



Vlaanderen
is ondernemen

Ruimtelijk-economisch onderzoek

EEN LEIDRAAD VOOR LOKALE BESTUREN

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

[VLAIO.be](https://vlaio.be)

Auteurs:

Pieter Staelens
Wouter Kruijver
Johan Gauderis
RebelGroup Advisory Belgium bv
Maria-Theresialei 7
B-2018 Antwerpen
België
+32 293 86 44
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

In opdracht van:

VLAIO - Agentschap Innoveren & Ondernemen
Koning Albert II-laan, 35, bus 12
1030 Brussel
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

D/2020/3241/167

©2020, Agentschap Innoveren & Ondernemen, Koning Albert II-laan 35, bus 12, 1030 Brussel en RebelGroup Advisory Belgium bv, Maria-Theresialei 7, 2018 Antwerpen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën of enig andere manier, zonder schriftelijke toestemming.

Disclaimer:

Deze uitgave kadert binnen het ondersteunen van lokale besturen bij het voeren van een bedrijfshuisvestingsbeleid, dat behoort tot de opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen streeft de grootst mogelijke zorg na bij het inwinnen en verspreiden van informatie. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks zou voortvloeien uit de acties die op basis van de gegevens uit deze uitgave worden ondernomen.

Voorwoord

Vestigings- of vergunningsvragen van ondernemers. Vele gemeenten krijgen ze wel. Het is dan ook een belangrijke taak van de lokale overheid om ruimte te voorzien om te ondernemen, zodat je kan inspelen op deze vraag. Een goeie visie op wat je wil nastreven en welke ambities je hiermee wil bereiken, is daarbij nodig. Want het gaat niet alleen over bedrijventerreinen. Het gaat steeds meer over verschillende types vestigingsmilieus die inspelen op de troeven van de locatie, de aanwezige (leegstaande) sites, de 'bedrijvige kern'.

VLAIO krijgt regelmatig de vraag van gemeenten naar de evolutie van de economie, de nieuwe kansrijke activiteiten enz. om op in te zetten naar bedrijfshuisvestingsbeleid. De evolutie op Vlaamse schaal kan leerzaam zijn maar is ontoereikend om op basis hiervan op lokaal niveau verschillende vestigingsmilieus te creëren. Meer specifieke data over de ruimtelijk-economische dynamiek in de gemeente en subregio aangevuld met lokale kennis zijn hier aan de orde.

Het uitvoeren of uitbesteden van ruimtelijk-economisch onderzoek kan dienen om jouw lokaal huisvestingsbeleid uit te bouwen. Deze leidraad wil je hiervoor alvast de nodige handvaten aanreiken. In ideale omstandigheden resulteert dergelijk onderzoek zelfs in een bovenlokale strategie. Daarnaast brengen wij ook enkele Vlaamse beleidsambities onder je aandacht. Een economie is immers permanent in transitie en biedt kansen naar nieuwe vormen van ondernemerschap. We willen samen werken aan goede vestigingsmilieus voor bedrijven en de uitbouw van ecosystemen die innovatie en ondernemerschap bevorderen, bijdragen aan de circulaire economie en de klimaatdoelstellingen helpen bereiken.

We moedigen elke gemeente aan om te zoeken naar geschikte manieren om gewenste economische activiteiten en ecosystemen te typeren en ruimtelijk te faciliteren. Deze leidraad kan alvast één manier zijn, maar daarvoor niet de enige. We hopen je hiermee op weg te helpen om als gemeentebestuur je ambities op ruimtelijk-economisch vlak te concretiseren en vorm te geven aan een lokaal beleid dat ruimte biedt voor Vlaams ondernemerschap.

Mark Andries
administrateur-generaal
Agentschap Innoveren & Ondernemen

Inhoudsopgave

Lijst van tabellen.....	4
Lijst van figuren	4
1. Inleiding.....	6
2. Het macrokader van economische ontwikkeling in Vlaanderen.....	8
2.1 Economische trends	8
2.2 Technologische trends	15
2.3 Ruimtelijke trends	20
2.4 Selectie van informatiebronnen over macrotrends.....	24
3. Data.....	29
3.1 Federale overheid	29
3.2 Vlaamse overheid.....	32
3.3 Provincies	38
3.4 Private databronnen	39
4. Van data naar kennis.....	44
4.1 Huidige ruimtelijk-economische structuur	44
4.2 Ruimtelijk-economische dynamiek	48
4.3 Toekomstige ruimtevraag voor bedrijfslocaties	52
4.4 Locatiefactoren	56
5. Van kennis naar ambities.....	58
5.1 Verworven kennis.....	58
5.2 Analysemethoden met betrekking tot ambities	70
5.3 Toetsingskader voor de vertaling van kennis naar ambities.....	73
5.4 Hoe realiseren we onze ambities?	75
6. In de markt zetten van ruimtelijk-economisch onderzoek.....	77
6.1 Ruimtelijk-economisch onderzoek op niveau terrein	77
6.2 Ruimtelijk-economisch onderzoek op niveau stad of regio.....	78

Bijlage 1 Begrippenlijst.....	79
1.1 Schaalniveaus	79
1.2 Geografische begrippen	79
1.3 Planologisch kader	83
1.4 Economische sectoren en activiteiten	87
1.5 Ruimtevrage en -aanbod	92
1.6 Definities met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen	95

Lijst van tabellen

Tabel 1:	Aandeel van KMO's in economie (Europese Commissie, 2019 SBA Fact Sheets voor België, Nederland en Frankrijk)	13
Tabel 2:	Trends met een impact op de ruimtevraag van bedrijvigheid	22
Tabel 3:	Pendelmatrix (voorbeeld)	45
Tabel 4:	Matrix van vestigingsmilieus en typen ruimtevragers	47
Tabel 5:	Push- en pull-factoren per type ruimtevrager	52
Tabel 6:	Locatiefactoren	56
Tabel 7:	Kennis uit analyse van de economische structuur en daaruit volgende ambities	59
Tabel 8:	Kennis over economische trends en daaruit volgende ambities	61
Tabel 9:	Kennis uit analyses van de ruimtelijk economische structuur en daaruit volgende ambities	63
Tabel 10:	Kennis over ruimtelijke context en daaruit volgende ambities	64
Tabel 11:	Kennis uit analyse van de markt voor bedrijfslocaties en daaruit volgende ambities	66
Tabel 12:	Kennis over trends in de markt voor bedrijfslocaties en daaruit volgende ambities	67
Tabel 13:	Kennis uit stakeholderanalyse en daaruit volgende ambities	68
Tabel 14:	Kennis over trends in samenwerking met stakeholders en daaruit volgende ambities	69

Lijst van figuren

Figuur 1:	Aandeel van de maakindustrie en de dienstensector in de toegevoegde waarde (FPB, Working Paper 11-17, <i>Growth and Productivity in Belgium</i> , Oktober 2017)	9
Figuur 2:	Samenstelling gezinsconsumptie in België (berekeningen op basis van NBB.Stat, Nationale Rekeningen)	10
Figuur 3:	Arbeidskosten, arbeidsproductiviteit en arbeidskosten per eenheid product in de maakindustrie in de EU28 in 2019 (berekeningen met behulp van gegevens van Eurostat)	11
Figuur 4:	Cumulatieve evolutie vanaf 1996 van de arbeidskosten per eenheid product (blauwe lijn), de loonkosten (grijze balken) en de arbeidsproductiviteit (groene balken, waarbij positieve waarden duiden op een daling van de productiviteit) ten opzichte van de buurlanden (CRB)	12
Figuur 5:	Evolutie van export van goederen en diensten (% van BBP) van België, China en de wereld (Wereldbank, World Development Indicators)	14
Figuur 6:	Evolutie van containeroverslag in de havens (Wereldbank, World Development Indicators)	14
Figuur 7:	Beschrijving van Industrie 1.0 tot en met 4.0	15
Figuur 8:	Circulaire economie	18
Figuur 9:	De 8 categorieën van circulaire economie volgens Rizos	19
Figuur 10:	Evolutie van aantal handelspanden en winkelvloeroppervlakte in Vlaanderen en Brussel (Locatus via provincies.incijfers.be)	23
Figuur 11:	Evolutie van winkelvloeroppervlakte per winkelgebiedtype – Vlaanderen en Brussel (Locatus via provincies.incijfers.be)	23
Figuur 12:	Evolutie van aantal winkelpanden en winkelvloeroppervlakte per sector – Vlaanderen en Brussel (Locatus via provincies.incijfers.be)	24
Figuur 13:	Sectorale clusters (voorbeeld)	46
Figuur 14:	Werkgelegenheidsanalyse met staafdiagram (links) en bellendiagram (rechts)	49
Figuur 15:	Shift/share analyse	50
Figuur 16:	Intensiteit verhuisc Bewegingen in West-Vlaanderen	51

Figuur 17: Marktgegevens kantoorruimte (links) en logistiek vastgoed (rechts) voor een specifieke regio (JLL)	53
Figuur 18: BRO-ruimtebehoeftepeiler	56
Figuur 19: Voorbeeld van een cost-quality matrix voor locaties voor een specifieke sector (IBM-PLI)	57
Figuur 20: Van kennis naar ambities	58
Figuur 21: Jobratio per centrumstad in 2006 en in 2016 (Steunpunt Werk)	59
Figuur 22: SWOT-analyse van de Mechelse economie (geïnspireerd op: <i>De economische visie en het bedrijvenbeleid van Mechelen</i>)	71
Figuur 23: Benchmark economisch beleid vs. kwaliteit van de locatie (links) en gap-analyse (rechts) (<i>De economische visie en het bedrijvenbeleid van Mechelen</i>)	72
Figuur 24: Toetsingskader voor de ambities voor het ruimtelijk-economisch beleid	73
Figuur 25: Belgische stadsgewesten (Vanderstraeten en Van Hecke, <i>Les régions urbaines en Belgique</i> , 2019)	80
Figuur 26: Werkingsgebieden van intercommunales in het Vlaams Gewest die actief zijn in streekontwikkeling	81
Figuur 27: Economische subregio's van West-Vlaanderen (Rebel en UGent, 2017)	81
Figuur 28: Stedelijke invloedssferen in het Vlaams Gewest (IDEA Consult, 2014)	82
Figuur 29: Knooppuntwaarde (VITO, 2016)	83
Figuur 30: Bestemming versus gebruik op bedrijventerrein 'Nieuwendorpe' in Eeklo (GIS Bedrijventerreinen)	84
Figuur 31: Gewenste ruimtelijke structuur van Limburg (Gecoördineerde versie Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL), 2012)	85
Figuur 32: Nieuwe ruimtelijke uitdagingen (Departement Omgeving)	87
Figuur 33: Prijsmechanisme in vraag en aanbod naar bedrijventerreinen	92
Figuur 33: Kwalitatieve verschuiving van de ruimtevraag	93
Figuur 34: Campusomgeving gericht op onderzoeksbedrijven en startups (Corda Hasselt)	94

1. Inleiding

“All politics is local” wordt wel eens gezegd. De zin wordt het vaakste toegeschreven aan Thomas Phillip “Tip” O’Neill Jr., een Amerikaans politicus die van 1977 tot 1987 voorzitter van het Huis van Afgevaardigden van de Verenigde Staten was. Hij bedoelde dat kiezers, ook in nationale verkiezingen, steeds voor een kandidaat of een politieke partij stemmen op basis van de verwachte voor- en nadelen van hun keuze voor hun familie en buurt. Succesvolle politici houden met die plaatselijke belangen rekening, ook als ze nationale of supranationale zaken behandelen.

