

Oktober 2025

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2024-2025

Management samenvatting

De Monitor Werklocaties 2024-2025 brengt ontwikkelingen in beeld op de Noord-Hollandse gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven) bedrijventerreinen. Deze monitor brengt de ontwikkelingen in 2024 in beeld met als peildatum 1 januari 2025 (tenzij anders aangegeven). Op basis van deze monitor kan de provincie, indien nodig, het beleid bijstellen.

Economie

Na een zwakke groei in 2023 kende Noord-Holland in 2024 een duidelijk herstel. De deelregio IJmond springt eruit met de sterkste economische groei van de provincie (+4,5%), na een forse krimp in 2023 (-4,4%) door hoge energiekosten. Verwacht wordt echter dat deze groei volgend jaar afzwakt vanwege het aangekondigde ontslag bij Tata Steel. Ook Alkmaar (+1,9%) en Haarlemmermeer (+1,8%) laten bovengemiddelde groei zien.

In 2024 telt Noord-Holland 1,8 miljoen banen, een stijging van 1,4% ten opzichte van 2023. De groei blijft iets achter bij het landelijk gemiddelde van 1,6%, waardoor het provinciale aandeel in de nationale werkgelegenheid licht is gedaald. De banengroei van Noord-Holland komt vooral voort uit de werkgelegenheidsgroei in de Noord-Holland Zuid (+21.000 banen). In Noord-Holland Noord nam de werkgelegenheid met 4.000 banen toe. Relatief groeide beide delen ongeveer even sterk (1,4%).

De banengroei wordt opnieuw vooral gedragen door eenmanszaken, waarvan het aantal met 5,3% toenam (tegenover 6,8% in 2023). De afname van de groeisnelheid hangt samen met de striktere handhaving van de DBA-wet, die schijnzelfstandigheid moet tegengaan. Verwacht wordt dat deze trend zich de komende jaren voortzet.

Kantorenmarkt

Tussen 2023 en 2024 groeide de werkgelegenheid op kantorenlocaties in Noord-Holland met 3,3%. In vrijwel alle deelregio's nam het aantal banen toe, behalve in Zuid-Kennemerland. De sterkste groei vond plaats in West-Friesland (+6,3%), vooral op kantorenlocatie Nieuwe Steen in Hoorn, waar circa 300 banen bijkwamen, met name in de zorgsector.

De zakelijke dienstverlening groeide het meest in absolute zin (+5.800 banen, +6%), passend bij het aanbod aan kantoorruimte. Opvallend is de groei van minder kantoorhoudende sectoren, zoals de zorg, deels doordat zorgorganisaties administratieve

of coördinerende functies op kantoorlocaties vestigen, maar ook doordat sommige kantoren worden gebruikt voor zorgverlening zelf.

Het kantoorgebruik in Noord-Holland is in 2024 verder afgenomen met circa 45.000 m² (-0,4%), waarmee de sinds 2020 ingezette dalende trend zich in beperkte mate doorzet. De afname hangt samen met meer thuiswerken en een kleinere ruimtebehoefte per werknemer, al worden dit deels gecompenseerd door flexibele werk- en overlegconcepten. In vrijwel alle deelregio's nam het gebruik af. Vooral in Alkmaar was de daling groot, met name op de De Viaanse Molen (-8.500 m²).

De totale kantorenvoorraad in de provincie Noord-Holland is in 2024 licht toegenomen met circa 40.000 m² (+0,4%). Dit komt doordat de hoeveelheid nieuwbouw en verkantoring groter was dan het volume aan transformaties. Deze ontwikkeling, die zich al enkele jaren voordoet, staat in contrast met de trend in kantoorgebruik, dat juist blijft afnemen. In Alkmaar is de voorraad daarentegen sterk gedaald, vooral door de onttrekking van kantoren in het stationsgebied (-12.000 m²) en bij Kooimeer (-7.400 m²).

Door de groei van de kantorenvoorraad en de afname van het gebruik is de leegstand in Noord-Holland het afgelopen jaar gestegen naar 13%, een toename van één procentpunt. Daarmee ligt de leegstand ruim boven het frictieniveau van 8%, dat geldt als gezond evenwicht voor een goed functionerende kantorenmarkt. Alleen in de grote kantorendeelregio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam ligt de leegstand boven het frictieniveau. In de overige deelregio's is de leegstand lager. In Gooi en Vechtstreek (7%), IJmond (6%), Kop van Noord-Holland (0%), Regio Alkmaar (6%), West-Friesland (1%) en Zaanstreek-Waterland (7%) ligt de leegstand zelfs (ruim) onder het frictieniveau.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen MRA

Voor een kwantitatief en kwalitatief goed functionerende kantorenmarkt werkt de MRA aan de actualisatie van de kantorenstrategie. Deze wordt eind oktober 2025 vastgesteld. Vooruitlopend daarop worden de 4 hoofdafspraken hieronder alvast tegen het licht gehouden:

1. Realisatie van voldoende modern kantorenaanbod: aanbodrealisatie niet altijd op 'beste plekken'.
2. Versterken en verbeteren van bestaande voorraad: afweging transformatie/kwaliteitsimpuls nodig voor gebieden met grote leegstand en/of verouderd vastgoed.
3. Transformatie van incurante voorraad: transformatieplannen afgenomen en deels op verkeerde plekken.
4. De kantorenstrategie heeft met het oog op de meerkernige structuur van de regio ook aandacht voor de lokale kantoren in de kleinere gemeente. In voorliggende monitor is de voortgang op bovenstaande nog niet expliciet geïnventariseerd.

Na vaststelling van de MRA kantorenstrategie stellen wij voor om aanbevelingen vervolgd te geven in een op te richten werkgroep onder Plabeka.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen Noord-Holland Noord

- Noord-Holland Noord kent het doel om geen zelfstandige grotere kantoren buiten de officiële kantorenlocaties te ontwikkelen. Transformatie van kantoren op informele werklocaties wordt gestimuleerd. Het afgelopen jaar is een recordvolume van 38.000 m² kantoren getransformeerd in Noord-Holland Noord, maar bijna volledig op de formele kantorenlocaties, waaronder grote volumes op Kooimeer, Viaanse Molen en Station Centraal Alkmaar. De verkantoring/nieuwbouw bedroeg nog geen 2.000 m²: nieuwbouw op Nieuwe Steen en kleine volumes verkantoring in de gemengde gebieden van Alkmaar en Castricum)

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen Noord-Holland Noord

- De behoefteeraming voor Noord-Holland Noord uit 2021 gaat uit van een behoefte aan bedrijventerreinen van 9 tot 18 ha per jaar voor de periode tot 2030. Mede door de grote uitgifte op Nimble (48 ha) voor de uitbreiding van een datacenterlocatie is er het afgelopen jaar veel meer grond uitgegeven in Noord-Holland Noord: ruim 52 ha in totaal. Hiermee ligt de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de afgelopen vier jaar ook hoger dan geraamd (35 ha). Zonder de uitgifte van datacenters ligt het vierjaarlijkse gemiddelde op ongeveer 23 ha, daarmee nog steeds hoger dan geraamd.

Bedrijventerreinen

In 2024 telde de provincie Noord-Holland ongeveer 295.000 banen op bedrijventerreinen, een stijging van 1% ten opzichte van vorig jaar. Daarmee bleef het totale aantal banen vrijwel stabiel. Net als vorig jaar nam de werkgelegenheid in de zorg het sterkst toe (+8%; +670 banen), met de grootste groei in de deelregio Amstelland-Meerlanden, waar het aantal zorgbanen met 28% steeg.

De uitgifte van bedrijventerreinen, inclusief haventerreinen en datacenterlocaties, is in 2024 gestegen tot ongeveer 92 hectare, een toename van circa 30 hectare ten opzichte van vorig jaar. De grootste groei vond plaats in de Kop van Noord-Holland, waar ruim 50 hectare werd uitgegeven. Dit betreft grotendeels de datacentrelocatie bij Nimble/Google in Middenmeer (48 ha). Dit perceel is al eerder verkocht maar is in 2024 definitief in het bestemmingsplan als datacenterlocatie opgenomen. Ook in Amsterdam was sprake van aanzienlijke uitgifte, met bijna 30 hectare, waarvan 14 hectare in de kadegebonden Westhaven.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen MRA

In de Bedrijventerreinenstrategie heeft de MRA afspraken gemaakt over het kwalitatieve en kwantitatieve aanbod aan bedrijventerreinen in de regio. De bedrijventerreinenstrategie bestaat uit zes programmaliijnen met acties. Hieronder volgt per programmaliijn de voortgang plus aanbeveling van Bureau Buiten:

1. Bescherming bestaande voorraad: op de goede weg, maar door ruimtedruk blijft inzet belangrijk. Hiertoe is onder meer het Transformatiekader opgesteld.
2. Toekomstbestendig maken: netcongestie blijft grote uitdaging.
3. Intensivering ruimtegebruik: relatieve sterke banengroei; gebrek aan (schuif)ruimte vormt belemmering voor intensivering.
4. Betere benutting stedelijk gebied: ineffectief ruimtegebruik blijft hoog.
5. Selectieve uitgifte huidig aanbod: monitoring moet worden opgestart, afweging moet gemaakt worden of regio partijen met grote elektriciteitsbehoefte wil faciliteren.
6. Toevoegen nieuwe plannen: harde plannen toegenomen, nog geen zicht op nieuwe zachte plannen.

Voor meer informatie zie de aanbevelingen in de [Monitor Plabeka](#). De aanbevelingen zijn geagendeerd binnen de MRA kopgroep bedrijventerreinen



Inhoud

2 | Management samenvatting

- 2 Economie
- 2 Kantorenmarkt
- 3 Bedrijventerreinen

5 | Inhoud

7 | 1 Inleiding

- 7 1.1 Provinciale ambities
- 7 1.2 Regionale afspraken
- 7 1.3 Inhoud Monitor Werklocaties Noord-Holland

9 | 2 Economie

- 9 2.1 Economische groei
- 11 2.2 Vestigingen en werkgelegenheid
- 13 2.3 Verhuisbewegingen

15 | 3 Kantorenmarkt

- 15 3.1 Werkgelegenheid op kantorenlocaties en toegevoegde waarde
- 16 3.2 Kantoorgebruik en opname
- 17 3.3 Voorraadontwikkeling
- 19 3.4 Leegstand
- 20 3.5 Planaanbod
- 20 3.6 Transformatieplannen
- 21 3.7 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

23 | 4 Bedrijventerreinen

- 23 4.1 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde
- 24 4.2 Uitgifte bedrijventerreinen
- 25 4.3 Transformatie
- 26 4.4 Planaanbod
- 27 4.5 Leegstand
- 29 4.6 Veroudering, herstructurering en verduurzaming
- 31 4.7 Organisatiegraad
- 34 4.7 Verhuisbewegingen
- 34 4.8 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik

39 | 5 Gemengde werklocaties

42 | 6 Verduurzaming werklocaties

- 42 6.1 Kantoren – energietransitie
- 43 6.2 Kantoren – klimaatadaptatie en biodiversiteit
- 44 6.3 Bedrijventerreinen – energietransitie
- 47 6.4 Bedrijventerreinen – klimaatadaptatie en biodiversiteit

49 | Bijlagen

51 | Colofon



1 Inleiding

Dit is jaargang 2024-2025 van de Monitor Werklocaties Noord-Holland, het instrument waarmee de provincie de dynamiek op de werklocatiemarkt in beeld brengt. Het biedt inzichten in de ontwikkeling op de bedrijventerreinenmarkt en kantorenmarkt en geeft een beeld van de voortgang van de ambities uit het Coalitieakkoord (2023-2027) 'Verbindend Vooruit'.

1.1 Provinciale ambities

De provincie Noord-Holland zet zich in voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers. Dit wordt gerealiseerd door te focussen op factoren zoals een goede bereikbaarheid, een effectieve ruimtelijke ordening, een gezonde leefomgeving, duurzaamheid, het voorkomen en zo mogelijk oplossen van netcongestie.

Er wordt meer aandacht gegeven aan de verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen, waarbij samenwerking op het gebied van energie, het gebruik van water, natuurinclusiviteit en ruimtelijke kwaliteit belangrijke aandachtspunten zijn. Hier zal de provincie onder andere de regeling Toekomstbestendige Bedrijventerreinen voor inzetten.

Nieuwe ontwikkelingen moeten toekomstbestendig zijn. Het college verwacht bijvoorbeeld dat nieuwe bedrijventerreinen klimaatbestendig en natuurinclusief worden ingericht. Hiermee draagt de provincie niet alleen bij aan de doelstellingen voor klimaat en natuur, maar zorgt zij ook voor een prettig werkklimaat voor de mensen die daar werken.

De inzet in het coalitieakkoord is om de bestaande ruimte voor bedrijven en industrie te behouden, ook in de zware milieucategorieën. Dat is onder meer geborgd in de Industrierreinen van Provinciaal Belang (IPB). Deze ruimte is nodig voor de energietransitie en de omschakeling naar een circulaire economie.

1.2 Regionale afspraken

Regionaal zijn er afspraken gemaakt over planning en programmering en het verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In Noord-Holland Noord zijn regionale afspraken in de convenanten werklocaties in West-Friesland, Regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland vast-

gelegd. Deze zijn gebaseerd op basis van de behoefteeraming die in 2020 is gedaan. Momenteel wordt een nieuwe behoefteeraming uitgevoerd. De regionale afspraken voor Noord-Holland Zuid zijn in Plabeka 4.0 (Platform voor Bedrijven en Kantoren) dit jaar voor kantoren in MRA-verband geactualiseerd. Voor bedrijventerreinen waren er al nieuwe afspraken; dit is vastgelegd in de Bedrijventerreinenstrategie MRA (2024). Plabeka afspraken zijn op basis van de vastgestelde behoefteeraming in 2022.

1.3 Inhoud Monitor Werklocaties Noord-Holland

Deze Monitor Werklocaties sluit qua structuur en inhoud goed aan op de Monitor Plabeka 2024-2025 en de [Atlasplabeka.nl](https://atlasplabeka.nl). De cijfers zijn verzameld door Kurtosis. Deze monitor biedt inzicht in de ontwikkelingen op gemengde locaties, kantorenlocaties en (haven)bedrijventerreinen van Noord-Holland in 2024 met als peildatum 1 januari 2025. Voor LISA data is de peildatum 1 april 2024; deze cijfers zijn beschikbaar in 2025.

De belangrijkste cijfers van deze Monitor Werklocaties zijn ook op verschillende schaalniveaus online te raadplegen met [interactieve dashboards](#). De Monitor sluit eveneens aan op de Monitor Ruimteintensivering Noordzeekanaalgebied 2024-2025.

De Monitor Werklocaties hanteert een onderscheid tussen hoofdregio's en deelregio's. Een gedetailleerd overzicht van werklocaties, gemeenten en deelregio's vindt u in de online thematische dashboards voor bedrijventerreinen, kantorenlocaties en gemengde werkmilieus en de atlas op [Atlasplabeka.nl](https://atlasplabeka.nl).

Hier benoemen we de (deel)regio's:

- Noord-Holland Noord (Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Regio Alkmaar, inclusief Castricum en Uitgeest).
- Noord-Holland Zuid (Amsterdam (inclusief Weesp), Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland)



2 Economie

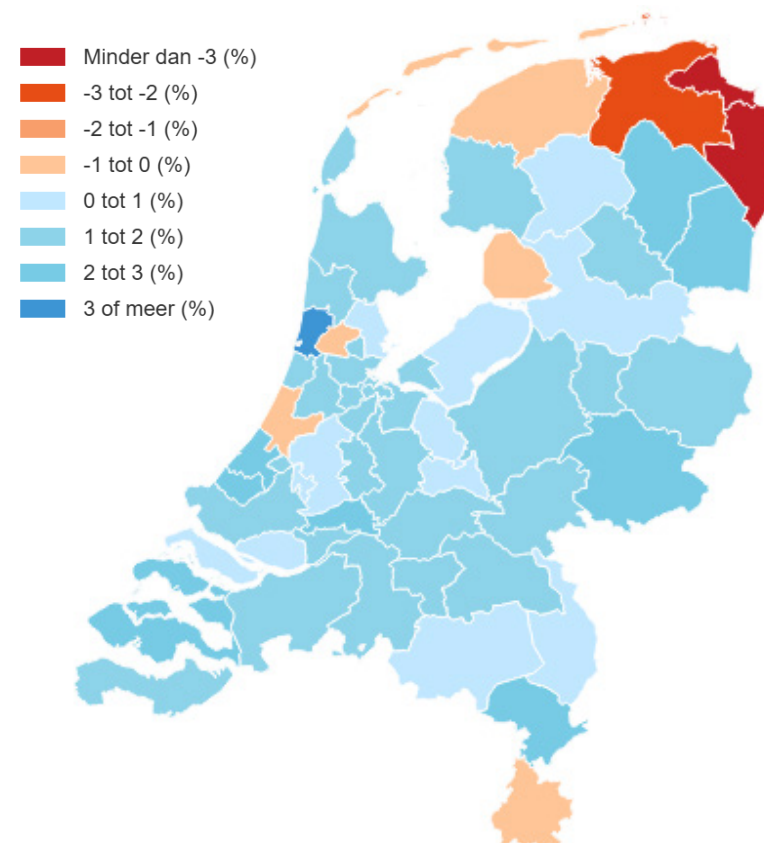
Economische ontwikkelingen spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van werklocaties in Noord-Holland. Daarom is er in dit hoofdstuk aandacht voor verschillende economische indicatoren. Allereerst wordt er ingegaan op de economische groei en de toegevoegde waarde. Vervolgens volgt een verdieping op de ontwikkeling in de werkgelegenheid en het aantal vestigingen in de provincie Noord-Holland. Tot slot is er kort aandacht voor de verhuisbewegingen. Voor Noord-Holland Zuid, onderdeel van de MRA, worden deze thema's uitgebreider behandeld in de [Economische Verkenning MRA](#).

2.1 Economische groei

Na een zwakke groei in 2023 heeft de provincie Noord-Holland in 2024 een sterkere economische groei doorgemaakt. Hierbij valt vooral de COROP-regio IJmond op, waar de gemeenten Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Uitgeest en Velsen onder vallen.¹ Deze regio heeft de sterkste economische groei van de provincie doorgemaakt (4,5%). Dit volgt op een eerdere krimp van -4,4% in het voorgaande jaar, gerelateerd aan de groei van de energiekosten. Door het aangekondigde ontslag bij Tata Steel wordt echter wel verwacht dat deze groei volgend jaar weer zal afnemen. Na IJmond kent Haarlemmermeer en omgeving (1,8%) en Alkmaar (1,9%) de sterkste groei in 2024.

¹ Alleen in deze figuur is de COROP-afbakening van IJmond gebruikt, in de rest van de rapportage wordt met de deelregio IJmond de gemeenten Velsen, Heemskerk en Beverwijk bedoelt.

Figuur 2.1 Economische groei per regio in % BBP-verandering, 2024

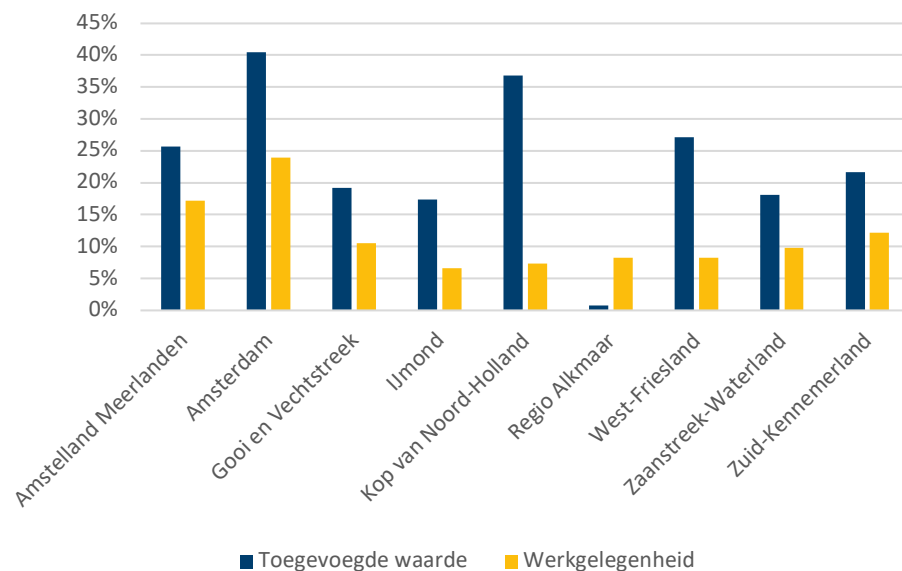


Bron: CBS, 2024

In figuur 2.2 is de ontwikkeling van de toegevoegde waarde en werkgelegenheid per deelregio weergegeven. De toegevoegde waarde, op basis van LISA, wordt berekend als de productiewaarde minus de waarde van de inkoop van goederen en diensten. De meest recente cijfers komen uit 2022.

