

23

Voor feiten en cijfers
over werkgelegenheid

Jaargang 16, juni 2011

LISA nieuws



2

Banenverlies in 2010

4

Nieuw op LISA website

5

LISA in kaart

6

Bedrijven en werkgelegenheid in kantoren

7

Nederland distributieland: nieuw toekomstperspectief

10

LISA in beeld

Bedrijven en werkgelegenheid in kantoren

Regionale toepassing van een bedrijvenregister

Freerk Viersen, Provincie Gelderland (Bureau Economisch Onderzoek)

Het landelijke LISA-databestand is opgebouwd uit 21 regionale vestigingenregisters. Deze registers worden met de specifieke lokale kennis van de registerhouders op diverse wijzen benut ter ondersteuning bij beleidsvorming. Een veelgebruikte toepassing is het koppelen met andere regionale bestanden, waardoor unieke informatie gecreëerd wordt. Het geeft extra dimensies aan bestaande databestanden, nieuwe analysemogelijkheden en daarmee nieuwe kennis.

Toepassing

Dit is een beschouwing van de wijze waarop de provincie Gelderland (1 van de 21 registerhouders) zijn register benut ter verrijking van gegevens over kantoorlocaties en de bedrijventerreinen-database IBIS. Via gegevens van Bak¹ is inzicht verkregen in de kantoorlocaties van 500 m² en meer in Gelderland. Dankzij beschikbare x, y-coördinaten is het mogelijk geweest om gegevens te koppelen met IBIS en het vestigingenregister. Dit geeft een uniek inzicht in de benutting van 1.500 grotere kantoorlocaties, goed voor totaal bijna 4 miljoen m² aan kantooroppervlak.

Ruim 70% van het kantooroppervlak bevindt zich in de 5 Gelderse steden (Arnhem, Nijmegen, Apeldoorn, Ede, Wageningen). In de Stadsregio Arnhem/Nijmegen is bijna 47% van het totale Gelderse kantooroppervlak te vinden. De kantoren vertegenwoordigen slechts 1,7% van de bedrijvenpopulatie, maar huisvest ruim 12% van de werkgelegenheid in gebouwen van 500m² of meer. In totaal zijn 117.600 banen in kantoren te vinden. De gemiddelde bedrijfsgrootte ligt met bijna 50 banen per bedrijf aanzienlijk boven het Gelderse gemiddelde van ongeveer 10 banen per bedrijf.

Figuur 1: Sectoraandeel kantoorwerkgelegenheid en totale werkgelegenheid. (Tussen haakjes de positie wat betreft de totale werkgelegenheid)

Sector	Kantoren		Elders		Aandeel kantoren (%)
	Aandeel (%)	Banen	Aandeel (%)	Banen	
1. (12) Openbaar bestuur	25,2%	29.600	2,6%	22.660	56,6%
2. (4) Zakelijke dienstverlening	23,1%	27.180	11,6%	98.900	21,6%
3. (1) Gezondheidszorg	14,1%	16.630	18,8%	161.050	9,4%
4. (13) Financiële instellingen	11,0%	12.900	1,1%	9.450	57,7%
5. (7) Vervoer, opslag en communicatie	6,6%	7.800	6,9%	58.810	11,7%
6. (8) Groothandel	5,7%	6.670	5,9%	50.440	11,7%
7. (14) Nutsbedrijven	3,9%	4.600	0,6%	5.220	46,8%
8. (6) Bouwnijverheid	3,4%	3.980	6,9%	59.170	6,3%
9. (5) Onderwijs	2,9%	3.360	7,4%	62.990	5,1%
10. (10) Overige dienstverlening	1,7%	2.020	4,4%	37.960	5,1%
11. (3) Industrie/Delfstoffenwinning	0,9%	1.030	12,6%	107.980	0,9%
12. (11) Landbouw/Visserij	0,6%	740	3,6%	30.670	2,4%
13. (2) Detailhandel/autohandel	0,5%	640	12,8%	109.610	0,6%
14. (9) Horeca	0,4%	440	4,7%	40.360	1,1%
Totaal	100%	117.590	100%	855.250	12,1%

