

**DE VRAAG NAAR RUIMTE VOOR BEDRIJVEN
IN DE REGIO AMERSFOORT**
een onderbouwing van het regioconvenant bedrijventerreinen



Uitgave

STOGO onderzoek + advies
Postbus 691
3430 AR Nieuwegein
030-2334342
info@stogo.nl
www.stogo.nl

Opdrachtgever

Regio Amersfoort

Auteur

Klaartje Asselbergs
Robert Nordeman
Han Olden

Datum

4 november 2011

Versie

Definitief

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Conclusies en aanbevelingen	7
3. Analyse van de ruimtelijk-economische dynamiek	10
3.1. Inleiding	10
3.2. Ontwikkeling van de werkgelegenheid.....	10
3.3. De bedrijfsmigratie.....	11
3.4. Aanbod aan en uitgifte van bedrijventerreinen	13
3.5. Werkgelegenheid op werklocaties	15
4. De vraag naar ruimte van bedrijven in de Regio Amersfoort	20
4.1. Inleiding	20
4.2. De huidige huisvesting	20
4.3. Uitbreidings- en verplaatsingsplannen	23
4.4. De ruimtevraag.....	25
4.5. Eisen aan bedrijventerreinen.....	30
4.6. Effecten van de SER-ladder	31

1. Inleiding

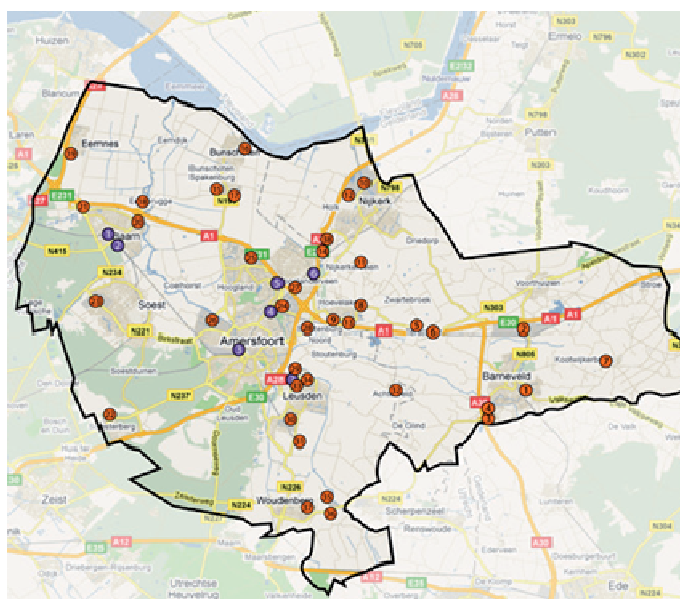
Achtergrond

De Regio Amersfoort - bestaande uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg - heeft in maart 2011 de regionale samenwerkingsagenda werklocaties 'Samen Sterk' vastgesteld. Hiermee bieden de gemeenten een kader voor de regionale samenwerking bij de planning en de programmering van werklocaties. De regio heeft gekozen voor een brede benadering. Zowel bedrijventerreinen en kantoren (formele locaties) als gemengde locaties (informele locaties) maken deel uit van de samenwerkingsagenda. Aanleiding hiervoor is het feit dat de informele locaties (werken in de wijk) steeds belangrijker worden.

In de samenwerkingsagenda zijn ramingen opgenomen van de vraag naar bedrijventerreinen en kantoren tot 2030. Hieruit blijkt dat er in de regio een fors overschot is aan ruimte voor kantoren en dat er wat betreft bedrijventerreinen vraag is naar aanvullende capaciteit. Tegen deze achtergrond is een globaal programma voor nieuw te ontwikkelen en te herstructureren bedrijventerreinen opgenomen.

Tevens bevat de samenwerkingsagenda een uitvoeringsprogramma met tien actiepunten. Eén van de actiepunten is het ontwikkelen en het uitvoeren van een onderzoek naar ruimtebehoefte van het regionale bedrijfsleven. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een actueel bottom-up inzicht in de kwantiteit en de kwaliteit van de ruimtevrage op de korte termijn (komende twee à drie jaar). Het onderzoek moet daarom mede bouwstenen vormen voor het op te stellen regionale werklocatieprogramma en kan tevens als input dienen voor de ruimtelijke structuurvisie van de provincie Utrecht.

Figuur 1.1 Afbakening van de regio Amersfoort



Bron: 'Samen Sterk'

Relatie met ‘Samen Sterk’

Het ruimtebehoefteonderzoek vormt een aanvulling op de modelramingen voor de lange termijn, die zijn opgenomen in ‘Samen Sterk’. Gezien de onzekerheid over de economische ontwikkelingen op de lange termijn en gezien de risico’s op planuitval die samenhangen met de relatief lange ontwikkeltermijn van bedrijfslocaties, bevat ‘Samen Sterk’ reservecapaciteit om flexibel te kunnen inspringen op niet voorziene ontwikkelingen. Het ruimtebehoefteonderzoek dient ter onderbouwing van de programmering op de korte termijn. Het onderzoek richt zich daarom op twee belangrijke onderdelen van de programmering.

- *fasering*, welke in ‘Samen Sterk’ opgenomen werklocaties moeten wanneer op de markt zijn, gezien de actuele vraag naar ruimte voor bedrijven;
- *segmentering*, welke kwaliteit moeten de te ontwikkelen locaties hebben gezien de samenstelling van de vraag?

Relatie met het regioconvenant

De provincie Utrecht heeft het uitvoeren van een onderzoek naar de ruimtebehoefte als harde eis gesteld aan de onderbouwing van het regioconvenant dat zij eind 2011 wil afsluiten met de gemeenten in de regio Amersfoort. Inzicht in de actuele vraag naar werklocaties moet ten grondslag liggen aan besluiten om geplande bedrijventerreinen te ontwikkelen.

De Utrechtse aanpak komt voort uit het nationale Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat het Rijk, de provincies en de gemeenten eind 2009 hebben gesloten. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en over de financiering van de herstructureringsopgave. Een cruciaal onderdeel van de afspraken is het toepassen van de SER-ladder. De SER-ladder is een denkkader om de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen af te stemmen op de herstructureringsopgave. De essentie is dat gemeenten nagaan of (een deel van) de gesignaleerde vraag naar bedrijventerreinen is te accommoderen door uitbreiding op eigen terrein, door gebruik te maken van het aanbod in bestaande bedrijfspanden of door ruimtewinst bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Het onderzoek zal aan deze aspecten aandacht besteden.

Nijkerk en Barneveld

In Samen Sterk hebben de regiogemeenten afgesproken dat Nijkerk en Barneveld hun ruimtebehoefteonderzoek uitvoeren in het kader van de regionale planning binnen de regio Vallei (Food Valley). Dit betekent dat het ruimtebehoefteonderzoek in dit rapport primair is gericht op de Utrechtse gemeenten in de regio Amersfoort. De functionele samenhang met Nijkerk en Barneveld is wel punt van aandacht in het ruimtebehoefteonderzoek.

Opzet

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit twee onderdelen:

- *analyse ruimtelijk economische dynamiek*, gericht op de vraag naar werklocaties in het afgelopen decennium; deze analyses zijn gebaseerd op gegevens uit het Provinciale Arbeidsplaatsen Register (PAR);

- *enquête onder het regionale bedrijfsleven*, gericht op de omvang en samenstelling van de vraag naar werklocaties in de komende twee à drie jaar.

In aanvulling op de enquête heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bij de gemeenten bekende ruimtevragers, die niet hebben deelgenomen aan de enquête. De veronderstelling hierachter is dat deze bedrijven afgezien hebben van deelname, omdat zij er mogelijk vanuit gingen dat hun ruimtevraag al bekend was bij de gemeente.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn gepresenteerd op het niveau van de regio met aandacht voor de belangrijkste verschillen tussen de gemeenten. Gedetailleerde cijfers voor de individuele gemeenten worden afzonderlijk beschikbaar gesteld.

Opbouw van het rapport

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 2 vormt met hoofdstuk 1 de managementsamenvatting van het onderzoek. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten de resultaten van de uitgevoerde analyses. Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de ruimtelijk-economische dynamiek in de afgelopen jaren. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan de op korte termijn te verwachten vraag (komende drie jaar).

2. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten van de uitgevoerde analyses samengevat en geconfronteerd met de uitgangspunten in 'Samen Sterk'. Hieruit blijkt het volgende:

- Het onderzoek bevestigt de noodzaak van de brede benadering van werklocaties uit 'Samen Sterk'. Uit de analyse van de economische dynamiek in het recente verleden blijkt dat als het gaat om werkgelegenheid informele locaties aan betekenis winnen ten koste van bedrijventerreinen. Op informele locaties is vraag naar kleinschalige werkruimten in/aan huis, kleinschalige kantoren en kleinschalige bedrijfsruimten. De vraag op informele locaties vraagt primair om flexibele bestemmingsplannen die ruimte bieden voor kleinschalige bedrijvigheid.
- De noodzaak die in 'Samen Sterk' is geformuleerd voor een terughoudend kantorenbeleid vindt eveneens ondersteuning in het onderzoek. De vraag naar kantoormruimte is vooral afkomstig van kleine kantoorgebruikers en kan voor een deel op informele locaties worden ondergebracht. De vraag naar specifieke kantorenlocaties richt zich vooral op Amersfoort en is onder te brengen op de geplande locaties.

*Tabel 2.1 Confrontatie vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort**

	Vraag (hectare)	uitgeefbaar aanbod (hectare)	Harde Plannen (hectare)	Zachte Plannen (hectare)
Amersfoort	10,2	13,6	29,4	25
Baarn	2,5	0	0	3,5
Bunschoten	9,0	0,8	13,4	14
Eemnes	4,5	0	1,6	2
Leusden	1,0	4	0	0,4
Soest	7,0	11	0	0
Woudenberg	1,5	0	0	14
Totaal	35,7	29,4	44,4	58,9

Exclusief Barneveld en Nijkerk

Bron: STOGO 2011 (inclusief gemeentelijke opgaven)

- Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven komt een vraag naar bedrijventerreinen naar voren van 19,5 hectare voor de komende drie jaar. Uit de aanvullende inventarisatie onder gemeenten komt nog een vraag naar voren van 16,2 hectare bedrijventerrein van bedrijven die niet hebben deelgenomen aan de enquête. Per saldo is er derhalve een vraag van 35,7 hectare geregistreerd (tabel 2.1).