Deze grafiek laat zien dat Amsterdam sinds 2013 een uitzonderlijk sterke groei in toegevoegde waarde heeft doorgemaakt van circa 40%, terwijl het aantal banen met 25% is gestegen. Dit wijst op een forse stijging van de arbeidsproductiviteit, mogelijk veroorzaakt door structuurwijzigingen in de economie, zoals een toename van hoogproductieve sectoren (ICT, financiële- en zakelijke diensten). Een andere deelregio met een opvallende stijging van de toegevoegde waarde sinds 2013 is de Kop van Noord-Holland. De toegevoegde waarde is hier met 35% toegenomen, terwijl de werkgelegenheidsgroei slechts 7% bedroeg. Mogelijk hangt dit samen met de vestiging van datacenters in de Kop van Noord-Holland, die veel toegevoegde waarde genereren maar tegelijkertijd weinig banen. Ook opvallend is dat in Alkmaar de werkgelegenheid sterker is gestegen dan de toegevoegde waarde. Dit kan mogelijk worden verklaard door de sterke werkgelegenheidsgroei in laagproductieve sectoren, zoals het onderwijs (+400 banen) en de zorg (+600 banen).

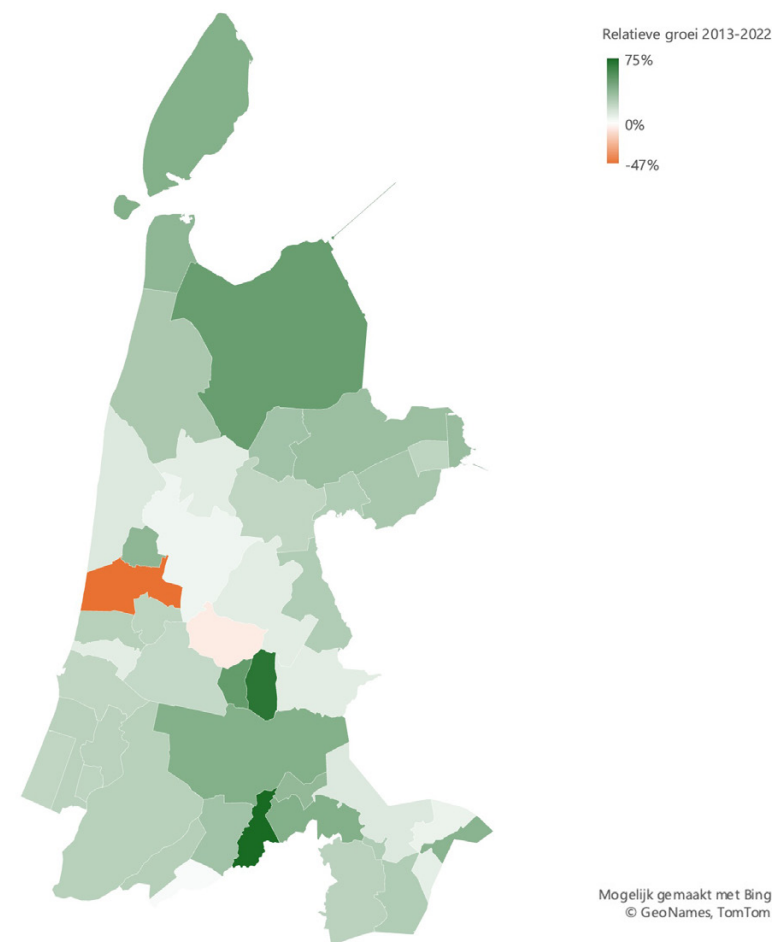
Figuur 2.2 Ontwikkeling toegevoegde waarde en werkgelegenheid in Noord-Holland per deelregio, 2022 t.o.v. 2013.



Bron: LISA, 2023

In figuur 2.3 is de relatieve ontwikkeling van de toegevoegde waarde per gemeente weergegeven over de periode 2013-2022. De grootste groei vond plaats in de gemeenten Ouder-Amstel, Landsmeer en Oostzaan. De gemeente Hollandse Kroon volgt op de vierde plek en is daarmee de enige gemeente in Noord-Holland Noord in de top 5. Opgemerkt wordt wel dat dit alle relatief kleine gemeenten zijn, dit betekent dat een kleine absolute toename op een relatief lage toegevoegde waarde een relatief groot stijgingspercentage kan laten zien.

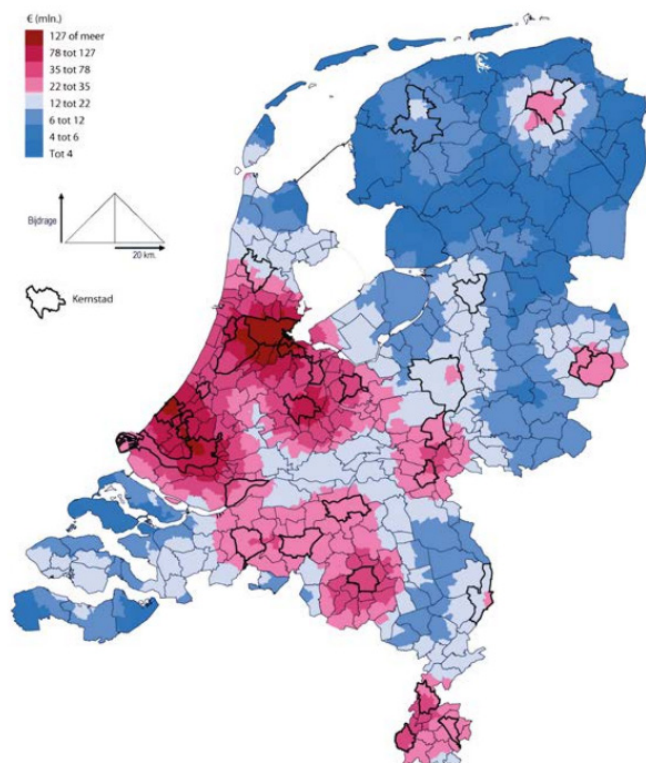
Figuur 2.3 Toegevoegde waarde per gemeente, 2013-2022



Bron: LISA, 2023

De toegevoegde waarde per vierkante kilometer (zie figuur 2.4) laat duidelijk zien dat er grote verschillen zijn tussen Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid. In de provincie heeft de Noord-Holland Zuid logischerwijs de grootste toegevoegde waarde, wat met name kan worden verklaard door de hogere banendichtheid (in een meer verstedelijkte regio) en de sterke vertegenwoordiging van de hoog-arbeidsproductieve zakelijke dienstverlening.

Figuur 2.4 Toegevoegde waarde per vierkante kilometer, 2022

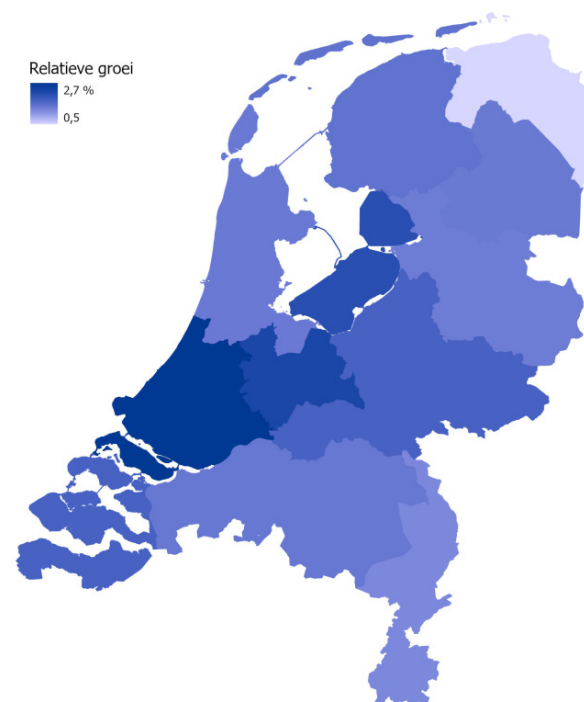


Bron: Stichting Lisa, Bureau Louter (uit Ruimtelijke Economische Verkenning 2024, EZK)

2.2 Vestigingen en werkgelegenheid

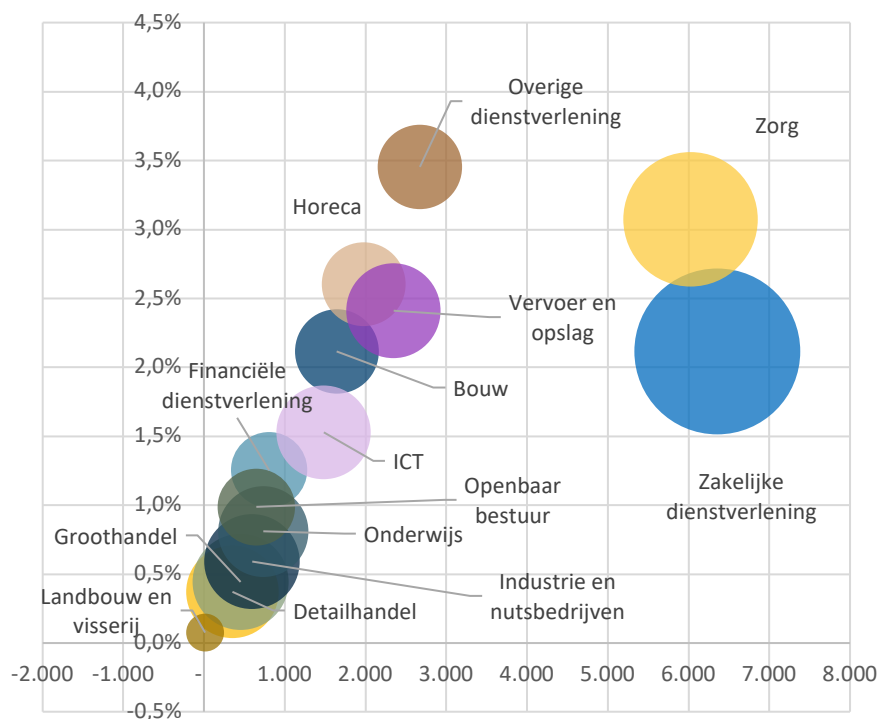
De Provincie Noord-Holland telt in 2024 1.786.000 banen, dit is een stijging van 1,4% ten opzichte van 2023. Daarmee ligt de banengroei in de provincie onder de nationale banengroei van 1,6%. Hierdoor is het aandeel van de provincie in de nationale werkgelegenheid licht afgenomen.

Figuur 2.5 Ontwikkeling aantal banen naar provincie, 2023-2024



Bron: LISA, 2024

Inzoomend op de groei van het aantal banen heeft elke sector groei doorgemaakt afgelopen jaar. De sectoren met de grootste relatieve groei zijn overige dienstverlening met 3,5% en de zorg met 3,1%. De sector met de grootste absolute groei, afgebeeld op de horizontale-as, is de zakelijke dienstverlening met 307.000 banen (+2,1%), gevolgd door de zorg met 202.000 banen.

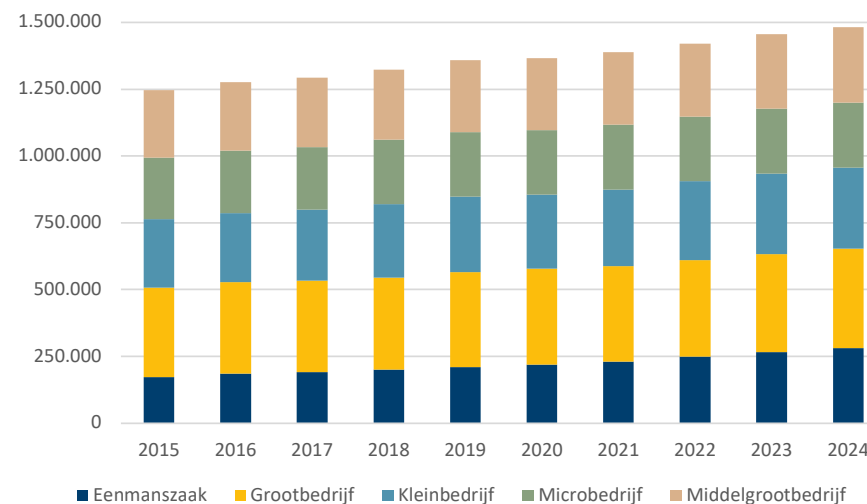
Figuur 2.6 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2023-2024 NH


Bron: LISA, 2024

Net als vorig jaar wordt de groei van de werkgelegenheid met name gedreven door de groei van het aantal eenmanszaken. Het aantal eenmanszaken is dit jaar met 5,3% toegenomen, terwijl de werkgelegenheid op andere type bedrijven allemaal met 1% is toegenomen. Ten opzichte van vorig jaar is de groei van eenmanszaken wel licht afgenomen, in 2023 bedroeg de groei namelijk nog 6,8%. Deze ontwikkeling kan verklaard worden door de striktere handhaving² van de DBA wet, gericht op het reduceren van schijnzelfstandigen. Het is daarom te verwachten dat de banengroei van eenmanszaken de komende jaren verder afneemt.

² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/09/06/vanaf-1-januari-2025-volledige-handhaving-op-schijnzelfstandigheid>

IJmond (+7,8%) en Zaanstreek-Waterland (+6,1%) kennen de grootste banengroei van eenmanszaken. Verder is opvallend dat in IJmond de werkgelegenheid in de categorie 'grootbedrijf' afgenomen is van +5,4% in 2023 tot -2% in 2024. Mogelijk hangt dit samen met schrappen van banen bij Tatasteel. Naar verwachting zal de werkgelegenheid in de categorie 'grootbedrijf' in IJmond verder afnemen, omdat de volgende ontslagronde bij Tatasteel nog in moet gaan.³

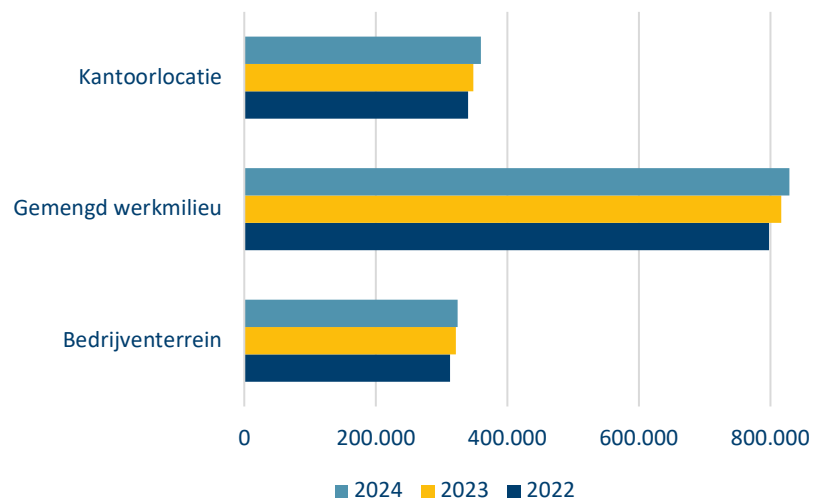
Figuur 2.7 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfsgrootte, 2015-2024


Bron: LISA, 2024

³ Minder banen weg bij Tata Steel dan eerder aangekondigd – NH Nieuws

Figuur 2.8 laat zien dat de werkgelegenheid het afgelopen jaar is toegenomen op kantoorlocaties, bedrijventerreinen en gemengde werkmilieus. De grootste absolute groei is op gemengde werkmilieus, met een toename van 12.000 banen (1,5%). De grootste relatieve groei (3,3%) is zichtbaar op kantoorlocaties.

Figuur 2.8 Ontwikkeling werkgelegenheid naar type werkmilieu (2022-2024) in Noord-Holland

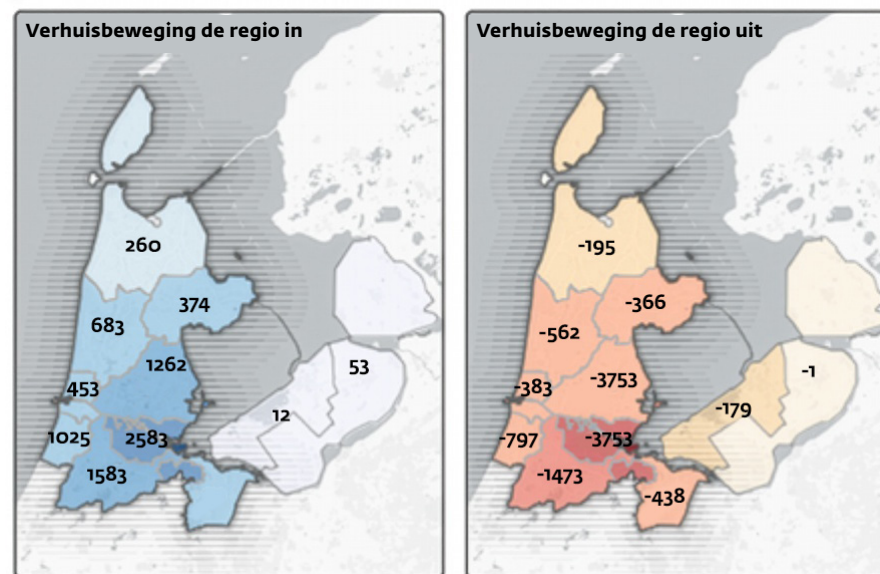


Bron: LISA, 2024

2.3 Verhuisbewegingen

Net als vorig jaar kent Amsterdam het hoogste aantal bedrijven dat de deelregio verlaat. Nota bene: hierin zijn eenmanszaken niet meegenomen. Een groot deel van deze bedrijven trekt richting de omliggende deelregio's, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland. Bedrijven verhuizen over het algemeen over korte afstanden vanwege de lokale/regionale binding, onder meer door de woonplaats van de werknemers. Bij gebrek aan beschikbare bedrijfsruimte in Amsterdam kijken ondernemers uit de stad dan als eerst naar omliggende regio's.

Figuur 2.9 Aantal verhuizingen van bedrijven met meer 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2023 en 1 april 2024



Bron: LISA 2024, bewerking provincie Noord-Holland



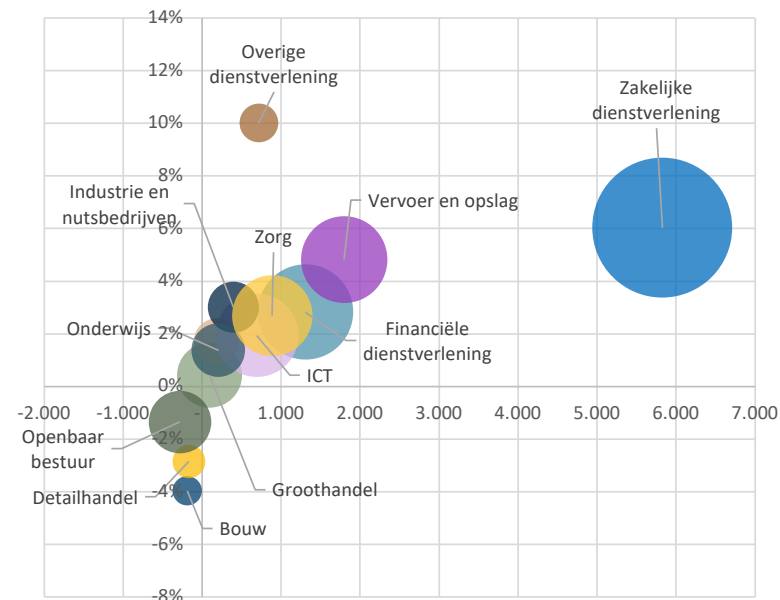
3 Kantorenmarkt

3.1 Werkgelegenheid op kantorenlocaties en toegevoegde waarde

Tussen 2023 en 2024 nam de werkgelegenheid op kantorenlocaties toe met 3,3%. Alle deelregio's in de provincie Noord-Holland, behalve deelregio Zuid-Kennemerland, kende een stijging van het aantal banen op kantorenlocaties. De grootste groei van de werkgelegenheid op kantorenlocaties is toe te schrijven aan West-Friesland, waar de werkgelegenheid met 6,3% is toegenomen ten opzichte van 2023. Deze groei vond met name plaats op kantorenlocatie Nieuwe Steen in Hoorn waar de werkgelegenheid met circa 300 banen toe is genomen, overwegend in de zorgsector. Zuid-Kennemerland kende daarentegen een daling van het aantal banen, namelijk met -4,9%, met name in het openbaar bestuur (-340 banen; -16%). Deze daling vond vooral plaats op kantorenlocatie Haarlem Nieuw-Zuid. In dit gebied; een deel van de kantorenlocatie wordt getransformeerd tot woningen.

Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is het sterkst toegenomen (+5.800, +6%). Het aanbod aan kantoren voorziet goed in de kantorenbehoefte van deze sterk kantoorhoudende sector. Opvallend is de groei van sectoren die minder kantoorhoudend zijn zoals de zorg. Deze groei kan deels worden verklaard door de vestiging van (zorg)bedrijven waar de feitelijke (zorg)werkzaamheden elders plaatsvinden (zoals thuiszorg). Echter wordt een deel van de kantoren ook gebruikt voor overige doeleinde, zoals het bieden van zorg.

Figuur 3.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid op kantorenlocaties Noord-Holland 2023-2024. Totale omvang (bollen) en absolute en relatieve groei



Bron: LISA, 2024

Zoals in het hoofdstuk Economie ook al werd besproken kennen de kantorenlocaties in Noord-Holland Zuid, en dan met name Amsterdam, een hoge toegevoegde waarde. Dit is ook te zien in onderstaande tabel, waarin de kantorenlocaties met de hoogste toegevoegde waarde worden weergegeven. Met een bijdrage van beide ruim €9 miljard euro behoren de Zuidas en de ArenApoort tot de kantorenlocaties met de hoogste toegevoegde waarde. Dit kan grotendeels worden verklaard door de grote omvang van deze kantorenlocaties, we zien hier dus voornamelijk een volume-effect en niet zozeer een structuur-effect. Verder bevinden zich op deze locaties veelal bedrijven uit hoogwaardige sectoren, zoals financiële dienstverlening, juridisch advies en consultancy.