Sectoren

Vooral de overheid en financiële sector zijn in kantoren te vinden. Ook het aandeel nutsbedrijven in kantoren is opvallend hoog. Dit valt te verklaren uit de vestigingen van Nuon, Essent, Alliander waarbij het niet gaat om de feitelijke energieproductie maar om ondersteunende activiteiten (hoofdkantoor, call-centra etc.). Industrie, detailhandel en horeca zijn nauwelijks te vinden in kantoren.

Werkgelegenheidsontwikkeling

De ontwikkelingen van de werkgelegenheid in de kantoren ligt bijna structureel lager dan elders. Met name de ontwikkeling ten tijde van de Kredietcrisis 2009-2010 was teleurstellend. De ontwikkelingen over de periode 2001-2010 geven aan dat de omvang van de kantorenwerkgelegenheid gedaald is (van 13,1% naar 12,1%). Daarnaast geldt dat in dezelfde periode het oppervlak kantoren is toegenomen van 3,2 miljoen m² naar 3,9 miljoen m². Zonder rekening te houden met leegstand duidt dat op een extensiever gebruik van de kantorenruimte terwijl veelal verondersteld wordt dat het aantal werkzame personen per m² in de toekomst zal toenemen.

Met name de gezondheidszorg is verantwoordelijk geweest voor een enorme banengroei. Het is niet vreemd dat deze groei niet in kantoren is neergeslagen. Wat opmerkelijker is, is dat de groei in de zakelijke dienstverlening nauwelijks heeft geleid tot meer banen in kantoren ($\geq 500\text{m}^2$). De oorzaak ligt enerzijds in het feit dat er in die sector sprake is geweest van een enorme groei van het aantal eenmans-bedrijven (organisatie-adviesbureaus, software ontwikkelaars etc.) die relatief vaak vanuit huis of een klein kantoor opereren. Daarnaast is vastgesteld dat zakelijke dienstverlening zich in toenemende mate op bedrijventerreinen vestigt in relatief kleine kantoren.

Leegstand

Het begrip leegstand is in deze analyse identiek aan aanbod: ook al is een te huur of te koop staande kantooruimte niet leeg omdat de lopende contractperiode nog niet geheel ten einde is, of omdat de ruimte in de overbruggingsperiode tijdelijk is verhuurd als bijvoorbeeld expositieruimte, dan wordt het oppervlak toch meegeteld bij de leegstand. In 2010 stond ongeveer 13% van de Gelderse kantoren leeg, een totaal oppervlak van ruim een half miljoen m². De afgelopen 10 jaar is de leegstand gestaag toegenomen. In de periode 2005-2008 was er sprake van een lichte afname van de leegstand maar na 2008 is de leegstand overal weer fors toegenomen. Leegstand lijkt daarmee al langer een probleem te zijn en is niet alleen toe te schrijven aan de economische crisis.

Verplaatsingen

Tevens is het mogelijk om verhuisgedrag te monitoren. Het betreft hier de Gelderse kantorenmarkt en daarom alleen binnenprovinciale verhuizingen. Een verhuizing van buiten de provincie wordt beschouwd als nieuwe vestiging. Van de bedrijven die binnen Gelderland verhuisd zijn naar een kantorenlocatie geldt dat het overgrote deel (bijna 70%) verhuist binnen een afstand van 5.000 m. Het aandeel bedrijven dat verhuist over een afstand van meer dan 20 km is ongeveer 8%. Ook geldt dat hoe groter de verhuisafstand, des te kleiner de gemiddelde bedrijfsgrootte. Binnengemeentelijke verhuizingen vormen veruit het grootste deel.

¹ Bak Property Research & Consultancy, Onder een kantoor wordt verstaan een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijk zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten