



ONDERZOEKMEMORANDUM

Kantoren op bedrijventerreinen

In het onderzoek 'Voor wie ontwikkelen we nog bedrijventerreinen?' (STOGO, 2007) wordt gesteld dat nogal wat ruimte op bedrijventerreinen is gebruikt voor bedrijven die "niet bedrijventerrein gebonden" zijn. Hieronder wordt verstaan de sectoren niet behorend tot industrie, bouw, groothandel en transport (deze laatste zijn de bedrijfsterrein gebonden sectoren). Een scan op basis van het eigen provinciale PWE-materiaal leert dat er inderdaad sprake is van een forse verschuiving van de sectorstructuur op bedrijventerreinen. Zo maakten in 1997 de bedrijfsterreingebonden sectoren 78% van de werkgelegenheid uit op bedrijventerreinen. In 2007 is dat aandeel gedaald tot 72%. Ook uitgedrukt in aantallen vestigingen daalde het aandeel van 69% naar 65%. De groei van de werkgelegenheid van de niet-bedrijventerreingebonden sector bedroeg in die periode maar liefst 58%, van de bedrijventerrein-gebonden sectoren was dat maar 14%. Met andere woorden, een belangrijk deel van de nieuwe uitgifte in het recente verleden is gegenereerd door "niet-bedrijventerrein gebonden" bedrijven.

Hierbij dient bedacht te worden dat het in de niet-bedrijventerrein gebonden sectoren vooral gaat om zakelijke dienstverlening, kantoorachtige activiteiten. Er is dus sprake van een aanzienlijke "verkantoring" van de bedrijventerreinen. Een groot deel van de leegstand op bedrijventerreinen betreft kantoren, vaak nog nieuwe ongebruikte kantoren. Dat wijst er op dat ontwikkelaars anticiperen op de verplaatsing en groei van kantoorachtige bedrijven naar bedrijventerreinen. Tezamen met de enorme leegstand van kantoren op andere plaatsen (kantorenparken, stadscentra etc) mag de vraag gesteld worden of het gebruik van ruimte op bedrijventerreinen voor kantoren wel gewenst is. Om een indruk te krijgen wat het aandeel is van de typische kantooraactiviteiten in onze vraagprognoses, hebben wij de categoriën zakelijke dienstverlening, bank- en verzekeringswezen, de zorgsector en de overheid uit de berekeningen gelicht. Over alle sectoren gemeten ontstaat er tot 2025 in Gelderland jaarlijks nog een zekere uitbreidingsvraag. Het kantorenaandeel in de groei kan worden geschat op 13%. Het niet accommoderen van deze vraag op een bedrijventerrein reduceert de uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerreinen in de periode 2008-2020 met ruim. 130 ha.

WGR-regio	totale uitbreidingsvraag 2008-2020 in netto ha.	waarvan gegenereerd door niet-bedrijventerrein gebonden bedrijvigheid	idem in %
Stedendriehoek (excl. Deventer)	120	14	12
Achterhoek	150	15	10
Stadsregio Arnhem Nijmegen	308	65	21
Rivierenland	241	12	5
De Vallei	152	17	11
Noord-Veluwe	88	10	11
Gelderland	1.059	133	13

Bron: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

augustus 2008

Freerk Viersen / Menno Walsweer
Bureau Economisch Onderzoek