Inzoomend op Noord-Holland Noord hebben kantorenlocaties Nieuwe Steen in Hoorn (€344 miljoen) en Maelsonstraat, in Hoorn (€293 miljoen) de hoogste toegevoegde waarde.

Top 10 kantorenlocaties met de hoogste toegevoegde waarde (alleen 30 vestigingen of meer)

Naam terrein	Deelregio	TW × 1.000 (€)
Zuidas	Amsterdam	9.272.000
ArenApoort	Amsterdam	9.121.000
Sloterdijk	Amsterdam	5.692.000
Amstel III	Amsterdam	5.411.000
Schinkelkwartier	Amsterdam	2.954.000
Schiphol Centrum	Haarlemmermeer	2.881.000
Amstelstation	Amsterdam	2.210.000
Beukenhorst Zuid	Haarlemmermeer	1.274.000
Oostelijke Handelskade	Amsterdam	1.163.000
Beukenhorst Oost	Haarlemmermeer	1.149.000

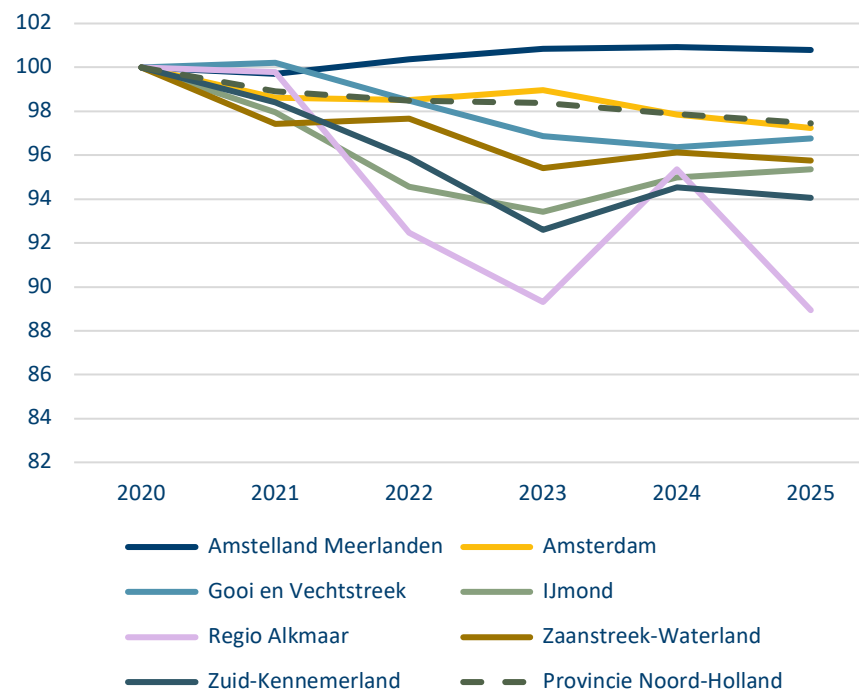
Bron: LISA (2023)

3.2 Kantoorgebruik en opname

Het kantoorgebruik in de provincie Noord-Holland is het afgelopen jaar wederom met zo'n 45.000 m² afgenomen. Daarmee zet de trend van afnemend kantoorgebruik, die sinds 2020 is ingezet, verder door. Doordat werkenden steeds vaker thuis werken kunnen bedrijven kantoorruimte afstoten. Het afnemen van minder kantoorruimte (per baan) gaat soms samen met het huren van flexibele overleg ruimtes en multispace concepten.

Het kantoorgebruik is ten opzichte van vorig jaar in vrijwel elke deelregio afgenomen. Alleen in Alkmaar is het kantoorgebruik sterk afgenomen, hoofdzakelijk op de Helderseweg zone (-14.500 m²) en Viaanse Molen (-8.500 m²). Voor Viaanse Molen geldt dat een deel van het kantoreengebied wordt getransformeerd tot wonen, waardoor het kantoorgebruik logischerwijs is afgenomen.

Figuur 3.2 Ontwikkeling kantoorgebruik per deelregio in de belangrijkste kantorenregio's⁴ 2020-2025

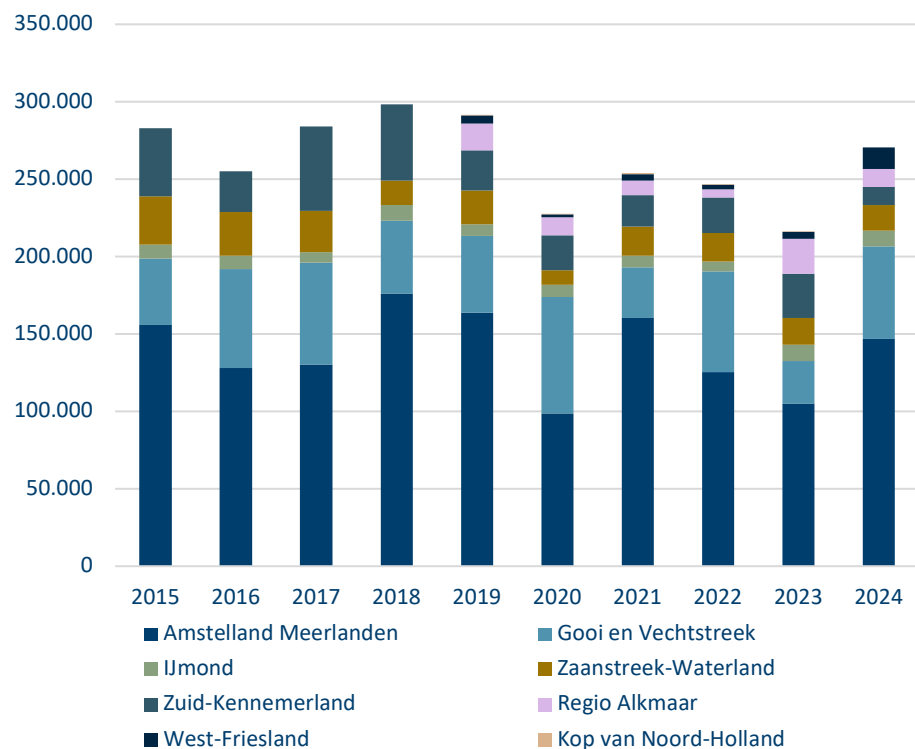


Bron: Kantorenmonitor B.V., 2025

Figuur 3.3 laat zien dat sinds 2020 er in de kantooropname een afnemende trend waarneembaar is. Echter is dit jaar de kantooropname voor het eerst sinds 2021 weer toegenomen. Deze groei wordt met name gedreven door deelregio's Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek, waar het aantal kantoren meters respectievelijk met ruim 40.000 m² en 32.000 m² is toegenomen. De grootste groei van kantooropname vond plaats op Werkstad Zuid (Amstelland-Meerlanden, +17.500 m²) en Centrum Hilversum (Gooi en Vechtstreek, +10.500 m²). In Amsterdam is de kantooropname juist flink gedaald (-123.000 m²). Deze daling vond vooral plaats op de kantorenlocatie Amstel III, namelijk met circa -27.000 m². Dit is te verklaren door de transformatie van kantorenlocatie naar een gemengde stadswijk.

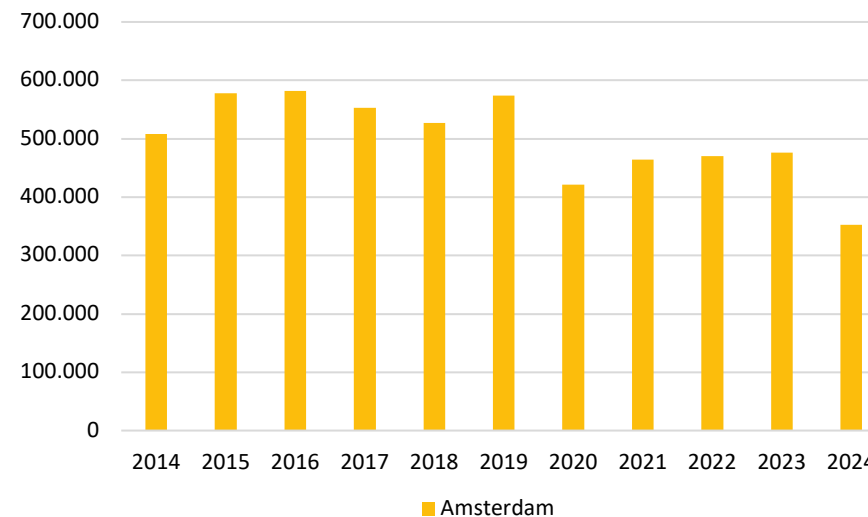
⁴ West-Friesland en Kop van Noord-Holland zijn niet opgenomen in deze grafiek vanwege het beperkte volume kantoren.

Figuur 3.3 Ontwikkeling kantooropname 2015-2024 per deelregio (exclusief Amsterdam i.v.m. leesbaarheid grafiek) (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2025

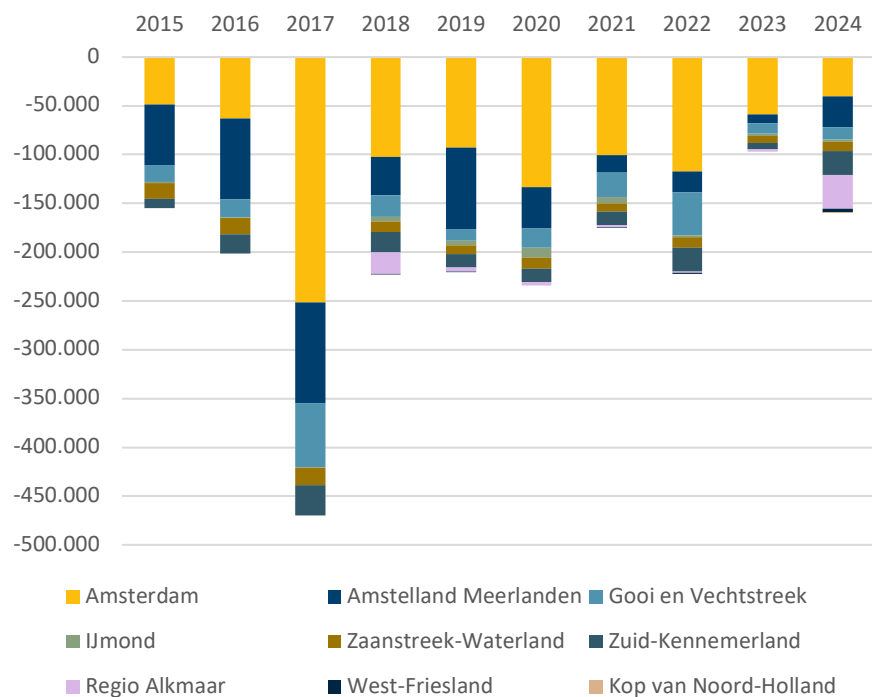
Figuur 3.4 Ontwikkeling kantooropname 2015-2024 Amsterdam (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2025

3.3 Voorraadontwikkeling

In 2024 is de kantorentransformatie toegenomen met circa 60.000 m² ten opzichte van 2023. In totaal is er in 2024 ongeveer 160.000 m² kantoorruimte onttrokken uit de markt door transformatie naar onder andere wonen. De deelregio met de hoogste onttrekking is de regio Alkmaar, waar 35.000 m² is getransformeerd. Daarnaast heeft Zuid-Kennemerland ook een groot aandeel in de kantorentransformatie met circa 25.000 m². Deze twee regio's hebben beide nog een substantieel volume aan transformatie op planning staan (Alkmaar nog 32.000 m² t/m 2030, Zuid-Kennemerland nog 20.000 m² tot 2030). Dit zijn echter niet de regio's met het hoogste volume transformatieplannen, dat zijn Amstelland-Meerlanden en Amsterdam (beide meer dan 100.000 m²).

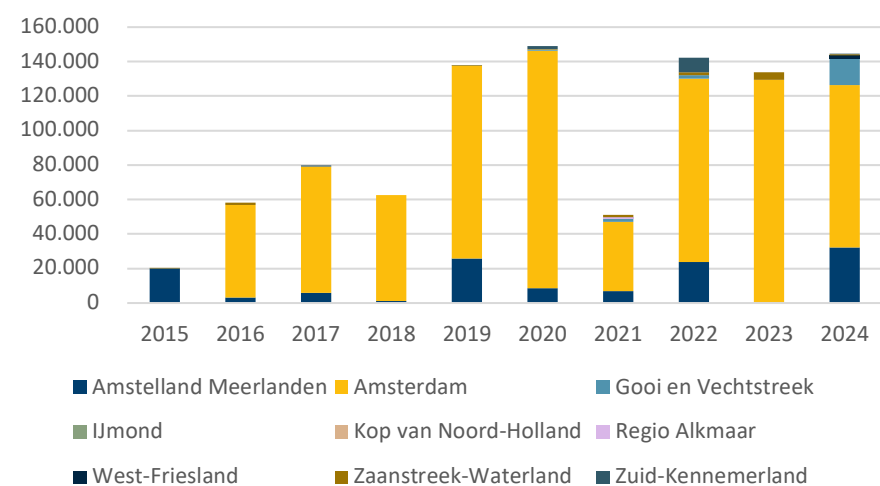
Figuur 3.5 Kantorentransformatie per deelregio tussen 2015-2024 (m²)


Bron: Kantorenmonitor B.V., 2024

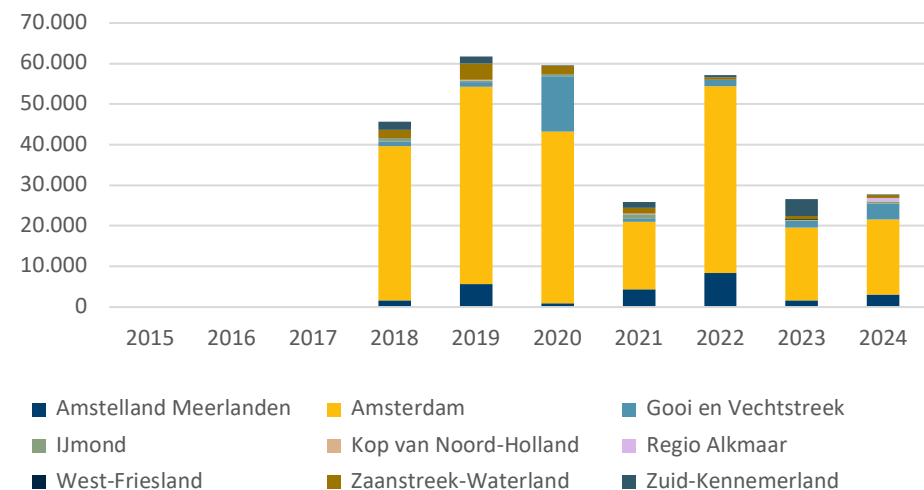
Naast de transformatie van kantoren naar wonen zijn er in 2024 ook nieuwe kantoren bijgekomen door nieuwbouw. In totaal is er ongeveer 145.000 m² aan nieuwbouw bijgekomen, met name in Amsterdam (+94.000 m²) en Amstelland-Meerlanden (+32.000 m²), en Gooi en Vechtstreek (+19.000 m²). In Amstelland-Meerlanden vond deze nieuwbouw volledig plaats op Werkstad Zuid, terwijl er in Gooi en Vechtstreek vooral nieuwbouw werd gerealiseerd op de werklocatie Centrum Hilversum (+12.600 m²). In Amsterdam werd op meerdere locaties nieuwbouw gerealiseerd, zoals op de Zuidas (+36.000) en Overamstel/Weespertrekvaart (+42.000).

Figuur 3.6 Nieuwbouw kantoren m² en verkantoring in m² per deelregio in periode 2015-2024

Nieuwbouw



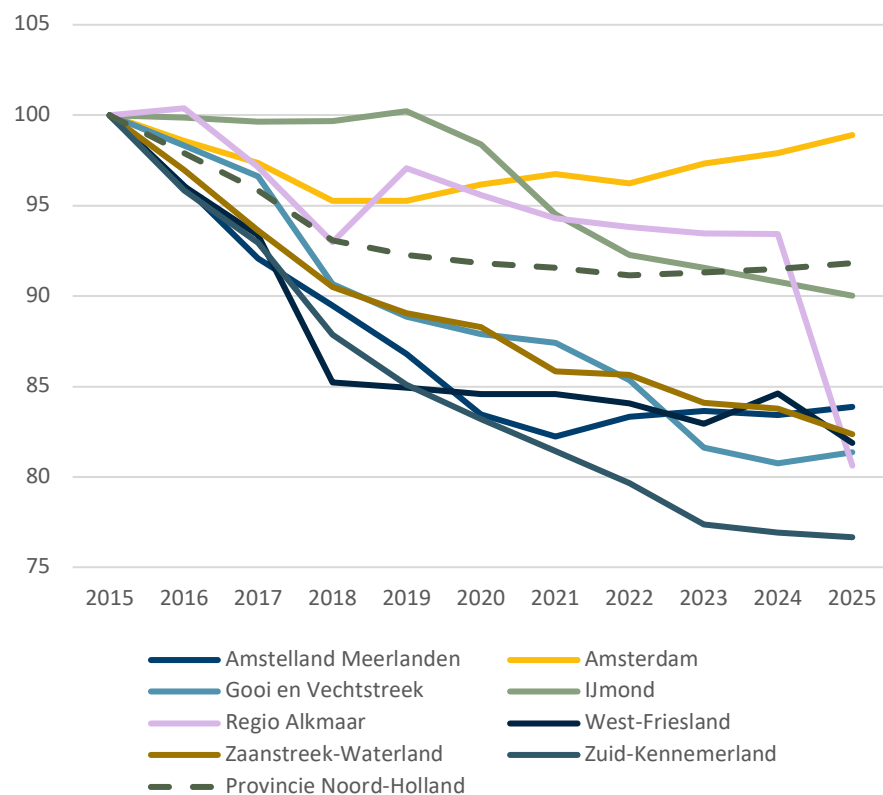
Verkantoring



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2025

De totale kantorenvoorraad in de provincie Noord-Holland is weer licht gestegen (+40.000 m²). Dit komt doordat de nieuwbouw en verkantoring hoger lag dan het transformatievolume. Deze ontwikkeling, die zich al enkele jaren voordaat is tegenstrijdig met de ontwikkeling van het kantoorgebruik, die neemt namelijk af. In Alkmaar is de voorraad het afgelopen jaar juist sterk afgenomen door de onttrekking kantoren in het stationsgebied (-12.000 m²) en Kooimeer (-7.400 m²).

Figuur 3.7 Ontwikkeling voorraad kantoren per deelregio, 2015-2025



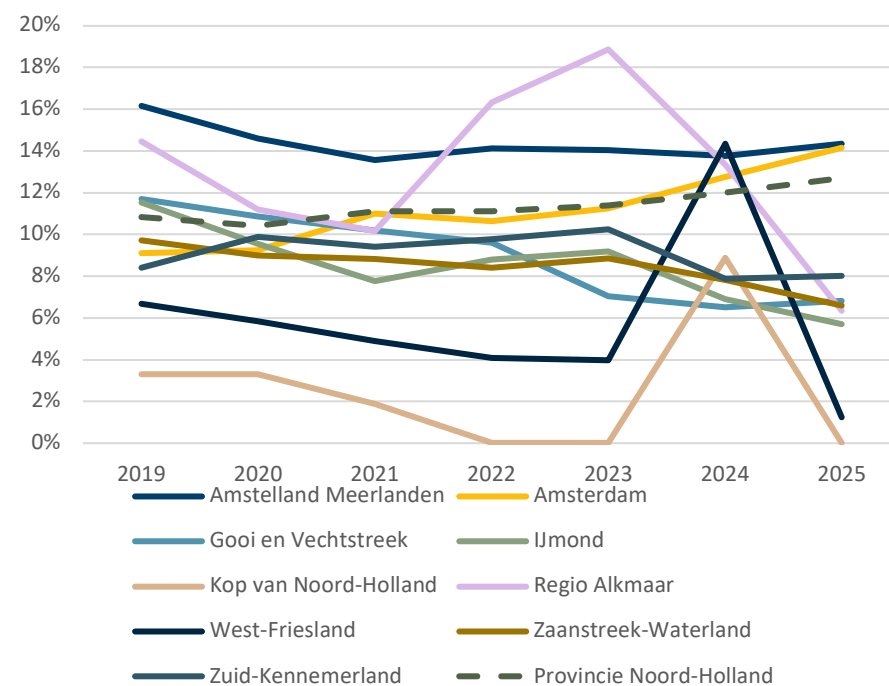
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2025

3.4 Leegstand

Door de groei van de voorraad en afname van het gebruik is de kantorenleegstand het afgelopen jaar toegenomen naar 13%. Dat is een stijging van één procentpunt. De leegstand ligt daarmee kwantitatief ruim boven het frictieniveau van 8%. De frictieleegstand is de leegstand die nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt.