- Tegen over deze vraag staat een uitgeefbaar aanbod van 29,4 hectare. Amersfoort, Leusden en Soest kunnen de vraag vooralsnog onderbrengen op de bedrijventerreinen Vathorst, De Wieken, De Plantage en Richelleweg.
- In Baarn, Eemnes en Woudenberg is geen uitgeefbaar aanbod beschikbaar om te voorzien in de vraag. In Bunschoten is het direct uitgeefbare aanbod onvoldoende gezien de gesignaleerde vraag. Het direct beschikbare aanbod is bovendien in particuliere handen. Onduidelijk is of, wanneer en aan wie de private eigenaar de grond zal uitgeven.
- Het onderzoek onderschrijft de in ‘Samen Sterk’ voorgenomen ontwikkeling van de harde plancapaciteit op het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid evenals van de zachte plancapaciteit op de bedrijventerreinen Noordschil (Uitbreiding), Zuidpolder en Parallelweg-West. Bij de confrontatie tussen vraag en aanbod moet rekening worden gehouden met de opvangfunctie van Parallelweg-West in Woudenberg voor de Gelderse buurgemeente Scherpenzeel en met de plannen voor transformatie van het bedrijventerrein Zuidwenk in Bunschoten.
- In het licht van de economische conjunctuur is het verstandig uit te gaan van een gematigd uitgiftetempo dat lager zal liggen dan de ramingen uit ‘Samen Sterk’, die uitgaan van een gemiddelde van 8 hectare per jaar tot 2020. Het is niet realistisch te veronderstellen dat de volledige ruimtevraag die uit het onderzoek naar voren is gekomen (inclusief gemeentelijke opgaven 35,7 hectare) in de komende drie jaar daadwerkelijk zal leiden tot uitgifte. Het verdient daarom aanbeveling dat de gemeenten nader overleg voeren met de potentiële ruimtevragers om de hardheid van de ruimtevraag nader te onderbouwen en om het programma van eisen van de ruimtevragers aan te scherpen.
- Vaak wordt verondersteld dat nieuwe bedrijventerreinen oude terreinen leegtrekken. Hiervan blijkt geen sprake in de regio Amersfoort. Ondanks het feit dat veel bestaande bedrijventerreinen werkgelegenheid verliezen, is er nog sprake van een behoorlijke dynamiek. Tegenover de uitstroom staat ook nog een omvangrijke instroom van nieuwe bedrijven. Wel blijken de vestigers op bestaande bedrijventerreinen gemiddeld kleiner dan de vestigers op nieuwe bedrijventerreinen.
- Toepassing van de SER-ladder zal geen mitigerend effect hebben op de huidige ruimtevraag. Uit het onderzoek blijkt dat een deel van de potentiële effecten van de SER-ladder in de regio al wordt gerealiseerd. Waar mogelijk wordt de uitbreidingsruimte op eigen terrein benut en er is een omvangrijke dynamiek in de bestaande voorraad bedrijfspanden. In de analyses is er vanuit gegaan dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. Een groot deel van de ruimtezoekers uit de enquête onder bedrijven is dan ook geïnteresseerd in een bestaand bedrijfspand. De extra effecten als gevolg van herstructurering van verouderde bedrijventerreinen zullen waarschijnlijk niet voor 2015 merkbaar zijn. Deze effecten worden primair bepaald door het hergebruik van leegstaand en vrijkomend vastgoed. Voor het niet courante deel van dit aanbod geldt dat herontwikkeling noodzakelijk is om te worden opgenomen. Hierbij kan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht ondersteunend werken. Aangezien in het kader van dit onderzoek geen analyse heeft plaatsgevonden van de courantheid van het vrijkomende vastgoed is niet vast te stellen hoe groot het extra effect zal zijn.

- Het onderzoek laat zien dat de segmentering van de vraag vooral berust op geografische oriëntatie (voorkeur voor hervestiging in de eigen gemeente) en op de omvang van de gevraagde bedrijfskavel dan wel van het gevraagde bedrijfspand. De vraag naar specifieke vestigingsmilieus of naar extra kwaliteit in de bedrijfsomgeving is relatief beperkt. Gezien de segmentering van de vraag kunnen de nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld in het profiel modern gemengd bedrijventerrein, zoals is voorzien in tabel 7 (bijlage C) in 'Samen Sterk'. Voor zover er de komende jaren vraag is naar functioneel werkterrein kan dit op de te ontwikkelen modern gemengde bedrijventerreinen worden ondergebracht. Voor zover er vraag is naar eerste klas bedrijvenpark biedt het bedrijventerrein Vathorst in Amersfoort hiervoor ruimte. Daarnaast is het mogelijk de lokale vraag naar eerste klas bedrijvenparken in de overige gemeenten op te vangen op de te ontwikkelen modern gemengde bedrijventerreinen.
- Ontwikkeling van de geplande bedrijventerreinen betekent dat er in ieder geval tot 2020 voldoende ruimte in het Utrechtse gedeelte van de Regio Amersfoort beschikbaar is om de te verwachten vraag naar bedrijventerreinen op te vangen. Het verdient daarom aanbeveling de ruimtelijke capaciteit voor overloop naar Nijkerk en Barneveld vooralsnog op te nemen als reservering voor de lange termijn en pas tot realisatie over te gaan bij gebleken vraag in de markt.
- Omdat de vraag naar bedrijfsruimten conjunctuurgevoelig is en daardoor sterk kan fluctueren, verdient het aanbeveling het behoefteonderzoek periodiek uit te voeren in het kader van het monitoren van 'Samen Sterk' (actie 3 uit de samenwerkingsagenda).

3. Analyse van de ruimtelijk-economische dynamiek

3.1. Inleiding

Tegen de achtergrond van de doelstelling van dit onderzoek, het in beeld brengen van de actuele vraag naar bedrijventerreinen, ligt in dit hoofdstuk het accent op de ontwikkelingen in de periode 2005-2010. In een aantal gevallen zijn de ontwikkelingen vanaf 2000 beschreven. De analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister (PAR) en het nationale informatiesysteem over bedrijventerreinen (IBIS).

Het hoofdstuk beschrijft de recente ontwikkeling van de werkgelegenheid gespecificeerd naar de achterliggende processen: oprichten, opheffen, bedrijfsmigratie en groei van het bestaande bedrijfsleven. Wat betreft de migratie geven de analyses ook inzicht in de belangrijkste herkomst en bestemmingsgebieden. Daarnaast komen aan de orde de ontwikkeling van aanbod en uitgifte op de markt voor bedrijventerreinen en de ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in vergelijking met de ontwikkeling op kantorenlocaties en op informele locaties.

3.2. Ontwikkeling van de werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de regio Amersfoort is in de periode 2000 t/m 2010 met 14.000 arbeidsplaatsen gegroeid tot 142.000 (tabel 3.1); een groei van 11%. De gerealiseerde groei lag boven de landelijke groei (+ 9%). Het aantal vestigingen groeide veel sneller met ruim 8.700 (+64%). Amersfoort laat in overeenstemming met de landelijke ontwikkelingen een toenemende kleinschaligheid zien. De gemiddelde omvang van de bedrijven liep terug van 9,4 werkzame persoon per vestiging naar 6,3 werkzame persoon. Na 2005 lag de groei van de werkgelegenheid op een wat hoger niveau (+6%) dan in de eerste helft van het vorige decennium (+5%).

De groei van de werkgelegenheid vond voor een groot deel plaats in Amersfoort (+12.000 arbeidsplaatsen). Van de overige gemeenten lieten Bunschoten en Leusden een sterke groei zien (beide + 1.600 arbeidsplaatsen). Baarn (-1.100 arbeidsplaatsen) en Soest (-1.000 arbeidsplaatsen) verloren werkgelegenheid.

De groei van de werkgelegenheid trad in overeenstemming met het landelijke beeld vooral op in de zakelijke en in de overige dienstverlening (gezondheids- en welzijnzorg). De bedrijventerreinbehoevende bedrijfsklassen laten een wisselend beeld zien. De industrie en bouw verloren werkgelegenheid. De groothandel en transport boekten winst.

Na 2008 is de invloed van de economische recessie merkbaar. Tussen 2008 en 2010 daalde de werkgelegenheid met ruim 2.500 arbeidsplaatsen (-1,7%). Grote verliezer was de zakelijke dienstverlening met een verlies van ruim 3.500 arbeidsplaatsen.

Voor de periode 2005 - 2010 is het mogelijk de achterliggende componenten in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat de groei van de werkgelegenheid vooral voor rekening komt van de starters (+22.754 arbeidsplaatsen) en van het gevestigde bedrijfsleven (+5.087 arbeidsplaatsen). Per saldo is het effect van bedrijfsmigratie positief. Er was een vestigingsoverschot (190 vestigingen; +1.453 arbeidsplaatsen). Tegenover de winst door het starten van bedrijven staat ook een fors verlies aan werkgelegenheid door opheffingen. De opgeheven bedrijven (3,8 werkzame persoon per vestiging) zijn gemiddeld aanzienlijk groter dan de gestarte bedrijven (2,0 werkzame persoon per vestiging). De schaalverkleining vindt daarmee zijn oorzaak in het grote aantal starters¹. De trend van een groeiend aantal zzp'ers is hierin zichtbaar. De ontwikkelingen over de periode 2000-2005 laten globaal hetzelfde beeld zien. Wel blijkt dat het aantal starters is toegenomen.²

Tabel 3.1 Ontwikkeling vestigingen en werkzame personen in de regio Amersfoort (2005-2010)

	Vestigingen	Werkzame personen
totaal 2005	16.508	134.666
Gevestigd van buiten de regio	1.245	5.499
Vertrokken naar buiten de regio	1.055	4.046
<i>verplaatsingssaldo</i>	<i>190</i>	<i>1.453</i>
gestart	11.577	22.754
gestopt	5.673	21.858
<i>presentiesaldo</i>	<i>5.904</i>	<i>896</i>
<i>groei zittende bedrijven</i>		<i>5.087</i>
totaal 2010	22.402	142.102

* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: PAR

3.3. De bedrijfsmigratie

Bij het proces van bedrijfsmigratie speelt nabijheid een belangrijke rol. Bedrijven verhuizen overwegend over korte afstand binnen de gemeente waar het bedrijf al is gevestigd of naar de direct aangrenzende gemeenten. Dit blijkt uit zowel de dynamiek-analyse als uit de uitgevoerde marktconsultatie onder bedrijven in de Regio Amersfoort, die is beschreven in hoofdstuk 4.

