



Onderwerp:

Behoefteramingsonderzoeken bedrijventerreinen en kantoren 2024

Kern mededeling:

Gedeputeerde Staten hebben op 6 mei 2025 kennis genomen van de behoefteramingen bedrijventerreinen en kantoren Flevoland 2024 (hierna de ramingsonderzoeken), inclusief de notitie samenvatting en duiding. Daarbij geven Gedeputeerde Staten aan deze ramingsonderzoeken te gebruiken als bouwsteen voor verdere ruimtelijke en economische beleids- en visieontwikkeling, en specifiek bij toekomstige regionale programmeringsafspraken met gemeenten over bedrijventerrein- en kantoorontwikkeling.

Mededeling:

In Flevoland willen we ruimte bieden aan een kwalitatieve economische ontwikkeling. De ruimte die daarvoor nodig is, willen we op een toekomstbestendige manier inrichten. Zo kunnen ondernemers groeien en bloeien. Daarom is in 2024, als uitwerking van de in 2023 door Provinciale Staten vastgestelde Economische Visie 2030, het programma Ruimtelijk Economische Ontwikkeling (hierna: het programma) vastgesteld door Provinciale Staten. Een van de specifieke uitvoeringsactiviteiten is het maken van prognoses of ramingen om inzicht te creëren in de kwalitatieve vraag-aanbodverhouding van bedrijventerreinen en kantoren. De ramingsonderzoeken zijn afgerond en lagen ter kennisname voor aan Gedeputeerde Staten. Hiermee wordt voldaan aan de uitvoering van één van de activiteiten uit het door Provinciale Staten vastgestelde programma.

In de bijlagen vindt u naast de beide ramingsonderzoeken, en de daarbij behorende bouwstenennotities, een extra notitie genaamd "*Samenvatting behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren 2024*". Het betreft een heldere samenvatting van de conclusies en aanbevelingen van de ramingsonderzoeken. Daarnaast plaatst het de ramingen binnen de bredere context van een ruimtelijk-economische ontwikkelstrategie voor Flevoland. Het kan als losstaand document gelezen worden. Aanvullend biedt Gedeputeerde Staten aan, indien u als Provinciale Staten uitsprekt de behoefte te hebben, om een verdiepende technische sessie te organiseren over de conclusies, resultaten en aanbevelingen van de ramingen.

Met de afronding van de ramingsonderzoeken kan een start gemaakt worden van het vervolgproces om gezamenlijk met gemeenten te komen tot een proces om afspraken te maken over het realiseren van toekomstbestendige bedrijventerreinen en kantorenlocaties, nu en in de toekomst. Gemeenten kunnen de ramingsonderzoeken als startpunt en bouwsteen gebruiken voor verdere verkenningen over de behoefte aan ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Verder worden de ramingsonderzoeken als bouwsteen ingebracht bij de opstelling van de omgevingsvisie en kan gebruikt worden als onderlegger of bouwsteen bij de verdere ontwikkeling van bijvoorbeeld de Strategische Agenda Flevoland.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Woo (ja/nee aangeven)
Samenvatting behoefteramingsonderzoeken bedrijventerreinen en kantoren 2024	3402962	Ja

Registratienummer

3390644

Datum

3 juni 2025

Expertiseteam

ETECON

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Dijk, A.J.A. van

Ter kennisname aan PS en

burgerleden

Mededeling

Bladnummer

2

Registratienummer

3390644

23.319 Stec Groep – Behoefteraming bedrijventerreinen Flevoland 13-2	3387751	Ja
23.319 Stec Groep – Behoefteraming kantoren Flevoland 28-2	3387752	Ja
23.319 Stec Groep – Bouwstenennotitie behoefteraming bedrijventerreinen Flevoland 24-5	3383878	Ja
23.319 Stec Groep – Bouwstenennotitie behoefteraming kantoren Flevoland 24-5	3383879	Ja

Samenvatting Behoefteramingen Bedrijventerreinen en Kantoren 2024

Voor u ligt de samenvatting bij de behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren 2024. Hierin leest u een samenvatting van de belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen van de ramingen en het legt de verbinding met bestaande visies en ambitiedocumenten. Deze samenvatting plaatst de ramingen binnen de bredere context van een ruimtelijk-economische ontwikkelstrategie voor Flevoland. Het kan daarom ook als een losstaand document gelezen worden. Voor verdieping en toelichting verwijzen we naar de ramingen zelf.

A. Aanleiding en context

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties, de werklocaties van Flevoland, beslaan tezamen nog geen 2% van het totale Flevolande landschap, maar zijn goed voor circa 55% van de totale werkgelegenheid. Bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn een belangrijke factor in de economische ontwikkeling, de vitaliteit van steden en dorpen en de brede welvaart. Niet alleen meer dan 60% van het Bruto Binnenlands Product wordt er verdiend, maar ook 40% van alle R&D vindt er plaats¹. Daarnaast leveren ze veel stageplekken en opleidingsplaatsen op en vormen ze een fundament onder het sociale leven; denk aan sponsoring, draagvlak voor voorzieningen en de verzorgende economie (detailhandel, horeca, cultuur, et cetera).

Sinds de vaststelling van de RO Visie Werklocaties 2015 zijn in Flevoland geen ramingen en onderzoeken meer uitgevoerd naar de toekomstige ruimtevraag. Sinds 2008 was er namelijk sprake van een groot overaanbod aan bedrijventerreinen en kantoren, waardoor het inzichtelijk maken van nieuwe behoefte geen prioriteit had. Sinds 2016 blijkt de uitgifte van bedrijventerreinen echter een vogelvlucht te nemen. Deels komt dit door de uitgifte aan zeer grootschalige vestigers die van buiten Flevoland afkomstig zijn: i.e. aan Hünkemoller, , Inditex, Bestseller. Maar het betrof ook grootschalige vestiging en uitbreidingen van bedrijven uit de eigen regio, waaronder Aalberts, Bakker Logistic en Koopman International. Hierdoor is het beschikbare en toekomstige aanbod aan bedrijventerreinen zeer snel afgenomen en lijkt Flevoland af te stevenen op een mogelijk tekort aan bedrijventerreinen.

Daarom is inzicht nodig in de omvang en aard van de toekomstige ruimtevraag. Enerzijds om de bestaande werklocaties zo goed mogelijk in te blijven zetten. Anderzijds om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over de ontwikkeling van nieuwe locaties. Nut en noodzaak van het realiseren van inzicht is belangrijker dan ooit. Er zijn immers veel opgaven en ambities die ruimte vragen. Denk aan de woonopgave, klimaatadaptatie, transitie naar een circulaire economie, de energietransitie en groeiende behoefte aan nieuwe (ondersteunende) infrastructuur. Bovendien wordt Flevoland omgeven door regio's die allemaal te kampen hebben met flinke ruimtetekorten (regio Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, Regio Zwolle). In dat licht is goed zicht op de ruimteclaim die op Flevoland af komt cruciaal om te prioriteren en verstandige keuzes te maken.

B. Samenvatting en conclusies

De toekomstige ruimtebehoefte is inzichtelijk gemaakt voor zowel de bedrijventerreinenmarkt als de kantorenmarkt

B1. De bedrijventerreinenmarkt:

¹ MEERwaarde bedrijventerreinen, Stec Groep, 2022

In Flevoland gevestigde bedrijven groeien hard en dagelijks komen er nieuwe bedrijven bij. Deze bedrijven hebben in toenemende mate behoefte aan ruimte. Daar komt bij dat door de grote krapte aan werklocaties in de omliggende regio's (i.e. Utrecht, Amsterdam, Zwolle, Veluwe) er steeds meer bedrijven naar vestiging in Flevoland kijken. Dit zien we vooral in Almere en in Lelystad, maar in mindere mate ook in Zeewolde en Dronten. De gemeenten Urk en Noordoostpolder hebben vooral een eigen, lokale bedrijventerreinenmarkt met – in bijzonder in geval van Urk – een sterke, specialistische economie (maritieme cluster).

De komende 15 jaar wordt daarom een flinke uitbreidingsvraag verwacht. Tot en met 2040 gaat het om ruim **350 tot 470 hectare netto**. Het betreft hier overigens de lokale en regionale uitbreidingsvraag, afkomstig van bovenal het Flevolandse bedrijfsleven. Het is daarbij belangrijk te constateren dat deze raming er vanuit gaat dat het economische hoogtij van afgelopen jaren, waarin een uitzonderlijk hoge gemiddelde jaarlijkse uitgifte is gerealiseerd, in de nabije toekomst niet in hetzelfde tempo zal doorzetten. Dat komt deels omdat de behoeften vanuit met name grootschalige bedrijvigheid zal terugvallen en deels omdat we zien dat uitgiftes altijd een hoog- en laagconjunctuur kennen en elkaar afwisselen. Maar ook de geopolitieke spanningen in de wereld en de knelpunten rondom netcongestie en stikstof kunnen een vertragend conjunctureel effect hebben.

Echter, bovenop de lokaal en regionale uitbreidingsvraag kan nog extra vraag komen door substantiële overloop vanuit omringende regio's met flinke ruimtetekorten: een additionele ruimtevraag van **85 tot 170 hectare netto**. Daar bovenop komen ook nog de transformatieplannen van **55 hectare** binnen gemeenten Almere, Dronten en Urk. Hierbij worden bedrijventerreinen uit de markt genomen en krijgen een andere functie zoals woningen. Dat maakt de totale ruimtevraag tot en met 2040 **490 tot 695 hectare netto**.

Tegenover deze vraag staat voor een deel harde plancapaciteit: ruimte die bestemmingsplantechnisch direct of op (korte) termijn uitgegeven kan worden als bedrijventerrein. Het betreft in totaal iets meer dan **370 hectare netto**. Deze harde plancapaciteit is alleen voldoende wanneer er *géén transformaties* worden uitgevoerd, de economische ontwikkelingen slechts een minimale ruimtevraag veroorzaken en gemeenten besluiten om *geen additionele bedrijvigheid* te faciliteren. Daarbij geldt ook de kanttekening dat een belangrijk deel van de harde plancapaciteit (108 hectare netto) al onder optie of gereserveerd is en daarmee niet meer (direct) beschikbaar.

Wanneer de economische ontwikkelingen een gunstiger verloop kennen en wanneer gemeenten bedrijven van buiten Flevoland ruimtelijk willen faciliteren – uiteraard onder voorwaarde dat deze van (grote) toegevoegde waarde zijn voor het ondersteunen en uitbouwen van de regionale ecosystemen – dan zal er extra bedrijventerrein ontwikkeld moeten worden. Gemeenten in Flevoland hebben nog een zachte² plancapaciteit van in totaal 310 hectare netto. Deze beoogde plancapaciteit lijkt voldoende om zelfs in het scenario waarin de hoogste ruimtevraag gerealiseerd wordt, te voorzien in voldoende bedrijventerrein. Hier moeten we echter opmerken dat zachte plannen niet allemaal haalbaar en realistisch zijn om daadwerkelijk binnen een periode van 10-15 jaar gerealiseerd te worden. Ook is het

² Zachte plancapaciteit betreft alle beoogde bedrijventerreinontwikkeling waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor bestaat maar die wel kenbaar zijn gemaakt als beoogde of toekomstige bedrijventerreinontwikkeling, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in gemeentelijke of regionale omgevingsvisies of (voormalige) structuurvisies.

sterk de vraag of de bestaande ideeën over nieuwe bedrijventerreinontwikkeling wel passen in de kwalitatieve ruimtebehoefte.

B2. De kantorenmarkt:

In de behoeftebepaling voor kantoren wordt uitgegaan van een potentiële ontwikkeling volgens twee scenario's. Beide scenario's gaan uit van een teruglopend kantoorruimtegebruik per arbeidsplaats door o.a. thuis- en hybride werken, digitalisering en automatisering. Het ene scenario (basisscenario) trekt de invloed van bestaande trends en ontwikkelingen op een gemiddeld niveau door naar de behoefte aan kantoorruimte. Het andere scenario (katalysatorscenario) vertaalt deze veel scherper en zwaarder, vooral als gevolg van de inzichten en langetermijneffecten door COVID-19. Het basisscenario geldt voor overig Flevoland en het katalysatorscenario geldt voor de regio Almere-Lelystad.

Beide scenario's geven aan dat de toekomstige ruimtebehoefte naar kantoren negatief is: een afname van het gebruik van de bestaande voorraad maakt dat méér kantoorruimte leeg komt te staan. Dat is echter specifiek het geval in Almere en Lelystad. Hier staan de meeste kantoren en een belangrijk deel hiervan sluit kwalitatief niet meer aan op de wensen en eisen van (eind)gebruikers. Dat betekent niet dat er geen groei in arbeidsplaatsen is in sterk kantoorhoudende sectoren (o.a. zorg, overheid, onderwijs, zakelijke, financiële en overige dienstverlening), maar dat de groei in aantal arbeidsplaatsen niet is opgewassen tegen het afnemend gemiddeld aantal vierkante meters kantoorruimtegebruik door die arbeidsplaatsen.

In Almere en Lelystad is daarom sprake van een negatieve kantorenvraag van -100.000 tot -75.000 m². Daar komt bij dat de leegstand in deze regio nu al op bijna 100.000 m² staat (12% van de kantorenvoorraad). De potentiële leegstand kan dus in totaal verdubbelen. Neem hierbij de extra plancapaciteit (beoogde ontwikkeling van nieuwe kantoren) van bijna 125.000 m² en dan telt het op tot een totale potentiële leegstand van meer dan 300.000 tot 325.000 m² aan kantoren in Almere en Lelystad.

Daar staat echter tegenover dat er ook kantoren uit de markt worden gehaald (transformatie) waardoor de voorraad en het potentiële aanbod of de leegstand aan kantoren juist afneemt. Dit wordt versterkt doordat een deel van de bestaande kantoren (sterk) gaat verouderen en niet meer aan de wensen en eisen van (eind)gebruikers voldoet waardoor een potentiële vervangingsvraag ontstaat van afgerond 130.000 m².

De eindconclusie voor Almere-Lelystad blijft echter ongewijzigd, ondanks een potentiële vraag vanuit transformatie en veroudering van panden. Er is té veel kantoor in Almere en Lelystad. Om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken zal een extra inzet op vermindering van de totale voorraad cruciaal zijn. Elke extra ontwikkeling van kantoren zal namelijk direct een gevolg hebben op het toenemen van leegstand op andere plekken en daarmee de leefbaarheid en woon- en werkkwaliteit van die plekken ernstig aantasten.

Voor Overig Flevoland (Zeewolde, Dronten, Urk en Noordoostpolder) geldt dat er relatief weinig dynamiek wordt verwacht. Deze gemeenten huisvesten vooral kleinschalige, lokaal tot regionaal verzorgende kantoren in verschillende sectoren. Er wordt een totale uitbreidingsvraag verwacht tot en met 2040 tussen circa 3.000 m². In feite verwachten we daarmee dat de netto voorraad ongeveer gelijk zal blijven. Daarnaast wordt in deze regio een vervangingsvraag verwacht vanwege toekomstige transformatie en veroudering van panden waardoor deze niet meer aan de marktwensen en -eisen van

(eind)gebruikers voldoen van in totaal 30.000 m². Daar staat tegenover dat er op dit moment in deze regio geen specifieke plancapaciteit voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren bestaat. De dynamiek die op de markt kan ontstaan is dus vooral afhankelijk van de mate waarin bestaande kantoorpanden verouderen waardoor kantoorgebruikers zoeken naar nieuwe panden. In deze regio ligt een opgave om nieuwe kantoren te ontwikkelen passend bij de wensen en kwaliteiten die de markt vraagt (kleinschalig, goed ontsloten en op centrale plekken), maar dat bovenal in samenhang te doen met het in de toekomst uit de markt halen van verouderende kantoorpanden.

C. Integrale samenhang

Een beperking van de ramingen in relatie tot toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkeling is gelegen in het feit dat het een prognose betreft, gebaseerd op een combinatie van historische ontwikkelingen en goed onderbouwde aannames. De methodiek geeft beargumenteerd inzicht in de verwachte ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen en kantoren waar vanuit strategisch oogpunt rekening mee gehouden kan worden op lokaal en regionaal schaalniveau. Een prognose of raming is echter geen voorspelling en is mede onderhevig aan macro-economische en geopolitieke ontwikkelingen. Daarom wordt in dit hoofdstuk de integrale (en contextuele) samenhang getoond die een (in)directe impact kan hebben op de verwachte toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkeling.

C1. Strategische Agenda Flevoland en woon-werkbalans

In de Strategische Agenda Flevoland (2022, en in 2025 volgt een update) werken Rijk en alle Flevolandse overheden langdurig samenwerken aan verschillende regionale opgaven. De Strategische Agenda Flevoland (SAF) beschrijft de opgaven en gemaakte afspraken over hoe Rijk en regio het samen willen aanpakken. Een van de pijlers van de SAF betreft de inzet op een “toekomstbestendige en regionale economie”. In de basis beoogt de SAF een vitale samenleving te realiseren door een goede economie die in banen en verdienvermogen voorziet. Daarin is Flevoland nog goeddeels afhankelijk van omliggende regio's. Het is daarom een expliciete ambitie om de woon-werkbalans te verbeteren teneinde de uitgaande pendel in de toekomst relatief te verminderen. Het hogere doel: meer inwoners die in Flevoland wonen, kunnen ook in Flevoland werken. Hoe verhouden de ramingen zich tot deze ambitie?

De ramingen zijn beleidsarm. De doorrekening van de behoefte aan bedrijventerreinen en kantoren is gebaseerd op een veronderstelde werkgelegenheidsgroei die (logischerwijs) gepaard gaat met de ontwikkeling van 100.000+ woningen in Flevoland. Echter, de werkgelegenheidsprognoses die hiervoor gebruikt zijn gaan niet uit van een significante verbetering van de pendelstructuren of specifieke aanvullende beleidsambities. Een ontwikkeling gebaseerd op het realiseren van ‘slechts’ de lokaal en regionale uitbreidingsbehoefte voorziet dus niet in een verbetering van de woon-werkbalans.

Wanneer er vanuit gemeenten (specifiek Almere en Lelystad) en de provincie actief beleid wordt gevoerd en instrumenten worden ontwikkeld en ingezet die een directe extra groei van werkgelegenheid met zich meedragen en daardoor een verbetering teweeg brengen van de relatieve vermindering van de uitgaande pendel, dan zal dat een direct effect hebben op de behoefte aan bedrijventerreinen en in mindere mate ook kantoren. Dat komt vooral doordat relatief gezien meer arbeidsplaatsen gekoppeld zijn aan bedrijventerreinen dan aan kantoorlocaties. De raming is enerzijds een belangrijke bouwsteen voor het verder vormgeven en onderbouwen van extra ambities zoals binnen de SAF gesteld. Anderzijds geldt dat provincie en gemeenten rekening moeten houden, binnen

te maken beleid en nieuwe programmeringsafspraken, met extra bedrijventerreinontwikkeling als gevolg van de ambities van de SAF.

C2. Omgevingsvisie

Momenteel wordt door de provincie Flevoland gewerkt aan een nieuwe Omgevingsvisie Flevoland. De behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren 2024 levert direct ruimtelijk-economische inzichten op die als bouwsteen meegenomen moeten worden in de Omgevingsvisie. In de basis geeft de raming namelijk inzicht in wat er de komende jaren (tot en met 2040) minimaal op ons af komt en hoe we daar ruimtelijk gezien op voorbereid zijn. De mate waarin we extra ontwikkelingen (*zie ook hierna C3 en C4*) willen en kunnen faciliteren zal onderdeel uit maken van de opbouw van de Omgevingsvisie.

C3. Extra bovenregionale bedrijfsvestigingen

In de behoefteraming naar bedrijventerreinen en kantoren wordt verwezen naar de potentie van de “additionele ruimtevraag”. Het betreft hier vraag afkomstig van bedrijven die niet in Flevoland gevestigd zijn of ontstaan. Denk daarbij aan de Metropoolregio Amsterdam, Metropoolregio Utrecht of Regio Zwolle. Maar het gaat ook om nieuwe internationale bedrijven die zich in Nederland willen vestigen en hun oog laten vallen op de provincie Flevoland. In een optimaal scenario kan het volgens de raming gaan om zo’n 170 hectare aan bedrijfsterreinen.

De mate waarin we als Flevoland (gemeenten en provincie) inzetten op het faciliteren van deze bedrijven kan dus een extra vraag met zich meebrengen. Het gaat dan bijvoorbeeld om bedrijven die door o.a. transformatie van bedrijventerreinen in de genoemde regio’s (of zelfs daarbuiten) geen plek meer hebben. Het betekent wel inzetten op specifieke locatie-ontwikkeling: grootschalige bedrijfskavels (> 3 of 5 hectare), bij voorkeur multimodaal ontsloten (via weg, water, rails en water), en met ruimte voor hogere milieucategorieën voor de vestiging van bedrijven die behoefte hebben aan kavels met hindercontouren op het gebied van geur, stof, geluid en/of veiligheid.

Het voordeel van het realiseren van dergelijke locaties is dat Flevoland zich als hotspot kan ontwikkelen op het gebied van de transitie van digitalisering, energie en circulariteit. Er zijn echter ook potentieel nadelige effecten, naast het vinden van voldoende ruimte. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, energieverbruik en hinder op de omgeving en ruimtelijke kwaliteit. Door extra te investeren in kwaliteitseisen aan vestiging kan gewerkt worden aan het verduurzamen, vergroening en (landschappelijke) inpassing van deze type bedrijven. Bijkomend voordeel is dat ze extra banen helpt realiseren, bijdraagt aan het verbeteren van de woon-werkbalans en daarnaast de transitie kan versnellen.

C4. Impactvolle ontwikkeling van “game changers”

Specifieke grootschalige ontwikkelingen kunnen een direct en indirect effect hebben op een toename van de behoefte naar bedrijventerreinen en kantoren. Deze zijn echter (zeer) lastig te voorspellen en hangen samen met een grote mate van onzekerheid. Ze vallen in ieder geval buiten de opgestelde ramingen. Het betreft voor Flevoland in de potentie een drietal specifieke “game changers”, te weten: defensie, Lelystad Airport en ontwikkeling van innovatie-ecosystemen.

Het Flevolandse grondgebied wordt actief onderzocht voor de huisvesting van diverse onderdelen van defensie. Denk aan Lelystad Airport als voorkeurslocatie voor het uitvoeren van extra oefenvluchten met F-35’s en de potentiële vestiging van een kazerne. Deze twee ontwikkelingen kunnen in meer of

mindere mate een impact hebben op extra behoefte aan bedrijventerreinen en kantoren doordat de activiteiten die gepaard gaan met de locatie-ontwikkeling, het onderhoud, beheer, de toelevering en aanlevering van diensten, goederen en (specifieke) producten, evenals specifieke kennisontwikkeling of investeringen in R&D en (defensie)innovaties óók deels gekoppeld zijn aan private ondernemingen middels samenwerking of aanbesteding en inkoop. Dat maakt dat Flevoland als vestigingslocatie of uitbreidingsplek interessanter wordt voor bestaande en nieuwe bedrijven die een (sterke) relatie met defensie hebben of kunnen ontwikkelen.

Dan is er Lelystad Airport. Er is fors geïnvesteerd in Lelystad Airport om het open te kunnen stellen voor groothandelsverkeer. Als en wanneer dat besluit valt, dan zal dat een direct effect hebben op de behoefte aan bedrijventerreinen en kantoren. Zonder openstelling voor groothandelsverkeer is Lelystad Airport al een zeer aantrekkelijk vestigingsplek voor luchthaven gelieerde bedrijvigheid. Met circa 80.000 vliegtuigbewegingen per jaar is zij namelijk de drukste General Aviation-luchthaven van Nederland. Transitie en innovatie op het gebied van de verduurzaming van de luchtvaart bieden al volop kansen. Maar een openstelling voor groothandelsverkeer zal een aanzienlijke ‘boost’ geven aan het aantrekken van nieuwe bedrijven, bijvoorbeeld op het gebied van toelevering van goederen en diensten en onderhoud, reparatie en revisie (van vliegtuigen), maar ook op het gebied van digitalisering, automatisering, beveiliging.

Als laatste geldt dat Flevoland een aantal specifieke innovatieve clusters kent. Onder andere op het gebied van smart mobility (MITC), maritiem en visserij (Maritiem Havencluster en Campus Urk,), agrofood (Flevocampus, Agrofoodcluster Noordoostpolder) en ICT- Tech (Green Innovatie Hub, ICT Tribe). Niet al deze clusters hebben een “volwassen” status of vormen een (grootschalig) open innovatie-ecosysteem. De potentie is echter aanwezig. Daarnaast wordt actief gewerkt door het Rijk en de regio aan de totstandkoming van een Onderzoeksinstituut in Almere op het gebied van hightech in relatie tot Advanced Materials & Metrology. Bij een potentiële succesvolle en grootschalige doorontwikkeling van één van deze innovatieve ecosystemen is het goed denkbaar dat het gepaard gaat met een sterke extra behoefte naar bedrijventerreinen en kantoren. Niet alleen vanuit het innovatie ecosysteem zelf, maar ook vanuit allerlei toeleverende en dienstverlenende bedrijven binnen de brede keten. In de behoefteramingen wordt een potentiële vraag vanuit de bestaande innovatie ecosystemen verwacht van zo’n 20.000 tot 50.000 m² aan bedrijfs- en kantoorruimte. Dit is echter een behouden inschatting op basis van historische groei en ontwikkeling. De impact en effecten van de ontwikkeling van een nieuw hightech ecosystemen in Almere is lastig in een raming op te nemen, maar zal ongetwijfeld een aanvullend effect hebben op extra ruimtevrage naar kantoren en bedrijventerreinen.

Specifiek het MITC biedt kansen wanneer het zich tot een “open” innovatie-ecosysteem kan ontwikkelen waarin RDW, DNW en NLR met onderwijs en bedrijfsleven samenwerken in het realiseren van nieuwe innovatieve toepassingen en deze vertalen naar nieuwe producten en diensten. Dan gaat het voor het MITC om enkele tienduizenden vierkante meters vastgoed of zo’n 5 hectare aan grond. Ook voor andere innovatieclusters en -campussen in Flevoland kan dit het geval zijn, maar het is absoluut geen zekerheid en daarom belangrijk om ons op dit vlak niet rijk te rekenen. Cruciaal daarbij is sowieso dat alle randvoorwaarden 100% op orde zijn: bereikbaarheid, hoogwaardig vastgoed en locatie, gedeelde faciliteiten, samenwerking, ontmoeting/interactie, woonomgeving, voorzieningen, et cetera. Daarnaast is het essentieel dat zo’n fysieke innovatiehotspot naadloos aansluit op het

economisch DNA van de provincie en/of gemeente. Een innovatiecluster/campus moet een logische schakel zijn in een groter (economisch) ecosysteem.

D. Aanbevelingen en vervolgaanpak

Beide rapporten (kantoren- en bedrijventerreinenraming) geven een aantal expliciete aanbevelingen hoe de uitkomsten en conclusies te betrekken bij eventuele vervolgaanpakken en vervolgprocessen. Hieronder geven we een samenvatting en bundeling van deze aanbevelingen weer. Zo betrekken we de uitkomsten bij integrale intra- en interprovinciale afstemming, waaronder de Omgevingsvisie en het opstellen van eventuele omgevingsprogramma's. Ook werken we direct samen met gemeenten aan het verder brengen van regionale afspraken en geven zo betekenis en invulling aan de uitkomsten. Daarnaast zijn de uitkomsten ook een bouwsteen bij gebiedsontwikkelopgaven waar de provincie (in)direct bij betrokken is.

1. Realiseer overkoepelende regionale adaptieve programmeringsafspraken met oog voor regionale meerwaarde

De ramingen geven een goed beeld van de toekomstige ruimtevraag. Vooralsnog lijkt het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen in grote delen van Flevoland voldoende op de middellange termijn (tot en met 2030). Voor de periode na 2030 wordt het beeld diffuser en ongunstig. Door gewenste transformatieplannen (met aanzienlijke hectares in Dronten) in bepaalde gemeenten, en sterk teruglopend aanbod in andere gemeenten (Lelystad en Almere), dreigt een disbalans te ontstaan. Zeker wanneer het meest positieve groeiscenario bewaarheid wordt.

Daar komt bij dat specifieke beleidsdoelstellingen en -ambities en de doorontwikkeling van “game changers” relatief snel een grote impact kunnen hebben op de mate waarin nieuwe vraag naar bedrijventerrein kan ontstaan. Neem daarbij de potentiële impact van vestiging van bedrijven van buiten Flevoland, ook die wenselijk zijn om het economische ecosysteem te versterken, en op de langere termijn kunnen nijpende tekorten op de bedrijventerreinenmarkt ontstaan.

Tegelijkertijd spelen er momenteel (tijdelijke) hindernissen op het gebied van netcapaciteit, stikstof en gegroeide maatschappelijke weerstand tegen vooral XXL-bedrijvigheid. Verder zullen de geopolitieke spanningen een directe impact hebben op de economische ontwikkelingen in Europa en daardoor ook in Flevoland. Dit alles tezamen maakt het essentieel om nú voorbereidingen te treffen en keuzes te maken, samen met gemeenten, over gewenste ontwikkelmogelijkheden. Willen en kunnen gemeenten alle vraag (lokaal én bovenregionaal) faciliteren? Welke gemeente heeft de behoefte, mogelijkheid en ambitie om economische ontwikkelingen nieuwe ruimte te geven? En hoe maken we daarbij afspraken over waar welke bedrijven het beste kunnen landen? Is een selectiever vestigingsbeleid noodzakelijk waarbij het realiseren van regionale meerwaarde bepalend wordt voor het faciliteren van bedrijvigheid? Hoe kunnen we als regio en gemeenten elkaar een goede kwalitatieve economische ontwikkeling gunnen waarin we complementair ten opzichte van elkaar gaan functioneren?

Dit betekent strategisch en adaptief programmeren van nieuwe werklocaties en keuzes maken over profilering, type doelgroepen en/ of prioritaire bedrijfstakken, kavelomvang, milieucategorie en efficiënt en intensief ruimtegebruik. De ramingen bieden een goede basis om deze afspraken binnen en tussen gemeenten verder vorm te geven. Hier bovenop behoort ook een reflectie en nadere ruimtelijke onderbouwing van de internationaliserings- en acquisitiestrategie van gemeenten en provincie en het goed positioneren en profileren van bestaande en nieuwe werklocaties op lokaal,

nationaal en internationaal perspectief en dit alles vertalen naar de regionale en gemeentelijke bedrijventerreinenstrategieën of zelfs uitgifteprotocollen voor sturing en selectie van vestigers op locatieniveau.

Specifiek voor de kantoorontwikkeling geldt dat de inzet op programmeringsafspraken direct gekoppeld moeten zijn aan het verminderen van de voorraad aan kantoren die niet meer passen bij de huidige en toekomstige wensen van kantoorgebruikers. Dit geldt boven alles voor Almere en Lelystad, waar de grootste voorraad aan kantoren is en de leegstand nog altijd aanzienlijk. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet uitgesloten maar mogen alleen daar toegestaan worden waar ze echt bijdragen aan het versterken van lokaal/regionale ecosystemen, kleinschalig van aard zijn, uitstekend en hoogwaardig bereikbaar en ontsloten zijn en alsnog gepaard gaan met vermindering van kantoren op andere plekken. Grootschalige kantooruitbreidingen zijn uit den boze en funest voor de toekomstbestendigheid van bestaande kantoren.

2. Formuleer gezamenlijke doelstellingen in het kader van toekomstbestendig maken en houden van bestaande werklocaties

Verder is het aanbevolen om kwalitatieve afspraken te maken om (oneerlijke en onnodige) concurrentie tussen gemeenten te voorkomen en bovenal het huidige aanbod aan bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Mogelijk kan een deel van de toekomstige ruimtevraag naar nieuwe werklocaties opgevangen worden op bestaande locaties door effectiever en efficiënter met de ruimte om te gaan. Waar zijn mogelijkheden voor intensivering en functiemenging? En hoe kunnen we dat realiseren? Hoe kunnen we daarnaast de bestaande werklocaties dusdanig herstructureren en/ of revitaliseren dat ze een aantrekkelijke vestigingsplaats blijven voor groeiende en nieuwe bedrijven? Specifiek met oog op de noodzakelijke investeringen om werklocaties goed bereikbaar en toegankelijk, klimaatadaptief, natuurinclusief en energiezuinig te maken en te houden. En hoe kunnen we bedrijventerreinen vooral gebruiken voor die functies die niet goed te mengen zijn met andere activiteiten? Oftewel, hoe kunnen we bedrijfsactiviteiten die niet per sé op een bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn elders huisvesten? En wat betekent dat bijvoorbeeld voor de grootschalige woningbouw-gebiedsontwikkelingen in diverse gemeenten? Denk bijvoorbeeld aan onderwijs, horeca, allerlei zakelijke en consumentgerichte dienstverleners, dans- en sportscholen. Het aandeel van dit soort bedrijven op Flevolandse bedrijventerreinen ligt tot wel twee keer zo hoog als het landelijk gemiddelde. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen echter ook prima in de woonwijk, in gemengde ontwikkelingen en bijvoorbeeld rondom en in winkelgebieden landen.

Hier ligt ook een duidelijke verbinding met de kantorenmarkt. Leegstand en overaanbod, in combinatie met een afnemende ruimtevraag, zorgt er voor dat de kantorenmarkt blijvend onder druk staat. Een inzet op alternatieve functies (niet sec een focus op woningen) kan de levendigheid en toekomstbestendigheid van gebieden versterken. Het gaat om functiemenging, flexibel en kleinschaligere indeling van ruimten, en het verhogen van gebiedskwaliteiten waardoor panden aantrekkelijker worden voor alternatieve functies zoals start-ups, zzp-ers, creatieve en culturele bedrijven.

3. Realiseer een expliciete samenhang tussen de energie- en circulaire transitie en de ruimtelijk-economische locatie-ontwikkelingen:

Een extra onderdeel waar we expliciet rekening mee moeten houden en dat nader uitgewerkt en onderzocht moet worden, is hoe de werklocaties ruimte gaan bieden (of niet) voor het faciliteren van

de transitie. Waar is het bijvoorbeeld logisch om te investeren en ruimte te maken en behouden voor vestiging, uitbreiding of vernieuwing van de energie-infrastructuur, gelet op de ruimtelijk economische ontwikkeling (of juist andersom)? Wanneer dit op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen gaat landen, dan gaat dat direct ten kosten van ruimte voor bedrijven. Tegelijkertijd zijn bedrijventerreinen wellicht juist heel logische plekken, waar veel interactie en meerwaarde tussen energie-infrastructuur en bedrijvigheid gerealiseerd kan worden. Het is daarom cruciaal dat de voorliggende raming als bouwsteen wordt gebruikt in het realiseren van een goede samenhang tussen (de ontwikkeling van) het energiesysteem en ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Maar ook zicht krijgen op de kansen en knelpunten als gevolg van de transitie naar een circulaire economie moeten beter in beeld komen. Belangrijke vragen waarop een antwoord moet komen zijn bijvoorbeeld: wat zijn de meest kansrijke waardeketens en sectoren? Op welke product- en materiaalketens wil Flevoland zich richten bij de circulaire transitie? Wat zijn daarbij de meest logische keuzes? Welke ruimtelijke kansen liggen er op korte en lange termijn in de provincie? Welke circulaire werklocaties (typen, locaties, omvang) horen hierbij? Welke bestaande, strategische locaties moeten daarbij geborgd worden en wat is aanvullend nog nodig? Het maken van een Ruimtelijke Circulaire Economie Strategie (RCES) kan daartoe helpen.

4. Realiseer een provincie brede ontwikkelstrategie voor groei van innovatieve ecosystemen – campussen, innovatiedistricten, field- en living labs.

Op diverse niveaus wordt in Flevoland al gewerkt aan het realiseren en versterken van verschillende vormen van innovatieve innovatiemilieus. Onder andere de samenwerking tussen Almere, Lelystad en de Provincie Flevoland in de “Groeiagenda Nieuwland” en de uitwerking van het product “Ruimte voor Innovatie” is daar een heel expliciet voorbeeld van. Ook zitten in Flevoland al een groot aantal (zeer) innovatieve bedrijven die al langere tijd Flevoland als vestigingslocatie hebben en hier geworteld zijn. Dit in tegenstelling tot andere regio’s waar vooral geïnnoveerd wordt door start-ups en scale-ups. Dat komt deels doordat het start-up en scale-up-milieu in Flevoland nog onderontwikkeld is. Het ontbreken van zeer hoogwaardig en technisch universitair onderwijs in Flevoland helpt daarin niet mee. Tegelijkertijd kent Flevoland een aantal ecosystemen die gevestigd zijn of ontwikkeld worden, waar ondernemers, onderwijs & kennisinstellingen en overheid samen werken, te weten:

- Maritieme Cluster Urk, inclusief Maritieme Campus,
- Multimodaal Infrastructuur Testcentrum (MITC) nabij Marknesse (NLR, DNW en RDW)
- Logistiek Cluster Flevoland,
- Innovatie Cluster Noordoostpolder,
- Agrofoodcluster Noordoostpolder,
- BioScience Campus Lelystad (Boerderij van de Toekomst, ACRRES en WUR)
- Fieldlab Duurzame Luchtvaart (mogelijkheden op en rondom Lelystad Airport)
- Zuidoever Campus Almeren (o.a. met FlevoCampus, The Green Innovation HUB, PRICE, Aeres en Food Forum).

Het ontbreekt echter aan een overkoepelend beeld waar we nu exact gezamenlijk voor gaan en welke ontwikkeling wat nodig heeft. Er is geen prioritering en specifieke focus op inzet en beoogde ontwikkeling en wat er nodig is om de diverse en zeer verschillende innovatiemilieus te faciliteren in hun groei- en ontwikkelambities. De ramingen geven echter wel aan dat doorontwikkeling richting hoogwaardige en succesvolle innovatieve ecosystemen alleen mogelijk is wanneer de concepten

ijzersterk en niet bevochten zijn, met een (zeer) langetermijnvisie en-ontwikkelstrategie. De locaties moeten een zeer hoge (omgevings)kwaliteit hebben. Er moet gewerkt worden met een lange doorlooptijd van tot zo'n 20 jaar, maar liever zelfs meer. De GREX (grondexploitatie) moet hierop zijn afgestemd, zodat er geen financiële druk is om tot snelle uitgifte over te gaan aan vestigers die niet goed bij de beoogde ontwikkelambitie passen. Dit gaat ook gepaard met een ijzersterke branding en communicatie. Het hebben van schaarste en goede (regionale) afstemming is cruciaal: concurrentie tussen de beoogde innovatie ecosystemen is funest en kan schade toebrengen aan de toekomstpotentie van de ecosystemen. Grote onzekerheid over de kans van slagen van een succesvol innovatie-ecosysteem en de daarmee gepaard gaande kosten en investeringen maken het essentieel om gezamenlijk te kiezen welke "parel" je wilt laten groeien. Hoe groter de focus en inzet op één of hooguit enkele ecosystemen, des te groter de kans van slagen. Een diffuus en gespreide inzet waarin "alle ballen hoog gehouden moeten worden" maakt het onwaarschijnlijker dat een van de ecosystemen daadwerkelijk kan uitgroeien tot een succesvol en innovatief ecosysteem. Ook hier geldt wederom dat kiezen noodzakelijk is.

steeg
groep

Behoefteschatting bedrijventerreinen provincie Flevoland

13 februari 2025

Inhoudsopgave

Management samenvatting	4
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Aanpak	8
1.3 Proces	9
2. Bedrijventerreinen Flevoland in beeld	10
2.1 Regionaal-economische structuur en bedrijventerreinen	10
2.2 Innovatieclusters en -campussen	12
2.3 Nationale krapte en kansen Flevoland	15
3. Trends en ontwikkelingen	17
3.1 Circulaire economie	17
3.2 Energie en klimaat	19
3.3 Digitalisering	21
3.4 Vertaling naar prognoseparameters	22
4. Uitgangspunten behoefteraming	24
4.1 Bouwstenen behoefteraming	24
4.2 Interpretatie van de behoefteraming	25
4.3 Vertaling naar werkmilieus	26
5. Behoefteraming provincie Flevoland	28
5.1 Uitbreidingsvraag	28
5.2 Vervangingsvraag	34
5.3 Additionele vraag	34
5.4 Aanbod	36
5.5 Vraag-aanbodconfrontatie	38
6. Conclusies en adviezen	41
6.1 Conclusies	41
6.2 Adviezen	41
Bijlage A – Behoefte per gemeente	45
6.3 Almere	45
6.4 Dronten	47
6.5 Lelystad	49
6.6 Noordoostpolder	51
6.7 Urk	53
6.8 Zeewolde	56
Bijlage B – Indeling sectoren	59

Bijlage C – Vraagaming op sectorniveau	60
Bijlage D – Toelichting werkmilieus	61
Bijlage E – Overzicht vervangingsvraag	64
Bijlage F – Overzicht (plan)aanbod	65

Management samenvatting

Bedrijventerreinen belangrijke pijler onder de economie van Flevoland

Bedrijventerreinen spelen een zeer belangrijke rol in de positie van provincie Flevoland. Op circa 1% van het oppervlak van de provincie zijn 17% van de bedrijven en 34% van de banen geconcentreerd. Daarnaast zijn veel andere banen en bedrijven in Flevoland indirect verbonden met de bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn dus een bron van zowel economische ontwikkeling als brede welvaart voor de inwoners van Flevoland.

Zicht op ruimtevraag van belang om voldoende ruimte voor economie te borgen

Inzicht in de omvang en aard van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen is belangrijk. Enerzijds om de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk in te blijven zetten in de toekomst. Anderzijds om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Er zijn immers veel ruimteclaims naast bedrijventerreinen: denk bijvoorbeeld aan woningbouw, energietransitie en klimaatadaptatie. Zonder inzicht in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat het risico dat er onvoldoende ruimte is voor 'werken' in de provincie Flevoland. Dit terwijl bedrijvigheid essentieel is voor een leefbare, complete regio.

Behoefteraming laat forse uitbreidingsvraag zien, onder meer door transities

Belangrijkste conclusie van deze behoefteraming is dat de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in provincie Flevoland komende jaren groot is. Een sterke inwoners- en werkgelegenheidsgroei in combinatie met transities als de circulaire economie en de energietransitie zijn hier de reden van. Tot en met 2035 bedraagt de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in provincie Flevoland naar verwachting circa 236 tot 309 hectare netto. Richtten we ons op 2040 dan komt daar nog eens zo'n 119 tot 156 hectare netto bij.

Totale uitbreidingsvraag provincie Flevoland (in ha.)

Tijdsperiode	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 tot en met 2035	236	309
2036 tot en met 2040	119	156
2024 tot en met 2040	355	465

Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag (in ha.) 2024 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
Gemengd/interactie	5%	12	15
Regulier	65%	153	201
XXL-logistiek	15%	35	46
Grootschalig HMC	15%	35	46
Totaal	100%	236	309

De meeste vraag komt van 'gewone' mkb-bedrijven uit sectoren als handel, reparatie, installatie en bouw. Ook logistiek (tot 5 hectare kavel), lichtere vormen van productie (t/m milieucategorie 3) en diverse dienstverleners vallen hieronder. Daarnaast zien we aanzienlijke vraag vanuit grotere logistiek (> 5 hectare) en zwaardere (productie)activiteiten (milieucategorie 4 en hoger) in provincie Flevoland. Zo vraagt de ommezwaai naar een circulaire economie komende decennia om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking en transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. Een PBL-onderzoek uit 2023 onderschrijft dit beeld.

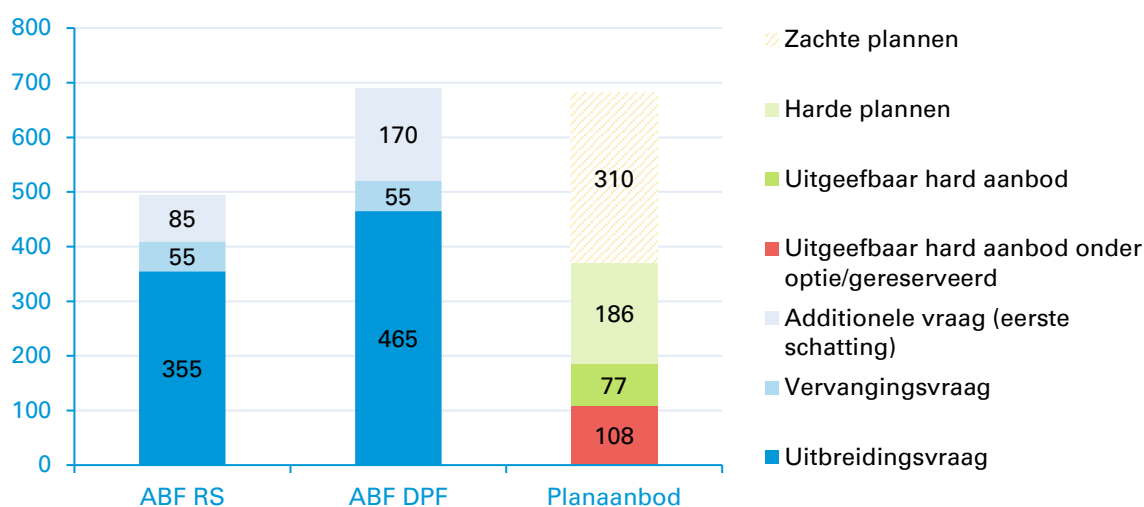
Op korte termijn beperkte vervangingsvraag, mogelijk na 2035 wel een forse ruimteclaim

Bovenop de uitbreidingsvraag komen er verschillende ruimteclaims voort uit transformatieplannen in provincie Flevoland. Op basis van de huidige informatie van gemeenten is de vervangingsvraag op korte termijn relatief beperkt. Deze bedraagt tot en met 2035 circa 8 hectare. Op de langere termijn (na 2035) kan daar tot maximaal circa 47 hectare bijkomen. Dit is afkomstig van één transformatieplan: het Stationsgebied in gemeente Dronten. Daarbij worden twee bedrijventerreinen in dit gebied mogelijk geheel getransformeerd. De mate waarin deze 47 hectare vervangingsvraag daadwerkelijk doorgaat is dus sterk afhankelijk van de ontwikkeling van deze plannen.

Bovendien toenemende additionele ruimteclaims, bijvoorbeeld vanuit energietransitie

Als laatste vraagcomponent zien we dat de bedrijventerreinen geraakt worden door nieuwe, additionele ruimteclaims. Denk aan ruimte voor uitbreiding van het energienet (batterijopslag, hoogspanningsstations) en ruimte die nodig is voor klimaatadaptatie (groen, waterberging). Deze additionele vraag vanuit transitie is niet precies te voorspellen voor bedrijventerreinen. Additionele vraag van economische oorsprong (o.a. als gevolg van bovenregionale locatiebeslissingen) kan ook op bedrijventerreinen in Flevoland landen. We schatten de additionele vraag van economische oorsprong in totaal op circa 85 tot 170 hectare tot en met 2040. Het is echter belangrijk te vermelden dat dit een indicatieve bandbreedte is op basis van bovenregionale locatiebeslissingen die in Flevoland geland zijn afgelopen jaren. Als deze claims ingevuld worden op bedrijventerreinen dan is deze ruimte niet meer beschikbaar voor bedrijven. Het is belangrijk hier in de programmering van bedrijventerreinen rekening mee te houden.

Overzicht vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen 2024 t/m 2040



Aanbod t/m 2040 niet toereikend, maar wel wanneer zachte plannen worden meegerekend

Afhankelijk van het scenario is er een behoefte van circa 124 tot 319 hectare netto bedrijven-terrein in provincie Flevoland. Dit is wanneer we enkel rekening houden met het harde planaanbod. Als we het zachte planaanbod ook meerekenen, dan is het totale aanbod kwantitatief

toereikend in het hoge scenario. Het is daarbij wel belangrijk om te monitoren in hoeverre de totaal berekende vervangingsvraag en additionele vraag doorgang vinden. Vallen deze lager uit, dan kan het zijn dat niet al het zachte planaanbod nodig blijkt.

Aanbevelingen voor een toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt in provincie Flevoland

- 1 **Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen binnen de geraamde bandbreedte:** De uitbreidingsvraag is geraamd in een bandbreedte (laag-hoog). Hierbinnen zal de uitbreidingsvraag zich op langere termijn ontwikkelen. De uitbreidingsvraag ligt lager dan de langjarige historische uitgifte. Dit vinden we realistisch kijkend naar de onzekerheden die meespelen in de ruimtevraag op korte tot middellange termijn. De uitgifte is daarbij niet één-op-één te vergelijken met de uitbreidingsvraag.
- 2 **Zorg voor goede afstemming met 'energie':** Energie-infrastructuur is steeds meer bepalend voor de economische ontwikkeling en verduurzaming in Flevoland. Het is cruciaal dat de voorliggende raming als bouwsteen wordt gebruikt voor het integraal programmeren van de energie-infrastructuuropgave en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Flevoland. Deel en bespreek deze prognose daarom met netbeheerders en andere relevante stakeholders.
- 3 **Maak beleidskeuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld:** Er zijn veel ambities en opgaven. Tegelijkertijd is de ruimte schaars. Om goede keuzes te maken voor de toekomst is het belangrijk om helder te hebben waar bedrijventerreinen aan moeten bijdragen. De Economische Visie Flevoland 2030 is daarvoor nog te abstract. Het geeft onvoldoende antwoord op een aantal belangrijke vragen/opgaven. De circulaire economie is daarvan de grootste: er is nog geen helder zicht op hoe die vorm moet krijgen in Flevoland.
- 4 **Overweeg selectiever vestigingsbeleid:** De ontwikkeling van nieuwe terreinen stuit op meerdere hindernissen, zoals netcapaciteit, stikstof en gegroeide maatschappelijke weerstand; zeker bij grootschalige (logistieke) ontwikkelingen. Gecombineerd met de langere termijn krappe vraag/aanbodssituatie en de lange planontwikkeling van bedrijventerreinen is het de vraag of provincie en gemeenten nog wel alle vraag willen en kunnen faciliteren. Een selectiever vestigingsbeleid kan helpen om de ruimte op de Flevolandse bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten. Een duidelijk toekomstbeeld (aanbeveling 3) kan dienen als fundament om de keuzes op te baseren. Dit beeld geeft richting voor de gewenste invulling van de ruimte voor bedrijventerreinen passend bij het toekomstperspectief op Flevoland.
- 5 **Heb veel aandacht voor de bestaande voorraad:** Het is belangrijk ervan bewust te zijn dat het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in Flevoland. Hier landt de meeste marktdynamiek en liggen ook meerdere grote opgaven. De focus moet liggen op het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande terreinen in Flevoland en het vraaggericht toevoegen van plekken met meerwaarde. Het is daarbij cruciaal dat de provincie en gemeenten zich maximaal inzetten om waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. We zien dat een significante intensiveringsslag mogelijk is. Daarnaast zien we nog veel 'uitheemse' bedrijven op bedrijventerreinen in Flevoland. Dit deel van de vraag kan echter ook prima in de woonwijk, in gemengde ontwikkelingen en bijvoorbeeld rondom en in winkelgebieden landen. Daarvoor moet dan wel ruimte worden geprogrammeerd in dit soort gebieden en heel actief ingezet worden op sturing.
- 6 **Heb specifieke aandacht voor uw campussen en innovatieclusters:** Innovatiemilieus zijn een belangrijk onderdeel van de economie in Flevoland. We zien op basis van onze analyses een stevig fundament voor de verdere ontwikkeling van uw innovatieclusters en campussen. Wel is er een aantal basisvoorwaarden om deze ontwikkelingen ook echt tot een succes te maken in Flevoland:
 - Het moeten ijzersterke concepten zijn, waar structureel aan vast wordt gehouden.
 - De locaties moeten een zeer hoge (omgevings)kwaliteit hebben.
 - Er moet gewerkt worden met een lange doorlooptijd van tot zo'n 20 jaar of zelfs meer.
 - Zeer goede branding en communicatie.
 - Enige schaarste en goede (regionale) afstemming: (te veel) concurrentie is funest.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen belangrijke drager van economie en samenleving Flevoland

Bedrijventerreinen zijn een belangrijke factor in de economische ontwikkeling, de vitaliteit van steden en dorpen en de brede welvaart in Flevoland. Op 1% van het Flevolandse oppervlak is 37% (85.500 banen) van de werkgelegenheid in de provincie Flevoland gevestigd. Daarmee spelen bedrijventerreinen in Flevoland op een beperkter oppervlak (landelijk circa 2,5%) een belangrijkere rol (landelijk circa 30% van de banen) dan landelijk gemiddeld het geval is. Naast de werkgelegenheid leveren de bedrijven op bedrijventerreinen stageplekken en opleidingsplaatsen op en vormen ze een fundament onder het sociale leven. Denk aan sponsoring, draagvlak voor voorzieningen en de verzorgende economie (detailhandel, horeca, cultuur, et cetera).

Inzicht in ruimtevraag cruciaal voor ruimtelijke keuzes en een toekomstbestendig Flevoland

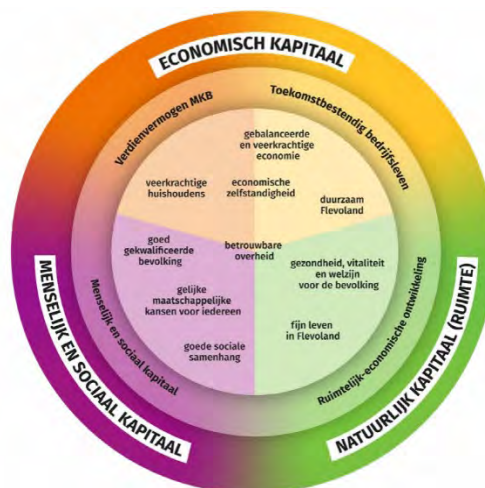
Inzicht in de omvang en aard van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen is belangrijk. Enerzijds om de bestaande bedrijventerreinen in Flevoland zo goed mogelijk in te blijven zetten voor de toekomstige ruimtevraag. Anderzijds om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Inzicht in ruimtevraag naar bedrijventerreinen is bovendien belangrijker dan ooit. Er zijn immers veel opgaven en ambities die ruimte vragen in Nederland. Zo ook in provincie Flevoland. Denk aan de woonopgave, klimaatadaptatie, transitie naar een circulaire economie en de energietransitie. Bovendien wordt Flevoland omgeven door regio's die allemaal te kampen hebben met flinke ruimtetekorten op het gebied van bedrijventerreinen. In dat licht is goed zicht op de ruimteclaim die vanuit bedrijventerreinen op Flevoland af komt cruciaal om te prioriteren en verstandige keuzes te maken. Niet alleen voor de bedrijventerreinen zelf, maar ook in de wisselwerking met de andere opgaven en ambities. Zo is bijvoorbeeld netcapaciteit nodig om bedrijventerreinen aan te kunnen sluiten en hier duurzame energie op te kunnen wekken.

Behoefteraming als fundament voor beleidsvorming en het maken van ruimtelijke keuzes

De behoefteraming bedrijventerreinen biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de provincie Flevoland in de komende jaren. Dit inzicht is een belangrijke basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen over bedrijventerreinen in de provincie, bij de gemeenten en andere stakeholders zoals de netbeheerders en het waterschap.

Raming is beleidsneutraal; beleidskeuzes van invloed op uiteindelijke ruimteclaim

De raming is beleidsneutraal en nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert. Via beleidskeuzes kunt u daarnaast sturen op welke vraag geacommodeerd wordt, vanuit bijvoorbeeld het gewenste (economische) toekomstbeeld op Flevoland (Economische visie 2030) en beleidsambities op het vlak van duurzaamheid, arbeidsmarkt, et cetera. Beleidskeuzes bepalen zo gezien niet de omvang van de vraag, deze komt namelijk vanuit de markt zelf. De ontwikkeling van bedrijventerreinen is daarbij geen doel op zich, maar een middel om bij te dragen aan de Flevolandse kapitalen van de toekomst: economisch kapitaal, natuurlijk



kapitaal (ruimte) en menselijk & sociaal kapitaal. Ofwel, de brede welvaart van Flevoland nu en later.

In deze raming kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de provincie Flevoland, en afzonderlijk voor de gemeenten. Daarnaast geven we inzicht in de te verwachten vervangingsvraag en eventuele additionele ruimteclaims op bedrijventerreinen. De totale ruimtevraag vormt tot slot de bouwsteen voor het bepalen van beleid en het maken van afwegingen en afspraken over bedrijventerreinen.

Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag

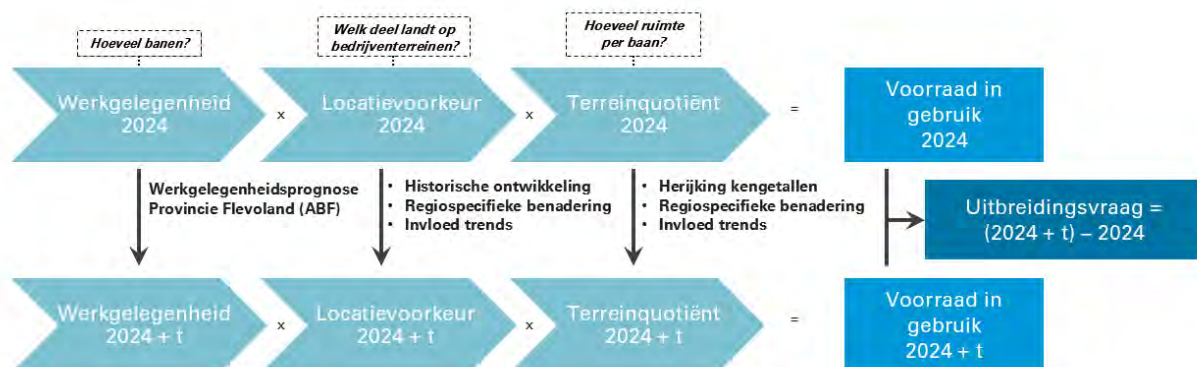
Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming, kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, maar in het bijzonder ook aan (het gebrek aan) de capaciteit van het elektriciteitsnet en het stikstofdossier. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete uitspraken te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we deze randvoorwaarden waar nodig in dit rapport expliciet.

1.2 Aanpak

De behoefteraming is opgesteld via een modelberekening gebaseerd op de zogenaamde BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen.

Deze methode gaat uit van de zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek. Dit betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer samen een graadmeter vormen voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

- 1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- 2 Locatievoorkeur: welk deel (%) van de banen komt op bedrijventerreinen terecht?
- 3 Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



Als basis hanteren we lokale data uit het vestigingenregister. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de Arbeidsmarktprognose Flevoland 2022-2050, opgesteld in opdracht van de provincie Flevoland. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingsmodel – de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt – hanteren we wederom lokale historische data (VR Flevoland) waar we trendanalyses op toepassen plus toekomstverwachtingen van onszelf, andere onderzoeksinstituten (o.a. EIB, CPB en PBL) en kennis die we gedurende dit traject hebben opgehaald bij marktpartijen en de gemeenten.

Voor verdere toelichting op de inhoudelijke aanpak verwijzen we naar de bijlagen van dit rapport.

1.3 Proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie, gemeenten en ook externe stakeholders. Het is bij dit proces van belang dat de raming zo goed mogelijk van onderop wordt opgebouwd en dat er sprake is van transparantie, begrip en draagvlak. Daarnaast halen we waardevolle input uit de praktijk. Het is bovendien belangrijk dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn als input voor de uiteindelijke afspraken die worden gemaakt door de provincie en gemeenten.

Het traject is in maart 2024 gestart met een kick-off in overleg met de provincie en gemeenten. In de periode daarna is gewerkt aan het verzamelen van alle relevante data voor de raming, zoals werkgelegenheidsdata (Vestigingenregister Flevoland), gegevens over aanbod (IBIS) en lokaal bedrijventerreinenbeleid en -kennis. Op basis van deze informatie heeft Stec Groep een (separate) bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de bedrijventerreinenmarkt in Flevoland en de zes gemeenten. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (ontwikkeling van de) voor de raming relevante parameters: werkgelegenheid, aandeel van bedrijventerreinen hierin en ruimtegebruik per werknemer.

De bouwstenennotitie hebben we op 25 april 2024 met een ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de Flevolandse gemeenten besproken. Tijdens deze sessie is ook input voor de raming opgehaald vanuit de gemeenten. In deze periode hebben we ook met de betrokken gedeputeerden gesproken om hun input en aandachtspunten voor de raming op te halen. Vervolgens zijn we gestart met het opstellen van conceptringing. Deze is – na afstemming met de provincie (13 juni 2024) – gepresenteerd aan de gemeenten in een ambtelijke bijeenkomst op het provinciehuis (27 juni 2024). Op 1 juli 2024 is naar aanleiding van de bijeenkomst een marktpanel gehouden over de concept behoefteraming. Een brede afvaardiging van ondernemersvertegenwoordigers en bedrijven is gevraagd naar de herkenbaarheid van de raming, ontwikkelingen en opgaven die zij zien en de aandachtspunten die zij gemeenten en provincie willen meegeven. De definitieve behoefteraming is op 12 december 2024 tijdens een masterclass gepresenteerd aan een brede ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de provincie en gemeenten, waarbij verschillende afdelingen vertegenwoordigd waren.

Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we gebruikt om voorliggend rapport op te stellen.

Figuur 1: Proces behoefteraming schematisch

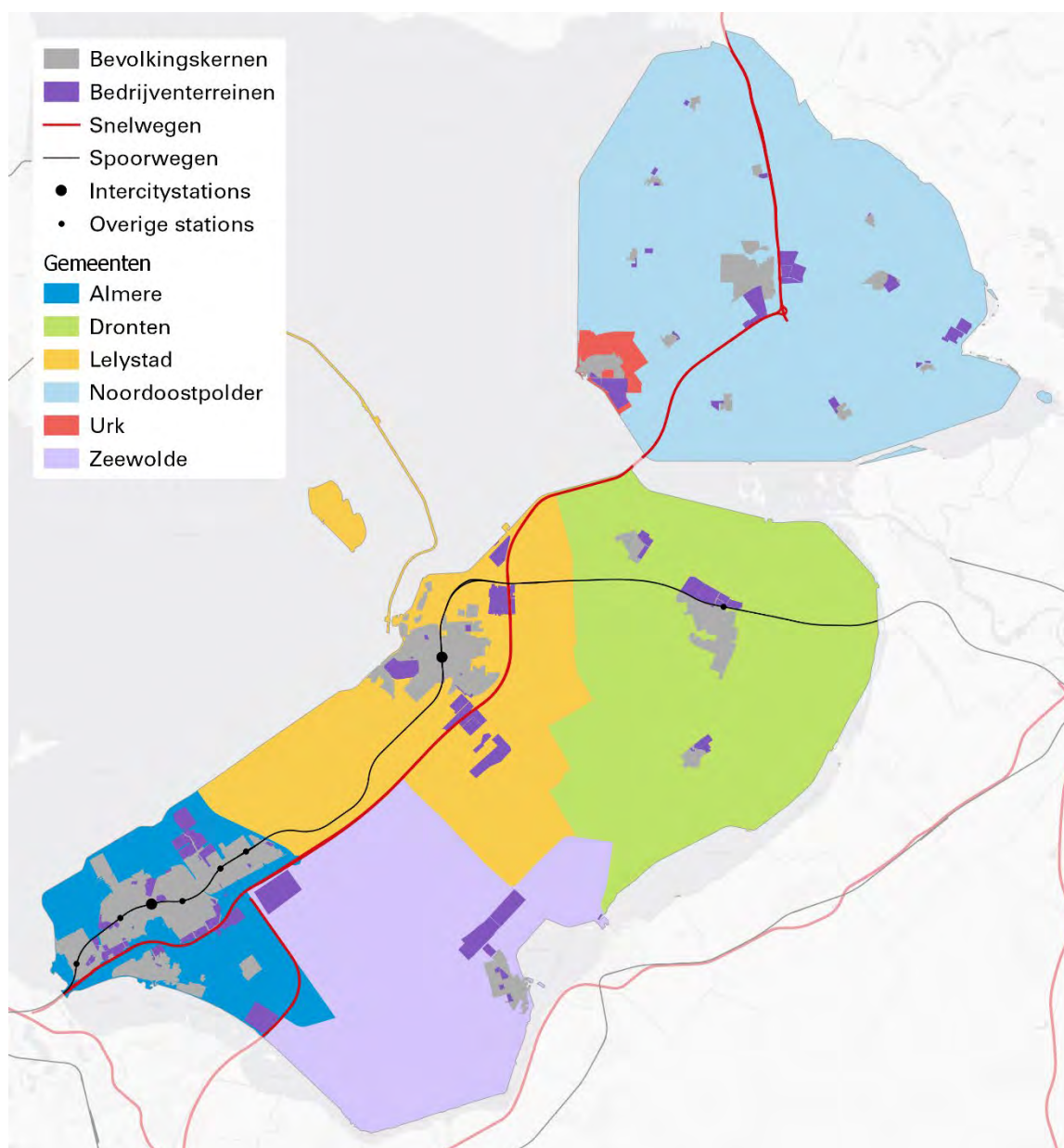


2. Bedrijventerreinen Flevoland in beeld

In dit hoofdstuk geven we achtergrondinformatie over de Flevolandse bedrijventerreinen. We behandelen de karakteristieken van de bedrijventerreinen. Daarnaast duiden we de nationale krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Nederland en staan we stil bij de kansen die dit mogelijk biedt voor een provincie als Flevoland, met een centrale ligging en relatief veel beschikbare ruimte. Hiermee schetsen we de context waarbinnen deze behoefteraming zich begeeft.

2.1 Regionaal-economische structuur en bedrijventerreinen

Figuur 2: Regionaal economische structuur provincie Flevoland



Bron: CBS (2023) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Bedrijventerreinen goed voor groot deel van de Flevolandse economie

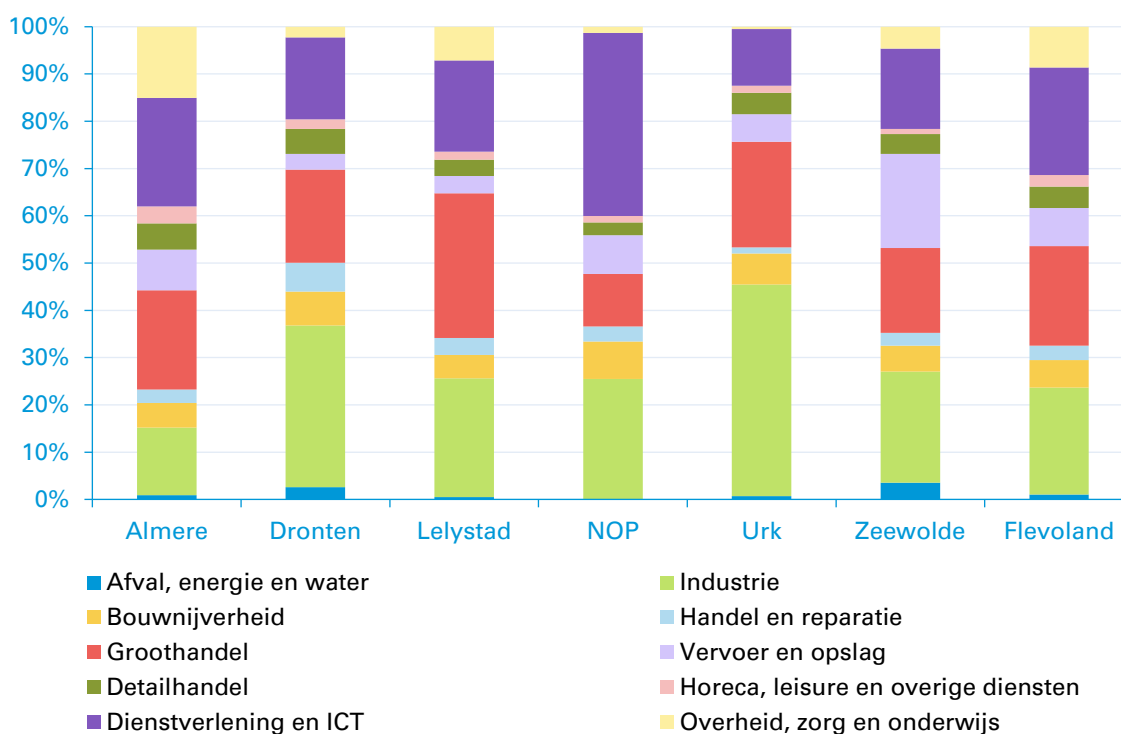
De provincie Flevoland telt in totaal ruim 100 formele bedrijventerreinen met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan¹. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is ruim 2.100 hectare per 1 juli 2024. Bedrijventerreinen in de provincie Flevoland huisvesten zo'n 7.750 bedrijven die goed zijn voor ruim 85.500 banen. Daarmee is 37% van alle werkgelegenheid in de provincie Flevoland op een bedrijventerrein gevestigd. Zie tabel 1 voor meer kernstatistieken over het belang van bedrijventerreinen voor Flevoland.

Tabel 1: Ruimtelijk-economische belang bedrijventerreinen en sectorstructuur

		
7.750 bedrijfsvestigingen	85.500 banen	2.120 hectare netto ² uitgegeven
Circa 14% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa 37% van de totale werkgelegenheid	Circa 1% van de totale oppervlakte

Bron: VR Flevoland (2023) en IBIS (2022), bewerking Stec Groep (2024)

Figuur 3: Sectorstructuur Flevolandse gemeenten op bedrijventerreinen in 2023



Bron: VR Flevoland (2023) en IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Gemeenten laten accentverschillen zien in de sectorsamenstelling op bedrijventerreinen

De zes Flevolandse gemeenten kennen elk hun eigen specifieke kenmerken en economische structuur. Het figuur hierboven laat de werkgelegenheidsverdeling op bedrijventerreinen per

¹ Bron: provincie Flevoland, 2024

² Netto uitgegeven hectares staat gelijk aan de ruimte dat is uitgegeven aan bedrijven. Van de totale (bruto) oppervlakte wordt de openbare ruimte afgetrokken om tot het aantal netto hectares te komen.

gemeente zien. We zien vooral veel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de sectoren industrie, groothandel en dienstverlening en ICT. De gemeenten Almere en Noordoostpolder kennen een zeer hoog aandeel van de dienstensectoren op bedrijventerreinen. De sectoren detailhandel, horeca, leisure en overige diensten, dienstverlening en ICT, en overheid, zorg en onderwijs tellen samen op tot bijna 40% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Dit aandeel dienstensectoren op bedrijventerreinen is hoog vergeleken met het landelijk aandeel.

Arbeidsmarkt Flevoland staat onder spanning, heeft ruimtelijk effect op bedrijventerreinen

Beschikbaarheid van arbeid is, naast de arbeidsproductiviteit, een belangrijke factor voor de ontwikkeling (productiviteitsgroei) en daarmee de toekomstige ruimtevraag van bedrijven. Op beide factoren staat druk. Zo kampt de Nederlandse arbeidsmarkt momenteel met grote tekorten. Ook in Flevoland is de arbeidsmarkt krap, maar relatief gezien minder erg dan in de rest van Nederland. Zo heeft Flevoland volgens de laatste CBS-gegevens³ 93 vacatures per 100 werklozen. Landelijk ligt dit op 115 vacatures per 100. In omringende provincies als Utrecht (138 per 100), Overijssel (124 per 100), Gelderland (117 per 100) en Noord-Holland (111 per 100) is de krapte beduidend groter dan in Flevoland. Bovendien heeft Flevoland een relatief jonge bevolkingsopbouw, die afgelopen jaren sterk gegroeid is en naar verwachting nog sterk blijft groeien⁴. Dit biedt een relatief gunstigere uitgangspositie voor bedrijven in Flevoland dan elders. Mede hierdoor zien we dat bedrijven in Flevoland bovengemiddeld hard zijn gegroeid (gemeten in banengroei⁵) en dat er een toenemende vestiging is van bedrijven 'van buiten'. Toch is ook in Flevoland de rek ver uit de regionale arbeidsmarkt en is het voor bedrijven alsmaar lastiger om geschikt personeel te vinden. Dit kan een rem vormen op de toekomstige groei. We zien dan ook dat bedrijven grijpen naar (meer) inzet van arbeidsmigranten en automatisering en robotisering. Dit alles heeft effecten en levert vraagstukken op voor de toekomstige ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. En die vraagstukken hangen nog meer dan voorheen samen met andere beleidsterreinen, zoals wonen, energie, duurzaamheid, mobiliteit, et cetera.

2.2 Innovatieclusters en -campussen

Innovatiemilieus zijn een belangrijk onderdeel van de economie in Flevoland. Enerzijds kunnen innovatiemilieus geografisch geclusterd zijn, we spreken dan van een innovatiecampus. Anderzijds kan een innovatiemilieu een samenwerkingsvorm zijn waarbij stakeholders niet geografisch geclusterd zijn, maar elkaar wel helpen innoveren, we spreken dan van een innovatiecluster. De provincie Flevoland kent diverse innovatieclusters en -campussen. Denk daarbij aan:

- Maritiem Haven Cluster Urk (incl. Maritieme Campus), bestaand;
- Logistiek Cluster Flevoland, bestaand;
- Innovatiecluster Noordoostpolder en Agrofoodcluster Noordoostpolder, bestaand;
- BioScience Campus Lelystad, bestaand;
- Flevocampus Almere en The Green Innovation HUB, bestaand;
- Luchthavencluster rondom Lelystad Airport Businesspark, bestaand;
- Multimodaal Infrastructuur Testcentrum (MITC), in ontwikkeling.

Het grootste deel van de innovatieclusters en -campussen bestaat al. Een deel is nog in ontwikkeling of houdt zich bezig met doorontwikkeling, zie ook hierboven. Actuele data van onze kennispartner Innovatiespotter helpt ons om de omvang van innovatieclusters en -campussen in Flevoland in beeld te brengen. Er zijn 811 innovatieve bedrijven in Flevoland volgens de methodiek van Innovatiespotter. De grootste innovatiethema's in de provincie zijn ICT (222

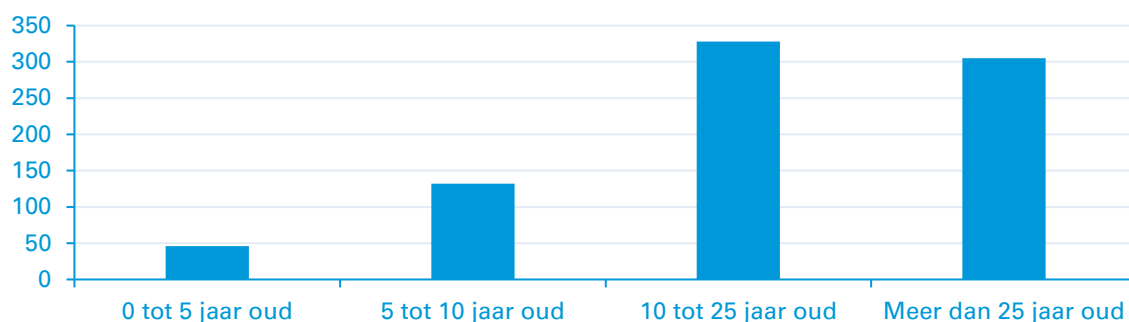
³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/spanning-op-de-arbeidsmarkt/spanning-op-de-arbeidsmarkt-naar-regio>

⁴ <https://feitelijkflevoland.nl/dashboard/dashboard/bevolkingsprognose>

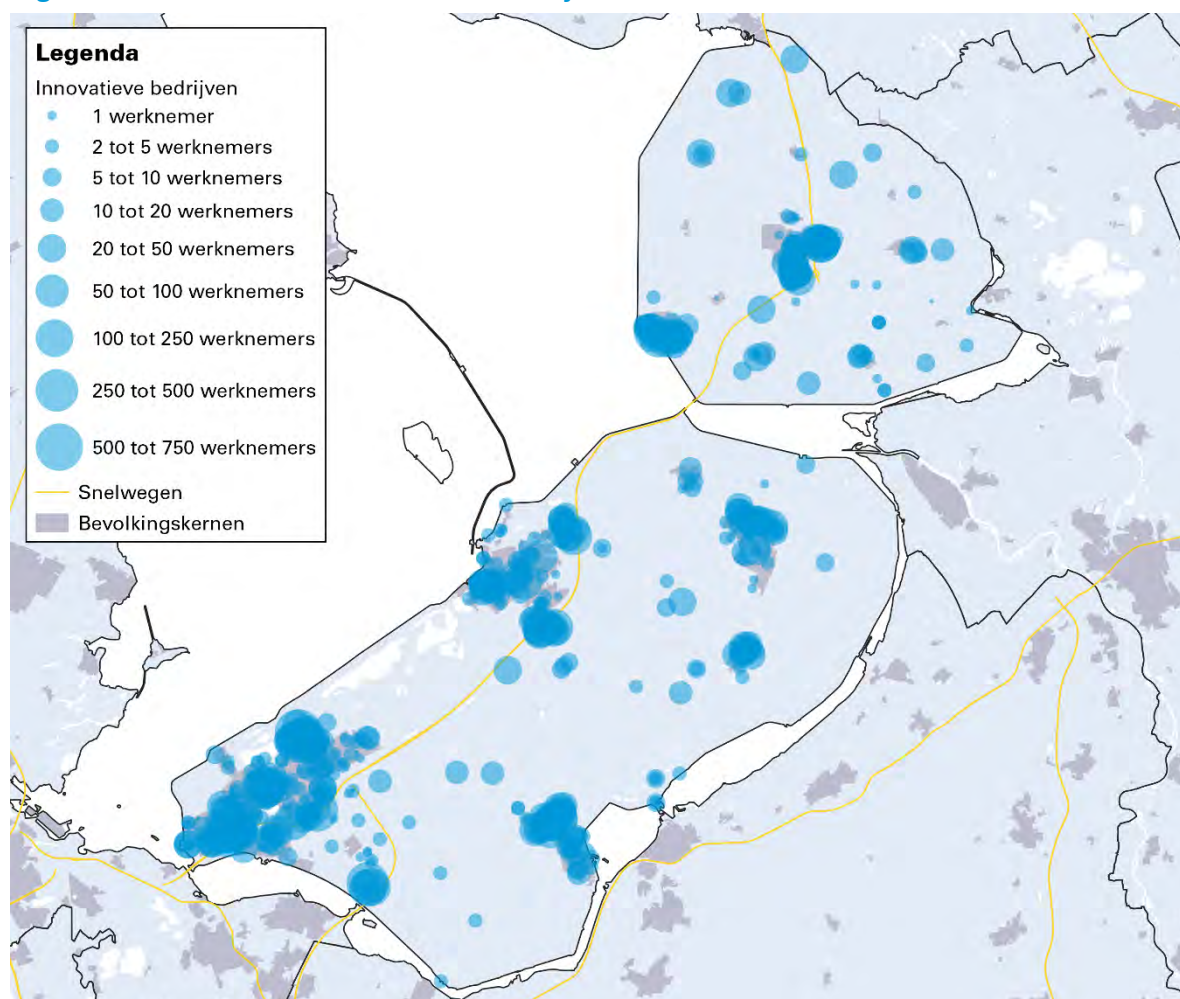
⁵ Zie Flevoland Monitor 2023: <https://economicboardflevoland.nl/wp-content/uploads/2023/03/Economic-Board-Flevoland-Flevoland-Monitor-2023.pdf>

bedrijven), Agrifood (157 bedrijven) en Hightech (133 bedrijven). Bedrijven kunnen meerdere innovatiethema's hebben. De gemeente Almere speelt een zeer belangrijke rol in het innoverend vermogen van de provincie: ruim 40% van de innovatieve bedrijven in de provincie is in Almere gevestigd. Bedrijventerreinen als type werklocatie zijn ook zeer belangrijk voor het innoverend vermogen van Flevoland. Circa twee derde van de innovatieve bedrijven is op een bedrijventerrein gevestigd. Het grootste deel van de innovatieve bedrijven in Flevoland is meer dan 10 jaar geleden opgericht. Een substantieel deel is zelfs meer dan 25 jaar oud. Veel van de innovatieve bedrijven in Flevoland zijn inmiddels dus binnen hun sector gevestigde bedrijven, dit in tegenstelling tot regio's waar vooral door start- en scaleups wordt geïnnoveerd (zie onderstaand figuur).

Figuur 4: Aantal innovatieve bedrijven per leeftijdscategorie bedrijf

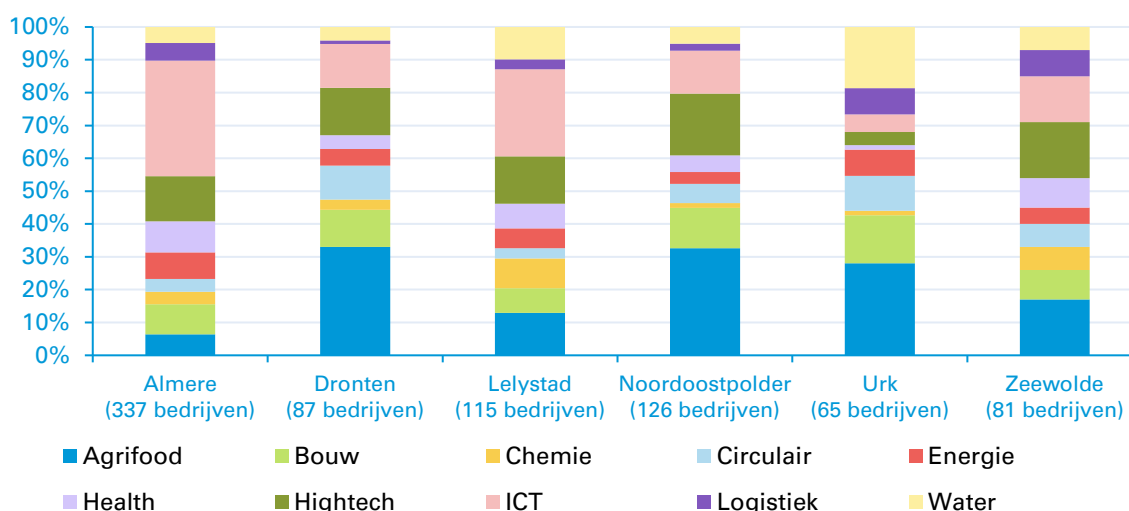


Figuur 5: Clusters van innovatieve bedrijven in Flevoland



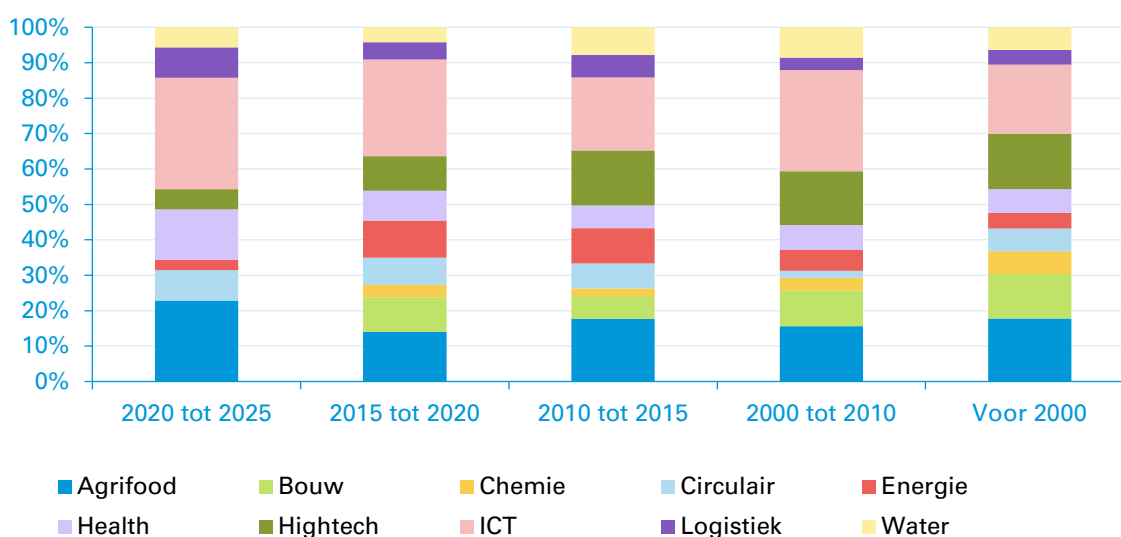
Als we verder inzoomen op de samenstelling van innovatiethema's per gemeente zien we dat iedere gemeente zijn eigen rol speelt in het innoverend vermogen van de provincie, zie ook figuur 6 hieronder. In Almere is het innovatiethema ICT verreweg het grootst. Dit sluit ook aan bij de hoge aantal kantoren op een bedrijventerrein in de gemeente. Dronten en Noordoostpolder zijn voorlopers op het gebied van innovatieve agrifood in de provincie. Lelystad laat daarentegen juist een menging van innovatiethema's zien; innovatieve chemie speelt een grote rol in de gemeente en Lelystad heeft na Almere het hoogste aandeel innovatieve ICT bedrijven. Urk is sterk gericht op bedrijven in het innovatiethema water. Tot slot heeft Zeewolde een gemengd innovatieprofiel met een accent op innovatieve logistiek.

Figuur 6: Innovatiethema's per gemeente



Tot slot kijken we naar de ontwikkeling van innovatiethema's door de tijd. We hebben innovatieve bedrijven in Flevoland ingedeeld naar innovatiethema en oprichtingsperiode, zie het figuur hieronder. Er zijn enkele opvallende trends zichtbaar. Bouw en chemie komen bij bedrijven die recenter zijn opgericht minder als innovatiethema voor. Er is in Flevoland geen enkel bedrijf dat na 2019 is opgericht met bouw of chemie als innovatiethema. Ook hightech is een krimpende categorie bij nieuw opgerichte bedrijven. Hiertegenover staat dat de innovatiethema's health en ICT juist steeds vaker voorkomen bij nieuw opgerichte bedrijven. Dit geldt in mindere mate ook voor logistiek en circulair. Op totaalniveau kunnen we hiermee voorzichtig concluderen dat meer dienstengerelateerde innovatiethema's terreinwinst boeken, terwijl meer praktisch-technische innovatiethema's minder voorkomen bij nieuw opgerichte bedrijven. Tegelijkertijd zien we het toenemende belang van (innovatieve) logistiek en circulaire economie terug bij nieuw opgerichte innovatieve bedrijven.

Figuur 7: Innovatiethema's per oprichtingsperiode bedrijf



2.3 Nationale krapte en kansen Flevoland

De regio's rondom Flevoland hebben, net als grote delen van Nederland, te maken met flinke krapte op de bedrijventerreinenmarkt. De grootste tekorten doen zich voor in de MRA en de provincie Utrecht. In de Gelderse en Overijsselse regio's grenzend aan Flevoland is de druk wat minder groot, maar ook hier is de situatie krap.

Tabel 2: Krapte omliggende provincies en/of regio's

Regio	Vraag-aanbodsituatie
Metropoolregio Amsterdam (MRA)	Circa 388 tot 835 hectare netto tekort aan bedrijventerreinen tot en met 2040 ⁶ . De vraag naar bedrijventerreinen concentreert zich vooral binnen de segmenten gemengd, logistiek en hoogwaardig. In deze segmenten zijn ook de grootste tekorten voorzien. Voor bedrijven in hoge milieucategorieën lijkt sprake van evenwicht, maar juist deze locaties zijn regelmatig in beeld voor transformaties waardoor vestigingsmogelijkheden verloren gaan. Binnen de MRA zijn de tekorten het grootst binnen de deelregio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland.
Provincie Utrecht	Circa 168 tot 406 hectare netto tekort t/m 2040 (waarvan 82 tot 219 hectare netto tekort t/m 2030) ⁷ . Tekorten doen zich over de volle breedte voor. In alle regio's en in alle segmenten.
Provincie Gelderland	- In de regio Kop van de Veluwe is sprake van een tekort aan bedrijventerreinen. De vraag is 40 tot 54 hectare t/m 2030, daar komt nog eens 37 tot 67 hectare bij in de periode 2031-2040⁸. Door transformaties ontstaat er bovendien nog een vervangingsvraag van circa 20 hectare. Hier staat slechts een hard planaanbod van 33 hectare tegenover. De helft hiervan is bovendien al onder optie. Tekorten manifesteren zich vooral in het reguliere werkmilieu en grootschalig locaties met een hoge milieucategorie. - In de regio West-Veluwe lijkt tot en met 2030 een evenwicht in vraag en aanbod. Tegenover de uitbreidingsvraag van 45 hectare in het hoge scenario (t/m 2030), staat een hard planaanbod van 52 hectare. Een deel van dit aanbod is echter onzeker en vervangingsvraag en additionele vraag kunnen de vraagkant nog vergroten. Bovendien is ook na 2030 nog uitbreidingsvraag voorzien. Kwalitatief knelt het vooral in het reguliere werkmilieu.
Provincie Overijssel	In het hoge scenario ontstaat er in de regio West-Overijssel een tekort van circa 70 hectare netto bedrijventerrein t/m 2030 ⁹ . Eventuele vervangings- en additionele vraag is hierbij niet meegerekend. Het tekort is het grootst in het segment grootschalige logistiek. Voor de segmenten regulier en grootschalige productie is op papier voldoende aanbod voorhanden, maar in de praktijk ligt dit genuanceerder. Bestaande

⁶ Vraagaming Plabeka 2022-2040, Bureau Buiten (september 2022). [Hier](#) te raadplegen.

⁷ Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht, Stec Groep (oktober 2023). [Hier](#) te raadplegen.

⁸ Prognose werklocaties provincie Gelderland, Stec Groep (oktober 2023). [Hier](#) te raadplegen.

⁹ Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel, Stec Groep (januari 2023). [Hier](#) te raadplegen.

locaties met een hoge milieucategorie staan regelmatig onder druk voor transformatie. Sommige locaties zijn geschikt voor meerdere segmenten/doelgroepen.

Bovendien spelen landelijk (vooral gedreven vanuit de grote transitie en beleidsambities) diverse typen ruimtevragers die mogelijk tot een additionele ruimtevraag kunnen leiden. Hieronder geven we voorbeelden van verschillende soorten additionele vraag die op bedrijventerreinen af kunnen komen. Beschikbaarheid van (kwalitatief geschikt) aanbod is een belangrijke randvoorwaarde om die vraag te laten landen. Grote delen van het land hebben hier – in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin – geen ruimte voor.

Tabel 3: Categorieën additionele vraag

Categorie additioneel	Definitie
Ruimte vraag van nieuwe economische activiteiten – incidenteel/trendbreuk	Ruimte vraag van nieuwe economische activiteiten die incidenteel van aard is en een zodanig significante impact heeft op één van de prognoseparameters, dat deze niet logischerwijs te verwachten is vanuit de huidige ruimtelijk-economische structuur, de autonome ontwikkelingen daarin en de verwachte impact van trends en transitie
Ruimte vraag van bestaande economische activiteiten – significante groei	Ruimte vraag van bestaande economische activiteiten die een zodanig significante impact heeft op één van de prognoseparameters, dat deze niet logischerwijs te verwachten is vanuit de autonome ontwikkelingen, bestaande (werkgelegenheids-)prognoses en de verwachte impact van trends en transitie
Ruimte vraag van (energie)infrastructuur	Ruimte vraag die voortkomt vanuit (energie)infrastructuur, dat daarmee geen economische activiteit is en daardoor niet te voorspellen is vanuit werkgelegenheid en de terreinquotiëntenmethodiek, maar wel ruimte zoekt op het netto areaal aan bedrijventerreinen.

De uitgangspositie van Flevoland is potentieel goed om (overlopende en/of additionele) ruimte vraag uit andere regio's en andere additionele ruimtevragers te faciliteren. Flevoland heeft nog relatief veel hard en zacht (plan)aanbod van bedrijventerreinen. De wens om wel of niet in te spelen op de krapte van omliggende regio's is een politieke keuze. Uiteraard gaat het uiteindelijk om nog veel meer aspecten dan alleen ruimte, wil zo'n investeringsbeslissing ook echt landen (denk aan beschikbaarheid van arbeidskrachten, netcapaciteit, et cetera).

3. Trends en ontwikkelingen

Verskillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – technologisch-maatschappelijke trends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren.

3.1 Circulaire economie

Circulaire transitie komt mondjesmaat op gang

Nederland werkt aan een duurzame, circulaire economie. Deze geleidelijke transitie brengt een economische vernieuwing met zich mee. Zo zijn er kansen voor bedrijven: businessmodellen rondom hergebruik, nieuwe (internationale) markten en meer samenwerking in lokale productketens. Inmiddels is zo'n 6% van de bedrijven in Nederland te bestempelen als circulair¹⁰. In Flevoland is dit aandeel zo'n 4%. De laatste jaren is sprake van een toename in het aantal circulaire bedrijven, maar een systeemveranderende versnelling ontbreekt nog. Bovendien richt het merendeel van de circulaire bedrijven zich nu op laagwaardige recycling. Er is kortom nog een flinke weg te gaan om de doelstellingen in 2030 (halvering grondstoffengebruik) en 2050 (volledig circulair) te halen.

Nog veel hobbels op de route naar 100% circulaire economie

Sterker, in een heel recente analyse constateert het PBL (2024) dat het (virgin) materiaal- en grondstoffengebruik juist weer toeneemt en dat de circulaire economie-doelen zelfs onhaalbaar dreigen te worden. Er is veel meer en beter beleid nodig om de circulaire economie van de grond te krijgen. Bestaand beleid, zoals het Nationaal Programma Circulaire Economie en de Grondstoffenstrategie, is niet genoeg. Een van de zorgenkindjes is bijvoorbeeld het hergebruik van plastics. De plasticrecycling zit in zwaar weer door de stortvloed aan goedkope(re), nieuwe plastics vanuit Azië. Maar ook in productgroepen als de energietechnologie (zonnepanelen, windmolens, grote batterijen) en de bouw stuit de omslag naar een circulair businessmodel nog op allerlei belemmeringen. In de overgang van een lineaire naar een circulaire economie is kortom sprake van marktfalen. Dit alles betekent niet dat de circulaire economie geen kans van slagen heeft, maar de overheid is nodig (ook in Europees verband) om via concreet beleid, wet- en regelgeving dit marktfalen op te lossen en de transitie te versnellen. Dit is immers in het belang van de gehele maatschappij.

Omslag naar circulaire economie verandert economisch landschap

De circulaire transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Het gaat immers om de ombouw van ons huidige, lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie alle sectoren raakt, en niet is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of is te typeren als een op zichzelf staande sector. Er zijn wel sectoren waarin de circulaire transitie een grotere impact zal hebben op bedrijfsactiviteiten dan anderen (zie kader). Het gaat dan vooral om sectoren die nu vaak op bedrijventerreinen gevestigd zijn (of daar een voorkeur voor hebben) en vaker gebruik maken van een hogere milieucategorie.

¹⁰ Bron: ICER 2023, PBL.

Met aandeel van 5% ligt circulaire ruimtevraag in Flevoland nog onder landelijk niveau (15%)

Hoewel de circulaire transitie mondjesmaat op gang komt, zien we uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland dat in de eerste helft van 2024 het aandeel van de ruimtevraag op bedrijventerreinen, dat te relateren is aan de circulaire economie, gegroeid is naar circa 15% landelijk. In Flevoland is dit aandeel met circa 5% lager dan het landelijke beeld. Enerzijds heeft dit te maken met het feit dat meer dan de helft van de circulaire ruimtevraag tot nu toe landt in zeehavens en industriële clusters, waarvan er geen in Flevoland zijn gelegen. Anderzijds wordt de ruimtevraag in Flevoland in de afgelopen jaren in kwantitatieve zin gedomineerd door XXL-logistiek, met enkele uitzonderlijk grootschalige ontwikkelingen. Dat maakt dat het relatieve aandeel van circulaire activiteiten in de ruimtevraag van Flevoland beperkt is.

Meer dan de helft van de circulaire ruimtevraag op bedrijventerreinen in Nederland sinds 2018 wordt gerealiseerd binnen de bestaande voorraad. Slechts 45% landde in die periode in nieuwbouw op een greenfield locatie. Dit aandeel ligt in Flevoland op een vergelijkbaar niveau. Qua omvang zien we landelijk dat ongeveer de helft van de ruimtevraag van circulaire activiteiten op XXL-kavels (groter dan 5 hectare) terecht komt. Dit type ontwikkelingen zien we overigens vooral in de zeehavens en industrieclusters landen. Het gaat dan bijvoorbeeld om grootschalige recyclingfabrieken of opslag en productie van biobrandstoffen.

Grootste CE-kansen rondom afvalstromen biomassa/voedsel, huishoudelijk en industrieel afval, plastics/kunststoffen en bouwmaterialen

In Flevoland hebben we nog geen ontwikkelingen van circulaire activiteiten van deze omvang geregistreerd. Gezien de economische structuur van Flevoland is het ook niet vanzelfsprekend dat dit soort grootschalige circulaire activiteiten zich hier zullen vestigen. Er is bijvoorbeeld geen haven met grote stromen/volumes en er is geen bestaand grootschalig industrieel cluster dat potentie biedt voor afname van een gerecyclede/opgewerkte materiaalstroom. Tegelijkertijd zijn de ligging en nog relatief veel aanbod aan bedrijventerreinen enkele sterke troeven van Flevoland. De grootste ontwikkelkansen voor circulaire activiteiten in Flevoland liggen in onze optiek op het gebied van het verwerken, verminderen en voorkomen van de in de provincie aanwezige grote afvalstromen, met name op het gebied van biomassa, voedselresten, huishoudelijk en industrieel afval, plastics, kunststoffen en bouwmaterialen.

Wat zijn circulaire bedrijven?

Circulaire bedrijven zijn bedrijven die een (of meerdere) circulaire strategie/bedrijfsactiviteit toepassen. Het gaat dan om een (of meerdere) van de strategieën van de R-ladder, zoals recyclen, en hergebruik. Bedrijven die dit soort strategieën toepassen of zelfs hun hele bedrijfsmodel hierop baseren, zijn vooral te vinden in de primaire en secundaire sector van de economie. Denk dan aan energiebedrijven, afvalverwerkers, bouwbedrijven, handel- en reparatiebedrijven, productiebedrijven en logistiek. Dit zijn dus ook de sectoren en type bedrijven die vooral op bedrijventerreinen te vinden zijn; deze bedrijven maken daarbij vaker gebruik van een hogere milieucategorie. Dienstverleners, zoals ICT-bedrijven, adviesbureaus, ontwerpers, juridisch adviseurs – ofwel de tertiaire sector in onze economie – verlenen via hun diensten ondersteuning aan circulaire bedrijven. Zij maken het circulaire bedrijven mogelijk om circulaire activiteiten uit te voeren. Deze dienstverlenende bedrijven zijn echter niet specifiek gericht op een circulaire (R-) strategie. Hun bedrijfsmodel is hier veelal niet langs opgebouwd. Dit geldt nog sterker voor bedrijven en instellingen in de quataire sector, zoals overheden en scholen.

3.2 Energie en klimaat

Groeiende dynamiek en ruimtevraag door energietransitie op bedrijventerreinen

Vanwege de energietransitie verwachten we een groei van (mkb-)bedrijven die zich richten op een reductie van fossiele energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen. Vooral bestaande installatiebedrijven en nieuwe spelers op de markt floreren hierdoor. Tegelijkertijd zien we ook dat de deze ontwikkeling met horten en stoten gaat. Op dit moment hebben bijvoorbeeld installateurs en groothandels in zonnepanelen en warmtepompen te maken met een forse krimp. Diverse bedrijven zijn dit jaar al failliet gegaan door een enorme terugval in de vraag naar zonnepanelen en warmtepompen, vooral bij particulieren. Gezwabber met en een (beoogde) streep door de salderingsregeling en de (hybride) warmtepompverplichting, terugleverkosten, netcongestie, maar ook dalende energieprijzen, zorgen voor terughoudendheid bij potentiële kopers. Dit alles heeft eveneens (negatief) effect op producenten van bijvoorbeeld warmtepompen. De laatste jaren hebben zij flink geïnvesteerd in uitbreiding. Hoewel op langere termijn de vooruitzichten goed zijn, is de korte termijn een stuk minder rooskleurig.

Op bedrijventerreinen kunnen huidige beperkingen in netcapaciteit (tijdelijk) invloed hebben op zowel de vraag naar uitbreiding als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven en bedrijventerreinen. Immers, tot zeker 2029 hebben grootverbruikers van elektriciteit hier in Flevoland mee te maken. Dit zet mogelijk een (tijdelijke) rem op verdere economische ontwikkeling en daarmee op de ruimtevraag. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is dan ook urgent. Samen met Liander (als netbeheerder) en de provincies Flevoland en Gelderland heeft Tennet (als beheerder van het hoogspanningsnet) onlangs een maatregelenpakket bekend gemaakt¹¹ om – naast uitbreiding van het net – het stroomnet te ontlasten, onder meer via de inzet van regelbare opwek en netbewust laden van elektrische voertuigen. Dit alles is cruciaal om groei en verduurzaming van bestaande bedrijven mogelijk te maken en om de productie van schone brandstoffen, zoals waterstofproductie, op te schalen.

Specifiek ook vanuit additionele functies

In het bijzonder groeit de ruimteclaim vanuit duurzame energie-infrastructuur op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn en aan ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzaam opgewekte energie. De ruimtebehoefte vanuit dit soort energie-infrastructuur zit niet in de reguliere raming van de ruimtevraag. Immers, de reguliere raming raamt de ruimtevraag vanuit bedrijven. Dit betekent dat als dit soort functies op bedrijventerreinen landen, er sprake is van een additionele ruimtevraag. In het onderstaande kader gaan we hier nog wat dieper op in.

Nader uitgelicht: additionele ruimteclaim energietransitie

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen: productie (energieopwekking), netwerken (infrastructuur, energieconversie, energieopslag) en consumptie (energiegebruik). Het energiesysteem en de duurzame transitie daarvan heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Zo zijn de bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen enerzijds verbruiker/consumptant van energie en anderzijds in toenemende mate producent van duurzame energie (zon op dak, restwarmte, windmolens). Daarnaast zijn bedrijventerreinen een plek waar een deel van het (toekomstige) energienetwerk zich bevindt, zoals schakelstations, batterij-opslag, warmtenet en laadstations. Er komen vanuit de energietransitie dus diverse ruimteclaims op Flevoland af. Voor een deel doen die een ruimteclaim op bedrijventerreinen. Op hun beurt zijn deze echter hard nodig om economische ontwikkelingen en verduurzaming mogelijk te (blijven)

¹¹ Zie: <https://www.tennet.eu/nl/nieuws/oproep-om-het-stroomnet-gelderland-en-flevoland-samen-te-ontlasten>

maken. We zien in dit verband drie soorten ruimteclaims als additioneel op de reguliere prognose:

- 1 **De realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren/verzwaren.** Tennet en Liander zullen komende jaren fors investeren in de energie-infrastructuur. Dit raakt de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld wanneer deze infrastructuur, zoals midden- en/of hoogspanningsstations, op een bedrijventerrein landt. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en te beoordelen of er om ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. Vice versa is het belangrijk dat de netbeheerders tijdig zicht houden op de ruimtevraag naar en (geplande) ontwikkelingen van bedrijventerreinen. Daarvoor is bijvoorbeeld voorliggende prognose essentieel. Verder is de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld een warmtenet, onderdeel van de nieuwe energie-infrastructuur.

- 2 **De realisatie van (decentrale) energieopslag op bedrijventerreinen (als onderdeel van een smart energy hub en/of grid).** Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt nieuwe oplossingen en vormen van opslag. Denk aan realisatie van batterijopslag (schaalniveau: mega-batterijopslag tot lokale opslagcontainers) of een smart energy hub/grid om lokale energie-opwek, (terug)levering en opslag te organiseren op terrein- en gebiedsniveau. Op niveau van bedrijventerreinen gaat het om meerdere relatief kleinschalige voorzieningen (<1.000 m² grondoppervlakte per stuk) of een groter complex van een paar duizend vierkante meter. Wanneer een batterij voor meerdere terreinen dient, kan de ruimteclaim per complex toenemen. Bovendien is het de vraag waar dergelijke 'infrastructuur' gerealiseerd wordt; op een (uitgeefbaar) bedrijfskavel of in het openbaar gebied - en dus het bruto deel van het bedrijventerrein.

Daarnaast heeft Tennet een 'position paper' gepubliceerd waarin ook (mega)batterijopslag als optie wordt genoemd¹². De realisatie van dergelijke complexen zijn vooral voorbehouden voor locaties waar ook een overschot aan opwek gerealiseerd wordt (bv. naast een zonne- of windpark). Tennet verwacht in Nederland voor 9 gigawatt (GW) aan grootschalige batterijopslag te moeten realiseren tot 2030 om het net in balans te houden (circa 13,5 GW in 2035). Voor Flevoland is de verwachting dat maximaal 1 tot 2 GW aan opslag noodzakelijk is. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit batterijopslag en te beoordelen of er om ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. Daarnaast zien we dat de verwachtingen over het benodigde vermogen fluctueren. In de laatste Monitor Leveringszekerheid 2024¹³ van Tennet zijn de verwachtingen voor de benodigde grootschalige batterijopslag namelijk weer neerwaarts bijgesteld.

- 3 **Realisatie van (extra) laadinfrastructuur op bedrijventerreinen, collectief of individueel.** De energietransitie vraagt ook individueel van bedrijven maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van en naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken, is ook laadinfrastructuur nodig. Dit kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. (Semi-)openbare laadvoorzieningen kunnen een oplossing bieden. Op maat zal bekeken moeten worden welke (extra) laadinfrastructuur noodzakelijk is. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot extra buitenruimte. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen.

¹² <https://www.tennet.eu/nl/battery-energy-storage-systems-bess>

Vergroening en klimaatadaptatie hebben vooral opwaarts effect op bruto ruimtebeslag

Bedrijventerreinen zijn doorgaans versteende gebieden. Vanuit het perspectief van bedrijven is dit ook logisch. Een bedrijf heeft nou eenmaal (verharde) ruimte nodig voor haar bedrijfsactiviteiten, opslag en parkeren. Toch kan en moet het in de toekomst anders. Zeker omdat te veel steen de temperatuur op het terrein aanzienlijk verhoogt (hittestress) en de impact van een piekbui groot is en veel (o.a. financiële, bedrijfseconomische) schade kan toebrengen. Om beter met klimaatproblematiek om te kunnen gaan, is het belangrijk om bedrijventerreinen beter klimaatadaptief te maken. Er is meer aandacht en actie nodig voor het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en het versterken van de biodiversiteit en verduurzaming van bedrijfsvastgoed, productieprocessen en mobiliteit. Denk aan investeringen in wadi's, halfverharding, groene daken en gevels en hoogwaardig groen, dat niet alleen een natuurlijke, maar ook recreatieve functie heeft, waar werknemers baat bij hebben. Bovenstaande ingrepen op private kavels zijn namelijk vormen van meervoudig ruimtegebruik, denk bijvoorbeeld ingrepen die er geen extra ruimte vergen zoals de aanleg van een ondergrondse infiltratiekrattensysteem of waterdoorlatende verharding van parkeerplekken. Onze verwachting is daarom dat dit hoofdzakelijk in het bruto deel van het bedrijventerrein (openbaar gebied) extra ruimtevraag oplevert. Voor de prognose van bedrijventerreinen (netto hectares) zal dit dus een minder groot effect hebben. De trend van meer vergroening en betere klimaatadaptatie op bedrijventerreinen kan desalniettemin op gespannen voet staan met de intensiveringsopgave die op bedrijventerreinen speelt. Als we kijken naar bedrijventerreinen die in het afgelopen decennium ontwikkeld zijn, dan zien we een licht lagere netto-bruto-verhouding op terreinen met een hoge ambitie op groen. Gemiddeld is die verhouding op bedrijventerreinen tussen 70 en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied). Op dergelijke 'groene' terreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%. Voor Flevoland gaat deze spanning tussen intensivering en vergroening/klimaatadaptatie minder op; de gemiddelde bruto-netto verhouding is circa 65% in de provincie.

3.3 Digitalisering

Digitalisering neemt een hoge vlucht bij bedrijven, ook binnen bedrijventerreinsectoren

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra stimulans voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief, omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en te blijven.

Ruimtelijk effect is divers: soms kan digitalisering leiden tot meer ruimtevraag, soms juist niet

Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur. Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen namelijk meer ruimte innemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw-, handel- en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op langere termijn is meer productie, opslag en logistiek op dezelfde meter mogelijk. Daarnaast landen (kleinere)

¹³ <https://www.tennet.eu/nl/over-tennet/publicaties/rapport-monitoring-leveringszekerheid>

datacenters steeds vaker op bedrijventerreinen. Het ruimtegebruik per werknemer is voor dit type vestigingen over het algemeen hoog.

Europa wil minder afhankelijk zijn van internationale markt

De coronacrisis heeft blootgelegd dat de huidige internationale productieketens erg kwetsbaar zijn. Daar bovenop zet de geopolitieke onrust toeleveringsketens onder druk. Bedrijven willen deze risico's niet meer lopen en de EU heeft beleid ingezet voor meer strategische autonomie. Zo wordt gewerkt aan diversifiëring van de invoer van kritieke grondstoffen, het vergroten van strategische voorraden en het afbouwen van de technologische en industriële afhankelijkheden. Als onderdeel hiervan zetten steeds meer bedrijven in op reshoring en nearshoring van (productie)activiteiten naar Europa en Nederland, zo blijkt onder meer uit onderzoek van BCI. Door digitalisering, automatisering en robotisering van (productie)activiteiten is dit bovendien aantrekkelijker geworden. Dit alles kan leiden tot meer productie/groei in Nederland en specifiek Flevoland.

3.4 Vertaling naar prognoseparameters

Wanneer we alle (soms tegengestelde) trends en ontwikkelingen vertalen naar de prognoseparameters voor bedrijventerreinen, verwachten we vooral een effect op het terreinquotiënt (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer). In de meeste gevallen zien we dat deze (licht) stijgt.

De effecten op de locatietypevoorkeur zijn daarentegen gering. Wel kunnen bepaalde typen locaties extra aantrekkelijk worden. Zo zijn locaties waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water), duurzame energie, maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden opgewekt en uitgewisseld, extra aantrekkelijk bij de vormgeving van de circulaire en duurzame economie. Daarnaast zien we dat bedrijven steeds meer cross-sectoraal samenwerken rondom een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit. Dit leidt tot clustering van (circulaire) ruimtevrage op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Enerzijds zijn dat de grotere industrieel-logistieke locaties, al dan niet bereikbaar via water, en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Anderzijds zijn dat juist ook vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra.

In onderstaande tabellen geven we samengevat voor de terreinquotiënt (tabel 3) en de locatietypevoorkeur (tabel 4) weer wat het effect is van de drie trends afzonderlijk en het overall effect. Dit doen we voor de sectoren die het sterkst vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen en waar we het grootste effect verwachten.

Voor de andere parameter in het model, de werkgelegenheid, zijn de ABF-prognoses gehanteerd en hebben we geen aanvullende aannames gedaan over de impact van de trends. In de ABF-prognose is al voldoende en plausibel rekening gehouden met de trends verduurzaming (energietransitie, klimaat, circulair) en technologische ontwikkeling (robotisering, digitalisering) op de werkgelegenheid en toegevoegde waarde per bedrijfstak.

Tabel 4: Effect trends op ruimtegebruik per werknemer in procenten

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Overall effect
Afval, energie en water				+ 0-5%
Industrie			 	+ 5-15%
Bouwnijverheid			 	+ 5-10%
Groothandel & vervoer en opslag			 	+ 5-15%
Dienstverlening & ICT				- 0-5%

Noot: ruimtegebruik per werknemer wordt uitgedrukt in vierkante meters. Bovenstaand overall effect betreft dus toename ruimtegebruik per werknemer in procenten.

Tabel 5: Effect trends op locatietypevoorkeur in procentpunten

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Overall effect
Afval, energie en water				+ 0-1%
Industrie				+ 0-2%
Bouwnijverheid				- 0-1%
Groothandel & vervoer en opslag				+1-3%
Dienstverlening & ICT				- 0-1%

Noot: locatietypevoorkeur wordt uitgedrukt in percentage van de werknemers in een sector die op een bedrijventerrein werkt. Bovenstaand overall effect betreft dus toename locatietypevoorkeur in procentpunten.

4. Uitgangspunten behoefteraming

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitgangspunten van de behoefteraming. Dit hoofdstuk geeft uitleg over welke aannames er achter de behoefteraming zitten, en hoe de resultaten van de behoefteraming te lezen.

4.1 Bouwstenen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerreinen. De huidige voorraad die door bedrijven in gebruik is, is het uitgangspunt. We ramen hoeveel voorraad er in de toekomst bij of juist af moet, om te voorzien in de economische ontwikkeling van bedrijven. Een behoefteraming bestaat uit drie onderdelen: vraag, aanbod en behoefte. Door de ruimtevraag te confronteren met het beschikbare aanbod brengen we de resterende behoefte in beeld.

Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar werklocaties bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in beeld. Additionele vraag is niet direct te voorspellen via de ramingsmethodiek.

Tabel 6: Ruimtevraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag	Wat is het? Vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. Basis voor deze methodiek is ontwikkeling van werkgelegenheid.
	Recent voorbeeld in Flevoland - Nieuwbouw Allrent ICT Solutions op Hogekant in Almere - Nieuwbouw Bangma Verpakkingen op Poort van Dronten in Dronten
Vervangingsvraag	Wat is het? Vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Inventarisatie van (plannen voor) onttrekkingen aan de bedrijventerreinenvoorraad onder alle gemeenten.
	Recent voorbeeld in Flevoland

- Geplande transformatie van het stationsgebied in Dronten
- Gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Lemsterhoek op Urk

Wat is het?

Vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Over het algemeen zullen dit bedrijven van buiten de provincie zijn. Denk ook aan grootschalige reshoring of bijvoorbeeld vestigers vanuit strategische sectoren waar Europees en landelijk sterk op ingezet wordt, zoals de semiconductor-industrie. Daarnaast gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie.

Hoe bepalen we deze vraagcomponent?

We bepalen additionele vraag niet kwantitatief. Wel beschrijven we de additionele vraag die op bedrijventerreinen af kan komen kwalitatief. We kijken specifiek naar de ruimtevraag vanuit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen en de energietransitie. Dit baseren we enerzijds op praktijkvoorbeelden in Flevoland en elders in het land en anderzijds op gesprekken met marktkeners.

Recent voorbeeld in Flevoland

- Vestiging van het distributiecentrum van Lidl op bedrijventerrein Stichtsekan in Almere. Dit nieuwe, zeer duurzame distributiecentrum verving het oude distributiecentrum in Zwaag.
- Geplande hyperscale datacenter van het Amerikaanse techbedrijf Meta op Trekkersveld in Zeewolde. Dit plan gaat definitief niet door, maar is desalniettemin een goed voorbeeld van additionele vraag.

Additionele vraag

4.2 Interpretatie van de behoefteraming

Behoefteraming is beleidsneutraal, keuzes hebben impact

De prognose van de uitbreidingsvraag is beleidsneutraal. Dat wil zeggen dat er wordt uitgegaan van de regionale concurrentiepositie, economische structuur en de ontwikkeling daarvan, zoals deze op het moment van het opstellen van de raming bekend zijn. Verregaande ambities op verstedelijking (bovenop wat al gepland is) of nieuwe investeringen in de concurrentiepositie voor bepaalde sectoren zijn in de raming dan ook niet meegenomen. Datzelfde geldt voor het ruimtegebruik en vestigingspatronen. De huidige voorkeuren voor locatie, verschijningsvorm van bedrijven (vastgoed) en inrichting van kavels worden in de raming voortgezet, rekening houdend met trends en ontwikkelingen. Daarbij geldt ook: het huidige ruimtegebruik en vestigingspatroon van bedrijven is een weergave van beleid uit het verleden.

Beleidskeuzes en -ambities kunnen grote impact hebben op de ruimtevraag. Het is belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de uitbreidingsvraag verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein).

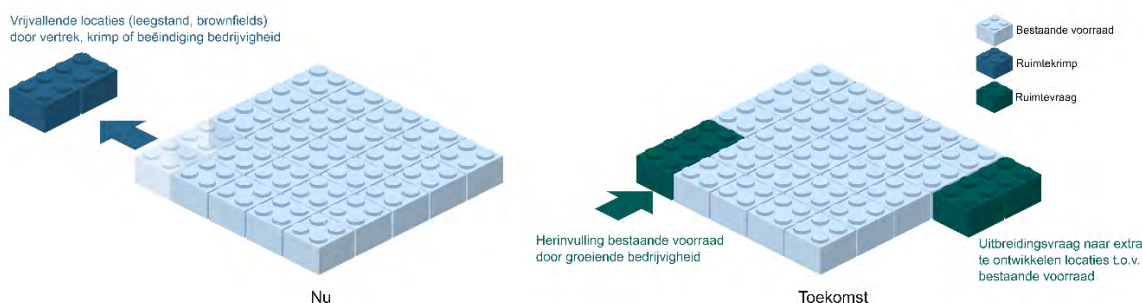
Uitbreidingsvraag is saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: vraag naar meer ruimte vanuit bedrijven binnen een sector, wordt afgewogen tegen bedrijven die stoppen of minder ruimte nodig hebben. Onderaan de streep ontstaat dan een (positieve of negatieve) uitbreidingsvraag. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijkomen en hier – in potentie –

nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe dit vrijkomende aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en de bestaande voorraad wordt in deze context extra belangrijk. Er is kortom een sterke relatie tussen de vraag naar extra, nieuwe werklocaties en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering of verduurzaming, is van belang om de verhuisdynamiek en ruimtevraag van bedrijven binnen de bestaande voorraad te faciliteren.

Andersom is het zo dat enige schuifruimte op nieuwe locaties (en op tijd) nodig is om herontwikkeling van de bestaande voorraad te stimuleren. In de praktijk zit vaak een gat tussen het vrijkomen en herinvulling van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd. Beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod is dus van belang om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien, terwijl ondertussen de vrijgekomen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

Figuur 8: Relatie uitbreidingsvraag en herinvulling bestaande voorraad



4.3 Vertaling naar werkmilieus

Het prognosemodel wordt opgebouwd op basis van de regionale sectorstructuur. Per sector wordt de toekomstige ontwikkeling van de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) berekend om zo de uitbreidingsvraag per sector in beeld te brengen. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. We constateren echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakening. De sector waarin een bedrijf actief is (op basis van SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit, het soort vestiging of de branche waarin een bedrijf actief is. De groei van bedrijven in de sector industrie kan ook als gevolg hebben dat deze groei in logistieke ruimtevraag wordt vertaald of juist naar vraag naar een campusomgeving. Ofwel, binnen één sector kan er dus sprake zijn van ruimtevraag met verschillende kwalitatieve kenmerken. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, enkel op basis van sectoren, zou daarmee tekortdoen aan de verscheidenheid van de ruimtevraag.

Het doel van het maken van kwalitatief onderscheid in de ruimtevraag is om ervoor te zorgen dat regio en gemeenten passend aanbod kunnen ontwikkelen om te voorzien in de ruimtevraag van bedrijven. Het kwalitatieve onderscheid moet zich daarom toespitsen op ruimtelijke kenmerken die voor bedrijven relevant zijn bij het maken van een investeringsbeslissing én waar regio en gemeenten (beleidsmatig) invloed op kunnen uitoefenen bij locatieontwikkeling. Wij zien daarbij twee kenmerken die het meest bepalend zijn:

- 1 De activiteit van een bedrijf en daarmee de mate van hinder;
- 2 De (kavel)omvang van een bedrijf.

In een matrix met deze twee kenmerken onderscheiden we grofweg vier werkmilieus. De vestigingseisen en locatiefactoren verschillen per werkmilieu. Daarmee zorgt deze indeling voor

een praktisch onderscheid waarop beleidsmatig en bij locatieontwikkeling te sturen is. Immers, regio en gemeenten hebben primair invloed op de locatie, bereikbaarheid, planologische mogelijkheden en de stedenbouwkundige opzet (waaronder kavelomvang) bij het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein. Een uitgebreidere toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage D.

Tabel 7: Indeling vraag naar werkmilieus a.d.h.v. omvang en milieucategorie (MC)

	MC 1	MC 2	MC 3	MC 4	MC 5&6
< 1 hectare					
1 tot 5 hectare					
> 5 hectare					

Kleur	Werkmilieu
	Gemengd/interactie
	Regulier
	XXL-logistiek
	Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

We brengen de ruimtevrage naar werkmilieus voor bedrijventerreinen in beeld voor zowel de periode 2024 tot en met 2035 als de periode 2036 tot en met 2040. We benadrukken daarbij dat de verdeling voor de periode na 2035 een grotere onzekerheidsmarge kent. De verdeling is onder meer afhankelijk van het doorzetten van bepaalde trends en ontwikkelingen, maar bijvoorbeeld ook van de verwachte ontwikkeling van sectoren in de werkgelegenheidsprognose van ABF Research.

Werkmilieu innovatieclusters en -campussen

Een vijfde te onderscheiden werkmilieu is de innovatieclusters en -campussen. Op dit soort locaties zijn veelal bedrijven gevestigd met behoefte aan R&D-ruimte (vaak combinatie van lab/cleanroom en kantoorruimte), productieruimte en een klein deel kantoren (bijv. sales/marketing, back-office). Het werkmilieu innovatieclusters en -campussen classificeert niet specifiek als bedrijventerreinen of kantorenlocatie, maar als een eigen type werkmilieu. In deze raming geven we een indicatieve verwachting voor de kwalitatieve en kwantitatieve ruimtevrage naar innovatieclusters en -campussen, zie ook het volgende hoofdstuk.

5. Behoefteraming provincie Flevoland

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de behoefteraming op provinciaal niveau. We geven zo eerst een samenvattend beeld van de uitkomsten per werklocatietype voor de gehele provincie. Ook regio-overstijgende bevindingen komen in dit hoofdstuk aan bod. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 7. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten leest u in de bijlagen. **Let op:** voor de leesbaarheid werken we bij de vraagraming met afgeronde netto hectares. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.

5.1 Uitbreidingsvraag

Kwantitatief

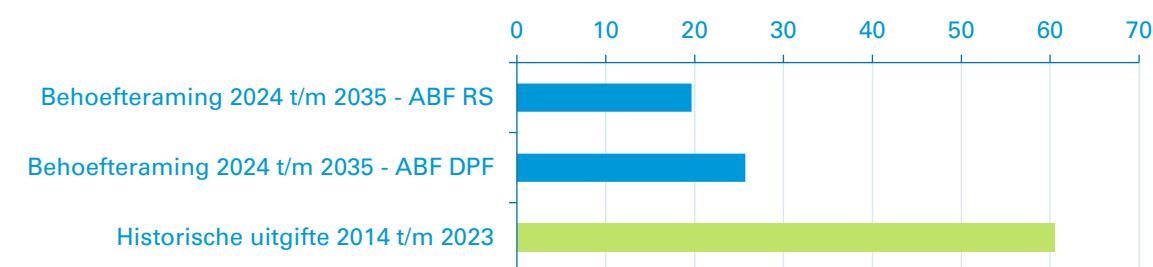
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2024 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de provincie Flevoland in de periode 2024 t/m 2035 is 236 tot 309 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 20 tot 26 hectare. In de periode 2036 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 119 tot 156 hectare in de provincie (jaarlijks 24 tot 31 hectare). Uitgaande van deze uitbreidingsvraag betekent dit een groei van het bedrijventerreinenareaal van 11% tot 14% in de periode 2024 tot en met 2035.

Tabel 8: Totale uitbreidingsvraag provincie Flevoland (in ha.)

Tijdsperiode	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 tot en met 2035	236	309
2036 tot en met 2040	119	156
2024 tot en met 2040	355	465

Vergeleken we met de historische jaarlijkse uitgifte, zien we dat de gemiddelde uitgifte over de afgelopen tien jaar ver boven zowel het lage als hoge scenario van de uitbreidingsvraag ligt. Overigens merken we op dat de uitgifte van bedrijventerreinen niet één-op-één gelijk staat aan de uitbreidingsvraag. Immers, ook vervangingsvraag en additionele vraag kunnen leiden tot kaveluitgifte. En bij een gebrek aan (passend) aanbod kan er geen uitgifte plaatsvinden, terwijl er wellicht wel vraag is.

Figuur 9: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha.) provincie Flevoland in perspectief



Kwalitatief

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering), zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Een industriebedrijf kan bijvoorbeeld ook een logistieke vestiging openen om de distributie van de producten te verzorgen. Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vier typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage C. Een uitgebreide toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage D.

We verwachten dat het overgrote deel van de uitbreidingsvraag zal landen in een regulier werkmilieu. Daarnaast zien we aanzienlijke vraag vanuit de werkmilieus XXL-logistiek en grootschalig hoge milieucategorie (HMC) in de provincie Flevoland. Zo vraagt de transitie naar een circulaire economie om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking, transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. De volgende tabel laat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar type werkmilieu zien.

Tabel 9: Verdeling per werkmilieu en uitbreidingsvraag (in ha.) 2024 t/m 2035

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
Gemengd/interactie	5%	12	15
Regulier	65%	153	201
XXL-logistiek	15%	35	46
Grootschalig HMC	15%	35	46
Totaal	100%	236	309

Naast werkmilieus kunnen we de uitbreidingsvraag ook uitsplitsen naar kavelomvang van bedrijven, zie ook tabel hieronder. We verwachten dat de uitbreidingsvraag redelijk gelijk verdeeld is over onderstaande grootteklassen. Hierbij zijn veel kleine kavels nodig om dezelfde uitbreidingsvraag te faciliteren als op een klein aantal (zeer) grote kavels. In de categorie kavels van 1 tot 5 hectare verwachten we de meeste vraag.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag (in ha.) naar kavelomvang 2024 t/m 2035

Kavelomvang	Aandeel per kavelomvang	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
0 tot 0,5 hectare	19%	45	59
0,5 tot 1 hectare	24%	57	74
1 tot 5 hectare	35%	83	108
5 hectare of groter	22%	52	68
Totaal	100%	236	309

XXL-logistiek in Flevoland

Een substantieel deel van de verwachte uitbreidingsvraag in de provincie Flevoland komt vanuit de XXL-logistiek. Voor heel de provincie gaat het om 15% van de vraag. Logistiek heeft de laatste jaren een negatieve lading gekregen (onder andere door verdozing, regionale meerwaarde en arbeidsmigranten). Daardoor zijn steeds minder gemeenten en regio's happig om nog nieuwe logistiek bedrijven te huisvesten. De logistiek kent echter vele gedaantes en is niet alleen grootschalig en 'footloose'.

Provincie Flevoland huisvest een totale logistieke vastgoedvoorraad van ruim 1,5 miljoen m² (gerealiseerd, per januari 2024). Met de panden die al vergund of in aanbouw zijn komt er in de komende jaren nog zeker 0,5 miljoen m² aan logistieke voorraad bij, een forse groei. XXL-logistiek (vanaf 5 hectare kavelomvang) is in Flevoland een relatief recent fenomeen. Vijf jaar geleden ging het nog om zo'n 10 XXL-locaties in Flevoland, zoals Koopman International in Emmeloord en Bakker Logistiek in Zeewolde. Het gros van deze groep bestaat uit bedrijven met een regionale binding, vanwege de lange historie in de regio, de verbondenheid aan de regionale economische structuur of de afhankelijkheid van de centrale en strategische ligging van Flevoland ten opzichte van hun vestigingsstructuur of afzetmarkt.

Inmiddels is er op verschillende locaties XXL-logistiek bijgekomen, met name op Stichtse Kant in Almere maar bijvoorbeeld ook op Trekkersveld III in Zeewolde en Lelystad Airport Business Park. En er zitten nog verschillende XXL-logistieke locaties in de pijplijn, waarbij de ontwikkelingen op Flevokust voor een aanzienlijke groei van de voorraad gaan leiden. In deze relatief nieuwe of aangekondigde groep XXL-logistieke bedrijven valt op dat een deel afkomstig is vanuit omringende regio's vanwege ruimtelijke knelpunten op de oude locatie. Denk aan Hunkemöller vanuit Hilversum of Aalberts Integrated Piping Systems/VSH Fittings uit Amersfoort. Daarnaast bestaat een klein deel van deze XXL-vestigingslocaties uit internationale bedrijven die een locatie in Nederland zochten voor hun Europese operatie, zoals Inditex, Jysk en Bestseller. Deze kleine groep bedrijven heeft een zeer groot ruimtebeslag.

Indicatie ruimtevraag vanuit innovatieclusters en -campussen

Kenmerkend aan de ruimtevraag naar innovatieclusters en -campussen is dat deze zich lastig laat ramen vanuit de ramingsmethodiek. Het groeipad van bedrijven op een innovatiemilieu (relatief veel start- en scaleups) is vaak grillig. Daardoor is de ruimtevraag minder goed te voorspellen door langjarige macro-economische groei- en werkgelegenheidsverwachtingen. Ook is de additionele vraag vaak een belangrijke component. Het specifieke profiel en karakter van een campus trekt over het algemeen bovengemiddeld bedrijven en activiteiten 'van buiten' aan. Tot slot zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt.

Voor een inschatting van de ruimtevraag vanuit innovatieclusters en -campussen kijken we naar gegevens uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland, informatie van Innovatiespotter en de resultaten van deze behoefteraming. Zo geven we een indicatief beeld van de verwachte (1) autonome uitbreidingsvraag naar innovatieclusters en -campussen in Flevoland en de mogelijke (2) additionele vraag van buiten.

Uitbreidingsvraag innovatieclusters en -campussen

De uitbreidingsvraag naar innovatieclusters en -campussen overlapt deels met de vraag naar het werkmilieu 'gemengd/interactie'. Van de 12 tot 15 hectare uitbreidingsvraag naar gemengd/interactie werkmilieus zal dus een deel vanuit innovatieclusters en -campussen komen. Maar door het gebruik van test- en productiefaciliteiten kunnen ruimtevragers in een campusmilieu bijvoorbeeld ook behoefte hebben aan een hogere milieucategorie.

Om een beeld te krijgen van welk deel van de vraag toe te rekenen is aan innovatieclusters en -campussen kijken we eerst naar de locatiedynamiek op dit soort locaties. De afgelopen tien jaar hebben we in onze Database Locatiebeslissingen Nederland circa 70 locatiebeslissingen geregistreerd die hoofdzakelijk toe te schrijven zijn aan R&D activiteiten. Dit type ruimtevrager zoekt naar een plek dat een goede positie heeft binnen het voor hun relevante innovatie-ecosysteem. Vaak zijn dat innovatieclusters en -campussen. Vooral de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland trekken veel R&D activiteiten aan. Specifiek locaties als Brainport Industries Campus en Leiden Bio Science Park zijn populair. Dit zijn beide volwassen campussen¹⁴. We zien dat dit type ruimtevrager over het algemeen voor 50% op zoek is naar (reguliere) bedrijfsruimte en voor 50% op zoek is naar kantoorruimte. Gemiddeld genomen hebben deze bedrijven een ruimtegebruik van rond de 100 m² per werknemer.

Als we vervolgens de autonome groei van innovatieve banen in Flevoland doortrekken (Innovatiespotter) en rekening houden met het gemiddelde ruimtegebruik in Nederland voor dit type werk, komen we op een indicatieve ruimtevraag van 13.000 tot 37.000 m² vastgoed tot en met 2040. Jaarlijks komt dit neer op circa 700 tot 2.100 m². Niet al deze vierkante meters zullen echter op een campus of in een innovatiemilieu landen. Deels zal dit bij bedrijven op bedrijventerreinen landen en deels op (reguliere) kantoorlocaties. We verwachten dat deze vraag zich voornamelijk in Almere (en in mindere mate Lelystad) voordoet. De voornaamste thema's waar we vraag van verwachten zijn (de combinatie van) Agrifood, Hightech en ICT. Vanuit (innovatieve) logistiek en circulaire economie verwachten we in toenemende mate vraag.

Additionele vraag innovatieclusters en -campussen

In tegenstelling tot provincies als Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant, waar ze een mix hebben van verschillende volwassen campussen, groei campussen en ontwikkelende campussen heeft Flevoland (nog) niet een groot aantal campussen. Dit zien we ook in de aantrekkingskracht van de provincie op dit thema terug. In de afgelopen vijf jaar zijn er circa 60 banen (bij twee bedrijven) gecreëerd vanuit innovatieclusters en -campussen in Flevoland. Deze twee ontwikkelingen kwamen voort uit het innovatiethema agrifood. Hiervoor is circa 2.300 vierkante meter vastgoed in gebruik genomen. Per jaar komt dit neer op circa 500 m² vastgoed. We gaan indicatief uit van circa 500 tot maximaal 1.000 m² jaarlijkse 'autonome' additionele vraag vanuit innovatieclusters en -campussen. In andere woorden: de vraag die je kunt verwachten in de huidige situatie, zonder het toevoegen van nieuwe campussen/innovatiemilieus.

We weten echter vanuit de locatiedynamiek van innovatieclusters en -campussen dat aanbod ook deels vraag schept. Zo verwachten we dat het ontwikkelen van het MITC vraag naar enkele tienduizenden vierkante meters vastgoed met zich mee brengt¹⁵. Ook voor andere innovatieclusters en -campussen in Flevoland kan dit het geval zijn, maar het is absoluut geen zekerheid en daarom belangrijk om u op dit vlak niet rijk te rekenen. Cruciaal daarbij is sowieso dat alle randvoorwaarden 100% op orde zijn (bereikbaarheid, hoogwaardig vastgoed en locatie, gedeelde faciliteiten, samenwerking, ontmoeting/interactie, woonomgeving, voorzieningen, et cetera). Daarnaast is het essentieel dat zo'n fysieke innovatiehotspot naadloos aansluit op het

¹⁴ Bron: Innovatiespotter, 2023.

¹⁵ Bron: Laddertoets MITC Marknesse, 2022.

economisch DNA van de provincie en/of gemeente. Een innovatiecluster/campus moet een logische schakel zijn in een groter (economisch) ecosysteem.

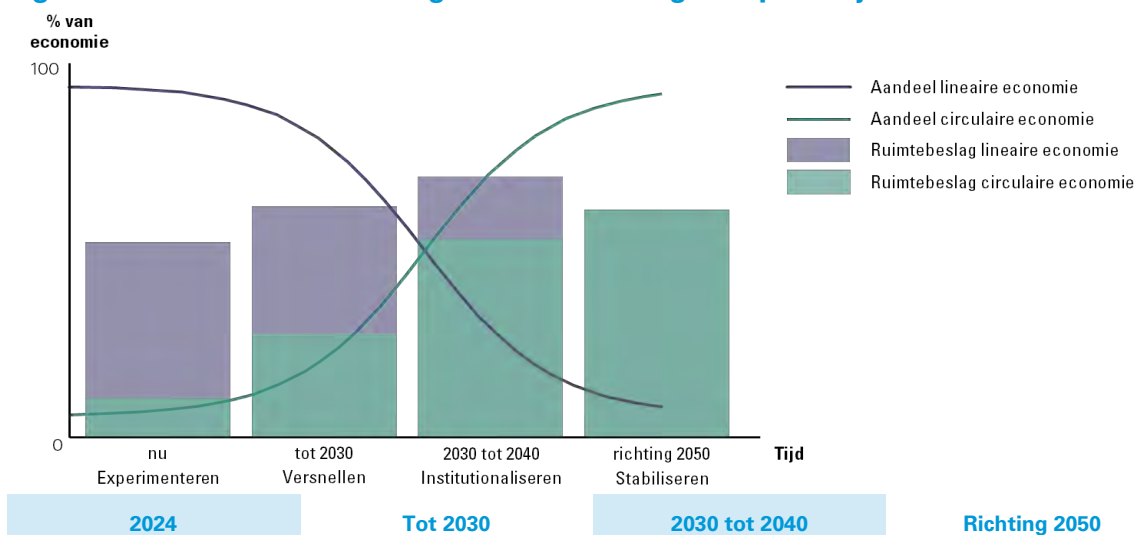
Tot slot is het goed te realiseren dat de ruimtevraag naar innovatieclusters en -campussen vaak met horten en stoten gaat. Het is realistisch om te verwachten dat er jaren geen opname is en dat er vervolgens in één of twee jaar veel wordt opgenomen. We gaan in de conclusies en adviezen verder in op de succesvoorwaarden die nodig zijn voor (door)ontwikkeling van innovatieclusters en -campussen in Flevoland.

Ruimtevraag circulaire economie is integraal onderdeel van de prognose

De circulaire economie is een integraal onderdeel van deze prognose, zie ook paragraaf 3.1. Doordat het gaat om een transitie die dwars door alle sectoren heen gaat, kunnen we in onze visie de ruimtevraag vanuit circulaire economie niet in één getal vatten. Wel kunnen we stellen dat deze transitie kwantitatief een verhogend effect heeft op de ruimtevraag door de verwachte toename van het ruimtegebruik van bedrijven. Zo verwachten we dat de circulaire transitie leidt tot een toenemende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen, vooral in industrie en logistiek. Dit vertaalt zich in een licht stijgende locatietypevoorkeur in het prognosemodel. Daarnaast neemt het ruimtegebruik bij circulaire bedrijven sterker toe dan de werkgelegenheid door de behoefte aan extra opslagruimte, ruimte voor scheiding en verwerking van reststromen en (brand)veiligheid. Robotisering van circulaire bedrijfsprocessen vergroot ook de ruimtebehoefte. Dit alles leidt tot een lichte stijging van het terreinquotiënt in het prognosemodel, vooral in industrie, logistiek en een sector als de bouw.

Onze verwachting daarbij is dat het aandeel van circulaire activiteiten in het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen groeit. Landelijk gaat het om een groei van circa 15% nu (2024) naar circa 25% tot 40% in 2030. Zoals we in paragraaf 3.1 constateerden liggen in Flevoland de percentages wat lager. We gaan uit van een toename van 5% nu naar circa 15 tot 25% in 2030. Tot 2030 bestaat de vraag nog vooral uit plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. Zie onderstaand figuur. Daarbij gaat het ook nadrukkelijk om een transitie en herinvulling van bestaande bedrijfslocaties waar circulaire activiteiten lineaire activiteiten vervangen. Hiervoor is wel schuifruimte nodig voor herontwikkeling. We zien deze benodigde schuifruimte vooral in het werkmilieu 'regulier' en – in mindere mate – ook het werkmilieu grootschalig HMC. Deze schuifruimte komt in eerste instantie naast autonome ruimtetegroei door circulaire economie. De ruimtelijke piek van de transitie verwachten we in de periode 2030-2040.

Figuur 10: Schematische weergave ruimtebeslag CE op bedrijventerreinen



Het huidige ruimtebeslag van bedrijventerreinen bestaat vooral uit lineaire activiteiten. Het aandeel circulaire activiteiten is bijna 6,5% in de Nederlandse en 3,8% in de Flevolandse economie (o.b.v. CE dashboard provincie, 2023), maar op bedrijventerreinen ligt dit vanwege de aard van de activiteiten hoger (ca. 10-15%).	In 2030 is het areaal CE-activiteiten binnen het totale areaal gegroeid naar 25 tot 40%. Sommige niet CE-activiteiten groeien nog wat in ruimte, de meeste niet als ze de omslag niet maken. Er is schuifruimte nodig voor transitie, voor extra ruimtebeslag vanuit CE en nieuwe CE-activiteiten.	De circulaire economische structuur krijgt steeds meer vorm en leidt tot een versnelling in transitie en ruimtevraag. Een steeds groter deel van de bestaande bedrijven is circulair en die nemen inmiddels 60-70% van het areaal in. Er is schuifruimte nodig voor deze transitie.	Nederland is 100% circulair. Inzet op hoogste treden van de R-ladder leidt tot een stabilisatie en afname van het ruimtebeslag.
--	---	--	--

Bron: Stec Groep, geïnspireerd door DRIFT en PBL (2021)

Daarnaast heeft de circulaire economie ook gevolgen voor de kwalitatieve kant van de ruimtevraag. Zo vraagt de circulaire transitie om voldoende ruimte voor hogere milieu categorieën (HMC). Er is dan ook meer ruimte nodig voor opslag, verwerking en vervoer van grondstof- en materiaalstromen. Met name recycling en remanufacturing, circulaire activiteiten die laag op de R-ladder staan, kunnen hinder en risico voor de omgeving opleveren. Een deel van deze activiteiten heeft een voorkeur voor een watergebonden locatie. Dit is sterk afhankelijk van het type grondstof en/of materiaal. Bouwmaterialen (zand, grind, beton, asfalt), metalen en chemie worden vaak via vaarwater aan- en afgevoerd, maar voor bijvoorbeeld hout en organisch afval geldt dit veel minder. Tegelijkertijd is circulaire bedrijvigheid natuurlijk veel breder dan recycling. Het omvat bijvoorbeeld ook kringloopwinkels, reparatiehubs en logistieke ruimten. In alle onderscheiden werkmilieus van deze behoefteraming zullen circulaire activiteiten voorkomen. Hoe hoger op de R-ladder hoe beter de activiteiten in te passen zijn in het stedelijk gebied. Denk aan re-design, re-think, repair en refurbish. Deze ruimtevraag – die veel meer te vergelijken is met de huidige ruimtevraag van reguliere bedrijven – zal pas hoofdzakelijk na 2030 goed vorm krijgen.

Tabel 11: Impact circulaire economie op ruimtevraag werkmilieus Flevoland

	Verwachte impact	Typering en voorbeelden
Gemengd/ interactie	Tot 2030: Toenemend belang aan innovatie- en interactiemilieus, maar ruimtelijk (kwantitatief) nog een beperkt effect. 2030-2040: Volop ruimtevraag, dichtbij de woonomgeving, vanuit bedrijven die 'service' verlenen voor producten, bijvoorbeeld reparatie en/of 'end-of-contract'.	- Ambachtscentra, proeffabriek, reparatiecentra, experimenteerruimte. - De Groene Sluis in Lelystad, Circuloco in Almere (wordt momenteel verplaatst van Floriadeterrein naar bedrijventerrein De Steiger), Verspil-me-niet-centrum in Stadshart Lelystad (nog niet operationeel).

Regulier	• Tot 2030: Ruimte vraag vanuit bedrijven en/of combinaties om productieprocessen en/of stedelijke logistiek te verduurzamen. • 2030-2040: Circulaire transitie wordt mainstream, waardoor ruimte vraag van bedrijven met circulaire activiteiten dominant worden op reguliere bedrijventerreinen. Toelevering en gebruik van grondstoffen, productie en design zijn meer circulair, maar verschillen qua verschijningsvorm niet wezenlijk van bestaande bedrijfsactiviteiten.	• Bouwhubs, verwerkingslocaties, reguliere bedrijfspanden. • Upcycle Centrum Almere, GSF Glasgroep (producent circulair glas), circulair depot van Beens Groep in Lelystad.
XXL-logistiek	• Tot 2030: In logistieke centra ook meer retourstromen als integraal onderdeel van de activiteiten. • 2030-2040: In distributiecentra worden ook eerste recycling en de-assemblage activiteiten uitgevoerd.	• Distributiecentra • Retourlogistiek DHL door Picnic vanuit o.a. Almere • Overige grootschalige retourstromen
Grootschalig HMC	• Tot 2030: Toename in aantal bedrijven (of consortia) met ruimte vraag op hoge milieucategorieën locaties. Op bestaande bedrijfskavels beperkt ruimte voor 'nieuwe' activiteiten. • 2030 – 2040: Ontstaan van specifieke clusters voor circulaire activiteiten, waar producten uit elkaar worden gehaald en/of gerecycled voor nieuwe toepassingen (met behulp van nieuwe technieken). Welke activiteiten in Nederland/Flevoland kansrijk zijn is nog niet duidelijk.	• Grootschalige productie en -verwerkingslocaties, extensief ruimtegebruik, proeffabriek, prefab-fabrieken. • Van Peperzeel in Lelystad (inzameling oude accu's), Van Werven in Dronten (recycling van o.a. kunststof).

5.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag vanaf 2023

Door transformaties van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van in totaal maximaal 55 hectare in de provincie Flevoland. Dit is circa 2,5% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties onder gemeenten. De verwachting is dat voor circa 8 hectare de start van de uitvoering van de vervangingsvraag zich voordoet in de periode t/m 2035. Deze transformaties vinden plaats in Almere (circa 2 hectare op bedrijventerein Ambachtsmark en circa 2 hectare op De Paal) en op Urk (circa 3 hectare op Lemsterhoek en circa 0,5 hectare op Kamperhoek). De overige maximaal 47 hectare zal zich naar verwachting na 2035 voordoen. Dit betreft de mogelijk volledige transformatie van de bedrijventerreinen De Noord (huidige omvang circa 21 hectare) en Fazantendreef (huidige omvang circa 26 hectare). Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

5.3 Additionele vraag

Additionele vraag van economische activiteiten: circa 5 tot 10 hectare per jaar realistisch

Additionele vraag bestaat vaak uit grote en nieuwe (economische) ontwikkelingen. Additionele vraag is incidenteel van aard en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en de reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimte vraag die we niet ramen in onze modellen, omdat

onze modellen voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige bedrijven en sectoren en de bestaande interregionale economische dynamiek. Het gaat bij additionele vraag bijvoorbeeld om grootschalige bedrijven (kavelgroottes van meerdere hectares) die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters of een batterijenfabriek. Flevoland is door haar relatief centrale ligging en beschikbare ruimte aantrekkelijk voor logistieke partijen, maar ook voor HMC-bedrijven die in omringende regio's nauwelijks terecht kunnen of op locaties zitten die in beeld zijn voor transformatie.

Voor additionele vraag van economische oorsprong schatten we een indicatieve bandbreedte. Dit doen we op basis van bovenregionale locatiebeslissingen die in Flevoland zijn geland in de afgelopen jaren¹⁶. Sinds 2018 is de gemiddelde jaarlijkse opname van bedrijventerreinen door bovenregionale locatiebeslissingen circa 22 hectare netto. Hierin zit een aantal exceptionele beslissingen voor wat betreft omvang, en/of een aantal waar nog een eindgebruiker moet landen. Hierop passen we nog een correctie toe. We komen tot een inschatting van 5 tot 10 hectare netto per jaar. Dit is over een lange termijn een realistisch en verantwoord uitgangspunt. Daarbij wegen we mee dat:

- 1 Niet alle bovenregionale locatiebeslissingen op nieuwe terreinen landen, maar soms ook in de bestaande voorraad;
- 2 De bovenregionale vraag deels al in de natuurlijke dynamiek van de bedrijventerreinenmarkt van Flevoland is opgenomen;
- 3 De vraag afgelopen tijd ook is beïnvloed door een aantal extreme uitschieters.

Voor de periode 2024 tot en met 2035 komen we op basis van een jaarlijkse additionele vraag tussen de 5 en 10 hectare tot een additionele vraag van circa 60 tot 120 hectare. In de periode 2036-2040 komt daar in totaal nog eens circa 25 tot 50 hectare additionele vraag bij. Dit komt neer op een totale vervangingsvraag van circa 85 tot 170 hectare tot en met 2040. Zie ook onderstaande tabel. Dit betreft alleen additionele vraag vanuit economische activiteiten.

Tabel 12: Additionele vraag van economische oorsprong Flevoland

Tijdspanne	Lage scenario	Hoge scenario
2024 tot en met 2035	60 hectare	120 hectare
2036 tot en met 2040	25 hectare	50 hectare
2024 tot en met 2040	85 hectare	170 hectare

Additionele vraag van energie-infrastructuur

Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, kan men als additionele vraag beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan de ruimteclaim van energie-infrastructuur op bedrijventerreinen als gevolg van de energietransitie. Doordat een deel van dit soort potentiële ruimteclaims nog in de test- of ontwikkelfase zit, is het niet altijd op voorhand te kwantificeren in ruimteclaim. We gaan hierna nader in op de mogelijke additionele ruimteclaim in Flevoland als gevolg van de energietransitie, zoals onder paragraaf 3.2 beschreven:

- a **Realisatie nieuwe energie-infrastructuur:** Tennet (als beheerder van het hoogspanningsnet) en Liander (netbeheerder in Flevoland) investeren komende jaren fors in de energie-

¹⁶ Deze worden geregistreerd in de Database Locatiebeslissingen Nederland van Stec Groep

infrastructuur. Vooral het ontwikkelen van nieuwe midden- en/of hoogspanningsstations leidt daarbij tot ruimtevraag. Gemiddeld nemen dergelijke ontwikkelingen 2 tot 5 hectare in beslag. Dit kan soms oplopen tot 10 hectare.

- b **Realisatie (decentrale) energieopslag:** Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt nieuwe oplossingen en vormen van opslag. Tennet verwacht in Nederland voor 9 GW aan grootschalige batterijopslag te moeten realiseren tot 2030 om het net in balans te houden (circa 13,5 GW in 2035). Voor Flevoland is de verwachting dat maximaal 1 tot 2 GW aan opslag noodzakelijk is. Op basis van eerste kengetallen over de omvang van dergelijke megabatterijopslag gaat het dan om een ruimtevraag van zo'n 25 tot 50 hectare tot en met 2030 in Flevoland. Een deel daarvan zal op bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Daarbij merken we op dat de inschattingen sterk fluctueren. In de recente Monitor Leveringszekerheid 2024 van Tennet zijn de verwachtingen over grootschalige batterijopslag namelijk weer meer dan gehalveerd. Dit betekent dat ook minder ruimte hiervoor nodig is. Kortom, het is goed hier rekening mee te houden, maar de precieze ruimtelijke impact is nog onzeker.
- c **Realisatie (extra) laadinfrastructuur:** De energietransitie vraagt ook individueel van bedrijven maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van/naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken is ook laadinfrastructuur nodig. Deze laadinfrastructuur heeft een beperkt ruimtebeslag op bedrijventerreinen. Laadinfrastructuur kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot extra buitenruimte.

5.4 Aanbod

Hard (plan)aanbod in de provincie Flevoland

Er is in de provincie Flevoland per januari 2024 nog circa 185 hectare aan hard planaanbod uitgeefbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast het uitgeefbaar hard planaanbod zijn er diverse andere harde plannen in gemeente Almere die nog niet uitgeefbaar zijn. Deze plannen zijn in totaal goed voor circa 186 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen. In de provincie ligt er naast het hard (plan)aanbod nog voor circa 310 hectare aan zacht planaanbod.

Tabel 13: Hard planaanbod in provincie Flevoland

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	185 hectare
Harde plannen	186 hectare
Totaal Flevoland	371 hectare

Bron: IBIS (2023) en inventarisatie gemeenten, bewerking Stec Groep (2024)

Kwalitatieve beoordeling hard (plan)aanbod

We zoomen verder in op de kwalitatieve beoordeling van het harde planaanbod. In de provincie Flevoland is circa 371 hectare hard (plan)aanbod. We beoordelen dit aanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We vinden het belangrijk te benadrukken dat deze beoordeling indicatief is. Per terrein beoordelen we het algemene beeld. Vervolgens delen we het in bij één van de vier verschillende typen werkmilieus. Deze indeling is 'hoog over' en houdt geen rekening met het feit

dat aanbod op één terrein verschillende doelgroepen kan bedienen. In werkelijkheid kan een terrein (in potentie) namelijk meerdere werkmilieus bevatten. Denk bijvoorbeeld aan reguliere terreinen die op specifieke kavels ruimte bieden aan gemengde of grootschalige HMC-bedrijvigheid, of terreinen met een flexibele verkaveling waardoor ruimte geboden kan worden aan grootschalige vestigers.

Tabel 14: Indicatieve kwalitatieve beoordeling hard planaanbod per gemeente

Bron: Provincie Flevoland (2024) en input gemeenten, bewerking Stec Groep

Gemeente	Totaal hard aanbod (in hectare)	Type werkmilieu			
		Gemengd/ interactie	Regulier	XXL-logistiek	Grootschalig HMC
Almere	122	8	31	47	36
Dronten	51	2	49	-	-
Lelystad	67	1	38	16	12
Noordoostpolder	46	2	43	-	-
Urk	70	-	70	-	-
Zeewolde	16	6	9	-	1
Totaal	371	19	239	62	50

Uit deze indicatieve kwalitatieve beoordeling van het harde planaanbod (uitgewerkt in bovenstaand tabel) maken we op dat naar verwachting er tot en met 2035 voldoende aanbod is in alle typen werkmilieus:

- **Gemengd/interactie:** Er is een indicatief aanbod van circa 20 hectare voor dit type werkmilieu. We verwachten dat dit aanbod voldoende is tot en met 2035. De behoefte in het hoge scenario ligt op ongeveer 15 hectare (zie tabel 8).
- **Regulier:** Er is een indicatief aanbod van circa 240 hectare voor dit type werkmilieu. We verwachten dat dit aanbod ruim voldoende is tot en met 2035. De behoefte in het hoge scenario ligt namelijk ongeveer op 200 hectare (zie tabel 8). Dit is ruim, maar bepaalde reguliere terreinen kunnen ook voorzien in een deel van de behoefte aan andere typen werkmilieus.
- **XXL-logistiek:** Er is een indicatief aanbod van circa 60 hectare voor dit type werkmilieu. We verwachten dat dit aanbod voldoende is tot en met 2035. De behoefte in het hoge scenario ligt op ongeveer 45 hectare (zie tabel 8). Dit is wel een werkmilieu waarop additionele vraag bovengemiddeld een beroep kan doen. In veel andere provincies en regio's zijn XXL-logistieke ruimtevragers inmiddels (grotendeels) geweerd. De additionele vraag vanuit deze groep kan dus in theorie oplopen in Flevoland. Dit is mede afhankelijk van de mate waarin gemeenten en provincie bereid zijn deze doelgroep te faciliteren. Het kan als gevolg over een aantal jaar blijken dat het aanbod mogelijk toch niet helemaal toereikend is.
- **Grootschalig HMC:** Er is een indicatief aanbod van circa 50 hectare voor dit type werkmilieu. Het aanbod lijkt voldoende tot en met 2035. De behoefte in het hoge scenario ligt namelijk op ongeveer 45 hectare (zie tabel 8). Dit is echter wel een werkmilieu waarop additionele vraag bovengemiddeld een beroep kan doen. We verwachten dat in verband met circulaire economie dat additionele vraag in dit werkmilieu zal groeien.

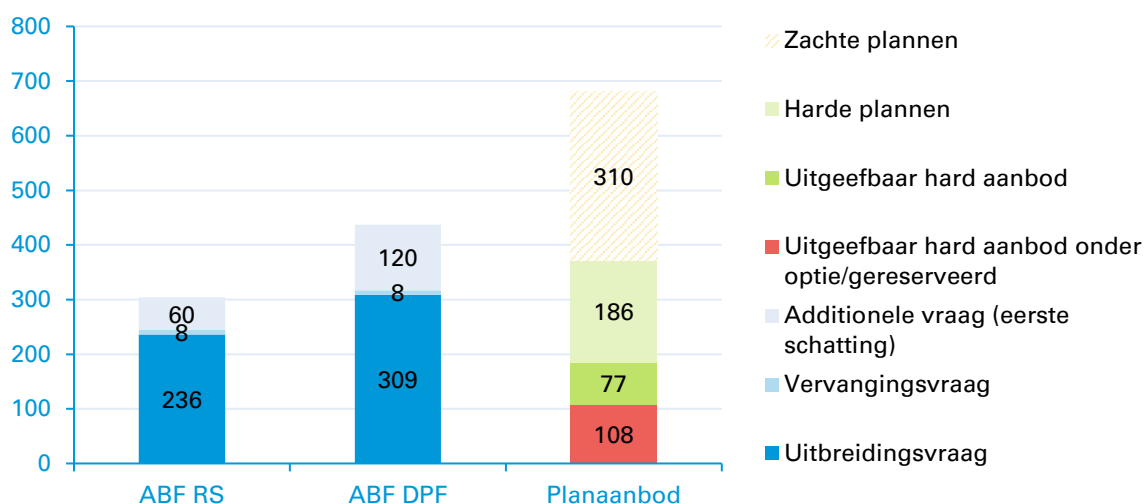
5.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de provincie Flevoland trekken we de volgende conclusies:

Kwantitatief

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Flevoland bedraagt 236 tot 309 hectare in de periode 2024 tot en met 2035, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we in de periode 2024 tot en met 2035 ook een vervangingsvraag van in totaal circa 8 hectare. Verder schatten we de indicatieve bandbreedte voor de additionele vraag op zo'n 60 tot 120 hectare in de periode tot en met 2035.
- Het uitgeefbaar hard planaanbod bestaat uit zo'n 185 hectare (waarvan 108 hectare onder optie/gereserveerd¹⁷). Het overig hard planaanbod bestaat uit 186 hectare. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte. In totaal dus 371 hectare hard planaanbod.

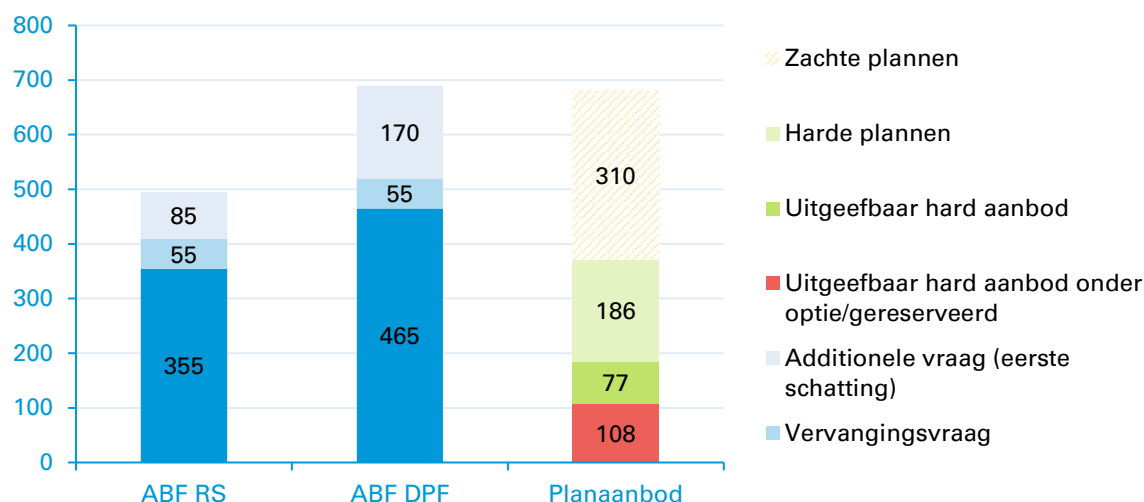
Figuur 11: Vraag-aanbodconfrontatie provincie Flevoland 2024 t/m 2035



- In het hoge scenario ontstaat een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan bedrijventerreinen van circa 66 hectare in de periode 2024 t/m 2035. We confronteren daarvoor uitbreidingsvraag in het hoge scenario (309 ha.), de vervangingsvraag (8 ha.), en de additionele vraag in het hoge scenario (120 ha.) met het harde planaanbod (371 ha.). Bij eenzelfde confrontatie in het lage scenario is sprake van een overaanbod van circa 67 hectare bedrijventerrein in de periode 2024 t/m 2035.
- Ook na 2035 is er echter nog sprake van uitbreidingsvraag. In de periode 2036 tot en met gaat het om een uitbreidingsvraag van 119 (lage scenario) tot 156 hectare (hoge scenario). Bovendien speelt in die periode nog een vervangingsvraag die kan oplopen tot maximaal 47 hectare. We schatten de additionele vraag voor die periode indicatief in op zo'n 25 tot 50 hectare.
- Als we vraag en aanbod voor de gehele periode 2024 t/m 2040 confronteren, dan zien we in het hoge scenario een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan bedrijventerreinen van circa 319 hectare. In het lage scenario leidt de confrontatie tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 124 hectare.

¹⁷ Het is niet zeker of de opties en reserveringen doorgang vinden. Ze zijn als gevolg niet te interpreteren als reeds vervulde aanbod en daarmee (nog) niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Opties en reserveringen die doorgang vinden en voortkomen uit uitbreidingsvraag of vervangingsvraag (van na 1-1-2024) moeten ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

Figuur 12: Vraag-aanbodconfrontatie provincie Flevoland 2024 t/m 2040



- Alles overwegend concluderen we dat de vraag naar bedrijventerreinen het aanbod kwantitatief zal overstijgen. Dit geldt zowel voor het hoge als het lage ontwikkelscenario. De mate waarin het huidige harde planaanbod tekortschiet is afhankelijk van de mate waarin geplande transformaties doorgang vinden, en de mate waarin additionele vraag vanuit economische activiteiten in de provincie landt. Mogelijk dient er ook rekening gehouden te worden met additionele vraag vanuit energie infrastructuur. Hiermee is geen rekening gehouden in voorliggende cijfers en figuren (zie hoofdstuk 5.4 voor toelichting).
- Het zachte planaanbod lijkt vooralsnog voldoende om het kwantitatieve tekort tussen behoefte en hard (plan)aanbod op te vullen in de periode 2024-2040. Dit is wederom afhankelijk van de mate waarin geplande transformaties doorgang vinden, en de mate waarin additionele vraag vanuit economische activiteiten in de provincie landt.

Kwalitatief

- Kwalitatief gezien zien we geen knelpunten in de periode 2024-2035. Er is voldoende aanbod in alle typen werkmilieus voor het accommoderen van de verwachte uitbreidingsvraag in het lage en hoge scenario.
- Afhankelijk van de mate waarin én het type additionele vraag dat zich aandient, kunnen in bepaalde milieus tekorten ontstaan. Dat is dan het meest waarschijnlijk in het milieu grootschalig HMC. In dit werkmilieu is het minste overaanbod (circa 10% ten opzichte van de verwachte ruimtevraag in het hoge scenario tot en met 2035). Daarnaast is in omringende regio's het aanbod aan dit type werkmilieu beperkt en/of staat dit onder druk van bijvoorbeeld transformaties. Dit kan leiden tot een trek van dit type bedrijven richting Flevoland. Afhankelijk van het verloop van de uitgifte op de terreinen in dit werkmilieu kan het nodig zijn om op termijn nieuwe plannen te maken en/of strategisch locaties te reserveren. Denk daarbij aan het borgen, vrijspelen en opwaarderen van bestaand (al dan niet watergebonden) HMC-areaal, wat nu bijvoorbeeld in gebruik is voor lichte bedrijfsactiviteiten. Op dit moment lijkt een goede monitoring op zijn plaats.
- De geografische spreiding van het harde planaanbod naar werkmilieu is over het algemeen goed. Eén kanttekening daarbij is dat er momenteel in Zeewolde geen hard planaanbod is in het werkmilieu XXL-logistiek, terwijl deze gemeente wel in het RPW EHPZ als logische locatie voor dit werkmilieu wordt genoemd.
- Voor de periode na 2035 is de kwalitatieve confrontatie niet gemaakt. Logischerwijs ontstaan door het optreden van een tekort in die periode in zowel het lage als hoge scenario ook kwalitatieve knelpunten.

Resultaten ten opzichte van Plabeka-raming

In 2022 heeft Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) een behoefteraming laten opstellen voor alle bedrijventerreinen en kantoren in de Metropoolregio Amsterdam. Hieruit is een ruimtevraag voortgekomen van circa 187 tot 267 hectare bedrijventerrein voor de deelregio Almere-Lelystad in de periode 2022-2040. Uit voorliggende raming komt voor Almere en Lelystad samen een ruimtevraag van circa 281 tot 414 hectare in de periode 2024-2040. Dit is een aanzienlijk hogere vraag, terwijl het om een periode gaat van twee jaar korter. Dit is te verklaren, omdat aan beide behoefteramingen een andere werkgelegenheidsprognose ten grondslag ligt. Deze behoefteraming is op basis van een werkgelegenheidsprognose die door ABF Research speciaal op maat gemaakt is voor Flevoland, terwijl de Plabeka-raming is berekend op basis van de prognose van het EIB. Eerstgenoemde gaat uit van een aanzienlijk hogere bevolkingsgroei voor Flevoland. Omdat Flevoland een atypische ontwikkeling kent en daarin een zeer sterke groei laat zien, verwachten we dat de op maat gemaakte prognose van ABF beter aansluit bij de daadwerkelijke ruimtevraag in Flevoland.

6. Conclusies en adviezen

6.1 Conclusies

De bedrijventerreinenmarkt in Flevoland is dynamisch. Er is veel groei onder bestaande, gevestigde bedrijven en mede door de grote krapte in de omliggende regio's/provincies stroomt steeds meer vraag naar Flevoland toe. Dit zien we vooral in Almere en in Lelystad en in mindere mate Zeewolde en Dronten. De gemeenten Urk en Noordoostpolder hebben vooral een eigen, lokale bedrijventerreinenmarkt met – in bijzonder in geval van Urk – een sterke, specialistische economie (maritieme cluster).

Flevoland onderscheidt zich positief met nog relatief veel aanbod aan bedrijventerrein, een wat minder krappe arbeidsmarkt en een bevolking die sterk groeit. De provincie ontwikkelt zich steeds meer van woonprovincie naar een provincie waarin mensen kunnen wonen én werken.

Dit alles heeft zijn weerslag in de verwachte vraag naar bedrijventerreinen. De komende 10-15 jaar wordt een flinke uitbreidingsvraag verwacht. Tot en met 2040 gaat het om ruim 350 tot een kleine 470 hectare netto die naar verwachting nodig is om de ontwikkeling van het Flevolandse bedrijvenbestand ruimtelijk te faciliteren. Daarbovenop kan nog extra vraag komen door substantiële overloop vanuit omringende provincies/regio's met flinke ruimtetekorten. Ook zien we een toenemende druk op de ruimte op bedrijventerreinen door ruimteclaims vanuit energietransitie (uitbreiding netwerk, batterijopslag, et cetera) en klimaat (groen, waterberging).

De vraag komt vooral vanuit het gewone mkb dat een 'regulier werkmilieu' zoekt, maar we zien ook dat er vanuit grote logistiek en grote productie (hindergevend) substantieel naar extra ruimte wordt gevraagd. Specifiek is er ook een vraag naar innovatieclusters en -campussen. Deze concentreert zich vooral rondom de sectoren/clusters Agrifood, Hightech en ICT. Veel van deze vraag landt echter ook verspreid over diverse bedrijventerreinen. De vraag naar een specifieke campuslocatie is beperkt, hangt sterk af van de specifieke trekkracht (concept/locatie) en kenmerkt zich doordat het gaat met horten en stoten.

Als we het (harde) aanbod afzetten tegen de verwachte vraag t/m 2040 dan is in het lage scenario kwantitatief voldoende ruimte beschikbaar en ontstaat in het hoge scenario een tekort. Komt hier echter nog vervangingsvraag en substantiële additionele vraag bij, dan ontstaat ook in het lage scenario een tekort. Op een deel van het aanbod liggen bovendien al opties of reserveringen. Dit aanbod is dus niet meer vrij op de markt beschikbaar. Overigens zijn deze opties/reserveringen een effectuering van de vraag. Het is dus niet zo dat die hectares van het aanbod afgehaald kunnen worden, zonder vervolgens de vraagkant te corrigeren.

6.2 Adviezen

Aanbeveling 1: Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen binnen de geraamde bandbreedte

De autonome uitbreidingsvraag naar ruimte voor bedrijventerreinen is geraamd in een bandbreedte (laag – hoog). Deze bandbreedte geeft aan waarbinnen de uitbreidingsvraag zich op langere termijn kan ontwikkelen binnen de provincie Flevoland. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag ligt lager dan de langjarige historische uitgifte. Dit vinden we realistisch kijkend

naar de onzekerheden die meespelen in de ruimtevraag op korte tot middellange termijn (zie box). Bovendien bevat de historische uitgifte ook de uitgifte aan additionele ruimtevragers en bedrijven die bijvoorbeeld moesten wijken voor woningbouw (transformatie). Deze komen in voorliggende raming ook nog bovenop de autonome uitbreidingsvraag. Verder gaat het bij de uitgifte van kavels soms om uitgifte aan ontwikkelaars die al een pand realiseren, maar waar de eindgebruikers nog moeten landen. De geraamde uitbreidingsvraag gaat om de ruimtevraag vanuit eindgebruikers. Kortom, de uitgifte is niet één-op-één te vergelijken met de uitbreidingsvraag.

Onzekere factoren ruimtevraag bedrijven

Diverse factoren kunnen de vraag naar bedrijventerreinen komende jaren neer- en opwaarts beïnvloeden. Denk aan:

- Economische recessie en/of afkoeling waardoor productie en investeringen van bedrijven verminderen. Sinds vorig jaar ontwikkelt de Nederlandse economie zich grillig, dan weer een kwartaal krimp, dan weer enige groei. Inmiddels zijn de verwachtingen (CPB, Rabobank) wat positiever en zien we bijstellingen naar boven. Er blijven echter flinke onzekerheden.
- Blijvende impasse rondom het stikstofdossier en daarmee de rem op investeringen van bedrijven (voor verduurzaming, nieuwbouw) en verdere vertraging van infrastructurele projecten en/of gebiedsontwikkelingen.
- Netcongestie en -capaciteit: deze levert beperkingen op voor verhuis-, uitbreidings-, en/of vestigingswensen van bedrijven en/of voor de verduurzaming van bedrijfspanden en -processen.
- Tekort aan personeel waardoor (internationaal opererende) bedrijven andere keuzes maken voor investeringen, maar waardoor gemeenten bijvoorbeeld ook moeite hebben om gebiedsontwikkelingen voor bedrijventerreinen van de grond te krijgen.
- Ontwikkelingen rondom outsourcing van activiteiten en mogelijke re- en nearshoring door automatisering en robotisering.

Aanbeveling 2: Zorg voor goede afstemming met 'energie'

De energie-infrastructuur – en de ontwikkelingen daarin – is steeds meer bepalend voor de economische ontwikkeling en verduurzaming in Flevoland. Met het opstellen van het pMIEK 1.0 wordt een belangrijke stap gezet in het versterken van de samenhang tussen (de ontwikkeling van) het energiesysteem en ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is cruciaal dat de voorliggende raming als bouwsteen wordt gebruikt voor het integraal programmeren van de energie-infrastructuuropgave en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Flevoland. We bevelen dan ook aan om de prognose met de netbeheerders (Liander, Tennet) te delen en door te spreken.

Aanbeveling 3: Maak beleidskeuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld

De provincie Flevoland en de afzonderlijke gemeenten hebben veel ambities en opgaven. Tegelijkertijd is ook in Flevoland de ruimte schaars. Om goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken over de toekomstige (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk om als gemeenten en provincie helder te hebben waar deze terreinen aan moeten bijdragen. Dit kan helpen voor de positionering van bedrijventerreinen in beleidsrijke trajecten zoals de Omgevingsvisie. U heeft als provincie een Economische Visie Flevoland 2030 opgesteld. Deze visie helpt als richtsnoer bij het – samen met de gemeenten – maken van keuzes over de ambities en planning van bedrijventerreinen komende jaren. Wel vinden we dat daarvoor een verdere concretisering nodig is. De visie blijft nog best abstract en biedt nog onvoldoende antwoord op hoe Flevoland staat tegenover de opgaven/thema's op de bedrijventerreinenmarkt van provinciaal belang, de afstemming met andere beleidsthema's en de afstemming met het Rijk

voor de nationale opgave (Ruimtelijk Voorstel, GRIP). Bovendien is een doorkijk verder weg, naar minstens 2040 welkom. Immers, 2030 is al heel dichtbij. Zeker als je weet dat de (plan)ontwikkeling van bedrijventerreinen al snel zo'n zeven tot tien jaar in beslag neemt.

Belangrijkste witte vlek daarbij is wat ons betreft de circulaire economie. Er is nog geen helder zicht op hoe die vorm moet en gaat krijgen in Flevoland. Belangrijke vragen waarop een antwoord moet komen zijn bijvoorbeeld: wat zijn de meest kansrijke waardeketens en sectoren? Op welke product- en materiaalketens wil Flevoland zich richten bij de circulaire transitie? Wat zijn daarbij de meest logische keuzes? Welke ruimtelijke kansen liggen er op korte en lange termijn in de provincie? Welke circulaire werklocaties (typen, locaties, omvang) horen hierbij? Welke bestaande, strategische locaties moeten daarbij geborgd worden en wat is aanvullend nog nodig? Et cetera. Wij raden u aan om als provincie tot een Ruimtelijke Circulaire Economie Strategie (RCES) te komen¹⁸.

Aanbeveling 4: Overweeg selectiever vestigingsbeleid

De uitgifte en ontwikkeling van nieuwe terreinen stuit op meerdere hindernissen, zoals netcapaciteit, stikstof en gegroeide maatschappelijke weerstand; zeker waar het gaat over grootschalige (logistieke) ontwikkelingen. Door het personeelsgebrek rijst bij gemeenten regelmatig de vraag waarom nog nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Bovendien zijn de landschappelijke waarde en de ruimtelijke kwaliteit (open, groen, rust) van het Flevolandse landschap een cruciale vestigingsplaatsfactor voor bewoners, bedrijven en bezoekers. De maatschappelijke meerwaarde van nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is dan nog belangrijker dan voorheen.

Dit alles gecombineerd samen met de langere termijn krappe vraag/aanbodssituatie en de lange planontwikkeling van bedrijventerreinen doet de vraag rijzen of provincie en gemeenten nog wel alle vraag willen en kunnen faciliteren. Een selectiever vestigingsbeleid kan helpen om de ruimte op de Flevolandse bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten. Het eerder genoemde toekomstbeeld (zie aanbeveling 3) kan dienen als fundament om de keuzes op te baseren. Dit beeld geeft richting voor de gewenste invulling van de ruimte voor bedrijventerreinen passend bij het toekomstperspectief op Flevoland. Denk aan gewenste profilering, type doelgroepen/prioritaire bedrijfstakken (bijvoorbeeld gezien de bijdrage aan transitie als circulaire economie en energietransitie), kavelomvang, milieucategorie, efficiënt/intensief ruimtegebruik, et cetera. Dit is door te vertalen naar de (gemeentelijke) bedrijventerreinstrategieën/-visies en eventueel zelfs naar uitgifteprotocollen voor sturing en selectie van vestigers op locatieniveau¹⁹.

Aanbeveling 5: Heb veel aandacht voor de bestaande voorraad

De behoefteraming kijkt vooral naar de uitbreidingsvraag en heeft daarom al snel een focus op nieuwe bedrijventerreinen. Maar het is belangrijk zich ervan bewust te zijn dat het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in Flevoland. Een groot deel van de marktdynamiek landt (via herontwikkeling, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad of koop/huur van bestaand vastgoed) in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad bedrijventerreinen vertegenwoordigt bovendien een grote economische en werkgelegenheidswaarde. Er liggen grote opgaven en kansen voor energietransitie, circulaire

¹⁸ Ter inspiratie: <https://stec.nl/whitepaper-werken-aan-een-ruimtelijke-circulaire-economie-strategie-rces/>

¹⁹ In zo'n protocol kunnen – als onderdeel van het uitgiftebeleid van een gemeente – specifieke(re) criteria worden opgenomen als basis voor prioritering/selectie van bedrijven. Denk aan criteria over intensiteit ruimtegebruik (hoogte, FSI, et cetera), werkgelegenheid en soort banen, toegevoegde waarde/meerwaarde van vestigers, duurzaamheid, et cetera. Belangrijk is dat de criteria goed objectief meetbaar zijn. Ook moeten ze logisch en passend (ruimtelijk relevant) zijn bij de uit te geven kavels en/of het profiel van het bedrijventerrein. Een uitgifteprotocol is zo gezien een verfijning van bovenliggend beleid, omgevings-/bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan et cetera, waarmee selectie van bedrijven bij de kaveluitgifte van een bedrijventerrein transparant kan worden geregeld.

economie, klimaatadaptatie, digitalisering (onder andere robotisering, 3D-printing, cloud computing) en veiligheid/criminaliteit (ondermijning). De focus moet liggen op het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande terreinen in Flevoland en het vraaggericht toevoegen van plekken met meerwaarde.

We vinden het daarbij cruciaal dat de provincie en gemeenten zich maximaal inzetten om waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. Kijkende naar globale indicatoren als ruimtegebruik per werknemer, verhouding tussen pand- en kaveloppervlak en bouwhoogtes lijkt op het gemiddelde Flevolandse bedrijventerrein nog een significante intensiveringsslag mogelijk (zo toont ook eigen onderzoek van u aan). Ook zien we dat de terreinen in uw provincie bovengemiddeld 'bevolkt' worden door bedrijfsactiviteiten die niet per sé op een bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn. Denk aan onderwijs, horeca, allerlei zakelijke en consumentgerichte dienstverleners, dans- en sportschool et cetera. Het aandeel van dit soort bedrijven op uw bedrijventerreinen ligt tot wel twee keer zo hoog als het landelijk gemiddelde. Mede hierdoor zijn dit type ruimtevragers ook goed voor best een groot deel van de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. Dit deel van de vraag kan echter ook prima in de woonwijk, in gemengde ontwikkelingen en bijvoorbeeld rondom en in winkelgebieden landen. Daarvoor moet dan wel ruimte worden geprogrammeerd in dit soort gebieden en heel actief ingezet worden op sturing. Denk aan instrumenten als een minimale milieucategorie op bedrijventerreinen, minimale kavelgroottes, inzet van een verplaatsingsfonds of een fonds betaalbare bedrijfsruimte, et cetera. Naast geld en instrumenten vraagt dit ook capaciteit bij gemeente en provincie. De opbrengst is echter geen onnodig extra ruimtebeslag, goed functionerende bestaande bedrijventerreinen en een zo groot mogelijk ruimtelijk-maatschappelijk rendement.

Aanbeveling 6: Heb specifieke aandacht voor uw campussen en innovatieclusters

Innovatiemilieus zijn een belangrijk onderdeel van de economie in Flevoland. Sommige van deze milieus zijn geografisch geclusterd, we spreken dan van een innovatiecampus. Een innovatiemilieu kan echter ook een samenwerkingsvorm zijn waarbij stakeholders niet geografisch geclusterd zijn maar elkaar wel helpen innoveren, we spreken dan van een innovatiecluster.

We zien op basis van onze analyses een stevig fundament voor de verdere ontwikkeling van uw innovatieclusters en campussen. Zo zijn veel van de innovatieve bedrijven in Flevoland gevestigde bedrijven binnen hun sector, dit in tegenstelling tot regio's waar vooral door start- en scaleups wordt geïnoveerd. Wel is er een aantal basisvoorwaarden om deze ontwikkelingen ook echt tot een succes te maken in Flevoland. Graag geven we die aan u mee:

- Het moeten ijzersterke concepten zijn, waar structureel aan vast wordt gehouden.
- De locaties moeten een zeer hoge (omgevings)kwaliteit hebben.
- Er moet gewerkt worden met een lange doorlooptijd van tot zo'n 20 jaar of zelfs meer. De grex moet hierop zijn afgestemd, zodat er geen financiële druk is om tot snelle uitgifte over te gaan aan vestigers die niet zo goed bij de campus passen.
- Een ijzersterke branding en communicatie.
- Enige schaarste en goede (regionale) afstemming: concurrentie is funest. We willen u dan ook waarschuwen voor nog meer campusinitiatieven. De focus moet liggen op het een succes maken van de ontwikkelingen en locaties die er nu zijn.

Bijlage A – Behoefte per gemeente

*In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming bedrijventerreinen op het niveau van de individuele gemeenten. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 7. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen. **Let op:** voor de leesbaarheid werken we bij de vraagraming met afgeronde netto hectares. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.*

De behoefteraming op gemeenteniveau moet gezien worden als indicatief. Behoefteramingen worden normaliter opgesteld op regioniveau. Reden hiervoor is dat het regionale schaalniveau het laagste is waarop de invloeden van lokale factoren op de uitkomsten beperkt kunnen blijven. Op een lager schaalniveau (het niveau van gemeenten) is het een mogelijkheid dat deze lokale factoren een te sterke invloed hebben op de uitkomsten waardoor er een vertekenend beeld ontstaat. Denk hierbij aan factoren als een groot bedrijf dat naar de gemeente verhuist of juist vertrekt, de bouw van een nieuwe woonwijk of lokale afwezigheid/aanwezigheid van netcapaciteit.

6.3 Almere

Almere zet meer in op de doorontwikkeling van cluster- en campusontwikkeling gelieerd aan ICT & Tech, voedsel en biobased bouwen en energie. Denk aan Flevo Campus, de doorontwikkeling van de Green Innovation HUB en kansen rondom energie en halfgeleiderindustrie met bedrijven zoals ASM, Alfen en Yanmar.

6.3.1 Uitbreidingsvraag

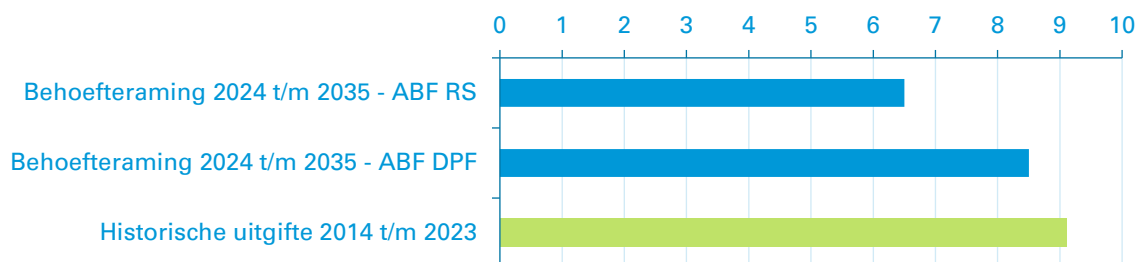
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2024 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de gemeente Almere in de periode 2024 t/m 2035 is 78 tot 102 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 6,5 tot 8,5 hectare. In de periode 2036 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 39 tot 52 hectare in de gemeente (jaarlijks 8 tot 10,5 hectare).

Tabel 15: Totale uitbreidingsvraag gemeente Almere (in ha.)

Tijdsperiode	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 tot en met 2035	78	102
2036 tot en met 2040	39	52
2024 tot en met 2040	117	154

Als we dit in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat in deze behoefteraming de historische jaarlijkse uitgifte licht hoger ligt dan de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag in het hoge scenario.

Figuur 13: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha.) gemeente Almere in perspectief



6.3.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 4 hectare in de gemeente Almere tot en met 2035. Dit is circa 1% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit is gebaseerd op een inventarisatie van geplande transformaties bij de gemeente. Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de geplande transformaties, en de daaruit ontstane vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag doet zich voor op de bedrijventerreinen Ambachtsmark en De Paal. Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

Tabel 16: Vervangingsvraag in gemeente Almere (in ha.)

Bedrijventerrein	Huidig omvang terrein (netto)	Omvang transformatie	Ontstane vervangingsvraag
Ambachtsmark	3,6	3,4	2,2
De Paal	2,9	2,9	1,9
Totaal Almere	6,5	6,3	4,1

6.3.3 Additionele vraag

Er kan mogelijk sprake zijn van additionele vraag in de gemeente Almere. Additionele vraag is echter een vraagstuk dat het niveau van individuele gemeenten overstijgt. We werken dit daarom uit op provinciaal niveau.

6.3.4 Aanbod

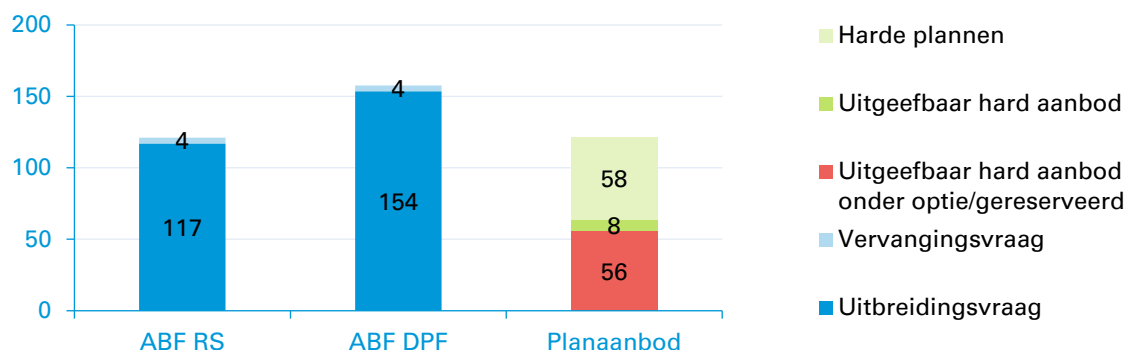
Er is in de gemeente Almere per januari 2024 nog circa 64 hectare aan hard planaanbod uitgeefbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast het uitgeefbaar hard planaanbod, zijn er diverse andere harde plannen in gemeente Almere die nog niet uitgeefbaar zijn. Deze plannen zijn in totaal goed voor circa 58 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 17: Hard planaanbod in gemeente Almere

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	64 hectare
Harde plannen	58 hectare
Totaal Almere	122 hectare

Bron: Provincie Flevoland (2024) en input gemeenten, bewerking Stec Groep

Figuur 14: Vraag-aanbod confrontatie gemeente Almere 2024 t/m 2040



6.3.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in gemeente Almere maken we een vraag-aanbod confrontatie, zie het figuur hierboven. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de gemeente Almere 117 tot 154 hectare bedraagt in de periode 2024 tot en met 2040, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag van in totaal zo'n 4 hectare. Het uitgeefbaar hard planaanbod bestaat uit zo'n 64 hectare. Hiervan is circa 56 hectare onder optie of gereserveerd²⁰ (peildatum 1 januari 2024). De overige harde plannen bestaan uit 58 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (154 ha.) en de vervangingsvraag (4 ha.) met het totale harde planaanbod (122 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 36 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (117 ha.) en de vervangingsvraag (4 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (122 ha.) tot een negatieve kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 1 hectare in de periode 2024 tot en met 2040.

6.4 Dronten

De gemeente Dronten groeit door qua inwoners. Hier hoort een groei van de werkgelegenheid bij. Voor een deel zal dit op bedrijventerreinen landen. Ook heeft geplande transformatie van het (brede) stationsgebied een grote ruimtelijke impact op de gemeente.

6.4.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2024 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de gemeente Dronten in de periode 2024 t/m 2035 is 22 tot 29 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 2 tot 2,5 hectare. In de periode 2036 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 11 tot 15 hectare in de gemeente (jaarlijks 2 tot 3 hectare).

Tabel 18: Totale uitbreidingsvraag gemeente Dronten (in ha.)

Tijdspanne	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 t/m 2035	22 tot 29	22 tot 29
2036 t/m 2040	11 tot 15	11 tot 15

²⁰ Van opties en reserveringen is het niet zeker dat deze doorgang vinden. Ze zijn tevens niet te interpreteren als reeds vervulde aanbod, en daarmee in mindering te brengen op het harde aanbod.

2024 tot en met 2035	22	29
2036 tot en met 2040	11	15
2024 tot en met 2040	33	43

Als we deze gegevens in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat in deze behoefteraming de historische jaarlijkse uitgifte fors hoger ligt dan de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag tot en met 2035 voor zowel het lage als het hoge scenario.

Figuur 15: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha.) gemeente Dronten in perspectief



6.4.2 Vervangingsvraag

Er zijn geen transformatieplannen in de gemeente Dronten tot en met 2035. Na 2035 zijn er plannen om tot maximaal circa 47 hectare bedrijventerrein in het stationsgebied te transformeren. Dit kan dus oplopen tot circa 18% van de huidige bedrijventerreinenvoorraad. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties bij de gemeente. Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de geplande transformaties, en de daaruit ontstane vervangingsvraag. Bedrijventerreinen Fazantendreef en De Noord worden daarbij mogelijk geheel getransformeerd. Voor de transformatieplannen in Dronten geldt dat er nog een definitief besluit genomen moet worden. Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

Tabel 19: Vervangingsvraag in gemeente Dronten (in ha.)

Bedrijventerrein	Huidig omvang terrein (netto)	Omvang transformatie	Ontstane vervangingsvraag
Fazantendreef	21,5	21,5	21,5
De Noord	25,8	25,8	25,8
Totaal Dronten	47,3	47,3	47,3

6.4.3 Additionele vraag

Er kan mogelijk sprake zijn van additionele vraag in de gemeente Dronten. Additionele vraag is echter een vraagstuk dat het niveau van individuele gemeenten overstijgt. We werken dit uit op provinciaal niveau.

6.4.4 Aanbod

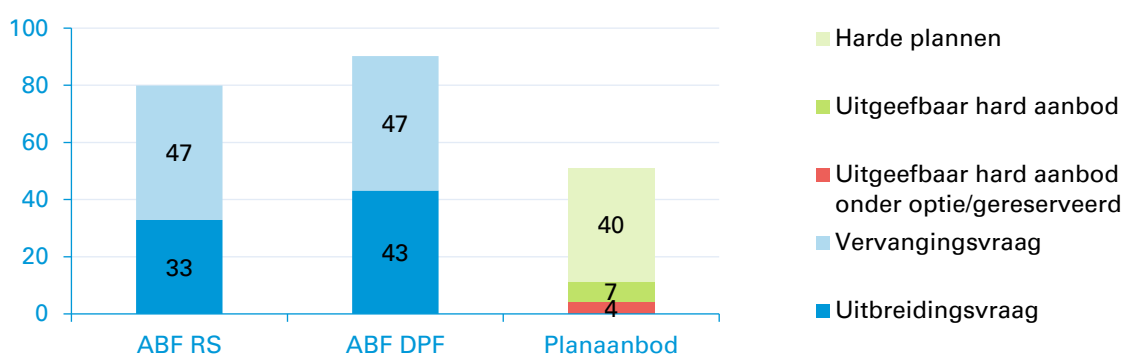
Er is in de gemeente Dronten per januari 2024 nog circa 11 hectare aan hard planaanbod uitgifbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast het uitgifbaar hard planaanbod zijn er diverse andere harde plannen in gemeente Dronten die nog niet uitgifbaar zijn. Deze plannen zijn in totaal goed voor circa 40 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 20: Hard planaanbod in gemeente Dronten

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	11 hectare
Harde plannen	40 hectare
Totaal Dronten	51 hectare

Bron: IBIS (2023) en inventarisatie gemeenten, bewerking Stec Groep (2024)

Figuur 16: Vraag-aanbod confrontatie gemeente Dronten 2024 t/m 2035



6.4.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in gemeente Dronten maken we een vraag-aanbod confrontatie, zie ook figuur hierboven. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de gemeente Dronten 33 tot 43 hectare bedraagt in de periode 2024 tot en met 2040, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag tot maximaal circa 47 hectare. Het uitgeefbaar hard planaanbod bestaat uit circa 11 hectare. Hiervan is circa 4 hectare onder optie of gereserveerd²¹ (peildatum 1-1-2024). De overige harde plannen bestaan uit 40 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (43 ha.) en de vervangingsvraag (tot 47 ha.) met het totale harde planaanbod (51 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen die kan oplopen tot circa 39 hectare in de periode 2024 tot en met 2040, afhankelijk van de mate waarin de geplande transformaties in de gemeente Dronten doorgang vinden. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (33 ha.) en de vervangingsvraag (tot 47 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (51 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen die kan oplopen tot circa 29 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. Dit is wederom afhankelijk van de mate waarin de geplande transformaties in de gemeente Dronten doorgang vinden.

6.5 Lelystad

Lelystad werkt aan een regionaal gespecialiseerde economie. Voor bedrijventerreinen wordt er gewerkt aan het doorontwikkelen van het (technologische) logistieke cluster en de secundaire

²¹ Het is niet zeker of de opties en reserveringen doorgang vinden. Ze zijn als gevolg niet te interpreteren als reeds vervulde aanbod en daarmee (nog) niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Opties en reserveringen die doorgang vinden en voortkomen uit uitbreidingsvraag of vervangingsvraag (van na 1-1-2024) moeten ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

agrofood sector. Lelystad biedt ook in de toekomst ruimte aan bedrijven. Onder andere door LAB2 te ontwikkelen.

6.5.1 Uitbreidingsvraag

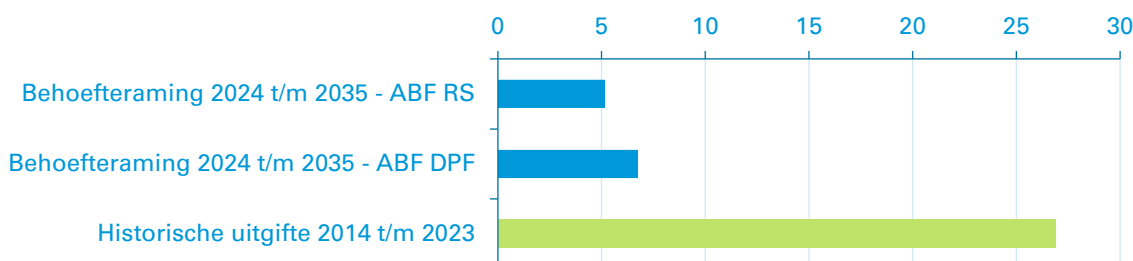
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2024 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de gemeente Lelystad in de periode 2024 t/m 2035 is 62 tot 81 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 5 tot 6,5 hectare. In de periode 2036 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 31 tot 41 hectare in de gemeente (jaarlijks 6 tot 8 hectare).

Tabel 21: Totale uitbreidingsvraag gemeente Lelystad (in ha.)

Tijdsperiode	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 tot en met 2035	62	81
2036 tot en met 2040	31	41
2024 tot en met 2040	93	122

Als we deze gegevens in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat in deze behoefteraming de historische jaarlijkse uitgifte bijna vier keer hoger ligt dan de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag tot en met 2035 in het hoge scenario.

Figuur 17: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha.) gemeente Lelystad in perspectief



6.5.2 Vervangingsvraag

Er zijn in de gemeente geen plannen om bedrijventerreinen te transformeren naar andere functies.

6.5.3 Additionele vraag

Er kan mogelijk sprake zijn van additionele vraag in de gemeente Lelystad. Additionele vraag is echter een vraagstuk dat het niveau van individuele gemeenten overstijgt. We werken dit uit op provinciaal niveau.

6.5.4 Aanbod

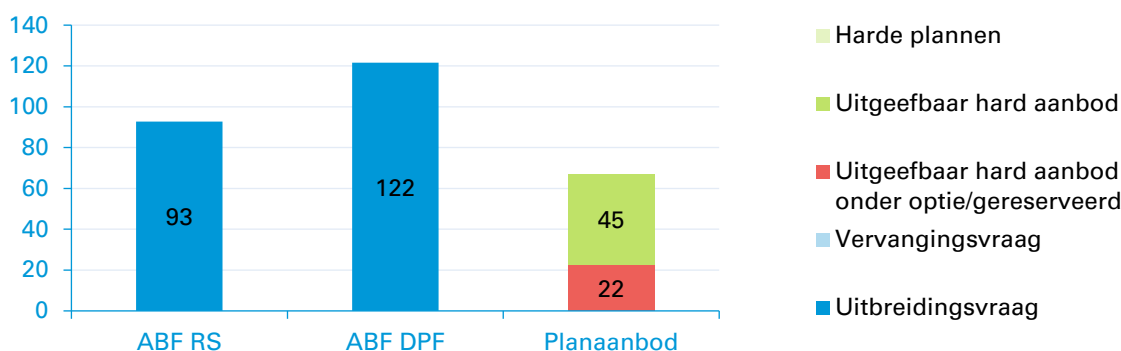
Er is in de gemeente Lelystad per januari 2024 nog circa 67 hectare aan hard planaanbod uitgifbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen. BioScience Park is hierin niet opgenomen, omdat het plan al ongeveer twintig jaar geleden is stopgezet en er sindsdien geen ontwikkelingen meer zijn. Daarnaast zijn er inmiddels windturbines geplaatst over de gehele lengte van het gebied. Hieruit blijkt dat andere ambities voor het gebied voorrang krijgen.

Tabel 22: Hard planaanbod in gemeente Lelystad

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	67 hectare
Harde plannen	-
Totaal Lelystad	67 hectare

Bron: Provincie Flevoland (2024) en input gemeenten, bewerking Stec Groep

Figuur 18: Vraag-aanbod confrontatie gemeente Lelystad 2023 t/m 2030



6.5.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in gemeente Lelystad, maken we een vraag-aanbod confrontatie, zie het figuur hierboven. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de gemeente Lelystad 93 tot 122 hectare bedraagt in de periode 2024 tot en met 2040, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Het uitgeefbaar hard planaanbod bestaat uit circa 67 hectare. Hiervan is circa 22 hectare onder optie of gereserveerd²² (peildatum 1-1-2024).
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (122 ha.) met het totale harde planaanbod (67 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 55 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (93 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (67 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 26 hectare in de periode 2024 tot en met 2040.

6.6 Noordoostpolder

De gemeente Noordoostpolder groeit door qua inwoners. Hier hoort een groei van de werkgelegenheid bij. Voor een deel zal dit op bedrijventerreinen landen. Voor elk dorp zijn er (potentiële) ontwikkelrichtingen voor de bedrijventerreinen in beeld. Naast de eigen autonome groei is er ook ruimte voor bovenlokale en regionale bedrijvigheid (mits goed in te passen). Hiervoor is Emmeloord in beeld door centrale ligging en ontsluiting aan de A6.

²² Het is niet zeker of de opties en reserveringen doorgang vinden. Ze zijn als gevolg niet te interpreteren als reeds vervuld aanbod en daarmee (nog) niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Opties en reserveringen die doorgang vinden en voortkomen uit uitbreidingsvraag of vervangingsvraag (van na 1-1-2024) moeten ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

6.6.1 Uitbreidingsvraag

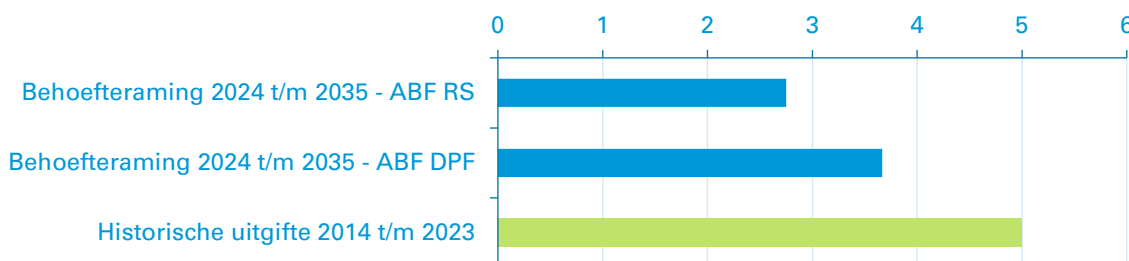
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2024 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de gemeente Noordoostpolder in de periode 2024 t/m 2035 is 33 tot 44 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3 tot 3,5 hectare. In de periode 2036 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 17 tot 22 hectare in de gemeente (jaarlijks 3,5 tot 4,5 hectare).

Tabel 23: Totale uitbreidingsvraag gemeente Noordoostpolder (in ha.)

Tijdperiode	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 tot en met 2035	33	44
2036 tot en met 2040	17	22
2024 tot en met 2040	50	66

Als we deze gegevens in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat in deze behoefteraming de historische jaarlijkse uitgifte iets hoger ligt dan de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag tot en met 2035 voor zowel het lage als het hoge scenario.

Figuur 19: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha.) Noordoostpolder in perspectief



6.6.2 Vervangingsvraag

Er zijn in de gemeente geen plannen om bedrijventerreinen te transformeren in andere functies.

6.6.3 Additionele vraag

Er kan mogelijk sprake zijn van additionele vraag in de gemeente Noordoostpolder. Additionele vraag is echter een vraagstuk dat het niveau van individuele gemeenten overstijgt. We werken dit uit op provinciaal niveau.

6.6.4 Aanbod

Er is in de gemeente Noordoostpolder per januari 2024 nog circa 7 hectare aan hard planaanbod uitgiftebaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast het uitgiftebaar hard planaanbod zijn er diverse andere harde plannen in gemeente Noordoostpolder die nog niet uitgiftebaar zijn. Deze plannen zijn in totaal goed voor circa 38 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 24: Hard planaanbod in gemeente Noordoostpolder

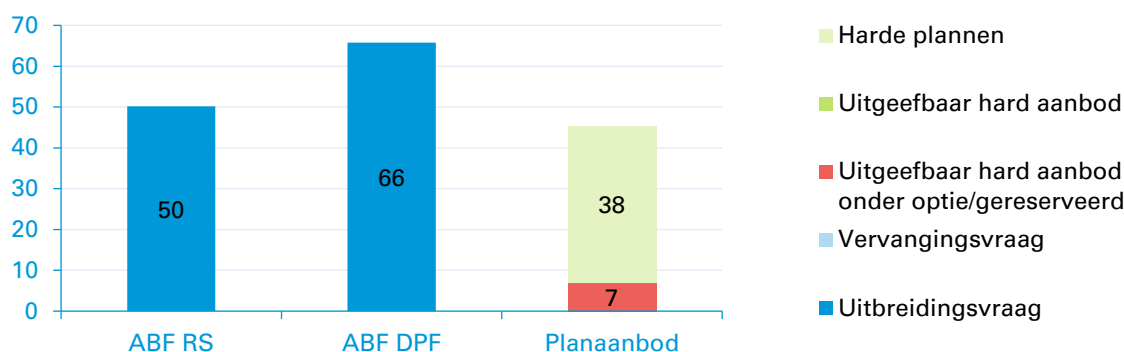
Planfase	Aanbod in hectare
Uitgiftebaar hard aanbod	7 hectare
Harde plannen	38 hectare

Totaal Noordoostpolder

45 hectare

Bron: Provincie Flevoland (2024) en input gemeenten, bewerking Stec Groep

Figuur 20: Vraag-aanbod confrontatie gemeente Noordoostpolder 2023 t/m 2030



6.6.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in gemeente Noordoostpolder maken we een vraag-aanbod confrontatie, zie het figuur hierboven.

We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de gemeente Noordoostpolder 50 tot 66 hectare bedraagt in de periode 2024 tot en met 2040, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Het uitgeefbaar hard planaanbod bestaat uit zo'n 7 hectare. Dit is bijna geheel onder optie of gereserveerd²³ (peildatum 1-1-2024). De overige harde plannen bestaan uit 38 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (66 ha.) met het totale harde planaanbod (45 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 21 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (50 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (45 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 5 hectare in de periode 2024 tot en met 2040.

6.7 Urk

Ontwikkeling van Port of Urk biedt ruimte om te groeien aan lokale bedrijven. Port of Urk binnendijs is dé locatie voor Urker bedrijven met groeiambitie. Buitendijs bestaat uit een nog te realiseren kade in het IJsselmeer. Hier komen Urker bedrijven die werkzaam zijn in de maritieme maakindustrie.

6.7.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2024 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de gemeente Urk in de periode 2024 t/m 2035 is 13 tot 17 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 1 tot 1,5 hectare. In de periode 2036 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 7 tot 9 hectare in de gemeente (jaarlijks 1,5 tot 2 hectare).

²³ Het is niet zeker of de opties en reserveringen doorgang vinden. Ze zijn als gevolg niet te interpreteren als reeds vervulde aanbod en daarmee (nog) niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Opties en reserveringen die doorgang vinden en voortkomen uit uitbreidingsvraag of vervangingsvraag (van na 1-1-2024) moeten ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

Tabel 25: Totale uitbreidingsvraag gemeente Urk (in ha.)

Tijdperiode	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 tot en met 2035	13	17
2036 tot en met 2040	7	9
2024 tot en met 2040	20	26

Als we deze gegevens in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat in deze behoefteraming de historische jaarlijkse uitgifte op gelijke voet staat met de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag tot en met 2035 in het lage scenario.

Figuur 21: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha.) gemeente Urk in perspectief



6.7.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 4 hectare in de gemeente Urk tot en met 2035. Dit is circa 4% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties bij de gemeente. Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de geplande transformaties, en de daaruit ontstane vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag doet zich voor op de bedrijventerreinen Lemsterhoek en Kamperhoek. Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

Tabel 26: Vervangingsvraag in gemeente Urk (in ha.)

Bedrijventerrein	Huidig omvang terrein (netto)	Omvang transformatie	Ontstane vervangingsvraag
Lemsterhoek	9	9	3
Kamperhoek	13	0,5	0,5
Totaal Urk	22	9,5	3,5

Bron: Stec Groep (2024), op basis van inventarisatie transformatieplannen bij de gemeente

6.7.3 Additionele vraag

Er kan mogelijk sprake zijn van additionele vraag in de gemeente Urk. Additionele vraag is echter een vraagstuk dat het niveau van individuele gemeenten overstijgt. We werken dit uit op provinciaal niveau.

6.7.4 Aanbod

Er is in de gemeente Urk per januari 2024 nog circa 20 hectare aan hard planaanbod uitgeefbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast het uitgeefbaar hard planaanbod zijn er diverse andere harde plannen in gemeente Urk die nog niet uitgeefbaar zijn. Deze plannen zijn in totaal goed voor circa 50 hectare. In onderstaande tabel

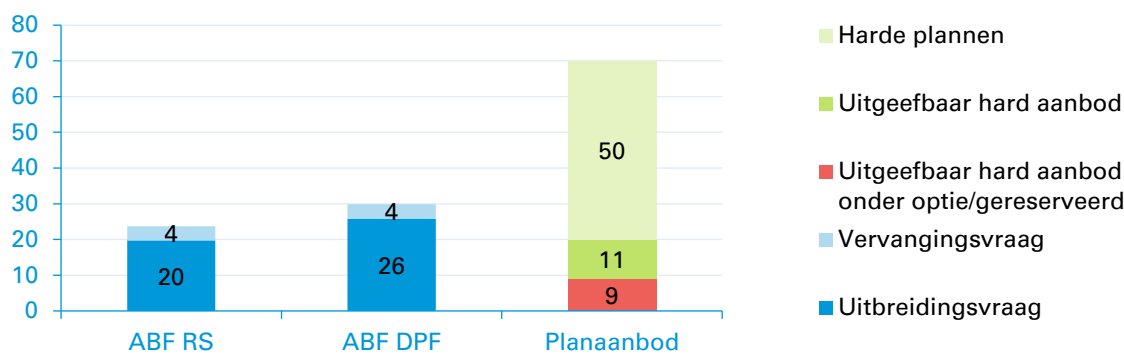
vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 27: Hard planaanbod in gemeente Urk

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	20 hectare
Harde plannen	50 hectare
Totaal Urk	70 hectare

Bron: Provincie Flevoland (2024) en input gemeenten, bewerking Stec Groep

Figuur 22: Vraag-aanbod confrontatie gemeente Urk 2023 t/m 2030



6.7.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in gemeente Urk maken we een vraag-aanbod confrontatie, zie de figuur hierboven. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de gemeente Urk 20 tot 26 hectare bedraagt in de periode 2024 tot en met 2040, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag van in totaal circa 4 hectare. Het uitgeefbaar hard planaanbod bestaat uit circa 20 hectare. Hiervan is circa 9 hectare onder optie of gereserveerd²⁴ (peildatum 1-1-2024). De overige harde plannen bestaan uit 50 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (26 ha.) en de vervangingsvraag (4 ha.) met het totale harde planaanbod (70 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een negatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 40 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (20 ha.) en de vervangingsvraag (4 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (70 ha.) tot een negatieve kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 46 hectare in de periode 2024 tot en met 2040.

²⁴ Het is niet zeker of de opties en reserveringen doorgang vinden. Ze zijn als gevolg niet te interpreteren als reeds vervuld aanbod en daarmee (nog) niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Opties en reserveringen die doorgang vinden en voortkomen uit uitbreidingsvraag of vervangingsvraag (van na 1-1-2024) moeten ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

Unieke economie Urk laat zich lastig modelmatig vangen

De uitwerking van provinciale ramingen naar individuele gemeenten lopen sowieso risico op vertekening van resultaten door specifieke lokale uitzonderingen. De reden dat een raming doorgaans op provincie-/regioniveau wordt opgesteld is dat dit soort uitzonderingen een minder vertekenend beeld geven. Een raming gaat namelijk per definitie uit van bepaalde aannames en universele patronen.

Urk is een bijzondere gemeente met een uniek karakter dat door zeer specifieke historische ontwikkelingen is ontstaan. Dit vertaalt zich in een sterk atypische economie. De economie van Urk bestaat voor een aanzienlijk deel uit bedrijvigheid in bepaalde nichesectoren die momenteel bij uitstek de wind in de zeilen hebben. Denk voornamelijk aan de visserij, visverwerkende industrie, maritieme industrie en de voedingsmiddelenindustrie. Daar komt nog eens bovenop dat veel andere bedrijvigheid in Urk indirect van deze sectoren afhankelijk is. Een economie met een uniek karakter zoals Urk leent zich doorgaans dus veel minder goed voor een doorvertaalde raming. Het grote verschil tussen vraag en aanbod voor Urk getuigt hiervan. Uitgifte van het huidige aanbod loopt namelijk voorspoedig, ondanks de relatief beperkte behoefte dat uit deze indicatieve vertaling van de prognose komt.

Daarnaast verwachten we dat het huidige aanbod in Urk voorziet in een uitgestelde behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. In de afgelopen vijf jaar is slechts 1 hectare uitgegeven in de gemeente. In de afgelopen 15 jaar was de ontwikkeling van het bedrijventerreinenareaal op Urk per saldo slechts circa 8 hectare.

6.8 Zeewolde

In Zeewolde wordt gewerkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Bedrijven in de gemeente krijgen in principe ruimte om te groeien. Ook wordt er ruimte geboden aan nieuwe bedrijven die bijdragen aan de economie van Zeewolde, mits passend.

Zeewolde in regio EHPZ

Zeewolde vormt met drie Gelderse gemeenten (Ermelo, Harderwijk en Putten) de regio EHPZ. Op het niveau van deze regio worden regionale programmeringsafspraken gemaakt. Verder werkt de gemeente Zeewolde samen met de gemeenten Harderwijk en Ermelo op gebied van bredere economische thema's. In de Gelderse EHPZ-gemeenten is de bedrijventerreinenmarkt krap. Vooral tussen 2030 en 2040 verwachten we dat er een fors tekort ontstaat. Uit het RPW voor de EHPZ-regio blijkt dat Zeewolde en Harderwijk momenteel de enige gemeenten in de regio zijn met ruimte voor grotere ruimtevragers. Daarnaast wordt Zeewolde in het RPW genoemd als logische locatie voor aan de regio verwante XXL-logistiek. Het is dus mogelijk dat (grootschalige) vraag in Zeewolde iets wordt gestuwd door deze regionale samenwerking.

6.8.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de periode 2024 tot en met 2035 en voor de periode 2036 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de gemeente Zeewolde in de periode 2024 t/m 2035 is 28 tot 36 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het

lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 2,5 tot 3 hectare. In de periode 2036 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 14 tot 18 hectare in de gemeente (jaarlijks 3 tot 3,5 hectare).

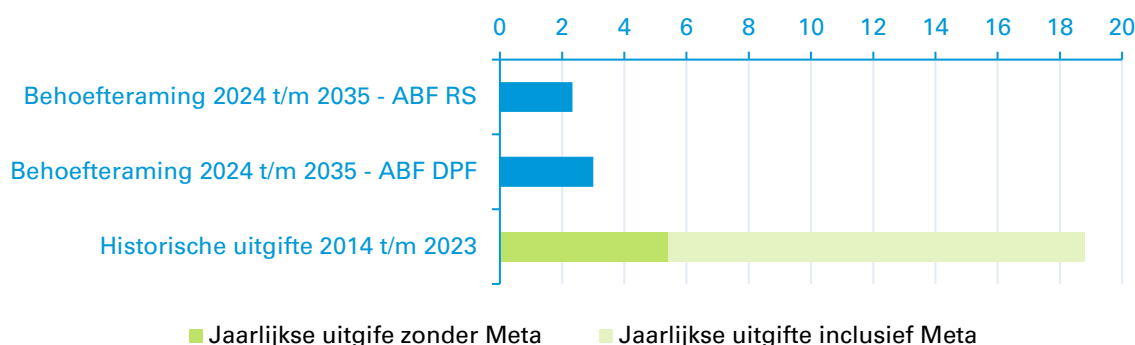
Zeewolde heeft een aanzienlijk aandeel in de uitbreidingsvraag voor een gemeente van een dergelijke omvang. Dit is goed te verklaren aangezien de uitbreidingsvraag voor gemeenten is gebaseerd op het gemeentelijk aandeel in de totale werkgelegenheid en het ruimtebeslag per sector. In Zeewolde is relatief veel bedrijvigheid in de sectoren waarin we forse groei verwachten. Vervoer en opslag valt hierin het meest op. Na Almere verwachten we voor deze sector de grootste uitbreidingsvraag in Zeewolde.

Tabel 28: Totale uitbreidingsvraag gemeente Zeewolde (in ha.)

Tijdperiode	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
2024 tot en met 2035	28	36
2036 tot en met 2040	14	18
2024 tot en met 2040	42	55

Als we deze gegevens in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat in deze behoefteraming de historische jaarlijkse uitgifte bijna vijf keer hoger ligt dan de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag tot en met 2035 in het hoge scenario.

Figuur 23: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha.) gemeente Zeewolde in perspectief



6.8.2 Vervangingsvraag

Er zijn in de gemeente geen plannen om bedrijventerreinen te transformeren.

6.8.3 Additionele vraag

Er kan mogelijk sprake zijn van additionele vraag in de gemeente Zeewolde. Additionele vraag is echter een vraagstuk dat het niveau van individuele gemeenten overstijgt. We werken dit uit op provinciaal niveau.

6.8.4 Aanbod

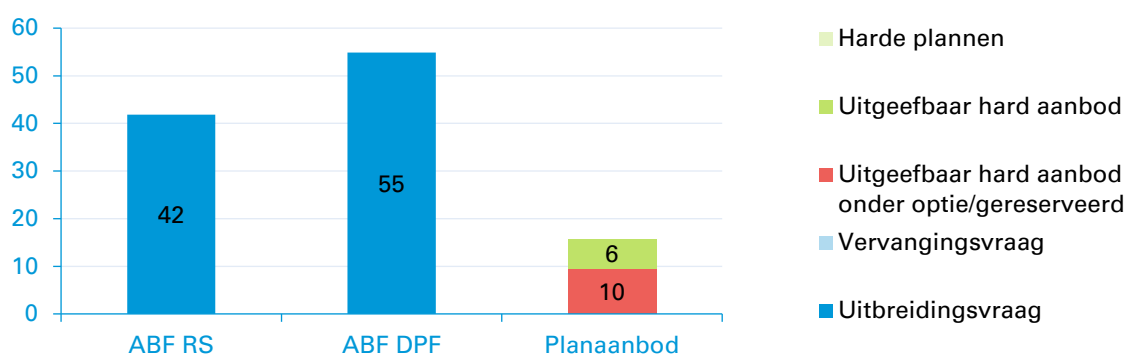
Er is in de gemeente Zeewolde per januari 2024 nog circa 16 hectare aan hard planaanbod uitgeefbaar. Het gaat hierbij om plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 29: Hard planaanbod in gemeente Zeewolde

Planfase	Aanbod in hectare
Uitgeefbaar hard aanbod	16 hectare
Harde plannen	-
Totaal Zeewolde	16 hectare

Bron: Provincie Flevoland (2024) en input gemeenten, bewerking Stec Groep

Figuur 24: Vraag-aanbod confrontatie gemeente Zeewolde 2023 t/m 2030



6.8.5 Vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in gemeente Zeewolde maken we een vraag-aanbod confrontatie, zie de figuur hierboven. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de gemeente Zeewolde 42 tot 55 hectare bedraagt in de periode 2024 tot en met 2040, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Het uitgeefbaar hard planaanbod bestaat uit zo'n 16 hectare. Hiervan is circa 10 hectare onder optie of gereserveerd²⁵ (peildatum 1-1-2024).
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (55 ha.) met het totale harde planaanbod (16 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 39 hectare in de periode 2024 tot en met 2040. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (42 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (16 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 26 hectare in de periode 2024 tot en met 2040.

²⁵ Het is niet zeker of de opties en reserveringen doorgang vinden. Ze zijn als gevolg niet te interpreteren als reeds vervulde aanbod en daarmee (nog) niet in mindering te brengen op het harde aanbod. Opties en reserveringen die doorgang vinden en voortkomen uit uitbreidingsvraag of vervangingsvraag (van na 1-1-2024) moeten ook bij de vraag in mindering worden gebracht.

Bijlage B – Indeling sectoren

In onderstaande tabel vindt u de indeling naar sectoren die voor de bedrijventerreinenprognose is gehanteerd. Deze indeling is gebaseerd op het afdelingsniveau (twee cijfers) uit de Standaard Bedrijfsindeling (SBI), waarmee een vertaling naar de bedrijfstakken van ABF Research mogelijk is.

Tabel 30: Indeling naar sectoren

Sector prognose	Standaard Bedrijfsindeling (SBI)
Landbouw	A
Afval, energie en water	B, D, E
Industrie	C
Bouwnijverheid	F
Handel en reparatie	G45
Groothandel	G46
Vervoer en opslag	H
Detailhandel	G47
Horeca, leisure en overige diensten	I, R, S
Dienstverlening en ICT	J, K, L, M, N
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q, U

Bijlage C – Vraagraming op sectorniveau

Tabel 31: Uitbreidingsvraag per sector provincie Flevoland

	2024-2035	2036-2040	2024-2035	2036-2040
Sector	ABF RS		ABF DPF	
Landbouw	2	0	3	0
Afval, energie en water	7	0	9	0
Industrie	73	27	88	35
Bouwnijverheid	4	17	10	20
Handel en reparatie (voertuigen)	16	1	20	3
Groothandel	28	31	44	40
Detailhandel	6	9	11	12
Vervoer en opslag	75	28	80	31
Horeca, leisure & overige diensten	13	2	15	3
Dienstverlening en ICT	5	1	19	7
Overheid, zorg en onderwijs	7	4	10	6
Totaal	236	119	309	156
	(20 per jaar)	(24 per jaar)	(26 per jaar)	(31 per jaar)

Bijlage D – Toelichting werkmilieus

Tabel 32: Gemengd/interactie

Beschrijving

Activiteiten	Handel, reparatie (ambachtscentra, refurbish), opslag, werkplaats, fijnmazige last-mile stadsdistributie, diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, showroom, groothandel met baliefunctie, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige (ambachtelijke) productie, R&D en innovatie
Type bedrijven	B2B & B2C; mkb
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens) In geval van R&D op innovatie/campusomgeving ook (inter)nationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infrastructuur
Multimodaliteit		-	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
Milieucategorie	✓		Overwegend in categorie 1 en 2
Kavelomvang		✓	Veelal tot 1 hectare, incidenteel groter

Tabel 33: Regulier

Beschrijving

Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; mkb
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
---------	-------------	--------------	-------------

Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid kadefaciliteiten of containerterminal is minder relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met (minimaal) de bus is een pré
Milieucategorie		✓	Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
Kavelomvang		✓	Mix van kleine kavels (< 1 hectare) tot middelgrote kavels (tot circa 4 hectare)

Tabel 34: XXL-logistiek
Beschrijving

Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, value added logistics, assemblage
Type bedrijven	B2B; E-fulfilment (B2C); multinationals
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg	✓		Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer Max. 5 minuten van snelwegafslag aan primaire logistieke as
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
Openbaar vervoer		✓	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via openbaar vervoer daarmee in belang gestegen als locatiefactor Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
Milieucategorie		✓	Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4 (ADR/chemisch)
Kavelomvang	✓		Vanaf 5 hectare

Tabel 35: Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)
Beschrijving

Activiteiten	Productie, recycling, op- en overslag, circulaire activiteiten (hindergevendende vormen van verzamelen, hergebruik en herfabriceren van reststromen en producten)
Type bedrijven	B2B; multinationals; nutsbedrijven

Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal		
Kenmerken ruimtevraag			
Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is van ondergeschikt belang
Milieucategorie	✓		4.1 of hoger
Kavelomvang	✓		Vanaf 1 hectare

Bijlage E – Overzicht vervangingsvraag

Deze bijlage bevat een overzicht van de vervangingsvraag. **Let op:** deze vervangingsvraag is gebaseerd op de inventarisatie onder gemeenten van provincie Flevoland medio 2024. Naar verwachting is dit overzicht niet compleet, maar geeft het een eerste beeld. Onderstaande tabel laat een overzicht van de verwachte vervangingsvraag bedrijventerreinen per 2023 zien.

Tabel 36: Overzicht vervangingsvraag bedrijventerreinen naar locatie (in ha.)

Gemeente	Bedrijventerrein	Planning	Omvang vervangingsvraag
Almere	Ambachtsmark	2024-2035	2,2
Almere	De Paal	2024-2035	1,9
Dronten	De Noord	2036-2040	21,5
Dronten	Fazantendreef	2036-2040	25,8
Urk	Kamperhoek	2024-2035	0,5
Urk	Lemsterhoek	2024-2035	3,0
Totaal			54,9

Bijlage F – Overzicht (plan)aanbod

Tabel 37: Overzicht hard planaanbod per bedrijventerrein

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar hard plan- aanbod	Overige harde plannen	Totaal hard planaanbod
Almere	Buitenhout	1,4	-	1,4
	De Rederij	0,6	-	0,6
	De Stripmaker&- Tekenaar	1,7	-	1,7
	De Vaart IV t/m VI	3,5	32,4	35,9
	Frezersplaats	0,3	-	0,3
	Het Atelier	0,1	-	0,1
	Hogekant	4,5	-	4,5
	Lagekant	2,8	-	2,8
	Nobelhorst ('t Ambacht)	1,2	0,6	1,8
	Sallandsekant	0,8	-	0,8
	Stichtsekant	46,8	-	46,8
	Twentsekant	-	25	25
	Totaal Almere	63,7	58	121,7
Dronten	Business-Zone Delta	2,0	-	2,0
	Olderbroekerweg	0,3	-	0,3
	Poort van Dronten	6,6	39,5	46,1
	Tarpan	1,0	-	1,0
	Uitbreiding Oldebroekerweg (incl. Ploegschaar)	1,6	-	1,6
	Totaal Dronten	11,5	39,5	51,0
Lelystad	Flevokust	4,8	-	4,8
	Flevopoort	1,3	-	1,3
	Larserpoort	3,5	-	3,5
	LAB Park A6 District	15,6	-	15,6
	Luchthaven	8,3	-	8,3
	Merwede	0,8	-	0,8

	Noordersluis	10,3	-	10,3
	Oostervaart Oost	7,7	-	7,7
	Zuiderpark	14,3	-	14,3
	Totaal Lelystad	66,7	-	66,7
Noordoostpolder	Marknesse	3,0	-	3,0
	De Munt II Fase I	1,5	-	1,5
	De Munt II Fase II	0,2	-	0,2
	De Munt III	0	38,4	38,4
	Ecopark	2,5	-	2,5
	Industrieterrein Marknesse	0,2	-	0,2
	Totaal Noordoostpolder	7,3	38,4	45,7
Urk	Port of Urk - binnendijks	20	40	60
	Port of Urk - maritiem	-	10	10
	Totaal Urk	20	50	70
Zeewolde	Horsterparc	8,8	-	8,8
	Trekkersveld III	1,5	-	1,5
	Vestingveld	5,5	-	5,5
	Totaal Zeewolde	15,7	-	15,7
Provincie Flevoland	<i>Totaal uitgeefbaar</i>	185	-	-
	<i>Totaal overig hard</i>	-	186	-
	Totaal hard planaanbod	-	-	371

Colofon

Datum: 13 februari 2025

Projectnummer: 23.319

Opdrachtgever: Provincie Flevoland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: [REDACTED]

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl

Behoefteraming kantoren provincie Flevoland

28 februari 2025

Inhoudsopgave

Management samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming	6
1.2 Aanpak	7
1.3 Proces	8
2. Kantoren Flevoland in beeld	9
2.1 Kantorenmarkt provincie Flevoland in beeld	10
2.2 Kantorenmarkt deelregio's in beeld	10
3. Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt	15
3.1 De kantorenmarkt in verandering	15
4. Uitgangspunten behoefteraming	20
4.1 Bouwstenen behoefteraming	20
4.2 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag	21
4.3 Vervangingsvraag	23
4.4 Additionele vraag	24
4.5 Vertaling naar locatietypen en locaties	24
5. Behoefteraming provincie Flevoland	26
5.1 Twee scenario's, beide met hoge en lage variant	26
5.2 Welke uitgangspunten en scenario zijn realistisch?	27
5.3 Uitbreidingsvraag	27
5.4 Vervangingsvraag	29
5.5 Additionele vraag	29
6. Behoefteraming Almere-Lelystad	30
6.1 Uitbreidingsvraag	30
6.2 Vervangingsvraag	31
6.3 Additionele vraag	32
6.4 Leegstand en plancapaciteit	32
6.5 Conclusies	33
7. Behoefteraming overige gemeenten	35
7.1 Uitbreidingsvraag	35
7.2 Vervangingsvraag	36
7.3 Additionele vraag	37
7.4 Leegstand en plancapaciteit	37
7.5 Conclusies	38
8. Conclusies en aanbevelingen	40
8.1 Conclusies	40

8.2 Aanbevelingen

40

Bijlage 1 Energielabels kantorenvorraad per regio

44

Management samenvatting

Tweedeling op de kantorenmarkt

De tweedeling tussen stedelijke gemeenten Almere en Lelystad en de overige (niet-stedelijke) gemeenten is kenmerkend voor Flevoland. Circa 85% van de kantorenvoorraad is in Almere-Lelystad te vinden. Ook het merendeel van de dynamiek zien we in Almere-Lelystad. In Almere-Lelystad is vooral behoefte aan grootschaligere kantorenlocaties. In de overige gemeenten is vooral behoefte aan kleinschalige kantoren met een lokaal tot regionaal verzorgende functie.

Flevolandse kantorenmarkt de laatste jaren afgenomen, maar nog steeds ruim

Sinds een piek in 2013 is de kantorenvoorraad in Flevoland met 12% afgenomen naar een voorraad van 910.000 m² in 2023. De huidige leegstand is circa 11%. De gemiddelde opname lag tussen 2018-2022 gemiddeld rond de 20.500 m² per jaar. De afgelopen tien jaar zijn er veel meer kantoren aan de voorraad onttrokken (bijna 100.000 m²) dan er zijn bijgebouwd (bijna 21.000 m²). 70% van de onttrokken kantoormeters is getransformeerd naar andere functies, het overgrote deel naar wonen. Het aanbod op de kantorenmarkt in Flevoland neemt af maar is nog steeds ruim. Het aanbod ten opzichte van de voorraad is in de afgelopen tien jaar gedaald van 18% naar 11%.

Uitkomsten behoefteraming

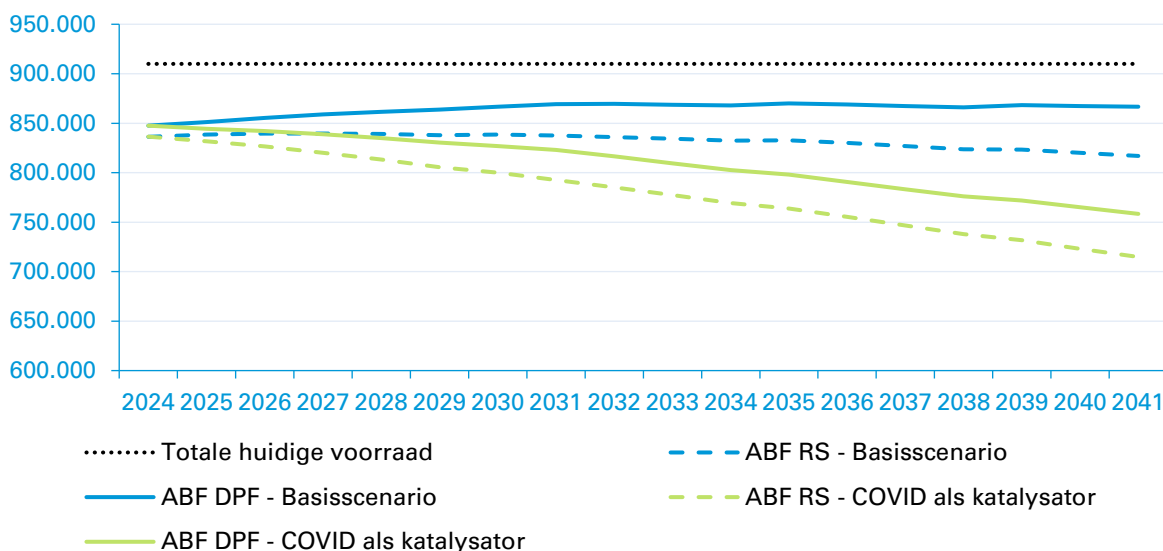
We verwachten een negatieve uitbreidingsvraag van -105.800 m² tot -72.400 m² voor de provincie Flevoland. We gaan daarbij uit van het scenario COVID als katalysator voor Almere-Lelystad en het basisscenario voor de overige gemeenten. Zie ook de figuren hieronder.

Aanbevelingen voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad in Flevoland

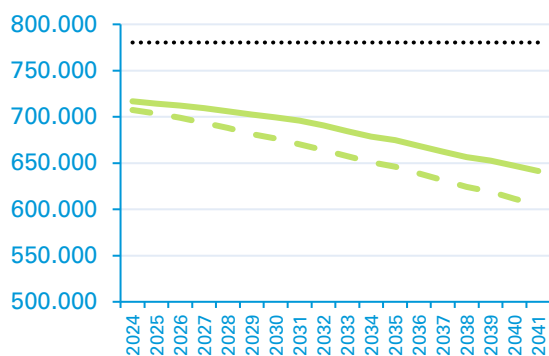
- 1 Totale voorraad moet krimpen, sta alleen nieuwe meters toe op gerichte plekken en onder voorwaarde van schrappen elders:** We verwachten een negatieve uitbreidingsvraag voor de provincie als geheel. Dat betekent dat de kantorenvoorraad zal moeten krimpen om te voorkomen dat leegstand nog verder oploopt. Daar moet dus alles op gericht zijn. Nieuwe meters kunnen nog wel gerealiseerd worden op de beste plekken. Dit kan alleen mits er elders wordt geschrapt uit de voorraad.
- 2 Borgen planologisch aanbod op beste plekken en voldoende alternatief programma:** De huidige kantorenmarkt concentreert zich steeds meer op hoogstedelijke centrummilieus en/of stationsgebieden. Onder andere bedrijventerreinen en snelweglocaties raken minder in trek bij kantoorgebruikers. Zorg op bedrijventerreinen voor een alternatief programma zoals broedplaatsen of ruimte voor starters. Voeg op snelweglocaties extra functies toe om ze aantrekkelijker te maken. Zorg daarbij wel dat deze locaties niet te veel gaan concurreren met de centrummilieus en/of stationsgebieden in de provincie.
- 3 Wees selectief met transformatie van kantoren naar woningen:** Omdat de druk op de woningmarkt hoog is, wordt de druk door ontwikkelaars en beleggers opgevoerd om te komen tot woningbouwontwikkeling, zo ook op en rond stations. Wees hierin selectief. Te veel transformatie naar wonen kan er namelijk voor zorgen dat een kantorengedebiet het profiel van een kantorengedebiet verliest en daarmee voor kantoorgebruikers niet langer aantrekkelijk is.
- 4 Alternatieve functies in plaats van kantoren:** Steeds meer functies vragen om ruimte. Vrijkomend kantorenvastgoed kan voorzien in de ruimtebehoefte aan andere functies. Herontwikkeling biedt mogelijkheden voor het beter benutten van de ruimte op deze locaties.
- 5 Voorkom onnodige ruis rondom werklocaties met eenduidige categorisering:** In Flevoland zijn er relatief veel kantoren op een bedrijventerrein gevestigd. Deels is dit een gegeven. Voor een

deel is dit echter een meetfout veroorzaakt door kantorenlocaties die (ook) geregistreerd staan als bedrijventerrein. We adviseren locaties die geregistreerd staan als bedrijventerrein maar voornamelijk kantoren bevatten te registreren als kantoorlocatie. Verder adviseren we om op bedrijventerreinen waar een hoog geclusterd aandeel kantoren gevestigd is, te overwegen of de locatie gesplitst kan worden tot een kleiner bedrijventerrein en een aparte kantorenlocatie.

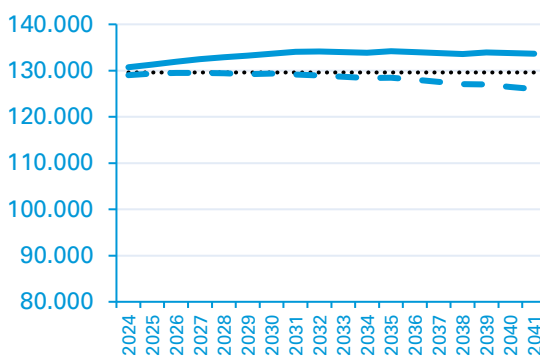
Uitbreidingsvraag Flevoland 2024 t/m 2040 (incl. 5% frictieleegstand)



Uitbreidingsvraag Almere-Lelystad (incl. 5% frictieleegstand)



Uitbreidingsvraag overige gemeenten (incl. 5% frictieleegstand)



Uitbreidingsvraag per regio 2024 t/m 2040 (incl. 5% frictieleegstand)

Scenario	Werkgelegenheidsraming	Uitbreidingsvraag
Almere-Lelystad (COVID als katalysator)	ABF RS (lage scenario)	-102.800 m ²
	ABF DPF (hoge scenario)	-75.400 m ²
Overige gemeenten (basisscenario)	ABF RS (lage scenario)	-3.000 m ²
	ABF DPF (hoge scenario)	3.000 m ²
Totaal	ABF RS (lage scenario)	-105.800 m ²
	ABF DPF (hoge scenario)	-72.400 m ²

1. Inleiding

1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming

De kantorenmarkt is volop in beweging. Na de financiële crisis aan het begin van de jaren '10 is de leegstand sterk teruggelopen. Veel kantoren werden getransformeerd naar woningen en veel plancapaciteit werd uit de markt genomen. De kantorenmarkt leek daarmee in stabielere vaarwater te belanden. Totdat COVID-19 in 2020 ervoor zorgde dat vrijwel alle kantoren tijdelijk leeg stonden en mensen met kantoorbanen massaal vanuit huis gingen werken. Inmiddels gaan kantoormedewerkers weer terug naar kantoor. Bij sommige bedrijven mondjesmaat, bij andere weer bijna volledig. Er zijn bedrijven die het personeel eigenlijk vaker dan twee of drie dagen op kantoor willen hebben en bedrijven die hebben besloten het hele kantoor op te doeken. Vrijwel elke kantoorgebruiker denkt na over zijn huisvestingsstrategie en heeft daardoor mogelijk nieuwe wensen op het vlak van gebruik, indeling, energie en duurzaamheid, maar ook rondom het zijn van een prettige en gezonde werkomgeving. Gebouweigenaren zullen zich hiernaar moeten aanpassen. Wat het precieze langetermijneffect ook gaat zijn, COVID-19 heeft de kantorenmarkt blijvend veranderd.

In de provincie Flevoland en gemeenten blijven voldoende en kwalitatief goede kantoorlocaties van cruciaal belang. Een belangrijk deel van de Flevolandse economie hangt namelijk samen met banen die in zelfstandige kantoren¹ gevestigd zijn. Ongeveer 15 tot 20% van de werkgelegenheid is te vinden in kantoren. Een gezonde en duurzame economische dynamiek is niet te realiseren zonder kantoorlocaties. Daarom stellen we een behoefteraming op die een overzicht biedt van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar kantoren in de provincie Flevoland voor de komende jaren. De raming richt zich op verschillende belangrijke aspecten die de ruimtevraag naar kantoren beïnvloeden. Het gaat om (sociaal-)economische trends, demografische ontwikkelingen, technologische vooruitgang, et cetera. De raming heeft als doel beter inzicht te bieden in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven die kantoren gebruiken. Dit inzicht kan dienen als basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen met betrekking tot kantoorlocaties.

Raming is beleidsneutraal, via beleid uiteindelijke ruimteclaim te beïnvloeden

De raming is beleidsneutraal en nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert of hoe u omgaat met een overschot aan ruimte. Via beleidskeuzes kunt u daarnaast sturen op welke vraag geacommodeerd wordt vanuit bijvoorbeeld het gewenste (regionale) toekomstbeeld en beleidsambities op het vlak van innovatie, regionale specialisatie, arbeidsmarkt, et cetera. Ook lokaal kunnen keuzes worden gemaakt over het al dan niet faciliteren van additionele ruimtevraag of ambities voor de ontwikkeling van een campus, een Regiopoort of andere ontwikkelingen. Beleidskeuzes bepalen zo gezien niet de omvang van de vraag, deze komt namelijk vanuit de markt zelf.

In deze raming kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in de provincie Flevoland en de gemeenten. We ramen allereerst de netto uitbreidingsvraag in een bandbreedte, dat geeft een betrouwbaar beeld van de te verwachten ruimtevraag. Daarnaast geven we inzicht in de te verwachten vervangingsvraag. Tot slot gaan we

¹ Deze raming gaat over zelfstandige kantoren vanaf 500 m². Een letterlijke definitie daarvan luidt als volgt: *“een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor.”* De kantoortvloer binnen een bedrijfshal waar bijvoorbeeld de administratie en directie zitten is dus geen zelfstandig kantoor.

kwalitatief in op de additionele vraag. De totale ruimtevraag vormt uiteindelijk de bouwsteen voor het bepalen van beleid en het maken van regionale afspraken over kantoren.

Beleid geeft u verschillende knoppen om aan te draaien bij het al dan niet faciliteren of begeleiden van ruimtevraag. Belangrijke keuzes zijn bijvoorbeeld hoe om te gaan met vervangingsvraag (hoeveel uit de markt genomen meters kunnen worden teruggebouwd) en waar deze te laten landen? Of op welke locaties moet een strategische voorraad plancapaciteit worden aangehouden om eventuele additionele vraag te laten landen? Voor de kantorenmarkt hangen veel van deze keuzes samen met de toekomstbestendigheid van locaties. Per regio geven we hierover adviezen.

Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming, kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, investeringsbeslissingen van ontwikkelaars en beleggers, stikstofproblematiek, et cetera. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete uitspraken te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we randvoorwaarden waar nodig in dit rapport expliciet.

1.2 Aanpak

Inhoudelijke methode

De behoefteraming is opgesteld door middel van een modelberekening conform de zogenaamde BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen.

Deze methode gaat uit van de zogenaamde kantoorquotiëntenmethodiek. Dit betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer samen een graadmeter vormen voor de ruimtevraag van kantoorgebruikers. De methode kent drie parameters:

- 6 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- 7 Locatievoorkeur: welk deel (%) van de banen komt in kantoren terecht?
- 8 Kantoorquotiënt: hoeveel ruimte (in m² vvo kantoorruimte) heeft elke baan in een kantoor nodig?



Als basis hanteren we lokale data uit het vestigingenregister. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door ABF Research (ABF) in opdracht van provincie Flevoland. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingmodel – de locatietypevoorkeur en het kantoorquotiënt – hanteren we data uit verschillende bronnen. We maken gebruik van Locatus data (voorheen Bak data) over de kantorenvoorraad in Flevoland, gegevens uit de BAG en

gegevens op macroniveau uit de provinciale kantorenmonitor van Cushman & Wakefield. Omdat de data niet altijd op elkaar aansluiten of op het juiste schaalniveau te koppelen zijn, hebben we soms eigen analyses gemaakt of aannames gedaan. Trendanalyses putten we uit marktanalyses van verschillende vastgoedpartijen, toekomstverwachtingen van onszelf, derde gerenommeerde onderzoeksinstituten (o.a. EIB, CPB en PBL) en verwachtingen die we gedurende dit traject ophalen bij marktpartijen.

Voor verdere toelichting op de inhoudelijke aanpak verwijzen we naar de bijlagen van dit rapport.

1.3 Proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie, gemeenten en externe stakeholders. Het is bij dit proces van belang dat de raming zo goed mogelijk van onderop wordt opgebouwd en dat er sprake is van transparantie, begrip en draagvlak. Daarnaast halen we waardevolle input uit de praktijk. Het is immers belangrijk dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn als input voor de uiteindelijke afspraken die worden gemaakt door de provincie en gemeenten.

Het traject is in maart 2024 gestart met een kick-off met de provinciale begeleidingsgroep. In de periode daarna is gewerkt aan het verzamelen van alle relevante data voor de raming, zoals werkgelegenheidsdata (Vestigingenregister Flevoland) en gegevens over voorraad (Locatus). Op basis van deze data heeft Stec Groep een (separate) bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de kantorenmarkt in de provincie Flevoland. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (ontwikkeling van de) voor de raming relevante parameters: werkgelegenheid, aandeel van kantoren hierin en ruimtegebruik per werknemer.

De bouwstenennotitie hebben we op 25 april 2024 met ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de Flevolandse gemeenten besproken. Tijdens deze sessie is ook input voor de raming opgehaald vanuit de gemeenten. Vlak daarna hebben we ook met de betrokken gedeputeerden gesproken om hun input en aandachtspunten voor de raming op te halen. Vervolgens zijn we gestart met het opstellen van conceptringing. Deze is – na afstemming met de provincie (13 juni 2024) – gepresenteerd aan de gemeenten in een ambtelijke bijeenkomst op het provinciehuis (27 juni 2024). Op 1 juli 2024 is naar aanleiding van de bijeenkomst een marktpanel gehouden over de conceptbehoeteraming. Een brede afvaardiging van ondernemersvertegenwoordigers en bedrijven is bevraagd over de herkenbaarheid van de raming, ontwikkelingen en opgaven die zij zien en de aandachtspunten die zij gemeenten en provincie willen meegeven. Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we verwerkt in het voorliggend rapport.

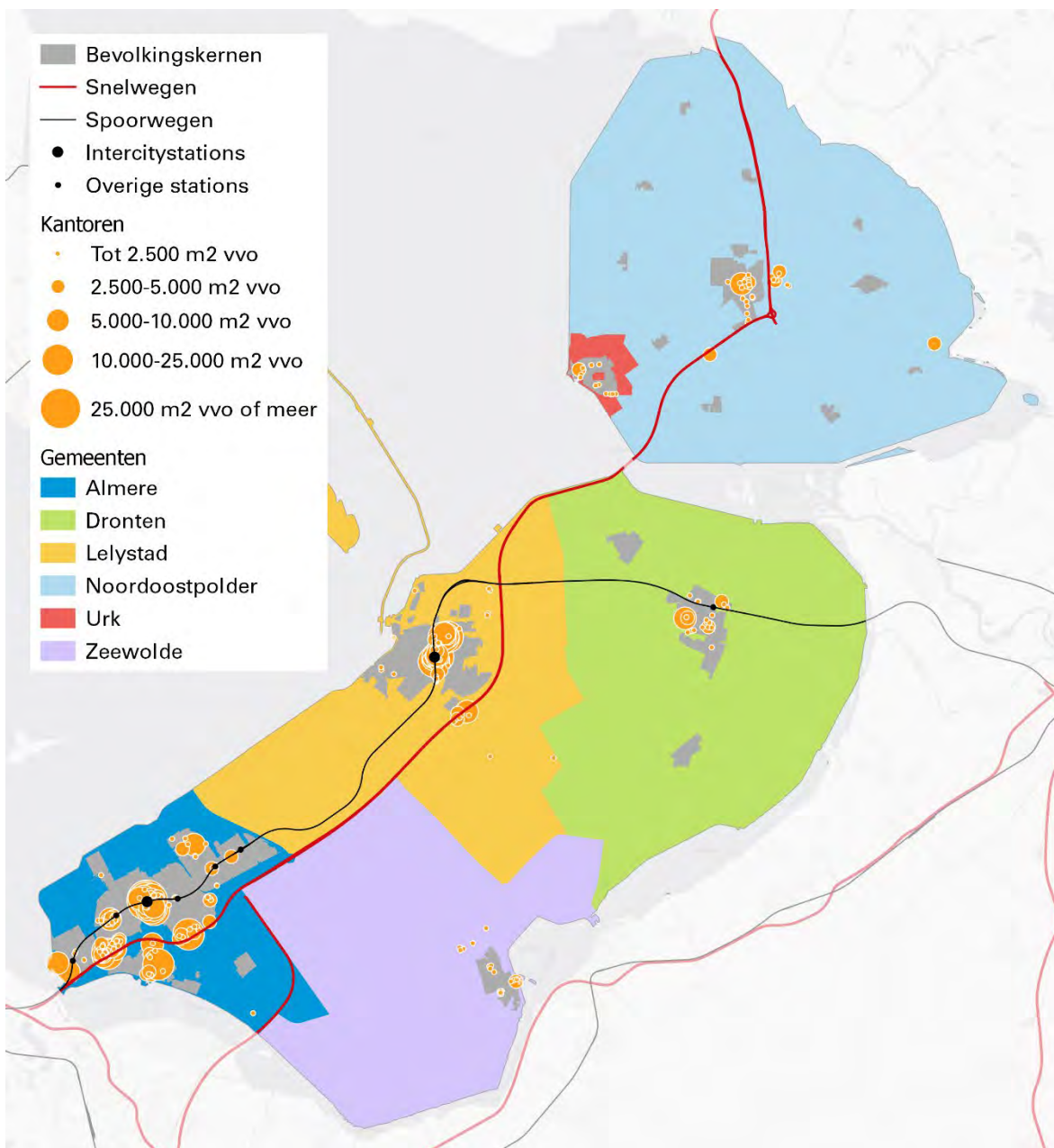
Figuur 1: Proces behoefteraming schematisch



2. Kantoren Flevoland in beeld

In dit hoofdstuk brengen we de kantorenmarkt van de provincie Flevoland in beeld. We bespreken de uitgangssituatie op de kantorenmarkt, enerzijds voor Almere-Lelystad en anderzijds voor de overige gemeenten. Hiermee schetsen we de bredere context van deze behoefteraming.

Figuur 2: Kantorenlocaties Flevoland



Bron: Locatus (2024) en CBS (2024), bewerking Stec Groep (2024)

2.1 Kantorenmarkt provincie Flevoland in beeld

Raming in twee delen opgesteld

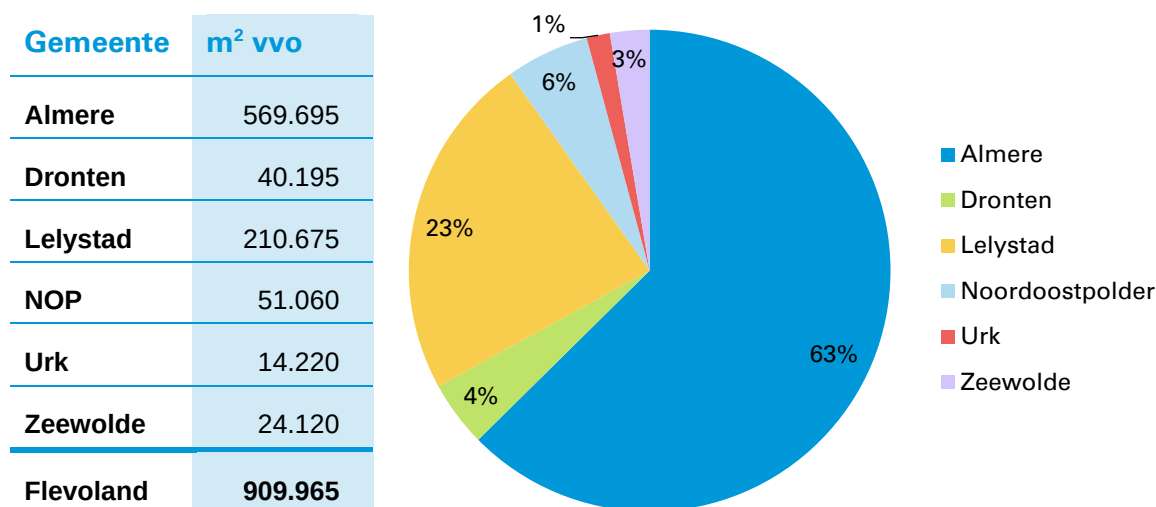
De raming wordt in een tweedeling opgesteld. Enerzijds kijken we naar Almere en Lelystad. Anderzijds naar de overige gemeenten. Belangrijk kenmerk van de Flevolandse kantorenmarkt is namelijk de tweedeling tussen stedelijke gemeenten en de niet-stedelijke gemeenten. In de stedelijke gemeenten Almere en Lelystad is vooral behoefte aan grootschaligere kantorenlocaties met goede OV-bereikbaarheid. Dit is van belang voor toekomstbestendige kantorenlocaties op deze schaal. In de niet-stedelijke gemeenten is vooral behoefte aan kleinschalige kantoren met een lokaal tot regionaal verzorgende functie.

2.2 Kantorenmarkt deelregio's in beeld

Almere-Lelystad goed voor ruim 85% van de kantorenvoorraad

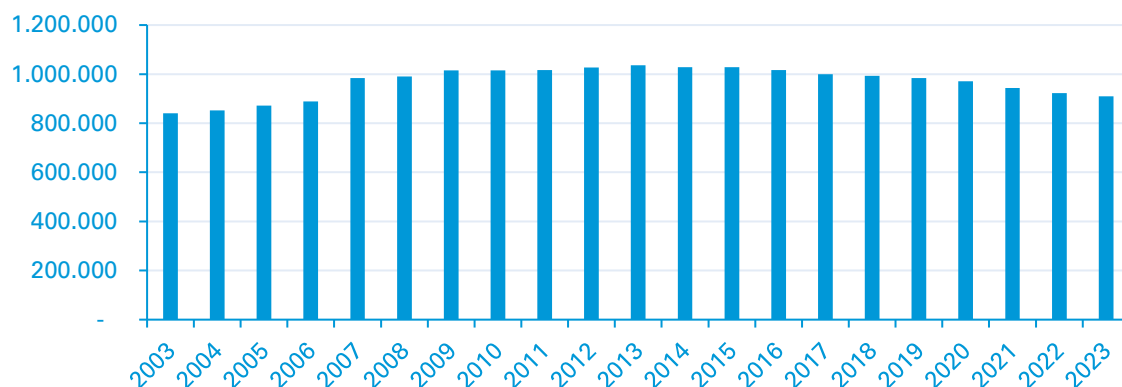
De kantorenvoorraad clustert zich sterk in Almere en Lelystad. Ruim 85% van de kantorenvoorraad in de provincie Flevoland is in deze twee gemeenten te vinden. Ruim 60% (circa 570.000 m² vvo) van de totale kantorenvoorraad van Flevoland staat in Almere, wat daarmee duidelijk het zwaartepunt van de provincie vormt. Daarnaast kent Almere met 88% van de huurtransacties ook de meeste dynamiek. Circa 25% (circa 210.000 m² vvo) van de totale voorraad staat in Lelystad.

Figuur 3: Kantorenvoorraad in vierkante meter vvo per gemeente (2023)



Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

Figuur 4: Historische ontwikkeling kantorenvoorraad van Flevoland in m² vvo

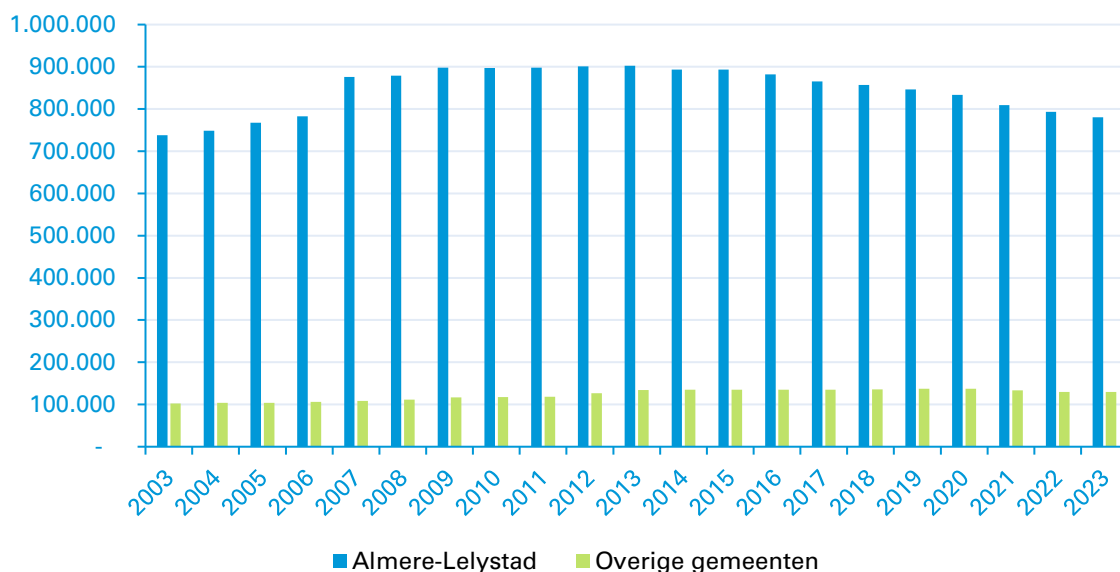


Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

Kantorenvorraad in provincie sinds piek in 2013 afgenomen met circa 12%

Na een jarenlange toename van de kantorenvorraad (met op het hoogtepunt 1.035.000 m² in 2013) zijn er de afgelopen jaren kantoren getransformeerd naar (voornamelijk) woningen. Hierdoor is de kantorenvorraad in de provincie afgenomen. In 2023 is de kantorenvorraad op een niveau van circa 910.000 m². Dit betekent een afname van 12% in de afgelopen elf jaar. Dit beeld is vergelijkbaar met het landelijke beeld van de kantorenmarkt. De daling van de totale voorraad in de provincie sinds 2013 vindt zijn oorzaak in de daling in Almere en Lelystad. In de overige vier gemeenten is de kantorenvorraad sinds 2013 juist stabiel gebleven. Dit zien we in het onderstaande figuur.

Figuur 5: Historische ontwikkeling kantorenvorraad per deelregio



Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

Opname kantoorruimte

De opname van kantoren in Flevoland is door de relatief lage aantallen nogal volatiel. Volgens een NVM-rapportage uit 2023 lag de opname tussen 2018-2022 gemiddeld rond 20.500 m² per jaar.² Hiervan werd circa 80% in Almere opgenomen en in Lelystad en de overige gemeenten samen beide circa 10%. Volgens de NVM was de opname in 2023 ruim een kwart lager dan gemiddeld voor de afgelopen vijf jaar. Daarnaast waren er in 2023 nauwelijks opnames in de overige gemeenten. Lelystad deed het met een opname van 7.000 m² in 2023 juist weer opvallend goed.

Tabel 1: Leegstand per gemeente als aandeel van de totale voorraad

Gemeente	Totale voorraad vvo in m ²	Leegstand in m ²	Aandeel leegstand van totale voorraad
Almere-Lelystad	780.400	96.000	12%
Overige gemeenten	129.600	4.800	4%
Totaal Flevoland	910.000	100.800	11%

Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

² bron: NVM Business, 2024

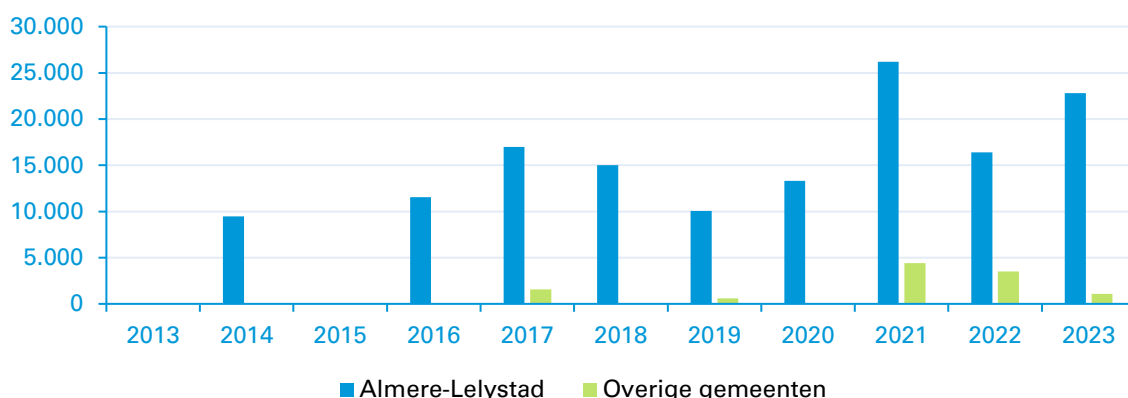
Leegstand

Van de totale kantorenvorraad in de provincie Flevoland (circa 910.000 m² vvo) staat circa 100.800 m² leeg. Dit resulteert in een leegstandspercentage van circa 11%. Onderstaande tabel biedt inzicht in de verdeling tussen Almere-Lelystad en de overige gemeenten.

Er is de afgelopen 10 jaar veel meer kantoorvoorraad onttrokken dan nieuw ontwikkeld

Sinds 2013 is het aantal vierkante meter dat aan de Flevolandse kantorenvorraad is onttrokken meer dan vier keer zo groot als het aantal vierkante meter dat is ontwikkeld. In Almere is bijna 100.000 vierkante meter vvo aan de kantorenvorraad onttrokken, terwijl er minder dan 21.000 vierkante meter vvo is bijgebouwd. In 2023 is er 10.000 m² bijgekomen met het project The Shore in DUIN. Ook in Lelystad zijn er veel kantoorimeters onttrokken, maar zijn er weinig ontwikkeld.

Figuur 6: Onttrokken kantoorvoorraad in vierkante meters vvo per gemeente



Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

Figuur 7: Kantoorpanden getransformeerd naar woningen in Flevoland

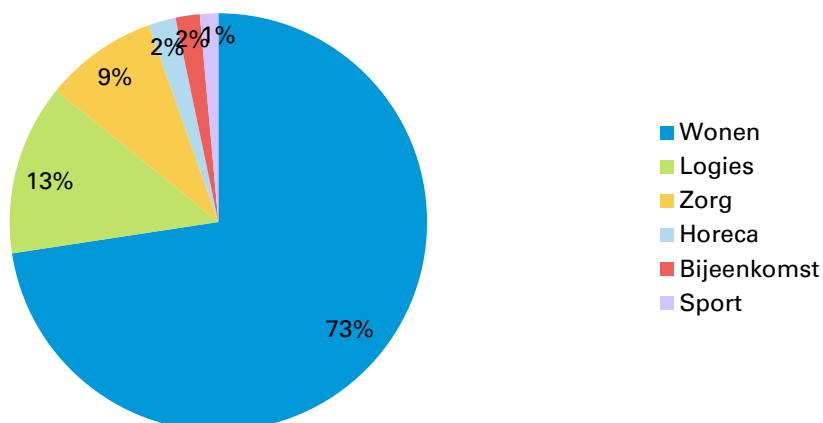


Bronnen: Kroonenberg Groep, Wienerberger, Reinbouw B.V. en WBC Bouwgroep (allen 2024 geraadpleegd)

Transformatie voormalige kantoorpanden vooral naar woonfunctie

Van de onttrokken kantoorimeters sinds 2005 is circa 30% gesloopt. De overige 70% heeft een nieuwe bestemming gekregen. Bijna driekwart van de nieuwe bestemmingen is wonen. In gemeente Almere is 75% van de onttrokken kantoorimeters in de afgelopen 20 jaar getransformeerd tot woningen. In deze gemeente vonden dan ook de meeste transformaties plaats. Zie figuur 8 voor een uitgebreid inzicht in de nieuwe bestemmingen van voormalige kantoorpanden.

Figuur 8: Nieuwe bestemmingen voormalige kantoorpanden 2005-2023

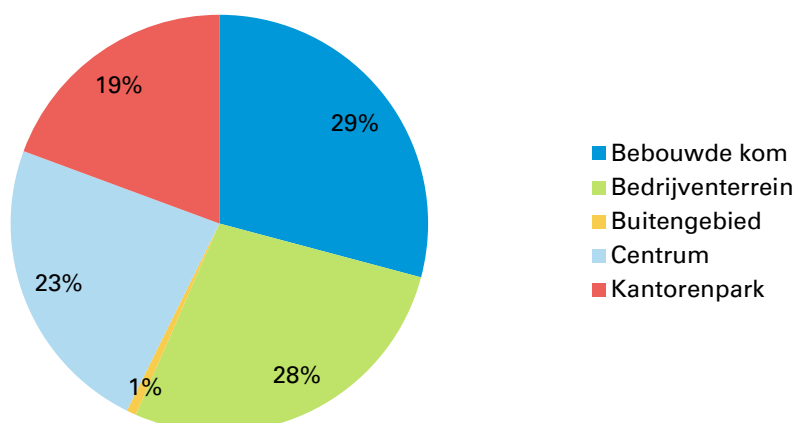


Bron: Locatus (2024) en BAG (2023), bewerking Stec Groep (2024)

Typen locatie kantorenvoorraad

We geven inzicht in de locatietypen waarop kantoren zich bevinden in Flevoland. Hiervoor hanteren we de locatietypen van Locatus³. De meeste kantoorimeters in Flevoland zijn in de bebouwde kom (niet een bedrijventerrein zijnde) te vinden. Het aandeel kantoorimeters dat op bedrijventerreinen is te vinden, is echter nagenoeg even groot. Het valt op dat minder dan een kwart van de kantorenvoorraad op een kantorenpark is gesitueerd.

Figuur 9: Kantorenvoorraad Flevoland per vierkante meter vvo naar locatiefunctie



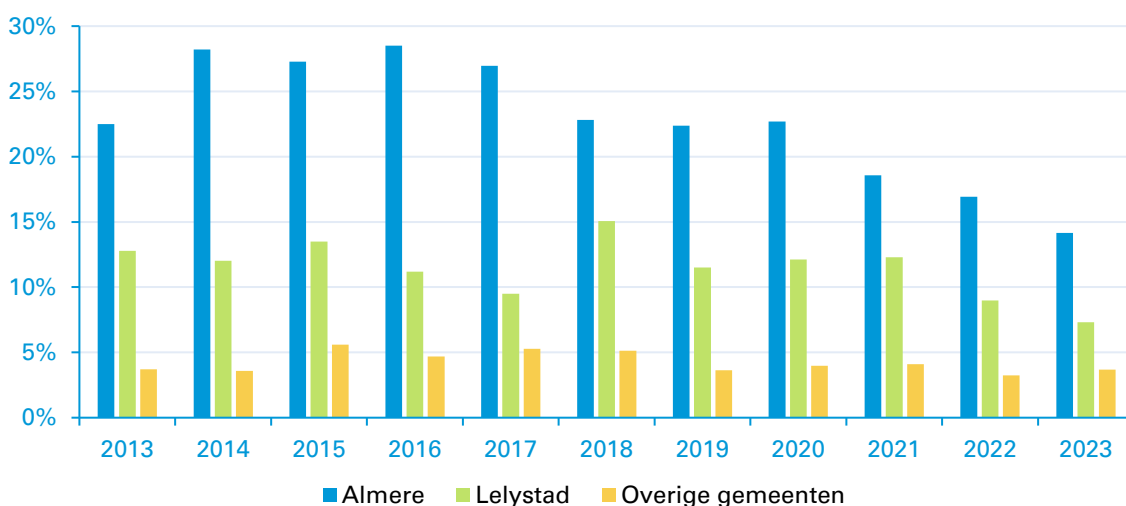
Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep (2024)

³ Voor de behoefteraming hanteren we de locatietypen van Plabeka om zo goed aan te kunnen sluiten bij de meest actuele behoefteraming van Plabeka.

Aanbod kantorenmarkt in Flevoland neemt weliswaar af, maar is nog steeds ruim

In Flevoland is het aanbod ten opzichte van de voorraad in de afgelopen 10 jaar gedaald van 18% naar 11%. Er zijn grote verschillen in voorraad tussen de gemeenten. Zo heeft Almere de ruimste kantorenmarkt in Flevoland, gevolgd door Lelystad. In 2023 vormde het aanbod in Almere 14% van de gehele voorraad van Flevoland. In Lelystad was dit percentage 7%, en het gemiddelde voor de overige gemeenten was 4%. Door de ruime kantorenmarkt heeft Flevoland één van de goedkoopste kantorenmarkten van alle provincies. Alleen de provincies Drenthe en Gelderland hadden in Q1 van 2023 een lagere mediane huurprijs.

Figuur 10: Percentage van de voorraad dat aangeboden wordt in 2013-2024



Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

3. Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Verskillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar kantoren. Hieronder beschrijven we deze trends en ontwikkelingen en de te verwachten ruimtelijke effecten als gevolg hiervan.

3.1 De kantorenmarkt in verandering

De jaren van de COVID-pandemie liggen ruim achter ons, maar de effecten werken nog altijd door op de kantorenmarkt. Recenter zijn de oorlog in Oekraïne, hoge inflatie en stijgende rentes sterk van invloed. Aan de trends en ontwikkelingen waarmee de nationale kantorenmarkt te maken heeft, verandert de laatste jaren weinig wezenlijk. Hoge leegstandscijfers (10-20%) zien we vooral op enkele specifieke locaties. Mogelijk gaat de leegstand van kantoren wel weer oplopen de komende jaren, omdat veel kantoorpanden niet kunnen voldoen aan verscherpte duurzaamheidseisen. Als kantoren op minder gewilde locaties staan, kunnen investeringen (zeker tegen de huidige hoge bouwkosten) vaak niet uit. Schaarste aan modern en duurzaam kantorenvastgoed op goede locaties speelt de markt op steeds meer plekken aan parten. Hieraan is te zien dat de tweekoppigheid op de kantorenmarkt nog steeds toeneemt.

Verborgene leegstand en de langjarige effecten van COVID-19 op hoe we het kantoor in de toekomst gaan gebruiken, heeft de belangstelling voor verduurzaming en het gebruik van het kantoor verder vergroot. Dit leidt tot vragen als: wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? Wat is de invloed van thuiswerken op hun welzijn en kwaliteit van leven? Hoe richt je als werkgever het kantoor in zodat personeel er graag komt en er sprake is van een prettige werkomgeving? Hoe spreid je werknemers over de week? En kan daardoor het benodigde aantal meters kantoor naar beneden? Overigens lijkt verborgene leegstand (kantoren die wel volledig verhuurd zijn, maar niet volledig in gebruik zijn) vooral een fenomeen dat in sommige sectoren, zoals de overheid en zakelijke diensten (bijvoorbeeld financiële dienstverlening en IT-bedrijven) nog groot is. Het manifesteert zich ook vooral op toplocaties met hogere huren. Het aflopen van huurcontracten gaat een belangrijke rol spelen in het op de markt komen van deze verborgene leegstand⁴. In de figuur hieronder zijn bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.

Belangrijk om hierbij op te merken: deze trends en ontwikkelingen hebben invloed op de hele kantorenmarkt. Maar dat betekent niet dat het effect op iedere gemeente, locatie en elk pand even groot is of even duidelijk wordt gevoeld. Uiteraard zullen nieuwe kantoorontwikkelingen proberen voorop te lopen op trends als inrichting van het kantoor, duurzaamheid en functiemix. Nieuwe

⁴ Colliers schatte de verborgene leegstand in Nederland in 2022 op circa 6% (of 3,3 miljoen m²). Vóór COVID-19 (in 2019) ging het volgens Colliers om circa 2,5 miljoen m² die verborgene leeg stond. Het fenomeen 'verborgene leegstand' zou dus in omvang relatief beperkt en mogelijk ook tijdelijk kunnen zijn. Sinds 2020 (begin van de COVID-pandemie) hebben al veel huurders een exit gehad op een contract met een looptijd van 5 jaar. Een deel van die meters is inderdaad teruggegeven aan de markt. En een deel daarvan dus ook weer opgenomen door gebruikers die groeien in aantal medewerkers. Gemiddeld zien wij op een eigen database van kantorentransacties in heel Nederland dat partijen bij een verlenging, verhuizing of anderszins een nieuw contract circa 20% minder kantoorruimte huren.

ontwikkelingen staan dan ook vaak in de schijnwerpers. Er zal daarentegen ook altijd een deel van de kantorenmarkt, zeker op lokaal niveau, niet op de trends en ontwikkelingen vooruitlopen. De vooral lokaal georiënteerde gebruiker is namelijk wat minder veeleisend. Dit deel van de kantorenmarkt heeft vooral behoefte aan relatief eenvoudige, modern-functionele kantoorruimte. Uiteraard zal deze kantoorruimte ook aan de minimale vereisten moeten voldoen. Denk aan het verplichte label C (en straks label A), dat ook impact heeft op de lokale kantorenmarkt en haar gebruikers.

Figuur 11: Bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt



Bron: Stec Groep, 2023

COVID-19 was vooral een katalysator van (bestaande) trends en ontwikkelingen

De genoemde trends en ontwikkelingen waren al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering al langer tot meer thuiswerken en was er al sinds de vorige financiële crisis, en de daaruit volgende oplopende leegstand, sprake van een sterke tweekoppigheid op de kantorenmarkt. Wel zien we sinds COVID-19 een versnelling in veel van deze trends en ontwikkelingen. De toename van thuiswerken en het hybride model heeft de grootste en duidelijkste invloed op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag naar kantoren. We verwachten dan ook – grosso modo – minder vraag naar kantoren en een veranderende kwalitatieve vraag, mede door een toename van de aandacht voor welzijn en kwaliteit van leven. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator was, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten verder versnelde. Door de hoge inflatie en rentestijgingen staat de waardering, en daarmee (her)financiering van kantoorportefeuilles, steeds vaker onder druk. Het is nog lastig te voorspellen welke uitkomst dit gaat hebben op de langere termijn. Op korte termijn vertaalt dit zich in het intrekken of uitstellen van nieuwbouwkantoren, ook op de beste kantoorlocaties.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt naar verwachting

We verwachten dat een aantal ontwikkelingen, zoals de toename in thuiswerken, meer digitalisering en geconcentreerde verstedelijking, versneld tot een vermindering van de vraag van het aantal kantoorruimtes kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren. Maar ook in hele andere werkconcepten die er steeds minder uitzien als een 'klassiek kantoor'. Zie ook hierna.

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw is aan het veranderen. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoorruimtes. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m² per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoorruimten en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten. De plek waar je gaat werken krijgt steeds meer een ontmoetings- en samenkomstfunctie. Medewerkers komen er om te brainstormen, te overleggen en andere creatieve processen te hebben met elkaar. Dat kan naast op kantoor ook steeds meer op andere locaties: in horeca of andere ontmoetingsplekken. Het borgen van die mix op kantoorlocaties of in het kantoor zelf wordt daarom steeds belangrijker. Om voldoende personeel aan te trekken (war on talent) in de krappe arbeidsmarkt wordt het ook steeds belangrijker om op interessante plekken te zitten of een heel goed, duurzaam en prettig kantoor te hebben. Een duurzaam, modern en dus kwalitatief goed pand op een centrale locatie draagt bij het onderscheidend vermogen van een bedrijf. Dit komt dan ook tot uiting in de kantoren zelf, zie ook de volgende pagina over werkplekconcepten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

De voorkeur voor locaties met een goede functiemix blijft bestaan. Locaties die vóór COVID-19 al interessant waren, blijven dat naar de toekomst toe nog steeds. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Dit is niet alleen dankzij OV-bereikbaarheid (die in de regio's buiten de steden relatief minder belangrijk is), maar ook vooral de functiemix die deze locaties te bieden hebben. Zoals gezegd is dit ook steeds belangrijker in de strijd rondom het aantrekken van personeel. Dat is voor veel bedrijven een grote opgave en een prettige werkplek (zowel kantoor zelf als omgeving) is daarbij een belangrijke voorwaarde. COVID-19 heeft veel kantoorgebruikers laten zien dat geconcentreerd werken prima thuis kan. De reis naar kantoor ondernemen werknemers dus steeds vaker om creatief samen bezig te zijn, te ontmoeten en te brainstormen. Het helpt als de kantooromgeving dan bijvoorbeeld ook horeca, cultuur, ontmoetingsplekken of sportfaciliteiten biedt. Twee voorbeelden van dit type milieu in Flevoland zijn de stationsgebieden van Almere Centrum en Lelystad Centrum. Voor Flevoland schatten we echter in dat autobereikbaarheid ook belangrijk zal blijven. Een grote concentratie in de stationsgebieden verwachten we daarom niet direct.

Tabel 2: Samenvatting impact COVID-19 op ontwikkelingen kantorenmarkt

Leidt deze ontwikkeling tot ...		... meer of minder kantoor-meters?	... andere inrichting van het gebouw dan voor COVID-19?
#	Ontwikkeling		
Thuiswerken en hybride model	Mensen werken meer en meer thuis, al dan niet in een hybride werkvorm. Mogelijk gemaakt door de digitaliseringstransitie.	↓	✓

Digitalisering	Toenemend belang van online communicatie, dataopslag, online datagebruik en automatisering (o.a. AI).	↓	✓
Flexconcepten	Toenemend gebruik van en interesse in flexconcepten en mixed-use gebouwen bij kantoorhouders en -gebruikers.	↓	✓
Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen	Locatiepatronen van kantoren bewegen zich naar twee uitersten: toplocaties (centraal, OV, functiemix, voorzieningen) en slechte locaties (monofunctioneel, auto, veroudering).	↓	✓
Geconcentreerde verstedelijking	Toenemende concentratie van wonen en werken in (hoog)stedelijke gebieden vanwege magneet- en roltrapwerking binnen metropolitane regio's en agglomeratievoordelen.	↓	✓
Energie en klimaat	Sterk groeiend belang van duurzaamheidseisen bij nieuwbouw en renovatie van bestaand vastgoed dat niet meer aan eisen voldoet.	—	✓
Veranderende Daily Urban Systems	Veranderende woon-werkstromen: mensen willen dicht bij hun werk wonen. Vooral verstedelijkte regio's zijn in trek door goede bereikbaarheid en mix van wonen, werken en verblijven.	—	—
Welzijn en Quality of Living	Toenemend belang van gezonde leef- en werkomgeving en kwaliteit van leven. Beïnvloedt inrichting en gebruik van kantoor en de omgeving waarin kantoor staat. Stimulans voor veilig en gezond werken. Dit is ook belangrijk voor het aantrekken van personeel.	—	✓

Betekenis van de symbolen

↓	Minder kantoorimeters	✓	COVID-19 leidt tot ander effect
—	Netto blijft aantal kantoorimeters gelijk of geen effect	—	Effect neutraal
↑	Meer kantoorimeters	✗	COVID-19 leidt niet tot ander effect

Bron: Stec Groep, 2021

Veranderende werkplekconcepten laten kantoorquotiënt dalen

Er is brede overeenstemming in de markt dat veranderende werkplekconcepten leiden tot een afnemend aantal vierkante meter dat nodig is per werknemer. In paragraaf 4.2 gaan we dieper in op de gevolgen die dit heeft voor de parameters in onze behoefteraming. Een daling van het aantal vierkante meter per werknemer heeft alles te maken met meer hybride werken, meer ontmoeten en creatief bezig zijn op kantoor in plaats van aan een bureau zitten. Uiteraard worden deze werkplekconcepten niet meteen in alle kantoren toegepast. De totale bestaande kantorenvoorraad in Flevoland beslaat circa 910.000 vierkante meter. Daar zal maar een deel nieuwbouw aan worden toegevoegd of grootschalige renovatie van kantoren onder plaatsvinden, waarin dit soort nieuwe concepten dominant zijn. Uiteraard zal ook een deel van de

kantorenmarkt nog blijven vasthouden aan meer traditionele werkplekconcepten, maar de trend is onmiskenbaar dat kantoren om courant (modern, toekomstbestendig) te zijn, zullen gaan krimpen in het kantoorquotiënt.

Onzekerheid zet markt op dit moment op slot

Medio 2024 lijkt de rente zich, na een aantal gestage verhogingen in 2023, weer wat te stabiliseren. De oorlog in Oekraïne met als gevolg hoge inflatie, de opgelopen bouwkosten in de afgelopen jaren en de hoge rente zorgen voor veel onzekerheid op de markt. Vastgoed, waaronder winkels en kantoren, is (tenminste op papier) fors minder waard geworden. Investeringsgedingen niet bij onzekerheid. Dit heeft op de kantorenmarkt al geleid tot uitstel van investeringen in de bouw van nieuwe kantoren, ook op ruimschoots bewezen plekken zoals de Zuidas. Het is afwachten hoelang deze onzekerheid duurt en wat de precieze gevolgen hiervan zijn. We ramen nu de vraag op langere termijn (tot en met 2030 en doorkijk naar 2040). Een langetermijnraming gaat altijd uit van tijden van lagere economische groei (en dus minder vraag naar kantoren, uitstel van investeringen) en tijden waarin weer wél geïnvesteerd wordt. De raming zou daarmee over de conjuncturele golven van kortdurende onzekerheid heen moeten kijken.

4. Uitgangspunten behoefteraming

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitgangspunten van de behoefteraming. Dit hoofdstuk geeft uitleg over welke aannames er achter de behoefteraming zitten en hoe de resultaten van de behoefteraming gelezen moeten worden.

4.1 Bouwstenen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra kantoren. De huidige kantorenvorraad die door bedrijven in gebruik is, is het uitgangspunt. We ramen hoeveel voorraad er in de toekomst bij of juist af moet, om te voorzien in de economische ontwikkeling van bedrijven. Een behoefteraming bestaat uit drie onderdelen: vraag, aanbod en behoefte. Door de ruimtevraag te confronteren met het beschikbare aanbod brengen we de resterende behoefte in beeld.

Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar kantoren bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in beeld. Additionele vraag is niet direct te voorspellen via de ramingsmethodiek, maar we beschrijven deze wel kwalitatief en we geven aan welke locaties het beste in staat zijn om additionele vraag aan zich te binden. In de volgende paragrafen lichten we deze drie componenten van de vraag nader toe.

Tabel 3: Ruimtevraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag	Wat is het? Vraag naar extra kantoorruimte ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Door middel van ontwikkeling totale werkgelegenheid (EIB-methode), locatievoorkeur (kantoorhoudende werkgelegenheid) en ontwikkeling van kantoorquotiënt.
	Recent voorbeeld in provincie Flevoland Het nog te bouwen modern kantoorcomplex The Shore Offices in DUIN (Almere)
Vervangingsvraag	Wat is het? Vraag naar kantoorruimte door onttrekking van een deel van de huidige voorraad (bijvoorbeeld door transformatie kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Inventarisatie van (plannen voor) onttrekkingen aan de kantorenvorraad onder alle gemeenten.
	Recent voorbeeld in provincie Flevoland

Transformatie stationsgebied Almere Centrum aan de zuidzijde (Metropool Oost en West), van kantoren naar woningen.

Additionele vraag

Wat is het?

Extra vraag doordat meer bedrijven zich in de provincie, regio of gemeente vestigen dan vanuit autonome uitbreidingsvraag mag worden verwacht. Belangrijk aspect hierin is ook dat de beste locaties in staat zijn om additionele vraag aan zich te binden. Als een locatie zo interessant wordt dat partijen er graag heen willen verhuizen ontstaat een 'vliegwieltje' effect. We verwachten voor Flevoland weinig additionele vraag. De trend is eerder dat gebruikers naar centralere plekken verhuizen. Additionele vraag is vrijwel alleen te verwachten op enkele (inter)nationale topplekken in Nederland, zoals Utrecht Centraal, de Zuidas of de regio Eindhoven voor specifieke hightechbedrijven.

Hoe bepalen we deze vraagcomponent?

Deze component is niet te ramen en feitelijk ook niet te voorspellen. We beschrijven inkomende en uitgaande verhuizingen en geven een kwalitatief oordeel over locaties die mogelijk in staat kunnen zijn om extra vraag aan te trekken. De input van een panel van marktkenner is hierin ook meegenomen.

4.2 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte is de vraag naar extra of juist minder kantoorruimte ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven). We berekenen dus feitelijk wat de benodigde omvang van de kantorenvoorraad in de toekomst is. Door deze af te zetten tegen de huidige totale kantorenvoorraad, berekenen we hoeveel extra of juist minder meters er in de toekomst nodig zijn. Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte gebruiken we de werkgelegenheidsraming die opgesteld is door ABF.

De ontwikkelingen op de kantorenmarkt – en daarmee ook de raming van de uitbreidingsvraag – verschillen tussen steden en overige, minder stedelijke gebieden. Daarom maken we in onze raming onderscheid tussen regio Almere-Lelystad en de overige gemeenten. Hieronder gaan we voor de twee 'regio's' in op de drie parameters: (1) totale werkgelegenheid, (2) kantoorhoudende werkgelegenheid en (3) kantoorquotiënt.

Parameter 1: totale werkgelegenheid

De eerste parameter is de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid. Hoeveel banen komen er in de komende jaren in totaal bij? We maken hiervoor gebruik van de Arbeidsmarktprognose Flevoland van ABF. Deze is opgesteld in opdracht van de provincie Flevoland, en is voor de provincie op maat gemaakt.

De arbeidsmarktprognoses zijn opgesteld op basis van de door ABF ontwikkelde Primos-arbeidsmarktprognosemodel. De prognoses geven, middels een confrontatie van de arbeidsvraag met het personeelsaanbod, de verwachte ontwikkelingen weer van de vervulde vraag⁵ voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2022-2050. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is daarbij een belangrijke factor voor de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid.

ABF hanteert drie scenario's voor de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid: het referentiescenario (RS), de demografische prognose Flevoland (DPF) en het scenario

⁵ Het aantal personen dat naar verwachting daadwerkelijk betaalde arbeid uitvoert

vestigingsimpuls. In deze prognose hanteren we RS als laag ontwikkelscenario en DPF als hoog ontwikkelscenario. RS gaat in de eerste jaren (tot 2030) uit van een combinatie van een trendmatige ontwikkeling van de arbeidsmarkt, specifieke sectorale ontwikkelingen, en ontwikkelingen op het gebied van demografie en economie. In het DPF-scenario wordt daarentegen gebruik gemaakt van de demografische prognose dat provincie Flevoland zelf heeft gemaakt op basis van het Primos-interactiefmodel van ABF. Dit scenario gaat uit van een sterkere bevolkingsgroei en een licht hogere economische groei dan het referentiescenario.

Tabel 4: Uitgangspunten werkgelegenheidsontwikkeling (in bandbreedte)

Provincie	Jaarlijkse groeipercentage werkgelegenheid tot en met 2040	
	RS (lage scenario)	DPF (hoge scenario)
Flevoland	1,6%	2,4%

Bron: ABF Research (2023), bewerking Stec Groep

Voor de periode 2024-2040 komt de werkgelegenheidsgroei tot en met 2040 in het lage scenario (RS) neer op een toename van circa 22.000 banen, en in het hoge scenario (DPF) op een toename van circa 33.000 banen.

Parameter 2: locatievoorkeur (kantoorhoudende werkgelegenheid)

Er worden veel statistieken over de kantorenmarkt geregistreerd, maar werkgelegenheid is daar niet één van. Dit heeft onder meer te maken met de complexiteit van de ruimtelijke koppeling tussen bedrijfsvestigingen en kantoorpanden. De koppeling maken is wel mogelijk, maar het wordt niet structureel op een eenduidige manier gemonitord. Onderzoek uit het verleden geeft echter wel inzicht in de ontwikkeling van kantoorhoudende werkgelegenheid.

Uit onderzoek van het PBL en CPB blijkt dat tussen 2000 en 2015 het aandeel kantoorbanen relatief constant is gebleven in Nederland. Tussen 2000 en 2008 bleef het aandeel nagenoeg gelijk, daarna daalde het aandeel van 25% naar 24% in 2015. Het PBL/CPB concludeert dat de regionale en provinciale ontwikkelingen redelijk vergelijkbaar zijn met de nationale ontwikkeling. In geen enkele regio of provincie stijgt het aandeel kantoorbanen. Voor de provincie Flevoland gaan we vanwege de historische, langjarig stabiele ontwikkeling daarom uit van een gelijkblijvend aandeel kantoorhoudende werkgelegenheid. Dit aandeel is in Flevoland circa 15%⁶.

Parameter 3: kantoorquotiënt

De derde ramingsparameter is het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in vierkante meter kantoorruimte; het kantoorquotiënt. De ontwikkeling van deze parameter is enigszins gevoelig voor conjunctuurgolven. Het aantal vierkante meter dat een bedrijf tot zijn beschikking heeft ligt namelijk veelal langdurig vast, óf in een langjarig huurcontract óf in eigendom. Bij bijvoorbeeld een afname van werkgelegenheid zal een bedrijf niet altijd direct het aantal meters daarop (kunnen) aanpassen. Hetzelfde geldt voor groei van de werkgelegenheid. Die zal zich eerst vertalen in efficiënter met de beschikbare ruimte omgaan en pas na een tijdje tot het huren van nieuwe kantoorruimtes.

Uit een enquête van Stec Groep zelf in 2021 over de verwachtingen onder eindgebruikers (bedrijven) op de kantorenmarkt⁷, blijkt een (gewogen) gemiddelde afname van circa 20% van het kantoorquotiënt. Daarnaast monitoren wij sinds 2020 de marktdynamiek. Hieruit maken wij op dat

⁶ Dit aandeel bepalen we door het aantal kantoorbanen te delen door het aantal banen in Flevoland. Het aantal kantoorbanen berekenen we door de voorraad in gebruik te delen door het berekende kantoorquotiënt.

⁷ Als onderdeel van ons onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt', in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2021).

er sprake is van een gemiddelde afname van circa 20% van kantoormeters in gebruik na transacties (zoals verhuizingen, verlengingen van huren, et cetera). Deze afname vertegenwoordigt het saldo van groeiende en krimpende bedrijven binnen een grote steekproef. Het is echter belangrijk op te merken dat dit geen volledig overzicht biedt van alle kantorentransacties. Ook uit andere bronnen, denk aan marktstudies en outlooks van vastgoedadviseurs en marktconsultaties van ons, komen signalen dat bedrijven overwegend minder meters nodig hebben. Dit zegt niets specifiek over de Flevolandse kantorenmarkt, maar er zijn ruimschoots voldoende signalen dat het aantal vierkante meter per werkplek af zal nemen richting de toekomst.

Op basis van de historische ontwikkeling, de huidige stand van zaken van de kantorenvorraad en het aantal kantoorbanen, hebben we het kantoorquotiënt voor de provincie Flevoland vastgesteld. Dit getal is een weergave van de huidige stand van zaken: het aantal werknemers gedeeld door het aantal vierkante meter kantoor. Het regionale verschil in kantoorquotiënt is minimaal in Flevoland dus we hanteren één kantoorquotiënt voor de hele provincie. In de behoefteraming rekenen we met het volgende uitgangspunt: 25 vierkante meter per kantoorwerknemer (exclusief uitzendkrachten) in 2024. Dit is iets hoger dan gemiddeld voor Nederland.

4.3 Vervangingsvraag

In het verleden werd voor vervangingsvraag standaard een vast percentage van de voorraad per jaar gerekend. Daarbij ging men ervan uit dat elk jaar een deel van de voorraad als afgeschreven mocht worden beschouwd en gebruikers daarom sowieso nieuwe kantoormeters in gebruik namen. Vervangingsvraag is de vraag naar kantooruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits-)eisen van de gebruiker voldoet. Vervangingsvraag bestaat uiteraard nog steeds, maar vindt tegenwoordig zijn weg in de bestaande voorraad/leegstand (inclusief sloop/nieuwbouw). Vervanging van kantooruimte zorgt dan ook niet per saldo voor toename van de voorraad. Dit betekent dat bij vervangingsnieuwbouw, waardoor een toename van de voorraad ontstaat, extra meters moeten worden onttrokken, omdat op totaalniveau de voorraad kantoren in gebruik krimpt.

Zoals al eerder is benoemd, bestond de vervangingsvraag doorgaans uit een vast percentage van de totale voorraad die per jaar moest worden vervangen (vaak tussen 0,5%-1,5% op basis van NVM en EIB). Echter, in de praktijk bleek dit vaak een forse overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die zich manifesteerde, omdat veel kantoren die achterbleven aan de voorraad werden onttrokken. Op macroniveau leidde vervangingsvraag daarom niet tot een toename van de voorraad. Daar werd in het verleden wel vaak van uitgegaan.

Er zijn drie redenen waarom het in de huidige markt niet langer verstandig is om uit te gaan van vervangingsvraag die resulteert in een toename van de voorraad. Ten eerste is het belangrijker dan voorheen om ook kantooruimte weg te bestemmen. Uiteraard in plancapaciteit op slechte locaties, maar ook door bestaande kantoren die leegstaan of niet toekomstbestendig zijn aan de voorraad te onttrekken. Achterblijvende locaties (bijvoorbeeld incurante en gedateerde panden) kunnen worden ingezet voor de grote vraag naar bedrijfsruimte, tijdelijk wonen (zoals de afgelopen jaren voor opvang van vluchtelingen) of andere vormen van (permanent) wonen. Ten tweede zien we dat veel recente transacties geen uitbreidingen meer zijn, maar juist inkrimpingen. Veel partijen laten een groter aantal vierkante meter achter dan dat ze opnemen, ook al verwachten zij te groeien. Op basis van onze eigen transactiedatabase blijkt dat sinds 2020 een afname van circa 20% bij verlengingen van huurcontracten en verhuizingen. Let wel: dat is een saldo van transacties waarbij bedrijven krimpen, maar er zitten ook transacties in van bedrijven die meer meters huren. Ten derde wordt er in een opgaande markt met een positieve

netto uitbreidingsvraag kantoorruimte op risico ontwikkeld en opgenomen. In de huidige krimpende markt verwachten we echter meer aandacht voor het behouden van goede kantoorruimte en de verduurzaming van bestaand vastgoed. Dit wordt mede gestimuleerd door de verplichting om minimaal energielabel C te behalen. In plaats van risicovolle nieuwbouwprojecten zal de aandacht meer uitgaan naar het optimaliseren van bestaande panden. Locaties met positieve locatietekenen en relatief modern vastgoed zullen hiervan profiteren, ten koste van minder aantrekkelijke locaties en verouderd vastgoed. Daarnaast zetten de stijgende bouwkosten en hogere rentes nieuwbouw onder druk, zelfs op toplocaties. Gemeenten zijn in het verleden ook veel kritischer geweest op de ontwikkeling van kantoren op risico. Tot slot is er veel meer nadruk komen te liggen op hoe we het kantoor gebruiken, namelijk voor ontmoeten, samenwerken, brainstormen, et cetera, in plaats van een focus op uitbreiding van kantoren. Die heroverweging draagt er uiteraard aan bij dat sommige kantoren niet meer zullen voldoen en sneller zullen worden afgeschreven, maar tegelijkertijd draagt dit wel bij aan een inkrimping van het aantal meters kantoor dat in totaal nodig is.

Het bovenstaande laat onverlet dat er locaties zijn waar nog steeds gebruikers graag willen vestigen. Met het verouderen van de voorraad en het personeelstekort blijven duurzame, moderne kantoren op locaties met een goede functiemix in trek. Op deze locaties, zoals bijvoorbeeld Station Almere, kan ook schaarste zijn, omdat de bestaande kantoren kwalitatief niet voldoen. Zo blijven bijvoorbeeld relatief grote, single-tenant kantoren met kleine vloervelden leeg staan, omdat deze niet goed aansluiten bij de kwalitatieve vraag naar mixed-use kantoren met open vloervelden. In de markt zien we daarom ook bedrijven bewegen naar locaties die niet passen binnen het 'geijkte patroon'. Deze keuzes worden mede gedreven door de wens om een eigen identiteit uit te stralen en aantrekkelijk te zijn voor talent. Daarnaast blijft er lokaal altijd behoefte bestaan aan kantoorruimte voor lokaal opererende bedrijven, ondanks dat de aandacht binnen de kantorenmarkt voornamelijk gericht is op de meest toekomstbestendige locaties die nog nieuwe ontwikkelingen en gebruikers aantrekken. Dit is zeker in Flevoland het geval, zowel in Almere en Lelystad als in de overige gemeenten in de provincie. Bij de overige gemeenten is de kantorenmarkt vrijwel volledig lokaal georiënteerd.

In deze raming benaderen we de mogelijke vervangingsvraag op twee manieren om een inschatting te kunnen geven van de omvang waar u per regio rekening mee zou kunnen houden. De eerste is de hiervoor genoemde methode van een vast percentage van de voorraad. Hierbij nemen we de historische jaarlijkse opnames mee en een inventarisatie van de geplande kantoortransformaties onder gemeenten, die daadwerkelijk tot vervangingsvraag leiden. Ten tweede geven we inzicht in de omvang van de kantorenvorraad die nog geen label C heeft. Dit biedt een *indicatie* van de voorraad die de komende jaren vervangen of vernieuwd moet worden.

4.4 Additionele vraag

In de provincie Flevoland is de laatste jaren geen sprake van kantoorgebruikers van buiten de provincie die zich vestigen. Gezien de dynamiek op de kantorenmarkt verwachten we niet dat er de komende jaren hele andere locatiepatronen zullen ontstaan. We houden daarom geen rekening met additionele vraag. We verwachten dat er eerder sprake zal zijn van grote kantoorgebruikers die Flevoland verlaten voor een locatie elders (vaak in de G4). Dit speelt vooral bij kantoorgebruikers die relatief veel vierkante meters afnemen en weinig lokale binding hebben. Zo zijn in de afgelopen jaren verschillende grote kantoorgebruikers vertrokken uit de provincie. Denk aan voorbeelden als Accenture (verhuisd naar de Zuidas in Amsterdam) en Athlon Car Lease (verhuisd naar Schiphol).

4.5 Vertaling naar locatietypen en locaties

Binnen de gemeenten in provincie Flevoland zien we verschillende locatietypen. De verschillen zijn bijvoorbeeld zichtbaar in de kantorenvorraad per gemeente, maar ook in andere

kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken en ontwikkelingen. We onderscheiden de volgende verschillende locatietypen (in lijn met Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka)):

- Kantorenlocatie (functioneel of multimodaal);
- Bedrijventerrein;
- Gemengd werkmilieu.

5. Behoefteraming provincie Flevoland

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de behoefteraming op provinciaal niveau. We geven eerst een samenvattend beeld van de totale uitkomsten. Vervolgens geven we de te verwachten uitbreidingsvraag op provinciaal niveau weer. Dit splitsen we uit naar locatietypen.

5.1 Twee scenario's, beide met hoge en lage variant

COVID-19 heeft als een katalysator gewerkt voor een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Ook op langere termijn verwachten we dat deze trends en ontwikkelingen invloed zullen hebben op de (uitkomsten van) de kantorenmarkt in Flevoland. Voor de raming heeft het effect op het kantoorquotiënt de meeste invloed. Hoe groot dit effect is, baseren we op verschillende verwachtingen die in paragraaf 3.1 en 4.2 (onder parameter kantoorquotiënt) uitgebreid zijn toegelicht. De uiterste afname die daarin naar voren komt zit rond de 20%. Het andere uiterste (EIB en BCI) gaat uit van een gelijkblijvend kantoorquotiënt, maar we vinden dat niet realistisch, gezien alle onderzoeken naar hybride werken en het effect dat dat heeft op de werkplek. De onderzoeken laten zien er zeker van te zijn dat het aantal vierkante meter per werknemer daalt. Tegelijkertijd constateren we dat er een hoge mate van onzekerheid bestaat over hoe die ontwikkeling dan exact uitpakt. We formuleren daarom twee scenario's die goed gemonitord moeten worden met de daadwerkelijke ontwikkeling van het kantoorquotiënt.

De twee scenario's lichten we hieronder toe. We houden in beide scenario's rekening met een frictieleegstand van 5%. Dit is een gezonde leegstand in de kantorenmarkt, waarbij bedrijven voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet.

- 1 Basisscenario: In het basisscenario houden we rekening met een daling van het kantoorquotiënt. We gaan uit van een daling naar 90% in 2030 ten opzichte van 2015. Richting 2040 zet de daling in hetzelfde tempo door. Dit is een iets snellere daling dan het uitgangspunt van het PBL in 2017 (95% in 2030 ten opzichte van 2015), vanwege de versnelde transitie naar thuiswerken en de invoer van nieuwe werkplekconcepten sinds COVID-19.
- 2 Katalysatorscenario: De COVID-19-pandemie heeft in dit scenario echt gewerkt als katalysator van hybride werken en bedrijven gaan deze transitie versneld inzetten. We gaan hierbij uit van een daling van het kantoorquotiënt naar 80% in 2030 ten opzichte van 2015. Richting 2040 zet de daling in hetzelfde tempo door.

Tabel 5: Aannames kantoorquotiënt per scenario

Scenario	Ontwikkeling kantoorquotiënt	Provincie Flevoland (huidig: 25)	
		2031	2041
Basisscenario	90% in 2030 t.o.v. jaar 2015	24	22
COVID als Katalysator	80% in 2030 t.o.v. jaar 2015	23	19

Bron: Stec Groep, 2024.

Voor beide scenario's rekenen we met een hoge en lage variant op basis van het lage scenario ABF RS en het hoge scenario ABF DPF. De werkgelegenheidsontwikkeling die onder de hoge en lage variant liggen, zijn dezelfde cijfers als waar we in de bedrijventerreinraming mee werken. In de volgende paragrafen hebben we de uitkomsten van de behoefteraming per regio, geadviseerde scenario, en locatietype weergegeven.

5.2 Welke uitgangspunten en scenario zijn realistisch?

Parameters

Voor de **werkgelegenheidsontwikkeling** houden we ons op lange termijn aan een bandbreedte van de hoge (DPF) en lage (RS) variant van de ABF-werkgelegenheidsscenario's die specifiek zijn opgesteld voor de provincie Flevoland. De **locatietypevoorkeur** van kantoorhoudende bedrijven blijft naar verwachting gelijk. We hebben geen reden om aan te nemen dat het aantal banen in kantoren relatief zal stijgen of dalen. De verandering in **kantoorquotiënt** verschilt per scenario, zie hierna.

Scenario

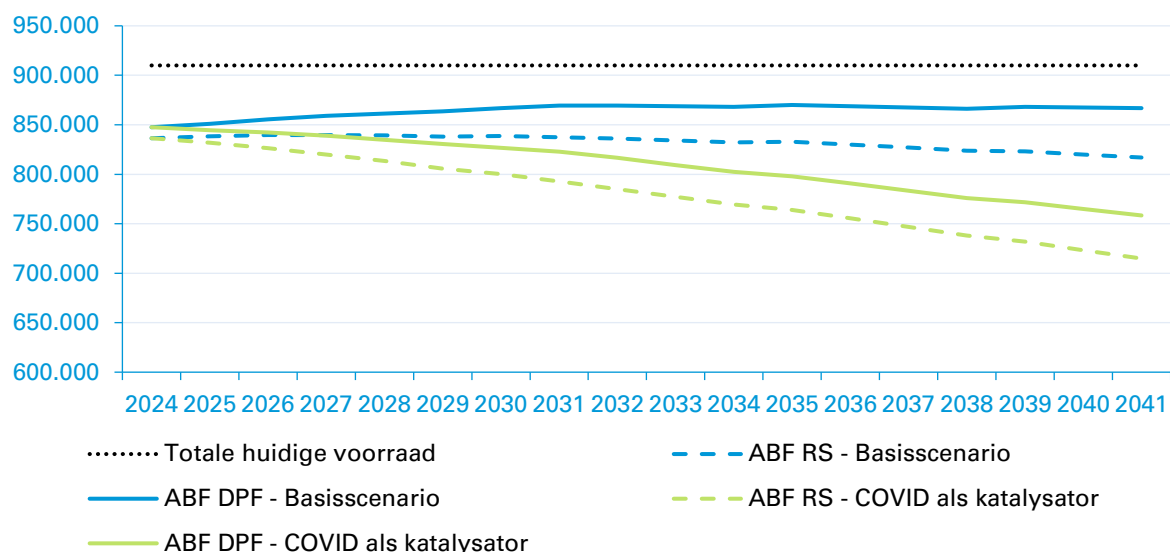
De vraagramingen staan hieronder uitgewerkt in twee verschillende scenario's. Om de leesbaarheid van de resultaten te verbeteren, geven we alvast een vooruitblik op de conclusies en adviezen voor het meest realistische scenario. We adviseren u voor de regio Almere-Lelystad uit te gaan van het COVID als katalysator scenario. Voor de overige gemeenten vinden we het basisscenario het meest passend. Belangrijkste reden hiervoor is dat de trends en ontwikkelingen die aangrijpen op het dalen van het kantoorquotiënt veel minder impact hebben op lokaal georiënteerde kantoorgebruikers. De hypothecker, accountant of belastingadviseur die vooral het lokale (tot regionale) MKB in bijvoorbeeld Dronten bedient, zal niet heel radicaal dalen in het aantal vierkante meter per werknemer. Gebruikers die daarvoor vatbaarder zijn, vinden we vooral in Almere en Lelystad. Waardoor het kantoorquotiënt op kantoorlocaties in die gemeenten richting de toekomst scherper kan dalen dan elders in de provincie.

Per regio geven we in de paragrafen hierna nog extra toelichting op de keuze voor het scenario dat we adviseren. Dit betekent niet dat markt zich al direct langs de lijnen van dit scenario hoeft te ontwikkelen. Of dat de exacte kantorenvorraad in gebruik in 2035 of 2041, exact op het niveau zit dat dit scenario als uitkomst heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de uitkomsten van de scenario's die we adviseren en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven en kan ook een ander scenario op enig moment beter aansluiten bij het marktbeeld. In het hoofdstuk aanbevelingen komen we hier nog uitgebreider op terug.

5.3 Uitbreidingsvraag

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2024 tot en met 2040 voor de provincie Flevoland in twee scenario's weergegeven. Dit is de basis voor de kantorenraming per regio. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2024 is de huidige leegstand in de provincie. Voor provincie Flevoland geldt dat in beide scenario's richting 2040 de huidige kantorenvorraad voldoende is om de toekomstige vraag te faciliteren. Let wel: dit is een saldo voor de totale netto-voorraad in de provincie. Dit betekent niet dat er geen plekken zijn waar nog kwalitatief goede en toekomstbestendige kantoren bij moeten. Op vervangingsvraag gaan we per regio dieper in.

Figuur 12: Uitbreidingsvraag Flevoland 2024 t/m 2040 (incl. 5% frictieleegstand)



Bron: Stec Groep, 2024

Raming geeft inzicht in gemiddeld ontwikkelsaldo over langere periode

Een raming van een indicator (zoals kantorenvorraad in gebruik, werkgelegenheid, aandeel kantoorbanen, kantoorquotiënt en vervanging) gaat uit van een gemiddeld ontwikkelsaldo voor een langjarige periode, waarbij rekening is gehouden met jaarlijkse fluctuaties binnen de vastgoedmarkt (en economie als geheel). Deze jaarlijkse fluctuaties zijn in het verloop van het ontwikkelsaldo niet terug te zien (de raming/scenario's worden immers in een rechte lijn gepresenteerd). In werkelijkheid zijn er altijd periodes van hoogconjunctuur en laagconjunctuur, in de raming zijn die, zoals gezegd, meegenomen en uitgemiddeld. Dat betekent logischerwijs dat in een periode van hoogconjunctuur waarden boven en in laagconjunctuur waarden onder de raming kunnen liggen. Het is belangrijk om deze werkelijke ontwikkelingen per indicator goed te monitoren en in beeld te brengen. Dit geldt des te meer voor de ramingen op regionaal niveau. Daar is de voorraad kleiner en daardoor kunnen verschillen op korte termijn nog gemakkelijker hoger (of lager) uitpakken dan hoe de raming/scenario's het ontwikkelsaldo voorstellen.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag per regio 2024 t/m 2040 (incl. 5% frictieleegstand)

Scenario	Werkgelegenheidsraming	Uitbreidingsvraag
Almere-Lelystad (COVID als katalysator)	ABF RS (lage scenario)	-102.800 m ²
	ABF DPF (hoge scenario)	-75.400 m ²
Overige gemeenten (basisscenario)	ABF RS (lage scenario)	-3.000 m ²
	ABF DPF (hoge scenario)	3.000 m ²
Totaal	ABF RS (lage scenario)	-105.800 m²
	ABF DPF (hoge scenario)	-72.400 m²

5.3.1 Conclusies uitbreidingsvraag

De verwachtingen op totaalniveau zijn sterk afhankelijk van welk scenario het meest realistisch wordt geacht. In de hoofdstukken hierna gaan we daar dieper op in, omdat het meest realistische scenario per regio verschilt. De regio Almere-Lelystad is uiteraard dominant voor de totale Flevolandse kantorenmarkt, dus welk scenario daar gehanteerd wordt weegt sterk door in de verwachtingen op totaalniveau. Sowieso valt op dat in het basisscenario de geraamde uitbreidingsvraag maximaal rond '0' ligt. In het COVID als katalysatorscenario ramen we daarentegen een forse negatieve uitbreidingsvraag van minimaal circa 10% van de huidige voorraad. Dit betekent dat er hoe dan ook een grote opgave mag worden verwacht in de Flevolandse kantorenmarkt. Per regio gaan we nader in op die opgaven aan de hand van een realistisch scenario en bijbehorende uitbreidingsvraag.

5.4 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 4.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. We gaan per regio dieper in op de omvang van de mogelijke vervangingsvraag.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In de provincie Flevoland staat nog voor circa 47.000 m² aan transformaties gepland. In het onderstaande overzicht is het totaal aantal vierkante meter aan kantoren opgenomen waarvoor transformatie naar verwachting plaats zal vinden, maar een deel van deze panden zal mogelijk als kantoor in gebruik blijven. De precieze omvang is onbekend. Dit getal is daarom het maximale aan vervangingsvraag dat kan ontstaan.

Tabel 7: Inventarisatie geplande transformaties kantoorpanden per regio

Gemeente	Geplande transformaties
Almere-Lelystad	44.150 m ²
Overige gemeenten	2.800 m ²
Totaal	46.950 m²

5.5 Additionele vraag

We verwachten per saldo geen additionele vraag in Flevoland. Het stationsgebied van Almere Centrum (en in mindere mate het stationsgebied van Lelystad) beoordelen we op basis van huidige locatiewaarden als de enige locatie in de regio Almere-Lelystad waar eventueel additionele vraag zou kunnen landen. Maar we vinden het niet aannemelijk dat er vestigers zullen zijn die afwijken van wat we de laatste jaren aan locatiedynamiek hebben gezien.

Vraag vanuit innovatieclusters en -campussen

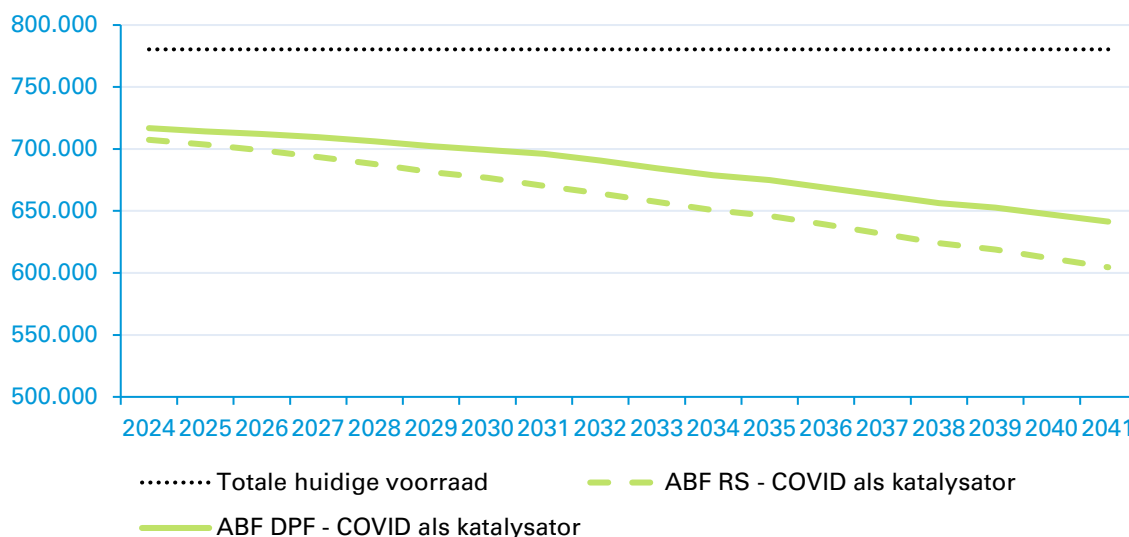
Voor een deel worden vanuit innovatieclusters en -campussen ook kantoren gevraagd. Circa de helft van de ruimtevraag vanuit dit bijzondere werkmilieu is naar kantoren. Dit beschrijven we nader in de bedrijventerreinenraming voor bedrijventerreinen. Deze ruimtevraag landt namelijk in hele beperkte mate op reguliere kantoorlocaties. In absolute zin gaat het om kleine aantallen vierkante meters. Gemiddeld genomen maximaal honderden vierkante meters kantoor per jaar. Een versterkte doorgroei van de innovatieclusters en -campussen in Flevoland kan leiden tot extra additionele vraag vanuit innovatieclusters en -campussen, ook op kantoorlocaties.

6. Behoefteraming Almere-Lelystad

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor Almere-Lelystad. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 8.

6.1 Uitbreidingsvraag

Figuur 13: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) Almere-Lelystad t/m 2040



COVID-19 als katalysator vinden we voor Almere-Lelystad het meest realistische scenario

Zoals in paragraaf 5.2 al is beschreven, vinden we voor Almere-Lelystad het COVID als katalysator scenario het meest realistisch. Almere en Lelystad domineren samen de kantorenmarkt van Flevoland met circa 85% van de totale voorraad. Deze twee gemeenten huisvesten verschillende middelgrote, regionaal tot landelijk opererende bedrijven (uiteraard in een mix met lokaal tot regionaal georiënteerde gebruikers) in zakelijke en financiële diensten, ICT en overheidspartijen. Zeker voor regionaal tot landelijk opererende gebruikers in deze sectoren vinden we een afname van het kantoorquotiënt realistisch. Alle landelijke trends wijzen op een afname van het aantal vierkante meters bij het afsluiten van nieuwe contracten.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag Almere-Lelystad (incl. 5% frictieleegstand)

Scenario	Periode	Uitbreidingsvraag	
		ABF RS	ABF DPF
COVID-19 als katalysator	2024 t/m 2035	-68.500 m ²	-48.100 m ²
	2036 t/m 2040	-34.300 m ²	-27.300 m ²
	2024 t/m 2040	-102.800 m ²	-75.400 m ²

Uitbreidingsvraag is negatief voor Almere-Lelystad

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: vanaf nu tot en met 2035, en een doorkijk van 2036 tot en met 2040. We gaan dus uit van het scenario COVID als katalysator. In dit scenario ramen we voor Almere-Lelystad een totale uitbreidingsvraag tot en met 2040 tussen circa -103.000 m² (ABF RS) tot circa -75.000 m² (ABF DPF).

Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte verdelen we over de verschillende kantoormilieus. Omdat het voor sommige kantoormilieus om relatief kleine aantallen vierkante meters gaat, zijn deze vooral bedoeld om een indicatie te geven van de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. Hieronder geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeelt over de verschillende locatietypes. De totalen zijn afgerond voor leesbaarheid. We verdelen de uitbreidingsvraag naar rato van huidig aandeel van de voorraad per locatietype. We sluiten hiermee aan bij de methode die in de laatste Plabeka-prognose is gehanteerd. We zien nu geen aanleiding om deze aan te passen. Autobereikbare locaties zullen het in deze regio naar verwachting relatief goed blijven doen. Een grote verschuiving naar multimodale kantorenlocaties verwachten we daarom niet.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag Almere-Lelystad naar locatietype (incl. 5% frictieleegstand)

Locatietype	COVID-19 als katalysator (2024 tot en met 2040)	
	ABF RS	ABF DPF
Kantorenlocatie	-50.400 m ²	-37.000 m ²
...waarvan functioneel	-3.100 m ²	-2.300 m ²
...waarvan multimodaal	-47.300 m ²	-34.700 m ²
Bedrijventerrein	-8.200 m ²	-6.000 m ²
Gemengde werkmilieus	-44.200 m ²	-32.400 m ²
Totaal	-102.800 m²	-75.400 m²

Bron: Stec Groep, 2024

6.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 4.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor de regio Almere-Lelystad rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 8.000 m² (in totaal circa 136.000 m² tot en met 2040) in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (de afgelopen jaren circa 15.000 tot 20.000 m²) is dat een beperkt aantal vierkante meter.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In de regio Almere-Lelystad staat nog circa 44.150 m² transformatie gepland. In het onderstaande overzicht is het totaal aantal vierkante meter aan kantoren opgenomen waarvoor transformatie naar verwachting plaats zal vinden, maar een deel van deze panden zal mogelijk als kantoor in gebruik blijven. De precieze omvang is onbekend. Dit getal is daarom het maximale aan vervangingsvraag dat kan ontstaan.

Tabel 10: Inventarisatie geplande transformaties kantoorpanden per gemeente

Gemeente	Geplande transformaties
Almere	30.500 m ²
Lelystad	13.650 m ²
Totaal regio Almere-Lelystad	44.150 m²

Conclusie vervangingsvraag

Er staat circa 44.000 m² kantoorruimte gepland voor transformatie. Daarnaast is er nog circa 120.000 m² kantoor met een laag of onbekend energielabel (zie bijlage 1). Sinds 1 januari 2023 is minimaal energielabel C verplicht, dus deze kantoorpanden moeten vervangen of getransformeerd worden. Er wordt uitgegaan van een vervangingsvraag van circa 1%, ofwel 8.000 m², per jaar, wat leidt tot een vervangingsvraag van circa 136.000 m² tot en met 2040. Dit is redelijk in lijn met de gegevens over de te verwachten transformaties en lage energielabels. We vinden het daarom logisch om met deze 1% te rekenen. In onderstaande tabel is de totale mogelijke vervangingsvraag voor de regio Almere-Lelystad tot en met 2035 en 2040 opgenomen.

Tabel 11: Totale mogelijke vervangingsvraag regio Almere-Lelystad

Percentage	2024 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal 2024 t/m 2040
1%	96.000 m ²	40.000 m ²	136.000 m ²

Uiteraard blijft het wel van belang om kantoorruimte die vervangen wordt, te laten landen op toekomstbestendige kantoorlocaties. De totale netto voorraad neemt door vervangingsvraag niet toe. Daarom moeten verouderde kantoren aan de voorraad onttrokken worden als vervangingsvraag optreedt.

6.3 Additionele vraag

Het stationsgebied van Almere (en in mindere mate het stationsgebied van Lelystad) beoordelen we op basis van huidige locatiekwaliteiten als de meest logische locatie in de regio Almere-Lelystad (en de provincie) waar additionele vraag zou kunnen landen. Op basis van historische dynamiek zien we per jaar enkele inkomende verhuizingen in kantoren van partijen buiten de provincie. Dat is echter niet voldoende om uit te gaan van significant meer en andere type gebruikers de komende jaren. We adviseren daarom om niet te rekenen op additionele vraag. Het is wel aan te raden om te sturen op de locaties waar u eventuele nieuwvestigers het liefst zou willen laten landen.

6.4 Leegstand en plancapaciteit

Leegstand

De regio Almere-Lelystad heeft een totale voorraad vvo van circa 780.400 m². Hiervan staat circa 96.000 m² leeg. Dit resulteert in een leegstandspercentage van circa 12%. Onderstaande tabel biedt inzicht in de verdeling per gemeente.

Tabel 12: Leegstand per gemeente als aandeel van de totale voorraad

Gemeente	Totale voorraad vvo	Leegstand	Aandeel leegstand van totale voorraad
Almere	569.700 m ²	80.600 m ²	14%
Lelystad	210.700 m ²	15.400 m ²	7%
Totaal Almere-Lelystad	780.400 m²	96.000 m²	12%

Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

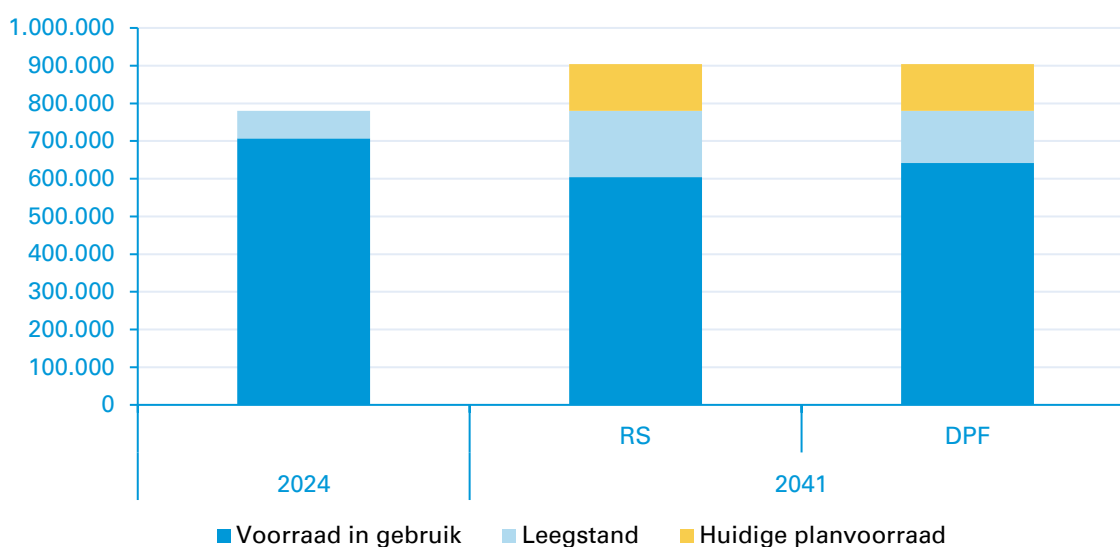
Plancapaciteit

Om zicht te geven op de plancapaciteit in Almere-Lelystad gaan we uit van de plancapaciteit zoals beschreven in de behoefteraming van Plabeka (2022). De regio Almere-Lelystad kent een plancapaciteit van circa 124.000 m². Op een enkele nieuwe ontwikkeling na (zoals the Shore in project DUIN) gaan we ervan uit dat er geen nieuwe kantoren zijn ontwikkeld of plancapaciteit is geschrapt.

6.5 Conclusies

We verwachten in de regio Almere-Lelystad in het COVID-scenario een negatieve uitbreidingsvraag van circa 103.000 tot 75.000 m², dit komt in beide gevallen neer op een afname rond de 12% tot en met 2040. In ABF RS zien we een afname van circa 10% van de huidige voorraad in gebruik tot en met 2040. Het huidige leegstandspercentage ligt rond de 12%. De leegstand ligt daarmee ruim boven frictie. Volgens de raming zou dit bij een gelijkblijvende voorraad kunnen verdubbelen in de periode tot en met 2040 (zie onderstaand figuur). Onderstaand figuur houdt echter geen rekening met eventuele onttrekking van vastgoed aan de voorraad en zegt niks over de ontwikkeling van de huidige planvoorraad voor kantoren.

Figuur 14: Indicatie ontwikkeling voorraad Almere-Lelystad in m²



Bron: Stec Groep (2024)

We concluderen dat er enige vervangingsvraag zou kunnen optreden, maar dat structurele vervangingsvraag niet realistisch is. De opnames liggen jaarlijks wel structureel hoger dan een vast percentage van de voorraad. Qua duurzaamheid (energielabels) is de voorraad in de regio

redelijk op orde. Er staan nog wel enige transformaties gepland, maar er is ook al veel getransformeerd de laatste jaren. Transformatie van kantoren wordt lastiger doordat de 'eenvoudig' te transformeren panden en locaties al getransformeerd zijn. Op dit moment verhinderen onzekerheid over de huurmarkt en hoge bouwkosten transformaties, maar dat kan van tijdelijke aard zijn. Omdat de geraamde uitbreidingsvraag negatief is en er ook nog een behoorlijke leegstand is, is het logischer om in te zetten op investeringen in bestaande kantoren om eventuele verplaatsingen te faciliteren. Nieuwbouw om vervangingsvraag te faciliteren is dus niet nodig. De totale mogelijke vervangingsvraag is veel kleiner dan de leegstand en de geraamde afname van de voorraad. Ook is er nog een behoorlijke plancapaciteit van circa 100.000 tot 120.000 m².

Voor de kantorenmarkt van Almere en Lelystad blijven functionele kantorenlocaties belangrijk. De kantoren op de stationslocaties zijn beter uitgerust om in te kunnen spelen op de vraag naar meer functiemix en kunnen waarschijnlijk beter inspelen op de trend naar kleinere vloervelden, flexibiliteit en de focus op ontmoeten en samenwerken. Kantoren op de snelwegen hebben vooral de prijs en bereikbaarheid met auto als voordeel. Om deze locaties toekomstbestendiger te maken, kan enige diversifiëring (denk aan voorzieningen zoals groen, sport of horeca) helpen. Deze locaties lenen zich vanwege de ligging vaak minder goed voor transformatie. Dus ook een alternatieve functie (denk aan bedrijfsruimte) kan vanuit vraag-aanbod interessant zijn. Financieel is dit uiteraard voor eigenaren van kantoren vaak (nog) niet aantrekkelijk.

Resultaten ten opzichte van Plabeka-raming

In 2022 heeft Plabeka een behoefteraming laten opstellen voor alle bedrijventerreinen en kantoren in de Metropoolregio Amsterdam. Almere-Lelystad valt hier binnen. De methodiek achter deze raming en de Plabeka-raming verschillen van elkaar op een aantal punten:

- De Plabeka-raming gaat uit van een conservatieve afname van het kantoorquotiënt (jaarlijks - 0,7%). Dit is in lijn met het basisscenario uit het onderzoek dat Stec Groep uitvoerde voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken naar de invloed van COVID op de kantorenmarkt. In deze raming gaan we voor Almere-Lelystad uit van het COVID als katalysator scenario, waarin we verwachten dat het kantoorquotiënt jaarlijks afneemt met 1,5%.
- Daarnaast neemt de Plabeka-raming incurante leegstand niet mee. Dit nemen wij wel mee omdat het immers gaat om leegstand dat onmiskenbaar onderdeel uitmaakt van de kantorenmarkt. Of de leegstand courant is maakt daarin (kwantitatief) geen verschil.

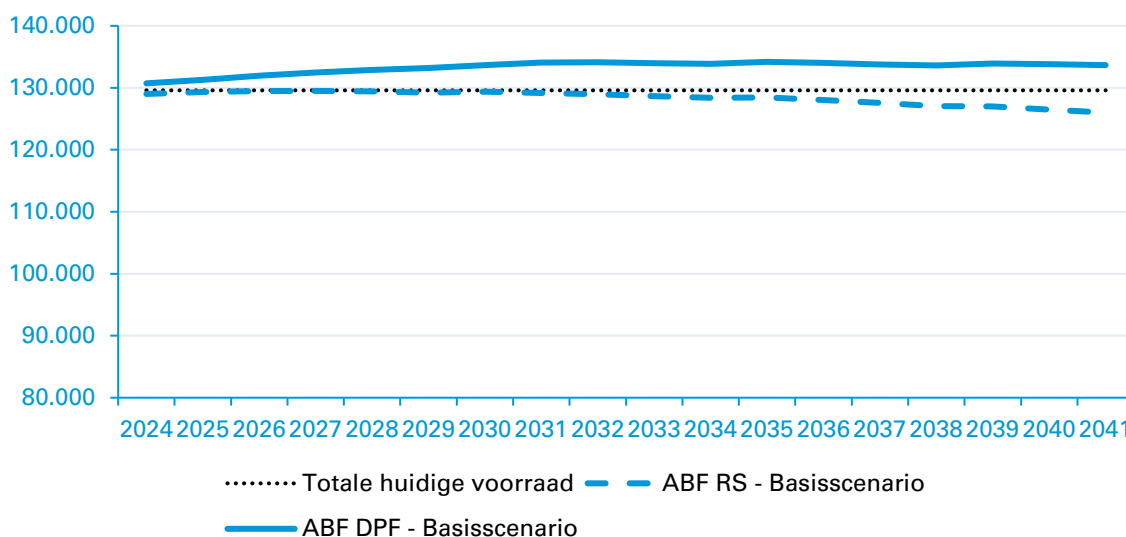
In de Plabeka-raming is een scenario 'KQ-' opgenomen waar wel wordt uitgegaan van een afname van het kantoorquotiënt dat in lijn is met het COVID als katalysator scenario (jaarlijkse afname van 1,5%). Als we dit scenario van de Plabeka-raming hanteren en daarnaast (volgens de cijfers van de Plabeka-raming) wél alle incurante leegstand meenemen, komen deze raming en de Plabeka-raming tot dezelfde conclusie: er is op totaalniveau geen sprake van ruimtebehoefte, maar van fors overaanbod. De omvang daarvan verschilt iets; deze raming komt in het hoge scenario op een overaanbod van circa 263.000 m², waar de Plabeka-raming in het 'KQ-' scenario (bij het meenemen van alle leegstand) uitkomt op een overaanbod van circa 199.000 m². Mogelijk is dit te verklaren door het kantoorquotiënt waarmee gerekend is. Deze parameter is niet in het Plabeka-rapport gepubliceerd. Op aantrekkelijke multimodale en gemengde locaties kan er wel sprake zijn van uitbreidingsvraag. De totale kantorenvorraad moet echter krimpen om te voorkomen dat leegstand nog verder oploopt. Nieuwe meters kunnen dus alleen toegevoegd worden mits er elders wordt geschrapt uit de voorraad.

7. Behoefteraming overige gemeenten

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor de overige gemeenten. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 8, Conclusies en aanbevelingen.

7.1 Uitbreidingsvraag

Figuur 15: Uitbreidingsvraag overige gemeenten (incl. 5% frictieleegstand)



Basisscenario vinden we voor de overige gemeenten het meest realistische scenario

Zoals in paragraaf 5.2 al is beschreven, vinden we voor de overige gemeenten het basisscenario het meest realistisch. De gemeenten Dronten, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde zijn samen goed voor circa 15% van de Flevolandse kantorenvorraad. Deze gemeenten huisvesten vooral kleinschalige, lokaal tot regionaal verzorgende kantoren in verschillende sectoren. Voor dit type gebruikers in uiteenlopende sectoren vinden we het realistisch om uit te gaan van een licht dalende kantoorquotiënt, en dus het basisscenario te hanteren bij het ramen van de uitbreidingsvraag.

Uitbreidingsvraag zit rond '0' voor overige gemeenten

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: vanaf 2024 tot en met 2035, en een doorkijk van 2036 tot en met 2040. We gaan dus uit van het basisscenario. In dit scenario ramen we voor de overige gemeenten een totale uitbreidingsvraag tot en met 2040 tussen circa -3.000 m² (lage scenario) tot circa +3.000 m² (hoge scenario). In feite verwachten we daarmee dat de netto voorraad ongeveer gelijk zal blijven.

Tabel 13: Uitbreidingsvraag overige gemeenten (incl. 5% frictieleegstand)

Scenario	Periode	Uitbreidingsvraag	
		ABF RS	ABF DPF
Basisscenario	2024 t/m 2035	-1.000 m ²	3.300 m ²
	2036 t/m 2040	-2.000 m ²	-300 m ²
	2024 t/m 2040	-3.000 m ²	3.000 m ²

Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte verdelen we over de verschillende kantoormilieus. Omdat het voor sommige kantoormilieus om relatief kleine aantallen vierkante meters gaat, zijn deze vooral bedoeld om een indicatie te geven van de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We verwachten voor de overige gemeenten geen grote wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. Hieronder geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeelt over de verschillende locatietypes. De totalen zijn afgerond ten behoeve van de leesbaarheid.

Tabel 14: Uitbreidingsvraag naar locatietype (incl. 5% frictieleegstand)

Locatietype	Basisscenario (2024 tot en met 2040)	
	ABF RS	ABF DPF
Kantorenlocatie functioneel	-1.050 m ²	1.050 m ²
Bedrijventerrein	-1.350 m ²	1.350 m ²
Gemengde werkmilieus	-600 m ²	600 m ²
Totaal	-3.000 m²	3.000 m²

Bron: Stec Groep (2024)

7.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 4.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor de overige gemeenten rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 1.300 m² (in totaal circa 22.000 m² tot en met 2040) in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (tussen 2018-2022 circa 1.700 m², maar in 2023 was er nauwelijks opname) sluit de te verwachten vervangingsvraag hier redelijk bij aan.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In de overige gemeenten staat nog circa 2.800 m² transformatie gepland. Het gaat om één transformatie in Emmeloord. Dit is in het onderstaande overzicht dus ook het totaal aantal vierkante meter aan kantoren waarvoor transformatie naar verwachting plaats zal vinden.

Tabel 15: Inventarisatie geplande transformaties kantoorpanden per gemeente

Gemeente	Geplande transformaties
Dronten	Geen

Noordoostpolder	2.800 m²
Urk	Geen
Zeewolde	Geen
Totaal overige gemeenten	2.800 m²

Conclusie vervangingsvraag

Er staat één pand van circa 2.800 m² gepland voor transformatie. Daarnaast is er nog circa 33.000 m² kantoor met een laag of onbekend energielabel (zie bijlage 1). Per 1 januari 2023 is minimaal energielabel C verplicht, dus deze kantoorpanden moeten vervangen of getransformeerd worden. Uitgaan van circa 1% vervangingsvraag per jaar levert tot en met 2040 circa 22.000 m² vervangingsvraag op. Dat is aanzienlijk lager dan wat er verwacht kan worden op basis van geplande transformaties en lage energielabels. Rekenen met een vast percentage vervangingsvraag van 1% zou kunnen leiden tot een onderschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die jaarlijks optreedt. We vinden het daarom logisch om met een hoger percentage te rekenen. Daarbij vinden we het logisch om met een vervangingsvraag aan de bovenkant van de bandbreedte van 0,5-1,5% te rekenen. Als we met 1,5% rekenen komt dat neer op circa 2.000 m² vervangingsvraag per jaar. Dit is iets boven de gemiddelde jaarlijkse opname tussen 2018 en 2022. Tot en met 2040 betekent dit een totale vervangingsvraag van circa 33.000 m².

Tabel 16: Totale mogelijke vervangingsvraag regio overige gemeenten

Percentage	2024 t/m 2035	2036 t/m 2040
1,5%	23.400 m²	9.750 m²

De kantorenmarkt in deze regio is klein. Er zijn geen grote (kwalitatieve) verschillen tussen de locatietypen. Echte centrummilieus ontbreken. We vinden het daarom ook niet nodig om zeer scherp te sturen op waar vraag landt. Wel is het belangrijk dat de netto kantorenvoorraad niet toeneemt. Eventuele nieuwbouw zou dus altijd gepaard moeten gaan met het verkleinen van de voorraad op een andere locatie.

7.3 Additionele vraag

We verwachten geen additionele vraag in de overige gemeenten.

7.4 Leegstand en plancapaciteit

Leegstand

In de overige gemeenten staat een totale voorraad vvo van circa 129.600 m². Hiervan staat circa 4.800 m² leeg. Dit resulteert in een leegstandspercentage van circa 4%. Onderstaande tabel biedt inzicht in de verdeling per gemeente.

Tabel 17: Leegstand per gemeente als aandeel van de totale voorraad

Gemeente	Totale voorraad vvo in m²	Leegstand in m²	Aandeel leegstand van totale voorraad
Dronten	40.200 m²	1.100 m²	3%

Noordoostpolder	51.100 m ²	2.600 m ²	5%
Urk	14.200 m ²	-	0%
Zeewolde	24.100 m ²	1.000 m ²	4%
Totaal overige gemeenten	129.600 m²	4.800 m²	4%

Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

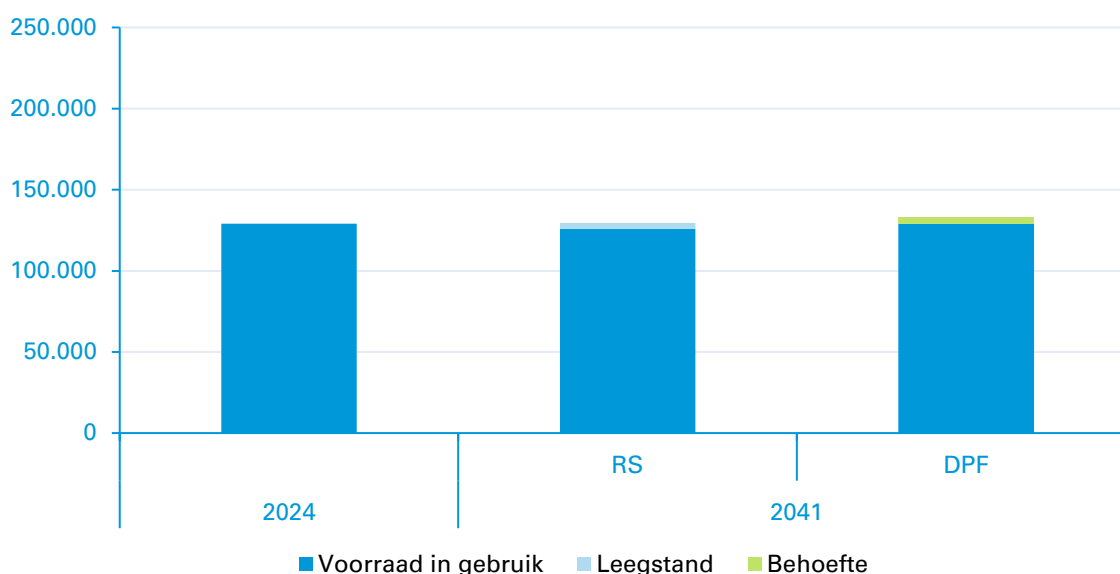
Plancapaciteit

Er is geen plancapaciteit voor kantoren in de overige gemeenten. We houden hierbij geen rekening met dubbelbestemmingen die mogelijk op bedrijfskavels liggen en al in gebruik zijn. Als daar al bedrijfsruimte op staat die in gebruik is, is herontwikkeling naar kantoren weinig realistisch.

7.5 Conclusies

We verwachten in de overige gemeenten in het basisscenario dat de uitbreidingsvraag per saldo ongeveer neutraal is, binnen een bandbreedte van circa -3.000 tot circa +3.000 m². In ABP RS zien we een afname van circa 2,5% van de huidige voorraad in gebruik tot en met 2040. In ABF DPF zien we een toename van circa 2,5% tot en met 2040.

Figuur 16: Indicatie ontwikkeling voorraad overige gemeenten in m²



Bron: Stec Groep (2024)

We concluderen dat er zeker sprake zou kunnen zijn van vervangingsvraag. Er is nog een behoorlijk aandeel energielabels onbekend of lager dan label C. In totaal gaat het om ruim een kwart van de totale voorraad. We hebben de mogelijke omvang van de vervangingsvraag mede daarom ingeschat op de bovenkant van de bandbreedte van het aandeel van de voorraad per jaar dat vervangen zou kunnen worden. Transformaties zijn er nauwelijks, dus de netto voorraad zal daardoor niet veel afnemen. Er is geen plancapaciteit in de regio (dubbelbestemmingen op bedrijventerreinen niet meegerekend). Als er geen uitgeefbare kavels zijn waar kantoren gerealiseerd kunnen worden, is het moeilijk om vervangingsvraag in nieuwbouw te faciliteren. Dit kan een stimulans zijn voor herontwikkeling van bestaande, niet-duurzame kantoren om vervangingsvraag in op te vangen. Aangezien we verwachten dat de toekomstige voorraad min of meer gelijk is aan de huidige voorraad, zijn toevoegingen in principe ook niet nodig. Slimme

toevoegingen in het juiste segment op kwalitatief goede locaties kunnen echter wel zorgen voor een toekomstbestendigere en duurzamere voorraad. Voorwaarde hiervoor is wel dat verouderde locaties aan de voorraad worden onttrokken.

We verwachten geen additionele vraag in de overige gemeenten.

Voor de kantorenmarkt van de overige gemeenten blijven functionele kantorenlocaties met een lokaal tot regionaal verzorgende functie belangrijk. Het is belangrijk dat de voorraad per saldo niet toeneemt. Nieuwbouw moet dus altijd gepaard gaan met onttrekking van verouderde, incurante kantoren. De mogelijke aanleg van de Lelylijn is wel een aandachtspunt. Als er een station komt met een (frequente) intercityverbinding kan dit mogelijk een positieve impact hebben op de vraag naar kantoren.

8. Conclusies en aanbevelingen

8.1 Conclusies

In de twee regionale hoofdstukken hiervoor leest u de belangrijkste conclusies per regio. We herhalen die hier niet, maar staan nog wel kort stil bij conclusies die belangrijk zijn voor de provincie als geheel.

De kantorenmarkt is na COVID-19 blijvend veranderd. De manier waarop kantoorgebruikers in de toekomst omgaan met hun huisvesting leidt naar verwachting tot een daling van het kantoorquotiënt. In welke mate dit zich op de kantorenmarkten in Flevoland gaat voordoen, is uiteraard omgeven met onzekerheden. Daarbij is de regionale structuur van de kantorenmarkt van de beide regio's hierin heel bepalend. De kantorenmarkt van Almere-Lelystad is heel anders dan de lokale kantorenmarkt van de overige gemeenten. We hanteren bandbreedtes in de ramingen om recht te doen aan eventuele onzekerheden. In grote lijnen geldt dat in Almere-Lelystad de kantorenmarkt nog flink terug moet in vierkante meters. Belangrijkste conclusie voor de overige gemeenten is dat er weinig dynamiek wordt verwacht. Dit betekent niet dat er niets hoeft te gebeuren. Hierna gaan we in de aanbevelingen dieper in op wat eventuele (beleids)inzet zou kunnen zijn.

8.2 Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Totale voorraad moet krimpen, sta alleen nieuwe meters toe op gerichte plekken en onder voorwaarde van schrappen elders

We verwachten een negatieve uitbreidingsvraag voor de provincie als geheel. Dat betekent dat de kantorenvoorraad zal moeten krimpen om te voorkomen dat leegstand nog verder oploopt. Daar moet dus alles op gericht zijn. Maar nieuwe ontwikkelingen kunnen voorkomen, bijvoorbeeld om vervangingsvraag te faciliteren.

In **Almere-Lelystad** kunnen plekken zijn waar ontwikkeling van enige nieuwe kantoren gewenst is, terwijl er op totaalniveau minder behoefte is aan nieuwe kantoormeters. Bezien vanuit een levendige omgeving met functiemix en goede bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer zijn de stationslocaties van Almere Centrum (en in mindere mate Lelystad) aangewezen plekken voor eventuele toevoegingen. Echter, ook snelweglocaties zoals Gooisekant blijven vanwege de bereikbaarheid en relatief lage huurprijzen voor veel gebruikers interessant. Het is hierbij wel van belang te investeren in verlevendiging en een meer divers profiel met functiemix (zie ook aanbeveling 2). Het is belangrijk om samen met de regio te bepalen welk deel van de kantorenmarkt robuust is voor de toekomst, welk deel minder kansrijk is en welke maatregelen of ingrepen dit voor verschillende locaties vergt. We raden aan om alleen nieuwe ontwikkelingen toe te staan als elders meters worden onttrokken of plancapaciteit wordt geschrapt. We adviseren daarbij om vooral onttrekking van grote incurante kantoren en kantoren op bedrijventerreinen prioriteit te geven.

In de **overige gemeenten** verwachten we veel minder dynamiek en vraag naar nieuwe ontwikkelingen. Er zit daarbij ook nauwelijks kwalitatief verschil tussen de verschillende locaties. Enige nieuwbouw kan, maar ook hier op voorwaarde dat de voorraad netto niet toeneemt.

Aanbeveling 2: Borgen planologisch aanbod op beste plekken en voldoende alternatief programma

Op locaties waar leegstand oploopt door teruglopende vraag, moet voldoende aantrekkelijk alternatief programma zijn. Veel kantoren die vanwege de geschiktheid van pand en omgeving geschikt waren om te transformeren naar wonen zijn al getransformeerd. Locaties die nu onder druk komen staan, zoals kantoren op bedrijventerreinen, zullen daarentegen zeker niet altijd voor woningbouw geschikt zijn. Denk daarom ook na over, en geef de markt ook mee, dat er steeds meer behoefte is aan gemengde woon-werkmilieus en het toevoegen van bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer op voormalige kantoorlocaties. Daarbij kunnen broedplaatsen en tijdelijke ruimten voor startende ondernemers deel uitmaken van (tijdelijke) gebiedsontwikkelingen. Dit is voor veel ontwikkelaars een nieuwe uitdaging en vraagt daarom extra aandacht van beleidsmakers en private marktpartijen en om ondersteunend beleid. Voor 'placemakers' is liefst na de periode van tijdelijkheid ook een structurele locatie beschikbaar zodat deze gebruikers niet steeds als rondreizend circus door de regio moet trekken.

Locaties die wel robuust en toekomstbestendig zijn (of waar geïnvesteerd gaat worden om ze dat te maken) moeten uiteraard ook eventuele nieuwe ontwikkelingen kunnen faciliteren. Voor Flevoland is de 'landelijke' trend van concentratie op hoogstedelijke centrummilieus en/of stationsgebieden minder relevant dan voor bijvoorbeeld andere delen van de MRA of de provincie Utrecht. Het is dus aannemelijk dat voorraad en vraag verdeeld over verschillende typen kantoormilieus zal blijven. In de huidige krappe arbeidsmarkt worden het welzijn en de gezondheid van werknemers, en in het verlengde daarvan het bieden van een prettige en gezonde werkomgeving, steeds belangrijker als vestigingsvoorwaarde om talent aan te kunnen trekken. Kantoorhoudende organisaties concentreren zich al langere tijd op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime, hooggekwalificeerde arbeidsmarkt (war on talent), de interessante functiemix die ook na (en tijdens) werktijd aantrekkingskracht heeft, en een aansprekend, onderscheidend leefklimaat voor werknemers worden steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers, maar ook investeerders die zich steeds meer concentreren op bewezen centrale kantorenlocaties in Nederland.

Deze trend kan er voor Flevoland toe leiden dat dat snelweglocaties minder in trek raken of dat snelweglocaties aantrekkelijker gemaakt moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door het toevoegen van extra functies, zoals groen, horeca, sport, et cetera. De gebouwen zelf kunnen ook aantrekkelijker worden gemaakt met goede horeca, verschillende gebruikers, et cetera. Hier hebben de provincie en gemeenten uiteraard weinig sturing op. Let wel op dat in een krimpende kantorenmarkt snelweglocaties kunnen gaan concurreren met andere locaties. Dus eventuele nieuwe kantoren op snelweglocaties, zoals Gooise Kant, kunnen gaan concurreren met kantoren op Almere Centraal. Het is daarom verstandig om afspraken te maken over welke locaties elkaar versterken en welke elkaar eventueel in de weg zitten en hoe hiermee om te gaan bij eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Aanbeveling 3: Wees selectief met transformatie van kantoren naar woningen

Omdat de druk op de woningmarkt hoog is, wordt de druk door ontwikkelaars en beleggers opgevoerd om te komen tot woningbouwontwikkeling, zo ook op en rond stations. Ons advies is om hierin vooral selectief te zijn. Te veel transformatie naar wonen kan er namelijk voor zorgen dat een kantorengedebiet het profiel van een kantorengedebiet verliest en daarmee voor kantoorgebruikers niet langer aantrekkelijk is. Een gemixt programma inclusief kantoren is dus belangrijk. Plan capaciteit op de beste plekken moet ook geborgd blijven om duidelijk te maken aan partijen op welke plekken nog vervangingsvraag of additionele vraag (hoewel we die niet tot nauwelijks verwachten) kan landen. Afspraken over welke plekken dit precies zijn en om hoeveel vervangingsvraag het kan gaan, kunnen worden gemaakt in bijvoorbeeld de verstedelijkingsstrategie van de MRA.

De focus op Almere en Lelystad, vanwege de overgrote meerderheid van de voorraad kantoren en dynamiek daar, betekent niet dat er geen aandacht moet zijn voor de overige gemeenten en hun kantoren. Voor die overige gemeenten geldt over het algemeen dat zij vooral een lokale markt zullen (blijven) bedienen. In dit segment zal dan ook relatief weinig vraaguitval zijn, omdat er altijd behoefte blijft aan enige kantoren met lokaal verzorgende dienstverlening, zoals makelaars, accountants, administratiekantoren, et cetera. Er zijn in de overige gemeenten daarbij nog geen locaties met plancapaciteit. De druk op de woningmarkt is in veel van deze gemeenten van dien aard dat transformeren naar wonen markttechnisch een prima optie kan zijn, hoewel dit ook afhankelijk is van specifieke (stedenbouwkundige) omstandigheden, maar het is hierbij belangrijk dat dat daarbij niet de lokale behoefte uit het oog wordt verloren. Kortom, om een fijne gemeenten te kunnen blijven, is het nodig om naast wonen voldoende ruimte voor werken (voor zowel praktisch als theoretisch geschoolde inwoners) te blijven bieden, specifiek ook in kantoren.

Aanbeveling 4: Alternatieve functies in plaats van kantoren

Steeds meer functies vragen om ruimte. Het bestaande ruimtebeslag is op veel plaatsen dermate groot dat vrijkomend kantorenvastgoed kan voorzien in de ruimtebehoefte aan andere functies. Herontwikkeling biedt mogelijkheden tot een grotere ruimte-productiviteit binnen het bestaande ruimtebeslag op deze locaties.

- Op bedrijventerreinen met kantoorruimtegebruik gaat het om verdichten en meer mengen. Voor mengbare bedrijven zit deze ruimtewinst bijvoorbeeld in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten en meer stapelen in productieve wijken. Voor niet-mengbare bedrijven zit het vooral in efficiënt verkavelen, een optimalisering van de netto-bruto verhouding.
- Een ander specifiek segment op bedrijventerreinen waar veel vraag naar ervaren wordt, zeker in stedelijke gebieden, is ruimte voor creatieve bedrijvigheid, start-ups en andere vormen van bedrijvigheid waarvoor een lage huur een belangrijk vestigingscriterium is. In meters is de vraag vanuit dit segment (op het totaal gezien) relatief klein, maar voor een bloeiend economisch ecosysteem is het kunnen vestigen van dit soort bedrijven heel belangrijk. Er is ook vraag naar labruimtes en bedrijven met een aandeel R&D. Dit soort bedrijven hebben gemiddeld genomen een wat hogere commerciële waarde dan de gemiddelde bedrijfsruimte.
- Op kantoorlocaties aan de snelweg kunnen nieuwe woon(-werk)gebieden worden ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van bedrijfsruimte een buffer kan vormen om hinder (ook van snelwegverkeer) voor wonen en gemengde milieus af te vangen. Zie bijvoorbeeld Rivium in Capelle a/d IJssel.
- Daarnaast biedt de transitie van kantoorruimte naar andersoortige functies (wonen, werken, telkens in een passende mix passend bij marktbehoefte en locatiemarkten) mogelijkheden om de gebiedsidentiteit van secundaire OV-knooppunten, snelweglocaties en bestaande bedrijventerreinen te verbeteren. Verbetering van de gebiedskwaliteit draagt bij aan de (economische) vitaliteit van deze gebieden.

Belangrijk struikelblok bij dit soort herontwikkelingen is de onrendabele top. Op dit moment staan kantoren vaak nog 'in de boeken' voor hoge bedragen. Ook leegstaande kantoren op locaties waar naar verwachting weinig perspectief is op invulling van de meters. Denk aan een zelfstandig kantoor op een bedrijventerrein. Herontwikkeling naar bedrijfsruimte is voor een eigenaar financieel niet interessant (en niet haalbaar) ondanks het feit dat er behoefte is aan bedrijfsruimte of bedrijfskavels. De waarde waarvoor kantoren in de boeken staan, is echter een fictieve waarde die niet correspondeert met de daadwerkelijke waarde. Door een eigenaar zal ergens een keer pijn moeten worden geleden, voordat herontwikkeling tot stand komt. Voldoende krapte op de markt voor bedrijfsruimte en -kavels werkt opbrengst verhogend. In de provincie Utrecht werkt de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht met een fonds om inefficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen op te sporen en kavels te herontwikkelen. Ook de provincie Gelderland en Overijssel hebben ervaring met dit soort aanpakken. Het mes kan aan twee kanten snijden:

verouderd kantoorvastgoed saneren (voorraad terugbrengen) en courante bedrijfskavels ontwikkelen (bijdragen aan invullen behoefte).

Aanbeveling 5: Voorkom onnodige ruis rondom werklocaties met eenduidige categorisering

In Flevoland zijn er relatief veel kantoren op een bedrijventerrein gevestigd. Deels is dit een gegeven, deels is dit een meetfout die wordt veroorzaakt door kantorenlocaties die ook geregisterd staan als bedrijventerrein. Het meest opvallende voorbeeld is kantorenlocatie Gooisekant in Almere. Gooisekant staat formeel als bedrijventerrein geregistreerd, maar is volledig te typeren als kantoorlocatie. Dit veroorzaakt onnodige ruis wanneer we spreken over kantoorlocaties en bedrijventerreinen in Flevoland. Wij adviseren om locaties zoals Gooisekant niet langer als bedrijventerrein te bestempelen door de locatie uit IBIS te halen. Verder adviseren we om op bedrijventerreinen waar een hoog geclusterd aandeel kantoren gevestigd is, te overwegen of de locatie gesplitst kan worden tot een kleiner bedrijventerrein en een aparte kantorenlocatie. Dit speelt bijvoorbeeld op het terrein Randstad, ook in Almere.

Bijlage 1 Energielabels kantorenavoorraad per regio

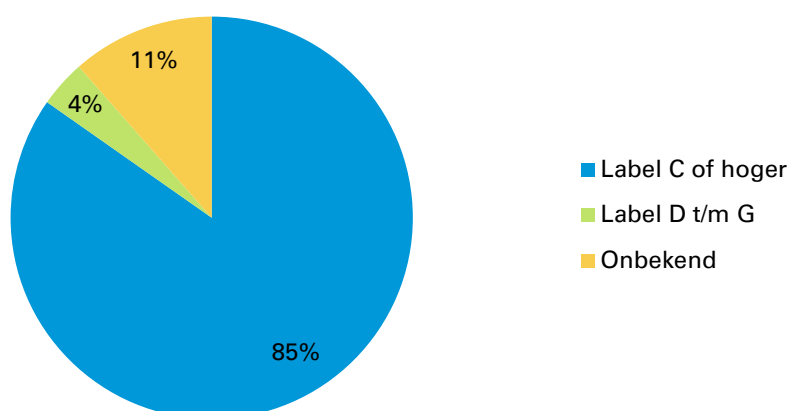
Voor kantoren geldt label C-plicht

In het Bouwbesluit 2012 is verplicht gesteld dat elk kantoorgebouw energielabel C moet hebben per 1 januari 2023. Is dit niet het geval, dan mag het gebouw niet meer gebruikt worden als kantoor. De energielabels van kantoren op toplocaties zijn vaak al goed (energielabel C of hoger). Een opgave ligt vooral op de secundaire, slechtere locaties. Dit zijn veelal de monofunctionele snelweglocaties en bedrijventerreinen. Het streven van de Rijksoverheid is om per 1 januari 2030 de labelplicht aan te scherpen naar label A. De voorraad kantoren die nog niet aan de labelplicht voldoet is op nationaal niveau vrij groot. Landelijk⁸ gaat het om circa 12% van de oppervlakte kantoren waarvoor het label nog onbekend is. Circa 10% heeft een label D tot en met G. En 78% heeft minimaal label C. In provincie Flevoland is het aandeel onbekend (13%) en het aandeel met label D tot en met G (4%) een stuk lager, en het aandeel C of hoger (83%) is aanzienlijk meer. Hoe groter de voorraad kantoren dat minimaal label C heeft, hoe kleiner, naar verwachting, de vervangingsvraag zal zijn. Het is aannemelijk dat de vervangingsvraag in Flevoland dus een stuk lager ligt dan elders in het land. Handhaving is hierin echter wel een cruciale factor. Als eigenaren niet worden aangeschreven en er geen handhaving plaatsvindt, kunnen kantoren met een laag energielabel toch gewoon in gebruik blijven.

Regio Almere-Lelystad

Op energielabels scoren kantoren in Almere-Lelystad aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde. 85% van de voorraad heeft energielabel C of hoger en voldoet dus aan de labelplicht. Het aandeel panden met label D tot en met G is minder dan de helft van het landelijk gemiddelde. Het aandeel panden waarvan het onbekend is welk energielabel ze hebben is met ruim 10% veel lager dan het landelijk gemiddelde.

Figuur 17: Kantorenavoorraad naar energielabels Almere-Lelystad



Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

⁸ Landelijke percentages in deze bijlage hebben de peildatum 1-7-2024, bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Tabel 18: Kantorenvorraad naar energielabels Almere-Lelystad

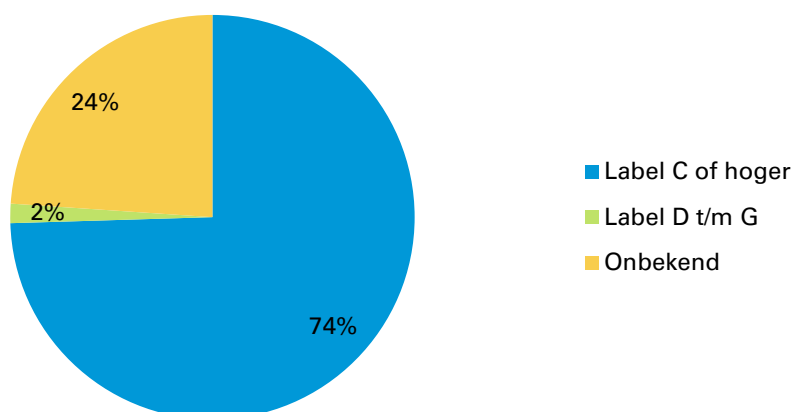
Energielabel	Vierkante meters	Aandeel
Label C of hoger	661.300	85%
Label D t/m G	29.500	4%
Onbekend	89.600	11%

Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

Overige gemeenten

Op energielabels scoren kantoren in de overige gemeenten 'aan de bovenkant' vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. 74% van de voorraad heeft energielabel C of hoger en voldoet dus aan de labelplicht (78% landelijk). Het aandeel panden met label D tot en met G is maar een fractie van het landelijk gemiddelde. Het aandeel panden waarvan het onbekend is welk energielabel ze hebben is bijna een kwart en daarmee veel groter dan het landelijk gemiddelde. Het gaat in absolute aantallen om weinig kantoormeters.

Figuur 18: Kantorenvorraad naar energielabels overige gemeenten



Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

Tabel 19: Kantorenvorraad naar energielabels overige gemeenten

Energielabel	Vierkante meters	Aandeel
Label C of hoger	96.600	74%
Label D t/m G	2.000	2%
Onbekend	31.000	24%

Bron: Locatus (2024), bewerking Stec Groep

Colofon

Datum: 28 februari 2025

Projectnummer: 23.319

Opdrachtgever: Provincie Flevoland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: [REDACTED]

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl

Behoeftesraming Bedrijventerreinen Provincie Flevoland

Bouwstenennotitie

Stec Groep
25 april 2024

Inhoud bouwstenennotitie

Deze bouwstenennotitie bestaat uit zes hoofdstukken.

1. Inleiding
2. Methodiek
3. Uitgangspunten bedrijventerreinen
4. Uitgangspunten bedrijventerreinen per gemeente
5. Ontwikkeling prognoseparameters
6. Vooruitblik werkgelegenheid

1. Inleiding

Een toelichting op de achtergrond van de behoefteeraming bedrijventerreinen, het doel van deze bouwstenennotitie en over het proces en de planning van de behoefteeraming.

Een nieuwe behoefte­raming

Waarom een nieuwe behoefte­raming?

- De laatste (globale) behoefte­raming in de provincie Flevoland dateert uit 2015. Sindsdien is er veel gebeurd op de bedrijventerreinenmarkt en in de economie. Het is dan ook tijd voor een nieuwe raming. Deze dient als basis voor (regionale) programmeringafspraken wonen-werken en het provinciale werklocatiebeleid.
- Naast de bedrijventerreinenraming wordt ook een kantorenraming gemaakt.

Deze bouwstenennotitie

- Voorliggende notitie formuleert de bouwstenen voor de bedrijventerreinenprognose. We gaan in deze notitie in op de provinciale (en gemeentelijke) uitgangssituatie, de belangrijkste trends en ontwikkelingen en de mogelijke impact hiervan op de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in Flevoland. We leggen hiermee uit hoe we de prognose 'van onderop' opbouwen, wat we precies ramen en welke stappen we gaan zetten om tot een betrouwbare en werkbare prognose te komen.
- Doel van deze notitie is om provincie en gemeenten zo goed mogelijk mee te nemen mee in het proces, de keuzes en de methodiek van de prognose. Zo werken we gezamenlijk aan een breed gedragen prognose.
- **We merken nadrukkelijk op dat de bouwstenennotitie geen document met een (formele) status is. Het is een werk- en naslagdocument als onderlegger (bijlage) voor de op te stellen prognose.**

Traject in vijf stappen

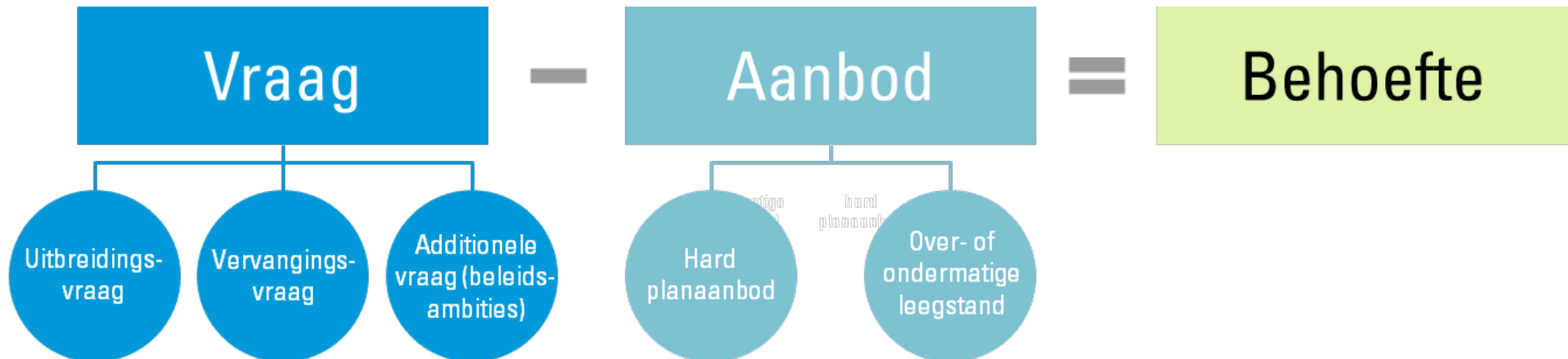
Stap 1	Solide startschot en werkafspraken voor de raming
	Bedrijventerreinen Kantoren
Stap 2	Opstellen bouwstenennotitie behoefteraming
Stap 3	Concept ramingen en behoefteconfrontatie
Stap 3A	<i>Raming uitbreidingsvraag en inschatting vervangingsvraag</i>
Stap 3B	<i>Systematische kwantitatieve en kwalitatieve analyse van uw aanbod</i>
Stap 3C	<i>Kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod</i>
Stap 4	Marktonderbouwing LAB2
Stap 5	Definitieve rapportages – behoefteraming en LAB2

2. Methodiek

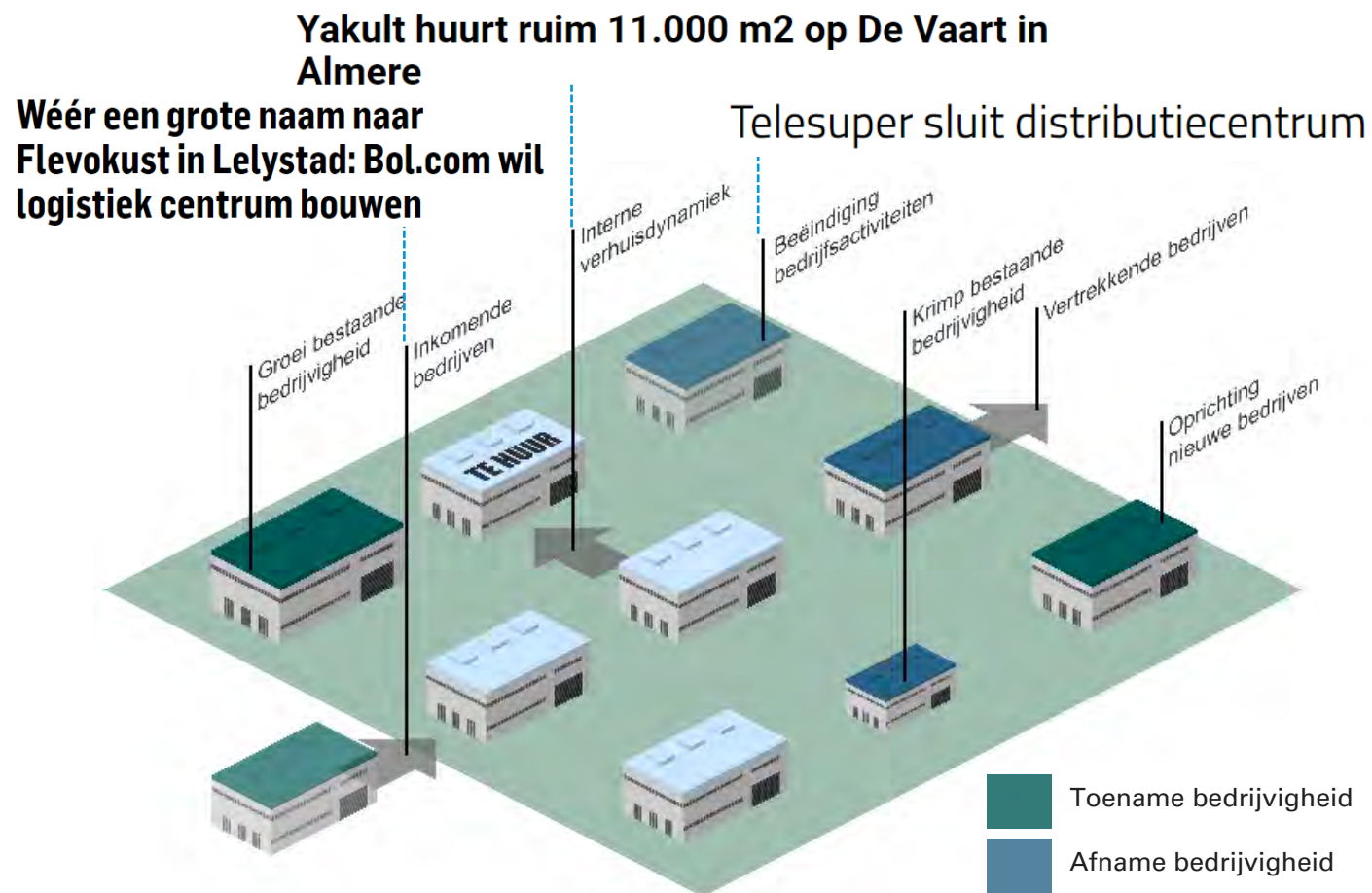
Een toelichting op de methodiek van de behoefteraming, zoals het prognosemodel, afbakening en databronnen, en het schaalniveau van de prognose.

Wat is behoefte?

- Behoefte definiëren we als de ruimtevraag minus het beschikbare aanbod. De ruimtevraag bestaat uit drie componenten: uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag (als gevolg van beleidsambities). Het beschikbare aanbod bestaat uit twee componenten: het harde planaanbod, gecorrigeerd voor eventuele over- of ondermatige leegstand.
- Om in de behoefte te voorzien, kan worden gedacht aan nieuwe ontwikkellocaties en/of het intensiever benutten van bestaande locaties. Daarnaast kan de kritische vraag worden gesteld of u alle vraag wilt faciliteren: wat voor regio wil je zijn en welke doelgroepen wil je wel/niet de ruimte geven om te groeien?

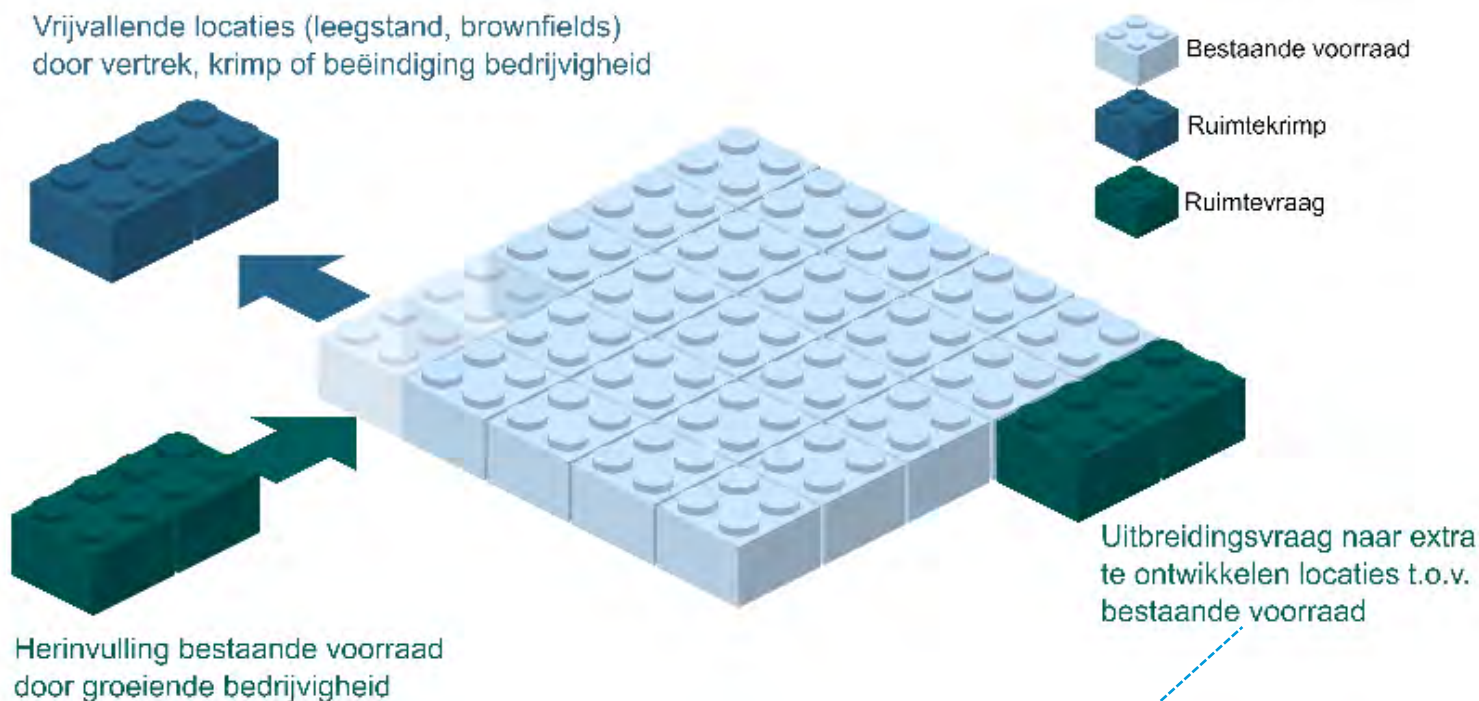


Ruimtevrage is gevolg van saldo groei én krimp bedrijfsactiviteiten



- Bedrijventerreinen zijn in de basis vestigingslocaties voor economische activiteit. De hoeveelheid ruimte die nodig is op deze bedrijventerreinen is daarom primair het resultaat van zowel toe- als afname van bedrijfsactiviteiten. Een toename van activiteiten vertaalt zich in de bedrijvendynamiek in oprichting van nieuwe bedrijven, groei van bestaande bedrijven en verplaatsende bedrijven uit andere regio's. Een afname van activiteiten vertaalt zich in bedrijven die krimpen of stoppen met hun activiteiten of bedrijven die vertrekken uit de regio. Als er per saldo meer toename dan afname is van bedrijfsactiviteiten, dan betekent dit in beginsel vraag naar extra ruimte.
- In de behoefte-raming gebruiken we (de ontwikkeling van) werkgelegenheid als indicator voor economische activiteit. Voor de vertaling naar de benodigde hoeveelheid ruimte maken we gebruik van de locatietypevoorkeur (aandeel van de werkgelegenheid dat neerslaat op bedrijventerreinen) en de terreinquotiënt (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer).

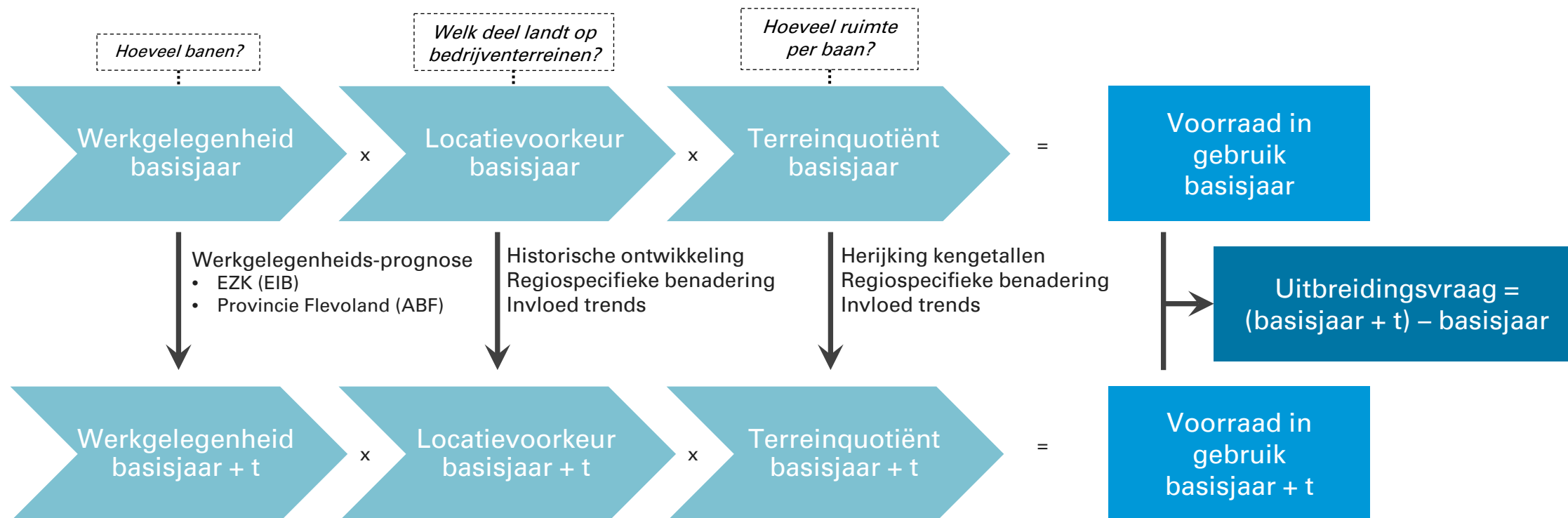
Wat is uitbreidingsvraag?



Visverwerkende industrie krijgt de ruimte op Urk: 'Ondernemers staan er al jaren om te springen'

- Uitbreidingsvraag is de vraag naar extra bedrijventerrein ten opzichte van de huidige voorraad. Met hoeveel hectare moet de voorraad groeien om in de ruimtevrage van bedrijven te voorzien?
- Het prognosemodel gaat bij de berekening van de uitbreidingsvraag uit van een saldobenadering. Vertaald naar ruimte betekent dit dat bestaande locaties die vrijvallen door afname van activiteiten, op termijn opnieuw ingevuld worden door groeiende bedrijvigheid. De vraag is hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk.
- De behoefteraming gaat dus niet alleen over nieuwe terreinen; juist de bestaande voorraad is van groot belang. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

Hoe berekenen we uitbreidingsvraag o.b.v. werkgelegenheid?

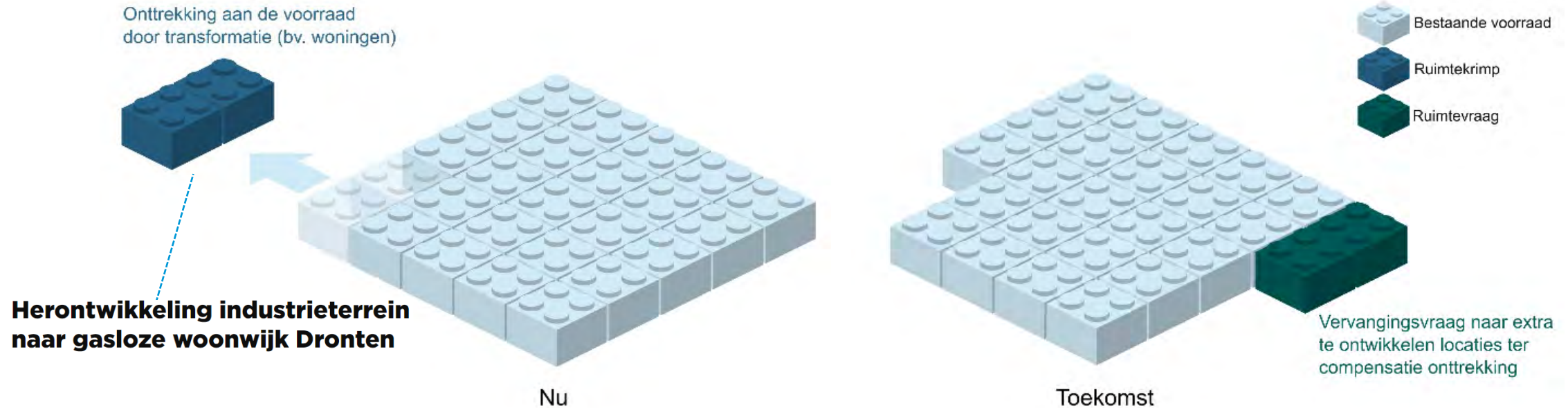


Voorbeeld

	Prognose-parameter	Toelichting	Verbeelding	Voorbeeld basisjaar	Voorbeeld 2035
$\times$ $\times$ $=$	Totale werkgelegenheid	Totaal aantal werkzame personen		100.000 werkzame personen	120.000 werkzame personen
	Locatietype-voorkeur	Aandeel (%) van totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd		30% (30.000 werkzame personen)	30% (36.000 werkzame personen)
	Terrein-quotiënt	Ruimtegebruik per werknemer in vierkante meter netto kavel		200 m ² netto kavel per werkzaam persoon	225 m ² netto kavel per werkzaam persoon
	Voorraad in gebruik	Totale voorraad in netto hectares in gebruik door economische activiteit		600 hectare	810 hectare

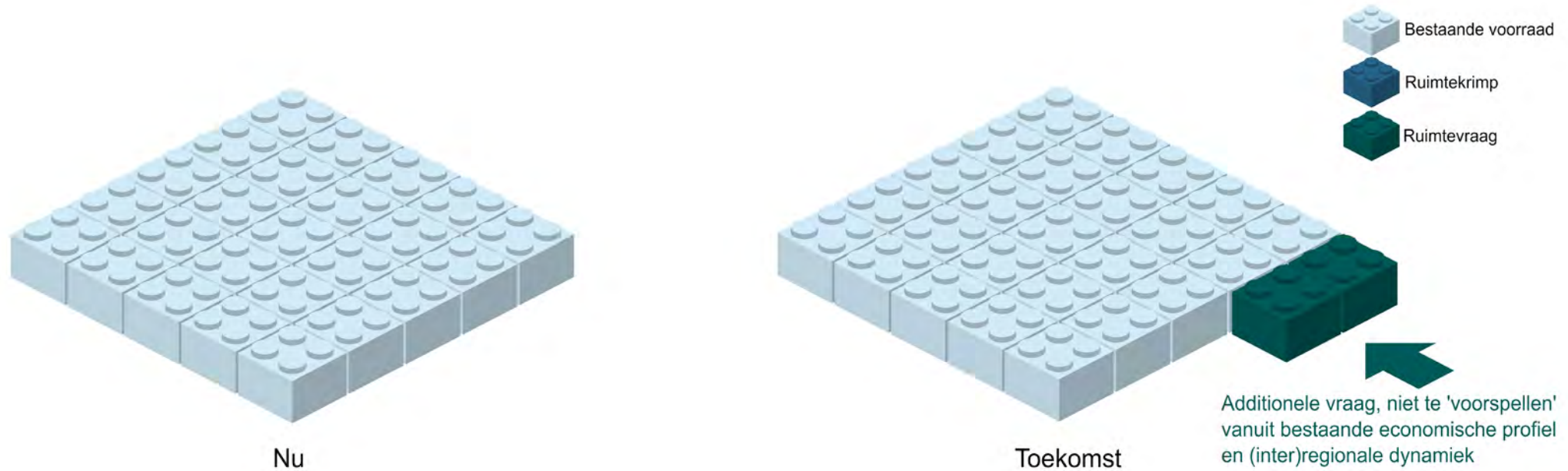
**Uitbreidingsvraag periode
basisjaar tot 2035**
210 hectare

Wat is vervangingsvraag?



- Vervangingsvraag is de vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). Ondernemers op een dergelijke locatie kunnen vervangende vraag hebben naar ruimte op een ander bedrijventerrein.
- Vervangingsvraag bepalen we door transformatieplannen van gemeenten te inventariseren. Op basis van de precieze omvang, samenstelling en planning van de transformatie maken we een inschatting van de vervangingsvraag die hieruit voortkomt.

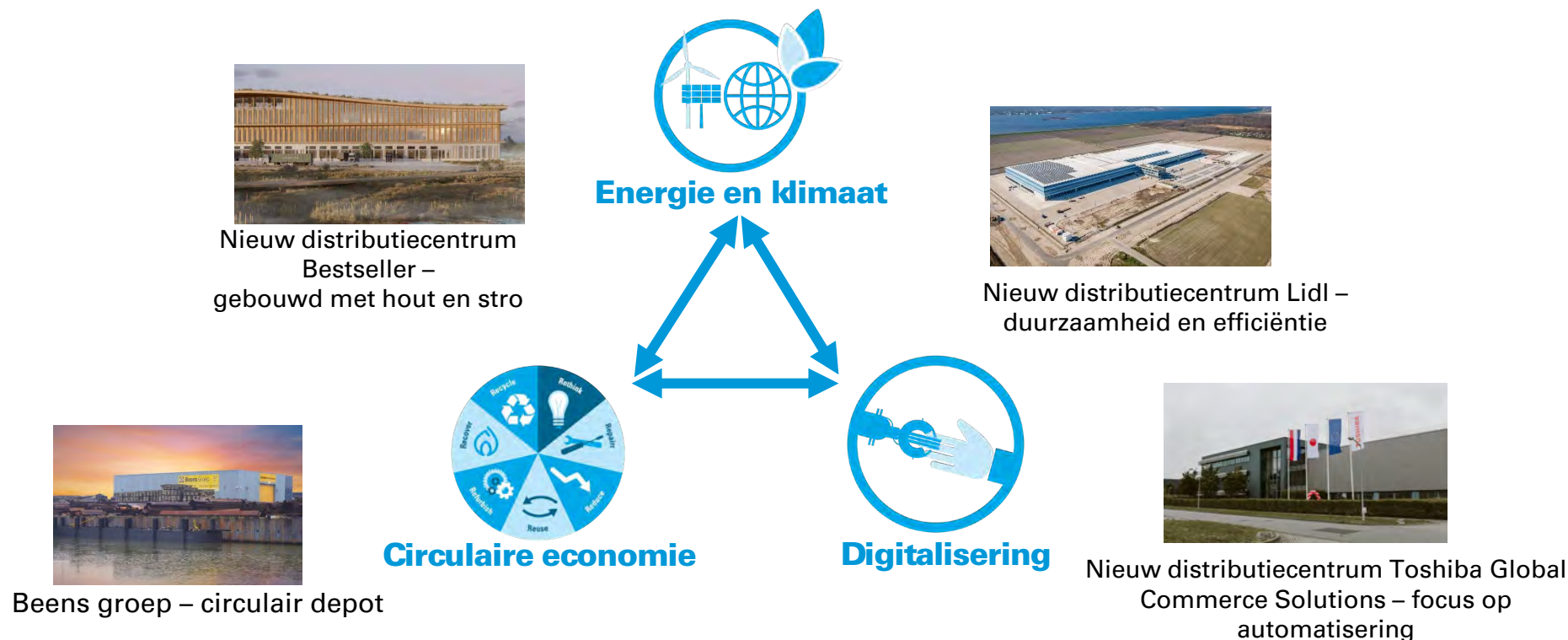
Wat is additionele vraag?



- Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, grootschalig van omvang, die incidenteel van aard zijn en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en reguliere bedrijfsmigroatiestromen.
- Dit is ruimteclaim die niet wordt geraamd in de modellen, omdat deze voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige sectoren en de bestaande interregionale concurrentiekracht.
- Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters of een batterijenfabriek die zich vestigt na het doorlopen van een internationale tender.
- Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, kan men als additionele vraag beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan een onderstation voor de energievoorziening.

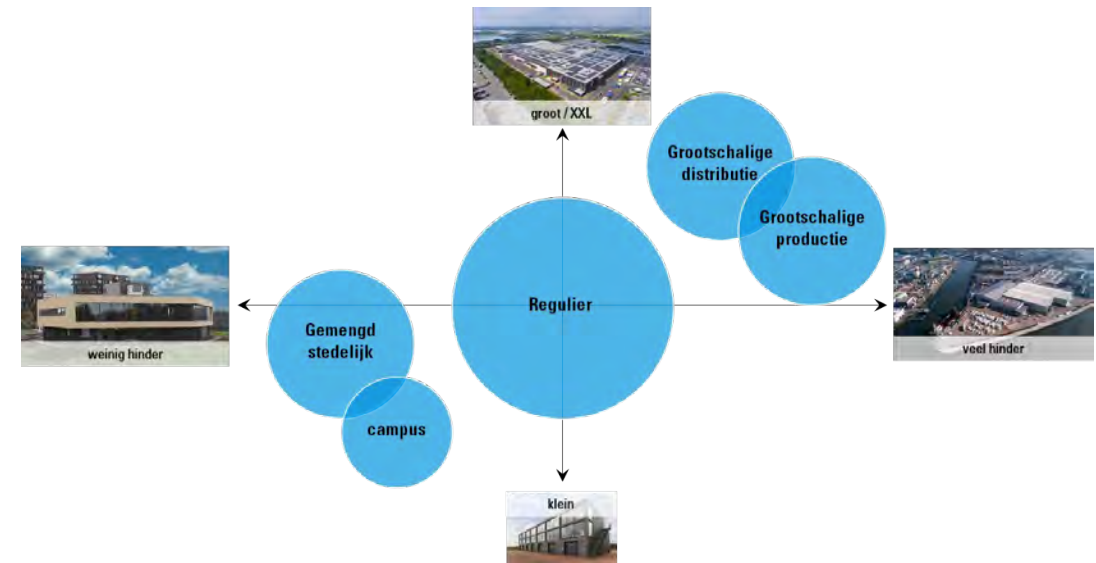
Trends en ontwikkelingen

- Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We focussen op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – economische en maatschappelijke megatrends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren: (1) Circulaire economie, (2) Digitalisering en (3) Energie & klimaat.
- Per trend taxeren we in de behoefteraming het effect op de prognoseparameters voor de verschillende sectoren.
- We zien in de Flevolandse context nu al de ruimtelijke effecten van de drie megatrends. Bijvoorbeeld bedrijven die qua ruimte groeien dankzij automatisering/robotisering of vanuit circulaire activiteiten.



Vertaling vraag naar werkmilieus

- De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We constateren echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen.
- Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen en om in de programmeringsafspraken zinnige vergelijkingen en confrontaties te maken tussen bedrijventerreinen kijken we naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. Wij zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:
 - De activiteit van een bedrijf, en daarmee de mate van hinder
 - De omvang van een bedrijf (klein, middelgroot, groot en XL)
- Het figuur hiernaast is een conceptuitwerking van de werkmilieus die we gaan onderscheiden in de behoefteraming. Deze worden tijdens het opstellen van de behoefteraming verder aangescherpt. Hierbinnen is er specifiek aandacht voor campussen.



Campussen en innovatiemilieus

- Campussen en innovatieclusters vormen een specifiek werkmilieu in onze indeling
- Op campussen zijn veelal bedrijven gevestigd met behoefte aan R&D-ruimte, productieruimte en een klein deel kantoren. Het werkmilieu 'campus' classificeert niet specifiek als bedrijventerreinen of kantorenlocatie, maar als een eigen type werkmilieu.
- De vraag naar innovatieclusters en campussen zich niet geheel ramen vanuit een prognosemodel. Het groeipad van bedrijven op een campus (relatief veel start-ups en scale-ups) is vaak grillig.
- De vraag naar innovatieclusters en campussen vertalen we indicatief door naar de individuele innovatieclusters en campussen in de provincie.

Beleidsarm en gevoeligheidsanalyses

Bestaande methodiek

De behoefteraming die we opstellen is beleidsarm. Dat betekent dat de behoefteraming uitgaat van een reguliere in- en uitstroom van bedrijven, een gelijkblijvende (boven)regionale aantrekkingskracht voor bedrijven en geen extra eisen voor bedrijven ten aanzien van intensief ruimtegebruik. Daarnaast gaat de behoefteraming uit van de meest actuele groeiscenario's en werkgelegenheidsprognoses zoals in 2022 opgesteld door EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) in opdracht van het Ministerie van EZK, en de onderliggende bevolkingsprognoses van het CBS.

Inzicht in beleidsopties (= additionele vraag)

We weten dat de praktijk niet altijd beleidsarm is. Bovenregionale acquisitie, ruimtelijk beleid (bijvoorbeeld ten aanzien van intensief ruimtegebruik) en verstedelijkingsambities kunnen effect hebben op de ruimtevrage van bedrijven in Flevoland. Daarom geven we in de behoefteraming ook inzicht in de effecten hiervan. Op die manier vormt de behoefteraming een goed uitgangspunt voor de te maken programmeringsafspraken. Een eventueel hogere vraag die hieruit voortkomt noemen we de 'additionele vraag'.

Gevoeligheidsanalyse

Daarnaast weten we dat de toekomst nooit precies valt te voorspellen. Op basis van de nu beschikbare informatie en verwachtingen doen we een best educated guess, maar onvoorziene gebeurtenissen kunnen alsnog impact hebben op de ruimtevrage en de programmeringsafspraken. Daarom brengen we ook alternatieve scenario's in beeld. Wat gebeurt er bijvoorbeeld bij een hogere of juist lagere economische groei?

3. Uitgangspunten bedrijventerreinen

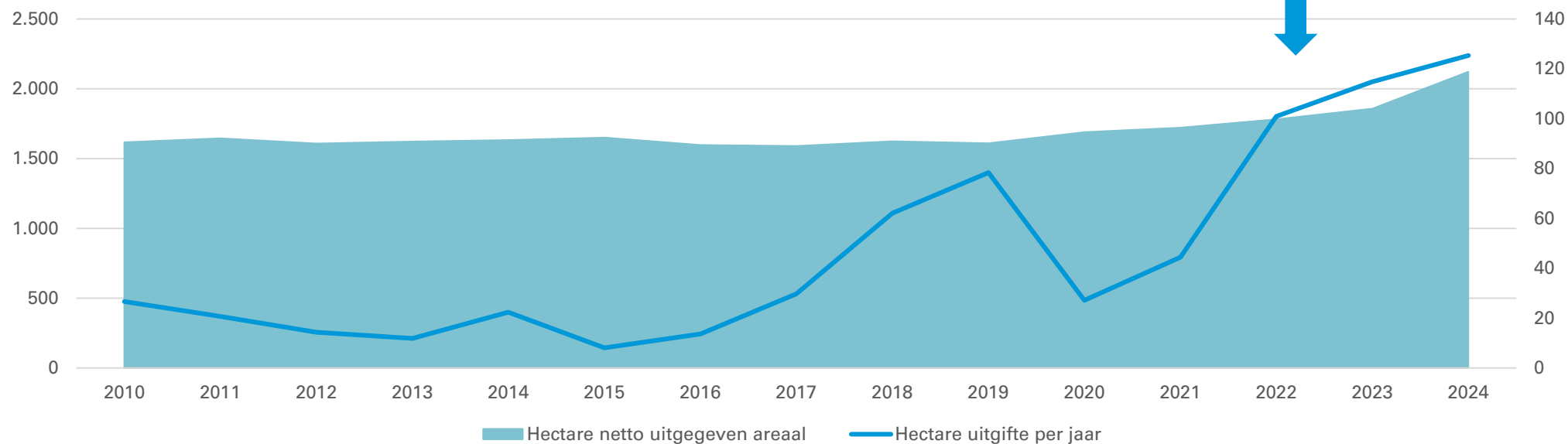
Inzicht in ruimtelijk-economische kenmerken van de
provincie en de gemeenten

Ontwikkeling voorraad in Flevoland

- In 2024 bedraagt de uitgegeven netto voorraad in provincie Flevoland zo'n 2.123 hectare
- De gemiddelde jaarlijkse kaveluitgifte bedroeg 47 hectare

Overgrote deel uitgifte 2022 bestaat uit uitgifte van 80 hectare op Trekkersveld IV t.b.v. Meta datacenter.

Uitgegeven netto voorraad in hectares en kaveluitgifte in hectares per jaar 2010-2024, los van planfase



Bron: IBIS, 2024

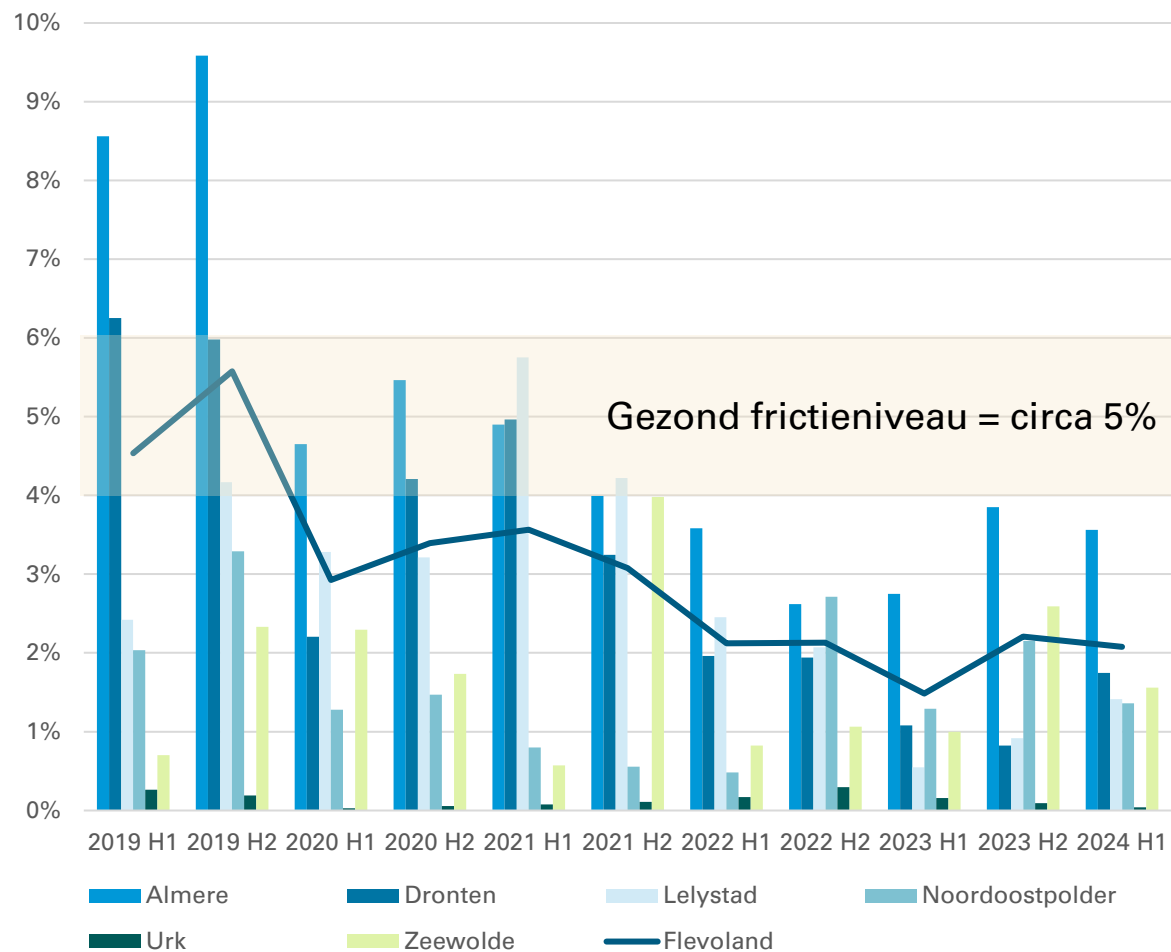
Hard (plan)aanbod

- Volgens IBIS bestond het terstond uitgeefbaar aanbod in de provincie Flevoland op 1-1-2024 uit zo'n 184 hectare.
- Groot deel van de harde plannen is niet terstond uitgeefbaar. Dit speelt vooral in Almere, Dronten, Noordoostpolder en Urk.
- **LET OP: Tabel is huidige stand van zaken o.b.v. opmerkingen gemeenten. Dit kan nog aangepast worden in de (concept)raming.**

Gemeentes	Harde plannen	Terstond uitgeefbaar aanbod	Waarvan Reserveringen
Almere	122	64	56
Dronten	51	11	4
Lelystad	66	66	22
Noordoostpolder	46	7	7
Urk	70	20	9
Zeewolde	16	16	10
Flevoland	371	184	108

*Port of Urk, deel terstond uitgeefbare hectares niet als zodanig opgenomen in overzicht

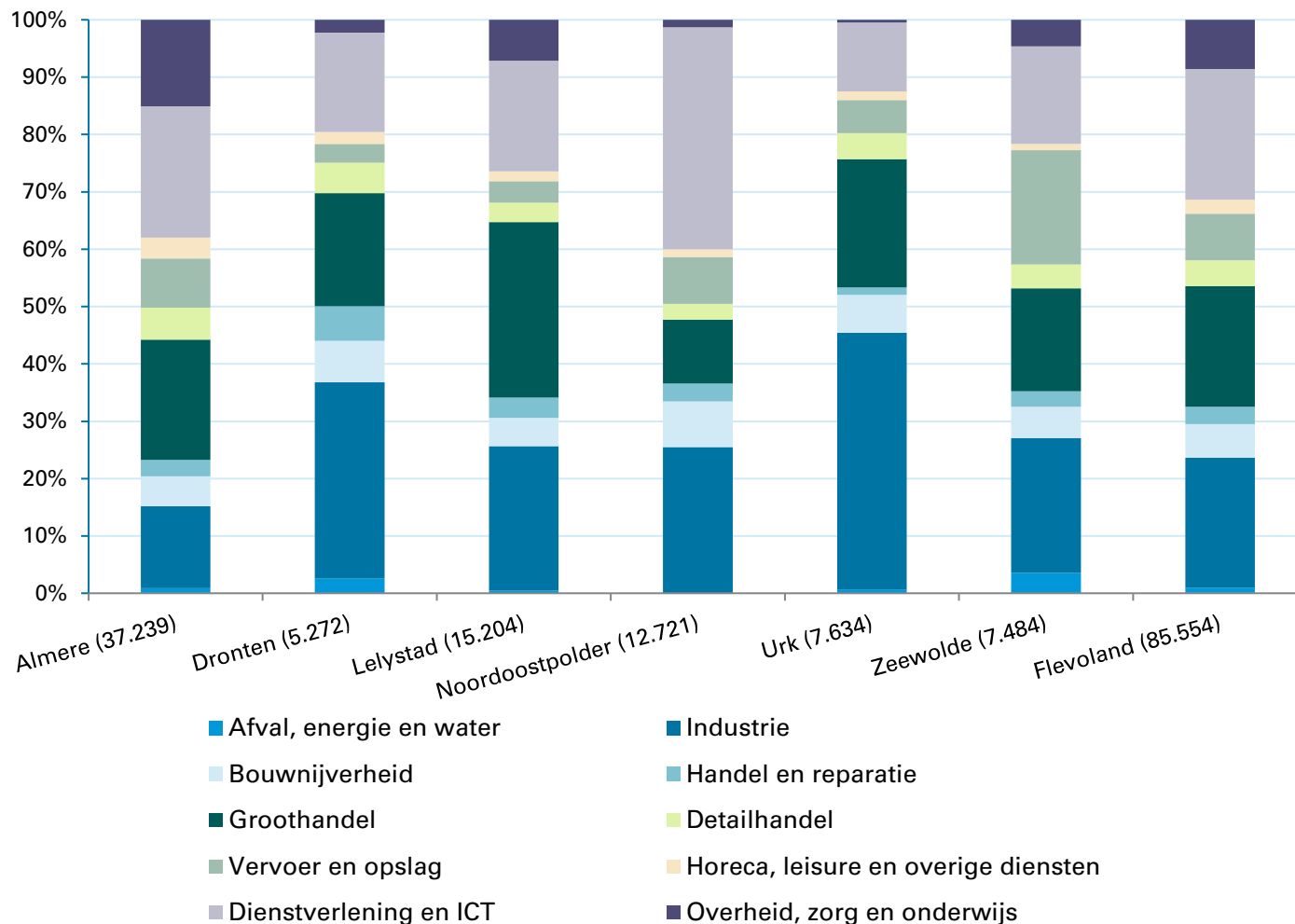
Aanbod op bestaande bedrijventerreinen



- Aanbod van bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen. Data afkomstig uit onze aanbodmonitor.
- Flevoland laat dalende trend van aanbod bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen zien.
- Sinds 2020 op provinciaal niveau onder een gezond frictieniveau van circa 5% beland.
- Vanaf 2022 alle gemeenten onder een gezond frictieniveau van circa 5% beland. Dit duidt op bepaalde mate van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de provincie. Dit sluit aan bij het landelijke beeld op de bedrijfsruimtemarkt.

Sectorstructuur bedrijventerreinen

Percentages banen op bedrijventerreinen naar sector in 2023 per gemeente



- Sectorverdeling per gemeente en voor gehele provincie.
- Accentverschillen zichtbaar per gemeente.
Bijvoorbeeld:
 - Almere hoog aandeel overheid, zorg en onderwijs door relatief hoog aandeel kantoren op bedrijventerreinen.
 - Lelystad hoog aandeel groothandel. Vaak grote logistieke bedrijven.
 - Dronten en Urk hoog aandeel industrie. Dronten vanuit lokaal gewortelde industriële MKB-ers. Urk vanuit visindustrie en maritieme maakindustrie.

Verhuisdynamiek bedrijventerreinen

Van

Naar

	Almere	Dronten	Lelystad	NOP	Urk	Zeewolde
Almere	1.277	18	36	3	1	13
Dronten	8	213	12	2	1	8
Lelystad	52	22	382	1	2	5
NOP	5	6	2	155	9	0
Urk	0	0	4	7	109	0
Zeewolde	5	1	1	0	0	148

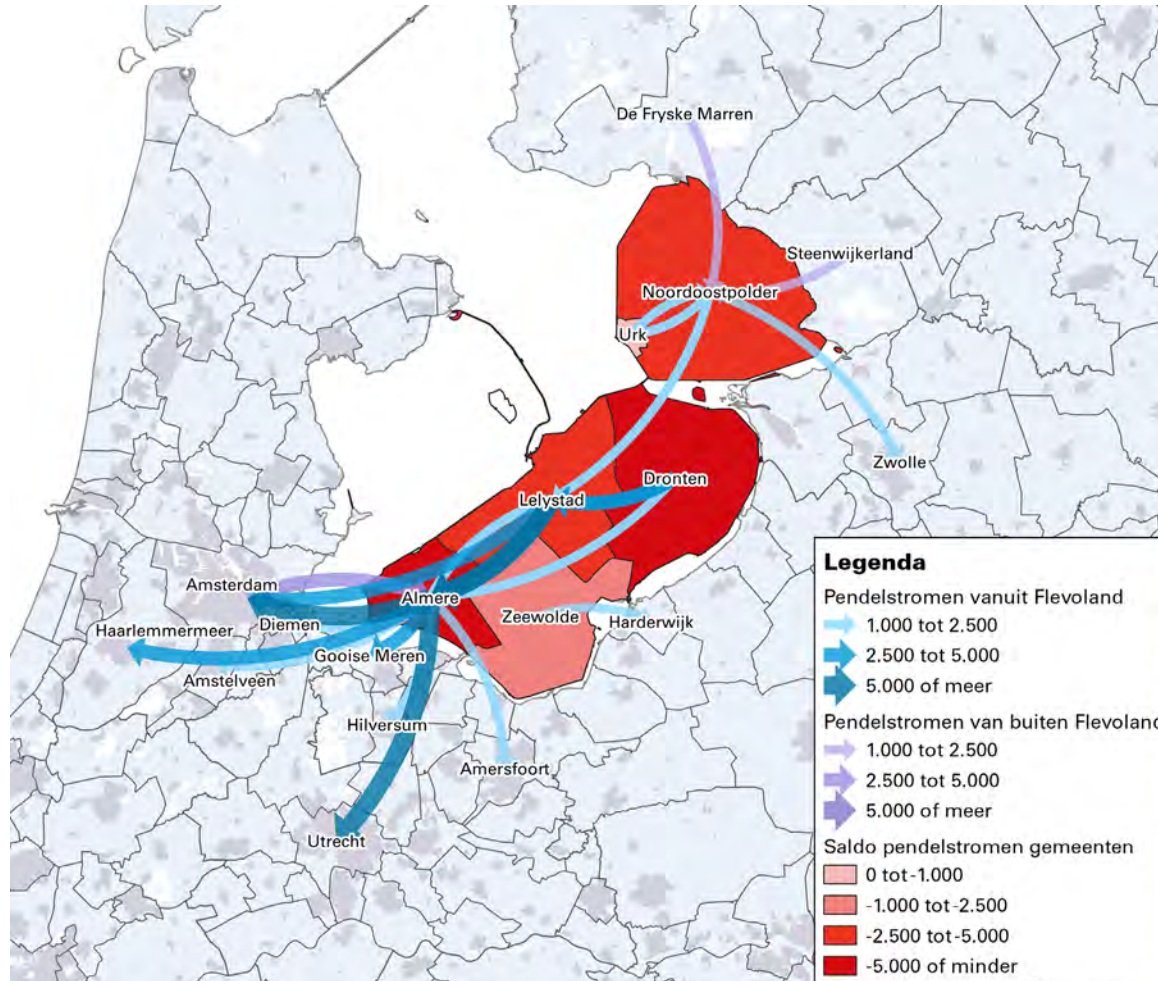
- Analyse hiernaast betreft verhuizingen van bedrijven binnen de provincie Flevoland naar een bedrijventerrein in een andere gemeente.
- Grootste deel verhuizingen naar een bedrijventerrein vinden binnen de eigen gemeente plaats.
- Veel uitwisselingen heen en weer tussen Almere en Lelystad. Dronten wisselt ook uit met Almere en Lelystad. Tot slot zijn er een aantal bedrijven vanuit Almere naar Dronten verhuisd.

Bovenregionale locatiebeslissingen

Jaar	Gemeente	Bedrijventerrein	Naam bedrijf	Sector	Oppervlakte kavel
2018	Almere	Stichtse Kant	PostNL	Logistiek	Circa 22.000 m2
2018	Zeewolde	Trekkersveld III	VSH Fittings	Logistiek/HTSM	Circa 60.000 m2
2018	Zeewolde	Horsterparc	Bakels	Agri & food	Circa 18.000 m2
2019	Almere	Sallandse Kant	Knipidee int.	Logistiek	Circa 28.000 m2
2019	Almere	Stichtse Kant	Lidl	Logistiek/Food	Circa 160.000 m2
2019	Lelystad	Noordersluis	Montapacking	Logistiek	Circa 16.000 m2
2019	Almere	Stichtse Kant	Flamco	HTSM	Circa 53.000 m2
2020	Lelystad	Oostervaart Oost	Betsema	Bouw	Circa 8.000 m2
2020	Almere	De Vaart I, II en III	B2C Europe	Logistiek	Multi-tenant
2021	Lelystad	Flevokust Haven	JYSK	Logistiek	Circa 256.000 m2
2021	Lelystad	Flevokust Haven	Bestseller	Logistiek	Circa 287.000 m2
2022	Dronten	Poort van Dronten	Mogema	HTSM	Circa 119.000 m2
2022	Lelystad	Flevokust Haven	Bol.com	Logistiek	Circa 260.000 m2

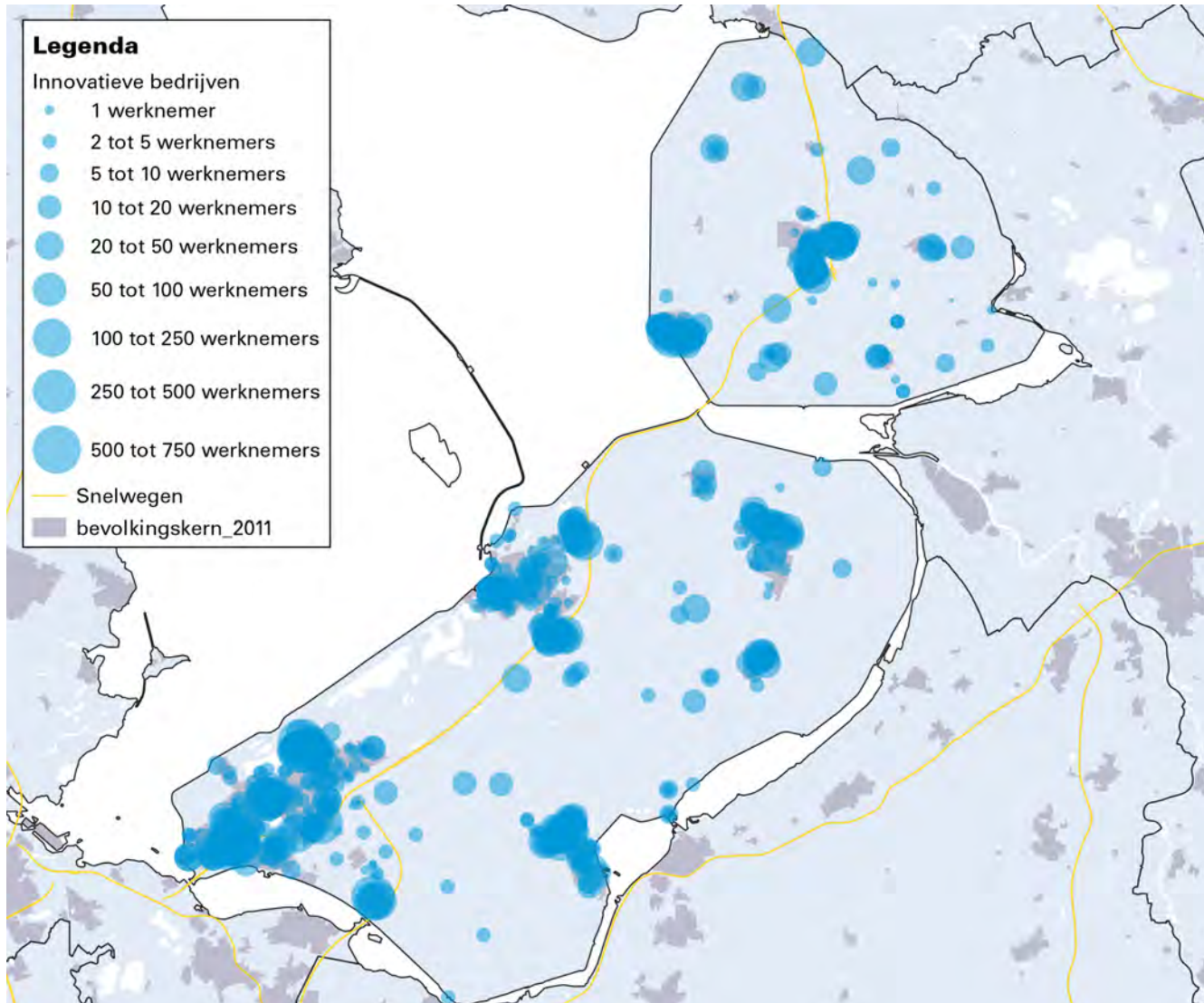
- Stec Groep houdt sinds 2000 de Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. Deze registreert de strategische locatiebeslissingen van bedrijven. Voor de registratie van bovenregionale, strategische locatiekeuzes hanteren we de volgende criteria:
 - Verplaatsing over meer dan 25 kilometer
 - Bedrijf met meer dan 50 werknemers
- In Flevoland zijn er sinds 2016 13 bovenregionale locatiebeslissingen geland. Deze locatiebeslissingen zijn allemaal op een bedrijventerrein geland en zijn samen goed voor circa 130 hectare kaveloppervlakte.
- Vooral de bedrijventerreinen in de gemeenten Almere en Lelystad hebben een bovenregionale aantrekkingskracht. Het grootste deel van de bovenregionale locatiebeslissingen die in Flevoland is geland is actief in de logistieke sector.

Arbeidspendel in Flevoland

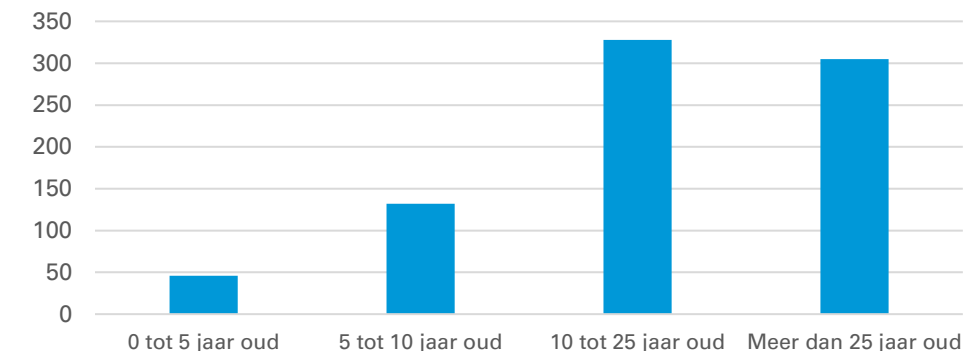


- Analyse betreft de totale woon-werkpendel van inwoners van gemeenten naar hun werkplek (mits in een andere gemeente).
- Elke gemeente in Flevoland heeft een negatieve arbeidspendel. Dat wil zeggen dat meer mensen die in de betreffende gemeente wonen naar een andere gemeente pendelen om te werken dan andersom.
- Vooral veel uitgaande pendel richting Amsterdam e.o. en Utrecht. Almere en Lelystad trekken binnen Flevoland veel pendel aan.
- Binnen deze cijfers is geen onderscheid aan te brengen tussen pendel naar kantoorlocaties en pendel naar bedrijventerreinen. Uit onderzoek van het CBS blijkt wel dat praktisch geschoolde werknemers gemiddeld minder ver reizen naar hun werk.

Innovatieclusters en campussen



- We maken gebruik van Innovatiespotter om een eerste blik te werpen op de innovatieclusters en campussen in Flevoland.
- Er zijn 811 innovatieve bedrijven in Flevoland volgens de methodiek van Innovatiespotter. De grootste innovatiethema's in de provincie zijn ICT (222), Agrifood (157) en Hightech (133). Bedrijven kunnen meerdere innovatiethema's hebben.
- Ruim 40% van de innovatieve bedrijven in de provincie is in Almere gevestigd. Circa twee derde van de innovatieve bedrijven is op een bedrijventerrein gevestigd.
- Het grootste deel van de innovatieve bedrijven in Flevoland is meer dan 10 jaar geleden opgericht. Een substantieel deel is zelfs meer dan 25 jaar oud. Veel van de innovatieve bedrijven in Flevoland zijn dus inmiddels gevestigde bedrijven binnen hun sector.



4. Uitgangspunten bedrijventerreinen per gemeente

Inzicht in de huidige stand van zaken rondom
bedrijventerreinen per gemeente

Almere

- Almere zet meer in op de doorontwikkeling van ecosystemen met cluster en campusontwikkeling gelieerd aan ICT & Tech, voedsel en biobased bouwen en energie.
- Denk aan Flevo Campus, de doorontwikkeling van de Green Innovation HUB en kansen rondom energie en halfgeleiderindustrie met bedrijven zoals ASM, Alfen en Yanmar.
- Op Stichtsekanal nog relatief veel aanbod beschikbaar.



Dronten

- De gemeente Dronten groeit door qua inwoners. Hier hoort een groei van de werkgelegenheid bij. Voor een deel zal dit op bedrijventerreinen landen.
- Op sommige plekken in de gemeente worden bedrijventerreinen getransformeerd naar wonen.
- Er zijn weinig kavels beschikbaar op bedrijventerreinen in de gemeente. Er zijn plannen om Poort van Dronten fase 3 en fase 4 te ontwikkelen.



Lelystad

- Lelystad werkt aan een regionaal gespecialiseerde economie. Voor bedrijventerreinen ligt een van de speerpunten in het doorontwikkelen van het (technologische) logistieke cluster en inzetten op secundaire agrofood.
- Lelystad biedt ook in de toekomst ruimte aan bedrijven. Onder andere door LAB2 (door) te ontwikkelen. Ook wordt er gewerkt aan het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen.



Noordoostpolder

- De gemeente Noordoostpolder groeit door qua inwoners. Hier hoort een groei van de werkgelegenheid bij. Voor een deel zal dit op bedrijventerreinen landen.
- Voor elk dorp zijn er (potentiële) ontwikkelrichtingen voor de bedrijventerreinen in beeld.
- Naast de eigen autonome groei is er ook ruimte (mits goed in te passen) voor bovenlokale en regionale bedrijvigheid. Hiervoor is Emmeloord in beeld door centrale ligging en ontsluiting aan de A6.



- Ontwikkeling van Port of Urk biedt ruimte om te groeien aan lokale bedrijven.
- Port of Urk binnendijs is dé locatie voor Urker bedrijven met groeiambitie. Buitendijs bestaat uit een nog te realiseren kade in het IJsselmeer. Hier komen Urker bedrijven die werkzaam zijn in de maritieme maakindustrie.
- In de bestaande voorraad veel aandacht voor toekomstbestendigheid en 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Het verhuizen van bedrijven naar Port of Urk kan natuurlijk momentum opleveren om hieraan te werken. Er zijn plannen voor transformatie op bedrijventerreinen Lemsterhoek en Kamperhoek.



Zeewolde

- In Zeewolde wordt gewerkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven.
- Bedrijven in de gemeente krijgen in principe ruimte om te groeien. Ook wordt er ruimte geboden aan nieuwe bedrijven die bijdragen aan de economie van Zeewolde, mits passend.
- Er zijn plannen om het bedrijventerrein Trekkersveld verder door te ontwikkelen.



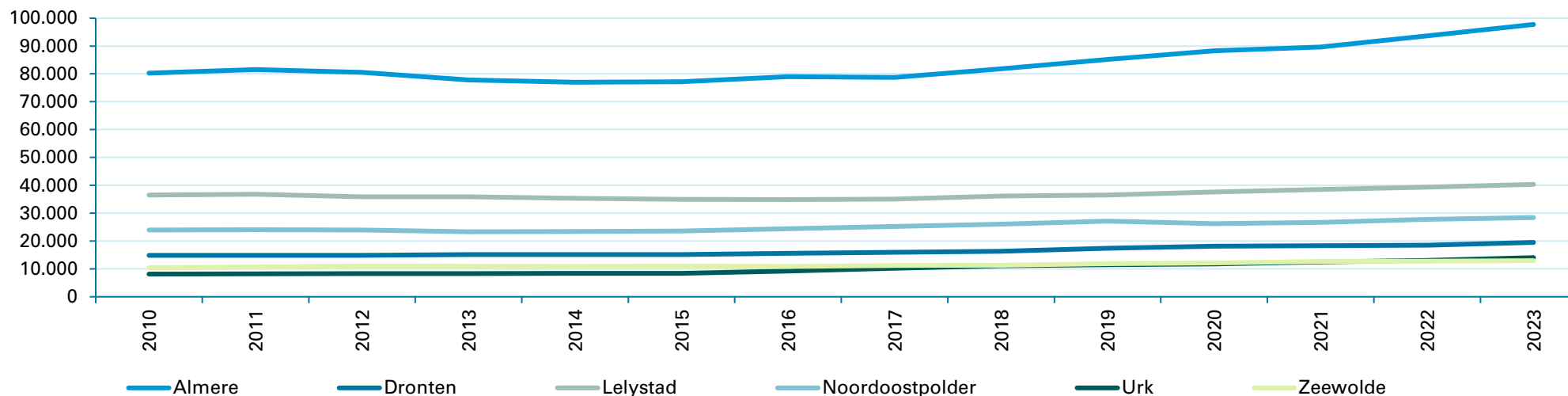
5. Ontwikkeling prognoseparameters

Historische ontwikkeling prognoseparameters:
ontwikkeling werkgelegenheid, locatietypevoorkeur (LTV)
en terreinquotiënt (TQ)

Ontwikkeling werkgelegenheid totaal

- Sinds 2010 zien we in alle gemeenten een stijging in de werkgelegenheid
- Het aantal banen is het sterkst toegenomen in gemeente Almere

Het aantal banen per gemeente 2010-2023

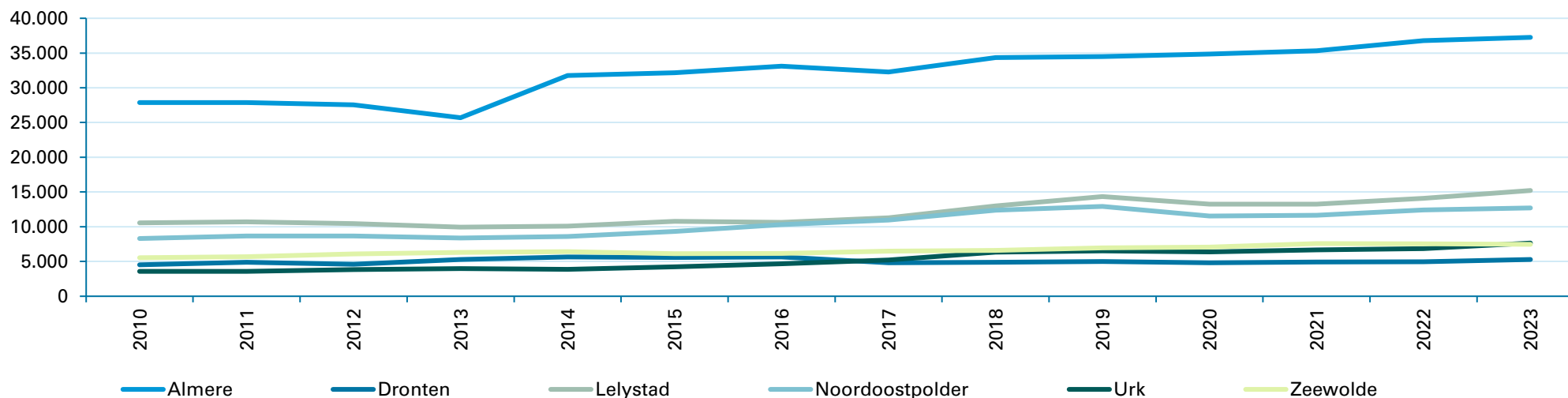


Bron: VR-LISA, 2010-2023

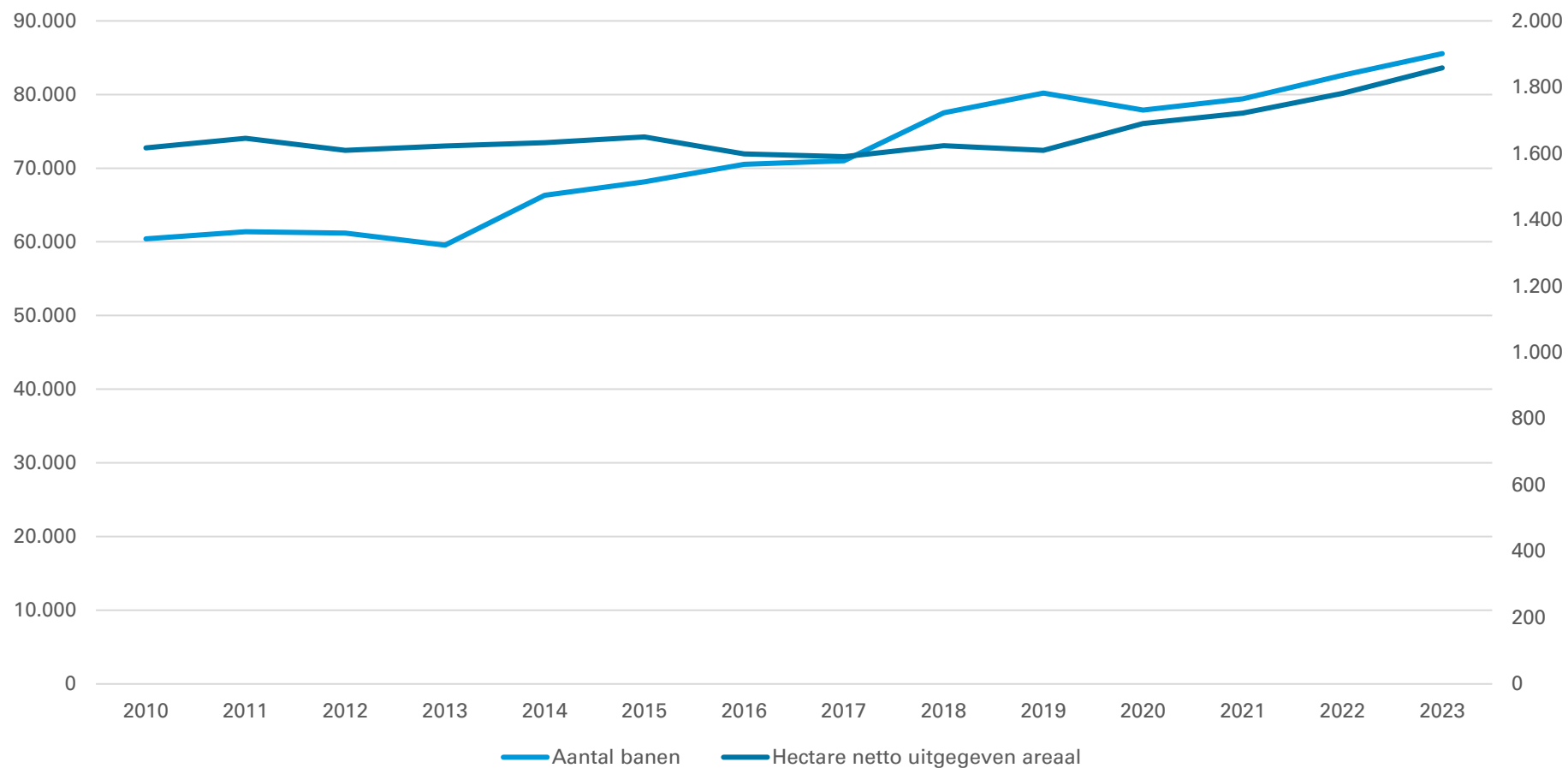
Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen

- Sinds 2010 is in de meeste gemeenten een (schommelende) stijging te zien in het aantal banen op bedrijventerreinen.
- Het aantal banen op bedrijventerreinen is sinds 2010 provinciaal met 25.162 toegenomen. Dat is een stijging van 42%

Aantal banen op bedrijventerreinen per gemeente 2010-2023



Groei werkgelegenheid t.o.v. uitgifte bedrijventerreinen



Ontwikkeling sectoren totaal en bedrijventerreinen (2010-2023)

Ontwikkeling aantal banen tussen 2010 en 2023 naar sector

	Totaal		Bedrijventerreinen	
	Absolute ontwikkeling	Procentuele ontwikkeling	Absolute ontwikkeling	Procentuele ontwikkeling
Afval, energie en water	243	+27%	521	+149%
Bouwnijverheid	3.734	+45%	769	+18%
Detailhandel	4.800	+26%	1.960	+103%
Dienstverlening en ICT	8.415	+19%	2.762	+17%
Groothandel	6.352	+44%	6.733	+60%
Handel en reparatie	128	+4%	524	+25%
Horeca, leisure en overige diensten	5.368	+40%	634	+44%
Industrie - chemische industrie	377	+56%	133	+20%
Industrie - HTSM	2.996	+46%	2.663	+45%
Industrie - overige maak- en procesindustrie	844	+10%	368	+8%
Industrie - voedingsmiddelenindustrie	1.275	+14%	1.752	+50%
Overheid, zorg en onderwijs	12.376	+27%	4.512	+158%
Vervoer en opslag	2.469	+33%	1.831	+36%
Eindtotaal	49.377	+27%	25.162	+42%

Ontwikkeling sectoren totaal en bedrijventerreinen (2019-2023)

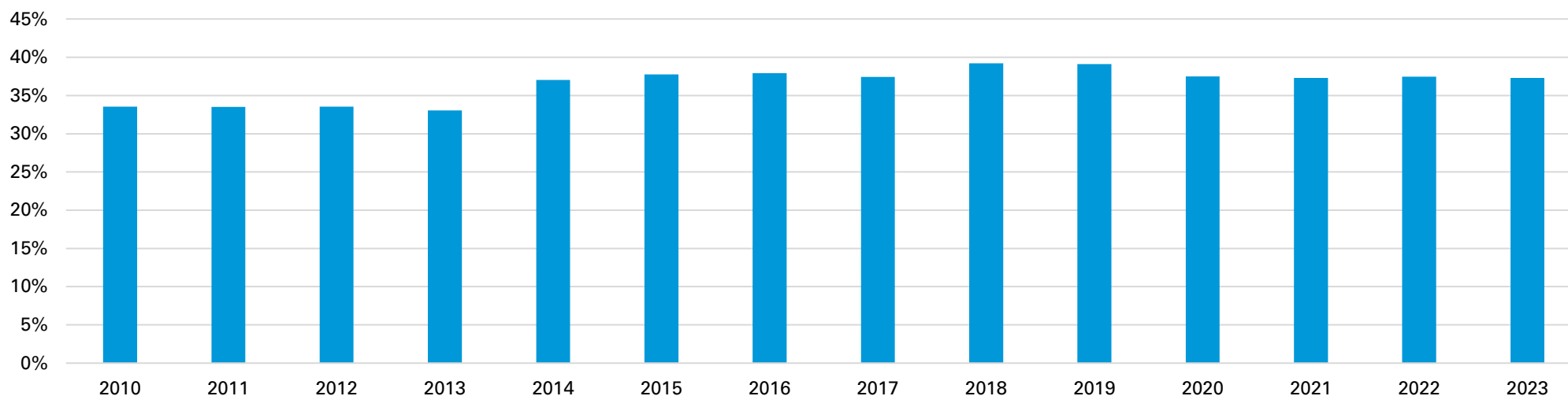
Ontwikkeling aantal banen tussen 2019 en 2023 naar sector

	Totaal		Bedrijventerreinen	
	Absolute ontwikkeling	Procentuele ontwikkeling	Absolute ontwikkeling	Procentuele ontwikkeling
Afval, energie en water	77	+7%	122	+16%
Bouwnijverheid	2.737	+30%	420	+9%
Detailhandel	2.392	+12%	449	+13%
Dienstverlening en ICT	3.169	+6%	-1.693	-8%
Groothandel	4.071	+25%	3.996	+29%
Handel en reparatie	160	+5%	28	+1%
Horeca, leisure en overige diensten	432	+2%	25	+1%
Industrie - chemische industrie	120	+13%	79	+11%
Industrie - HTSM	641	+7%	388	+5%
Industrie - overige maak- en procesindustrie	193	+2%	6	0%
Industrie - voedingsmiddelenindustrie	-31	0%	-138	-3%
Overheid, zorg en onderwijs	8.892	+18%	885	+14%
Vervoer en opslag	1.436	+17%	782	+13%
Eindtotaal	24.289	+12%	5.349	+7%

Locatietypevoorkeur 2010-2023

- Het aandeel van de werkgelegenheid in provincie Flevoland dat gevestigd is op bedrijventerreinen blijft relatief stabiel maar ligt wel op een hoger niveau dan in 2010. Er is een stijging van de LTV met 3 procentpunten tussen 2010 en 2023.

Het percentage banen op bedrijventerreinen 2010-2023

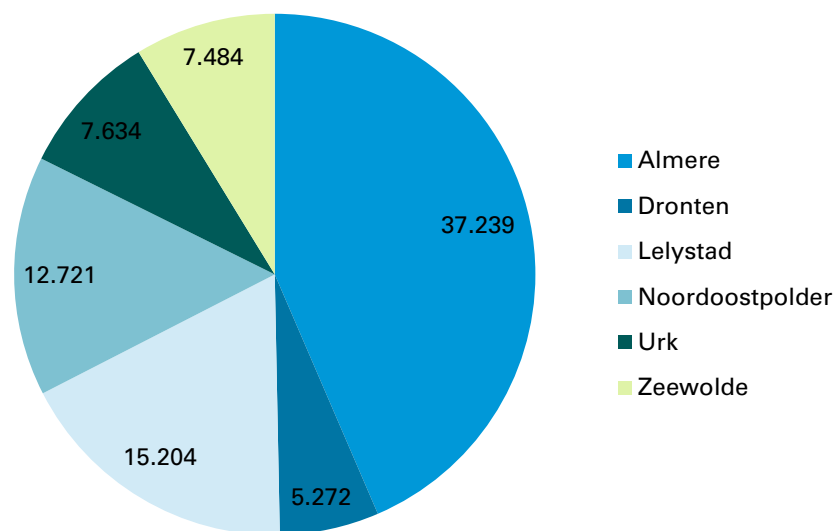


Bron: VR-LISA en IBIS, 2010-2023

Locatietypevoorkeur per gemeente

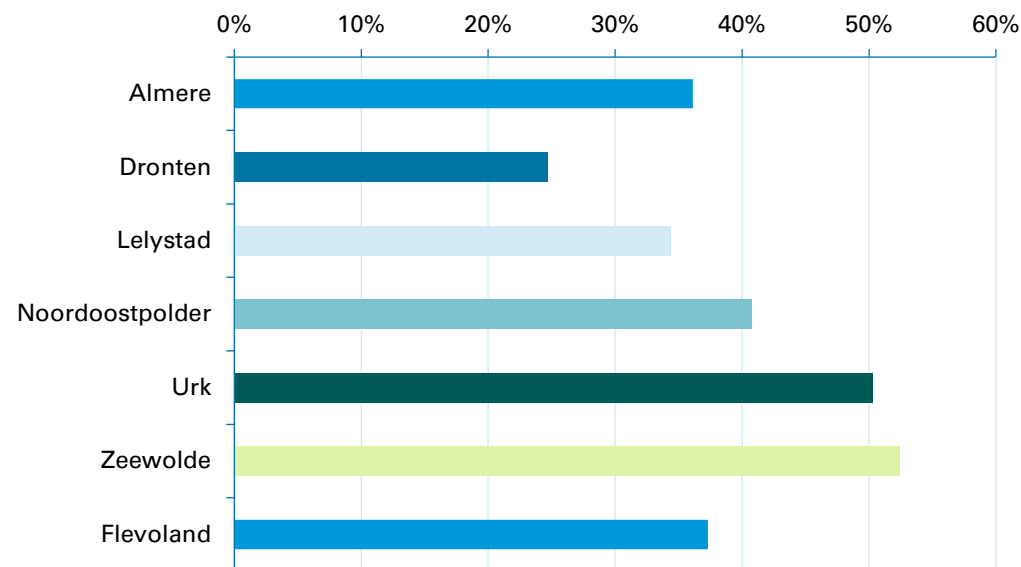
- In de provincie Flevoland is een relatief gemiddeld aandeel van de werkgelegenheid gevestigd op de bedrijventerreinen. Het provinciaal gemiddelde is 37%, landelijk zien we dat vaak 30 tot 40% van de banen in provincies en gemeenten op een bedrijventerrein gevestigd zijn.
- De locatietypevoorkeur in de gemeenten Urk en Zeewolde ligt met 50% en 52% (ruim) boven het provinciale en landelijk gemiddelde.

Het aantal banen op bedrijventerreinen per gemeente in 2023



Bron: VR-LISA en IBIS, 2023

Het percentage banen op bedrijventerreinen per gemeente in 2023

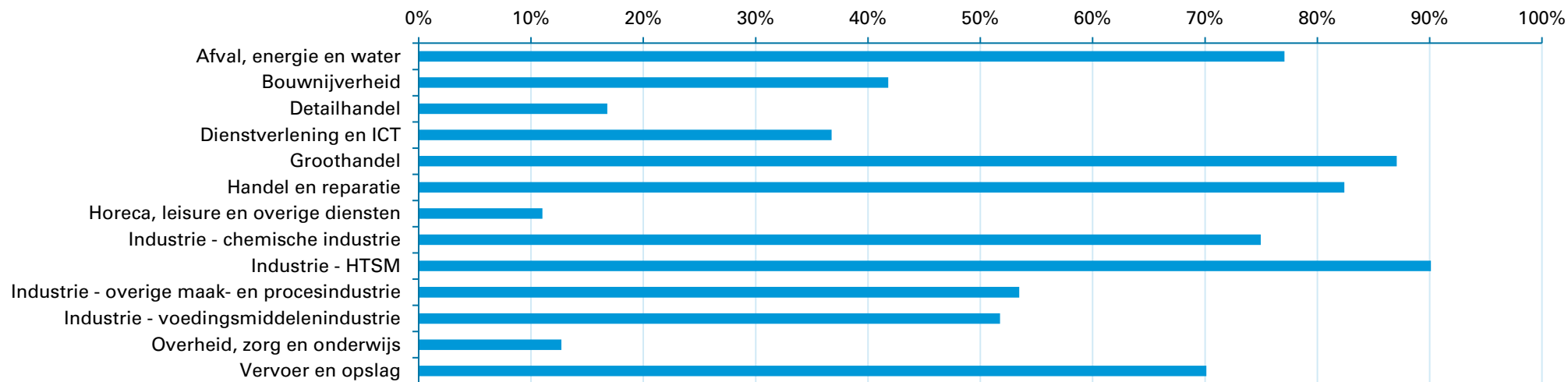


Bron: VR-LISA en IBIS, 2023

Locatietypevoorkeur per sector

- Als we de locatietypevoorkeur uitsplitsen per sector zien we grote verschillen. Meer dienstgerichte (vaak in kantoren gevestigd) sectoren zijn minder vaak op bedrijventerreinen te vinden. De (industriële) maaksectoren zijn juist weer vaker op bedrijventerreinen te vinden. Dit past bij het landelijke beeld van bedrijventerreinen.

Het percentage banen op bedrijventerreinen per sector

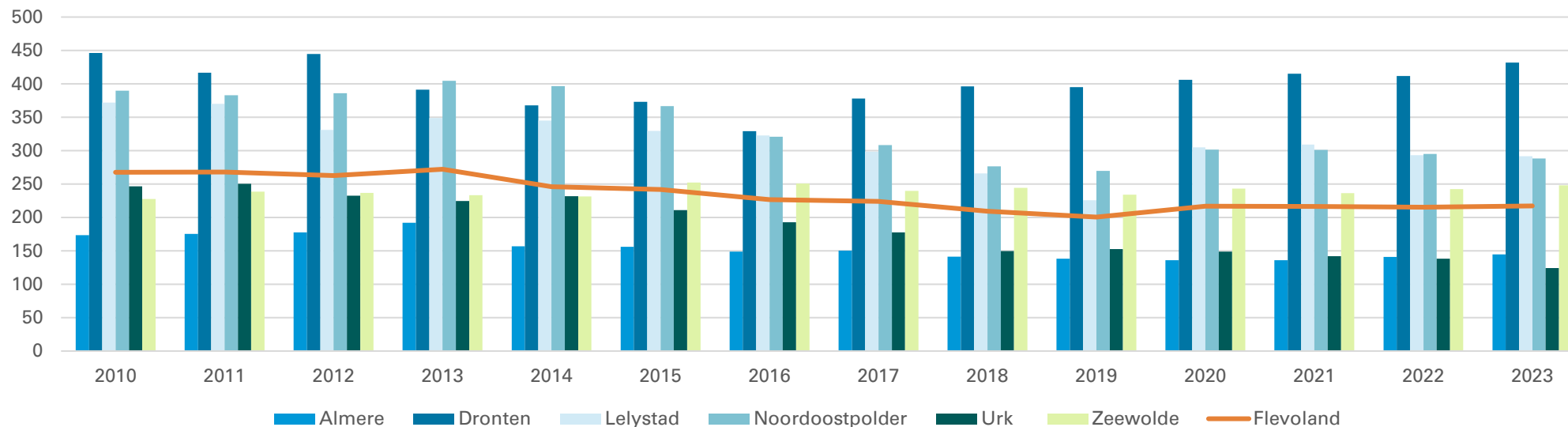


Bron: VR-LISA en IBIS, 2023

Ontwikkeling TQ Flevoland

- Het terreinquotiënt van de provincie Flevoland ligt in 2010 hoog, vergelijkbaar met provincies als Drenthe en Groningen. De afgelopen jaren zakt het TQ gestaag door richting 250 vierkante meter per werknemer. Dit is vergelijkbaar met provincies als Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant. Vooral in de gemeenten Almere, Lelystad, Noordoostpolder en Urk zien we een grote daling van het TQ.
- Er is een tweedeling zichtbaar in het TQ per gemeente in Flevoland. Enerzijds heeft een deel van de gemeenten een (sterk) bovengemiddeld TQ: Dronten, Lelystad, Noordoostpolder en Zeewolde. De gemeenten Almere en Urk kennen een relatief intensief economisch gebruik van hun bedrijventerreinen.

Het aantal vierkante meters per werkplek per gemeente 2010-2023



Bron: IBIS en VR-LISA, 2010-2023

6. Vooruitblik werkgelegenheid

Inkijk in de verschillende ramingen (en scenario's) voor de
werkgelegenheid in Flevoland in de toekomst

Vooruitblik werkgelegenheid

ABF werkgelegenheidsraming voor Flevoland

- Op maat gemaakt voor de provincie Flevoland
- Raamt werkgelegenheid in banen tot en met 2050
- Zes scenario's

EIB (i.o.v. EZK) werkgelegenheidsraming voor Nederland

- Werkgelegenheidsraming voor heel Nederland, basis van veel bedrijventerreinen-/kantorenramingen
- Raamt werkgelegenheid in FTE tot en met 2040
- Twee scenario's

Vooruitblik werkgelegenheid

- Bijna alle ABF scenario's komen boven EIB uit tot en met 2040. Maar: ABF prognoses later opgesteld en beginnen dus met een hoger aantal banen.
- Ons voorstel: In ieder geval werken met de twee EIB scenario's om aan te sluiten bij andere ramingen in andere (omliggende) provincies. Aanvullend daarop nog één (of twee) ABF scenario's toevoegen.

Behoeftesraming kantoren provincie Flevoland

Bouwstenennotitie

Stec Groep
25 april 2024

Inhoud bouwstenennotitie

Deze bouwstenennotitie bestaat uit zes hoofdstukken.

1. Inleiding
2. Methodiek behoefteraming
3. Trends en ontwikkelingen
4. Kantorenmarkt Flevoland
5. Uitkomsten bestaande MRA raming
6. Verwachtingen parameters

1. Inleiding

Inleiding

Waarom een nieuwe behoefteraming?

- Provincie Flevoland laat door Stec Groep een nieuwe prognose opstellen van de ruimtebehoefte aan bedrijven en kantoren. Dit is enerzijds een aanvulling op de laatste raming voor de MRA (waar Almere en Lelystad binnen vallen) en anderzijds een nieuwe raming voor de overige gemeenten in de provincie.
- Nu moet er een actueel beeld van de kantorenbehoefte komen dat inzicht geeft in zowel kwantitatieve als kwalitatieve kenmerken. Kwantitatief betekent hier inzicht in de benodigde vierkante meters kantoor in 2035 en 2040. Kwalitatief gaat het bijvoorbeeld over inzicht in de gewenste locatietypes.

Deze bouwstenennotitie

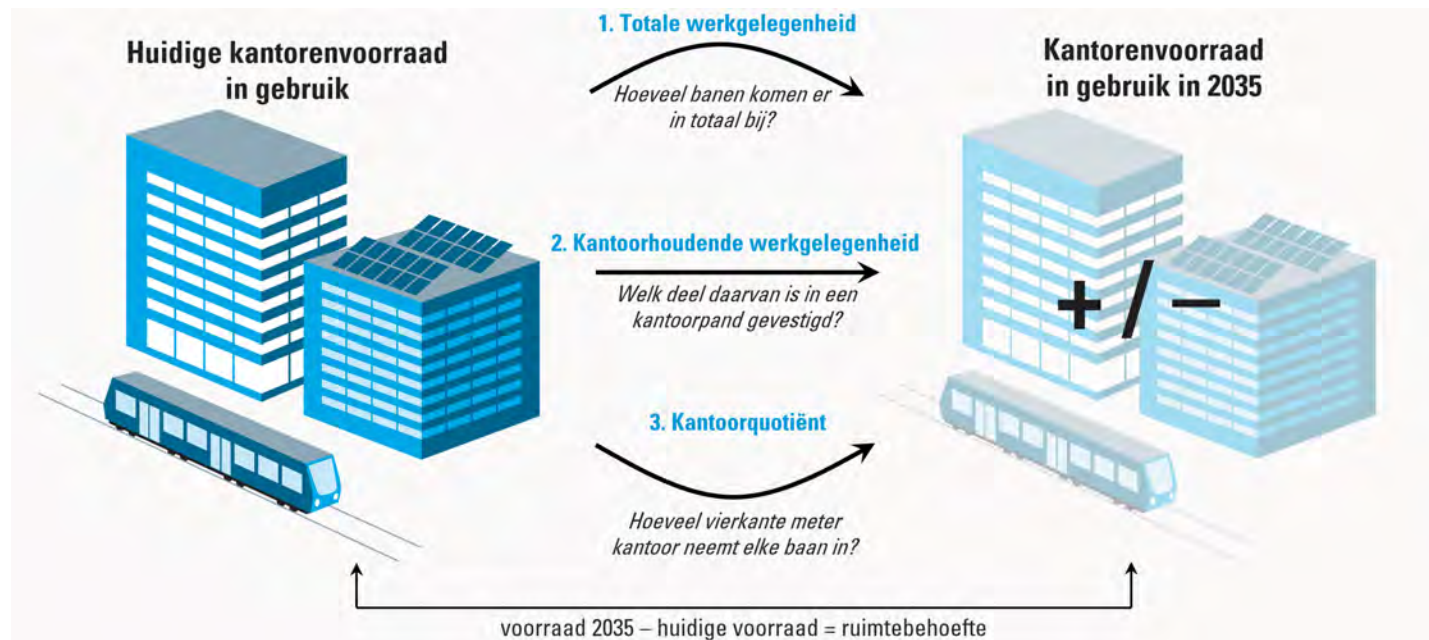
- Voorliggende notitie vormt de bouwsteen voor de bottom-up prognose. We gaan in deze notitie in op de methodiek achter de behoefteraming, de trends en ontwikkelingen die we zien op de kantorenmarkt en onze verwachtingen voor de prognoseparameters. We leggen hiermee uit hoe we de prognose 'van onderop' opbouwen, wat we precies ramen en welke stappen we gaan zetten om tot een betrouwbare en werkbare prognose te komen.
- **We merken nadrukkelijk op dat de bouwstenennotitie geen document met een status is. Het is een werk- en naslagdocument als onderlegger voor de op te stellen prognose.**

Proces en planning: traject in vijf stappen



2. Methodiek behoefteraming

Drie parameters voor ramen uitbreidingsvraag



- We richten ons op de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte. Dit is de vraag naar extra of juist minder kantoometers ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven).
- We berekenen dus feitelijk wat de benodigde omvang van de kantorenvoorraad in de toekomst is. Door deze af te zetten tegen de huidige totale kantorenvoorraad, berekenen we hoeveel extra of juist minder meters er in de toekomst nodig zijn.
- Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte gebruiken we de systematiek die oorspronkelijk is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau, die later is overgenomen door het PBL. Deze methodiek is ook toegepast in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017) en in ons eigen landsdekkende onderzoek naar de invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt uit 2021 (in opdracht van het ministerie van BZK).

Afbakening, data en bronnen

- In tegenstelling tot de bedrijventerreinenmarkt (IBIS) is er voor de kantorenmarkt geen landelijke en/of openbare bron voor gegevens over de kantorenmarkt. Cijfers die wel openbaar beschikbaar zijn, zijn óf niet compleet/dekkend óf niet op het juiste schaalniveau beschikbaar.
- We baseren ons zoveel mogelijk op de voorraad- en aanbodcijfers van Locatus (voorheen Bak).
- Bij gebruik van Locatus-data wordt de volgende afbakening van een kantoor gehanteerd:
 - Gebruiksfunctie: kantoor met een omvang vanaf 500 m² vvo
 - Alleen zelfstandige kantoren of kantoren in gemengde gebouwen (geen kantoren in/aan een bedrijfspand)
- De Locatus-gegevens koppelen we aan het LISA vestigingenregister. Daarmee kunnen we tot op adresniveau economische activiteit koppelen aan de voorraad.
- Kantoren < 500 m² zijn voor een aantal gemeenten in de regio uiteraard ook belangrijk. In kleinere gemeenten bestaat het grootste deel van de voorraad uit kantoren van deze omvang. Vanwege de beperkte totale omvang van deze kantoren hebben ze nauwelijks invloed op het regionale schaalniveau (het schaalniveau van deze raming). Dit wil niet zeggen dat er in de kleinere kantorengemeenten geen vraag meer kan zijn naar dit soort kantoren. Het is aan de regio's om in beleid afspraken te maken over dit soort ontwikkelingen.

3. Trends en ontwikkelingen

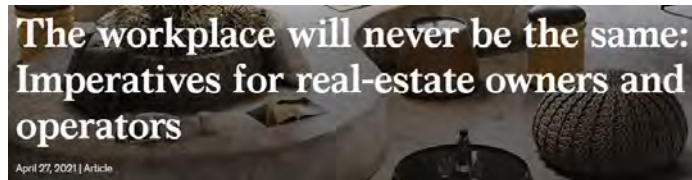
Ontwikkelingen op de kantorenmarkt



COVID heeft naar verwachting blijvend effect...

UK | MARCH 29, 2021 / 1:10 AM / UPDATED 2 MONTHS AGO

Major employers scrap plans to cut back on
offices - KPMG



Home > Over TNO > Nieuws > Kantoor wordt ...

NIEUWS

**KANTOOR WORDT ONTMOETINGSPLAATS,
GECONCENTREERD WERKEN DOEN WE THUIS**

29 APR 2021

Zelfs bij massaal
thuiswerken, blijft
leegstand kantoren
behapbaar

Dit wordt het effect van corona op de kantorenmarkt

Niet minder, wel andere kantoren. Dat zou wel eens het structurele effect
kunnen worden van de thuiswerktrend.



Anders werken en lunchen na corona:
Thuiswerken biedt uitdagingen en
kansen

IN DUTCH | CONSUMER FOODS | April 2021

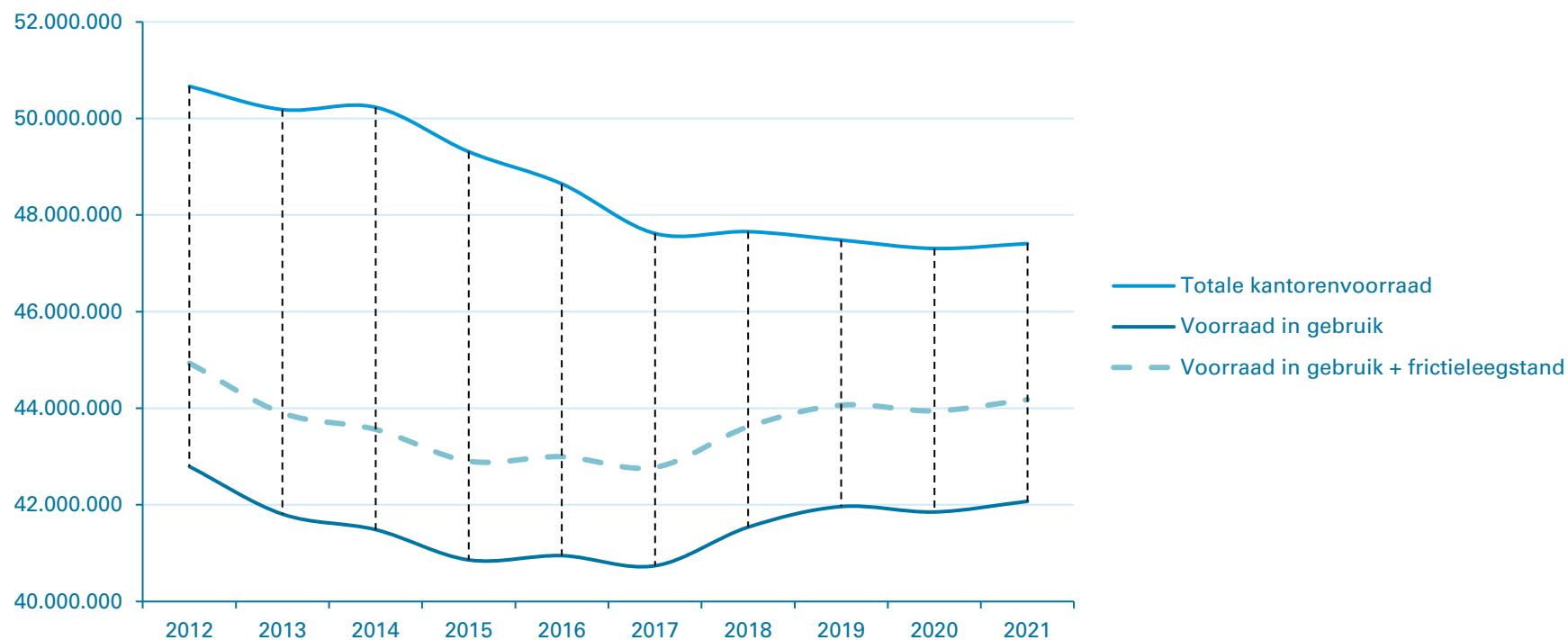
**'Kantoorleegstand kan verdubbelen
door coronacrisis en thuiswerken'**

Erik van Rein | 11 dec '20 | 00:30

Niet meer volledig terug naar
kantoor, maar wél vaker een
'company party'

... maar trend van dalend aantal kantormeters al veel eerder ingezet

Ontwikkeling voorraad (in gebruik) in Nederland in vierkante meter vvo

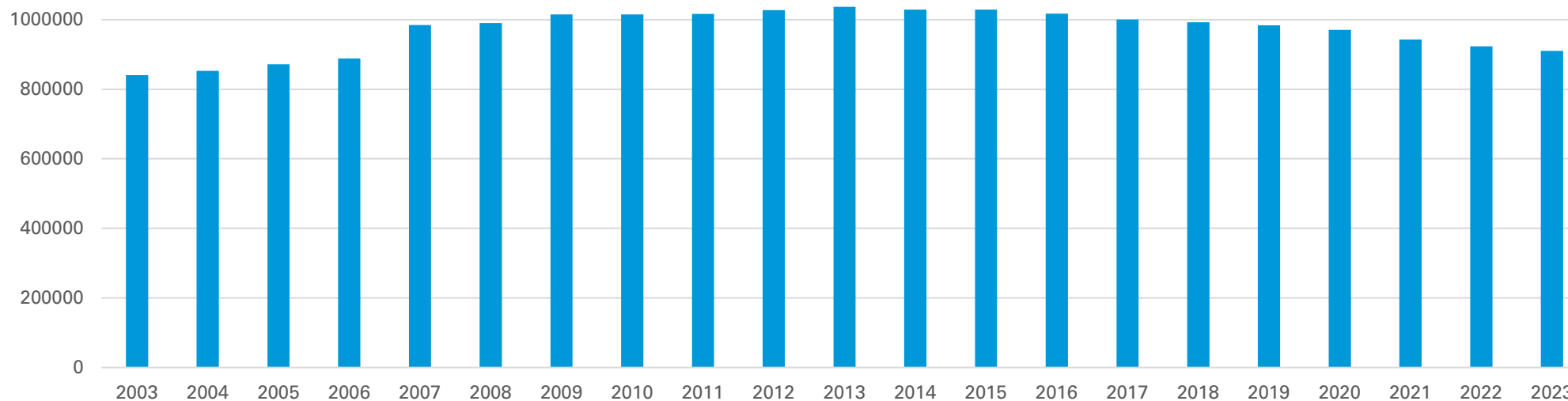


Bron: R.L. Bak / NVM (diverse jaargangen), Kantoren in cijfers; Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt. Bewerking: Stec Groep.

Voorraad Flevoland volgt landelijke trend

- Er is een daling in het aantal kantormeters sinds 2013

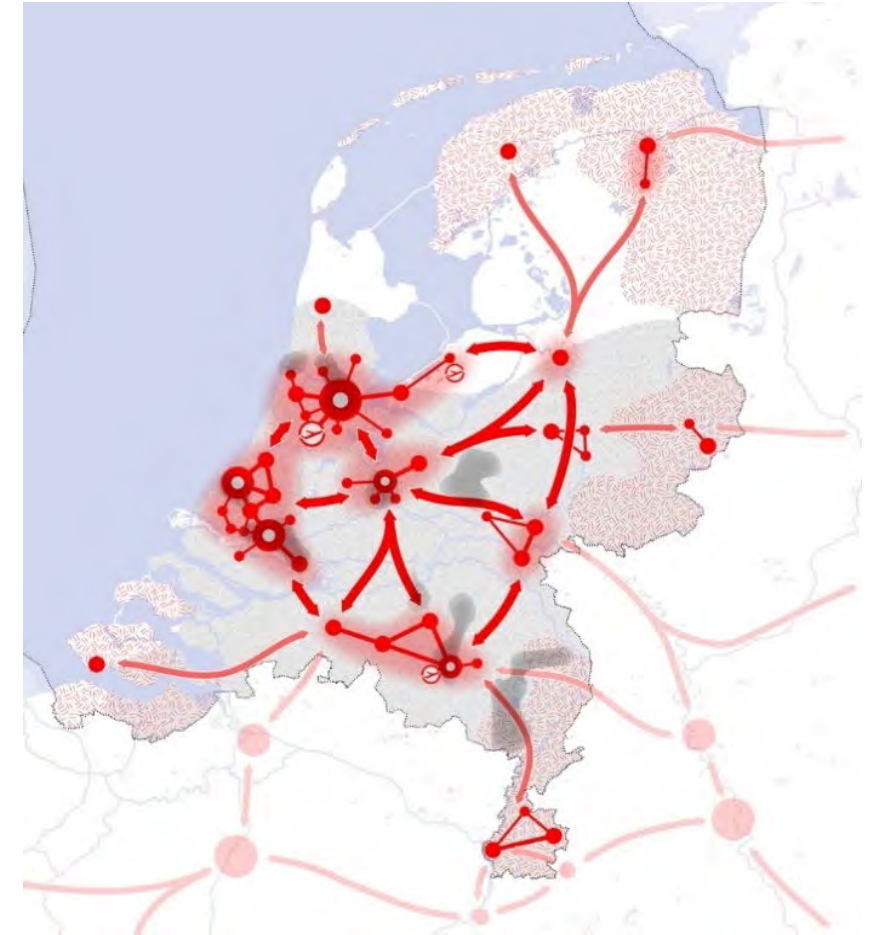
Historische ontwikkeling kantorenvorraad provincie Flevoland in vierkante meter vvo



Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

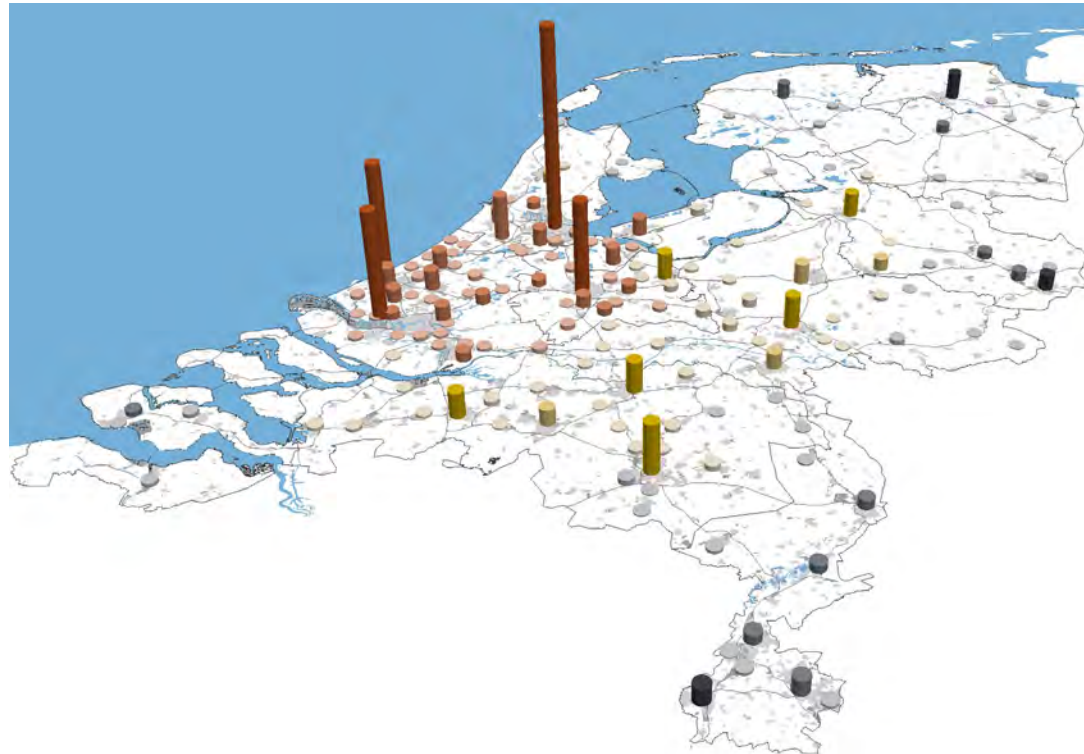
NOVI: Rijk richt zich op de ontwikkeling van Stedelijk Netwerk Nederland (SNN)

"De grootste concentratie van economische activiteiten met de daaraan verbonden werkgelegenheid vindt vooral plaats in het gebied van de rechthoek van stedelijke regio's in het Stedelijk Netwerk Nederland (...) Hier is ook de grootste verstedelijkingsopgave" (NOVI)



Voorraad kantoren NL: gros centraal in Randstad

Voorraad kantoorruimte per gemeente, geschaald naar omvang in vierkante meter



Bron: Ministerie van BZK, 2021

Al bestaande trend zet door: concentratie van kantoren op de echt goede plekken

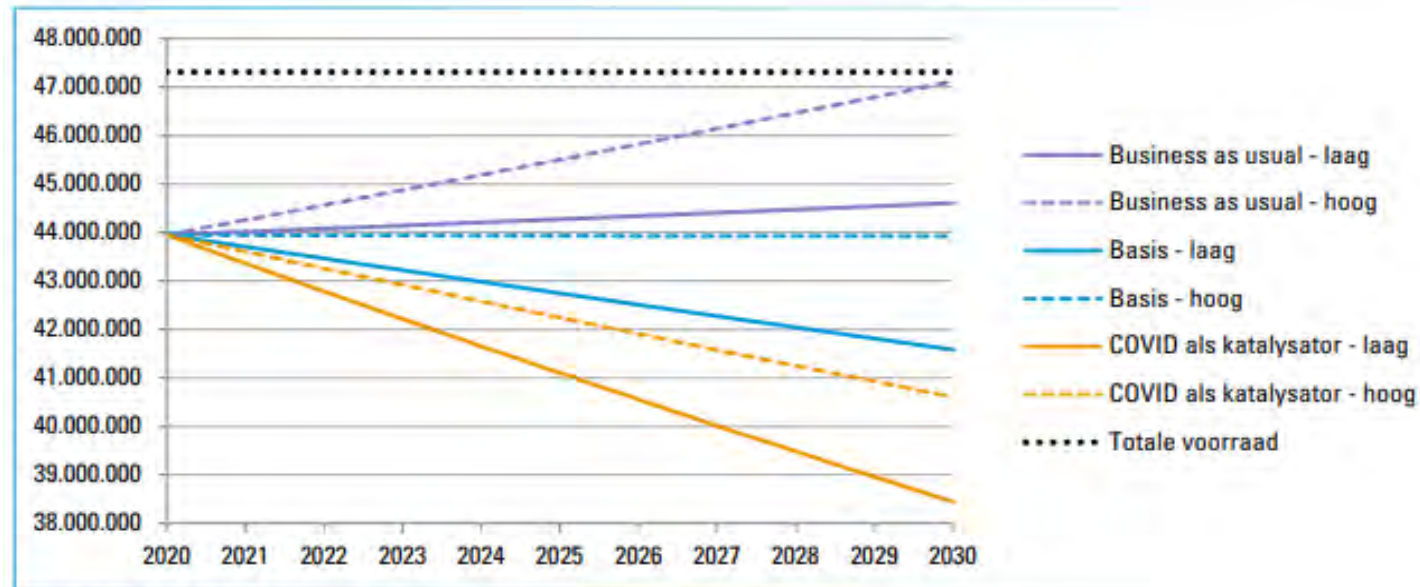
Binnen Nederland: Zuidas, Utrecht CS, Amsterdam ZO, Den Haag CID, et cetera.

Binnen Flevoland: stationsgebieden in centrale steden, zoals Almere en Lelystad

Daarnaast 'specials', vaak campusmilieus of rond sterke trekker, bijvoorbeeld Flevo Campus

Trends vertaald in landelijke behoefte-raming in drie scenario's

Ontwikkeling kantorenvoorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) in Nederland in drie scenario's



Bron: Stec Groep, 2021.

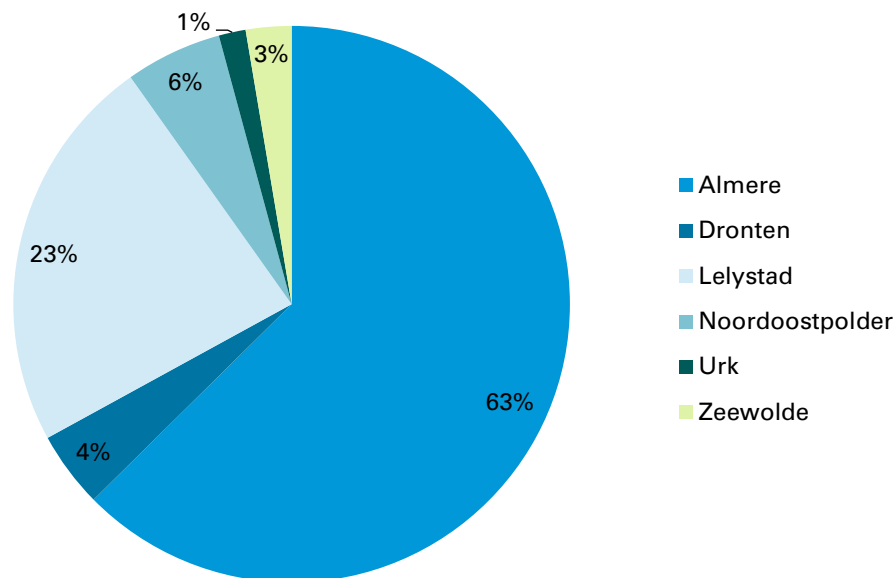
- **Business as usual:** ruimtebehoefte van circa -6% tot 0%.
- **Basisscenario:** ruimtebehoefte van circa -12% tot -7%.
- **COVID als katalysator:** ruimtebehoefte van -19% tot -14%.

4. Kantorenmarkt Flevoland

Almere goed voor ruim 60% van de kantorenvoorraad

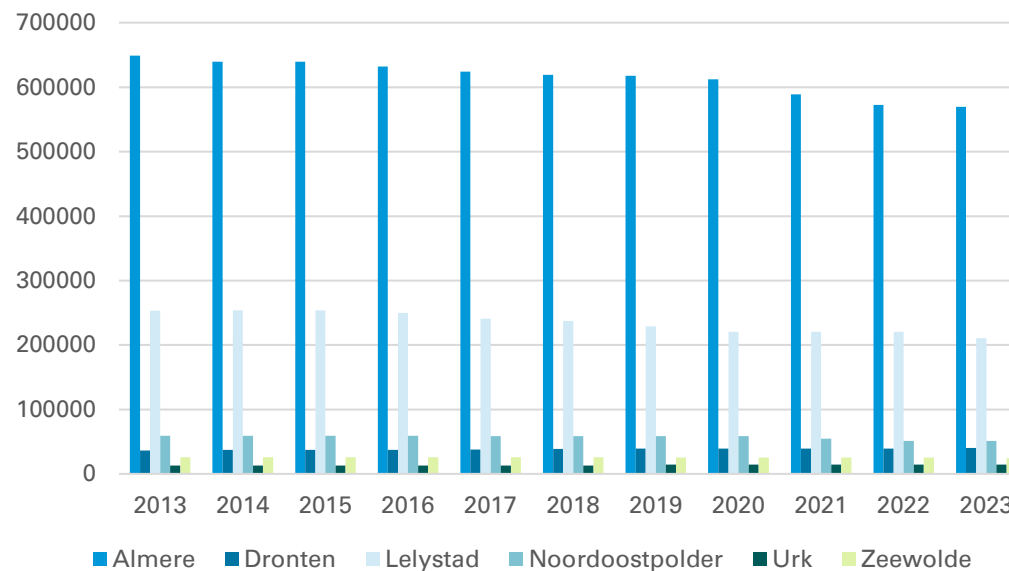
- Het merendeel van de kantorenvoorraad in Flevoland ligt in de gemeente Almere, gevolgd door gemeente Lelystad waar bijna een kwart van de kantorenvoorraad ligt
- Provinciaal is de kantoorvoorraad met 8% gedaald tussen 2019 en 2023. Alleen in de gemeente Urk bleef de kantoorvoorraad gelijk in deze periode en in de gemeente Dronten steeg de voorraad juist met 2%

Kantoorvoorraad in vierkante meter vvo per gemeente in 2023



Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Kantoorvoorraad in vierkante meter vvo per gemeente in 2013-2023

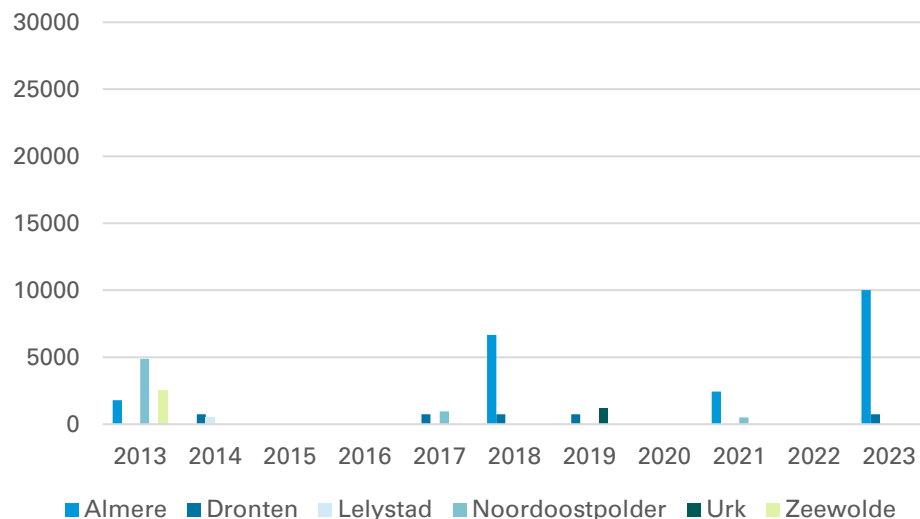


Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Gebouwde en onttrokken kantoorvoorraad per gemeente

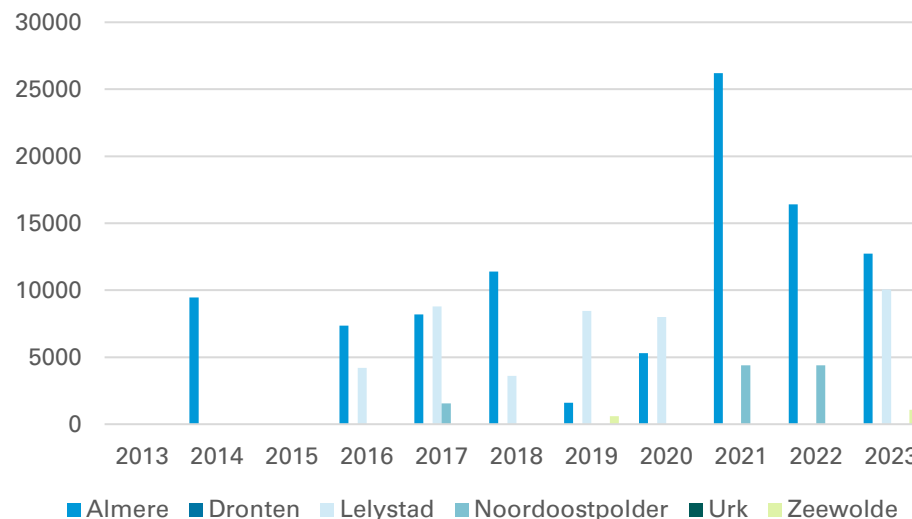
- Er is de afgelopen 10 jaar meer kantoorvoorraad onttrokken dan gebouwd
- In Almere is bijna 100.000 vierkante meter vvo aan de kantorenvoorraad onttrokken, terwijl er maar bijna 21.000 vierkante meter vvo is bijgebouwd. In 2023 zijn er 10.000 m² bijgekomen met het project DUIN van Amvest.
- Ook in Lelystad zijn er veel kantoometers onttrokken, maar zijn er zeer weinig bijgebouwd

Gebouwde kantoorvoorraad in vierkante meter vvo per gemeente 2013-2023



Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Onttrokken kantoorvoorraad in vierkante meter vvo per gemeente 2013-2023

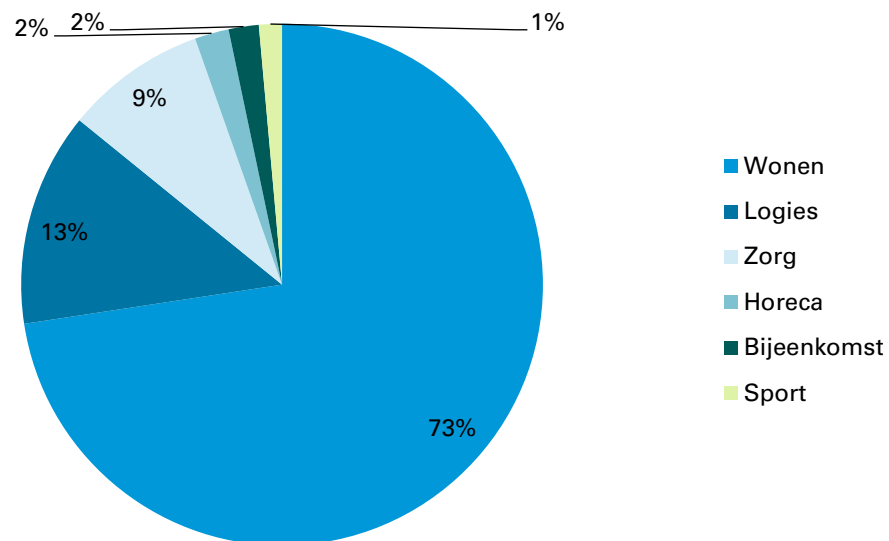


Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Transformaties

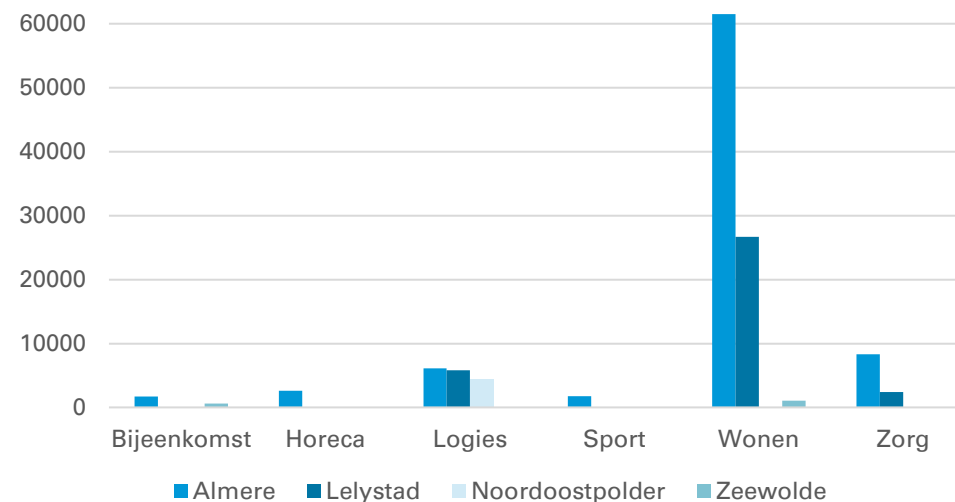
- 30% van de onttrokken kantoorimeters sinds 2005 wordt gesloopt, de overige 70% krijgt een nieuwe bestemming
- Bijna driekwart van de nieuwe bestemmingen is wonen
- Gemeente Almere heeft de meeste transformaties. 75% van de onttrokken kantoorimeters in deze gemeente werd in de afgelopen 20 jaar getransformeerd naar woningen

Nieuwe bestemmingen voor voormalige kantoorpanden in vierkante meter vvo 2005-2023



Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Nieuwe bestemmingen voor voormalige kantoorpanden in vierkante meter vvo 2005-2023 per gemeente



Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Transformaties: vooral in Almere, maar wel met rem



Rem op ombouwen kantoor naar woningen

Almere • Maandag 18 oktober 2021 | 20:22

Lees voor

De gemeente Almere zet de rem op het ombouwen van kantoren naar woningen. Alleen op bedrijventerreinen De Paal, Ambachtsmark, De Steiger-Zuid, Randstad 20-21 en de Louis Armstrongweg mogen kantoren nog getransformeerd worden naar woningen. In de rest van de stad wordt het verboden. Daarmee wordt de tijdelijke stop van **twee jaar geleden**, permanent. Dat staat in de nieuwe **Visie werklocaties Almere**.

Zo'n vijf jaar geleden juichte de gemeente de zogenoemde transformaties van kantoren naar woningen toe. Er was veel leegstand en een groot tekort aan kleine, betaalbare woningen voor alleenstaanden. Maar inmiddels is de gemeente van mening veranderd. Reden is dat steeds meer gebouwgeigaren de gemeente benaderden met transformatieplannen, zelfs op plekken waar al bedrijven actief waren.



Van kantoorpand naar bijzonder appartementencomplex

ALGEMEEN 22 april 2022

Tekst door Ramona Kezer | Fotografie door Mateboer Bouw

Het voormalige Atrium-gebouw in Almere werd het afgelopen jaar getransformeerd naar een appartementencomplex met 48 woningen en twee commerciële ruimtes. Hoofdaannemer Mateboer Bouw startte in juni 2021 met de grootscheepse verbouwing van het pand dat voorheen dienstdeed als kantoor van de Gouden Gids. In maart 2022 wordt het opgeleverd.



Steeds meer Flevolandse wonen in een voormalig kantoorpand of winkel

Flevoland • Maandag 6 november 2023 | 7:00

Lees voor

In Flevoland werden vorig jaar opvallend veel kantoren en winkels omgebouwd tot woningen, zo blijkt uit cijfers van het CBS. In 2022 werden er 355 appartementen opgeleverd in voormalige kantoorpanden.

Een jaar eerder waren dat er nog 75. Dat is de sterkste toename van alle provincies in Nederland.

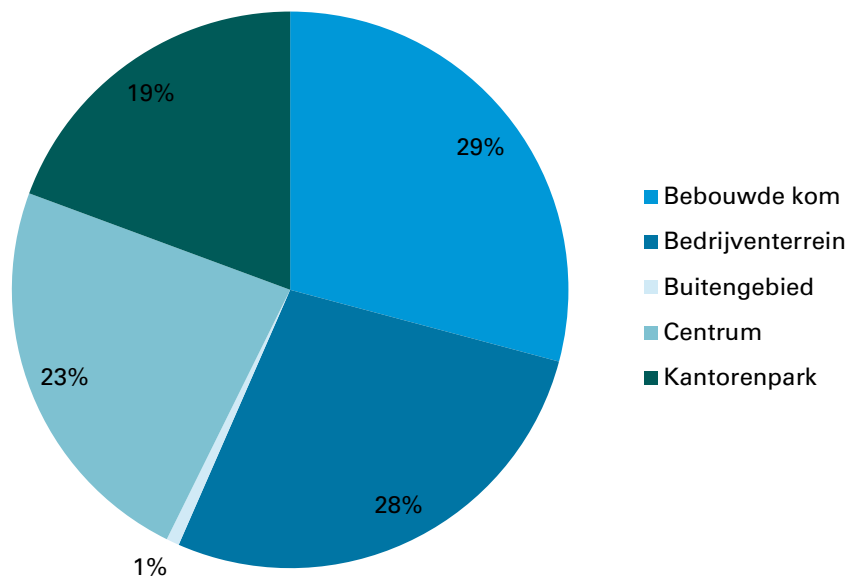
Ruim driekwart van de Flevolandse kantoren en winkels die werden omgetoverd tot woningen stonden in Almere. Het grote aandeel van die stad is volgens het CBS te verklaren doordat er in 2022 meerdere grote Almeerse ombouwprojecten zijn afgerond.

De rest van de ombouwprojecten waren in Lelystad. In Noordoostpolder, Dronten, Zeewolde en op Urk werden in 2022 geen appartementen in voormalige kantoren opgeleverd.

Type locatie kantorenvoorraad

- De meeste kantoormeters in Flevoland zijn in de bebouwde kom te vinden, snel gevolgd door bedrijventerreinen
- Minder dan een kwart van de kantorenvoorraad ligt op een kantorenpark

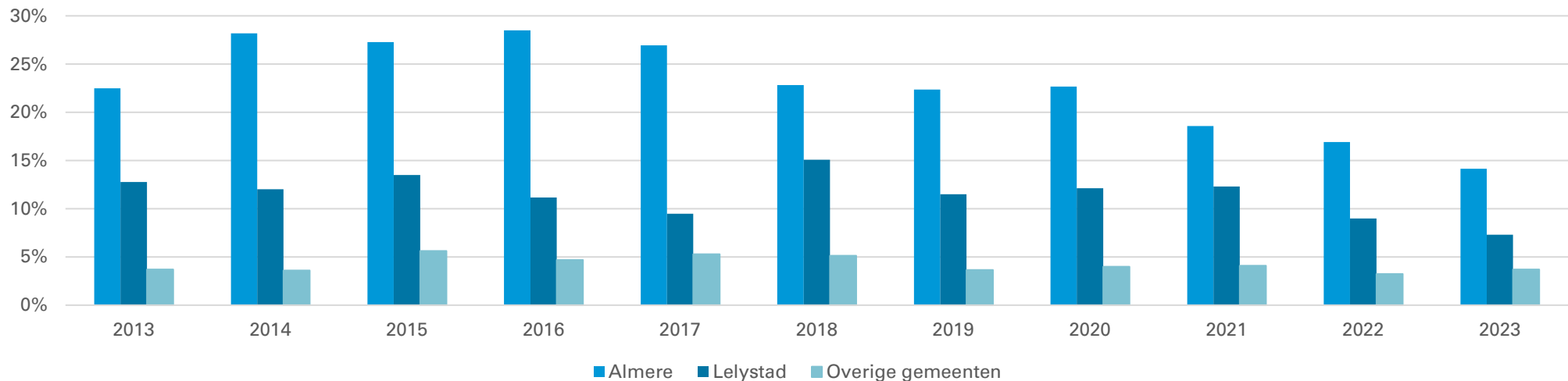
Kantorenvoorraad Flevoland per vierkante meter vvo naar locatiefunctie



Ruime kantorenmarkt in Flevoland neemt af

- In Flevoland is het aanbod t.o.v. de voorraad in de afgelopen 10 jaar gedaald van 18% naar 11%
- Er zijn grote verschillen tussen gemeenten. Almere heeft de ruimste kantorenmarkt in Flevoland. In 2023 vormde het aanbod in Almere 14% van de voorraad
- In de gemeenten naast Almere en Lelystad is de kantorenmarkt veel krappere. In de gemeenten Urk en Dronten werden in sommige jaren geen kantoren aangeboden

Percentage van de voorraad dat aangeboden wordt in 2013-2023

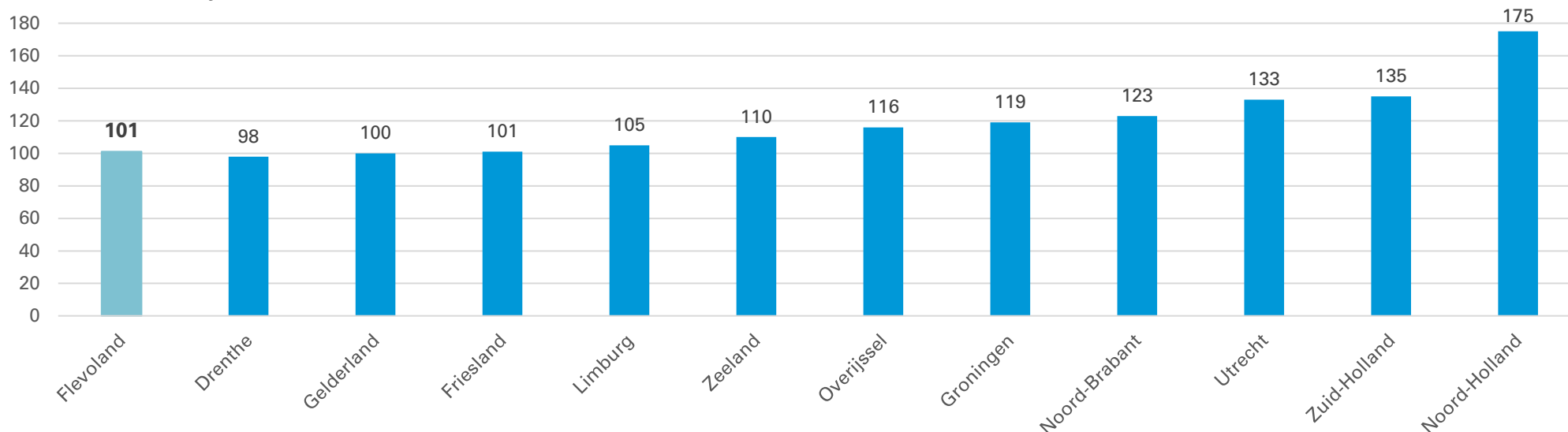


Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Lage mediane huurprijzen vergeleken met andere provincies

- De mediane huurprijs ligt in Flevoland rond € 101 per vierkante meter door de ruime kantorenmarkt
- Met deze prijs is Flevoland een van de goedkoopste kantorenmarkten in Nederland
- De hoogste mediane huurprijzen in Flevoland liggen rond €140 per vierkante meter in populaire gebieden in Almere

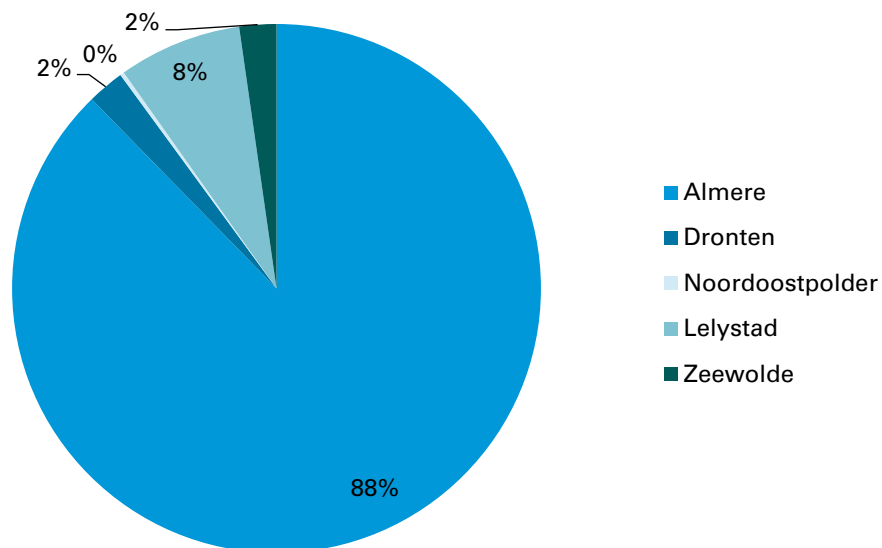
Mediane huurprijzen per provincie voor Q1 2023



Dynamiek speelt zich grotendeels af in gemeente Almere

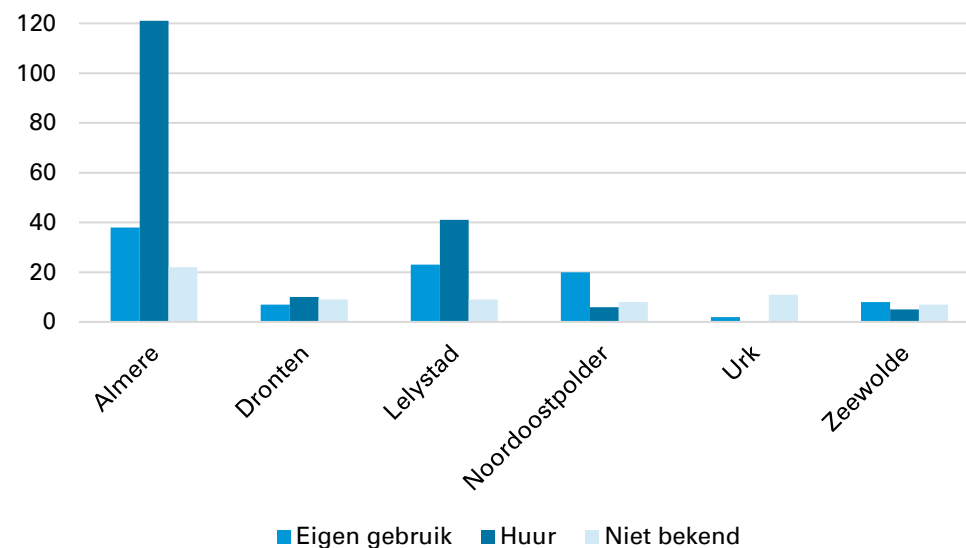
- Gemeente Almere is zeer dominant in opname kantoorpanden binnen de provincie. In Almere wordt het merendeel van de kantoorpanden verhuurd
- In andere gemeenten is het aandeel 'eigen gebruik' bij kantoorpanden hoger dan in Almere

Huurtransacties per gemeente



Bron: Vastgoeddata.nl, 2024. Bewerking: Stec Groep

Eigendomssituatie per pand per gemeente

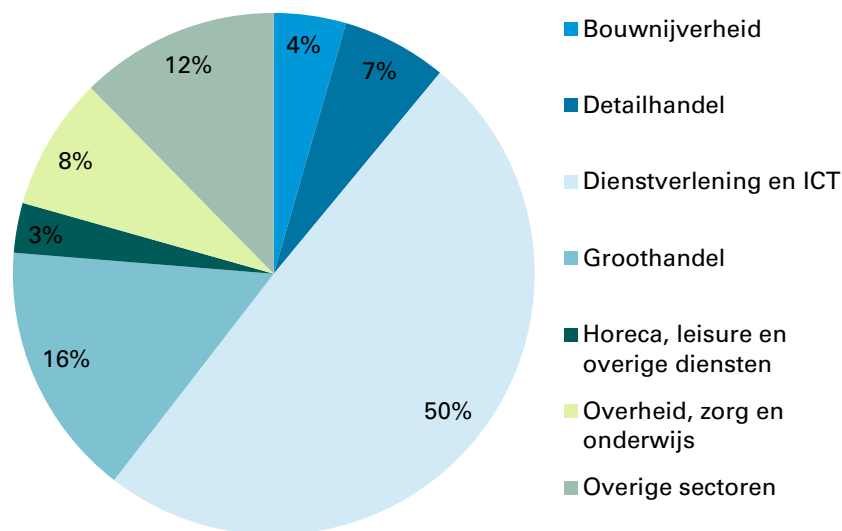


Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Helft van huurtransacties kantoren is in dienstverlening en ICT

- Huurtransacties vinden vooral plaats in de sector 'dienstverlening en ICT'
- Bij een kwart van de huurtransacties is geen bedrijfsindeling bekend

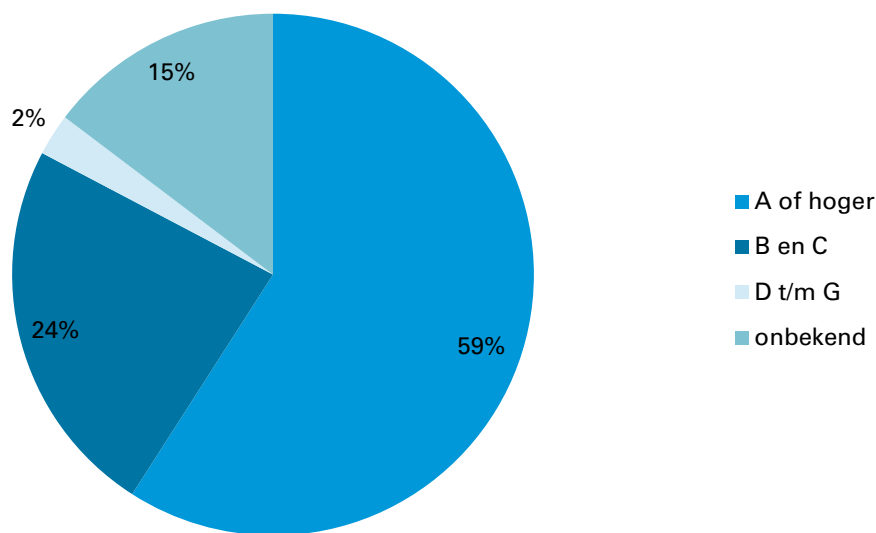
Huurtransacties naar sector



Energielabel

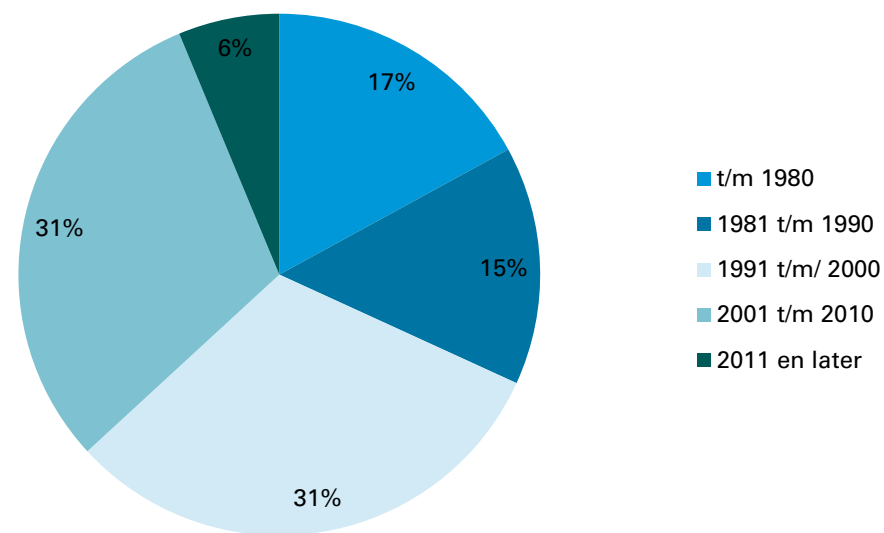
- 85% van de kantoorpanden in Flevoland heeft een bekend energielabel, waarvan 97% een energielabel heeft die gelijk of hoger is dan C. In totaal voldoet dus 83% van de kantoorpanden in Flevoland aan de eis
- Landelijk voldoet 63% van de kantoorpanden en 77% van de kantooroppervlakte aan de eis (Bron: RVO, peildatum 1 april 2024)
- Niet elk kantoor hoeft te voldoen aan de label-C verplichting. Hiervoor zijn specifieke voorwaarden opgesteld door de RVO. Monumenten zijn bijvoorbeeld niet labelplichtig

Kantorenvoorraad Flevoland per pand naar energielabel



Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

Kantorenvoorraad Flevoland per pand naar bouwperiode

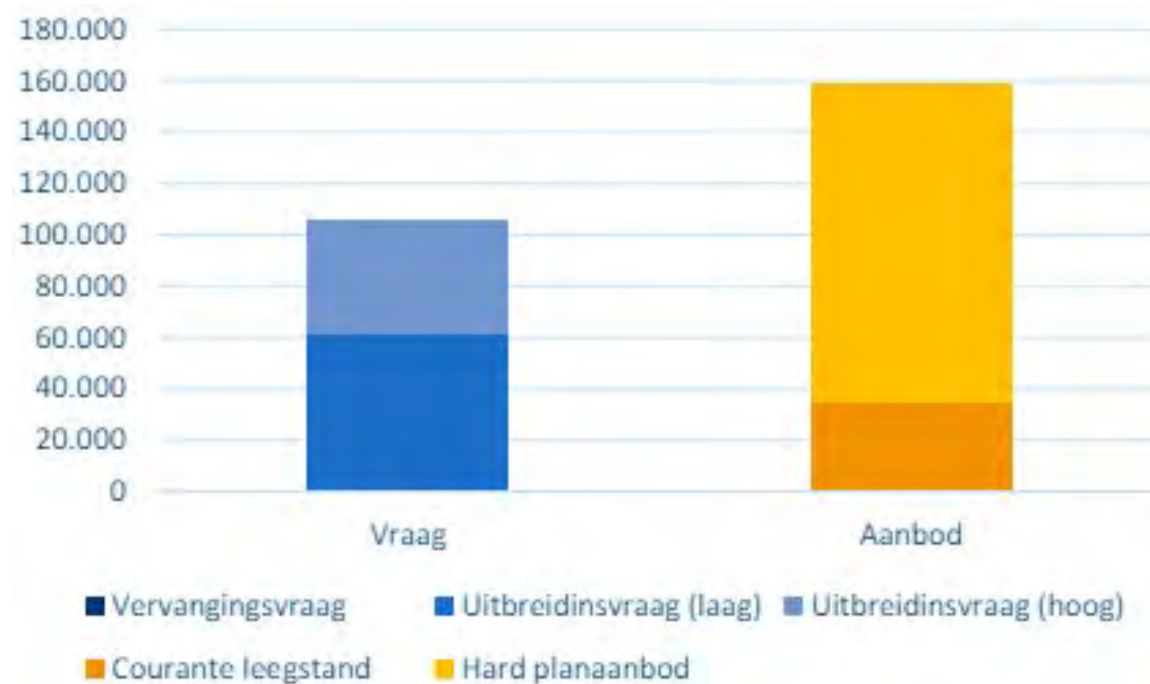


Bron: Locatus, 2023. Bewerking: Stec Groep

5. Uitkomsten bestaande MRA raming

Uitkomsten bestaande MRA raming

Met de courante leegstand kan Almere-Lelystad nog niet volledig voorzien in de vraag tot 2040. In beide scenario's moeten nieuwe kantoren worden gerealiseerd om in de vraag te voorzien. De deelregio kent daarvoor kwantitatief voldoende harde planaanbod. Ook met een sterke(re) daling van het kantoorquotiënt zal er nieuwbouw nodig zijn om in de vraag te voorzien. De deelregio heeft ook voldoende harde planaanbod om in de ruimtevrage voor kantoren te voorzien in gevoeligheidsanalyse AL+ (154.000 m² vraag tot 2040).



6. Verwachtingen parameters

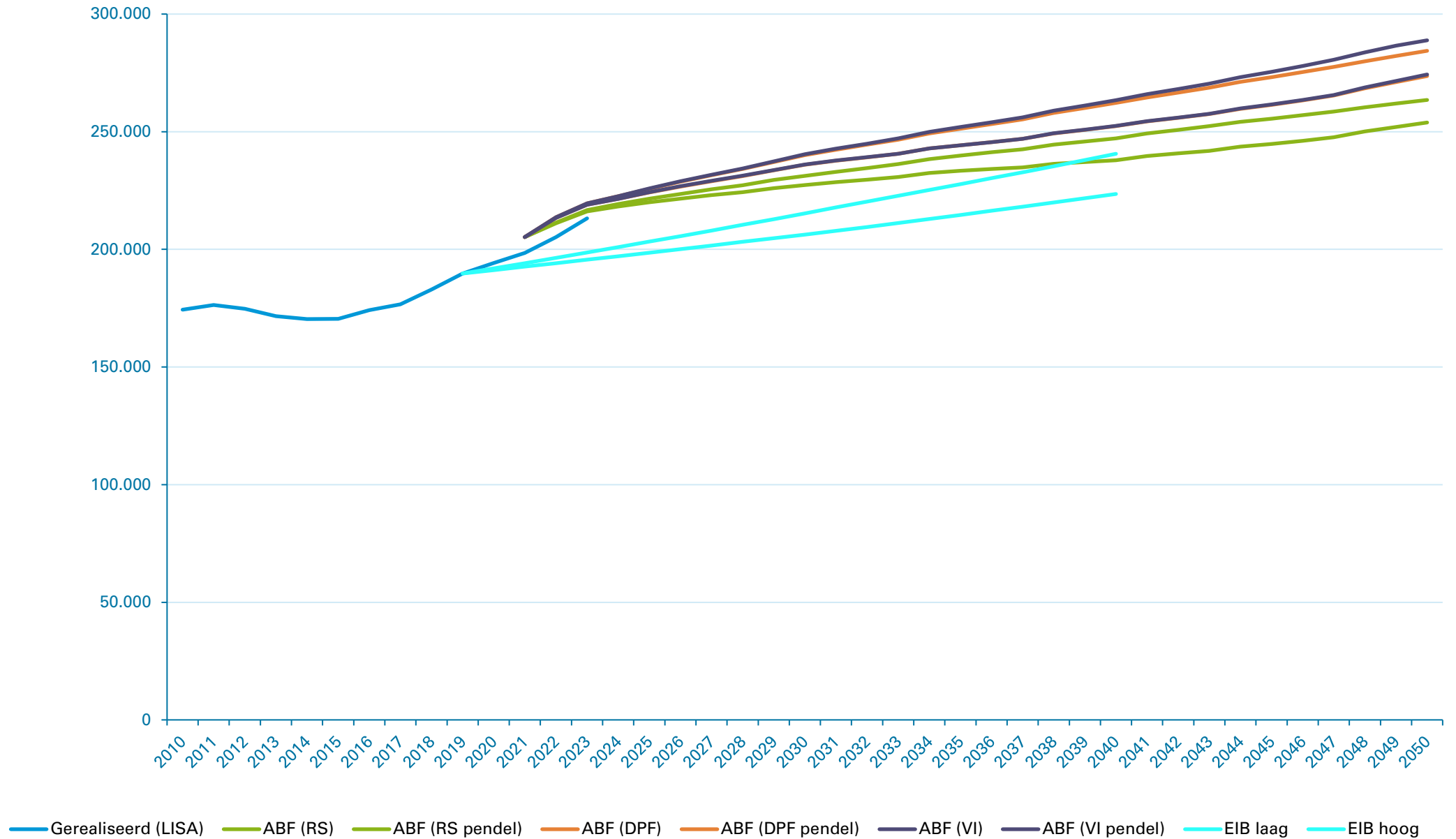
Vooruitblik werkgelegenheid

ABF werkgelegenheidsraming voor Flevoland

- Op maat gemaakt voor de provincie Flevoland
- Raamt werkgelegenheid in banen tot en met 2050
- Zes scenario's

EIB (i.o.v. EZK) werkgelegenheidsraming voor Nederland

- Werkgelegenheidsraming voor heel Nederland, basis van veel bedrijventerreinen-/kantorenramingen
- Raamt werkgelegenheid in FTE tot en met 2040
- Twee scenario's

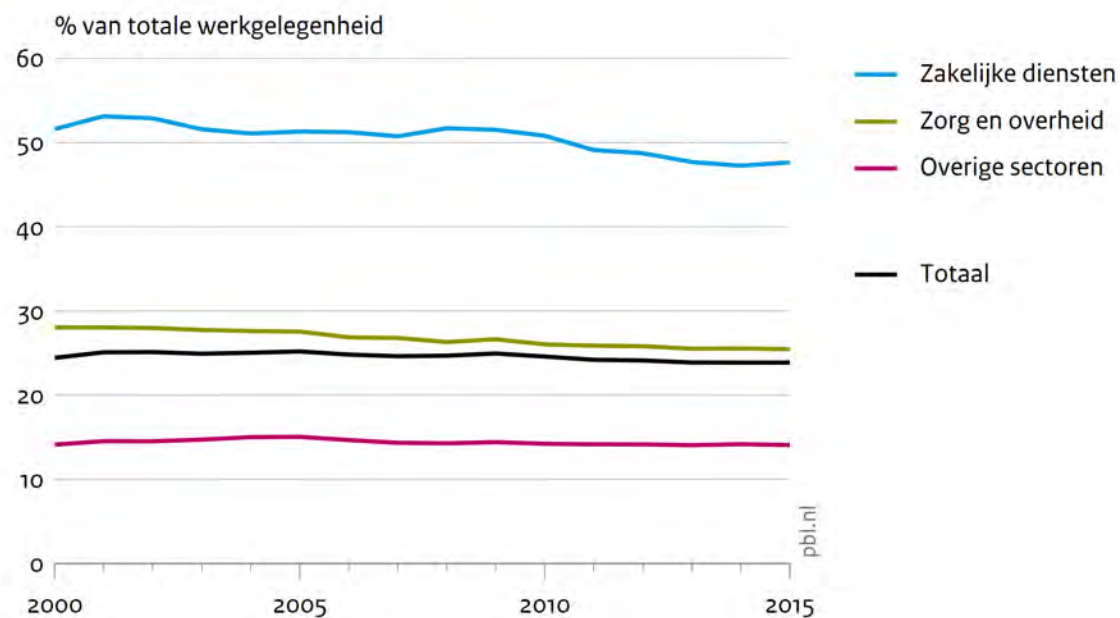


Vooruitblik werkgelegenheid

- Bijna alle ABF scenario's komen boven EIB uit tot en met 2040. Maar: ABF prognoses later opgesteld en beginnen dus met een hoger aantal banen.
- Ons voorstel: In ieder geval werken met de twee EIB scenario's om aan te sluiten bij andere ramingen in andere (omliggende) provincies. Aanvullend daarop nog één (of twee) ABF scenario's toevoegen.

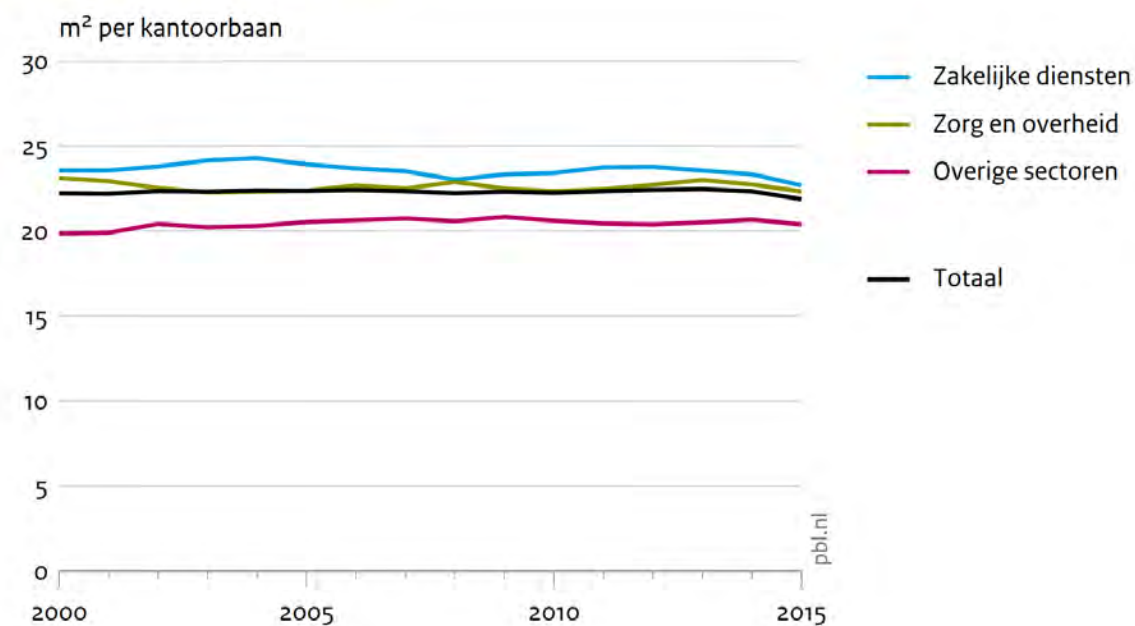
Ontwikkeling andere parameters: historisch vrij stabiel

Aandeel kantoorbanen per sector



Bron: LISA en Bak; bewerking PBL

Kantoorquotiënt per sector



Bron: LISA en Bak; bewerking PBL

- NB: cijfers voor NL, maar voor Flevoland geen aanwijzingen voor ander beeld ten aanzien van ontwikkeling hierin.

Dalende kantoorquotiënt zichtbaar



Wehkamp Zwolle verhuist naar verzamelkantoor aan Burg Roelenweg: minder vierkante meters nodig

-40% in meters
KQ van 25 naar 15

KPN heeft sinds corona al 54.000 m2 afgestoten



Vaker thuiswerken wordt de norm, dus verkoopt Triodos Bank twee kantoren in Zeist

Medewerkers van de Triodos Bank in Zeist gaan structureel meer thuis werken, zo heeft de bank besloten. Daardoor is minder kantoorruimte nodig.

-32% in meters



NL real estate - Knight Frank
1.817 volgers
5 d

Graydon Nederland heeft haar huurcontract langjarig verlengd in Amsterdam Zuidoost! Het betreft ca. 1.700 m² kantoorruimte (3de & 4de verdieping) alsmede 26 parkeerplaatsen in het kantoorgebouw gelegen aan de Hullenbergweg 250.

Graydon huurt momenteel 5 verdiepingen in het gebouw, maar zal, als onderdeel van het nieuwe #hybride werken, per november 2021 3 verdiepingen (begane grond, 1e en 2e verdieping) met een oppervlakte van circa 2.400 m² afstoten, welke weer voor de verhuur beschikbaar komt. De 2 overgebleven verdiepingen zullen deels worden heringericht met verschillende soorten werkplekken om nog beter vorm te kunnen geven aan het hybride werken, waarbij werknemers zowel op kantoor als vanuit huis werken.

Lees meer hierover op: <https://lnkd.in/eU7epcT>

#vastgoed #verhuur #verlenging #kantoorruimte #amsterdam #zuidoost #nlrealestate #hybride

Graydon — NL REAL ESTATE
nlrealestate.nl

-59% in meters

Ontwikkeling kantoorquotiënt

- Historisch stabiel, maar sinds 2015 daling verwacht (PBL, 2017) en te zien
- Kantoorquotiënt daalt sinds 2015: onder andere door thuiswerken, flexkantoren en gedeelde werkplekken. Verwachting is dat deze zal blijven dalen



“

Hierdoor zal de benodigde ruimte per fulltime werkende dalen van gemiddeld 19 m² naar 16 m².

”