Alleen in de grote kantorendeelregio's Amstelland Meerlanden en Amsterdam ligt de kantorenleegstand boven het provinciale gemiddelde. In de overige deelregio's ligt de kantorenleegstand lager. In Gooi en Vechtstreek (7%) IJmond (6%), Kop van Noord-Holland (0%), Regio Alkmaar (6%), West-Friesland (1%), Zaanstreek-Waterland (7%) ligt de leegstand zelfs onder het frictieniveau. De grote relatieve daling van de kantorenleegstand in West-Friesland, Alkmaar en Kop van Noord-Holland is door de beperkte kantorenomvang in absolute zin klein.

Figuur 3.8 Ontwikkelingen leegstand kantoren (%) per deelregio in periode 2019-2024

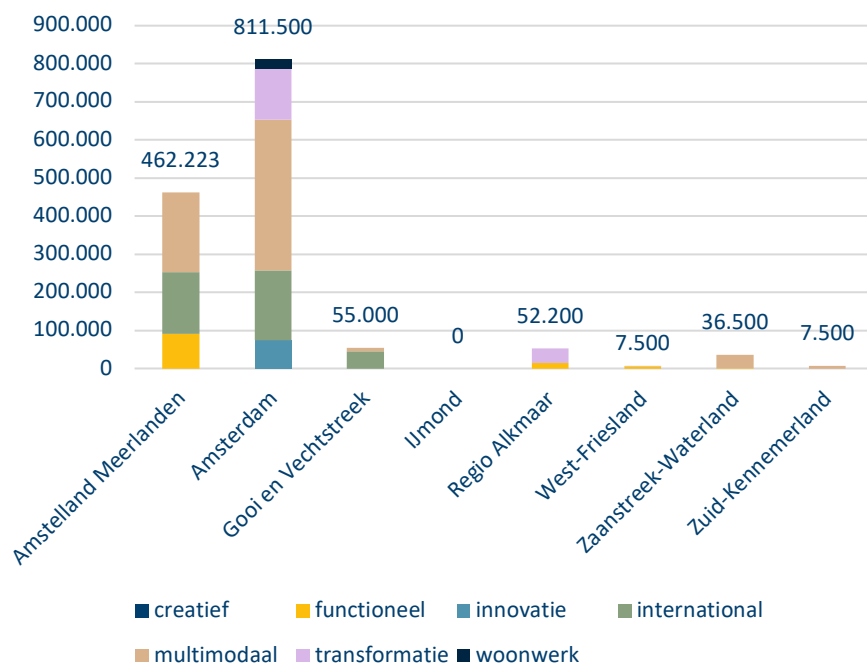


Bron: Kantorenmonitor B.V., 2025

3.5 Planaanbod

De provincie Noord-Holland telt ongeveer 1,45 miljoen vierkante meter aan planaanbod. Daarmee is er ten opzichte van vorig jaar niet veel veranderd. Net als vorig jaar hebben de deelregio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam het grootste aandeel in hard planaanbod in de provincie. Het planaanbod op de locaties waar de kantorenleegstand onder het frictieniveau ligt bedraagt Gooi en Vechtstreek (55.000 m² planaanbod), IJmond (0 m²), Kop van Noord-Holland (0 m²), Regio-Alkmaar (52.200 m²), West-Friesland (7.500 m²) en Zaanstreek-Waterland (36.500 m²).

Figuur 3.9 Hard planaanbod kantoren in deelregio's Noord-Holland, 2025



Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

Verder telt de provincie Noord-Holland circa 700.000 m² aan zacht planaanbod, wederom geconcentreerd in de deelregio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. Het meeste zachte planaanbod zit in de segmenten functioneel, innovatief en multimodaal.

Figuur 3.10 Zacht planaanbod aan kantoren in deelregio's Noord-Holland

Naam terrein	1-1-2024	1-1-2025
Amstelland Meerlanden	556.000	556.000
Amsterdam	1.230.000	1.014.500
Waarvan De Nieuwe Kern (Ouder Amstel)		82.000
Gooi en Vechtstreek	25.000	0
IJmond	1.000	1.000
Regio Alkmaar	0	20.000
West-Friesland	2.000	2.000
Zaanstreek-Waterland	27.000	27.000
Zuid-Kennemerland	0	6.000
Totaal Noord-Holland	1.841.000	1.626.500

Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

3.6 Transformatieplannen

In de onderstaande tabel worden de transformatieplannen voor kantoren per deelregio weergegeven. Hieruit kan worden opgemaakt dat het totale volume aan transformatieplannen is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Deze daling heeft vooral te maken met de flinke afname in Amsterdam, namelijk van 235.500 m² in 2024 naar 155.500 m² in 2025. Ook voor de lange termijn is de omvang van transformatieplannen flink afgenomen.

Bij een vergelijk tussen de kantorenleegstand en de transformatieplannen valt op dat Alkmaar, ondanks beperkte leegstand toch transformatieplannen heeft.

Figuur 3.11 Transformatieplannen kantoren per deelregio (m²)

	2024 – Transformatie- volume t/m 2030	2025 – Transformatie- volume t/m 2030	2024 – Transformatie- volume na 2030	2025 – Transformatie- volume na 2030
Amstelland- Meerlanden	130.800	109.100		–
Amsterdam	253.500	155.500	145.000	23.000
Gooi en Vechtstreek	5.800	2.500	2.500	–
IJmond	500	–		–
Regio Alkmaar	–	32.000	30.000	15.000
West-Friesland	9.100	–		–
Zaanstreek-Waterland	14.100	–	6.000	–
Zuid-Kennemerland	32.000	20.000	0	–
Provincie Noord- Holland	445.800	319.100	183.500	38.000

Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

3.7 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

De verhuisdynamiek op kantorenlocaties in Noord-Holland wordt sterk gedomineerd door de regio Amsterdam. Het merendeel van de kantoorverplaatsingen betreft interne verhuizingen binnen Amsterdam zelf (971 vestigingen). Ook in de regio Amstelland-Meerlanden is sprake van een hoge mate van verhuisactiviteiten, zowel interne verplaatsingen (122 vestigingen) als verhuizingen naar of vanuit Amsterdam (126 en 127 vestigingen).

De belangrijkste bestemmingsregio's voor vertrekkende bedrijven op kantorenlocaties uit Amsterdam zijn Amstelland Meerlanden (46 verhuizingen) en Gooi en Vechtstreek (36 verhuizingen). Ook Zaanstreek-Waterland (33) en Zuid-Kennemerland (24) kennen een hoog aantal bedrijven uit Amsterdam.

In Noord-Holland Noord is de verhuisdynamiek binnen kantorenlocaties beperkter, wat met name wordt veroorzaakt door de beperkte kantorenmarkt in dit gebied. De meeste kantorenverplaatsingen binnen Noord-Holland Noord vond plaats in Alkmaar. Hier was er sprake van 23 interne verplaatsingen binnen de regio. Verder valt op dat er weinig verplaatsingen zijn tussen de deelregio's in Noord-Holland Noord. De meeste bedrijven binnen Noord-Holland Noord vertrekken naar een deelregio in Noord-Holland Zuid, met name naar Amsterdam.



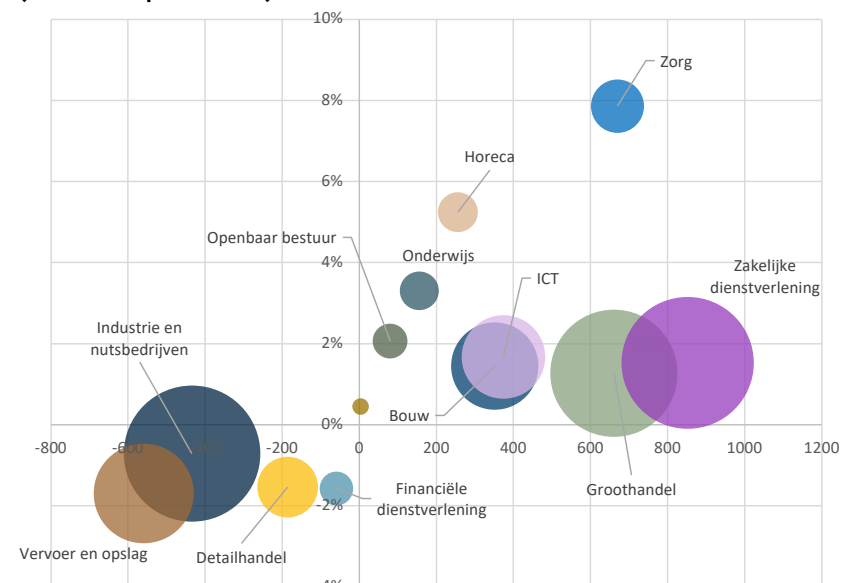
4 Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Noord-Holland laten in 2024 een overwegend stabiel beeld zien. Het aantal banen bleef ongeveer gelijk, met een opvallende groei in de zorg en een lichte opleving van de groothandel. Industrie en zakelijke dienstverlening blijven de grootste sectoren op de terreinen. Bij de uitgifte van nieuwe kavels springt vooral de Kop van Noord-Holland eruit, mede door de uitbreiding van een groot datacenter, en ook in Amsterdam vond een flinke uitgifte plaats. Verder blijft het planaanbod beperkt, al groeit de beschikbare ruimte na 2030 in de Kop van Noord-Holland.

4.1 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde

Figuur 4.1 laat de sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen tussen 2023 en 2024 zien. In 2024 telde de provincie Noord-Holland zo'n 295.000 banen op bedrijventerreinen, waarmee het aantal banen ongeveer op hetzelfde niveau is gebleven als vorig jaar (+1%). Net als vorig jaar is het aantal banen in de zorg (op bedrijventerreinen) het sterkst toegenomen (+8%; +700 banen). Deze groei is met name groot in de deelregio Amstelland-Meerlanden, waar de werkgelegenheid in de zorg met 28% is toegenomen. Deze groei is terug te leiden naar de werklocatie Industrieterrein Uithoorn, waar de banengroei in de zorg ruim 230 banen bedroeg. Qua absolute banenomvang tellen industrie en nutsbedrijven, zakelijke dienstverlening en groothandel de meeste banen op bedrijventerreinen, respectievelijk (60.000; 57.000; 53.000). Hierbij is het wel opvallend dat het aantal banen in de groothandel vorig jaar nog afnam, maar nu een kleine procentuele groei (+1%) laat zien.

Figuur 4.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2023-2024 bedrijventerreinen (absoluut en procentueel)



Bron: LISA, 2024

In de volgende tabel staan de bedrijventerreinen met de hoogste toegevoegde waarde. Toegevoegde waarde is het verschil tussen de omzet van bedrijven en de kosten van ingekochte goederen en diensten. Over het algemeen is de toegevoegde waarde in Noord-Holland Noord een stuk lager dan in Noord-Holland Zuid. Dit heeft vooral te maken met verschillen in sectorstructuur en bedrijfsgrootte. In Noord-Holland Zuid zijn er relatief meer banen in de zakelijke dienstverlening (21%) en ICT (9%). Deze sectoren generen meer toegevoegde waarde. In Noord-Holland Noord zijn er juist minder banen in deze sectoren (zakelijke diensten 17% en ICT 2%), en meer banen in de bouw (12%) en industrie en nutsbedrijven (25%).

De top 10 bestaat daardoor volledig uit bedrijventerreinen uit Noord-Holland Zuid. Hierbinnen vallen vooral Waarderpolder in Zuid-Kennemerland en het Media Park in Gooi en Vechtstreek op. De hoge toegevoegde waarde in Waarderpolder kan worden verklaard door de sterke concentratie van groothandel, industrie en

zakelijke dienstverlening, terwijl in het Media Park de ICT- en mediasector sterk zijn vertegenwoordigd. Sloterdijk I, II en III hebben gezamenlijk de hoogste toegevoegde waarde.

In Noord-Holland Noord is Zandhorst in de Regio Alkmaar de locatie met de hoogste toegevoegde waarde (bijna €500 miljoen).

Top 10 bedrijventerreinen met de hoogste toegevoegde waarde (alleen bedrijventerreinen met 30 vestigingen of meer)

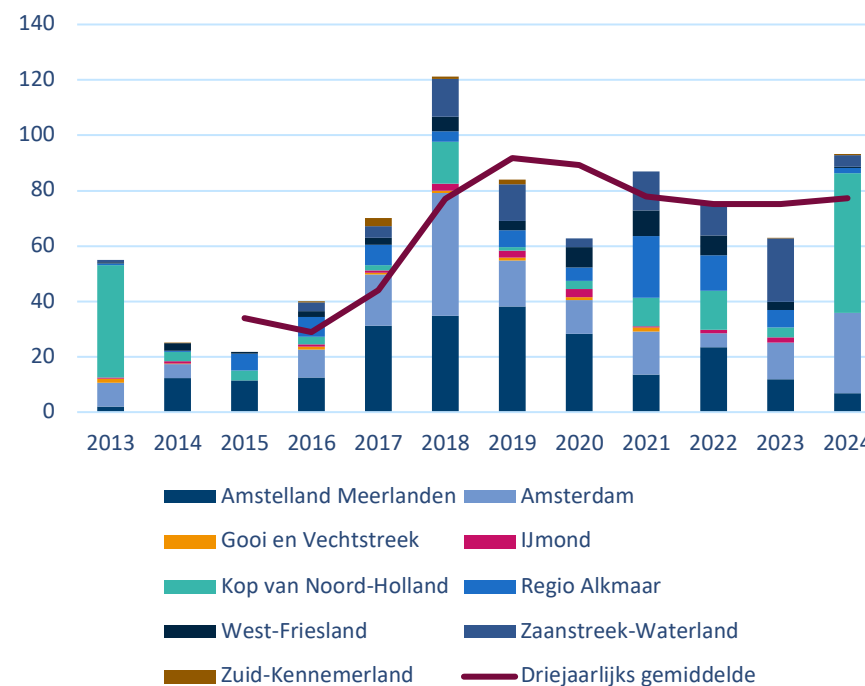
Naam terrein	Deelregio	TW × 1.000 (€)
Waarderpolder	Zuid-Kennemerland	1.340.000
Media Park	Gooi en Vechtstreek	1.071.000
Overamstel/Weespertrekvaart	Amsterdam	942.000
Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden)	Amsterdam	870.000
Amstel III Bedrijvenzone	Amsterdam	850.000
Sloterdijk III	Amsterdam	806.000
Sloterdijk II	Amsterdam	695.000
Sloterdijk I	Amsterdam	679.000
Bedrijventerrein Schinkel	Amsterdam	625.000
Werkstad Zuid	Amstelland-Meerlanden	597.000

Bron: LISA (2023)

4.2 Uitgifte bedrijventerreinen

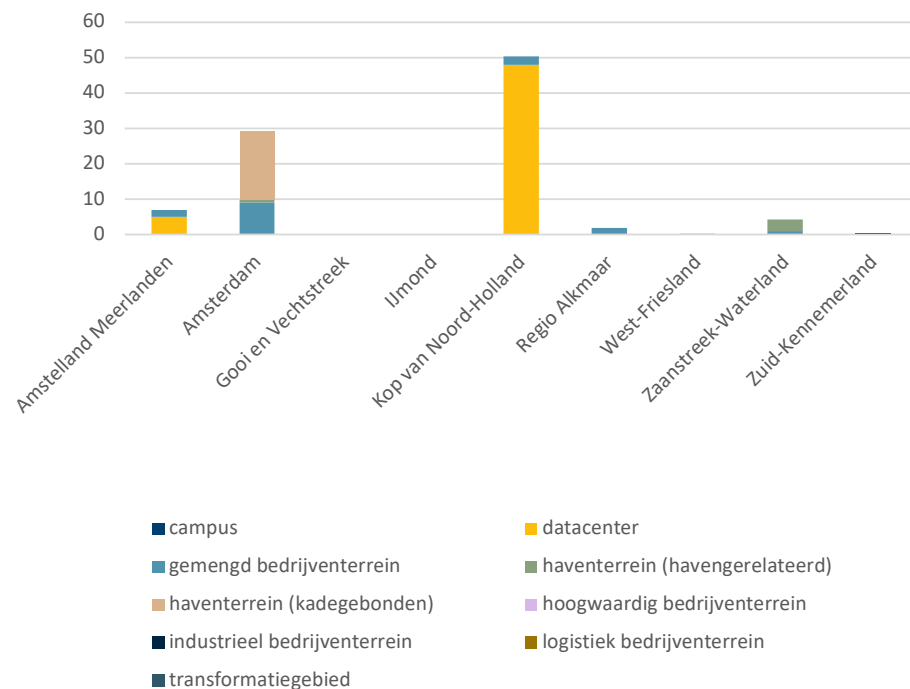
De uitgifte van bedrijventerreinen (inclusief haventerreinen en datacenters) is in 2024 toegenomen met ongeveer 92 hectare. Dit is een toename van ongeveer 30 hectare ten opzichte van vorig jaar. Deze groei is met name terug te zien in de Kop van Noord-Holland. Hier is ruim 50 hectare aan bedrijventerreinen uitgegeven, met name bij Nimble (48 ha), een uitbreiding van een datacenterlocatie in Middenmeer. Dit perceel is al eerder verkocht maar is in 2024 definitief in het bestemmingsplan als datacenterlocatie opgenomen. Wanneer deze eenmalige uitgifte buiten beschouwing wordt gelaten, zou de uitgifte in Noord-Holland Noord juist zijn gedaald ten opzichte van 2023 (van 12,9 naar 4,6 hectare). Over de afgelopen tien jaar bedraagt de gemiddelde jaarlijkse uitgifte, exclusief Nimble, circa 19 hectare per jaar. Andere grote uitgiftes vonden plaats in Amsterdam, waar bijna 30 ha aan bedrijventerreinen is uitgegeven. De grootste uitgifte in Amsterdam was in de Westhaven (kadegebonden): 14 ha.

Figuur 4.2 Uitgifte per deelregio (2015-2024)



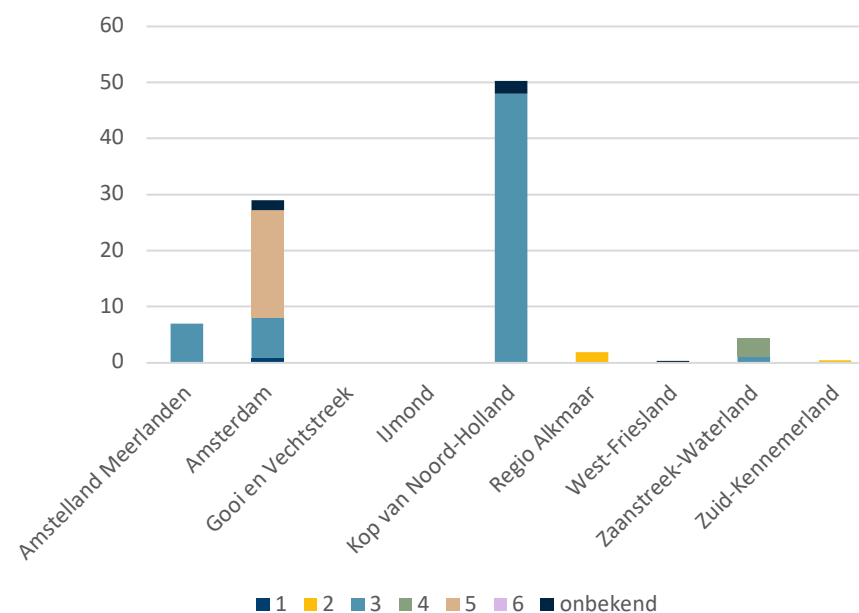
Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

In figuur 4.3 worden de uitgiftes uitgesplitst per segment. Hier valt met name de grote uitgifte van het segment datacenter in de Kop van Noord-Holland op. Deze kan worden toegeschreven tot de eerder benoemde werklocatie Nimble in Middenmeer.

Figuur 4.3: Uitgifte per segment, per deelregio (2024)


Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

Inzoomend op de uitgifte per milieucategorie is er met name veel grond uitgegeven in categorie 3 (63 ha), waartoe onder andere datacenters behoren. Vorig jaar was er nog sprake van een uitgifte van categorie 3. Verder is er voor zo'n 20 hectare aan categorie 5 uitgegeven. Zwaardere milieucategorieën zijn belangrijk voor het faciliteren van bedrijven binnen de circulaire economie.

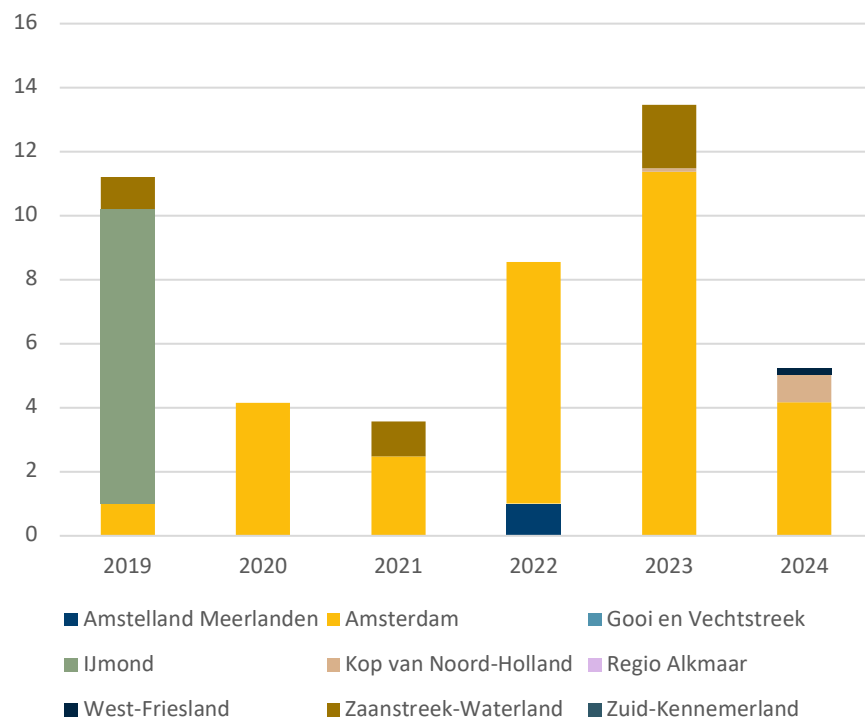
Figuur 4.4 Uitgifte per milieucategorie, per deelregio (2024)


Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

4.3 Transformatie

Het transformatievolume is ten opzichte van vorig jaar meer dan gehalveerd naar 5,2 ha. Net als vorig jaar is het grootste transformatievolume op bedrijventerreinen in Amsterdam, Foodcenter Amsterdam & Westerkwartier heeft met 2,4 ha het grootste transformatievolume.

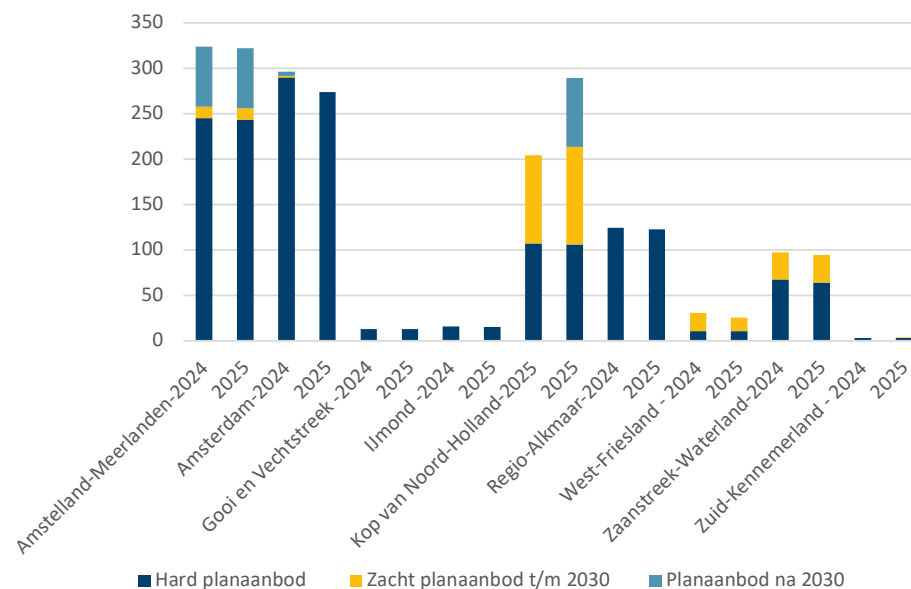
Verder blijkt uit het geschatte transformatievolume t/m 2030 dat Amsterdam (171 ha) en Amstelland-Meerlanden (81 ha) nog een groot volume aan transformatieplannen in de pijplijn hebben. In Noord-Holland Noord kent de regio Alkmaar het hoogste transformatievolume t/m 2030 (33 ha).

Figuur 4.5 Transformatie bedrijventerreinen per deelregio (2019-2024)


Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

4.4 Planaanbod

Het planaanbod op bedrijventerreinen in de provincie Noord-Holland is vrijwel onveranderd gebleven. De meest opvallende verandering ten opzichte van vorig jaar is de toename van het planaanbod na 2030 voor de deelregio Kop van Noord-Holland. Dit is namelijk met 76 hectare toegenomen met zacht planaanbod in Kooypunt/Kooyhaven, Den Helder.

Figuur 4.6 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) per deelregio (ha) per 1 januari 2024 en 2025


Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

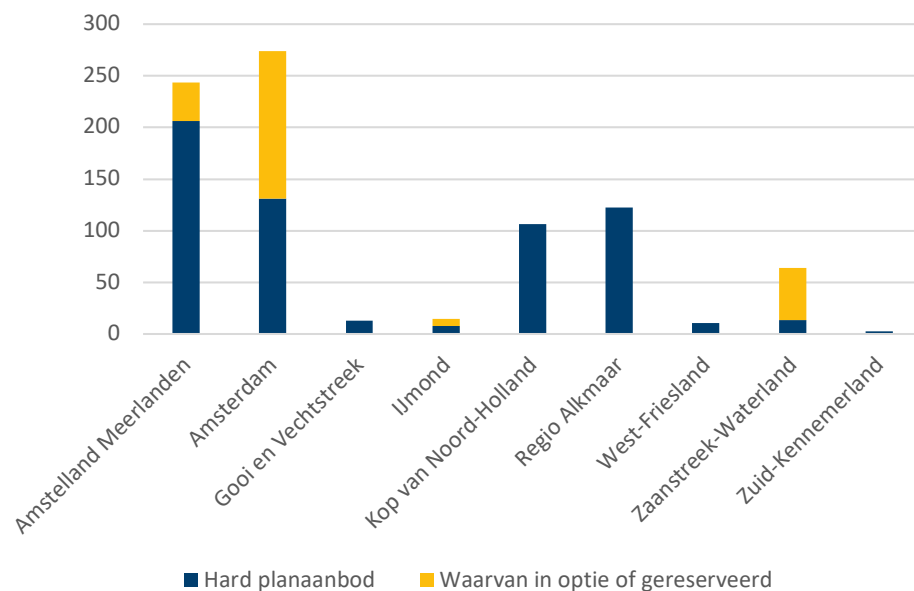
In figuur 4.7 is te zien dat het grootste deel van het harde planaanbod in de provincie Noord-Holland zich bevindt in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. In beide regio's is bovendien een aanzienlijk deel van dit aanbod al in optie of gereserveerd, wat duidt op een aanzienlijke vraag naar ruimte. Ook in de Regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland is nog een redelijk aanbod aanwezig, terwijl de overige regio's slechts beperkte uitbreidingsruimte hebben. In Alkmaar bestaat het aanbod voornamelijk uit de twee terreinen De Vaandel (57,5 ha) en Boekelermeer (46 ha), in de Kop van Noord-Holland heeft Nimble nog het grootste harde planaanbod (48 ha).

In Zaanstreek-Waterland is het grootste gedeelte van het planaanbod al in optie of gereserveerd. Daarmee neemt de feitelijke voorraad beschikbare bedrijventerreinen in deze regio's geleidelijk af, doordat nieuwe toevoegingen achterblijven bij de jaarlijkse uitgifte en transformatie.

Figuur 4.8 toont de uitgifte van bedrijventerreinen in het afgelopen decennium in vergelijking met het planaanbod in 2025. Op deze manier wordt inzicht gekregen in de verhouding tussen de gerealiseerde vraag (uitgifte) en het beschikbare aanbod. Hieruit blijkt dat Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Kop van Noord-Holland de meeste gronden hebben uitgegeven de afgelopen 10 jaar. Voor Kop van Noord-Holland hangt dit hoge uitgiftevolume grotendeels samen met de realisatie van datacenters.

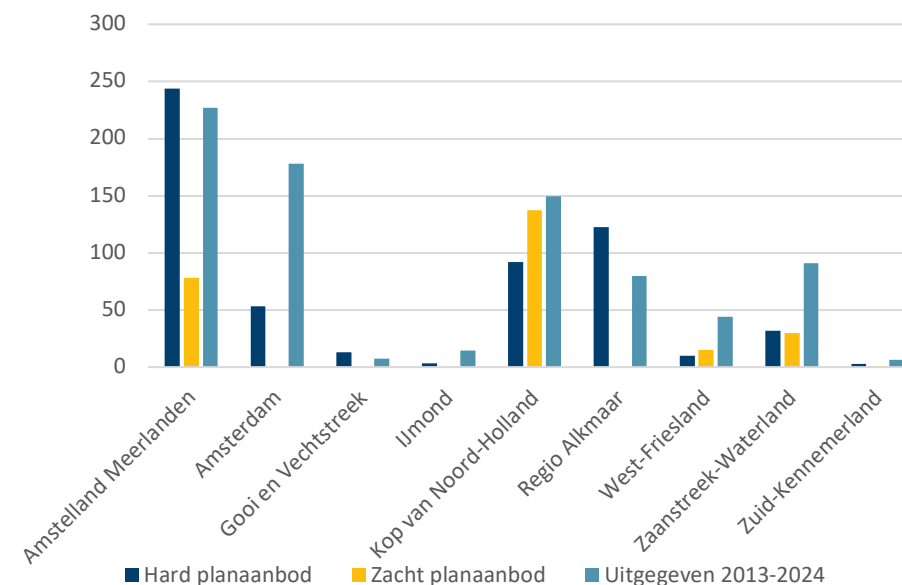
De regio Alkmaar kent eveneens een redelijk hoge uitgifte, gecombineerd met een nog redelijke voorraad aan planaanbod. In tegenstelling beschikken Zaanstreek-Waterland, West-Friesland en Zuid-Kennemerland slechts over beperkt planaanbod, zowel hard als zacht. De ontwikkelruimte in deze regio's is dus schaars en om aan de ruimtevraag te kunnen voldoen moet voornamelijk worden ingezet om herstructurering van bestaande terreinen.

Figuur 4.7: Opties en reserveringen in harde planaanbod per deelregio per 1 januari 2025



Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

Figuur 4.8 Aanbod versus uitgegeven bedrijventerreinen (ha) per 1 januari 2025



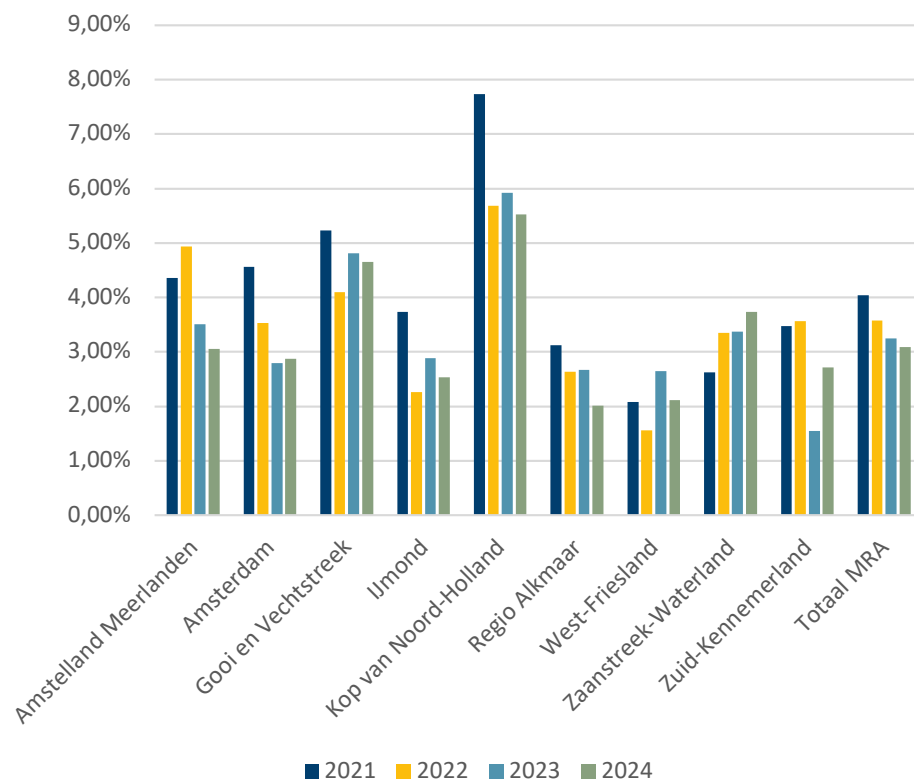
Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

4.5 Leegstand

De leegstand in de provincie Noord-Holland is met 3,2% nagenoeg hetzelfde gebleven als vorig jaar (3,4%) en is nog ruim onder de frictieleegstand van 5% welke we als gezond beschouwen. De leegstand is met name afgenomen in de regio Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek. Daarentegen is de leegstand in Zuid-Kennemerland toegenomen, maar ligt nog ver onder het frictieniveau. De Kop van Noord-Holland (5,5%) is de enige deelregio in de provincie Noord-Holland met een leegstandpercentage boven het frictieniveau.



Figuur 4.9 Leegstand oppervlakte verblijfsobjecten (bedrijfspanden en niet-bedrijfspanden) op bedrijventerreinen per deelregio



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen Kurtosis op basis van niet-openbare microdata van het CBS

In figuur 4.9 wordt de top 5 werklocaties weergegeven met de hoogste en laagste leegstand. Het hoogste leegstandspercentage is te vinden op het Hembrugterrein in Zaanstad. Dit is logisch te verklaren, aangezien dit terrein gedeeltelijk wordt getransformeerd tot wonen (14 hectare t/m 2030). Voor de andere terreinen met een hoog leegstandspercentage, zoals Lagedijk en De Banne in Schagen geldt ook dat er plannen liggen om deze terreinen (deels) te transformeren naar wonen. De werklocaties met de laagste leegstand zijn Cruquius in Haarlemmermeer, De Koog in Zaanstad en Zuiderdel in Dijk en Waard. Op deze locaties ligt de leegstand onder de 1%.

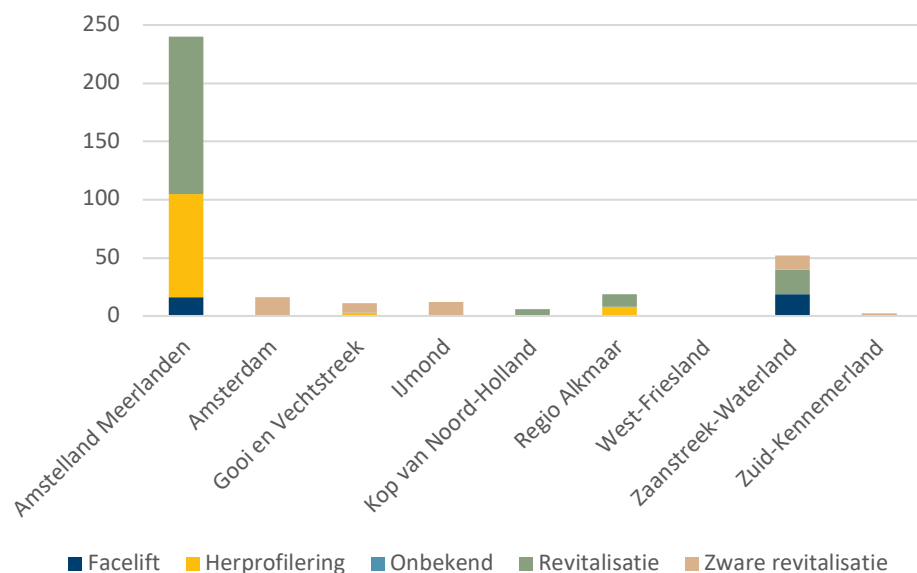
Figuur 4.10 Top 5 Bedrijventerreinen met hoogste en laagste leegstand

Hoogste leegstandspercentage		
Naam werklocatie	Gemeente	Leegstandspercentage oppervlakte
Hembrugterrein (niet kadegebonden)	Zaanstad	46,5%
Anthoniushoeve	Aalsmeer	23,5%
Businesspark27 (bedrijventerrein)	Blaricum	22,3%
Lagedijk	Schagen	21,6%
De Banne	Schagen	20,4%
Laagste leegstandspercentage		
Naam werklocatie	Gemeente	Leegstandspercentage oppervlakte
Cruquius	Haarlemmermeer	0,7%
De Koog	Zaanstad	1,0%
Zuiderdel	Dijk en Waard	1,0%
Hamerstraat	Amsterdam	1,3%
Industriewijk	Huizen	1,4%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen Kurtosis op basis van niet-openbare microdata van het CBS

4.6 Veroudering, herstructurering en verduurzaming

Figuur 4.11 geeft de herstructureringsplannen per deelregio weer. Deelregio Amstelland heeft met 240 hectare de grootste herstructureringsopgave. Het gaat hierbij voornamelijk om revitalisering en herprofilering. Verder valt op dat ten opzichte van vorig jaar de herstructureringsopgave in deelregio Amsterdam flink is afgenomen. Deze bedroeg in 2024 nog 113 hectare, maar is dit jaar nog maar 16 hectare. Dit past in het algemene beeld dat het aantal verouderde terreinen in de provincie Noord-Holland een afnemende trend laat zien, waarmee ook de herstructureringsopgave afneemt.

Figuur 4.11 Herstructureringsplannen per deelregio naar type herstructurering (hectare)


Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

Figuur 4.12: Toegekende aanvragen TOBED-subsidies in 2024, Provincie Noord-Holland

Terrein en gemeente	Subsidie voor	Naam project
Waarderpolder, Gemeente Haarlem	Fysieke- en procesmaatregelen	Hagen voor Hekken
Nieuw Noord, Gemeente Zandvoort	Duurzaamheidsfonds	Toekomstbestendige bedrijventerreinen ZV
Havengebied IJmuiden, Broekerwerf, Grote Hout, Noordwijkermeer, gemeente Velsen	Duurzaamheidsfonds	Duurzaamheidsfonds bedrijventerreinen gemeente Velsen
De Trompet, De Houtwegen, gemeente Heemskerk	Duurzaamheidsfonds	Duurzaamheidsfonds toekomstbestendige bedrijventerreinen gemeente Heemskerk
Beverwijk Business Dock, Wijckermeer, gemeente Beverwijk	Duurzaamheidsfonds	Duurzaamheidsfonds toekomstbestendige bedrijventerreinen gemeente Beverwijk

Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

Het beschikbare budget en het aantal aanvragen voor OTW is vergelijkbaar met vorig jaar. Ook de verdeling tussen aanvragen op het gebied van verduurzaming en organisatiegraad laten eenzelfde beeld zien. De regeling voor verbetering van bedrijventerreinen (voorheen HIRB, nu TOBED) was voorheen meer gericht op herstructurering, maar de laatste jaren wordt er steeds meer ingezet op verduurzaming. Afgelopen jaar kende TOBED een duidelijke onderbesteding. Nu de systematiek is aangepast van een tenderprocedure naar beoordeling op volgorde van binnenkomst, wordt verwacht dat het aantal aanvragen zal toenemen. Daarnaast zijn er diverse aanvragen ingediend voor duurzaamheidsfondsen, die door gemeenten nader worden ingevuld. Deze middelen worden veelal ingezet voor projecten zoals de aanleg van laadpalen, vergroening en zonnepanelen. Wat betreft de regionale spreiding valt op dat met name de regio's Zaanstreek en IJmond de meeste gehonoreerde aanvragen kennen, terwijl Amsterdam hierin relatief iets achterblijft.

Figuur 4.13: Toegekende aanvragen OTW-subsidies in 2024, Provincie Noord-Holland

Naam aanvrager	Projectnaam
Gemeente Wijdereen (De Rading, De Zodde, De Stenk, De Boomgaard, De Reeweg, Nieuw Walden/Machineweg)	Toekomstbestendige bedrijventerreinen Wijdereen
Gemeente Stede Broec	Verduurzamingsaanpak Centrale Zone
Gemeente Koggenland	Opstarten ondernemersfonds Koggenland
SAENZ. U.A., Zaanstad	SAENZ deel kennis in Zaanstad 2024-2024
SAENZ. U.A., Zaanstad	Duurzaamheidsfonds 2024 N&M
Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport	Oprichting bedrijfsinvesteringszone Sloterdijk Stationskwartier Amsterdam
FIN bedrijvenvereniging Gooise Meren	Professionalisering parkmanagement Gooimeer
Gemeente Dijk en Waard	Haalbaarheidsonderzoek gemeentebreed investeringsfonds bedrijventerreinen Dijk en Waard
Gemeente Heemstede	Visie Grip op (voldoende) ruimte voor economie Heemstede
Vereniging Duurzaam Werfgebied, gemeente Hilversum	Doorontwikkeling Vereniging Duurzaam Werfgebied
Stichting Calorie Business Club, gemeente Castricum	Verduurzamen overige bedrijfsterreinen Castricum, Akersloot en Limmen fase 2
OVZZ, Zaanstad	Parkmanagement Zaandam-Zuid 2025 1-2
OVZZ, Zaanstad	Parkmanagement Zaandam-Zuid 2025 2-2
Omgevingsdienst IJmond	Haalbaarheidsonderzoek slimmer en duurzamer IJmuiden Haven en Grote Hout

Naam aanvrager	Projectnaam
Gemeente Beverwijk	Vervolgonderzoek naar collectieve oplossingen netcongestie Beverwijk Business Docks
Stichting Parkmanagement Waarderpolder	Uitvoeringsplan Convenant Waarderpolder 2024-2025
Gemeente Wijdmeren	Duurzame bedrijven Wijdmeren
Stichting BIZ Graan voor Visch, Haarlemmermeer	Graan voor Visch Energie Besparen en Congestie management 2024
Gemeente Uithoorn	Ontwikkelstrategie bedrijventerrein Tussen Poelweg en Noorddammerweg
Gemeente Gooise Meren	Gooimeer Energie
Stichting Green Business Club Zaanstad	Coöperatieve bedrijventerreinen Zaanstad Zuid
Vereniging Herstructurering Food Center Amsterdam	Versterken samenwerking Foodcenter Amsterdam
Vereniging Parkmanagement bedrijvenpark de President	Onderzoek maatregelen klimaatbestendigheid en biodiversiteit 2024 de President

Bron: Provincie Noord-Holland

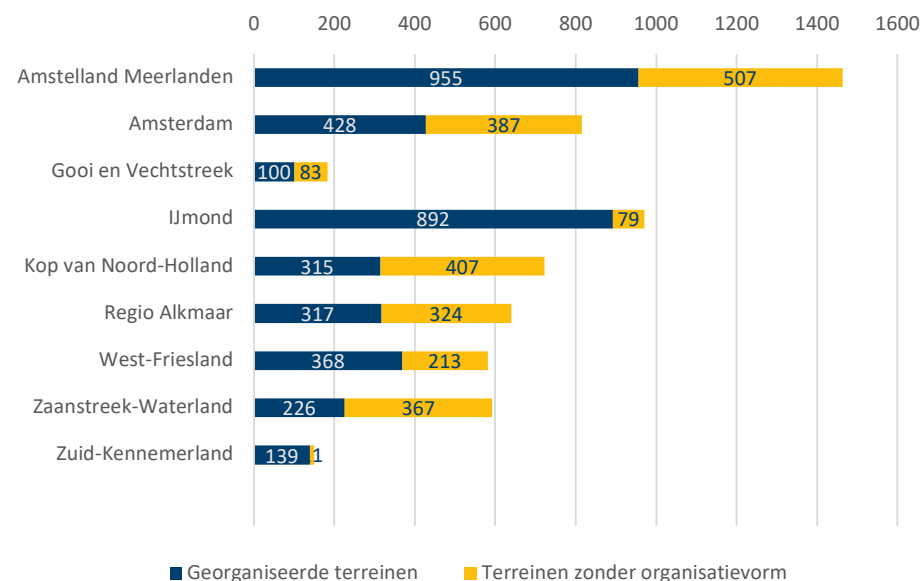
4.7 Organisatiegraad

Om gezamenlijke doelen te bereiken op het gebied van duurzaamheid (waaronder ook energie), veiligheid en efficiënt ruimtegebruik is het van groot belang dat een bedrijventerrein goed georganiseerd is. Wanneer ondernemers zich verenigen in een sterk collectief, zijn zij beter in staat om te zorgen voor verbetering van het terrein. Bovendien kunnen zij door gezamenlijk inkopen te doen lagere kosten realiseren. Daarnaast ontstaan er meer mogelijkheden om gebruik te maken van subsidies die specifiek bedoeld zijn voor duurzame initiatieven of voor de realisatie van gezamenlijke voorzieningen, zoals parkeerfaciliteiten en veiligheidsmaatregelen.

Op dit moment telt de provincie Noord-Holland 195 terreinen zonder organisatievorm en 105 terreinen met een organisatievorm. Daarmee is de verhouding tussen georganiseerde en niet-georganiseerde terreinen in Noord-Holland vrijwel hetzelfde gebleven als vorig jaar: 60% van de terreinen heeft een vorm van parkmanagement en 40% heeft geen vorm van parkmanagement. Verder is uit de data gebleken dat grotere bedrijventerreinen aantoonbaar vaker georganiseerd zijn. Zoals in Amstelland-Meerlanden en IJmond, waar veel grootschalige terreinen liggen. Hier is het aandeel georganiseerde bedrijventerreinen ook het hoogst.

Figuur 4.15 laat het type organisatievorm zien voor bedrijventerreinen in Noord-Holland naar aantal. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het grootste gedeelte van de georganiseerde terreinen parkmanagement heeft. Terreinen in de Kop van Noord-Holland en Regio Alkmaar kennen een lage organisatiegraad.

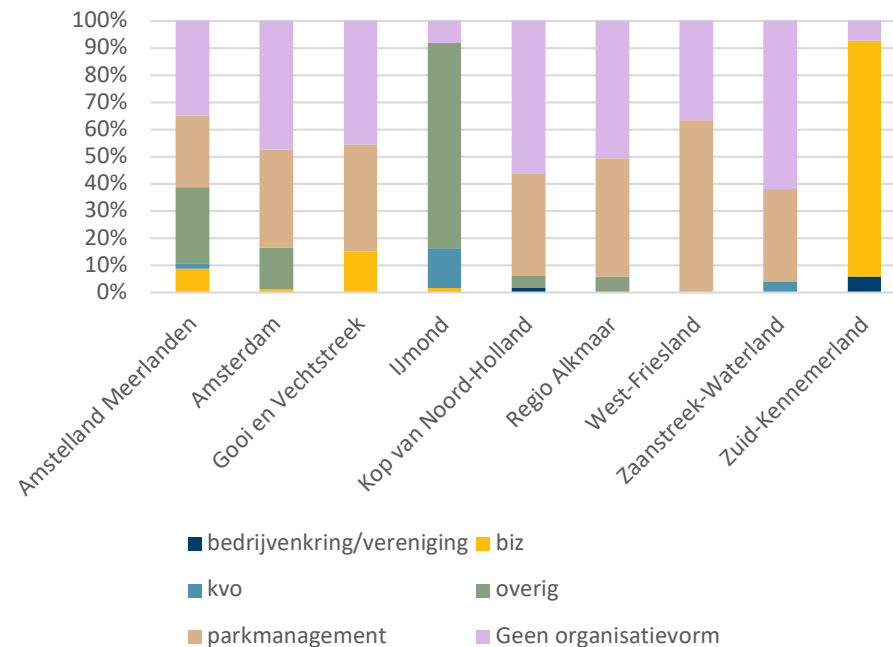
Figuur 4.14: Organisatie bedrijventerreinen per deelregio (excl. Haventerreinen), in oppervlakte (ha)



Bron: Provincie Noord-Holland, 2025

Figuur 4.15: Aandeel organisatievormen⁵ op bedrijventerreinen per deelregio, naar aantal


Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

Figuur 4.16: Aandeel organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio, naar oppervlakte


Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

⁵ Wanneer binnen een terrein meerdere organisatievormen actief zijn is er per bedrijventerrein slechts één organisatievorm doorgegeven



4.7 Verhuisbewegingen

Net als op kantorenlocaties is de verhuisdynamiek op bedrijventerreinen sterk geconcentreerd rondom de regio Amsterdam. Ook hier vinden de meeste verhuisbewegingen plaats binnen de regio zelf: er waren 905 interne verplaatsingen van bedrijven op bedrijventerreinen binnen Amsterdam.

De regio Amstelland-Meerlanden toont wederom een sterke verhuisdynamiek: 142 interne verplaatsingen, 131 uitgaande bedrijven en 166 inkomende bedrijven. Bedrijven verplaatsen zich voornamelijk tussen Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, wat duidt op een sterke verbondenheid tussen deze twee deelregios's.

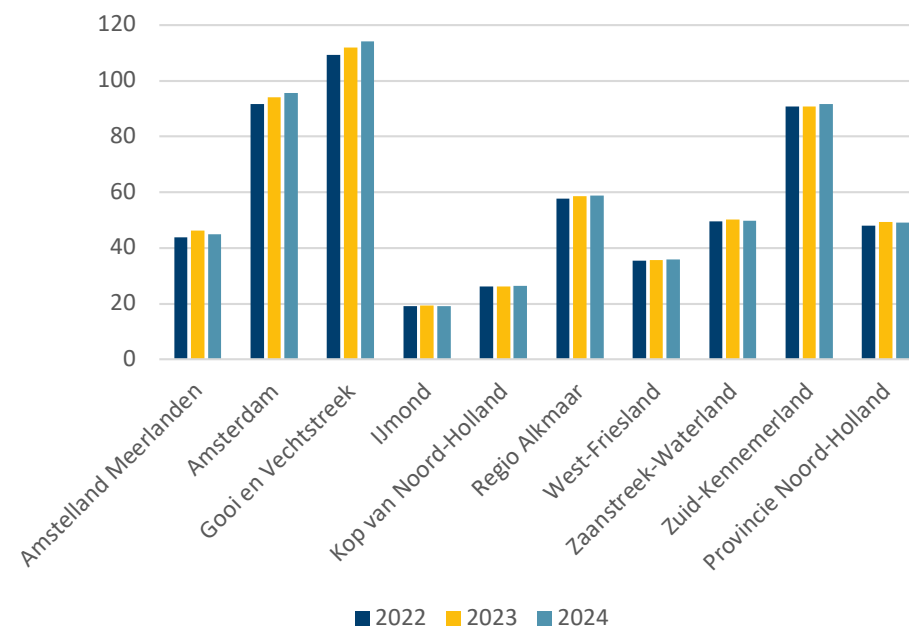
In Zaanstreek-Waterland vonden ook met name interne verplaatsingen plaats, namelijk 141. Verder trekken veel bedrijven naar de regio Amsterdam (73 verplaatsingen). Dezelfde verhuisdynamiek is te zien voor de regio Zuid-Kennemerland, waar zo'n 34 bedrijven naar Amsterdam vertrokken en zo'n 28 bedrijven naar Amstelland-Meerlanden.

In Noord-Holland Noord verplaatsen bedrijven zich voornamelijk binnen de eigen deelregio. De meeste beweging is zichtbaar in de regio Alkmaar, waar 163 nieuwe vestigingen zich hebben gevestigd op bedrijventerreinen, waarvan zo'n 93 interne verplaatsingen betrof. Voor West-Friesland geldt dat de meeste vertrekkende bedrijven richting Alkmaar verplaatsen (8 verplaatsingen). Dezelfde verhuisdynamiek is te zien tussen de Kop van Noord-Holland en de regio Alkmaar (12 verplaatsingen).

4.8 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik

Net als vorig jaar is de verhouding tussen de uitgegeven hectares bedrijventerrein en het aantal banen ongeveer 50 banen per netto hectare. De verschillen tussen de Noord-Holland Zuid en Noord-Holland Noord blijven echter groot. Deelregio's in Noord-Holland Zuid, waaronder Amsterdam en Gooi en Vechtstreek kennen een hoge banendichtheid o.a. door aanwezigheid van kantoren. De banendichtheid in Kop van Noord-Holland een stuk lager. Ook IJmond wordt gekenmerkt door een lage banendichtheid. Dit is te verklaren door de aanwezigheid van grootschalige industriële en kapitaalintensieve bedrijven (zoals Tata Steel), waar de banendichtheid per uitgegeven ha klein is.

Figuur 4.18 Aantal banen per uitgegeven ha op bedrijventerreinen per deelregio, 2025



Bron: LISA en Provincie Noord-Holland

Figuur 4.19 laat zien op welke bedrijventerreinen de Floor Space Index (FSI – verhouding totale vloeroppervlakte ten opzichte van perceeloppervlakte) de afgelopen periode het meest is toegenomen of afgenomen. Een stijging van de FSI, zoals zichtbaar bij de Scheepsbouwersweg in Zaanstreek-Waterland en het Zeeburgerpad in Amsterdam, duidt doorgaans op intensiever ruimtegebruik, bijvoorbeeld door nieuwbouw of herontwikkeling binnen het bestaande terrein. Een afname van de FSI, zoals bij de Haringhaven en Vissershaven in IJmond of de Richard Holkade in Zuid-Kennemerland, wijst daarentegen op minder bebouwd vloeroppervlak ten opzichte van de beschikbare grond.

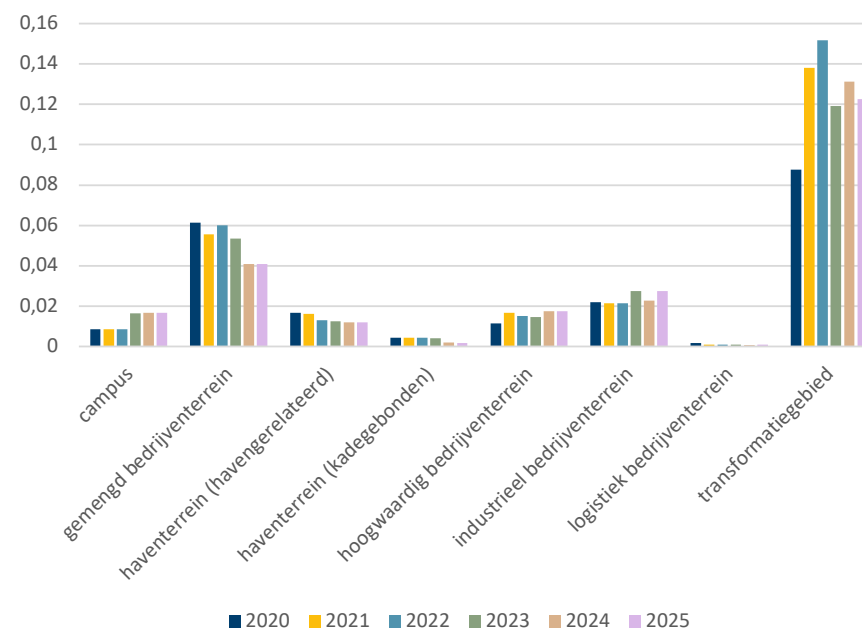
Figuur 4.19 : Terreinen met grootste toename en afname FSI

Terrein	Deelregio	Toename FSI
Scheepsbouwerweg	Zaanstreek-Waterland	1,03
Zeeburgerpad	Amsterdam	0,89
Schiphol Zuid-Oost nieuw	Amstelland-Meerlanden	0,74
De Dollard/Het Schouw	Zaanstreek-Waterland	0,55
Groenenbergterrein	Amstelland Meerlanden	0,55
Terrein	Deelregio	Afname FSI
Haringhaven en Vissershaven e.o. (kadegebonden)	IJmond	-3,06
Richard Holkade	Zuid-Kennemerland	-0,99
Houthavenkade	Zaanstreek-Waterland	-0,92
Noorddijk	Zaanstreek-Waterland	-0,89
Commerce Park	Amstelland-Meerlanden	-0,87

Bron: BAG en Provincie Noord-Holland

4.9 Functiemenging

De Mixed Use Index (MXI) is een maatstaf voor het aandeel van het oppervlak dat in gebruik is voor wonen binnen het totale vloeroppervlakte van bedrijventerreinen. De MXI is ten opzichte van vorig jaar op de meeste typen bedrijventerreinen stabiel gebleven. In transformatiegebieden is de MXI logischerwijs het hoogst, aangezien er hier vaak sprake is van functiemenging.

Figuur 4.20 MXI bedrijventerreinen per segment (2021-2025)⁶


Bron: BAG en Provincie Noord-Holland

Onderstaande tabel toont een overzicht van bedrijventerreinen waar de meeste verkleuring richting wonen heeft plaatsgevonden. Opvallend is dat de omvang van de verkleuring dit jaar veel lager is dan vorig jaar. In 2024 kende transformatiegebied Buiksloterham/Klaprozenbuurt nog de grootste groei in het oppervlakte wonen. Er werd maar liefst 124.000 m² aan wonen toegevoegd. Dit jaar is de grootste stijging van woonoppervlakte te vinden in Zandvoort Nieuwe Noord, waar circa 13.000 m² woonoppervlakte is toegevoegd. Op werklocaties Gooimeer Noord en Huisweid zijn tijdelijke woningen voor statushouders gevestigd.

⁶ Verhouding woonoppervlak t.o.v. totaal vloeroppervlak. Per segment is een gewogen gemiddelde genomen gebaseerd op grootte van de terreinen

Figuur 4.21: Top 10 Bedrijventerreinen met grootste groei oppervlakte wonen (2024-2025)

Naam werklocatie	Gemeente	Stijging oppervlakte woonfunctie in m ²
Zandvoort Nieuwe Noord	Zandvoort	13.000
Buiksloterham/Klaprozenbuurt	Amsterdam	8.000
NDSM	Amsterdam	6.000
Graan voor Visch Zuid	Haarlemmermeer	5.000
Huisweid	Schagen	4.000
Van Houten Industriepark	Amsterdam	3.000
Schulpstet/Stetweg	Castricum	2.000
Pereboomsloot	Amsterdam	2.000
Gooimeer Noord	Gooise Meren	2.000
Waarderpolder	Haarlem	2.000

Bron: BAG

4.10 Grote ruimtegebruikers

In de gemeentelijk enquête konden gemeenten per terrein aangeven of er sprake was van grote kaveluitgiften (>3ha). Onderstaande tabel toont dergelijke uitgiften, waarbij opvalt dat de meeste uitgiften zijn gedaan in de sectoren vervoer en opslag en voor datacenters. De grootste uitgifte was voor Nimble in de Kop van Noord-Holland in het segment datacenter (48ha).

Figuur 4.22: Sector van grote uitgifte (>3ha) in 2024, per terrein

Naam terrein	Segment	Uitgifte	Sector
Amsterdam			
Westhaven	Haventerrein (kadegebonden)	14 ha	Vervoer en opslag
Business Park Amsterdam Osdorp	Gemengd haventerrein	7 ha	Vervoer en opslag
Afrika- en Amerikahaven	Haventerrein (kadegebonden)	5 ha	Vervoer en opslag
Amstelland-Meerlanden			
Corneliahoeve	Datacenter	5 ha	
Kop van Noord-Holland			
Nimble ⁷	Datacenter	48 ha	
Zaanstreek-Waterland			
Hoogtij	Haventerrein (niet kadegebonden)	3 ha	Vervoer en opslag

Bron: Provincie Noord-Holland

In het planaanbod kan een selectie worden gemaakt van terreinen met minimaal 3 aaneengesloten hectare aan uitgifbare kavels (zie figuur 4.23). Deze terreinen zijn met name geconcentreerd in Amsterdam (voornamelijk haventerreinen) en Amstelland-Meerlanden. Opgemerkt wordt dat terreinen meerdere beschikbare kavels kunnen hebben van 3 ha of meer.

⁷ Dit perceel is al eerder verkocht maar is in 2024 definitief in het bestemmingsplan als datacenterlocatie opgenomen.

Figuur 4.23: Terreinen met beschikbare aaneengesloten kavels van meer dan 3 ha in 2024

Naam terrein	Segment	Oppervlakte grootste kavel
Amsterdam		
Afrika en Amerikahaven (kadegebonden)	Haventerrein (kadegebonden)	15,4 ha
Afrika en Amerikahaven (niet kadegebonden)	Haventerrein (havengerelateerd)	7,1 ha
Atlaspark	Haventerrein (havengerelateerd)	11,1 ha
Businesspark Osdorp	Gemengd bedrijventerrein	4 ha
Hemhavens	Haventerrein (kadegebonden)	3,2 ha
Sloterdijk I	Transformatiegebied	4,1 ha
Westhaven	Haventerrein (kadegebonden)	8,7 ha
Amstelland-Meerlanden		
Amstelveen-Zuid	Gemengd bedrijventerrein	11,5 ha
Industrieterrein Uithoorn	Industrieel bedrijventerrein	13,8 ha
Polanenpark	Gemengd bedrijventerrein	8,1 ha
Schiphol Trade Park/ Green Datacenter Campus	Gemengd bedrijventerrein	11 ha
Schiphol Trade Park/ Logistics Zone	Gemengd bedrijventerrein	6 ha
Schiphol Trade Park/ Valley	Gemengd bedrijventerrein	6,8 ha
Gooi en Vechtstreek		
Industriewijk	Gemengd bedrijventerrein	5 ha
Kop van Noord-Holland		
Energy & Health Campus	Campus	
Kooyhaven	Haventerrein (havengerelateerd)	10 ha
Regio Alkmaar		
Boekel/Kanaaldijk	Gemengd bedrijventerrein	7 ha
Zaanstreek-Waterland		
De Baansteer Noord	Gemengd bedrijventerrein	9,2 ha
Hoogtij	Haventerrein (niet kadegebonden)	10 ha



5 Gemengde werklocaties

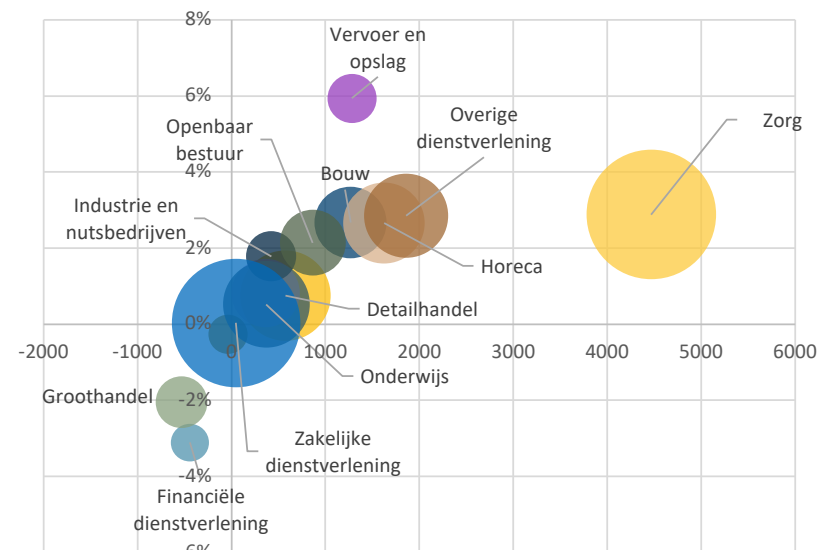
Gemengde werkmilieus omvatten alle vestigingslocaties die geen formele kantorenlocaties of bedrijventerreinen zijn, zoals centrumgebieden en woonwijken. In 2024 telden deze gebieden in Noord-Holland samen 829.000 banen, dit is 55% van alle banen in Noord-Holland en betekent een groei van 1,5%. Een geringere groei ten opzichte van vorig jaar toen het aantal banen met 3% groeide. Vooral de zorg en de sector vervoer en opslag laten duidelijke groei zien, terwijl de financiële dienstverlening en groothandel banen verloren. Het aantal vestigingen groeit sterker dan het aantal banen, wat samenhangt met de toename van zzp'ers. Binnen de verschillende segmenten nemen woonwijken en creatieve wijken in belang toe, terwijl centrumgebieden, productieve wijken en stadsstraten juist banen verliezen. Daarmee zet de verschuiving binnen de gemengde werkmilieus zich voort.

