

2

Samenvatting

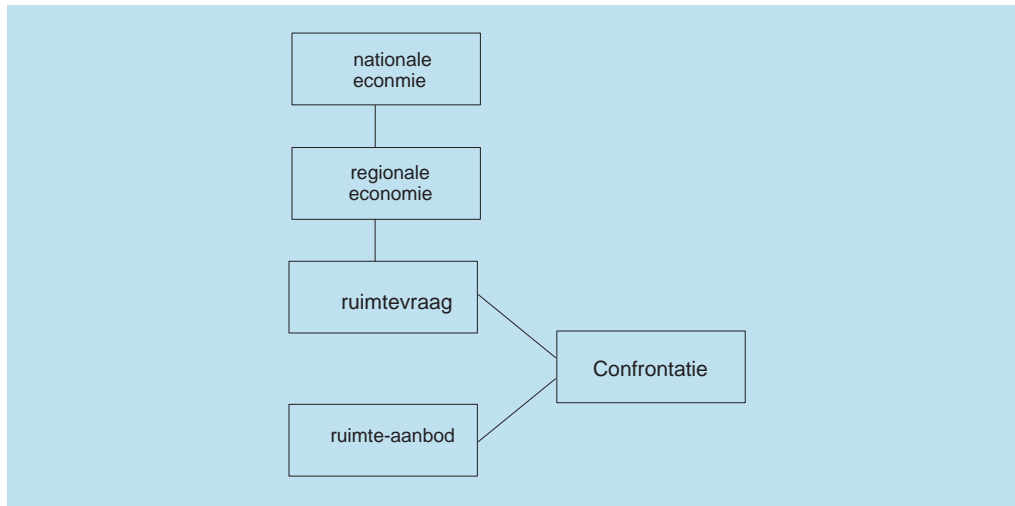
Bedrijfslokatiemonitor,
regionale verkenningen 2010



Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de toekomstige ruimtebehoefte op bedrijfslocaties in Nederland. De methode om deze behoefte te bepalen bestaat uit een aantal stappen. Drie toekomstscenario's voor de nationale economie vormen het vertrekpunt van de studie. Deze zijn in 1996 door het CPB opgesteld (CPB,1996) ten behoeve van de studie 'Economie en Fysieke Omgeving' (CPB,1997a). In de eerste stap vertaalt de BLM deze nationale scenario's naar de regionale economie. Daaruit volgen drie scenario's voor de regionale economie. Elk scenario gaat gepaard met een ruimtevraag voor de huisvesting van bedrijfsleven en overheid. Voor een groot deel slaat deze vraag neer op formele bedrijfslocaties, zoals bedrijventerreinen en speciaal daarvoor aangewezen kantoorlocaties. In de volgende stap wordt per type bedrijfslocatie de behoefte berekend. In de laatste stap wordt de regionale ruimtevraag geconfronteerd met het toekomstig aanbod. Daarbij wordt ook rekening gehouden met bedrijfslocaties die nog aangelegd zullen worden. Voor deze confrontatie wordt het jaar 2010 gekozen. De tijd die soms nodig kan zijn om nieuwe bedrijfslocaties te plannen en te realiseren, maakt het nodig om 12 jaar vooruit te denken. Deze aanpak resulteert in een bandbreedte die als uitgangspunt kan dienen voor de regionale planning van nieuwe bedrijfslocaties.

Figuur 2.1 Stappen in de BLM-methode



2.1 Nationale economische ontwikkeling

De nationale economische ontwikkeling is sterk bepalend voor de groei van productie en ruimte vraag van regio's in Nederland. Drijvende krachten achter de nationale economische ontwikkeling zijn de internationale economie, de demografie, de technologische ontwikkeling, de internationale politieke verhoudingen en trends op sociaal-economisch gebied. De toekomstige ontwikkeling van deze determinanten is echter onzeker. Om rekening te houden met deze onzekerheid heeft het CPB drie omgevingsscenario's geconstrueerd die de mogelijke lange termijn ontwikkeling van de economie beschrijven. Deze scenario's, met de namen Global Competition, European Coordination en Divided Europe, worden hieronder besproken.

De drie omgevingsscenario's gaan uit van verschillende ontwikkelingen ten aanzien van de drijvende krachten¹. In het Divided Europe scenario (DE) is er onenigheid rond de Europese eenwording blijft de concurrentiekracht van Europa achter bij die van Amerika en Azië. Mede hierdoor is de economische groei tot 2010 vrij traag, met 1³/₄ % per jaar in een relatief afgeschermd omgeving. Het European Coordination scenario (EC) laat een voortgaande Europese integratie zien met een sterke positie van Europees georiënteerde sectoren zoals de landbouw en de industrie. De economische groei is met

¹In de publicatie 'Economie en Fysieke Omgeving' (CPB, 1997a) wordt uitgebreid ingegaan op de drie lange termijn scenario's en de drijvende krachten daarachter. Hier wordt slechts een summier beschrijving gegeven. In tegenstelling tot de genoemde publicatie wordt hier uitgegaan van het eindjaar 2010 in plaats van 2020.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

2³/₄ % per jaar in historisch perspectief vrij gunstig. In het Global Competition scenario (GC) staan globalisering en internationale concurrentie centraal. Dit leidt tot een sterke groei van de wereldhandel en de nationale economie, met 3¹/₄% per jaar. Europese liberalisatie en deregulering leiden tot een grote economische dynamiek en grotere diffusie van technologische kennis (bijv. informatietechnologie) dan in de andere twee scenario's. In tabel 2.1 wordt een overzicht gegeven van de groei van de productie en de wereldhandel in de drie scenario's.

Tabel 2.1 *Kerncijfers Nederland in drie scenario's, 1996-2010*

	1974-1995	1996-2010		
		Divided Europe	European Coordination	Global Competition
mutatie per jaar in %				
Wereldhandel	4,6	4,6	6,6	7,7
BBP EU	2,3	1,6	2,6	2,9
BBP Nederland	2,2	1,7	2,8	3,3
BBP per hoofd van de bevolking	1,2	1,1	1,7	2,1

BBP: Bruto Binnenlands product tegen marktprijzen

Door de groei van de economie stijgt de werkgelegenheid tussen 1995 en 2010 met ongeveer 1/2 % per jaar in DE en met 1¹/₄ % in EC en GC. Dit komt neer op een toename met 500.000 personen in DE, 1.200.000 in EC en 1.300.000 personen in GC. Dat is in verhouding iets lager dan in de achterliggende jaren 1985-1995, die net als in EC een productiegroei lieten zien van 2³/₄ % per jaar, en komt door de geringe toename van de beroepsbevolking. Wat betreft de werkgelegenheidsgroei is het verschil tussen EC en GC klein. De hoge groei in GC gaat tevens gepaard met een hoge toename van de arbeidsproductiviteit, een gevolg van de sterke technologische ontwikkeling en de grote internationale concurrentie in dit scenario.

De grootste banengroei doet zich voor bij de zakelijke dienstverlening. Dat geldt voor alle scenario's. In de landbouw zijn de ontwikkelingen als gevolg van de liberalisatie van het landbouwbeleid minder florissant. Alleen in het EC-scenario zorgt het Europese landbouwbeleid er voor dat de werkgelegenheidsdaling beperkt blijft. In de industrie doet zich een geleidelijke verschuiving voor van laagwaardige naar hoogwaardige activiteiten. Door 'upgrading' van de vraag en technologische ontwikkeling zal de groei van de hoogwaardige industrie in alle scenario's groter zijn dan die van de meer ruimtegebruikende laagwaardige industrie. De werkgelegenheid in deze sector loopt daarbij in alle scenario's terug door de hoge productiviteitsstijging. De werkgelegenheid in de

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

logistieke sector en in de consumentendiensten varieert met de economische groei, maar is in alle scenario's vrij gunstig. Bevolkingsgroei en handel met Europa zorgen voor een verdere expansie van deze sectoren. In tabel 2.2 wordt voor brede sectoren een overzicht gegeven van de werkgelegenheidsontwikkeling.

