

Ruimte voor werken

Eric Koomen, Vrije Universiteit Amsterdam

De afgelopen jaren is al veel onderzoek gedaan naar ontwikkelingen op de woningmarkt, maar nog weinig naar werklocaties. Terwijl daar ook veel gebeurt. Het areaal bedrijventerreinen is volgens CBS sinds 1996 met ongeveer 26.000 hectare (bijna 40%) toegenomen, terwijl er tegelijkertijd oude werklocaties getransformeerd worden tot woonlocaties. Om die dynamiek beter te begrijpen hebben we aantal activiteiten uitgevoerd.

Allereerst hebben we samen met het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) een uitgebreide analyse opgezet naar de effecten van transformatie op werkgelegenheid. Met behulp van ruimtelijke specifieke data uit diverse bronnen hebben we voor Zuid-Holland onderzocht wat er met de bedrijvigheid op werklocaties gebeurt als er woningen worden toegevoegd.

We hadden verwacht dat die extra woningen ten koste zouden gaan van het aantal banen, maar dat blijkt in de meeste gevallen niet zo te zijn. Op alle individuele werklocaties verspreid over de hele provincie zijn in totaal ruim 50.000 woningen toegevoegd tussen 2000 en 2018. Deze ontwikkeling gaat gepaard met het toenemen van het aantal bedrijven, het aantal banen en zelfs het vloeroppervlak van deze bedrijven. Een groot deel van die toename is toe te schrijven aan de grote toename van eenpersoonsbedrijven (zzp'ers) die we in heel Nederland zijn in deze periode. Maar als we die buiten beschouwing laten neemt het aantal banen op deze transformatielocaties nog altijd met ongeveer 30.000 toe. Als we alleen kijken naar de grootschalige formele bedrijventerreinen in Zuid-Holland, dan zijn daar per saldo ongeveer 2100 wooneenheden toegevoegd. Ook hier nam het aantal bedrijven exclusief eenpersoonsbedrijven toe met bijna 1300 (34%) en het aantal banen met ongeveer 7.500 (7%). Het is dus mogelijk woningen toe te voegen aan werklocaties zonder dat dat ten koste gaat van werkgelegenheid.

Op verzoek van de MRDH is vervolgens onderzocht hoe de samenstelling van die terreinen is veranderd. Waar in 2000 nog ongeveer 70% van de bedrijven op alle bedrijventerreinen in Zuid-Holland tot de "klassieke" sectoren als industrie, bouwnijverheid, autoreparatie, groothandel en logistiek behoorde, was dat in 2018 afgenomen tot 60%. Met name het aandeel financiële en overige dienstverlening en gezondheidszorg (incl. recreatie en sportvoorzieningen) is in die periode gegroeid. Die trend is nog sterker op de bedrijventerreinen waar woningen zijn toegevoegd. De resultaten van deze analyse zijn in diverse (online) bijeenkomsten met onze praktijkpartners gepresenteerd en ook opgenomen in de MRDH nieuwsbrief van begin 2021.

Daarnaast hebben we ook onderzocht waar in de afgelopen 20 jaar nieuwe werklocaties zijn ontwikkeld en wat de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van die locaties zijn. Zoals verwacht zijn belangrijke factoren hierin bereikbaarheid per snelweg, nabijheid van potentiële klanten en werknemers en nabijheid tot bestaand bebouwd gebied. Interessant is dat de groei vooral buiten de Randstad plaats vindt. Op basis van aanvullend onderzoek naar betalingsbereidheid voor

locaties blijken de locatievoorkeuren voor nijverheid (industrie) en kantoren zeer vergelijkbaar. Wel blijken de meest gewaardeerde locaties (op basis van betalingsbereidheid) en daadwerkelijk ontwikkelde locaties (op basis van waargenomen ontwikkelingen) uiteen te lopen. De voorkeuren voor meer centrale locaties kunnen klaarblijkelijk niet in de praktijk gebracht worden door bijvoorbeeld ruimtelijke en milieurestricties en de concurrentie met wonen. PBL gebruikt deze uitkomsten nu in een studie naar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland die begin 2021 in eerste versie zal verschijnen.

Bereikbaarheid is een belangrijk aspect in het verklaren van ruimtelijke ontwikkelingen dat ook veel beleidsaandacht krijgt. Om regionale verschillen en veranderingen over de tijd in deze aandacht te beschrijven is samenwerking gezocht met de vereniging Deltametropool. Dit heeft uitgemond in een gezamenlijke activiteit: het in kaart brengen van de Rijksinvesteringen in infrastructuur, ruimte en transport in de afgelopen 10 jaar. De data die hiervoor verzameld is en de inzichten die dit heeft opgeleverd zijn beschikbaar gesteld op: <https://deltametropool.nl/projecten/leren-van-mirt-investeringen-op-de-kaart/>

Output

Koomen, E., Osse, D., Claassens, J. (2021) De transformatie van werklocaties in Zuid-Holland. SPINlab Research Memorandum SL-17. Vrije Universiteit Amsterdam. 28 pp.

Tare, A., Koomen, E. (2020) Spatial drivers of industrial development in the Netherlands. SPINlab Research Memorandum SL-16. Vrije Universiteit Amsterdam. 39 pp.

Woningen op bedrijventerreinen is niet persé slecht voor werkgelegenheid. MRDH nieuwsbrief 2021. <https://mrdh.nl/nieuwsbrief>

Vereniging Deltametropool en Vrije Universiteit Amsterdam. Infra-euro's; Leren van MIRT-investeringen op de kaart. <https://deltametropool.nl/projecten/leren-van-mirt-investeringen-op-de-kaart/>