5.1 Werkgelegenheid

Het aantal banen in gemengde werkmilieus is de afgelopen periode toegenomen van 817.000 naar 829.000 (+1,5%). Daarmee is het aandeel banen in gemengde werkmilieus 55% ten opzichte van het totaal aantal banen in de provincie Noord-Holland. In veel sectoren nam het aantal banen toe, maar in de financiële dienstverlening nam het aantal banen af met 500 (-3%) en in de groothandel was een daling te zien van 500 banen (-2%). Zoals weergegeven in figuur 5.1 is de sector zorg in absolute aantallen het sterkst gegroeid. Het aantal banen in deze sector nam toe van 155.000 in 2023 naar 159.500 in 2024 (+3%). De sector die de grootste relatieve groei doormaakte is vervoer en opslag, waar het aantal banen is toegenomen van 21.500 in 2023 naar 23.000 in 2024 (+6%).

Inzoomend op de deelregio's is met name de werkgelegenheid in de financiële dienstverlening in de deelregio's Amstelland-Meerlanden (-26%) en Kop van Noord-Holland sterk afgenomen (-10%). Verder is de sterke relatieve groei van de vervoer en opslag terug te zien in alle deelregio's.

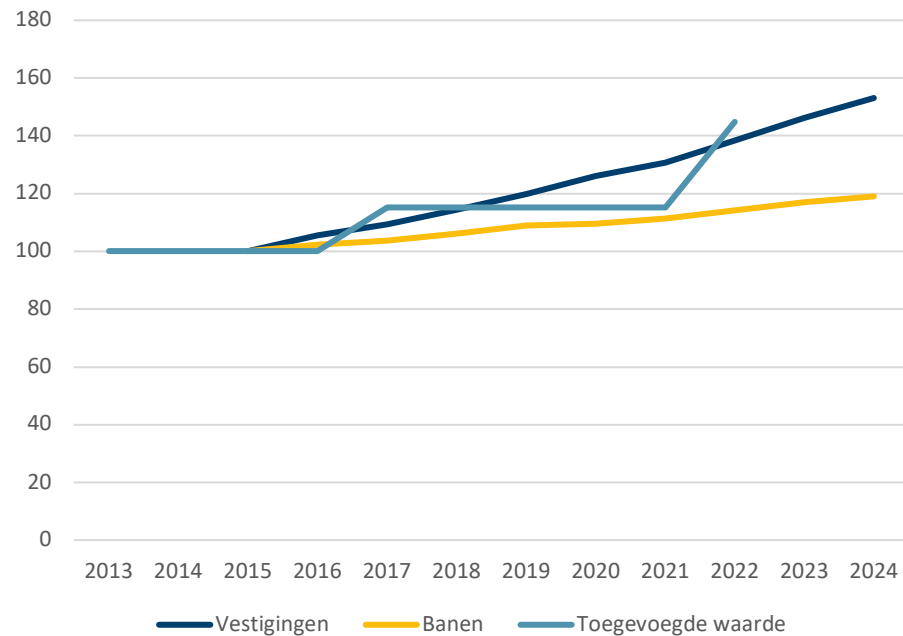
Figuur 5.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2023-2024 gemengde werklocaties



Bron: LISA, 2024

Figuur 5.2 toont de ontwikkeling van werkgelegenheid en het aantal vestigingen. Het aantal vestigingen is toegenomen met 4,4% en het aantal banen met 1,8%. Dit past binnen een meerjarige trend, waarbij de groei van het aantal vestigingen sterker is dan het aantal banen. Dit kan worden verklaard door de groei van het aantal zzp'ers op gemengde werklocaties (+12.000 banen; +5%). Echter is er bij het aantal banen op gemengde werklocaties wel sprake van een stagnerende groei.

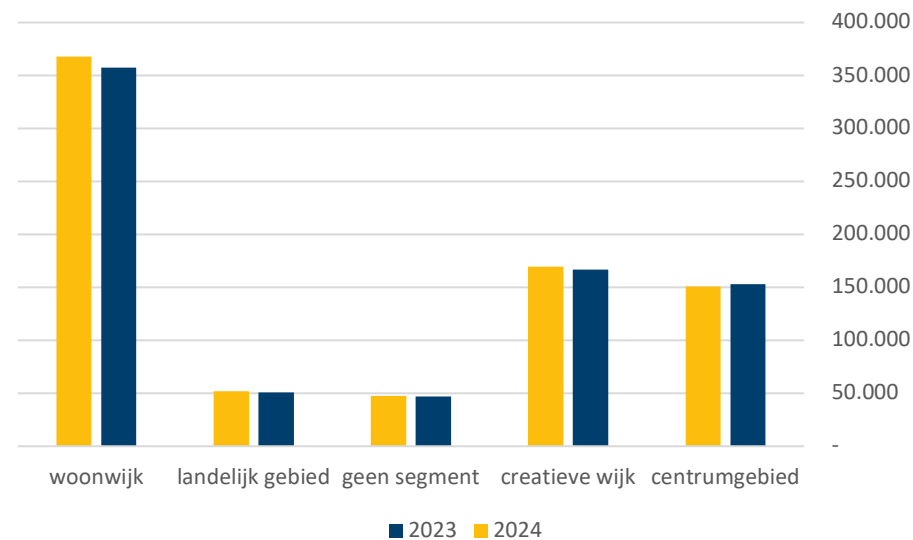
Figuur 5.2 Ontwikkeling werkgelegenheid, vestigingen en toegevoegde waarde op gemengde werklocaties (geïndexeerd 2015=100)⁸



Bron: LISA, 2024

Woonwijken en creatieve wijken zijn net als afgelopen jaren de twee grootste segmenten binnen de gemengde werklocaties in Noord-Holland. De werkgelegenheid in woonwijken heeft het afgelopen jaar de grootste absolute en relatieve groei doorgemaakt, met een relatieve groei van 3%. Daarentegen laten de segmenten centrumgebied, productieve wijk en stadsstraat een daling zien, waar bij de stadsstraat de grootste relatieve daling is waargenomen van 11,5%.

Figuur 5.3 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2023-2024)



Bron: LISA, 2024

⁸ De toegevoegde waarde is alleen beschikbaar voor de jaren 2013, 2017 en 2022

RUIMTE VOOR DE ONDERNEMER

Kavels

Voor kantoren - bedrijfsruimten

0227-504030
www.robbeplaat-zuid.nl

ROBBENPLAAT ZUID

Ruimte voor de ondernemer

TE KOOP

Vrije Kavels voor kantoren - bedrijfsruimten

0227-504030 www.robbeplaat-zuid.nl



6 Verduurzaming werklocaties

De verduurzaming van kantoren en bedrijventerreinen in Noord-Holland zet door, al blijven er grote uitdagingen. Het aandeel kantoren dat voldoet aan de label C-verplichting is gestegen naar ruim 88%, terwijl ook het aantal BREEAM-gecertificeerde panden en groene daken toeneemt. Tegelijkertijd daalt het gasverbruik sterk en neemt de elektrificatie van bedrijventerreinen snel toe. Tegelijkertijd vormt netcongestie een steeds grotere belemmering vormt voor nieuwe uitgiftes en de verduurzaming van bestaande locaties. Daarmee laat dit hoofdstuk zien dat verduurzaming vordert, maar dat knelpunten in energie-infrastructuur steeds urgenter worden.

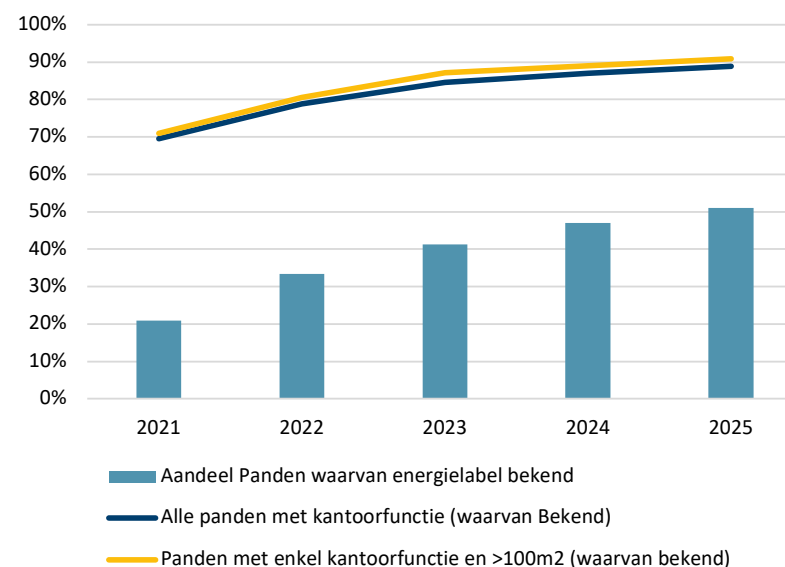
6.1 Kantoren – energietransitie

Sinds 1 januari 2023 handhaven gemeenten en omgevingsdiensten dat kantoorgebouwen minimaal energielabel C moeten hebben. Het aandeel kantoren dat voldoet aan deze eis of een nog gunstiger energielabel heeft (van A+++ tot en met C) is het afgelopen jaar opnieuw toegenomen. Het energielabel is een belangrijke graadmeter voor de verduurzaming van kantoorruimte.

In 2025 voldoet 88,3% van de gelabelde panden aan de label C-verplichting, terwijl dit in 2024 86,8% was. Daarmee neemt het aandeel kantoorpanden met een gunstig energielabel toe. Bij kantoren met minimaal 100 m² met uitsluitend een kantoorfunctie ligt dit percentage zelfs iets hoger, namelijk 90,3%.

Bij deze cijfers moet wel een belangrijke kanttekening worden gemaakt: eerder genoemde percentages gaan over panden waarvan het energielabel bekend is. Op dit moment heeft 48,4% van de panden in de provincie Noord-Holland een bekend energielabel en neemt elk jaar verder toe. Bij de panden waar het energielabel onbekend is het mogelijk dat deze geen gunstig energielabel hebben.

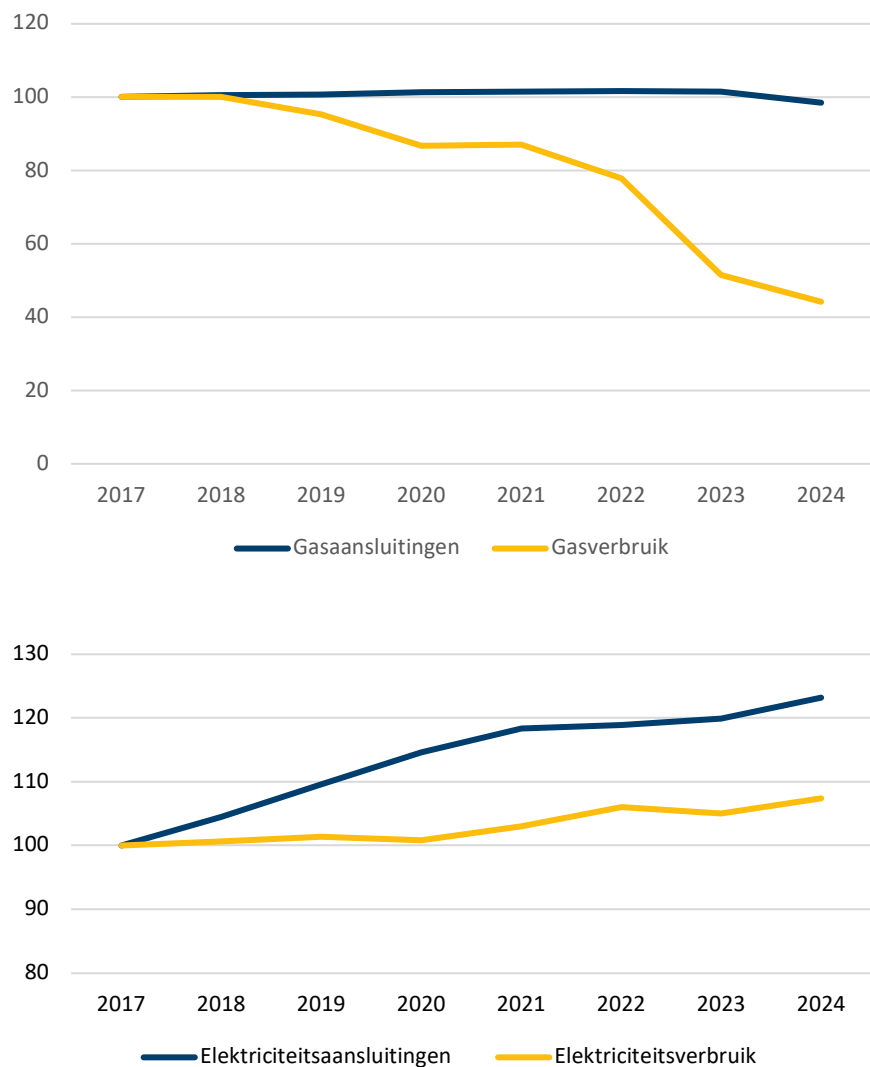
Figuur 6.1 Aandeel energie labels A+++ t/m C en aandeel panden waarvan energielabel bekend in periode 2021-2025



Bron: RVO

Een andere indicator voor de verduurzaming van kantorenlocaties is de afname van gasverbruik. In figuur 6.2 wordt de ontwikkeling van gasaansluitingen en gasverbruik weergegeven. Deze grafiek laat zien dat het gasverbruik sterk is afgenomen in de laatste 5 jaar. Ten opzichte van vorig jaar is het gasverbruik met 14% gedaald. Tegelijkertijd is de kantorenvorraad in dezelfde periode licht toegenomen (+0,35%), wat erop wijst dat het lagere gasverbruik vooral het gevolg is van efficiënter energiegebruik per vierkante meter. Verder is het aantal gasaansluitingen jarenlang stabiel gebleven, maar dit jaar is er voor het eerst een lichte daling zichtbaar. Met slechts 0,06% speelt deze verandering echter nauwelijks een rol van betekenis in de verduurzaming van kantorenlocaties. Het elektriciteitsverbruik op kantorenlocaties laat een gematigder ontwikkeling zien dan het gasverbruik. Zoals weergegeven is het aantal elektriciteitsaansluitingen de afgelopen jaren gestaag toegenomen (+23% sinds 2017), terwijl het totale elektriciteitsverbruik slechts beperkt is gestegen (+8% sinds 2017). Dit betekent dat het gemiddelde elektriciteitsverbruik per aansluiting is afgenomen, wat erop wijst dat kantoren energie-efficiënter zijn geworden of deels zijn overgestapt op duurzame energiebronnen zoals zonne-energie.

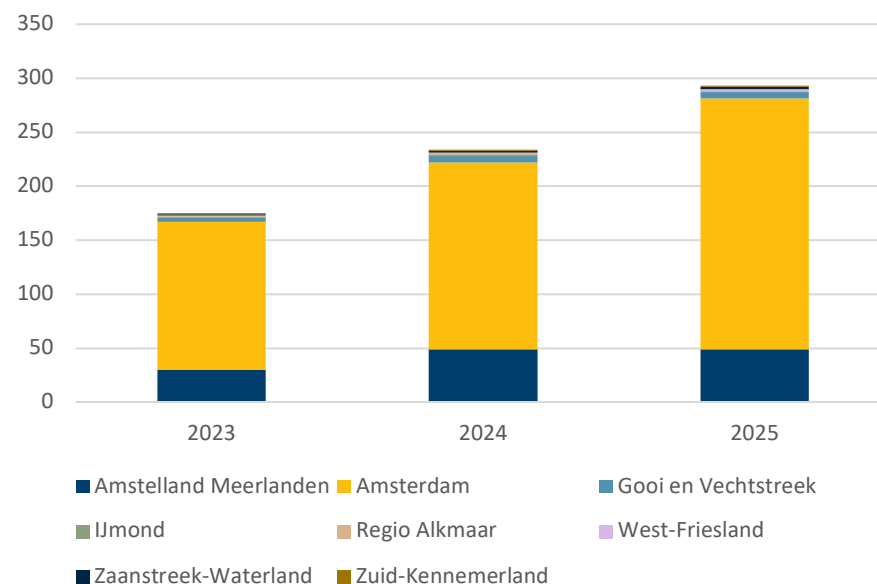
Figuur 6.2 Gas en elektriciteit op kantorenlocaties, index 2017 = 100



6.2 Kantoren – klimaatadaptatie en biodiversiteit

BREEAM, wat staat voor Building Research Establishment’s Environmental Assessment Method, is een internationale beoordelingsmethode voor duurzaamheid in de gebouwde omgeving. Het certificaat kan worden toegekend aan zowel nieuwbouw, gerenoveerde gebouwen als bestaande gebouwen. In 2025 telde de provincie Noord-Holland 292 BREEAM gecertificeerde panden, een stijging van ongeveer 60 panden. Amsterdam heeft wederom het hoogste aandeel BREEAM panden.

Figuur 6.3 Aantal BREEAM gecertificeerde kantoren per jaar per deelregio (2023-2025)



Bron: Dutch Green Building Council (DGBC)

Figuur 6.4 toont de tien kantoorlocaties met het hoogste aandeel groene daken als percentage van het totale dakoppervlak in 2024. Het totale aandeel groene daken in de provincie Noord-Holland is 2,1%, waarmee er nog genoeg ruimte voor verbetering is. Groene daken zorgen namelijk voor verkoeling, houden regenwater vast en bevorderen de biodiversiteit. Beukenhorst Zuid (13,4%) heeft het grootste percentage groen op dak, gevolgd door Beukenhorst West (9,4%) in de Haarlemmermeer. Noord-Holland Noord is niet vertegenwoordigd in de top 10 en hebben ook een zeer beperkt % groene daken. De locatie met het hoogste % groen op dak is Boekelermeer Robijnstraat in Alkmaar met 0,6%.

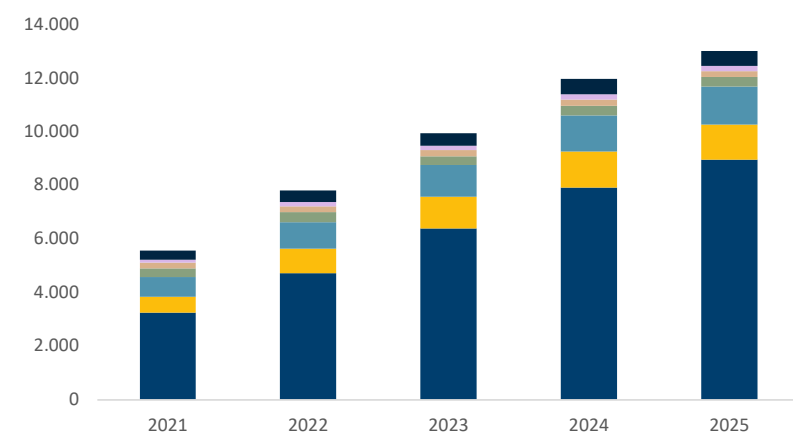
Figuur 6.4 Top 10 kantoorlocaties met groen op dak in 2024 (% van het totale dakoppervlak)

Naam terrein	Gemeente	% groene daken t.o.v. totaal dakoppervlak
Beukenhorst Zuid	Haarlemmermeer	13,4%
Beukenhorst West	Haarlemmermeer	9,4%
Amsterdam Science Park	Amsterdam	8,6%
Schiphol Oost kantoor	Haarlemmermeer	7,6%
Schiphol Rijk kantoor	Haarlemmermeer	7,5%
Houtplein/Dreef	Haarlem	6,5%
ArenAPoort	Amsterdam	5,1%
Elzenhof	Haarlemmermeer	4,8%
Hoofdkantoor KLM	Amstelveen	4,7%
Kronenburg	Amstelveen	4,6%

Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosi

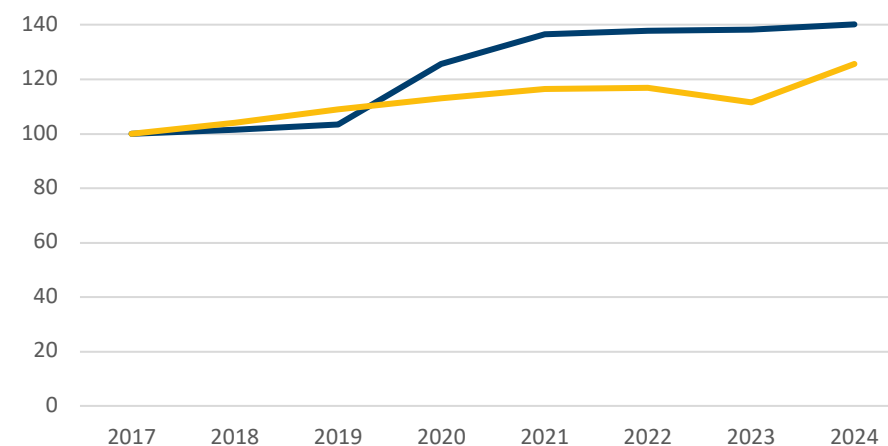
6.3 Bedrijventerreinen – energietransitie

Zoals te zien is in figuur 6.5 neemt het aantal panden op bedrijventerreinen waarvan het energielabel bekend is verder toe. Op dit moment hebben circa 13.000 panden (48% t.o.v. totaal aantal panden) op bedrijventerreinen een bekend energielabel, waarvan circa 9.000 minimaal energielabel A heeft.

Figuur 6.5 Verdeling van energielabels van totaal aantal labels voor panden op bedrijventerreinen (2021-2025)

Bron: RVO

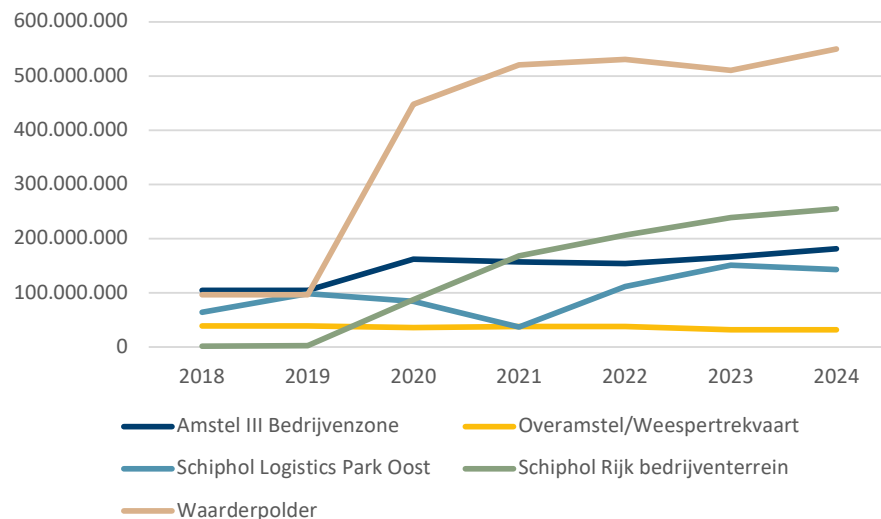
Het elektriciteitsverbruik op bedrijventerreinen is dit jaar toegenomen met 13% terwijl het areaal uitgegeven bedrijventerrein slechts met 1,2% is toegenomen. De elektriciteitsaansluitingen zijn met 1,3% zeer licht gestegen. De beperkte toename in het aantal aansluitingen heeft te maken met netcongestie, waardoor het zeer moeilijk is om te worden aangesloten op het elektriciteitsnet.

Figuur 6.6 Ontwikkeling elektriciteit op bedrijventerreinen, index 2017=100

Bron: Liander

Figuur 6.7 toont de ontwikkeling van het elektriciteitsverbruik op bedrijventerreinen met het hoogste elektriciteitsverbruik in 2024. Hieruit komt naar voren dat Schiphol Rijk ten opzichte van vorig jaar veruit de grootste verbruiker van elektriciteit is. Dit hoge verbruik wordt onder andere veroorzaakt door enkele datacenters op het terrein. Na een lichte daling in het voorgaande jaar neemt het elektriciteitsverbruik nu weer geleidelijk toe. Bij andere grote verbruikers in de Noord-Holland ligt het elektriciteitsverbruik aanzienlijk lager en lijkt de groei zich te stabiliseren.

Figuur 6.7 Ontwikkeling elektriciteitsverbruik op bedrijventerreinen met hoogste elektriciteitsverbruik in 2024⁹



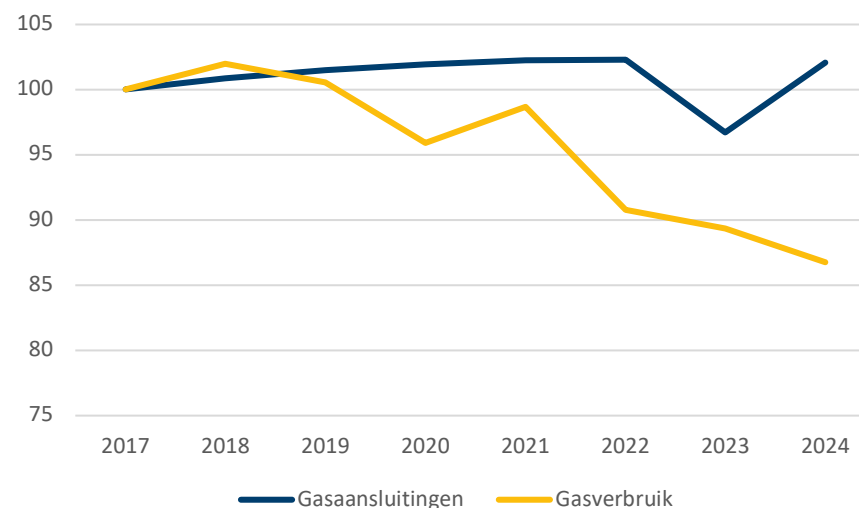
Bron: Liander

Figuur 6.8 laat zien dat het gasverbruik op bedrijventerreinen de afgelopen jaren gestaag is afgenomen. Sinds 2017 is het totale gasverbruik met circa 13% gedaald, terwijl het aantal gasaansluitingen juist licht is toegenomen (+2%). Hierdoor is het gemiddelde gasverbruik per aansluiting met ongeveer 15% afgenomen.

Deze ontwikkeling wijst op een duidelijke verbetering van energie-efficiëntie en een toenemende overstap op alternatieve warmtebronnen. Vooral sinds 2021 is de daling versneld, waarschijnlijk door hogere gasprijzen en investeringen in verduurzaming binnen de bedrijfsvoering.

⁹ Gegevens over energieverbruik zijn alleen beschikbaar als er minimaal 5 verbruikers op gemeente- of planniveau zijn. Bedrijventerreinen met datacenters kennen naar verwachting een hoog elektriciteitsverbruik maar een laag aantal gebruikers waardoor deze niet terugkomen in deze figuur.

Figuur 6.8 Ontwikkeling gas op bedrijventerreinen, index 2017=100



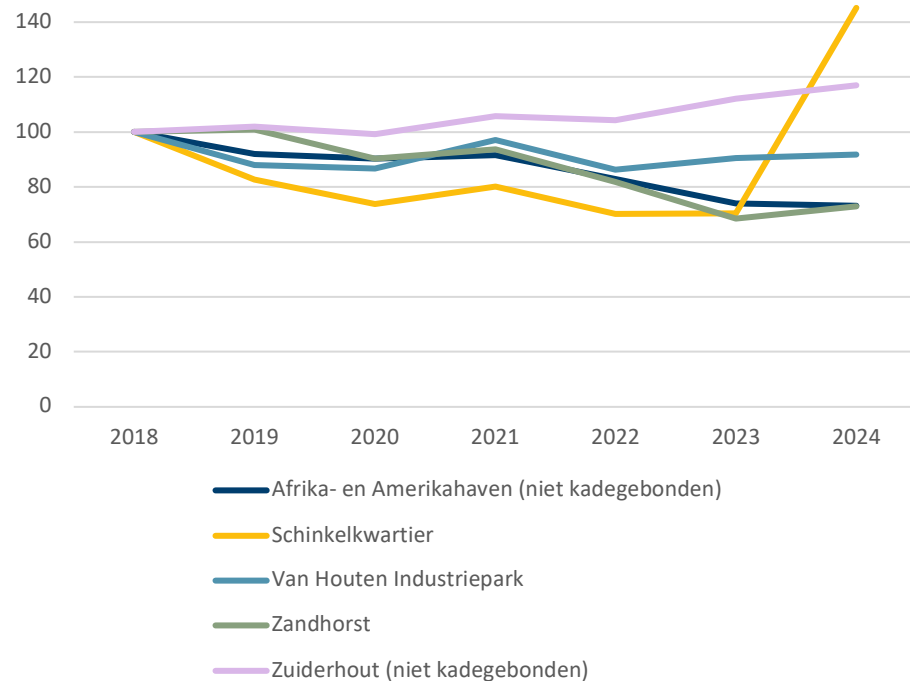
Bron: Liander

Figuur 6.9 toont de ontwikkeling van het gasverbruik op bedrijventerreinen met het hoogste gasverbruik in 2024. Op de meeste terreinen is het gasverbruik in de afgelopen jaren licht gedaald. Met name Afrika- en Amerikahaven, Van Houten Industriepark en Zandhorst laten sinds 2018 een dalende trend zien, wat erop wijst dat bedrijven hier stappen hebben gezet richting energie-efficiënter of gasvrij produceren.

Een uitzondering vormt het Schinkelkwartier, waar in 2024 een sterke stijging van het gasverbruik zichtbaar is. Dit kan samenhangen met nieuwe of tijdelijk intensievere bedrijvigheid, bijvoorbeeld in productie of bouwgerelateerde functies. Ook Zuiderhout (niet kadegebonden) laat een lichte stijging zien ten opzichte van eerdere jaren, al is het niveau van gasverbruik hier structureel lager dan bij de andere terreinen.

Over het geheel genomen is het gasverbruik op de meeste terreinen in Noord-Holland de laatste jaren afgenomen, maar de verschillen tussen locaties blijven groot. De mate van verduurzaming hangt sterk samen met het type bedrijvigheid: op terreinen met meer maak- en logistieke functies blijft de afhankelijkheid van aardgas relatief groot, terwijl op gemengde- en kleinschaliger locaties sneller kan worden overgestapt op alternatieve warmtebronnen.

Figuur 6.9 Ontwikkeling gasverbruik op bedrijventerreinen met hoogste gasverbruik in 2024

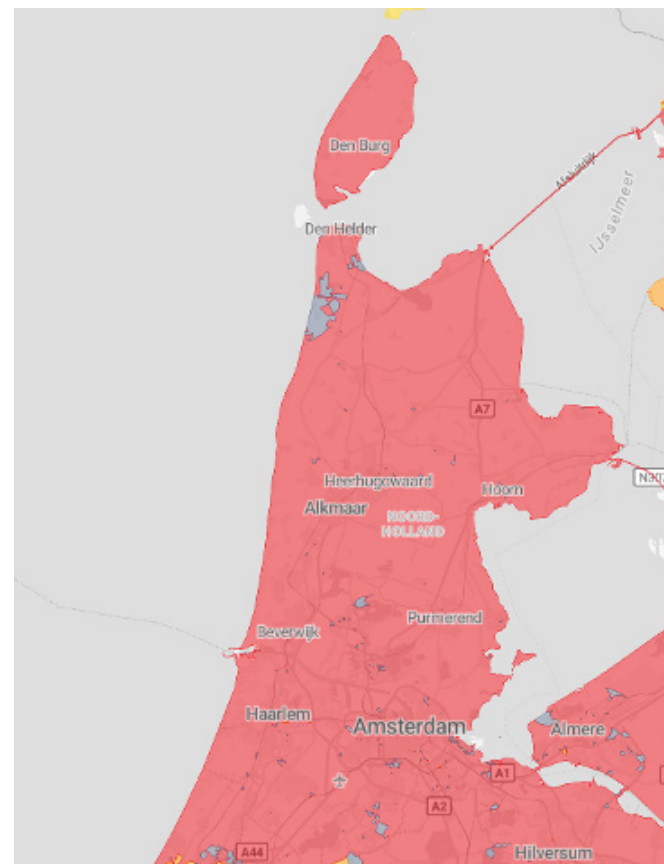


Bron: Liander

Netcongestie vormt een steeds groter belemmering voor zowel de ontwikkeling en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen als voor de bedrijfsvoering op bestaande locaties. De groei en elektrificatie van industriële en logistieke processen leidt tot een sterke stijging van de vraag naar elektriciteit, terwijl het beschikbare transportnet deze extra belasting nauwelijks kan verwerken.

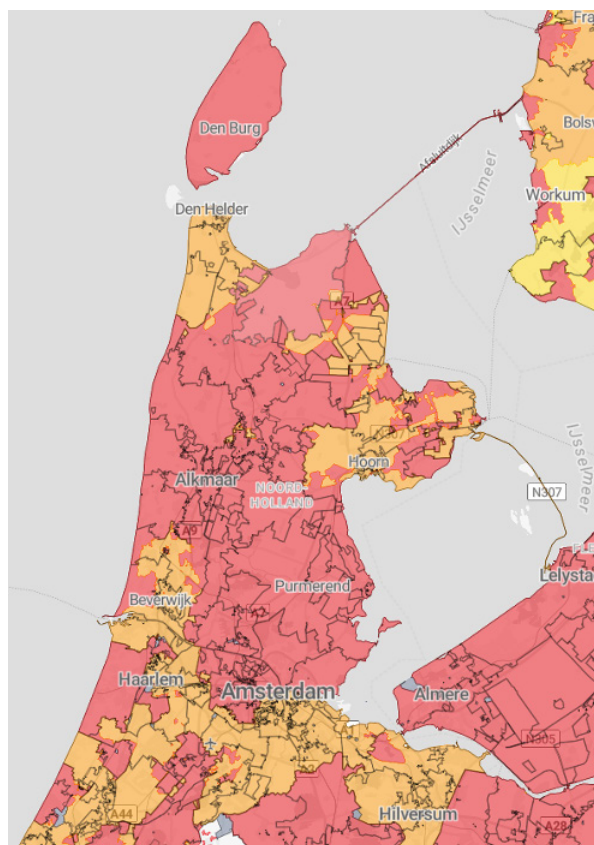
De recente uitsnede van de capaciteitskaart laat zien dat de gehele provincie Noord-Holland momenteel rood gekleurd is voor elektriciteitsafname. Dit duidt erop dat er geen extra transportcapaciteit beschikbaar is voor nieuwe verbruiksaanvragen. Ten opzichte van vorig jaar is de situatie duidelijk verslechterd, zoals ook te zien is in figuur 6.10 en figuur 6.11.

Figuur 6.10 Congestiekaart Noord-Holland – elektriciteitsafname, uitsnede van 1 september 2025



Bron: Netbeheer Nederland, 2025

Figuur 6.11 Congestiekaart Noord-Holland elektriciteitsafname, uitsnede van 1 september 2024



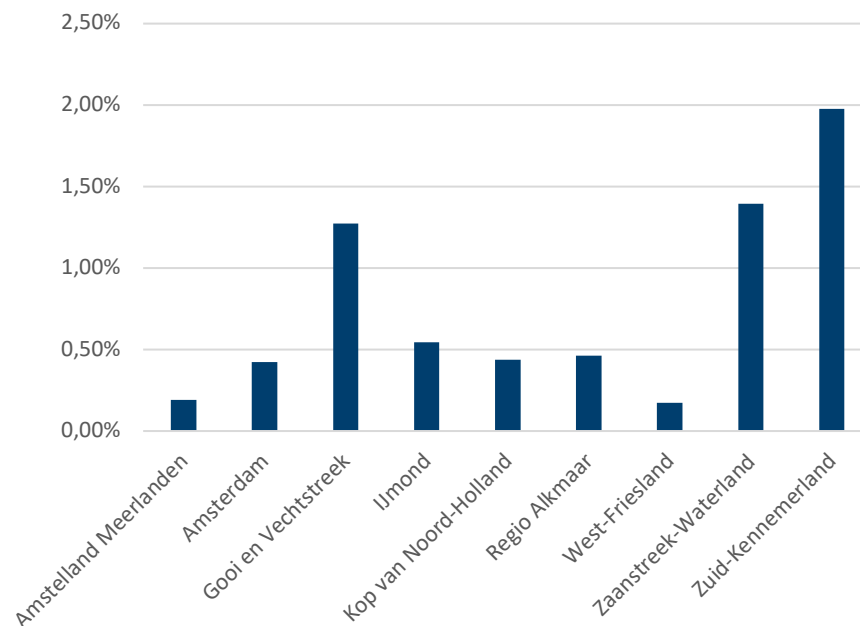
Bron: Netbeheer Nederland, 2024

6.4 Bedrijventerreinen – klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het totale percentage groene daken in de provincie Noord-Holland is 0,6%. Zuid-Kennemerland heeft met 2% het hoogste aandeel groene daken, gevolgd door Zaanstreek-Waterland met 1,4%. De deelregio's Amstelland-Meerlanden en West-Friesland hebben de laagste percentages, beide met minder dan 0,2%.

Inzoomend op specifieke locaties heeft Galgeriet in de gemeente Waterland (32,4%), Crailo/A1 in Hilversum en Richard Holkade (8,5%) in Haarlem het hoogste percentage groen op dak.

Figuur 6.12 Percentage groen op daken op bedrijventerreinen in 2024 (% van het totale dakoppervlak)



Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosis



Bijlagen

Tabel 1 Definities
Economie definities

Begrip	Definitie
Werkgelegenheid/banen ¹⁰	Banen van minimaal 12 uur/week
Eenmanszaak	Vestiging met 1 baan
Microbedrijf	Vestiging met 2 t/m 9 banen
Kleinbedrijf	Vestiging met 10 t/m 49 banen
Middelgrootbedrijf	Vestiging met 50 t/m 249 banen
Grootbedrijf	Vestiging met 250 banen of meer

Kantoren definities

Begrip	Definitie
Leegstand	alle kantoorruimte die niet in gebruik is.
Onverhuurde leegstand	alle kantoorruimte die niet in gebruik is, minus kantoorruimte waarvoor al een nieuwe huurder bekend gemaakt is.
Frictieleegstand	leegstand van 8 procent
Transformatie	is functiewijziging in twee richtingen:
A). Onttrekking	bestaande kantoorruimte krijgt een andere functie dan kantoor of wordt/zal worden gesloopt.
B). Verkantoring	een ruimte die geen kantoor was krijgt een kantoorfunctie.
Herontwikkeling	bestaande kantoorruimte wordt gesloopt (= onttrekking), waarna nieuwbouw van kantoorruimte plaatsvindt.
Ingrijpende verbouwing	bestaande kantoorruimte wordt ingrijpend verbouwd maar blijft kantoorruimte (zoals panden waarvan de gevel wordt gestript).

Bedrijventerreinen en haventerreinen definities

Begrip	Definitie
Zacht planaanbod	Plannen zijn alleen opgenomen in provinciale structuurvisie
Hard planaanbod	Plannen bevinden zich verder in een bestuurlijk proces
Uitgifte	Oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) eigenaar van het terrein
Frictieleegstand (bedrijventerreinen)	leegstand van 5 procent

Segmentering bedrijventerreinen

Segment	Omschrijving
Gemengd bedrijventerrein	Bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk lichte, moderne industrie en overige industrie.
Campus	Heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met een lage milieuhinder. Terreinen kenmerken zich door een duurzame en parkachtige uitstraling en liggen vaak nabij onderwijsinstellingen.
Hoogwaardig bedrijventerrein	Kenmerkt zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
Industrieel terrein	Overwegend zware industrie gevestigd. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.
Logistiek bedrijventerrein	Huisvest (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.
Transformatie bedrijventerrein	Gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk

Segmentering haventerreinen

Segment	Omschrijving
Kadegebonden terrein	Direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten.
Havengerelateerd terrein	Binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening.

¹⁰ Tenzij anders vermeld

Gemengde werkmilieus definities

Segment	Omschrijving
Centrumgebieden	Centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Veel voorkomend type bedrijvigheid zijn retail, horeca, (overige) dienstverlening.
Woonwijken	Alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoe behoren woonwijken, maar ook voorzieningen en groen binnen de stad. Het type bedrijvigheid dat binnen een woonwijk gevestigd is zijn onder meer zzp'ers, bedrijven aan huis, scholen/onderwijsinstellingen, zorgfuncties, horeca en buurtwinkelcentra.
Landelijk gebied	Het landelijk gebied is alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km ² . Gekenmerkt door onder meer land- en (glas) tuinbouw, leisure en uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.
Creatieve wijken	Woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Onder andere bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.
Productieve wijken	Woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid en retail.
Stadsstraten	Economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Onder meer de retail, de horeca en vele diensten in kantoren zijn hier gevestigd.

Bron: Monitor Plabeka, 2024-2025

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland www.noord-holland.nl
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem post@noord-holland.nl
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40

Opsteller

Bureau BUITEN

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie BEL | Sector
Sector Duurzame Economie

Foto's

- Haven, Den Helder
- Middenmeer, Hollands Kroon
- Schiphol Trade Park, Hoofddorp
- Beveland, Heerhugowaard
- Zuidas, Amsterdam
- Beukenhorst-Zuid, Hoofddorp
- Sugarcity, Halfweg
- Waarderpolder, Haarlem
- Lelygemaal, Hollands Kroon
- Robbenplaat, Hollands Kroon
- De Pijp, Beverwijk
- Zuiderhout, Zaanstad

Fotografie

Provincie Noord-Holland, Edwin Rem, Hans Vonk, SADC N.V.

Grafische verzorging

Canon, The Creative Hub