Tabel 2.2 *De werkgelegenheid in Nederland naar sectoren, 1980-2010*

	1980-1995	1995		1996-2010	
			Divided Europe	European Coordination	Global Competition
	mutatie per jaar in %	dzd personen	mutatie per jaar in %		
Landbouw	-1,0	270	-2,8	-1,3	-1,8
Industrie	-0,8	930	-1,1	-0,4	-0,4
Logistiek	1,2	690	0,6	1,4	1,5
Consumentendiensten	1,0	1560	0,4	1,2	1,4
Zakelijke diensten	4,3	790	2,0	2,3	2,4
Overheid & Zorg	2,2	1400	0,7	1,2	1,1
Uitzendkrachten	-	210	4,3	4,7	5,1
Totaal	1,3	5860	0,6	1,2	1,3

De werkgelegenheid wordt weergegeven in personen die meer dan 12 uur per week werkzaam zijn.

De periodes 1980-1995 en 1995-2010 zijn niet helemaal vergelijkbaar, omdat de sectoren als gevolg van de nieuwe SBI-indeling (SBI'93) iets anders zijn samengesteld. Voor de exacte definities van sectoren en bedrijfstakken wordt verwezen naar bijlage C.

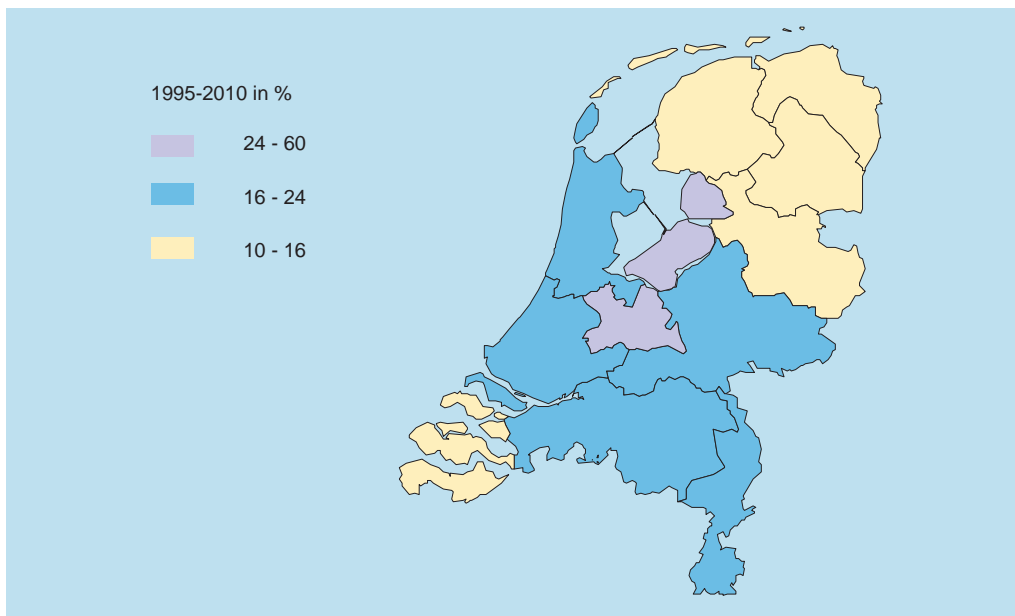
2.2 Regionaal economische vooruitzichten

De economische groei van een regio is afhankelijk van nationale en internationale ontwikkelingen, maar kan worden beïnvloed door regionale kenmerken die deze groei bevorderen of belemmeren. Aangezien de toekomstige groei tussen de verschillende economische sectoren nogal uiteenloopt (bijv. tussen de industrie en de dienstensector), is het specialisatiepatroon van een regio van groot belang voor haar economische vooruitzichten. Andere kenmerken van de regio zoals haar bevolkings-groei en de mate van verstedelijking kunnen er toe leiden dat de groei van een sector in de regio afwijkt van het beeld dat de sector landelijk laat zien. In de methodiek van de BedrijfsLocatie Monitor worden dit 'ruimtelijke effecten' genoemd (CPB, 1997b). In sectoren als de consumentendiensten, de overheid en de zorgsector kan de regionale bevolkingsontwikkeling zo'n ruimtelijk effect genereren. Een groeiende bevolking vergroot de lokale afzetmarkt, wat gunstig is voor deze sectoren.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

De groei van de werkgelegenheid verschilt tussen provincies. In alle scenario's ziet het beeld er ongeveer zo uit. De grote groeiers zijn Utrecht en Flevoland. Vooral de gebieden die deel uitmaken van de noordvleugel van de Randstad laten een gunstige ontwikkeling zien. Daarna volgen de rest van de Randstad en de provincies die daaraan grenzen zoals Noord-Brabant en Gelderland. Ook Limburg hoort bij deze groep. De provincies in het noorden en Zeeland blijven in alle scenario's achter bij de landelijke groei. Figuur 2.2 brengt deze groeiverschillen voor het EC-scenario in kaart.

Figuur 2.2 Werkgelegenheidsgroei in het European Coordination scenario



De sectorsamenstelling van de provinciale economie is een belangrijke oorzaak voor deze groeiverschillen. In de Noordvleugel van de Randstad, met name in Utrecht, is de dienstensector sterk vertegenwoordigd. Deze regio profiteert dus meer dan elders van de enorme groei van het aantal banen in deze sector. De grootstedelijke gebieden blijven daarbij wat achter, omdat zij te kampen hebben met een daling van de werkgelegenheid in de industrie en een achterblijvende groei in de transport en distributie. Noord-Brabant en Flevoland hebben voordeel van hun ligging bij de Randstad. De sterke stijging van de arbeidsvraag in deze provincies is mede het gevolg van een deconcentratie van bedrijvigheid vanuit de Randstad. Met name de industrie en de logistieke sector doen het beter dan landelijk. De industrie van Noord-Brabant

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

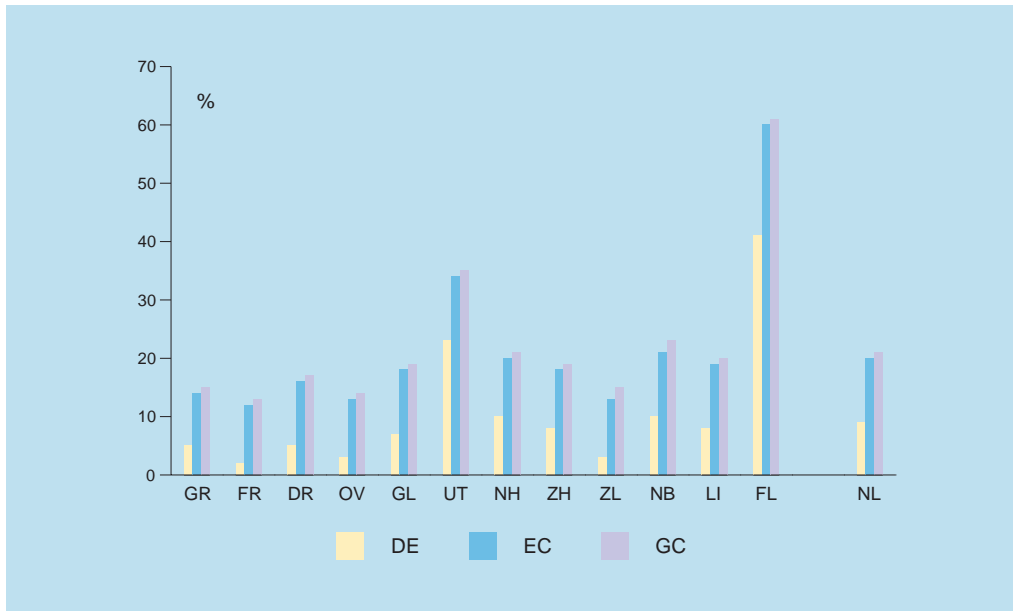
profiteert daarnaast ook van een gunstige samenstelling. De provincie heeft een relatief hoog aandeel in snel groeiende segmenten, zoals het media- en metaalcluster rond Eindhoven en in andere procesindustrie. De provincie Flevoland heeft het voordeel van een hoge bevolkingsgroei. Deze provincie heeft nog steeds het karakter van een groei provincie en trekt door haar ligging bij Amsterdam, Utrecht en 't Gooi alsmede de ruime voorzieningen voor verdere groei voorlopig nog veel werkgelegenheid aan. Zo stijgt in Flevoland het aantal werkenden in de industrie, terwijl landelijk sprake is van een daling.