Over het algemeen is het aantal bedrijfsmigraties dat de grenzen van een regio overschrijdt relatief beperkt. Dit patroon is ook in de regio Amersfoort zichtbaar. Van de 2.985 bedrijven met 19.602 arbeidsplaatsen uit de regio Amersfoort, die in de periode 2005-2010 zijn verhuisd, vonden 1.930 bedrijven met 15.556 arbeidsplaatsen

¹ Starter is gedefinieerd als een starter op de vastgoedmarkt. Behalve een bedrijfseconomische starter kan dit ook de oprichting van een nevenvestiging zijn.

² Over de periode 2005-2010 is geen volledig beeld van de achterliggende dynamiek te geven door het ontbreken van betrouwbare data over de interregionale bedrijfsmigratie in deze periode.

een nieuwe vestigingsplaats binnen het Utrechtse deel van de regio Amersfoort. Dit betekent dat 65% van de gemigreerde bedrijven en 80% van de bij migratie betrokken werkgelegenheid een nieuwe vestigingsplaats vond binnen de eigen regio.

Tevens blijkt dat de twee migratiestromen een verschillend karakter hebben. De bedrijven die de regio verlaten hebben zijn gemiddeld kleiner (gemiddeld 3,8 werkzame personen per bedrijf) dan de bedrijven, die binnen de regio een nieuwe vestigingsplaats hebben gevonden (gemiddeld 8 werkzame personen per bedrijf). Per saldo verloor de regio acht bedrijven met meer dan 50 arbeidsplaatsen door vertrek naar elders. Het vertrek van deze bedrijven betekende een verlies van ruim 800 arbeidsplaatsen.

Ook de inkomende bedrijven zijn met gemiddeld 4,4 werkzame personen per bedrijf kleiner dan de bedrijven die binnen de regio zijn verplaatst. Per saldo was het werkgelegenheidseffect van de inkomende bedrijven 5.499 arbeidsplaatsen. Ook hier gaat het overwegend om kleine bedrijven. Per saldo trok de regio 13 bedrijven met meer dan 50 werkzame personen aan die voor bijna 1.300 arbeidsplaatsen zorgden.

Gemeten naar werkgelegenheid profiteerden vooral Amersfoort (+898 arbeidsplaatsen) en Bunschoten (+140 arbeidsplaatsen) van de intraregionale bedrijfsmigratie (tabel 3.2). Verliezers waren Leusden (-559 arbeidsplaatsen), Soest (-279 arbeidsplaatsen) en Baarn (-144 arbeidsplaatsen). Deze drie gemeenten verliezen vooral werkgelegenheid aan de gemeente Amersfoort. De lokale oriëntatie verschilt sterk per gemeente. In Bunschoten vond 92% van de binnen het Utrechtse deel van de regio Amersfoort gemigreerde bedrijven een nieuwe vestigingsplaats in de eigen gemeente. In Leusden was dit 67%.

Tabel 3.2 Intraregionale bedrijfsmigratie in de regio Amersfoort tussen de gemeenten uitgedrukt in arbeidsplaatsen (2005-2010)

VAN	NAAR							Totaal
	Amers-foort	Bun-schoten	Baarn	Eemnes	Leusden	Soest	Wouden-berg	
Amersfoort	9.174	60	15		229	132	6	9.616
Bunschoten	9	1.046	2	3	3			1.063
Baarn	111	28	521	38	1	85		784
Eemnes	52	2	15	385	3	4		461
Leusden	744	63	2		591	1	16	1.417
Soest	395	4	85	3	14	1.303		1.804
Woudenberg	29				17		365	411
Totaal	10.514	1.203	640	429	858	1525	387	15.556

Exclusief Barneveld en Nijkerk

Bron: PAR

Zowel als het gaat om herkomst als om bestemming speelt Amersfoort verreweg de belangrijkste rol bij de interregionale bedrijfsmigratie. Amersfoort trekt ruim 60% van

ingestroomde werkgelegenheid aan en 50% van de vertrokken werkgelegenheid. Amersfoort is ook de enige gemeente die substantiële winst boekt door de instroom van bedrijven. In de overige gemeenten zijn de interregionale migratiestromen relatief beperkt.

Ook in de interregionale migratiestromen is het nabijheidseffect merkbaar. Zowel de inkomende als de uitgaande stroom zijn gericht op de aangrenzende regio's Het Gooi, Zuidelijk Flevoland en de regio Utrecht.

Van overloop richting Gelderland is niet of nauwelijks sprake. Nijkerk en Barneveld oefenden een beperkte aantrekkingskracht uit op bedrijven uit het Utrechtse deel van de regio Amersfoort. Vanuit deze gemeenten verhuisden 89 bedrijven met 717 arbeidsplaatsen naar de twee Gelderse gemeenten. Van de bij deze verhuizingen betrokken werkgelegenheid kwam 78% terecht in Nijkerk en 22% in Barneveld. Beide gemeenten verloren op hun beurt ook bedrijven aan het Utrechtse deel van de regio Amersfoort (78 bedrijven met circa 360 arbeidsplaatsen). Evenals bij de inkomende stroom is de uitgaande stroom vanuit Nijkerk groter dan vanuit Barneveld.

3.4. Aanbod aan en uitgifte van bedrijventerreinen

Op 1 januari 2011 was er in de regio 581 hectare uitgegeven voor bedrijfsvestiging. Er was nog 29 hectare direct beschikbaar voor uitgifte (tabel 3.3). Het merendeel van het direct beschikbare aanbod (80%) lag in Amersfoort op de bedrijventerreinen Vathorst en De Wieken. Daarnaast was er in Soest sinds medio 2011 grond beschikbaar op het bedrijventerrein Richelleweg in Soesterberg en in Leusden op de locatie De Plantage. In Bunschoten is er nog een beperkt aanbod op het bedrijventerrein Zuidwenk. Deze grond is echter in private handen. Niet duidelijk is of, wanneer en aan wie de grond zal worden uitgegeven.

Aan harde plancapaciteit is er nog ruimte beschikbaar op de terreinen Vathorst en De Wieken in Amersfoort en op de terreinen Haarbrug-Zuid in Bunschoten en Eembrugge in Eemnes.³ In 'Samen Sterk is daarnaast nog 58,9 hectare aan zachte plannen opgenomen.

In Nijkerk was op 1 januari 2011 nog circa 4 hectare beschikbaar op de locatie Arkerpoort als harde plancapaciteit. In deze gemeente is in aanvulling hierop de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Flier langs de A28 voorzien. Volgens de afspraken in het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma (RBP) De Vallei zal hier circa 27 hectare uitgeefbare grond beschikbaar komen. In Barneveld was nog 13 hectare beschikbaar, waarvan 6 hectare direct beschikbare bouwrijpe grond. In deze gemeente is in het RPB De Vallei nog een forse uitbreiding voorzien.

³ Voor het vaststellen van de capaciteit in harde plannen is de definitie uit het regioconvenant aangehouden. Harde plancapaciteit is capaciteit in door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen dan in wel onherroepelijke bestemmingsplannen. Zachte plancapaciteit is capaciteit in (voor)ontwerp bestemmingsplannen en capaciteit in ruimtelijke structuurvisies en in beleidskaders bedrijventerreinen, zoals 'Samen Sterk.

Tabel 3.3 *Bouwrijpe grond en plancapaciteit op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort**
(medio 2010)

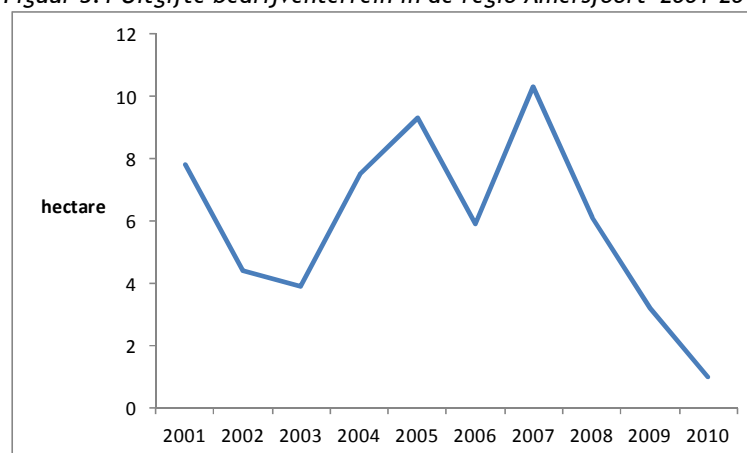
		Uitgeefbaar (hectare)	Harde plannen (hectare)	Zachte Plannen (hectare)
Vathorst	Amersfoort	4,9	13,4	0
De Wieken	Amersfoort	7,8	16	0
Isselt	Amersfoort	0,9	0	0
Nijkerkerstraat	Amersfoort	0	0	15
Vathorst-West	Amersfoort	0	0	10
Uitbreiding Noordschil	Baarn	0	0	3,5
Zuidwenk	Bunschoten	0,8	0	0
Haarbrug-Zuid	Bunschoten	0	13,4	0
Kronkels-Zuid	Bunschoten	0	0	14
Eembrugge	Eemnes	0	1,6	0
Zuidpolder	Eemnes	0	0	2
De Plantage	Leusden	4	0	0
Fliert in Achterveld	Leusden	0	0	0,4
Richelleweg	Soesterberg	11	0	0
Parallelweg-West	Woudenberg	0	0	14
TOTAAL		29,4	44,4	58,9

* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: IBIS

Tussen 1 januari 2000 en 1 januari 2011 gaven de Utrechtse gemeenten in de regio Amersfoort 59 hectare bedrijventerrein uit, waarvan 41 hectare in Amersfoort, 11 hectare in Bunschoten en 7 hectare in de overige regiogemeenten. Na 2007 liep de uitgifte snel terug als gevolg van de economische recessie (figuur 3.1).

Figuur 3.1 *Uitgifte bedrijventerrein in de regio Amersfoort* 2001-2010*



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: IBIS

3.5. Werkgelegenheid op werklocaties

Van de totale regionale werkgelegenheid (exclusief Nijkerk en Barneveld) zijn 39.793 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen gevestigd (tabel 3.4). Dit is een bindingspercentage van 28% van de regionale werkgelegenheid.⁴ Dit is een relatief laag bindingspercentage in vergelijking met de rest van het land; landelijk is het bindingspercentage circa 35%.

Tussen de gemeenten bestaan grote verschillen in de binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen. Deze verschillen hangen samen met verschillen in de economische structuur van de desbetreffende gemeenten. Bunschoten heeft een relatief hoog bindingspercentage (60%); in Baarn is dit relatief laag.

Tabel 3.4 Werkgelegenheid per locatietype in de regio Amersfoort* (2010)

	bedrijventerrein		kantorenlocatie		elders	
Amersfoort	21.219	26%	11.672	14%	48.571	60%
Baarn	1.715	14%			10.445	86%
Bunschoten	5.581	60%			3.722	40%
Eemnes	795	33%			1.606	67%
Leusden	5.538	40%			8.202	60%
Soest	4.044	22%			14.689	78%
Woudenberg	901	21%			3.402	79%
Regio Amersfoort	39.793	28%	11.672	8%	90.527	64%

* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: PAR

Gemiddeld werken er in de regio Amersfoort 68 personen per hectare bedrijventerreinen. Een terreinquotiënt van 164 m² per werkzame persoon is relatief laag ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Dit bedraagt circa 225 m² per werkzame persoon.

Tabel 3.5 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort* per gemeente (2005-2010)

	2005	2010	toe-/afname
Amersfoort	19.235	21.219	1.984
Baarn	1.819	1.715	-104
Bunschoten	4.838	5.581	743
Eemnes	1.070	795	-275
Leusden	6.291	5.538	-753
Soest	4.364	4.044	-320
Woudenberg	1.073	901	-172
Totaal	38.690	39.793	1.103

* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: PAR

⁴ Het bindingspercentage geeft het aandeel van de werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd.

Tussen 2005 en 2010 is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen toegenomen met circa 1.100 arbeidsplaatsen (tabel 3.5). Dit is een groei van 3%. De groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen blijft hierdoor achter bij de groei in de gebieden daarbuiten. De daling van het bindingspercentage (van 29% in 2005 naar 28% in 2010) wijkt af van de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de gangbare prognoses van de ruimtevraag op de lange termijn. Deze prognoses gaan juist uit van een stijging van het bindingspercentage.

Tussen de gemeenten binnen de regio bestaan verschillen. In Amersfoort en Bunschoten is sprake van een groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. In de overige gemeenten daalt deze. Bunschoten laat als enige gemeente een stijging van het bindingspercentage zien. Hier is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen sneller gegroeid dan daarbuiten.

De groei van de werkgelegenheid vond vooral plaats op de nieuwe bedrijventerreinen Vathorst (+1.851 arbeidsplaatsen) en De Wieken (+1.251 arbeidsplaatsen) in Amersfoort en op Haarbrug (+901 arbeidsplaatsen) in Bunschoten. In Amersfoort verloren de bedrijventerreinen De Hoef (-658 arbeidsplaatsen) en Calveen (-574 arbeidsplaatsen). De werkgelegenheid op Isselt maakte nog een beperkte groei door (+121 arbeidsplaatsen). Buiten Amersfoort verloren de bedrijventerreinen Het Ruigeveld in Leusden (-657 arbeidsplaatsen), Zuidbuurt in Eemnes (-388 arbeidsplaatsen), Princenhof in Leusden (-239 arbeidsplaatsen), Zuidwenk in Bunschoten (-238 arbeidsplaatsen).

Vaak wordt verondersteld dat nieuwe bedrijventerreinen oude terreinen leegtrekken. Hiervan blijkt geen sprake in de regio Amersfoort. Van de 82 na 2005 op Vathorst en De Wieken gevestigde bedrijven zijn er 17 afkomstig van één van de andere bedrijventerreinen in de regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk). Uitgedrukt in werkgelegenheid gaat het om 574 van de 3.134 nieuwe arbeidsplaatsen (18%). De Hoef heeft na 2005 slechts 7 bedrijven met 216 arbeidsplaatsen verloren aan Vathorst of De Wieken. Hetzelfde geldt voor Haarbrug(-Noord). Hier zijn van de 33 na 2005 gevestigde bedrijven er zeven met 329 arbeidsplaatsen afkomstig van een bedrijventerrein, waarvan zes van de Kronkels of Zuidwenk.

Ook op de bestaande bedrijventerreinen blijkt sprake van een behoorlijke dynamiek. Op bedrijventerreinen die in 2005 (nagenoeg) vol waren (minder dan 2,5 hectare uitgeefbaar) hebben zich 1.147 bedrijven gevestigd met 9.171 arbeidsplaatsen. Doordat op deze bedrijventerreinen ook veel bedrijven zijn opgeheven of verplaatst, verloren veel bestaande bedrijventerreinen per saldo werkgelegenheid. De nieuwe bedrijventerreinen De Wieken, Vathorst en Haarbrug-Noord trokken 135 bedrijven aan met 2.831 arbeidsplaatsen. Wel is er een duidelijk verschil waarneembaar in de doelgroep voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. De op de nieuwe bedrijventerreinen gevestigde bedrijven zijn aanzienlijk groter (gemiddeld 28 werkzame personen) dan vestigers op bestaande bedrijventerreinen (gemiddeld 8 werkzame personen).

Tabel 3.6 *Herkomst van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven in de regio Amersfoort**
(2005-2010)

herkomst	aantal	arbeidsplaatsen
Starters	854	6.547
Elders provincie	56	890
Bedrijventerrein	160	3.587
Informele locatie	203	1.896
Kantorenlocatie	9	72
Totaal	1282	12.992

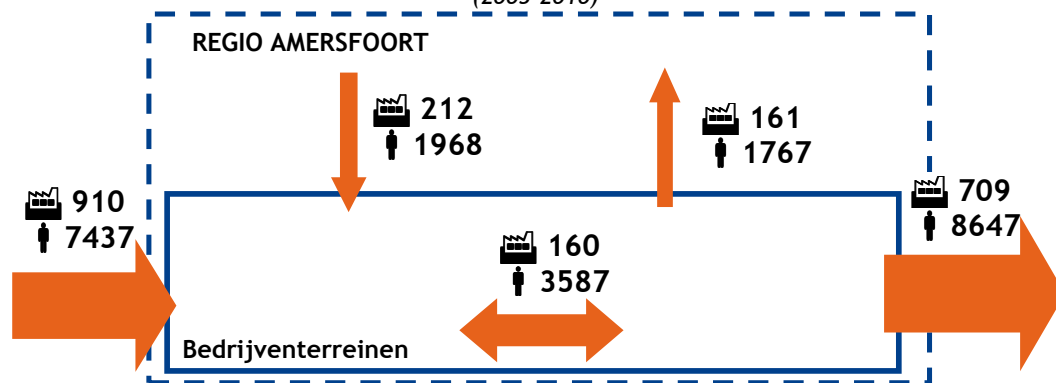
* exclusief Nijkerk en Barneveld

Starter is gedefinieerd als een starter op de vastgoedmarkt.

Bron: PAR

Nadere analyses van de groei van de op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven laten zien dat twee derde van deze bedrijven (854) met 50% van de werkgelegenheid als starter is (tabel 3.6). Waarschijnlijk gaat het hierbij vooral om de oprichting van nevenvestigingen. De aantrekkingskracht op bedrijven van buiten de regio is relatief beperkt (56 bedrijven met 890 arbeidsplaatsen). Van locaties elders in de stad zijn 212 bedrijven afkomstig met 1.968 arbeidsplaatsen, overwegend van informele locaties.

Figuur 3.2 *Vestiging op vertrek van bedrijvigheid op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort**
(2005-2010)

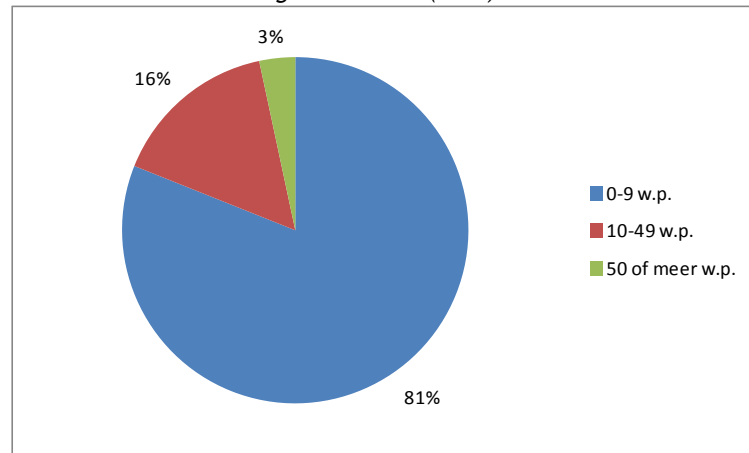


* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: PAR

Tegenover de inkomende stromen staan ook grote uitgaande stromen. Het grootste verlies komt voor rekening van de opheffing van bedrijven (figuur 3.2). Het presentie-saldo op bedrijven is hierdoor fors negatief. Daarnaast zijn 161 bedrijven met 1.767 arbeidsplaatsen vertrokken naar een locatie buiten bedrijventerreinen. Ten opzichte van locaties elders in de regio is er een bescheiden vestigingsoverschot. De groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen komt hierdoor vooral van al op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven. De 160 tussen bedrijventerreinen verhuisde bedrijven lieten een groei zien van 560 arbeidsplaatsen. De niet verhuisde bedrijven op bedrijventerreinen groeiden met ruim 1.600 arbeidsplaatsen.

Figuur 3.3 Op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort gevestigde bedrijven naar grootteklasse (2010)*

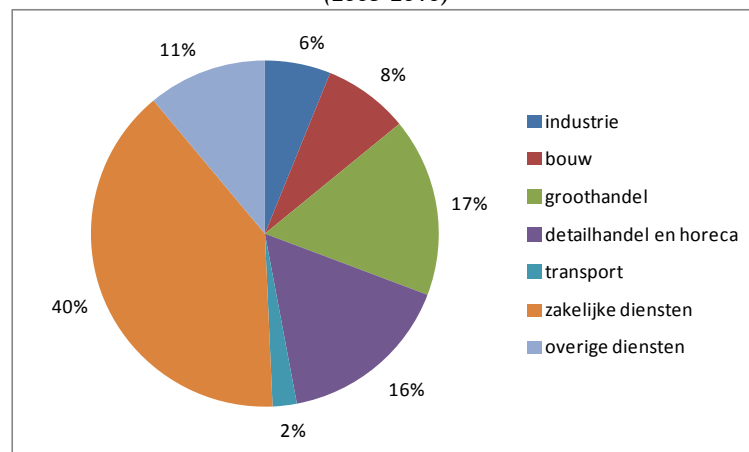


* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: PAR

Op de bedrijventerreinen vestigden zich veel kleine bedrijven (figuur 3.3). Meer dan 80% van de vestigers heeft minder dan tien werkzame personen in dienst. Slechts 3% heeft meer dan 50 werkzame personen in dienst. Deze grote bedrijven zorgen wel voor bijna de helft van de werkgelegenheid bij bedrijven die zich op bedrijventerreinen hebben gevestigd.

Figuur 3.4 Op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort gevestigde bedrijven naar bedrijfstak (2005-2010)*



* exclusief Nijkerk en Barneveld

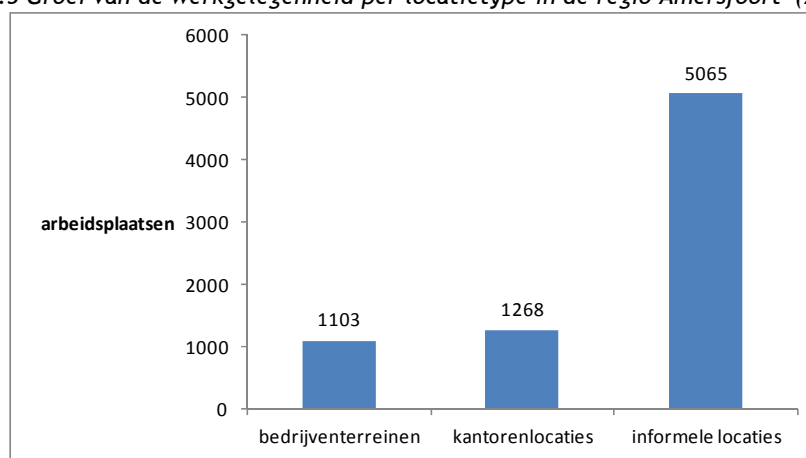
Bron: PAR

De meeste bedrijven, die zich na 2005 op een bedrijventerrein hebben gevestigd, zijn te vinden in de zakelijke dienstverlening, de groothandel en de detailhandel/horeca (figuur 3.4). Het aandeel van de traditioneel bedrijvenbehoevende bedrijfsklassen industrie, bouw en transport is relatief beperkt. De ontwikkelingen illustreren de

verkleuring van bedrijventerreinen die overal in Nederland gaande is. Bedrijventerreinen krijgen steeds meer het karakter van gemengde bedrijvenlocaties.

De zakelijke dienstverlening laat het grootste werkgelegenheidseffect zien. De werkgelegenheidseffecten van de vestiging van groothandel en detailhandel zijn relatief beperkt, doordat de gevestigde bedrijven relatief klein zijn (gemiddeld 7 werkzame personen per bedrijf). De transportsector laat een tegengesteld beeld zien. Doordat de bedrijven relatief groot zijn (gemiddeld 42 werkzame personen per bedrijf), is het effect op de werkgelegenheid groot.

Figuur 3.5 Groei van de werkgelegenheid per locatietype in de regio Amersfoort (2005-2010)*



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: PAR

Vergelijken we de ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met die in gebieden daarbuiten dan valt op dat de werkgelegenheidsgroei in kwantitatieve zin het sterkste was op informele locaties (figuur 3.5). Hier vond 68% van de gerealiseerde groei van de werkgelegenheid plaats. Als gevolg hiervan nam het aandeel van de werkgelegenheid op informele locaties licht toe, een ondersteuning van de brede benadering van de werklocaties in ‘Samen Sterk’.

4. De vraag naar ruimte van bedrijven in de Regio Amersfoort

4.1. Inleiding

Dit hoofdstuk doet verslag van de enquête die tussen medio juli en eind augustus 2011 is gehouden onder het bedrijfsleven in de regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk). Van de 22.402 bedrijven in de regio zijn er 5.907 benaderd. Van de bedrijven met meer dan tien werknemers is 100% benaderd. Uit de kleinere bedrijven is een steekproef getrokken, zodanig dat voor de individuele gemeenten een betrouwbare uitspraak gedaan kan worden over de ruimtevraag. Tegen de achtergrond van de benadering in 'Samen Sterk' is een breed scala aan bedrijven benaderd, zodat het onderzoek niet alleen uitspraken doet over de ruimtevraag naar bedrijfsruimte, maar ook over de vraag naar kantoren en naar ruimte op informele locaties. Alleen bedrijven met een specifieke ruimtevraag zoals in de landbouw en in de overige dienstverlening (bijvoorbeeld zorginstellingen en scholen) zijn buiten beschouwing gelaten.

Ondernemers konden zowel schriftelijk reageren als via internet. Van 1.795 bedrijven is een reactie ontvangen; een bruto respons van 30,4%. Bij controle bleek dat 116 bedrijven niet meer waren gevestigd op het adres uit het PAR register dan wel dat de activiteiten waren gestaakt. Na aftrek van deze bedrijven bleven 1.679 bedrijven over; een netto respons van 29%. De verdeling van de respons over de gemeenten wijkt hiervan weinig af. In alle gemeenten bedroeg de respons minimaal 25%. De resultaten geven hierdoor een betrouwbaar beeld op gemeentelijk niveau.

In de enquête zijn vragen gesteld over:

- huidige huisvesting;
- waardering bedrijfshuisvesting en omgeving;
- uitbreidingsplannen;
- verhuisplannen;
- vestigingseisen;

4.2. De huidige huisvesting

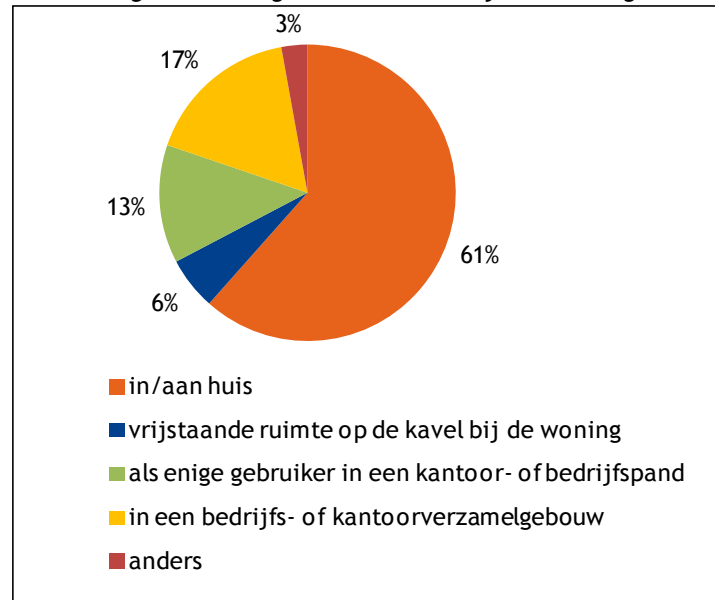
Huisvesting in gebruik

De meerderheid van de respondenten (twee op de drie) werkt in of aan huis of in een vrijstaande ruimte bij de woning (figuur 4.1). Dit benadrukt het belang van kleinschalige bedrijfsruimte voor de regionale economie. Daarnaast is 17% van de benaderde bedrijven gevestigd in een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw en 13% in een vrijstaand bedrijfs- of kantoorpand.

De huisvestingssituatie in Bunschoten wijkt het meeste af van dit regionale beeld. In Bunschoten is het aandeel van bedrijven die zijn gevestigd in een zelfstandig bedrijfspand of in een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw hoger en van bedrijven die in of aan huis zijn gevestigd lager. Dit is in overeenstemming met de conclusie in hoofdstuk 3 dat het bindingspercentage van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen

in deze gemeente hoog is. Amersfoort heeft als kantorenstad een relatief hoog aandeel van bedrijven in een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw.

*Figuur 4.1: Huidige huisvestingssituatie van bedrijven in de regio Amersfoort**



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

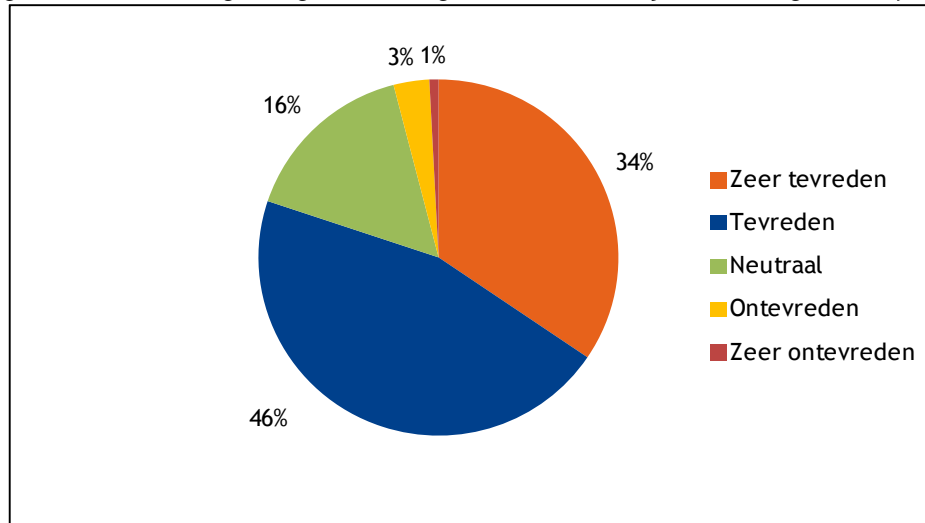
Eigendomssituatie

Van de bedrijfsruimten is ongeveer tweederde in eigendom en een derde is gehuurd. Dit hangt samen met het hoge aandeel van de bedrijfsruimte in/aan huis. Van de bedrijven met één werkzame persoon is driekwart van de bedrijfsruimte in eigendom. Van de grotere bedrijven met tien of meer werkzame personen huurt tweederde het vastgoed dat zij in gebruik hebben. Het aandeel van de bedrijven dat hun bedrijfsruimte in eigendom heeft, is relatief laag in Eemnes en Woudenberg. In Amersfoort en in Baarn is het aandeel van de bedrijven dat hun huishuisvesting huurt wat hoger.

Waardering huisvesting

Er is grote tevredenheid over de huisvesting. Van de bedrijven is 80% tevreden of zeer tevreden over de huidige huisvesting; slechts 4% is (zeer) ontevreden (figuur 4.2). Ruim een kwart van de bedrijven ondervindt knelpunten op de huidige locatie. In Soest geven de minste bedrijven aan dat zij knelpunten ondervinden (20%); in Eemnes de meeste (36%). Van de bedrijven met één werkzame persoon ondervindt 19% knelpunten; van de bedrijven met tien of meer werkzame personen is dit 46%. Knelpunten hangen vooral samen met het gebrek aan parkeerruimte en met het gebrek aan (geschikte) ruimte in het pand of aan uitbreidingsruimte op de kavel; 22% van de bedrijven ondervindt problemen met de representativiteit van de omgeving (figuur 4.3). Kleinere bedrijven tot tien werkzame personen ondervinden hiermee vaker problemen dan de grotere bedrijven (16%).

*Figuur 4.2: Waardering huidige huisvestingssituatie van bedrijven in de regio Amersfoort**

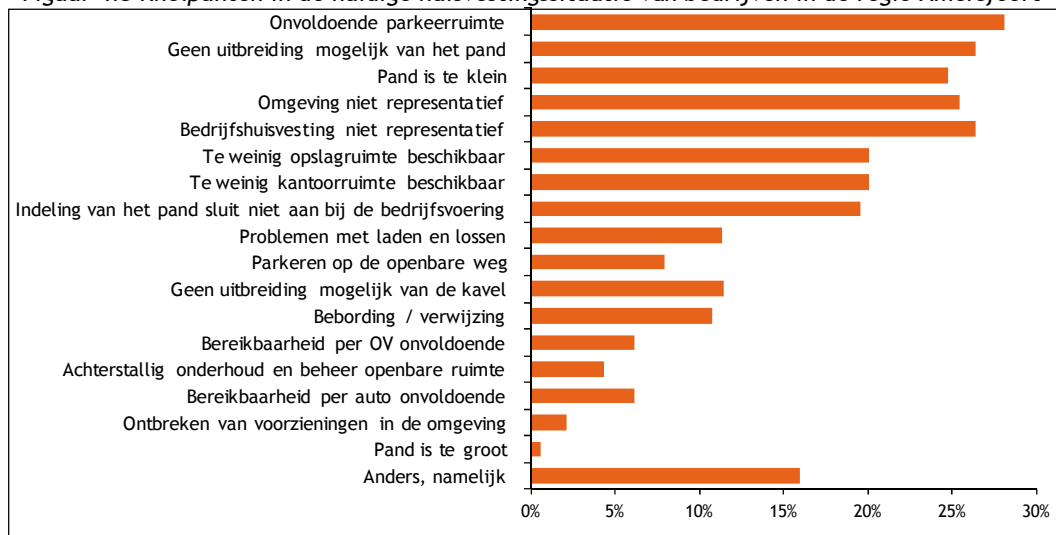


* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Potentiële verhuizers (paragraaf 4.3) noemen problemen met de huisvesting vaker dan de overige bedrijven. Dit hangt samen met het feit dat de verhuizing van bedrijven in veel gevallen is ingegeven door gebrek aan ruimte op de oude locatie. Overigens noemen bedrijven met verhuisplannen ook de representativiteit van de omgeving wat vaker als knelpunt dan de overige bedrijven.

*Figuur 4.3 Knelpunten in de huidige huisvestingssituatie van bedrijven in de regio Amersfoort**



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

4.3. Uitbreidings- en verplaatsingsplannen

Bedrijven kunnen op twee manieren voorzien in de vraag naar extra ruimte voor hun bedrijf: uitbreiden van de huidige huisvesting of verhuizen naar een nieuw pand. Van de bedrijven heeft 14% ruimte op de kavel om zijn huisvesting uit te breiden. Slechts één op de vijf bedrijven geven aan hiervan gebruik te maken. De belangrijkste knelpunten die zij tegenkomen, hebben te maken met wet- en regelgeving. De voorgenomen plannen passen niet goed in het vigerende bestemmingsplan of in de omgevingsvergunning.

Van de respondenten wil 19% het bedrijf geheel of gedeeltelijk verplaatsen. De verhuisgeneigdheid loopt niet erg uiteen tussen de gemeenten. In Eemnes is de verhuisgeneigdheid het hoogst (26%). In Baarn, Leusden en Soest is deze het laagst (18%).

Verhuismotieven

De belangrijkste motieven om te verhuizen hangen samen met het gebrek aan ruimte in het huidige pand. Eén op de drie ondernemers geeft dit op als verhuismotief. Het is een weerspiegeling van de knelpunten, die bedrijven ervaren (paragraaf 4.2). Naast gebrek aan ruimte komt ook een privé-verhuizing als motief naar voren. Dit speelt bijna uitsluitend een rol bij bedrijven met één werkzame persoon die overwegend in of aan huis werken. Dat de bedrijfsomgeving niet meer aan de eisen voldoet, speelt slechts voor 7% van de bedrijven een rol. Bij grote bedrijven (tien of meer werknemers) is dit vaker aan de orde dan bij kleinere bedrijven. De representativiteit van de omgeving heeft hierbij overigens maar een beperkt belang. Dit speelt slechts bij 2% van de bedrijven een rol als verhuismotief. Bij grote bedrijven is dit 5%.

*Figuur 4.4 Verhuismotieven van bedrijven met verplaatsingsplannen in de regio Amersfoort**



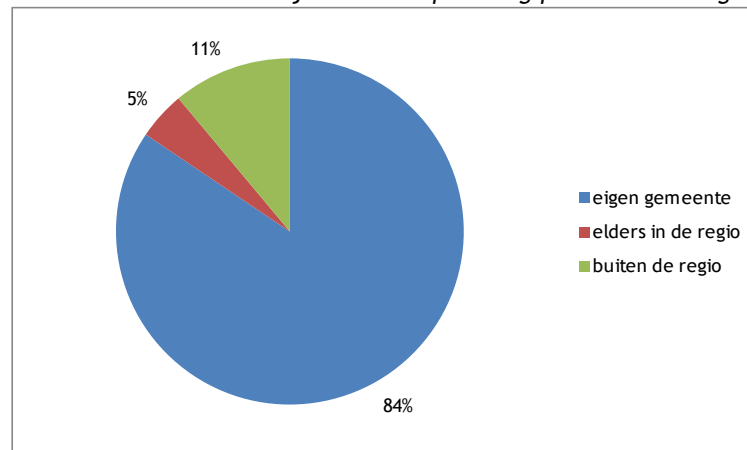
* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Geografische oriëntatie

Bedrijven die willen verplaatsen, hebben een voorkeur voor een vestigingsplaats in de eigen gemeente. Dit geldt voor 84% van de respondenten (figuur 4.5). De belangstelling voor een andere gemeente binnen de regio Amersfoort is relatief klein (5%). Vanuit de Utrechtse gemeenten van de regio Amersfoort is niet of nauwelijks belangstelling voor vestiging in Nijkerk of Barneveld. Ook in deze gemeenten is de vraag naar bedrijfsruimte vooral afkomstig van bedrijven uit de eigen gemeente. Deze voorkeur voor nabijheid is in overeenstemming met het waargenomen vestigingsgedrag in de afgelopen vijf jaar (paragraaf 3.3). De belangstelling voor locaties buiten de regio is mede veroorzaakt door bedrijven met één werkzame persoon die vanwege een privé-verhuizing op zoek zijn naar nieuwe huisvesting. Het ruimtelijke patroon hiervan is zeer divers.

Figuur 4.5 Verhuismotieven van bedrijven met verplaatsingsplannen in de regio Amersfoort*



* potentiële verhuizers exclusief Nijkerk en Barneveld; regio Amersfoort inclusief Nijkerk en Barneveld

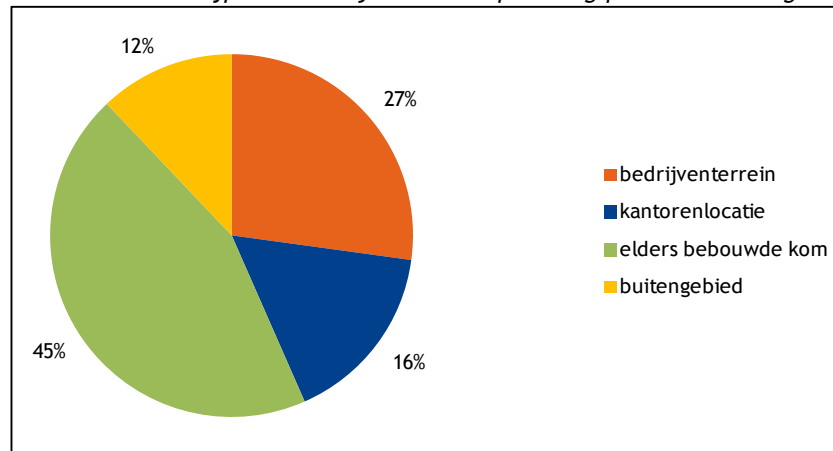
Bron: STOGO 2011

Locatietypen

Meer dan de helft van de bedrijven met verplaatsingsplannen (57%) heeft voorkeur voor een informele locatie in de bebouwde kom of in het buitengebied; 27% heeft voorkeur voor een bedrijventerrein en 16% voor een kantorenlocatie.

Ook speelt hier de grootte van de bedrijven een belangrijke rol. Van de bedrijven met tien of meer werkzame personen heeft 66% voorkeur voor een formele locatie. Bij bedrijven met één werkzame persoon is dat maar 35%. Grote bedrijven hebben niet of nauwelijks belangstelling voor het buitengebied. De vraag naar ruimte in het buitengebied komt vooral van bedrijven met minder dan tien werkzame personen.

Figuur 4.6 Voorkeur locatietype van bedrijven met verplaatsingsplannen in de regio Amersfoort*



* exclusief Nijkerk en Barneveld

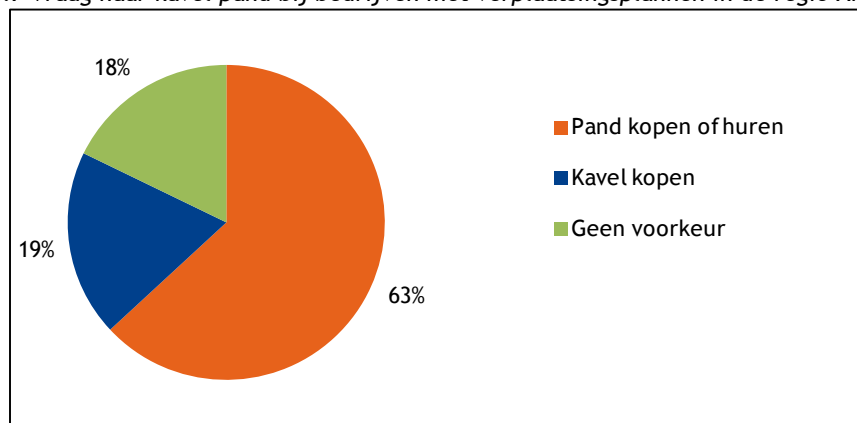
Bron: STOGO 2011

4.4. De ruimtevraag

Bedrijven kunnen op twee manieren voorzien in hun vraag naar nieuwe huisvesting:

- het kopen van een bouwkavel en hierop een in eigen beheer een pand laten bouwen;
- het kopen of huren van een pand uit de bestaande voorraad c.q. van nieuwbouw.⁵

Figuur 4.7 Vraag naar kavel pand bij bedrijven met verplaatsingsplannen in de regio Amersfoort*



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

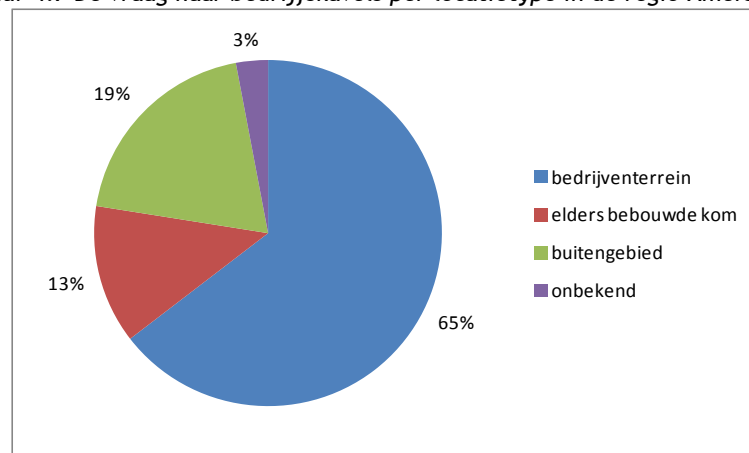
⁵ Als gevolg van dit onderscheid worden in dit rapport twee maten voor oppervlakte gehanteerd: m² grond om de vraag naar kavels aan te duiden en m² bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) om de vraag naar panden aan te duiden. De relatie tussen de twee maten wordt aangegeven met de floorspace-index (f.s.i.). Een f.s.i. van 1 betekent dat op 1 hectare grond 10.000 m² b.v.o. aanwezig is dan wel gebouwd kan worden. Bij een f.s.i. groter dan 1 is meer dan 10.000 m² b.v.o. aanwezig; bij een f.s.i. kleiner dan 1 minder dan 10.000 m² b.v.o. Geschat wordt dat de f.s.i. op bedrijfsterreinen landelijk gemiddeld 0,6 bedraagt. De f.s.i. is niet hetzelfde als het bebouwingspercentage. Indien bij een f.s.i. van 1 het bedrijfspand in twee lagen van 5.000 m² b.v.o. is gebouwd, is 50% van de kavel bebouwd.

Van de bedrijven met verhuisplannen heeft 63% voorkeur voor het kopen of huren van een pand en 19% voor een bouwkaavel. Bij bedrijven met één werkzame persoon is er relatief weinig belangstelling voor een bedrijfskaavel (11% van de bedrijven). Van de overige bedrijven heeft 28% voorkeur voor een bedrijfskaavel. In het vervolg van deze paragraaf komen kavelvragers en pandvragers afzonderlijk aan de orde. De vraag van kavelvragers is uitgedrukt in m² grond en van pandvragers in m² b.v.o.

De vraag naar kavels

Uit de enquête komt een vraag naar bouwkaavels naar voren van 39,7 hectare. Hiervan is 65% (29 hectare) gericht op bedrijventerreinen. Er is geen vraag naar bouwkaavels op kantorenlocaties. Dit is een weerspiegeling van het feit dat deze locaties zich vooral richten op kantoren voor grotere eigenaar-gebruikers en op kantoorverzamelgebouwen, waarbij marktpartijen de ontwikkeling ter hand nemen. De vraag naar ruimte op kantorenlocaties is dan ook primair afkomstig van bedrijven die kantoorruimte willen kopen of huren. Elders in de bebouwde kom is vooral vraag naar bouwkaavels voor kleine kantoren en naar bedrijfsruimten in/aan huis. De vraag naar kavels in het buitengebied is gericht op aan het buitengebied gebonden bedrijven (bijvoorbeeld manege, hoveniersbedrijf) of op bedrijfsruimte in/aan huis.

*Figuur 4.7 De vraag naar bedrijfskaavels per locatietype in de regio Amersfoort**



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Van de vraag naar bouwkaavels op bedrijventerreinen is 19,5 hectare gericht op een locatie binnen de regio Amersfoort en 9,6 hectare op een locatie buiten de regio. Deze laatste vraag wordt sterk beïnvloed door één bedrijf dat op zoek is naar 8 hectare. In de regio worden overwegend kleine kavels gevraagd.

Van de 19,5 hectare grond op bedrijventerreinen is 18,9 hectare gericht op bedrijfspanden op zeventig kavels. In het totaal willen de potentiële verplaatsers naar een bedrijventerrein 144.900 m² b.v.o. bedrijfsruimte realiseren. Dit is een gemiddelde floorspaceindex van 0,8. Het gaat overwegend om kleine panden. De gemiddelde grootte per pand is 1.800 m² b.v.o.

Tabel 4.1 De vraag naar bedrijfskavels per gemeente in de regio Amersfoort

	aantal	hectare
Amersfoort	11	0,9
Baarn	9	2,6
Bunschoten	20	5,3
Eemnes	17	1,6
Leusden	8	0,7
Soest	12	2,6
Woudenberg	4	5,8
Totaal	81	19,5

* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Bedrijven in de regio Amersfoort vragen zeventig kavels voor het realiseren van bedrijfspanden. Deze panden zijn overwegend gericht op productie en opslag. De vraag naar zogenaamde kantoorachtige bedrijfspanden met 30% of meer kantoorruimte is relatief beperkt. Slechts 15% van de gevraagde kavels voor bedrijfspanden richt zich op dit type bedrijfsruimtegebruikers. De gevraagde panden zijn relatief klein. Het accent op bedrijfspanden met productie- en opslagruimten was te verwachten, omdat de vraag overwegend afkomstig is van bedrijven in de traditioneel bedrijventerreinbehoevende bedrijfsklassen (industrie, bouw, groothandel en transport).

Naast de zeventig kavels voor een bedrijfspand worden op bedrijventerreinen nog elf kavels met een totale oppervlakte van 0,6 hectare gevraagd voor een kantoor- of winkelpand. Het gaat overwegend om kavels voor kleine panden (minder dan 1.000 m² b.v.o.).

De gevraagde kavels op bedrijventerreinen zijn klein (tabel 4.2). De gemiddelde kavelgrootte is 2.400 m². Van de gevraagde kavels is 67% kleiner dan 2.000 m². Negen kavels zijn groter dan 5.000 m², waarvan twee kavels groter dan 1 hectare zijn.

Tabel 4.2 De vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerreinen naar grootteklasse in de regio Amersfoort

	aantal	hectare
0-1999 m ²	55	3,6
2.000-4.999 m ²	17	4,9
5.000* m ²	9	11,0
Totaal	81	19,5

* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

De vraag naar vastgoed

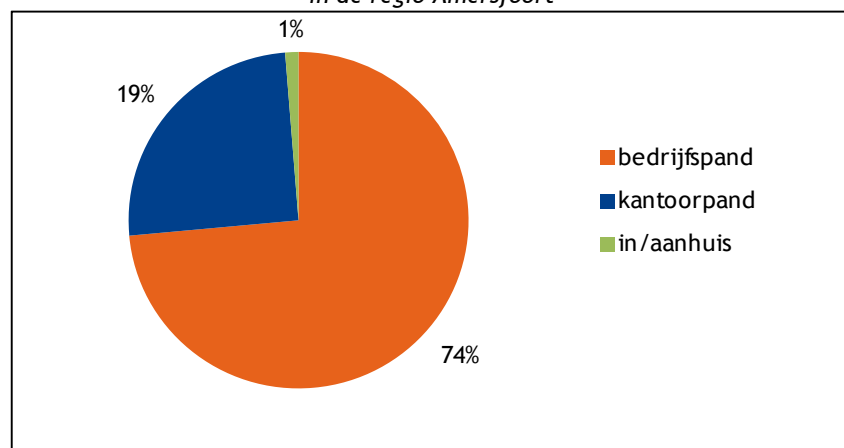
Bij de vraag naar vastgoed kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- *kantoorpanden*, panden met minimaal 75% kantoorruimte;
- *winkelpanden*, panden met minimaal 67% winkelruimte;

- *bedrijfspannen*; vallen niet in de eerste twee categorieën en omvatten panden een wisselend aandeel aan productie-; opslagruimten; kantoor- en winkelruimte zijn bij de meeste panden van ondergeschikt belang;
- *bedrijfsruimten in of aan huis*.

De ondervraagde ondernemers vragen overwegend ruimte in bedrijfspannen. Van de 323.000 m² b.v.o. gevraagde ruimte in vastgoed heeft 74% betrekking op bedrijfspannen en 19% op kantoorruimte. In het totaal is er vraag naar 237.500 m² b.v.o. bedrijfspannen en 81.300 m² b.v.o. ruimte in kantoorpanden. De omvang van de vraag in of aan huis is relatief bescheiden. Het gaat echter om een groot aantal kleine ruimten.

Figuur 4.8 Vraag naar type bedrijfspand bij bedrijven met verplaatsingsplannen in de regio Amersfoort*



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

De vraag van de pandvragers is wat minder sterk op de regio gericht dan de vraag van de kavelvragers; 20% van de gevraagde ruimte heeft betrekking op een locatie buiten de regio. Dit aandeel is sterk beïnvloed door de plannen van een bedrijfsruimtegebruiker uit Soest om zich buiten de regio te vestigen. In de kantorensector is er een groot bedrijf uit Amersfoort dat buiten de regio op zoek is naar een nieuwe locatie. In het vervolg van de analyses laten we de bedrijven die zich buiten de regio willen hervestigen buiten beschouwing.

Kantoorpanden

Bij de vraag naar ruimte in kantoorpanden binnen de regio Amersfoort gaat het overwegend om kleinere ruimten tot 2.000 m² b.v.o. De gemiddelde omvang is 369 m² b.v.o. per werkzame persoon (182 bedrijven vragen 67.200 m² b.v.o. kantoorruimte. Slechts 5% van de vragers naar kantoorruimte vragen meer dan 2.000 m² b.v.o. Deze kantoren nemen wel 40% van de gevraagde ruimte voor hun rekening.

De vraag naar kantoorruimte richt zich overwegend op Amersfoort (85% van de gevraagde ruimte). In de overige regiogemeenten is vrijwel uitsluitend vraag naar

kleine kantoren (minder dan 2.000 m² b.v.o.). Alleen in Baarn is nog vraag naar een middelgroot kantoor.

De enquête bevestigt de noodzaak van het in ‘Samen Sterk’ geformuleerde terughoudende beleid. Er is, gezien het bestaande aanbod weinig aanleiding op korte termijn nieuwe grootschalige capaciteit toe te voegen. De helft van de vraag kan op bovendien op informele locaties worden ondergebracht in de bebouwde kom of in het buitengebied.

Bedrijfspannen

In het totaal vragen 255 bedrijven in de regio Amersfoort 186.000 m² b.v.o. ruimte in bedrijfspannen. Het gaat overwegend om kleine bedrijfspannen. Gemiddeld is de gevraagde ruimte 730 m² b.v.o. Dat is ruim de helft kleiner dan de gemiddeld gevraagde ruimte per bedrijfspan op een bouwkaavel.

Tabel 4.3 De vraag naar bedrijfspannen op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort

	m ² b.v.o.
Amersfoort	44.000
Baarn	7.300
Bunschoten	3.100
Eemnes	400
Leusden	4.000
Soest	71.600
Woudenberg	800
Totaal	131.200

* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Van de gevraagde ruimte in bedrijfspannen is 70% (131.200 m² b.v.o.) gericht op bedrijventerreinen (tabel 4.3). Het gaat hierbij om de wat grotere bedrijfspannen. De omvang van de gevraagde ruimte bedraagt 1.430 m² b.v.o. De vraag naar bedrijfspannen buiten bedrijventerreinen heeft vrijwel uitsluitend betrekking op kleine panden. Bij een gemiddelde f.s.i. van 0,8 is dit een ruimtevraag van ruim 16 hectare. In hoeverre deze binnen de bestaande dan wel door verplaatsing vrijkomende ruimte is op te vangen, is op basis van dit onderzoek niet vast te stellen. Een analyse van het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen maakt geen onderdeel uit van het onderzoek. De vraag naar bedrijfspannen op bedrijventerreinen heeft voor een groot gedeelte betrekking op Amersfoort en op Soest.

In-/aanhuis

Er is vraag naar ruim 4.000 m² b.v.o. in/aan huis. De omvang bedraagt gemiddeld 28 m² b.v.o. De grootste ruimte die wordt gevraagd is 50 m² b.v.o.; 80% van de gevraagde ruimte betreft kantoorruimte. In personeelsomvang variëren de bedrijven van 1 tot 3 werkzame personen. Van de vraag naar ruimte in/aan huis is driekwart gericht op de

bebouwde kom en een kwart op het buitengebied. Wat betreft sector domineert de zakelijke dienstverlening met ruim driekwart van de vraag.

Bijna 30% van de gevraagde ruimte heeft betrekking op respondenten die buiten de regio huisvesting zoeken.

4.5. Eisen aan bedrijventerreinen

Als gevolg van veranderende bedrijfsprocessen verandert ook het programma van eisen dat ondernemers stellen aan de huisvesting van hun bedrijf. Deze veranderingen hebben onder meer betrekking op de omvang, de indeling en de uitstraling van bedrijfspanden en zijn een belangrijke verklaring voor de economische veroudering van vastgoed.

De toenemende segmentering van de vraag heeft primair betrekking op de uiteenlopende eisen die ondernemers stellen aan bedrijfspanden. Het accent ligt hierbij op functionele eisen, zoals omvang en indeling van het bedrijfspand en omvang van de bedrijfskavel. Uit het onderzoek blijkt dat er vooral vraag is naar bedrijfspanden met productie en/of opslagruimte met maximaal 30% kantoorruimte. Er is weinig vraag naar zelfstandige kantoren en kantoorachtigen (bedrijfspanden met meer dan 30% kantoorruimte).

*Figuur 4.8 Eisen aan bedrijventerreinen in de regio Amersfoort**



* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Aanvullende kwaliteitseisen aan de bedrijfsomgeving komen veel minder prominent naar voren. De eisen die aan de bedrijfsomgeving worden gesteld, zijn voor grote groepen gelijk en hebben primair betrekking op de bedrijfsvoering: goede bereikbaarheid en voldoende gelegenheid voor parkeren. Het aantal ondernemers dat waarde hecht aan hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit van bedrijventerreinen is relatief beperkt. Gezien ook de positieve waardering van de huidige bedrijventerreinen kan de regio daarom volstaan met het ontwikkelen van aanbod in de twee segmenten: modern

gemengd en werkterrein. De vraag naar het in ‘Samen Sterk’ opgenomen type hoogwaardig bedrijventerrein (eerste klas bedrijvenpark) is goed op te vangen op het terrein Vathorst.

Aangezien de voorkeur voor geografische nabijheid groter is dan de voorkeur voor specifieke stedenbouwkundige kwaliteit verdient het aanbeveling de twee typen door middel van zonering op alle nieuwe terreinen onder te brengen.

De verdere differentiatie van het aanbod kan uitwerking krijgen in het kader van de planologische procedures in stedenbouwkundige visies en/of bestemmingsplannen. Periodiek marktonderzoek naar het programma van eisen van ondernemers kan hiervoor een goede basis vormen.

4.6. Effecten van de SER-ladder

De effecten van de SER-ladder hebben betrekking op de mogelijkheid:

- uitbreidingsruimte op eigen terrein te benutten;
- een deel van de vraag onder te brengen in de bestaande voorraad bedrijfspanden;
- ruimtewinst te boeken door herstructurering.

In deze paragraaf staat het effect van de SER-ladder op de vraag naar bedrijventerreinen centraal, omdat uit het onderzoek is gebleken dat hier nog vraag naar nieuwe locaties is.

Uitbreidingsruimte op eigen terrein

Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven blijkt dat er bij de bedrijven in de Regio Amersfoort circa 5 hectare ruimte is voor uitbreiding op eigen terrein. Hiervan ligt 1,3 hectare op bedrijventerreinen. Niet alle bedrijven gaan deze ruimte daadwerkelijk gebruiken. In het totaal zijn voor 2,5 hectare uitbreidingsplannen op eigen terrein, waarvan 0,3 hectare op bedrijventerreinen. De overige bedrijven met uitbreidingsplannen hebben aangegeven hiervan binnen drie jaar geen gebruik te maken. Van deze bedrijven, heeft een beperkt aantal aangegeven het bedrijf te willen verplaatsen. Deze ruimte is naar eigen zeggen niet voldoende om de ruimtevraag van het bedrijf op te vangen. Of dit daadwerkelijk zo is, is op grond van het uitgevoerde onderzoek niet vast te stellen.

Ruimte in de bestaande voorraad bedrijfspanden

De analyses laten zien dat er in de bestaande voorraad bedrijfspanden nog een forse dynamiek is. In overeenstemming met de principes van de SER-ladder hebben in het verleden meer transacties in de bestaande voorraad bedrijfspanden plaatsgevonden dan op de markt voor nieuwbouwkavels. Hoewel er geen onderzoek is gedaan naar de leegstand op bedrijven kan op grond van makelaarsgegevens worden geconstateerd dat de leegstand hierdoor nog relatief laag is. Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven blijkt voorts dat er naast de vraag naar bouwkavels ook nog een behoorlijke vraag is naar bestaande bedrijfspanden. Op grond hiervan mag ook in de toekomst rekening worden gehouden met een opname in bestaande bedrijfspanden. Of een deel van de kavelvraag is op te vangen in bestaande bedrijfspanden, is op grond

van het uitgevoerde onderzoek niet vast te stellen. Hiervoor is inzicht nodig in omvang en samenstelling van de bestaande voorraad bedrijfspanden.

Ruimtelijke winst door herstructurering

De mogelijkheden van ruimtelijke winst door herstructurering worden vooral bepaald door het hergebruik van vrijkomende bedrijfspanden. De mogelijkheden voor fysieke ruimtelijke winst door herstructurering zijn beperkt. De te herstructureren bedrijventerreinen in de regio Amersfoort zijn vrijwel volledig uitgegeven en de intensiteit van het ruimtegebruik (68 werkzame personen per hectare) is al relatief hoog. Voor zover er op bestaande bedrijventerreinen nog uitbreidingsruimte is op private kavels, is deze in het bezit van ondernemers die op korte termijn geen uitbreidingsplannen hebben.

De mate van hergebruik is mede afhankelijk van de courantheid van de desbetreffende panden. Courante panden zullen uiteindelijk hun weg naar de gebruikers vinden, zoals ook in de afgelopen jaren is gebeurd. Voor niet courante panden geldt dat een grondige renovatie dan wel sloop/nieuwbouw nodig is. De mate waarin dit plaatsvindt, is mede afhankelijk van de voortgang van de herstructureringsopgave. Bij de herontwikkeling van verouderd vastgoed kan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht een belangrijke rol spelen. Gezien de complexiteit van de herstructureringsopgave is het niet realistisch te veronderstellen dat herontwikkeling van verouderd vastgoed op korte termijn een oplossing kan bieden voor de ruimte vraag. De verwachting is daarom dat herstructurering pas tussen 2015 en 2020 een mitigerend effect zal hebben op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.

Conclusie

Toepassing van de SER-ladder zal geen mitigerend effect hebben op de huidige ruimte vraag. Uit het onderzoek blijkt dat een deel van de potentiële effecten van de SER-ladder in de regio al wordt gerealiseerd. Waar mogelijk wordt de uitbreidingsruimte op eigen terrein benut en er is een omvangrijke dynamiek in de bestaande voorraad bedrijfspanden. In de analyses is ervan uitgegaan dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De extra effecten als gevolg van herstructurering van verouderde bedrijventerreinen zullen waarschijnlijk niet voor 2015 merkbaar zijn. Deze effecten worden primair bepaald door het hergebruik van leegstaand en vrijkomend vastgoed. Voor het niet courante deel van dit aanbod geldt dat herontwikkeling nodig is om te worden opgenomen door bedrijven. De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht kan hierbij ondersteunend werken. Aangezien in het kader van dit onderzoek geen analyse heeft plaatsgevonden van de courantheid van het vrijkomende vastgoed is niet vast te stellen hoe groot het extra effect zal zijn.