De provincies Zuid-Holland, Gelderland en Limburg volgen in alle scenario's de landelijke ontwikkeling van de werkgelegenheid. Zuid-Holland heeft van deze provincies door het dienstenkarakter van haar economie een gunstig specialisatiepatroon, maar kampt met een industrie die zich ongunstig ontwikkelt. De economie van Gelderland heeft een samenstelling die erg lijkt op die van Nederland als geheel en laat ook een soortgelijke groei zien. Limburg laat een relatief gunstig beeld zien voor wat betreft haar industrie, maar niet voor haar dienstensector.

De toename van de werkgelegenheid in de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel en Zeeland blijft achter. Deze regio's lijden onder een relatief ongunstig specialisatiepatroon met een groot aandeel van de industrie en de landbouw en een relatief klein aandeel van de zakelijke diensten. Ook de groei van de zakelijke diensten blijft net als in het verleden achter bij het landelijk gemiddelde. Deze provincies zijn relatief weinig verstedelijkt en kennen een zwakke demografische ontwikkeling, waardoor de dienstensector minder dan elders kan profiteren van de agglomeratievoordelen die een hoge dichtheid van bevolking en bedrijvigheid met zich mee brengen. Door hun ligging hebben deze provincies ook minder voordeel van de gunstige ontwikkelingen in de Randstad. In figuur 2.3 wordt een overzicht gegeven van de provinciale werkgelegenheidsontwikkeling.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Figuur 2.3 De provinciale werkgelegenheidsgroei voor drie scenario's 1996-2010.



2.3 Ruimte vraag bedrijfslocaties tot 2010

Er zijn verschillende determinanten die de omvang van de ruimte vraag bepalen en het soort ruimte dat wordt gevraagd. Ten eerste zijn dat de grootte en de samenstelling van de (regionaal) economische groei. Maar ook spelen trends in het ruimtegebruik van bedrijven en in hun vestigingsvoorkeur een rol.

In deze studie wordt de ruimte vraag berekend voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties die de overheid formeel voor de huisvesting van bedrijven heeft aangewezen en ingericht. In verband met de tijdige planologische reservering van grond, moet de toekomstige behoefte aan dergelijke locaties reeds nu worden ingeschat. In de praktijk is maar een deel van alle Nederlandse bedrijven op deze 'formele' locaties gevestigd. Meer dan de helft van de werkgelegenheid bevindt zich buiten deze formele bedrijfslocaties, op verspreide plaatsen in de bebouwde kom of op kleinschalige locaties in het landelijke gebied. Dat geldt natuurlijk in het bijzonder voor bepaalde bedrijfstakken, als de detailhandel, reparatiebedrijven en de horeca. Maar ook in andere bedrijfstakken kunnen zich veel kleinere kantoorvestigingen en oudere productievestigingen tussen de woonbebouwing bevinden, op locaties die niet

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

als formele kantorenlocaties of bedrijventerrein bekend staan. Hoewel deze ‘informele’ bedrijfslocaties erg belangrijk zijn voor de nationale economie, laten zij zich door de omringende bebouwing moeilijk uitbreiden. Nieuwe ruimte moet daarom vooral worden gezocht op locaties die speciaal voor de huisvesting van bedrijven zijn ingericht of daarvoor in de toekomst worden aangelegd. In verband met de planning van deze locaties gaat de aandacht in deze studie vooral naar deze formele bedrijfslocaties.

De groei van de economie is de belangrijkste factor achter de toekomstige ruimtevraag. Groeiende productie en uitbreiding van de werkgelegenheid leiden in de regel tot extra ruimtebeslag. Uit deze studie blijkt dat ruim tweederde van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties het gevolg is van de toename van de werkgelegenheid. De mate waarin de economische groei gepaard gaat met een behoefte aan nieuwe ruimte wordt bepaald door de samenstelling van de regionale economie. Dienstverlenende sectoren gebruiken relatief (bijv. per werknemer) minder ruimte dan industriële bedrijvigheid.

Niet alle groei komt terecht op formele bedrijfslocaties. Maar door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden elders slaat de groei wel meer dan evenredig op deze locaties neer. Circa 30% van de toename van de ruimtevraag op formele locaties ontstaat, omdat bedrijven die niet op formele bedrijfslocaties gevestigd zijn daar geleidelijk steeds meer heen trekken. Dit is een ruimtevraag die zich ‘verplaatst’ en daar tot een ruimtebehoefte leidt die voor een deel ook zonder economische groei zou bestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor bedrijven die moeten verhuizen, omdat zij om allerlei redenen niet meer passen in hun huidige omgeving of omdat de gemeente hun huidige locatie een andere bestemming geeft.

Tenslotte zijn er technologische factoren die de ruimtevraag van bedrijven beïnvloeden. Zo is er een ontwikkeling dat er efficiënter met ruimte wordt omgegaan. Ruimtebesparende ontwikkelingen zoals telewerken, een efficiëntere logistieke organisatie, automatisering en kleinere machines kunnen leiden tot een lager ruimtegebruik per product of per werknemer. Daarentegen zorgt de arbeidsproductiviteitsontwikkeling voor een hoger ruimtegebruik per werknemer.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

segmenten van bedrijfslocaties

Er zijn vijf typen formele bedrijfslocaties die in deze studie worden onderscheiden. Daar onder vallen bedrijventerreinen, zoals distributierreinen, industrieterreinen en gemengde terreinen, maar ook zeehaventerreinen en formeel door de overheid ingerichte kantoorlocaties. Deze segmentatie werd gebruikt in rijksnota's als de Actualisering VINEX (VROM, 1997) en Ruimte voor Regio's (EZ, 1995). In bijlage B worden deze locatietypen gedefinieerd. Als bron voor deze segmentatie wordt het bestand IBIS gebruikt, een bestand dat door de provincies wordt gevuld en door de ministeries van EZ, V&W en VROM wordt gefinancierd.

Voor elke van deze typen bedrijfslocaties wordt de regionale vraag geconfronteerd met het aanbod. De gekozen segmentatie is dus niet onbelangrijk voor de uitkomsten van deze studie. Verder moet bij de keuze van deze locatietypen het volgende in acht genomen worden. Niet alle provincies classificeren hun bedrijfslocaties op dezelfde manier. Zo kent Zuid-Holland geen industrieterreinen, maar heeft wel een aantal gemengde terreinen waarop industrie met zware milieuhinder is toegestaan. Utrecht beschikt formeel niet over distributierreinen, terwijl de logistieke sector hier wel een belangrijk deel van de werkgelegenheid uit maakt. Veel van deze bedrijven blijken op gemengde terreinen te zitten. Ook het gebruik van locatietypen door het bedrijfsleven kan tussen de provincies verschillen. Op het distributierrein Schepersmaat in Assen bevindt zich het hoofdkantoor van de NAM, waardoor dit terrein vooral betekenis lijkt te hebben voor de delfstoffenwinning. Een ander voorbeeld vormt de Maasboulevard in Rotterdam. Deze locatie staat formeel geregistreerd als zeehaventerrein, maar is in feite een kantorenconcentratie. Voorzover mogelijk heeft het CPB voor deze inconsistenties gecorrigeerd. Uit deze voorbeelden blijkt niettemin, dat de grenzen tussen de verschillende segmenten niet altijd even duidelijk zijn. Dat geldt ongetwijfeld ook voor het bedrijfsleven, dat vanwege de strategische ligging van een locatie of bij gebrek aan geschikte alternatieve locaties, soms een voorkeur demonstreert voor locaties die niet strookt met de kenmerken van die locatie.

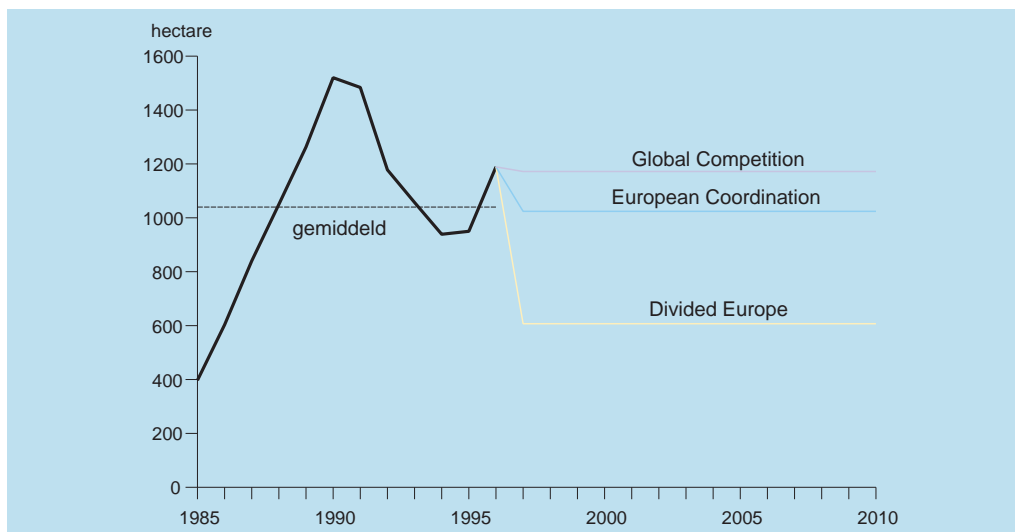
Het feit dat de grenzen tussen de locatietypen die in deze studie worden onderscheiden soms enigszins diffuus zijn, betekent dat dreigende 'tekorten' en 'overschotten' in relatie tot de gehele markt voor bedrijfslocaties moeten worden gezien. Voor sommige bedrijven en in sommige gebieden kunnen overschotten van het ene type eenvoudig worden gecompenseerd met tekorten van het andere type, mogelijk zelfs in aangrenzende regio's. Tegelijkertijd kan het zijn dat er in regio's waar zich geen knelpunten lijken aan te dienen, toch grote tekorten of overschotten gaan ontstaan binnen deelsegmenten die de BLM niet kan onderscheiden, maar die voor beleid en bedrijfsleven wel relevant zijn. De uitkomsten van de BLM hebben noodgedwongen een globaal karakter. Zij zullen met informatie van de regio's zelf en met gedetailleerde kennis die daar bestaat verder moeten worden geïnterpreteerd en aangevuld.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Ruimtelijke ontwikkelingen

De toekomstige economische en ruimtelijke ontwikkelingen die in de vorige paragraaf werden beschreven, zullen tussen 1995 en 2010 resulteren in een toename van de ruimtevrage op bedrijventerreinen met 9000 hectare in DE en bijna 18.000 ha in GC. Per jaar komt dit neer op een uitgifte van ongeveer 600 en 1200 ha (zie figuur 2.2). De jaarlijkse uitgifte in het EC-scenario komt globaal overeen met de uitgifte die tussen 1985 en 1996 werd gemeten: ruim 1000 ha per jaar. Ook de economische groei komt in beide perioden redelijk overeen. Dit betekent dat voor de komende jaren geen grote veranderingen in de relatie tussen economische groei en ruimtegebruik worden voorzien. Op langere termijn zal de relatie tussen economische groei en ruimtevrage iets lossen worden. Dit hangt samen met het toenemende betekenis van de dienstensector, de zogenaamde tertiaïrisering. Deze sector wordt daardoor steeds belangrijker voor ruimtevrage. Omdat bedrijven in de dienstensector de grond intensiever en anders gebruiken dan sectoren als bijvoorbeeld de industrie, zal de relatie tussen economie en ruimtegebruik geleidelijk veranderen.

Figuur 2.4 Uitgifte per jaar op bedrijventerreinen in Nederland, 1980 - 2010.



De vraag naar bedrijventerreinen neemt in de ene regio meer toe dan in de andere, afhankelijk van de economische groei en het gebruik van de verschillende soorten locaties. In Noord-Brabant en Zuid-Holland zal de behoefte aan nieuwe terreinen tot 2010 het grootst zijn. In Noord-Brabant varieert de extra vraag naar bedrijventerreinen

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

van zo'n 2300 tot 4000 hectare, in Zuid-Holland ligt dat tussen de 1000 en 2800 hectare. Dit heeft natuurlijk te maken met de economische omvang van deze provincies. Bovendien is in beide provincies het aandeel van ruimte-extensieve bedrijfstakken zoals de industrie en de transport & distributie vrij groot (bijvoorbeeld in de Rotterdamse haven en op Moerdijk).

Ook in Gelderland als Noord-Holland is de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen vrij groot. Afhankelijk van de economische ontwikkeling gaat het hier om 1000 tot 2000 hectare. In Utrecht, waar de economische groei aanzienlijk is, blijft de ruimtevraag opvallend klein. De productiestructuur wordt sterk bepaald door de dienstensector, een sector die relatief weinig ruimte nodig heeft. Bovendien beschikt de provincie over weinig 'formele' bedrijventerreinen, zodat de ruimtelijke ontwikkeling zich voor een deel aan deze locaties onttrekt.

In de drie noordelijke provincies en in Zeeland is de behoefte aan nieuwe ruimte op bedrijventerreinen het kleinst. De werkgelegenheid neemt daarvoor te weinig toe.

Tabel 2.3 *Vraag naar bedrijventerreinen per provincie, 1995-2010.*

	Divided Europe	European Coordination	Global Competition
	hectare		
Groningen	420	690	790
Friesland	370	610	690
Drenthe	310	490	550
Overijssel	650	1140	1280
Gelderland	1060	1710	1950
Utrecht	420	640	710
Noord-Holland	1020	1740	1980
Zuid-Holland	1060	2140	2770
Zeeland	320	670	810
Noord-Brabant	2340	3610	4080
Limburg	800	1280	1450
Flevoland	520	720	770
Groot Amsterdam	450	760	830
Aggl. 's Gravenhage	120	220	250
Groot Rijnmond	470	1150	1380
Nederland	9120	15350	17580

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Intermezzo: Kantoren en kantoorlocaties

De sterke groei van de dienstensector leidt in alle scenario's tot een grote vraag naar kantoren. In deze studie worden echter geen scenario's opgesteld voor de totale vraag naar kantoorruimte, maar alleen voor die naar formele kantoorlocaties. Dit betekent wel dat er maar een zeer beperkt deel van de kantorenmarkt in deze publicatie wordt verkend. Volgens het IBIS-bestand bevindt zich op formele kantoorlocaties in Nederland zo'n 13 miljoen m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en werken hier zo'n 400.000 personen. Een ruwe schatting van de totale Nederlandse voorraad kantoren gaat uit van 30 tot 40 miljoen m² bvo (Bak, 1999). Daarin zijn alleen solitaire kantoorgebouwen groter dan 500 m² meegenomen, dus de totale voorraad kantoren is waarschijnlijk veel groter. Dit betekent dat in deze publicatie naar schatting 30 à 40% van de kantorenvorraad in beschouwing wordt genomen². Volgens een andere bron werken er ruim 2,4 miljoen mensen in een kantoor (NVB, 1998).

De vraag naar kantoorcapaciteit neemt toe met de werkgelegenheid in met name de dienstensector. De vraag naar capaciteit op formele kantoorlocaties neemt in verhouding meer toe dan daarbuiten, omdat er tegelijkertijd een sterke concentratie plaatsvindt op deze locaties. De nieuwbouw van kantoren gebeurt vooral hier, omdat alleen op deze door de overheid aangewezen grootschalige locaties nog ruime mogelijkheden bestaan voor nieuwe kantoorontwikkeling. Daarnaast speelt ook het ABC-locatiebeleid een rol. Dit beleid schrijft voor dat personeelsintensieve economische activiteiten moet worden geweerd van plaatsen die slecht voor het openbaar vervoer zijn ontsloten. Kantoorhoudende activiteiten worden daardoor geleidelijk van bedrijventerreinen en andere geïsoleerde locaties verdreven en vestigen zich op A- en B-locaties rond stations. Veel van deze stationslocaties zijn formele kantoorlocaties, zodat de vraag op dit locatietype snel toeneemt.

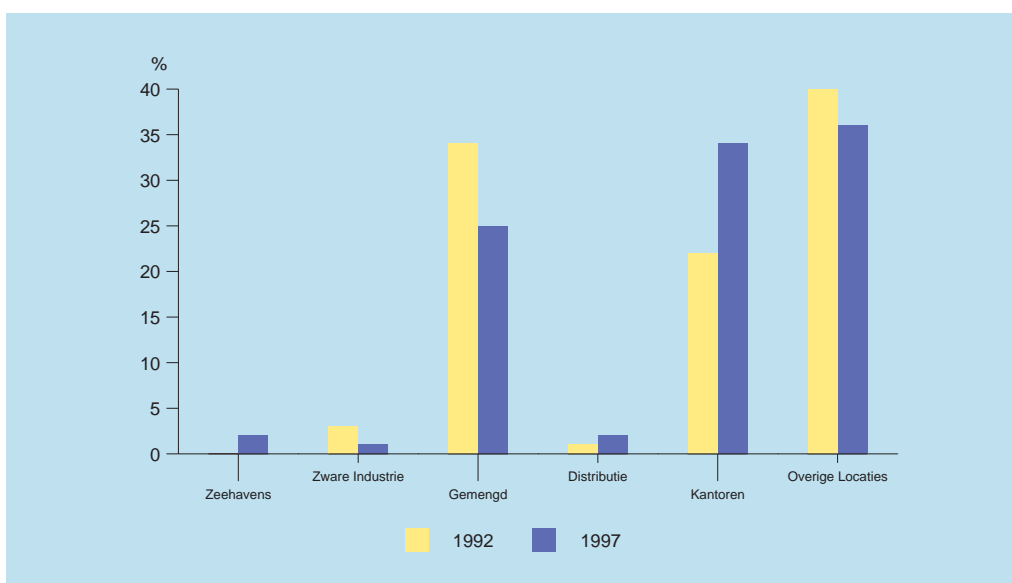
Figuur 2.5. laat zien hoe de nieuwbouw van kantoren in 1992 en 1997 was verdeeld over de locatietypen die in deze studie worden onderscheiden. Daaruit blijkt de toenemende concentratie van kantoren op formele kantoorlocaties. In 1992 vond 23% van de nieuwbouw van kantoren plaats op kantoorlocaties. Vijf jaar later was dit aandeel tot 35% gestegen. Deze verschuiving ging vooral ten koste van hoogwaardige bedrijvenparken (in deze publicatie een onderdeel van de gemengde terreinen) en van plaatsen die niet tot de formele bedrijfslocaties gerekend worden. Hieruit blijkt nog eens de grote mate van substitutie tussen hoogwaardige bedrijvenparken, kantoorlocaties en niet-formele locaties.

²Er is nauwelijks informatie bekend over de voorraad kantoorgebouwen en de vraagontwikkeling. Een probleem is de definitie van een kantoor. Wanneer is een bedrijfsgebouw een kantoor en wanneer valt dit onder andere bedrijfsruimte? Om de capaciteit op kantoorlocaties enigszins te kunnen vergelijken met het totale regionale kantorenvolume, is gebruik gemaakt van informatie van DTZ Zadelhoff Research.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Hoewel het aandeel nieuwbouw op 'overige', niet-formele locaties nog steeds hoger is dan op de formele kantoorlocaties, neemt het verschil snel af. Tevens blijkt dat ook bedrijventerreinen voor kantoorhoudende bedrijven nog steeds een zekere aantrekkingskracht kunnen hebben. In 1992 werden er op deze terreinen meer kantoren gebouwd dan op de daarvoor aangewezen kantoorlocaties. Dit beeld wordt overigens vertekend door het in verhouding veel grotere aantal bedrijventerreinen.

Figuur 2.5 Verdeling nieuwbouw van kantoren over locatietypen



Bron: DTZ Zadelhoff Research (Bak, 1999). Deze zijn voor de analyse bewerkt door het CPB.

Het groeiende aandeel nieuwbouw van kantoren op kantoorlocaties wekt de verwachting dat de vraag naar kantoren zich ook in de toekomst meer en meer op deze locaties zal manifesteren. Als het historisch patroon globaal wordt doorgetrokken, loopt het percentage van de totale vraag naar nieuwe kantoren dat op deze locaties terecht komt op van 35% in '97/'98 tot bijna 70% in 2010.

Binnen de totale voorraad aan kantoren, inclusief de bestaande capaciteit, nemen de kantoorlocaties voorlopig nog een bescheiden plaats in. De nieuwbouw voegt jaarlijks 2% aan de totale voorraad toe. Ramingen van dit volume op basis van geregistreerde transacties lopen uiteen tussen 800.000 m² bvo per jaar bij een totale voorraad kantoren van ruwweg 40 miljoen m² bvo (Bak, 1999), tot zo'n 1,5 miljoen m² volgens de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers (NVB, 1998). Veel hangt af van de definitie van het begrip 'kantoor' en van de kwaliteit van de registratie.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Uitgaande van werkgelegenheidsontwikkeling per sector en onder de aanname dat de belangstelling voor formele kantoorlocaties de bovenstaande trend zal volgen, wordt de behoefte aan nieuwe kantoorlocaties tussen 1995 en 2010 geschat op ruim 6.000.000 m² bvo in het DE-scenario tot bijna 8.000.000 m² in EC en GC. De vraag per jaar zal bij deze scenario's variëren tussen resp. 400.000 en 500.000 m² bvo. Er is weinig betrouwbare informatie over de historische vraag waarmee deze ontwikkelingen kunnen worden vergeleken. Voor de zeer korte periode 1994-1997 is bekend dat er gemiddeld 410.000 m² bvo per jaar op kantoorlocaties gerealiseerd werd. Dit was echter een in economisch opzicht uitzonderlijke periode met een hoge groei. De werkgelegenheidsgroei was in deze periode 1,4% per jaar; zelfs hoger dan in het GC-scenario.

De vraag naar capaciteit op kantoorlocaties zal zich vooral in de Randstad voordoen, met 4.000.000 m² in DE en 5.000.000 m² in GC. Utrecht en Zuid-Holland, twee provincies met een relatief groot aandeel zakelijke diensten en een flinke groei van deze bedrijfstak, zijn koplopers. Het merendeel van de vraag naar kantoorlocaties in de Randstad komt voor rekening van de grote stadsgewesten. In Groot Amsterdam stijgt de behoefte aan kantoorlocaties met 750.000 m² in DE tot 1.000.000 m² bvo in GC en die in de Agglomeratie Den Haag ligt daar maar iets onder. De behoefte aan kantoorlocaties in Groot Rijnmond neemt zelfs toe met 750.000 tot 1.000.000 m² bvo. Aangezien het (geregistreerde) aandeel van kantoorlocaties in de overige provincies vrij laag ligt, is de toename van de vraag naar dit locatietype daar vrij beperkt.

2.4 Het aanbod op bedrijfslocaties tot 2010

Om de vraag naar bedrijfslocaties te vergelijken met het aanbod, wordt in deze paragraaf geïnventariseerd hoeveel ruimte er nog zal zijn tussen nu en 2010. Het aanbod bestaat uit de capaciteit die nog beschikbaar is op bestaande locaties, vermeerderd met de capaciteit die volgens harde plannen van de regionale overheid nog voor 2010 zal worden gerealiseerd. Tenslotte wordt dit aanbod gecorrigeerd voor het areaal aan bedrijfslocaties dat tussen 1998 en 2010 verloren zal gaan. Dat kan zijn omdat een locatie wordt herbestemd voor andere functies, in onbruik raakt door bodemvervuiling of gebrek aan onderhoud, en om bijvoorbeeld rekening te houden met de mogelijkheid dat een hard plan uiteindelijk toch niet volledig wordt gerealiseerd.

Een plan is 'hard' als het reeds is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan en er voorzover bekend geen belangrijke belemmeringen voor de uitvoering zijn (zie bijlage F). Alleen dan wordt de (maximum) nettocapaciteit die in deze plannen wordt genoemd, bij het aanbod meegenomen. Daarnaast zijn er 'zachte' plannen. Deze verkeren nog in de

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

studiefase en de uitvoering is nog zeer onzeker. Het onderscheid tussen harde plannen en zachte plannen is afhankelijk van de mate waarin er belemmeringen voor goedkeuring van het bestemmingsplan bekend zijn. Dit blijft een inschatting. Dit risico is afhankelijk van de lokale verhoudingen, de bestuurlijke situatie en de locaties waar het om gaat. De inventarisatie van de plannen en de inschatting van de status is uitgevoerd door BCI (BCI, 1998a).

Onttrekking van capaciteit zal op nieuwe locaties nauwelijks plaats vinden. Op oude, binnenstedelijke locaties, waar de concurrentie om de ruimte, bijvoorbeeld vanuit de woningbouw, groot is en waar al gauw sprake is van milieuhinder, kan het onttrokken areaal oplopen. De onttrekking wordt berekend als een percentage van de totale voorraad. Meestal is de onttrekking niet zo groot. Als de omvang van de regionale voorraad voor sommige locatietypen (bijvoorbeeld bedrijventerreinen) erg groot is, kan het volume van onttrekking aanzienlijk zijn. Deels wordt de onttrekking van locaties bepaald door het gemeentelijk beleid. Voor een ander deel is het een natuurlijk economisch verschijnsel: traditionele bedrijfslocaties raken door de veranderde locatiebehoeften van het bedrijfsleven in onbruik. Zo zijn in veel steden slachthuizen, nutsbedrijven en industriële bedrijven aan binnenvaartkades van hun traditionele plaats aan de rand van het centrum verdwenen. Over onttrekking is zo goed als niets bekend. Zeer recent is in het kader van de BLM een eerste verkenning uitgevoerd in 27 grote steden (BCI, 1998b). De onttrekking in de BLM is vooral op dit onderzoek gebaseerd. Daarbij is rekening gehouden met verschillen tussen verstedelijkte en landelijke gebieden. Ook is aangenomen dat de onttrekking in een dynamisch scenario als GC relatief groter is dan in andere scenario's. De percentages voor onttrekking worden in bijlage G weergegeven.

Het geïnventariseerde beschikbare aanbod op bestaande terreinen komt voor Nederland uit op ruim 6500 hectare. Groningen, Noord-Brabant, Zeeland en Noord- en Zuid-Holland hebben grote voorraden nog uit te geven terrein. Voor een deel is dit het gevolg van de aanzienlijke ruimte die nog op zeehaventerreinen beschikbaar is in Rotterdam (1000 ha), het Noordzeekanaal-gebied (260 ha) en in de Eemsmond (440 ha). Indien de zeehaventerreinen buiten beschouwing worden gelaten, is het huidige aanbod het grootst in Noord-Brabant, (Zuidoost-) Friesland en Gelderland (Arnhem/Nijmegen). Regio's waar nog slechts een geringe hoeveelheid uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar is, zijn de provincies Utrecht, Flevoland en delen van Noord-Holland (de omgeving van Haarlem en het Gooi).

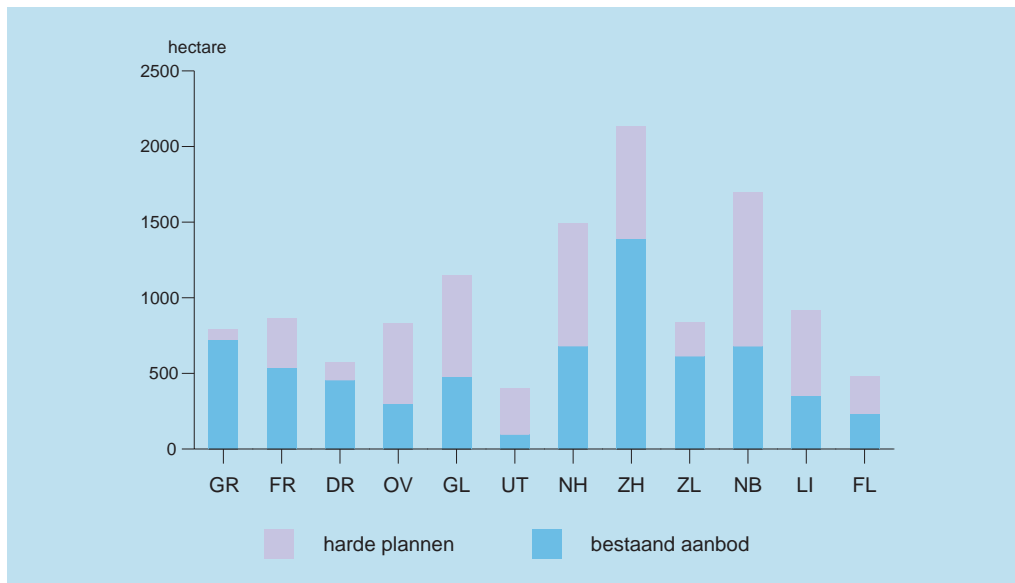
Wat betreft kantoorlocaties zijn de mogelijkheden om op bestaande locaties nog kantoorruimte te ontwikkelen het grootst in Groot Amsterdam (1.300.000 m² bvo), in de agglomeratie Den Haag (800.000 m² bvo) en in Arnhem/Nijmegen (500.000 m² bvo). Daarnaast zijn er plannen om voor 2010 nieuwe capaciteit te ontwikkelen. In geheel

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Nederland zijn er plannen voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen met een omvang van ruim 12.000 hectare. Van deze plannen moet bijna 6.000 ha als 'hard' beschouwd worden. Het overgrote deel hiervan bestaat uit de aanleg van gemengde terreinen. In Noord- en Zuid-Holland, Gelderland en Noord-Brabant wordt het grootste areaal aan nieuwe terreinen voorzien. In Noord-Holland nemen de plannen voor de verdere ontwikkeling van haventerreinen (bijna 400 ha) in het Noordzeekanaal-gebied een belangrijke plaats in. In Zuid-Holland is de grootste capaciteit te verwachten in de omgeving van Den Haag en in Groot Rijnmond. In Gelderland gaat het vooral om het gebied rond Arnhem en Nijmegen, terwijl in Noord-Brabant een forse oppervlakte wordt gepland in het Zuidoosten. Groningen, Drenthe, Zeeland en Flevoland kennen een meer bescheiden plancapaciteit. In de omgeving van Haarlem en in het Gooi wordt geen aanleg van bedrijventerreinen voorzien.

Uit de optelling van het bestaande aanbod en het toekomstige aanbod dat blijkt uit harde plannen die in de regio's bestaan, blijkt dat het aanbod dat tussen nu en 2010 beschikbaar is in Noord- en Zuid-Holland, Gelderland en Noord-Brabant het grootst is.

Figuur 2.6 Aanbod bedrijventerreinen (incl. zeehavens) in 2010



Aanbodcijfers zijn exclusief onttrekkingen. Bron: BCI Nijmegen.

2.5 Confrontatie van ruimtevraag en ruimteaanbod

Confrontatie van de vraag naar ruimte met het aanbod geeft inzicht in de knelpunten die zich vóór 2010 op de regionale markt voor bedrijfslocaties kunnen voordoen. Daarmee worden de contouren zichtbaar van de planningsopgave die de regionale overheden staat te wachten.

Een confrontatie tussen vraag en aanbod kan twee soorten knelpunten aan het licht brengen: er kunnen tekorten dreigen en er kunnen overschotten dreigen. Beide hebben gevolgen voor de markt voor bedrijfslocaties. De mate waarin deze gevolgen ook de regionale economie beïnvloeden, is niet geheel duidelijk.

In een vrije markt voor bedrijfsgrond zal de uitgifteprijs op een krap of ruim aanbod reageren. Deze prijsverandering slaat terug op de kosten van een ondernemer die wil uitbreiden of die zich in de regio wil vestigen en zal, als deze kosten een significant onderdeel van zijn totale bedrijfskosten uitmaken, gevolgen hebben voor het functioneren van zijn onderneming. Mogelijk zal dit zijn ruimtegebruik beïnvloeden (intensiever grondgebruik, meer reserves) en zijn vestigingsvoorkeuren kunnen zich wijzigen. Dergelijke terugkoppelingen kunnen het vestigingsklimaat veranderen en er toe leiden dat de ruimtevraag verschuift naar andere segmenten en andere regio's, met als consequentie een geografische verschuiving van productie en werkgelegenheid.

In de praktijk maken grondkosten doorgaans slechts een klein deel uit van de bedrijfskosten en over de mate waarin bedrijven op de ruimtemarkt reageren is nog weinig bekend. Dat maakt het moeilijk om meer concrete uitspraken te doen over de gevolgen voor de regionale economie als geheel. Uit het bovenstaande blijkt dat een tekort aan ruimte het vestigingsklimaat van een regio kan aantasten en zou kunnen leiden tot een verzwakking van de economische groei en een verlies van werkgelegenheidsaanwas. Om deze risico's te vermijden ligt er dan tussen nu en 2010 een beleidsopgave voor het vinden van nieuwe capaciteit. Overschotten kunnen langdurige leegstand en renteverliezen tot gevolg hebben. Als deze ruimte bovendien aan andere functies wordt onthouden (bijv. aan woningbouw of natuurontwikkeling), moet ook rekening gehouden worden met het feit dat de maatschappij mogelijke opbrengsten uit deze functies misloopt. Deze risico's kunnen worden beperkt door de uitvoering van plannen voor nieuwe capaciteit te vertragen of deze plannen zelfs geheel terug te nemen.

In het vervolg wordt aangenomen dat regio's in hun planning tekorten in het DE-scenario en overschotten in het GC-scenario zoveel mogelijk willen vermijden. Daartussen zullen zij proberen de omvang en het uitvoeringstempo van hun plannen aan te passen aan de economische vooruitzichten en het uitgiftetempo van de regio. Dat kan natuurlijk alleen als er voldoende plannen achter de hand gehouden worden.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

In de tabellen 2.4 en 2.5 wordt het aanbod vergeleken met de drie scenario's voor de vraag. In tegenstelling tot de vraagramingen in de vorige paragraaf die steeds betrekking op de periode tussen 1995 en 2010, gebeurt de confrontatie voor de periode van 1998 tot 2010. Daartoe is ook de zeer voorspoedige ontwikkeling van de werkgelegenheid die zich in de beide laatste jaren heeft voorgedaan, verwerkt in de vraagscenario's³. In de confrontatie is rekening gehouden met onttrekkingen. Deze zijn echter niet verwerkt in de tabel, maar worden in bijlage G gegeven. Een mogelijke behoefte aan een 'ijzeren voorraad', een extra buffer die door terreinbeheerders wordt aangehouden om op onverwachte grote schommelingen in de vraag te kunnen reageren, is buiten beschouwing gelaten.

Tabel 2.4 geeft vraag en aanbod van droge bedrijventerreinen (dus exclusief zeehavens) weer. De tabel laat een duidelijk verband zien tussen ruimtevraag en economische groei.

Tabel 2.4 Aanbod en vraag bedrijventerreinen (exclusief zeehavens) voor regio's in Nederland, 1998-2010.

	Aanbod 2010	Vraag		
		Divided Europe	European Coordination	Global Competition
		absolute toename in hectare		
Groningen	410	300	500	570
Friesland	850	280	490	560
Drenthe	570	250	400	460
Overijssel	830	480	930	1040
Gelderland	1150	820	1410	1630
Utrecht	400	320	530	590
Noord-Holland	860	800	1240	1370
Zuid-Holland	1130	600	1270	1550
Zeeland	350	90	270	320
Noord-Brabant	1590	1560	2620	2990
Limburg	920	640	1080	1230
Flevoland	480	440	620	670
Groot Amsterdam	460	200	360	410
Aggl. 's Gravenhage	190	110	180	210
Groot Rijnmond	370	290	570	660

De aanbodcijfers zijn afkomstig van BCI en worden weergegeven exclusief onttrekkingen.

³Dat is gebeurd door de jaarlijkse groei van de werkgelegenheid zoals die in de oorspronkelijke scenario's was opgenomen (CPB, 1997a), toe te passen op het hogere werkgelegenheidsniveau van 1997.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Bij een somber scenario als in DE is het aanbod tot 2010 doorgaans voldoende of zelfs aan de ruime kant. Bij het gunstige economische scenario GC dreigen er in de regel tekorten. In grote lijnen kunnen de regio's in drie categorieën worden ingedeeld.

In de eerste categorie zitten de regio's die in alle scenario's met een dreigend gebrek aan ruimte te maken krijgen. Dat zijn Noord-Holland, Noord-Brabant, Gelderland en de stadsregio Rijnmond. Als er rekening wordt gehouden met onttrekking, met een veiligheidsvoorraad en met het risico dat niet alle harde plancapaciteit volledig kan worden gerealiseerd, dan ligt er in deze provincies zelfs bij een somber scenario nog een planningsopgave. In een gunstig scenario zal er nog een extra capaciteit gepland moeten worden van tenminste 500 tot zelfs 1500 hectare.

Aan de andere kant van het spectrum bevinden zich regio's die in ieder scenario bij uitvoering van alle harde plannen juist te maken krijgen met een overschot. Alleen in het gunstigste scenario, rekening houdend met extra marges die hiervoor werden genoemd, kan hier een lichte spanning op de bedrijfslocatiemarkt optreden. Het gaat dan om Friesland, Drenthe en Zeeland. Ook in de stedelijke regio Groot Amsterdam lijken zich in geen van de scenario's tekorten voor te gaan doen. Dit in tegenstelling tot Noord-Holland als geheel. In alle genoemde regio's is bij een minder gunstige vraagontwikkeling een zeer ruim aanbod aan bedrijventerreinen te voorzien.

Tenslotte zijn er de andere provincies: Groningen, Overijssel, Utrecht, Zuid-Holland Limburg en Flevoland, en de stadsregio Den Haag (als onderdeel van Zuid-Holland). Deze regio's hebben gemeen dat zij een aanbod hebben dat voldoende is voor een sombere ontwikkeling, maar onvoldoende lijkt te zijn voor een gunstig scenario, ook als alle harde plannen volgens schema worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de zeehaventerreinen ziet het algemene beeld er als volgt uit. Er zijn een aantal regio's waar bij uitvoering van alle harde plannen in ieder scenario te veel aanbod ontwikkeld dreigt te worden om aan de vraag te voldoen. Dit wordt met name voorzien in het Noordzeekanaal-gebied en in de Eemsmond regio in Groningen. In Noord-Holland komt dit vooral door de plannen voor zeehavenuitbreiding die in vergelijking met de vraag die wordt voorzien, zeer 'ruim' van opzet zijn. In de Eemshaven is het vooral de grote omvang van het aanbod dat er nu al ligt.

In Noord-Brabant (Moerdijk) dreigen wel tekorten op de ruimtemarkt voor natte terreinen. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn daar gering. Het recente initiatief van de gemeenten Moerdijk en Breda om een nieuw industrieterrein in West-Noord-Brabant aan te leggen, kan misschien de druk verlichten. Voor de havengebieden in Rijnmond en Vlissingen/Terneuzen worden tussen nu en 2010 geringe tot geen knelpunten verwacht. Wel blijkt uit een eerdere studie van het CPB (CPB, 1997), dat er in de Rotterdamse haven een vrij urgent maar beperkt tekort kan ontstaan aan grootschalige terreinen voor de chemie.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Deze vergelijking van vraag en aanbod van zeehaventerreinen is van globale aard. Er is geen rekening gehouden met kwalitatieve discrepanties binnen dit segment, bijvoorbeeld ten aanzien van terreinen met grootschalige kavels of kavels aan diep vaarwater. Verder kan een overschot aan zeehaventerreinen een gelijktijdig tekort aan droge bedrijventereinen compenseren.

Ook bij de kantoorlocaties kan een driedeling gemaakt worden van de Nederlandse regio's. Er zijn vier provincies die zelfs bij het lage DE-scenario te weinig aanbod zullen hebben om aan de vraag te voldoen. Dit zijn Groningen, Drenthe, Utrecht en Zeeland. In de provincie Zuid-Holland geldt dit met name voor de regio Groot Rijnmond. In Utrecht en Groot Rijnmond gaat het om grote volumes gaat (3 à 400.000 m²), maar ook in de andere regio's kan het in verhouding tot het bestaande volume om een behoorlijke opgave gaan. In Groningen en Zeeland zou het totale aanbod inclusief harde plannen meer dan verdubbeld moeten worden om aan het lage vraagscenario te voldoen.

Bij de helft van de provincies is het tegenovergestelde aan de hand. Daar bestaat nog zo'n groot aanbod op bestaande kantoorlocaties of wordt nog een dermate grote capaciteit in plannen voorzien, dat er in alle scenario's capaciteit ongebruikt dreigt te blijven. Het gaat om de provincies Friesland, Overijssel, Gelderland, Noord-Holland, Limburg en Flevoland. In Noord-Holland blijkt de oorzaak vrijwel uitsluitend in Groot Amsterdam te liggen. In dit gebied wordt bij een totaal aanbod van naar schatting 2 miljoen m² in GC en EC, dus bij een zeer krachtige groei van de zakelijke diensten, slechts ruim de helft gevraagd. Ook in de agglomeratie Den Haag dreigt een aanbod te ontstaan dat in het gunstigste geval 600.000 m² groter is dan de vraag. Bij alle genoemde cijfers is rekening gehouden met tussentijdse onttrekking aan de voorraad. Ter indicatie: in de drie Randstadprovincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland, waar de markt voor kantoorlocaties verreweg het grootst is, gaat het afhankelijk van het scenario om een onttrekking van 400-600.000 m².

Twee provincies zijn nog niet genoemd: Zuid-Holland en Noord-Brabant. Deze provincies zouden bij de huidige stand van zaken in een ongunstig economisch scenario voor 2010 met een (relatief) klein aanbodoverschot te maken kunnen krijgen, maar in een meer voorspoedige economische omgeving met dreigende tekorten. Zij kunnen door te variëren met de plancapaciteit die in de pijplijn zit, het aanbod gaandeweg aanpassen aan de vraagontwikkeling.

Vanwege de gebreken van het IBIS-bestand en de onduidelijkheid over de mate waarin nieuwe capaciteit op formele kantoorlocaties wordt gepland, moeten de cijfers voor kantoorlocaties gezien worden als indicatief. Nieuwe en meer volledige gegevens, zoals soms bij de provincies zelf voor handen zijn, kunnen het bovenstaande beeld nuanceren.

Samenvatting Bedrijfslokatiemonitor, regionale verkenningen 2010

Tabel 2.5 Ruimteaanbod en -vraag op kantoorlocaties per regio, 1998-2010.

	Aanbod ^a	Vraag		
	2010	Divided Europe	European Coordination	Global Competition
		absolute toename in dzd m ² bvo		
Groningen	60	140	180	180
Friesland	140	90	110	100
Drenthe	70	70	80	80
Overijssel	350	160	190	200
Gelderland	750	380	440	440
Utrecht	940	1220	1450	1440
Noord-Holland	2400	920	1200	1240
Zuid-Holland	1740	1370	1890	1900
Zeeland	30	60	80	80
Noord-Brabant	550	500	570	580
Limburg	220	170	190	190
Flevoland	200	130	170	170
Groot Amsterdam	2020	610	850	850
Agglomeratie 's Gravenhage	1240	380	560	530
Groot Rijnmond	260	610	820	800
Nederland	7450	5210	6550	6600

^aBron BCI (BCI, 1998), bewerkt door het CPB.

De voorgaande confrontatie van vraag en aanbod vormt een momentopname. In alle regio's zijn nieuwe plannen in ontwikkeling die niet bij de inventarisatie zijn meegenomen, doen zich nieuwe uitgifte fluctuaties voor en verloopt de uitvoering van bestaande plannen voorspoediger of minder voorspoedig dan gedacht. Het is dus geenszins zeker dat de dreigende tekorten en overschotten die uit de confrontatie blijken, zich ook werkelijk zullen voordoen. Zij geven een indicatie van de toekomstige situatie op de regionale markt voor bedrijfslocaties, als alle harde plannen volledig en volgens schema worden uitgevoerd en er geen nieuwe capaciteit meer zou worden gepland.

In de volgende hoofdstukken zullen de provincies nader worden bekeken. Een korte 'profielchets' beschrijft de economische en ruimtelijke kenmerken van de provincie. Tevens wordt zichtbaar gemaakt wat dit voor gevolgen heeft voor haar ruimtelijk-economische ontwikkeling en wat dit betekent voor de toekomstige vraag naar bedrijfslocaties.