Bij uitbreiding kunnen we zeggen: “All economics is local”. Deze zin heeft geen zo bekende bedenker als “all politics is local”, maar ze wordt niettemin vaak gebruikt door economen om uit te leggen dat economische activiteiten altijd op een bepaalde fysieke plaats gebeuren. Ook in de geglobaliseerde economie is de fysieke plaats van belang. Niet alle plaatsen zijn gelijk. Bedrijven vestigen zich of blijven gevestigd op een bepaalde plaats omdat die plaats bedrijfseconomische voordelen oplevert die op andere plaatsen niet of minder beschikbaar zijn. Binnen een land of regio zijn er grote verschillen tussen plaatsen op vlak van economische prestaties zoals productiviteit, groei en werkgelegenheid.

Dit betekent dat lokaal economisch beleid van groot belang is; Lokale overheden bepalen mee de vestigingsplaatsfactoren, vooral, maar niet uitsluitend, op het vlak van de fysieke ruimte. Maar lokale economieën leven niet in een stolp. Economische bedrijvigheid is, per definitie, plaatsgebonden maar is gesitueerd in een nationale, Europese en vaak zelfs globale economie. Bij het uitwerken van het lokale economisch beleid moeten bovenlokale economische trends mee in rekening genomen worden. Ze vormen immers de kansen en bedreigingen voor de lokale economie.

Deze leidraad helpt lokale overheden (gemeenten en steden) bij de uitvoering van (ruimtelijk)-economisch onderzoek als onderbouwing van hun (ruimtelijk)-economisch beleid. Het doel van het ruimtelijk-economisch beleid is de ruimtelijk-economische dynamiek op niveau van de stad (of regio), en op niveau van de sites of bedrijventerreinen, te verbeteren. Dit doel wordt bereikt met de inzet op de juiste hefboomen in het ruimtelijk-economisch beleid. Deze leidraad helpt in drie stappen de juiste hefboomen te detecteren:

- **Van data naar kennis:** op basis van openbare data en commerciële data verkrijgt het lokale bestuur kennis van de ruimtelijk-economische structuur en dynamiek. Hierin staan de onderzoeksvragen centraal. De leidraad geeft aan welke data beschikbaar zijn en welke analyses je kan maken om antwoorden te vinden op deze onderzoeksvragen. Het lokale bestuur kan zo onderscheid maken tussen welke onderzoeksvragen het in de markt zet en welke het zelf beantwoordt.
- **Van kennis naar ambities:** het lokale bestuur gebruikt kennis van de ruimtelijk-economische structuur en dynamiek, om te komen tot wenselijke en haalbare ingrepen hierin. De leidraad reikt onderzoeksvragen en analysemethoden aan om te komen tot haalbare ambities. Daarnaast bevat de leidraad een afwegingskader dat ook de wenselijkheid (toets aan beleidsdoelstellingen) mee in overweging neemt.
- **Van ambities naar realisatie:** de focus van de leidraad ligt op ruimtelijk-economisch onderzoek gericht op de formulering van strategische beleidsdoelstellingen. Tot slot wordt toch een doorsteek gemaakt naar operationele beleidsdoelen en -instrumenten om de strategische doelstellingen te realiseren.

Leeswijzer



In **hoofdstuk 2** wordt het macrokader van het lokale economische beleid geschetst. Het macrokader omvat de evolutie van de economische structuur en het concurrentievermogen van België in de globale economie. Maar ook globale economische transitie waarop het economisch beleid moet inspelen komen aan bod.

De data, vragen en onderzoeksmethoden met betrekking tot de analyse van de ruimtelijk-economische structuur en dynamiek vormen het centrale deel van deze leidraad (**hoofdstukken 3, 4 en 5**). De ruimtelijk-economische dynamiek geeft op basis van ruimtelijke parameters weer hoe onze economie evolueert. Waar groeit of krimpt de economie (relatief) en voor welk soort activiteiten? Gebeurt die groei op basis van buitenlandse investeringsprojecten of groei van eigen gazelles? Waar lijken agglomeratie-effecten een rol te spelen en zijn er patronen te ontdekken in de verhuisbewegingen?

Hoofdstuk 6 gaat in op het aanbesteden van ruimtelijk-economisch onderzoek en op de inhoud van een bestek voor dergelijk onderzoek.

In de bijlage bevindt zich een verklarende lijst van begrippen uit de ruimtelijke economie en het ruimtelijk beleid (**Bijlage 1**).

2. Het makroader van ekononische ontwikkeling in Vlaanderen

Analyses over groei en krimp van sectoren en activiteiten kunnen moeilijk los gezien worden van de evoluties op macroschaal. Zo hebben veel multinationale bedrijven hun activiteiten sinds de eenmaking van de Europese markt geherstructureerd, waarbij waardeketens die voorheen land per land georganiseerd waren op Europese schaal geïntegreerd werden. In dit proces bleek Vlaanderen competitieve voordelen te bieden voor transport, distributie en logistiek, terwijl veel productieactiviteiten zijn gedelokaliseerd. De impact van de eengemaakte markt is moeilijk te onderschatten. Maar welke evoluties komen nog op ons af? De toekomst is nooit zeker, maar er bestaan wel modellen over evoluties op wereldschaal die helpen om een inschatting te maken van de mogelijke gevolgen in Vlaanderen. Zo zouden meer handelsbelemmeringen een stimulans kunnen betekenen voor lokale productie, zij het in een context van een globaal lagere ekononische groei. Hoe interessant dergelijke modellen ook kunnen zijn, voor deze leidraad laten we ze buiten beschouwing en kijken we wat meer achteruit dan vooruit.

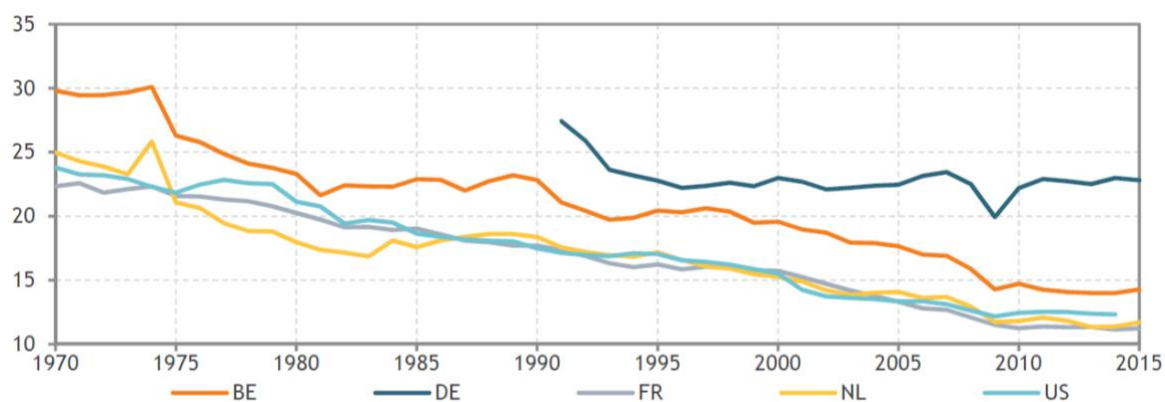
De makro-ekononische context en het regionaal-ekononische beleid hebben in Vlaanderen een ruimtelijk-ekononische structuur gecreëerd die in de toekomst zal blijven doorwerken maar ook veranderen. Zo vormen de grootschalige, kapitaalintensieve industrieën niet meer de drijvende kracht in onze ekononie, maar het ruimtelijk-ekononisch beleid om die vestigingsmilieus te ondersteunen, werkt vandaag nog steeds (zij het in mindere mate) door. De zeehavens blijven ruimte bieden aan grootschalige industriële complexen en er blijft aandacht gaan naar transportcorridors als drager voor grootschalige logistieke stromen (bijvoorbeeld het Ekononisch Netwerk Albertkanaal). Voor een stad of gemeente is het van belang om te weten in welke mate en hoe ze deel uitmaken van een bovenlokale/Vlaamse ruimtelijk-ekononische structuur. Daarvoor moeten in de eerste plaats de lokale ekononische gegevens in kaart gebracht worden (bijvoorbeeld heatmaps van de werkgelegenheid en de ruimte-inname van ekononische activiteiten), maar deze informatie moet vervolgens ook met de beleidsintenties op Vlaams niveau geconfronteerd worden.

2.1 Ekononische trends

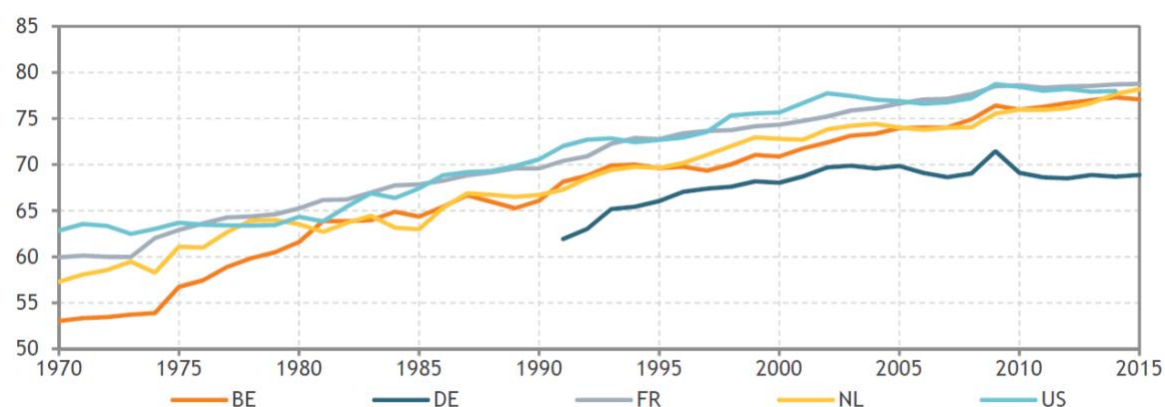
2.1.1 De-industrialisering en tertiarisering

De onderstaande figuur toont de evolutie van het aandeel van de maakindustrie in de Belgische, Duitse, Franse en Amerikaanse ekononie sinds 1970. In vergelijking met al deze landen behalve Duitsland is de maakindustrie in België altijd relatief sterk vertegenwoordigd geweest. Dat is ook vandaag nog zo. Maar niettemin is in de afgelopen 50 jaar het aandeel van de maakindustrie in de Belgische ekononie met meer dan de helft gedaald. De keerzijde van de de-industrialisatietrend is dat in al die landen (maar in mindere mate in Duitsland) het aandeel van het aandeel van de dienstensektor in de totale ekononie sterk toegenomen is (tertiarisering).

Aandeel maakindustrie in toegevoegde waarde



Aandeel dienstensector in toegevoegde waarde



Figuur 1: Aandeel van de maakindustrie en de dienstensector in de toegevoegde waarde (FPB, Working Paper 11-17, *Growth and Productivity in Belgium*, Oktober 2017)

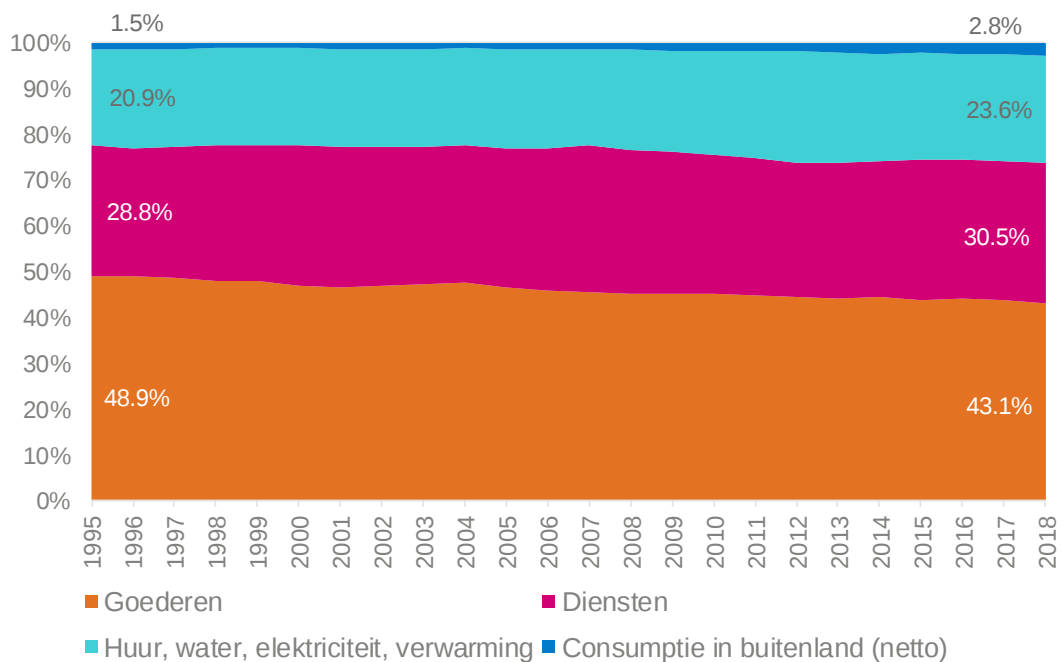
Deze evolutie heeft drie grote oorzaken.

- De industrie leent zich beter tot automatisering. Daardoor is de productiviteitsgroei er veel groter dan in de dienstensector, wat leidt tot een gestage daling van de prijs van industriële producten ten opzichte van diensten.
- Naarmate het gemiddelde inkomen van individuen en families toeneemt vergroot het aandeel van diensten in het consumptiepakket (bijvoorbeeld cultuur, media, sport, reizen). Ook de vergrijzing creëert een stijgend verbruik van gezondheidsdiensten.
- De globalisering van de economie heeft geleid tot een delokalisering van de industrie naar landen met lagere lonen. Ook in handelbare diensten (bijvoorbeeld call centers, softwareontwikkeling, industrieel onderzoek) treedt een toenemende verschuiving naar ontwikkelingslanden op, maar die evolutie is recenter en vooralsnog minder sterk doorgedreven dan in de industrie.

Sinds 2010 lijkt de industrialiseringstrend gestopt. Tussen 2010 en 2015 is het aandeel van de industrie in de toegevoegde waarde ongeveer constant gebleven.

Aan de consumptiezijde is de tertiariseringstrend minder uitgesproken. In de laatste 25 jaren is het aandeel van uitgaven aan consumptiegoederen (inbegrepen duurzame consumptiegoederen) in de totale gezinsconsumptie gedaald van 48,9% naar 43,1%. Het aandeel van diensten in het consumptiepakket is licht

gestegen van bijna 28,8% naar 30,5%. De uitgaven aan communicatie- en mediadiensten is onderdeel van deze groep. Het aandeel van huisvesting (huur, water, elektriciteit en verwarming) is sterker toegenomen van 20,9% naar 23,6%. De consumptie in het buitenland (netto saldo van uitgaven van Belgen in het buitenland en van buitenlanders in België) is bijna verdubbeld, maar vormt nog steeds een kleine restcategorie.

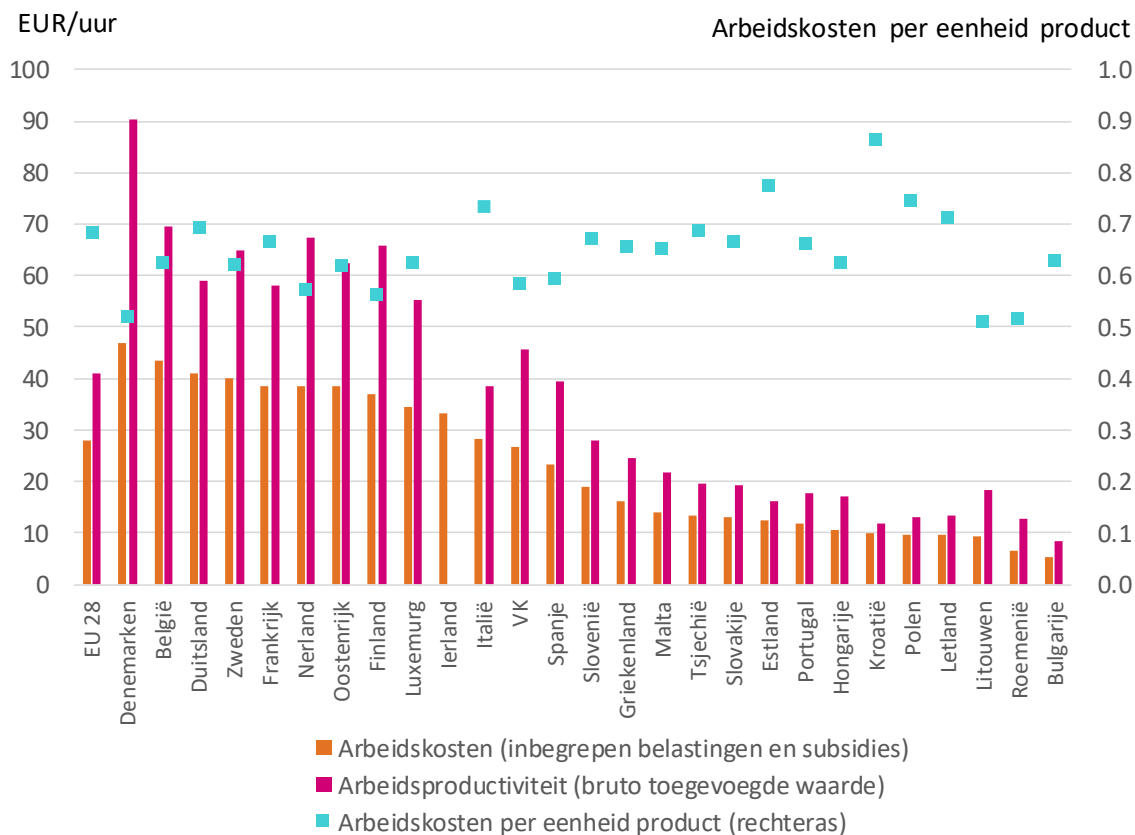


Figuur 2: Samenstelling gezinsconsumptie in België (berekeningen op basis van NBB.Stat, Nationale Rekeningen)

2.1.2 Arbeidskosten en arbeidsproductiviteit

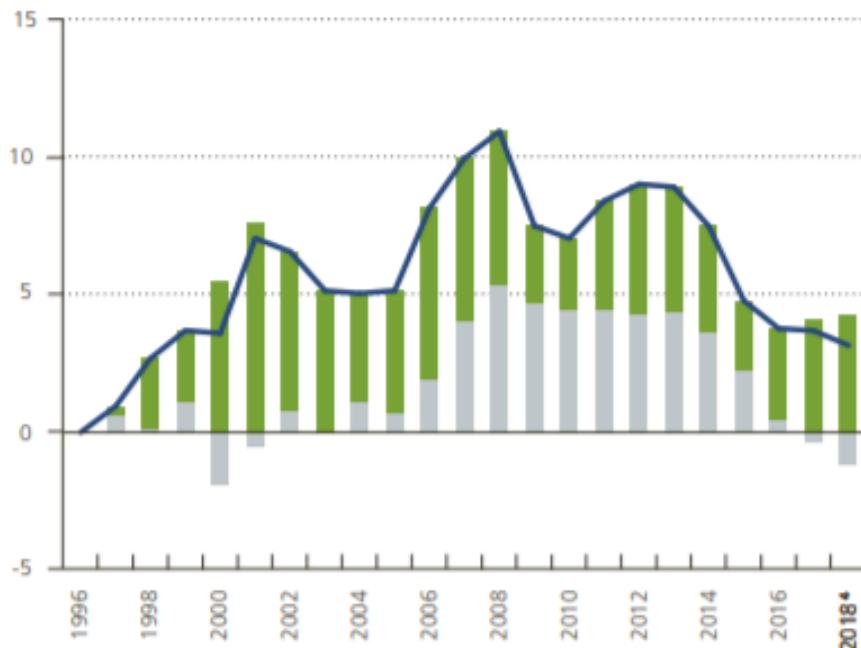
In de bedrijfstakken die aan internationale concurrentie blootstaan (vooral de industrie en verhandelbare diensten) zijn de arbeidskosten een belangrijke factor in de vestigingsplaatskeuze. Deze factor is bijzonder relevant in sectoren die relatief arbeidsintensief zijn.

Niet de absolute arbeidskosten per uur zijn bepalend, maar wel de arbeidskosten per eenheid product (d.w.z. de arbeidskosten gedeeld door de arbeidsproductiviteit). De onderstaande figuur toont de arbeidskosten per uur, de arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per uur) en de arbeidskosten per eenheid product in de maakindustrie in de lidstaten van de Europese Unie. Na Denemarken heeft België de hoogste arbeidskosten per uur. De arbeidskosten per uur in België zijn viermaal hoger dan in de Oost-Europese lidstaten. Maar de hoge arbeidskosten worden min of meer gecompenseerd door een hogere arbeidsproductiviteit. Landen met hogere arbeidskosten hebben ook een hogere productiviteit zodat de arbeidskosten per eenheid product bijna in alle landen van de Europese Unie rond 0,6 liggen.



Figuur 3: Arbeidskosten, arbeidsproductiviteit en arbeidskosten per eenheid product in de maakindustrie in de EU28 in 2019 (berekeningen met behulp van gegevens van Eurostat)

Bij het aantrekken van internationale investeerders in de industrie en de logistiek concurreert België vooral met de buurlanden: Nederland, Frankrijk en Duitsland. Daarom monitort de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven (CRB) vanaf 1996 de evolutie van de arbeidskosten per eenheid product in België in vergelijking met de gemiddelde evolutie in de drie buurlanden. Sinds 1996 zijn de arbeidskosten per eenheid product in België met bijna 4% gestegen tegenover de buurlanden (blauwe lijn in de onderstaande figuur). Deze stijging is volledig te wijten aan een lagere productiviteitsgroei (groene balken). Tussen 2006 en 2008 liepen ook de arbeidskosten uit de pas (grijze balken), maar die handicap is inmiddels meer dan volledig door loonmatigings- en belastingmaatregelen weggewerkt.



Figuur 4: Cumulatieve evolutie vanaf 1996 van de arbeidskosten per eenheid product (blauwe lijn), de loonkosten (grijze balken) en de arbeidsproductiviteit (groene balken, waarbij positieve waarden duiden op een daling van de productiviteit) ten opzichte van de buurlanden (CRB)

De loonkost per eenheid product is een belangrijke factor die de competitiviteit van de Belgische economie bepaalt, maar niet de enige. De Global Competitiveness Index opgesteld door het World Economic Forum beschouwt een brede waaier van criteria voor de concurrentiekracht van een land, waaronder de efficiëntie van de overheid, de kwaliteit van het onderwijs, de kwaliteit van de infrastructuur, de flexibiliteit van de arbeidsmarkt, de mate van innovativiteit, Deze criteria spelen vooral een rol voor vernieuwende sectoren die minder gevoelig voor arbeidskosten zijn; maar wel sterk afhankelijk zijn van de aanwezigheid van kennisinstituten en communicatienetwerken. België scoort stevast rond plaats 20 van de wereld. Daarmee lopen we achter op onze buurlanden: Nederland, Duitsland en Frankrijk staan op respectievelijk plaats 4, 7 en 15 in de index van 2019.

2.1.3 KMO-land

België, en Vlaanderen in het bijzonder, worden vaak als KMO-economieën bestempeld. Dat is maar deels waar. In feite is het aandeel van KMO's (bedrijven met ten hoogste 250 werknemers) in de werkgelegenheid en de toegevoegde waarde in België slechts een beetje hoger dan het Europese gemiddelde, en zeer vergelijkbaar met Nederland. Ook het gewicht van de zeer kleine ondernemingen met minder dan 10 werknemers (95% van de bedrijven in België, die voor ongeveer een derde van de werkgelegenheid en een kwart van de toegevoegde waarde instaan) is vergelijkbaar met het Europese gemiddelde.

	Werkgelegenheid					
	België		NL	DE	FR	EU-28
	Aantal	Aandeel	Aandeel	Aandeel	Aandeel	Aandeel
KMO	1.944.928	68,8%	63,8%	63,7%	64,1%	66,6%
Groot	882.302	31,2%	36,2%	36,3%	35,9%	33,4%
Totaal	2.827.230	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Toegevoegde waarde					
	België		NL	DE	FR	EU-28
	Miljard euro	Aandeel	Aandeel	Aandeel	Aandeel	Aandeel
KMO	142	63,3%	62,3%	54,4%	55,8%	56,4%
Groot	83	36,7%	37,7%	45,6%	44,2%	43,6%
Totaal	225	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabel 1: Aandeel van KMO's in economie (Europese Commissie, 2019 SBA Fact Sheets voor België, Nederland en Frankrijk)

Het beeld van België als KMO-land (ondanks de hierboven gepresenteerde data) wordt onder meer verklaard door het kleine aantal bekende, grote bedrijven. Van de 36 Belgische bedrijven met een omzet van meer dan 1 miljard euro in 2017 was slechts de helft genoteerd op de beurs en dus gekend bij een breder publiek. Twee op drie waren familiebedrijven, die vaak als KMO's gepercipieerd worden ook al zijn ze zeer groot.¹

België telt maar 10 bedrijven in de Forbes Global 2000, een lijst van de 2000 grootste bedrijven ter wereld op basis van omzet en marktwaarde. Dat is geen slecht cijfer in vergelijking met het gewicht van België in de wereldeconomie maar is niettemin lager dan in andere kleine economieën (bijvoorbeeld Zwitserland, Zweden, Nederland, Denemarken, Ierland en Singapore).²

België vormt ook geen overtuigend voorbeeld van de KMO-sector als groeimotor van de economie. België heeft geen enkele "unicorn" (een startup met een marktwaarde van 1 miljard USD of meer). Die prestatie is slechter dan in vele andere kleine landen (Israël, Zweden, Zwitserland, Hong Kong, Nederland, Litouwen, Estland en Portugal).³

2.1.4 Internationale handel

Sinds de Tweede Wereldoorlog is de economie sterk geïnternationaliseerd, wat zichtbaar is in een vrijwel gestage stijging van de handelsintensiteit (waarde van uitgevoerde goederen in verhouding tot het bruto nationaal product). In België was die evolutie nog veel meer uitgesproken door de Europese economische integratie. Tevens fungeren de Vlaamse zeehavens en de daarmee verbonden logistieke parken als draaischijf voor de intercontinentale handel van Noordwest-Europa.

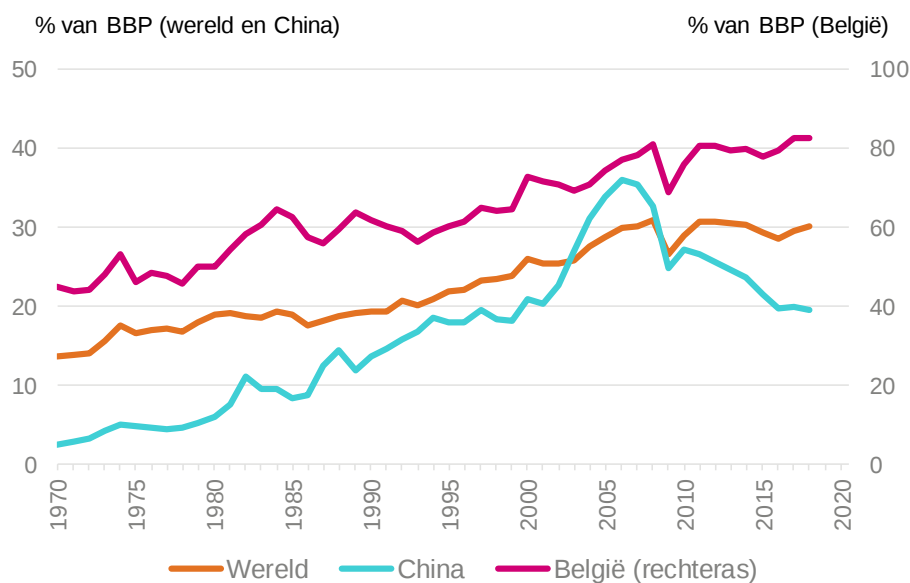
In 2009 kende de internationale handel een diepe inzinking in de nasleep van de financiële crisis van 2008. In 2010 veerde de internationale handel weer op, maar tot op heden is het verlies nog niet goedgemaakt. De stagnatie van de wereldhandel sinds 2008 is vergelijkbaar met de periode volgende op de oliecrisis van 1973.

¹ "Belgische miljardenbedrijven, er zijn er meer dan u denkt", De Tijd, 13 mei 2017.

² Forbes Global 2000 (www.forbes.com/global2000)

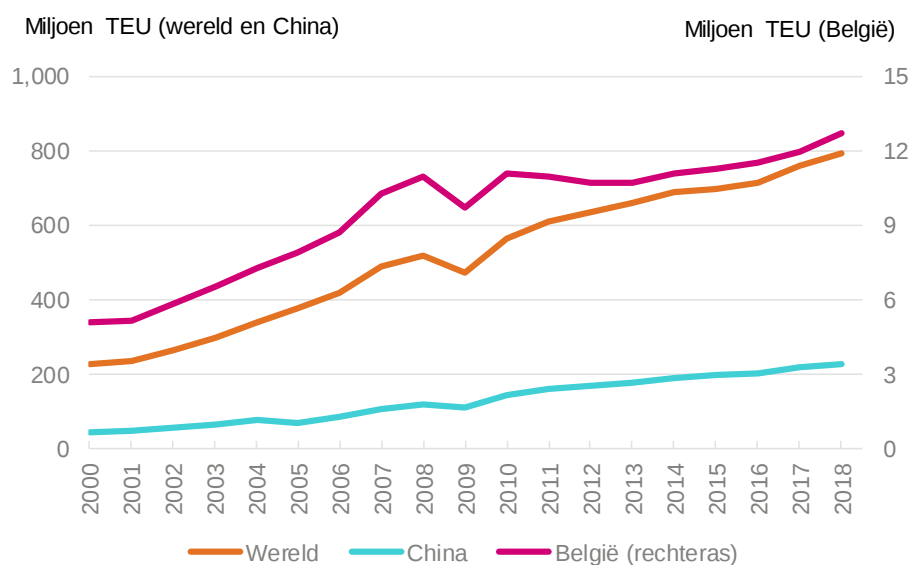
³ CBI Insights (www.cbinsights.com/research-unicorn-companies)

Vanaf het midden van de jaren 1980 begon een nieuwe, sterke groeifase. Het is niet duidelijk of ook in de komende jaren een nieuwe groeifase zal starten, of dat de stagnatie van blijvende aard is. De belangrijkste groeifactor van de handel in de afgelopen decennia, de integratie van China in de wereldeconomie, lijkt grotendeels uitgespeeld. De Chinese economie heroriënteert zich van export-naar consumptiegedreven groei. Ook op het politieke vlak is er een beweging naar nationalisme en regionalisme (bijvoorbeeld Brexit en het meer protectionistische handelsbeleid van de Verenigde Staten).



Figuur 5: Evolutie van export van goederen en diensten (% van BBP) van België, China en de wereld (Wereldbank, World Development Indicators)

Ondanks de stagnerende handelsintensiteit blijft het mondiale overzeese containertransport groeien, op een tijdelijke, diepe terugval in 2009 na. In België was het herstel na de recessie zwakker. Pas in 2013 begon de containeroverslag in de Vlaamse havens terug te groeien en dit aan een lager tempo dan voor 2009.

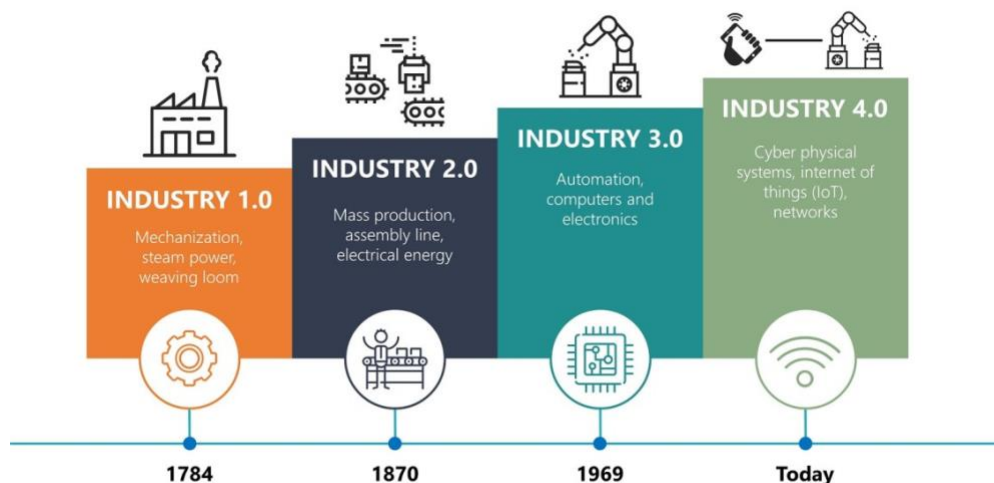


Figuur 6: Evolutie van containeroverslag in de havens (Wereldbank, World Development Indicators)

2.2 Technologische trends

2.2.1 Technologische verandering

Industrie 4.0 is een verzamelterm voor een beweging die leidt tot ‘smart factories’, ofwel de volgende stap na digitalisering van de productieprocessen (Industrie 3.0) om systemen met elkaar te verbinden en met elkaar te laten communiceren. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door toename van het gebruik van sensoren en de capaciteit van netwerken, zoals via de ontwikkeling van 5G-technologie. Deze doorgedreven digitale evolutie en connectiviteit leiden tot nieuwe manieren van produceren, nieuwe producten en nieuwe businessmodellen. Voor Vlaanderen is de transitie Industrie 4.0 strategisch belangrijk, omdat het de ‘industriële’ activiteit hier wil houden en zelfs versterken.



Figuur 7: Beschrijving van Industrie 1.0 tot en met 4.0⁴

Bij **Industrie 4.0** worden de klassieke ICT-applicaties aangevuld met toepassingen zoals Internet of Things (IoT), Virtual Reality (VR), Augmented Reality (AR) en Artificiële Intelligentie (AI). Deze technologieën steunen op het gebruik van sensoren, big data-analyse, cloud computing, robotisering en automatisering.⁵

- **Industrial Internet of Things (IIoT):** omvat de vorming van netwerken, bestaande uit met elkaar verbonden sensoren en applicaties in industriële toepassingen. Dit netwerk faciliteert dataverzameling, -uitwisseling en -analyse, waarvan de inzichten potentieel leiden tot verbeteringen in efficiëntie en kwaliteit van productie en logistiek/opslag.
- **Virtual Reality (VR)/Augmented Reality (AR):** VR is een computergestuurde gesimuleerde omgeving. AR is een combinatie van de echte wereld en aanvullende computersimulaties. Zowel AR als VR kunnen werknemers ondersteunen in mens-machine interactie, bijvoorbeeld door een virtuele trainingsomgeving te bieden en/of extra informatie weer te geven tijdens de interactie met de machine. Bijvoorbeeld een onderhoudsmonteur die via een wearable de onderhoudshistorie ziet van een machine, is een voorbeeld van een industriële toepassing van AR.

⁴ Opgehaald van Techarp.com

⁵ Sociaal-economische Raad van Vlaanderen, Industrie 4.0 onder de loep in vijf sectoren, juni 2019

- **Artificiële intelligentie (AI).** AI zijn 'systemen met intelligent gedrag doordat zij hun omgeving kunnen analyseren en met (een zekere) zelfstandigheid actie kunnen ondernemen om specifieke doelstellingen te verwezenlijken (Europese Commissie, 2019 ⁶). AI wordt nu al ingezet voor veel verschillende activiteiten in verschillende sectoren, zoals financiële markten, gezondheidszorg en (autonom) vervoer. Industriële toepassingen zijn toepassingen zoals de analyse van gegevens om bijvoorbeeld de vraag te voorspellen, en zo de productie te plannen en een optimale voorraad aan te houden. AI wordt gezien als een potentieel grote drijver van economische groei⁷.

De implementatie van Industrie 4.0 kan leiden tot het verder automatiseren van productieprocessen en het efficiënter maken van productieprocessen met een verhoging van de competitiviteit van de Vlaamse (maak)industrie tot gevolg. Daarnaast heeft technologische impact een grote impact op de vraag naar arbeid en moet de overheid een rol spelen in de afstemming tussen vraag naar en aanbod van arbeid. De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen concludeerde in 2017 uit een rondgang langs bedrijven dat zij van de overheid verwachten een rol te spelen in informatievoorziening over de mogelijkheden van Industrie 4.0, het opzetten van netwerken tussen de bedrijven en kenniscentra en het centraal zetten van digitale kennis en vaardigheden in het onderwijs. In Vlaanderen ondersteunen dan ook verschillende organisaties, waaronder Agoria en Sirris, in de technologische transformatie van de Vlaamse maakindustrie.

Buiten Industrie 4.0, zijn er nog andere megatrends gaande die de (maak)industrie van de toekomst in Vlaanderen beïnvloeden. Bijvoorbeeld de ontwikkeling van **Additive Manufacturing** (ofwel 3D-printing) en **lasertechnologie** die leiden tot een verdere automatisering van maakindustrie en mogelijke decentralisatie van productie. Daarnaast beloven ontwikkelingen in **Quantum Computing** een versnelling van de groei van rekenkracht van computers.

2.2.2 Technische evolutie en de impact op werkgelegenheid

Over het algemeen is er een afnemende productiviteitsgroei in geïndustrialiseerde landen, zoals België. Toch zijn er potentiële efficiëntiewinsten van een doorgedreven digitalisering van productie (Industrie 4.0) en logistieke processen. De verwachting is dat er afname is van de werkgelegenheid in bepaalde beroepen door automatisering, robotisering en AI. Hoe meer repetitief een taak is, hoe groter het potentieel is voor automatisering. Banen met het hoogste risico van automatisering voor de komende decennia zijn in administratie en boekhouding, in verkoop en in de dienstensector.

Tegelijkertijd ontstaan er nieuwe banen en verschuift de werkgelegenheid. Terwijl de toepassing van AI een negatieve impact op de werkgelegenheid voor middengeschoolden heeft, verhoogt ze de vraag naar hoogopgeleide werknemers.⁸

In de logistieke sector, bijvoorbeeld, is de impact van automatisering zeer zichtbaar. In de nieuwste distributiecentra is de automatisering fors doorgedreven, waardoor het aantal werknemers in dergelijke centra soms zeer laag is. Daartegenover ontstaan echter nieuwe werkgelegenheidskansen in de ontwikkeling van gespecialiseerde software, en kunnen door de automatisering nieuwe diensten met toegevoegde waarde aan de klanten geleverd worden (aankoop- en voorraadbeheer, opvolgen van bestellingen en transport, ...).

⁶ High-level Expert Group on Artificial Intelligence, European Commission, 2019

⁷ Preparing for the future of Artificial Intelligence, Executive Office of the President National Science and Technology Council Committee on Technology, October 2016

⁸ Ericsson, Creative machines, How artificial intelligence will impact the future labor market, 2018

De ontwikkeling van nieuwe productietechnologieën, zoals Additive Manufacturing, bevordert een decentralisatie van de productie. Deze productietechnologie zou kunnen leiden tot de (gedeeltelijke) terugkeer van de maakindustrie naar België en een toename van haar verweefbaarheid in stedelijk weefsel.

2.2.3 De energietransitie

De Belgische Overheid heeft als **doelstelling** de uitstoot van broeikasgassen met 35 procent te reduceren in 2030 ten opzichte van 2005. Vlaanderen hanteert dezelfde doelstelling. De Europese Klimaatstrategie vermeldt dat de Europese Unie de doelstelling heeft tegen 2050 klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat er netto geen broeikasgassen meer uitgestoten worden en wat toch uitgestoten wordt, opgevangen en opgeslagen moet worden.

Het halen van deze doelstellingen vereist een **energietransitie**. De energietransitie is het omvormen van het huidige energiesysteem naar een decentraal koolstofarm systeem, met een energievoorziening die zoveel mogelijk steunt op hernieuwbare, koolstofarme energiebronnen (VREG⁹). De overgang naar hernieuwbare energie, carbon capturing, biobased economie en een algehele vermindering van het energiegebruik zijn doelstellingen die een belangrijke impact hebben op de structuur van de Vlaamse economie.

Decarbonisatie van de economie vergt op termijn een totale omschakeling van alle productie- en logistieke processen die op fossiele brandstoffen gebaseerd zijn: petrochemie, elektriciteitsproductie, staal, cement, meststoffen, transport, ... De vervangingstechnologieën bestaan voor vrijwel elke sector (waterstof, synthetische brandstoffen, elektrificatie, ...), maar de kosten van die technologieën zijn meestal hoger. Een (versnelde) implementatie hangt dus af van dwingend beleid en kostenevolutie van deze technologieën.

⁹ <https://www.vreg.be/nl/energietransitie>

2.2.4 De transitie naar een circulaire economie



Figuur 8: Circulaire economie¹⁰

Grondstofschaarste als gevolg van groeiende wereldbevolking en groeiende consumptie en een algeheel groeiend milieubewustzijn, dwingen tot een meer efficiënt grondstofgebruik. In een **circulaire economie** worden tal van strategieën toegepast om materialen en producten zo hoogwaardig mogelijk te blijven inzetten in de economie.¹¹ Bovenstaande figuur geeft een breed overzicht van de typen activiteiten binnen de circulaire economie.

- De eerste stappen betreffen het nadenken over de inputs in het productieproces: kunnen andere (biogebaseerde) of minder grondstoffen gebruikt worden? Kunnen producten zo ontworpen worden dat zij doorheen hun levenscyclus beter recycleerbaar, repareerbaar of herbruikbaar zijn, of zodat hun productieproces minder afvalstromen bevat?
- Stappen 3, 4 en 5 zijn juist gefocust op het gebruik van het product en de materialen. De maatregelen zijn gericht op een efficiënter gebruik van het product door het bijvoorbeeld te delen, het verlengen van de levensduur door reparaties en onderhoud en het product aan het einde van de levensduur te recyclen.
- De laatste stappen in de keten gaan om de terugwinning van materialen of van energie uit materialen indien deze niet meer te recyclen zijn. Het verbranden of lozen van afval zonder dat energie wordt teruggewonnen, wordt zo veel mogelijk voorkomen. Circulaire bedrijven gebruiken in hun productieproces zoveel mogelijk reststromen (materialen of energie) van andere bedrijven of activiteiten, terwijl er gezocht wordt naar oplossingen om de eigen reststromen op vlak van energie en materialen zo nuttig mogelijk in te zetten voor andere activiteiten.

¹⁰ Planbureau voor de Leefomgeving, *Waarom een circulaire economie?*, 2016 (<https://themasites.pbl.nl/o/circulaire-economie>).

¹¹ Vlaanderen Circulair, 2019 (<https://vlaanderen-circulair.be/nl/kennis/wat-is-het>)

In recente bedrijventerreinontwikkelingen wordt al geanticipeerd op het stijgend belang van circulaire economie, bijvoorbeeld door:

- Het delen van productiefaciliteiten op chemische bedrijfssites om de benuttingsgraad te verhogen en zo op kapitaalkosten te besparen;
- Het delen van ruimten die per individueel bedrijf niet permanent gebruikt worden, zoals vergaderruimte;
- Het zoeken naar industriële symbiose in de productieketens van industriële bedrijven.

Als onderdeel van een meer circulaire economie wordt vaak verwezen naar '**product as a service**'. Hierbij blijft de producent eigenaar van het product en de klant betaalt een huurprijs of een vergoeding per eenheid gebruik (bijv. gebruikte jaren voor een stoel of lumen voor verlichting). Dit geeft de producent een incentive om veel meer circulair met het product om te gaan: deze is namelijk veel meer gebaat bij een langere levensduur van het product en bij een hoge recyclage- of hergebruikswaarde van het product of de onderdelen ervan.

efficient use of resources	use less primary resources
renewable energy sources	
recycling	
remanufacturing, refurbishment, reuse of products en components	maintain the highest value of materials and products
product life extension	
sharing models	change utilisation patterns
product as a service	
shift in consumption patterns	

Figuur 9: De 8 categorieën van circulaire economie volgens Rizos¹²

Lokale besturen kunnen de ontwikkeling van de circulaire economie op allerlei wijzen faciliteren en stimuleren. Ze kunnen een directe impuls geven aan de circulaire economie door in openbare aanbestedingen voorwaarden op te leggen aan de recycleerbaarheid en het hergebruik van de goederen die ze kopen. Tevens kunnen ze de circulaire economie via het ruimtelijke beleid ondersteunen door op de specifieke maar ook diverse ruimtebehoeften van circulaire bedrijven in te spelen (bijvoorbeeld reparatieateliers in winkelstraten en watergebonden bedrijventerreinen voor grootschalige recyclageactiviteiten op nationale of internationale schaal). Tenslotte kunnen ze met communicatie-campagnes en beperkte financiële stimuli recyclage en hergebruik bij hun bewoners aanmoedigen (bijvoorbeeld door het ondersteunen van ruilbeurzen).¹³

¹² Rizos, V. e.a., *The circular economy: barriers and opportunities for SMEs*, Centre for European Policy Studies (CEPS), 2015.

¹³ Meer ideeën over hoe lokale besturen de circulaire economie kunnen ondersteunen zijn te vinden op de website van de Ellen MacArthur Foundation, in het bijzonder www.ellenmacarthurfoundation.org/our-work/activities/circular-economy-in-cities.

2.3 Ruimtelijke trends

2.3.1 Trends op gebied van bedrijfslocaties

Hieronder overlopen we recente trends in de wijze waarop bedrijven met ruimte en vervoer omgaan en die een impact op de vestigingsplaatskeuze hebben.

Delen van ruimte

Zowel in kantoorvastgoed, als in logistiek vastgoed, is een trend zichtbaar naar het delen van deze ruimte (co-working, vergaderruimten, warehousing, ...) en 'real estate as a service'. Voornamelijk voor startende bedrijven zijn dit belangrijke kansen, zodat zij hun financiering voor een groter deel kunnen gebruiken voor hun core business en meer snelheid en flexibiliteit vinden.

Ruimte voor de kenniseconomie

In de verdere evolutie naar een kenniseconomie, is er voor bedrijven een toenemend belang van kennis, kennisuitwisseling en een toenemende war on talent. Steden en regio's concurreren hier ook onderling en spelen bijvoorbeeld een sterke rol in het aanbieden van een kwalitatieve leefomgeving voor dit talent.

De kenniseconomie heeft bijzondere vestigingseisen. Wetenschapsparken zijn ecosystemen van kapitaal, talent en kennis (bijvoorbeeld in biotechnologie, chemie, elektronica en IT). Het succes van die ecosystemen hangt af van kennisuitwisseling, netwerken en samenwerking. Om optimaal te functioneren moeten die ecosystemen dicht bij een kennisinstelling (universiteit, strategische onderzoekinstelling, academisch ziekenhuis,...) gevestigd zijn. Ze moeten een waaier van complementaire bedrijven (van kleine startups tot grote, gevestigde bedrijven) uit verschillende bedrijfstakken kunnen accommoderen. Startups met een nog onzekere toekomst hebben een behoefte aan ruimte, infrastructuur en ondersteunende diensten die op tijdelijke basis (huur en gebruiksvergoedingen) ter beschikking gesteld worden, zodat ze niet recuperabele investeringen kunnen vermijden. De kenniseconomie gedijt het beste in een stedelijke omgeving met een hoog recreatief en cultureel voorzieningenniveau, die nodig is om hoogopgeleide medewerkers aan te trekken en kennisuitwisseling te faciliteren.

Lokale besturen kunnen een betekenisvolle rol spelen in de creatie van de specifieke vestigingsplaatseisen die de kenniseconomie nodig heeft, en zo de vestiging en groei van kennisbedrijven stimuleren en ondersteunen. De rol van de lokale overheid in het voorzien en faciliteren van de ruimtelijke vestigingsplaatseisen is evident (onder andere door de strategische plekken nabij belangrijke bedrijven en kennisinstellingen beschikbaar voor de vestiging van een ecosysteem te houden). Daarnaast kunnen lokale besturen de contacten tussen kennisinstellingen en bedrijven bevorderen, en bedrijven leiden naar de initiatieven die op Vlaams niveau genomen worden (zoals de door de Vlaamse overheid gesteunde speerpuntclusters en innovatieve bedrijvencusters).¹⁴

De voorwaarden voor de ontwikkeling van de kennisbedrijven kunnen echter niet overal ingevuld worden. Indien de basisvoorwaarden (zoals aanwezigheid van een toonaangevende kennisinstelling, of een stedelijke omgeving met een ruim aanbod van hooggeschoolden of een woonomgeving die voor hooggeschoolden aantrekkelijk is) niet ingevuld zijn, dan is de kans op succes van de ontwikkeling van een wetenschapspark

¹⁴ <https://www.ewi-vlaanderen.be/wat-doet-ewi/ondernemende-economie/slimme-specialisatie/clusterbeleid>

klein. Lokale besturen moeten dus steeds toetsen of een op de kenniseconomie gerichte ruimtelijk-economische strategie voor hen realistisch is.

Innovatie in personenmobiliteit

Vele bedrijven zetten in op een modal shift van personenvervoer van de weg naar alternatieve vervoersmodi, zoals het spoor. Daarnaast kan de shift naar Mobility as a Service en de ontwikkeling van zelfrijdende auto's een disruptieve werking hebben op het personenvervoer, met ook een implicatie op de bereikbaarheid van bedrijfslocaties voor werknemers en congestie. Met het oog op een modal shift naar treinvervoer is het wenselijk dat kantoorontwikkelingen plaatsvinden in stationsomgevingen. Het principe van verdichting rond hoofdstations werd reeds 20 jaar geleden in een beleidskader vastgelegd, als onderdeel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Innovatie in goederenmobiliteit

In logistieke centra is er sprake van schaalvergroting in Super Distributiecentra (zoals Brussel X van BPost) en een doorgedreven automatisering die leidt tot een reductie in het aantal werknemers. Door een almaar toenemende populariteit van e-commerce, wordt een toenemende vraag naar grote distributiecentra verwacht. Tegelijkertijd is er juist ook vraag naar locaties nabij of in het stedelijk weefsel voor stadsdistributie. Voor de zogeheten 'last mile logistics', worden kleinere (elektrische) voertuigen gebruikt en fietsdistributie ingezet. Hiervan zijn reeds toepassingen te vinden in de grote steden in Vlaanderen en in Brussel. De ontwikkeling van autonome voertuigen, drones en connectiviteit (ontwikkeling 5G, Internet of Things en Physical Internet) worden verwacht disruptief te zijn op de logistieke sector en hebben ongetwijfeld ook een ruimtelijke impact in de toekomst.

Omwille van het duurzame karakter van watergebonden logistiek en het vormen van een congestievrij alternatief voor wegtransport, stijgt het aandeel van transport over water en de vraag naar watergebonden locaties.

Efficiënt en zuinig ruimtegebruik

De ontwikkeling betreffende zuinig ruimtegebruik op bedrijfslocaties is tweeledig. Enerzijds is er een toename van multifunctioneel gebruik in tijd en ruimte, hogere bouwhoogten (bijvoorbeeld van industrieel vastgoed) en een toename van tijdelijke huurcontracten (efficiënter gebruik vastgoed) die leiden tot een zuiniger ruimtegebruik. Ook is er een paradigmashift bij lokale besturen van een aanbodbeleid (ijzeren voorraad) naar een acquisitiebeleid en meer focus op de kwaliteit van bedrijfslocaties en verweving van wonen en werken in (rand)stedelijke omgeving.

Hybridisering van de ruimtevraag:

Overall in Vlaanderen is een hybridisering van de ruimtevraag zichtbaar. Dit betekent dat er geen strikte scheiding is in het type ruimtevraag in termen van type vastgoed. Een producent van apparatuur voor satellietcommunicatie kan een ruimtevraag hebben naar zowel kantoorfunctie (voor zijn management en overhead), als opslag, als productieruimte, als ruimte voor onderzoek en ontwikkeling. Dit is een hybride ruimtevrager. De hybridisering van de ruimtevraag wordt verwacht zich verder te zetten door een toename in verweefbaarheid van (maak)activiteiten, en het stijgend aandeel kantoorjobs in secundaire sectoren (R&D, design, marketing, ...) en de invloed van nieuwe (productie)technologieën zoals additive manufacturing.

Verweefbaarheid van activiteiten

Bij voorkeur wordt de ruimtevraag van bedrijven ingevuld zonder of met minimaal extra inname van grondoppervlakte. Eén methode om dit te bereiken is de herontwikkeling van bestaande (verlaten) terreinen en bedrijfssites. Een andere methode is om bedrijfsactiviteiten niet op een bedrijventerrein te huisvesten, maar in het stedelijk weefsel te verweven. Verweving van activiteiten heeft verschillende extra voordelen, zoals een dynamisch stedelijke omgeving, de beperking van woon-werkafstanden en het voorzien van aangename werklocaties. Er moet wel bekeken worden of de activiteiten verweefbaar zijn, op welke locatie en op welke schaal, telkens in verhouding tot de draagkracht van de omgeving. ¹⁵.

Type ruimtevragers	Selectie van trends met impact op de ruimtevraag
Kantoor	Opkomst co-working en bedrijvent centra Eisen kwalitatieve werkomgeving (voorzieningen, groen, ...) Voorkeur voor stationsomgevingen (en luchthavens voor internationale kantoren)
Bedrijvigheid met hoog aandeel R&D	Eisen aangename stedelijke omgeving voor war on talent Ecosystemen rond kennis als vestigingsfactor (start-ups, scale-ups en onderzoek, wetenschapsparken)
Logistiek	Stijging overslag over het water (toenemende vraag watergebonden locaties) Vraag naar locaties in of nabij stedelijk weefsel voor last-mile-logistics (door opkomst e-commerce)
Productieactiviteiten	Hybridisering van de ruimtevraag (vraag naar zowel kantoorfunctie, als onderzoeksruimte, als productie en opslag)
Overall	Verdichting op locaties met hoge knooppuntwaarde Efficiënter en zuiniger ruimtegebruik

Tabel 2: Trends met een impact op de ruimtevraag van bedrijvigheid

2.3.2 Retaillocatie

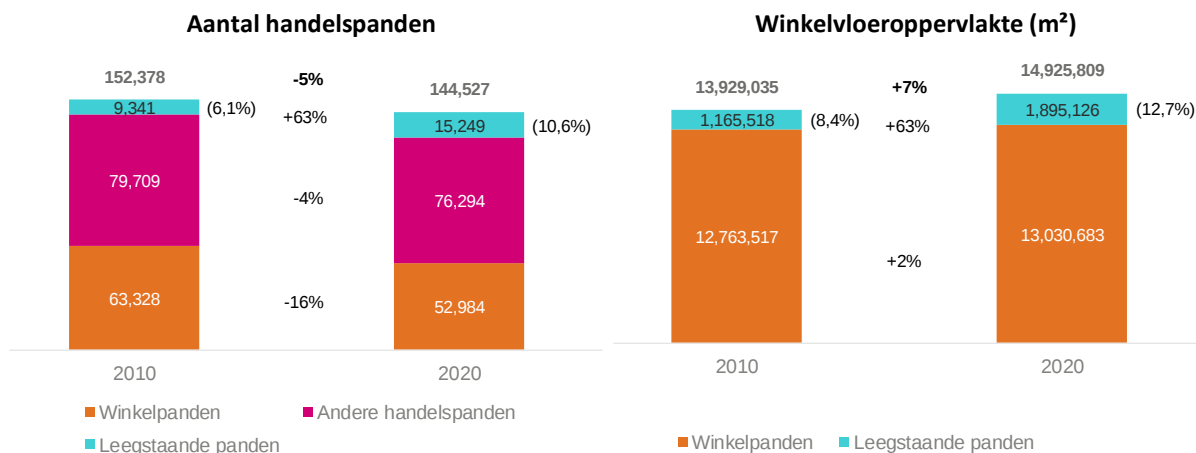
De leegstand van handelspanden in Vlaanderen en Brussel steeg in 2020 tot ongeziene hoogte: 10,6% van het aantal handelspanden was ongebruikt.¹⁶ Gemeten in winkelvloeroppervlakte bedroeg de leegstand zelfs bijna 13%.¹⁷ Er is een tegengestelde evolutie van het aantal handelspanden en van de winkeloppervlakte.

- Het aantal handelspanden daalde met 5% tussen 2010 en 2020. Als enkel de actieve winkels beschouwd worden, daalde het aantal zelfs met 16%.
- De winkeloppervlakte steeg daarentegen met 7% of bijna 1 miljoen m². Bijna ¾ van die netto toename (730.000 m²) resulteerde in leegstand.

¹⁵ De meerwaarde en haalbaarheid om het werken terug in de stad te krijgen, werd in casestudies nader uitgewerkt in het onderzoek *Labo XX_Work, a consolidation of the research*, door BUUR, WES, Connect & Transform, 2015, in opdracht van Stad Antwerpen.

¹⁶ Het aantal handelspanden omvat de winkelpanden en de andere handelspanden (horeca, cultuur en ontspanning, diensten, tankstations).

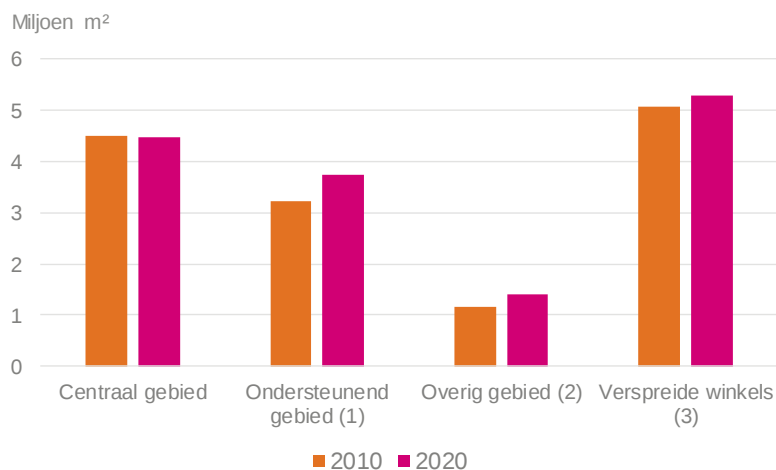
¹⁷ Enkel winkelpanden. De oppervlakte van de niet-winkels is niet bekend.



Figuur 10: Evolutie van aantal handelspanden en winkelvloeroppervlakte in Vlaanderen en Brussel (Locatus via provincies.incijfers.be)

De leegstand heeft twee oorzaken: een toename van de winkeloppervlakte buiten de centrale winkelgebieden (d.w.z. in winkelconcentraties buiten de kernen zoals baanwinkels en shoppingcenters) en de toenemende concurrentie van e-commerce.

In de centrale winkelgebieden van gemeenten en steden bleef de winkeloppervlakte ongeveer ongewijzigd. Buiten deze gebieden nam de winkeloppervlakte echter toe.



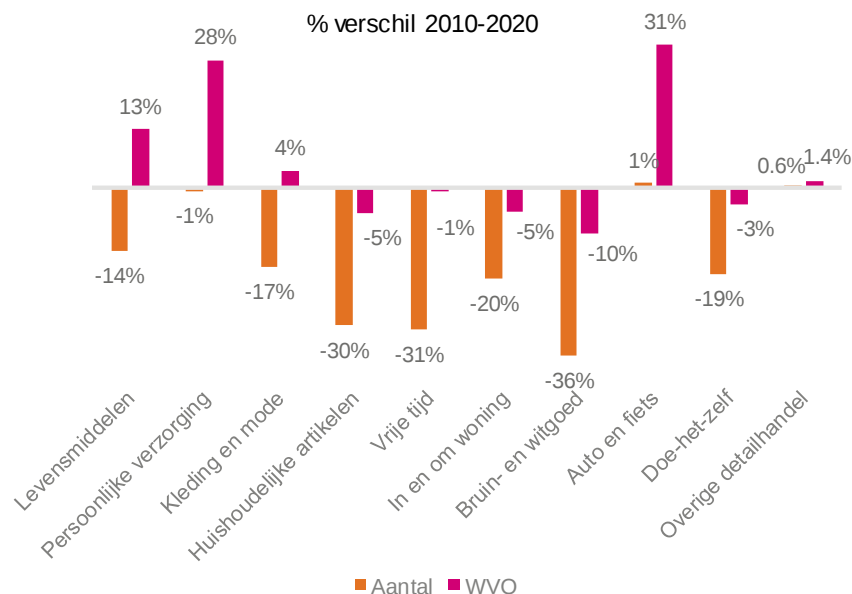
(1) baanwinkels en winkelgebieden buiten centrum
 (2) grote concentraties, shopping en outlet centers
 (3) andere locatie

Figuur 11: Evolutie van winkelvloeroppervlakte per winkelgebiedtype – Vlaanderen en Brussel (Locatus via provincies.incijfers.be)

Er is een correlatie tussen de sectoren met een relatief groot aandeel on-lineverkoop (electro, mode en vrije tijd)¹⁸ en de sectoren die een grote daling van het aantal panden en winkeloppervlakte optekenen. De

¹⁸ Kennisnetwerk detailhandel, *E-commerce: evolutie en impact op de detailhandel*, 2015.

daling van het aantal panden is veel groter dan de daling van de winkelloppervlakte. Er heeft zich dus ook schaalvergroting voorgedaan, waarbij het belang van ketenwinkels in de detailhandel toeneemt.



Figuur 12: Evolutie van aantal winkelpanden en winkelvloeroppervlakte per sector – Vlaanderen en Brussel (Locatus via provincies.incijfers.be)

Vooralsnog vertegenwoordigt e-commerce een bescheiden aandeel in de totale gezinsconsumptie. In 2019 bedroegen de on-line aankopen van Belgische huishoudens ongeveer 11,5 miljard euro. ¹⁹ Dat vertegenwoordigt ongeveer 5% van de Belgische gezinsconsumptie. Online bestedingen groeien wel 2 tot 3 maal zo snel als de totale consumptie.

2.4 Selectie van informatiebronnen over macrotrends

2.4.1 Departement Economie, Wetenschap en Innovatie (EWI)

Beschrijving	EWI publiceert één of twee maal per jaar een conjunctuurnota over de algemene toestand van de Vlaamse economie.
Website	De nota's zijn te vinden via de tabbladen "Nieuws" en "Publicaties": www.ewi-vlaanderen.be/nieuws en www.ewi-vlaanderen.be/publicaties

¹⁹ www.becommerce.be, Market-Monitor 2020.

2.4.2 Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV)

Beschrijving	De SERV is het sociaal overlegplatform van de Vlaamse werkgeversorganisaties (Voka, Unizo, Boerenbond en Verso) en de werknemersorganisaties (ACV, ABVV, ACLVB). De SERV adviseert de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement over het sociaal-economische beleid. In het kader van die adviesfunctie voert de SERV ook zelf onderzoek uit over de volgende thema's: - algemeen overheidsbeleid - arbeidsmarkt - begroting en fiscaliteit - diversiteit - economie en innovatie - energie en klimaat - internationale relaties - omgevingsbeleid - onderwijs en vorming - sociale bescherming De onderzoeksrapporten zijn een interessante bron van informatie over de sociaaleconomische situatie en vooruitzichten van Vlaanderen, die de macrocontext van het gemeentelijk ruimtelijk-economisch beleid vormen. De meest relevante thema's voor ruimtelijk-economisch beleid zijn: arbeidsmarkt, economie en innovatie, energie en klimaat en omgevingsbeleid.
Website	www.serv.be Vanop de thuispagina kan een overzicht van de thema's opgeroepen worden. Ook interessant is de website van de Stichting Innovatie & Arbeid, die deel van de SERV uitmaakt en onderzoek verricht rond de thema's (i) arbeidsmarkt en innovatie in ondernemingen en organisaties; (ii) werkbaar werk en langere loopbanen; en (iii) ondernemerschap, economie en innovatiebeleid. www.serv.be/stichting

2.4.3 Vlaanderen Circulair

Beschrijving	Vlaanderen Circulair is een partnerschap van overheden, bedrijven, middenveld en kenniswereld die samen actie ondernemen om de circulaire economie in Vlaanderen te bevorderen. De website geeft een overzicht van de projecten waaraan Vlaanderen Circulair als trekker of partner deelneemt, en van de bedrijven die in de circulaire economie actief zijn. Via het tabblad "Kennis" kan men achtergrondinformatie over de
---------------------	--

	circulaire economie en over circulaire zakenmodellen vinden (in rapporten en infografieken)..
Website	vlaanderen-circulair.be

2.4.4 CE CENTER Steunpunt Circulaire Economie

Beschrijving	Het Steunpunt Circulaire Economie is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de UGent, de Universiteit Antwerpen en VITO dat beleidsrelevant onderzoek in het kader van de circulaire economie doet. De publicaties van het Steunpunt bieden een uitgebreide verzameling van achtergrondinformatie over alle aspecten van de circulaire economie. Vooral de sectorrapporten (bijvoorbeeld over de biomassasector en de plasticrecyclagesector) zijn interessant voor het gemeentelijke ruimtelijk-economische beleid.
Website	https://ce-center.vlaanderen-circulair.be/nl http://www.ce-center.vlaanderen-circulair.be/nl

2.4.5 McKinsey & Company

Beschrijving	McKinsey is een internationaal strategisch adviesbureau. Het publiceert achtergrondrapporten over recente trends in een twintigtal sectoren. De rapporten gaan over globale thema's.
Website	De rapporten worden kosteloos aangeboden op de website van McKinsey: www.mckinsey.com. Ze bevinden zich op twee plaatsen: - via tabbladen "Industries" en dan, voor elke beschikbare sector, "Our Insights" - via tabblad "Featured Insights"

2.4.6 Klimaatbeleidsplannen

Beschrijving	Eén van de meest bepalende macrotrends voor de volgende decennia is het klimaatbeleid. Het bereiken van de klimaatdoelstellingen in de Overeenkomst van Parijs van 2015 zal een grote omslag van de wijze van produceren en consumeren vergen. De klimaatbeleidsplannen geven een inzicht in de transformaties die nodig zullen zijn.
---------------------	---

	Europees klimaatbeleid Het Europese klimaatbeleid is dwingend voor het Belgische en Vlaamse klimaatbeleid. De langetermijnstrategie voor 2050 is gericht op het bereiken van de doelstellingen in het Akkoord van Parijs, d.w.z. het beperken van de globale opwarming tot 2° en streven naar 1,5°. Deze langetermijnstrategie is neergelegd in een Mededeling van de Europese Commissie COM(2018) 773: Een schone planeet voor iedereen - Een Europese strategische langetermijnvisie voor een bloeiende, moderne, concurrerende en klimaatneutrale economie Deze strategie is gebaseerd op een analyse waarin 8 economische en technologische scenario's uitgewerkt zijn om de klimaatdoelstellingen na te streven (In-depth analysis in support of the commission communication com(2018) 773). Dit document beschrijft welke veranderingen er in de grote sectoren (energie, transport, industrie, huishoudens,...) nodig zullen zijn. Belgisch nationaal klimaatbeleid Het nationale klimaatbeleid op korte en middellange termijn is neergelegd in het Nationaal Energie- en Klimaatplan 2021 – 2030. De langetermijnstrategie, gericht op het bereiken van de doelstellingen in het Akkoord van Parijs, staan in de Belgische klimaatstrategie voor 2050. Vlaams klimaatbeleid Het Vlaams klimaatbeleid op korte en middellange termijn is neergelegd in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. De ambities op lange termijn staan in de Vlaamse Klimaatstrategie 2050. Het Vlaams beleid bevat een apart luik voor ruimtelijke strategieën om steden en gemeenten klimaatbestendig in te richten.
Websites	Europees klimaatbeleid https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2050_en Belgisch klimaatbeleid https://klimaat.be/ https://www.nationaalenergieklimaatplan.be/nl Vlaams klimaatbeleid https://omgeving.vlaanderen.be/energie-klimaat-en-milieu/energie-en-klimaat http://www.klimaatruimte.be (ruimtelijke klimaatstrategieën)

2.4.7 Doelstellingen voor duurzame ontwikkeling (Sustainable Development Goals)

Beschrijving	De Agenda voor duurzame ontwikkeling voor 2030, die in 2015 door alle lidstaten van de Verenigde Naties is aangenomen, biedt een gezamenlijke blauwdruk voor de duurzame ontwikkeling van de planeet en zijn bewoners. Centraal staan de 17 doelstellingen voor duurzame ontwikkeling (SDG's), verder opgesplitst in 169 subdoelstellingen. De SDG's erkennen dat beëindigen van armoede hand in hand moet gaan met strategieën die de gezondheid en het onderwijs verbeteren, de ongelijkheid verminderen en de economische groei stimuleren - dit alles in combinatie met het aanpakken van de klimaatverandering en het werken aan het behoud van de natuur. De 17 SDG's zijn:  De SDG's vormen het kader van vele beleidsplannen, zowel van internationale instellingen als van nationale en subnationale overheden. Ook Vlaanderen streeft naar de realisatie van de SDG's.
Websites	Website van de Verenigde Naties https://sustainabledevelopment.un.org/ Website van de Vlaamse overheid https://do.vlaanderen.be/sdgs

3. Data

Dit hoofdstuk presenteert een overzicht van de belangrijkste bronnen van data voor ruimtelijk-economisch onderzoek.

3.1 Federale overheid

3.1.1 Statbel

Beschrijving	Statistiekbureau van de Belgische federale overheid
Website	statbel.fgov.be
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website.
Data	Statistieken over een brede waaier van thema's: - Consumptieprijsindexen - Bevolking - Bouwen en wonen - Ondernemingen - Huishoudens - Werk en opleiding - Landbouw en visserij - Leefmilieu - Mobiliteit - Conjunctuurindicatoren - Energie - Sustainable Development Goals – SDG Alle data kunnen gemakkelijk via het thema-overzicht geraadpleegd worden: statbel.fgov.be/nl/themas. In een apart thema DataLab (https://statbel.fgov.be/nl/themas/datalab) worden nieuwe statistieken, methoden en gegevensbronnen in beta-versie gepresenteerd. Dit thema heeft op dit moment twee interessante subthema's - Geografische indelingen: toont per gemeente de bevolking die op een bepaalde afstand van een punt leeft. Dit punt kan een ziekenhuis, een station, de grens, een snelweg of een oprit van de snelweg zijn. - Multinationale groepen in België: data over de activiteiten van multinationale ondernemingen in België, en van multinationale ondernemingen met Belgisch besliscentrum in het buitenland

Geografische scope en detail	De geografische scope van de statistieken is België. De mate van subnationaal detail varieert naargelang het thema. Het fijnste geografische detail is beschikbaar voor de bevolkingsstatistieken en voor vastgoedprijzen (tot op wijkniveau). Alle data die op gemeenteniveau beschikbaar zijn kunnen via de gemeentetool geraadpleegd worden: statbel.fgov.be/nl/nieuws/ontdek-uw-gemeente. Na ingeven van de postcode van de gemeente presenteert de tool een handig overzicht van alle gemeentelijke data voor de thema's bevolking, inkomens, bebouwing, ondernemen en vervoer.
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De meest relevante gegevens voor ruimtelijk-economisch onderzoek zijn: - thema ondernemen: de demografie van de ondernemingen, bedrijfseconomische structuur, omzet, investeringen en industriële productie; - thema bouwen en wonen: vastgoedprijzen, gebouwenpark (kadastrale statistiek van het aantal, type, ouderdom en grondoppervlakte van gebouwen per gemeente); bodembezetting; - thema werk en opleiding: werkgelegenheid, werkloosheid, vacatures, NEET (not in employment, education or training), loonkosten.
Opmerkingen	Gegevens die op een klein aantal ondernemingen, individuen of huishoudens slaan worden om privacyredenen niet gepubliceerd. Dat is bijvoorbeeld het geval voor vele gegevens over vastgoedprijzen op gemeentelijk en wijkniveau. De niet gepubliceerde gegevens kunnen bij Statbel aangevraagd worden voor gebruik in onderzoek. Er zal steeds bekeken worden of de gegevens in overeenstemming met de privacyregels ter beschikking gesteld kunnen worden. Vaak zijn gegevens over een langere periode (d.w.z. verder in het verleden) beschikbaar dan er op de website gepubliceerd worden. Historische gegevens die voor een onderzoek nodig zijn, kunnen ook via een direct contact aangevraagd worden.

3.1.2 Nationale Bank van België

Beschrijving	Statistisch portaal van de Nationale Bank van België
Website	stat.nbb.be
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website
Data	De data gepubliceerd op de website van de Nationale Bank vallen uiteen in twee groepen: Ten eerste macro-economische data over: - Conjunctuur (resultaten van conjunctuurenquêtes-

	- Nationale en regionale rekeningen (bruto binnenlands product en componenten daarvan) - Arbeidsmarkt - Financiële sector - Buitenlandse handel - Prijzen (consumptieprijzen en groothandelsprijzen) Ten tweede bedrijfseconomische gegevens per bedrijfstak op basis van de geaggregeerde bij de Balanscentrale neergelegde jaarrekeningen. Jaarrekeningen van individuele bedrijven (op basis van naam of ondernemingsnummer) kunnen opgehaald worden op de website van de balanscentrale: www.nbb.be/nl/balanscentrale.
Geografische scope en detail	De meeste statistieken zijn beschikbaar voor België en voor de drie Gewesten. De regionale rekeningen zijn gepubliceerd tot op het niveau van de arrondissementen. De geaggregeerde jaarrekeningen zijn enkel op nationaal niveau beschikbaar.
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De nationale en regionale rekeningen op bedrijfstakniveau en de geaggregeerde jaarrekeningen zijn interessant om het gemiddelde bedrijfseconomische profiel van bedrijfstakken te bepalen (bijvoorbeeld toegevoegde waarde per persoon, winstmarge, kostenstructuur, solvabiliteit,...). Dat profiel heeft wel betrekking op het nationale of gewestelijke niveau omdat er geen gemeentelijke gegevens beschikbaar zijn.

3.1.3 Federaal Planbureau

Beschrijving	Het Federaal Planbureau maakt studies en prognoses over economische, sociale en milieuthema's.
Website	www.plan.be
Toegang	De studies en prognoses zijn kosteloos beschikbaar via de website.
Data	De studies en prognoses zijn over 11 thema's verdeeld: - Arbeidsmarkt - Duurzame ontwikkeling - Energie - Internationale economie - Macro-economische vooruitzichten en analyses - Milieu-economische rekeningen en analyses - Overheidsfinanciën - Sectorale rekeningen en -analyses - Sociale bescherming, demografie en toekomstverkenning

	- Structurele studiën (onder meer over de administratieve lasten, de filialen van Belgische ondernemingen in het buitenland en innovatie-indicatoren) - Transport. Een overzicht van de beschikbare databases met historische gegevens en prognoses bevindt zich in het tabblad Data.
Geografische scope en detail	De meeste data hebben betrekking op België. In sommige databases zijn gegevens op het niveau van de Gewesten beschikbaar.
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De studies en prognoses van het Federaal Planbureau zijn interessant om een inzicht te krijgen in de toekomstige nationale context van de gemeentelijke economie. Ze bevatten vooruitzichten op korte tot lange termijn voor een groot aantal sociaaleconomische en milieu-impactindicatoren.

3.2 Vlaamse overheid

3.2.1 Statistiek Vlaanderen

Beschrijving	Statistiek Vlaanderen is het netwerk van Vlaamse overheidsinstanties die openbare statistieken ontwikkelen, produceren en publiceren. De website vormt het portaal voor de toegang tot die statistieken.
Website	www.statistiekvlaanderen.be De handigste toegang tot de data is via de interactieve applicaties: www.statistiekvlaanderen.be/nl/interactieve-applicaties
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website
Data	Via de interactieve applicaties kunnen een dertigtal datasets geraadpleegd worden, verdeeld in vijf thema's: - Bevolking (evolutie van bevolking en aantal huishoudens) - Economie (aantal ondernemingen) - Levensomstandigheden (arbeidsmarkt, woonomgeving, armoede, veiligheid, cultuur) - Omgeving (mobiliteit, bodembezetting) - Overheid (overheidsfinanciën) Niet alle datasets zijn via interactieve applicaties beschikbaar. Op de algemene website wordt onder de vijf thema's een volledig overzicht van de beschikbare data

	gepresenteerd. De data zijn vaak van een korte uitleg voorzien waarin markante feiten of recente trends belicht worden.
Geografische scope en detail	De geografische scope van de meeste statistieken is het Vlaams Gewest. Sommige statistieken zijn ook voor de andere gewesten en voor het buitenland beschikbaar. De mate van geografisch detail varieert naargelang de dataset. Vrijwel alle statistieken die via de interactieve applicaties geraadpleegd kunnen worden zijn op gemeentelijk niveau beschikbaar, en vaak ook op andere geografische niveaus (provincies, resoc's, arrondissementen en buurgemeenten van gemeenten. Dit laatste is interessant om benchmarks te maken
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De meest relevante gegevens voor ruimtelijk-economisch onderzoek zijn: - thema ondernemen: de demografie van de ondernemingen, data over de algemene economie van Vlaanderen - thema levensomstandigheden: arbeidsmarktgegevens - thema omgeving: gegevens over ruimtebeslag en landgebruik
Opmerkingen	Het portaal biedt toegang tot vrijwel alle publiek beschikbare statistieken in Vlaanderen, inbegrepen die van Statbel. Toch is het nuttig om ook andere gegevensbronnen te raadplegen (zoals Steunpunt Werk of de Gemeente- en Stadsmonitor) omdat de gegevens er soms op fijner detailniveau beschikbaar zijn, of gepresenteerd worden op een andere manier die beter op de informatiebehoefte aansluit.

3.2.2 Gemeente- en stadsmonitor

Beschrijving	Uitgebreide verzameling van statistieken over de Vlaamse gemeenten, verzameld en gepubliceerd door het Agentschap Binnenlands Bestuur
Website	gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website.
Data	Honderden indicatoren over de volgende thema's: - Armoede - Cultuur en vrijetijd - Demografie - Gemeentelijke financiën - Mobiliteit - Natuur en milieu - Ondernemen en werken

	- Onderwijs en vorming - Overheid - Ruimte en infrastructuur - Samenleven - Wonen en woonomgeving - Zorg en gezondheid De gegevens worden ter beschikking gesteld in uitgebreide standaardrapporten per gemeente of voor het geheel van de centrumsteden. De gebruiker kan ook een rapport op maat definiëren met gegevens van de eigen gemeenten en van andere gemeenten ter vergelijking. De gegevens zijn afkomstig van: - databanken van federale of Vlaamse overheidsinstanties; - een grootschalige survey bij de inwoners van de gemeenten en de centrumsteden; - data die steden zelf verzamelen en bezorgen.
Geografische scope en detail	De gegevens hebben betrekking op de Vlaamse gemeenten en steden. Ze zijn beschikbaar per individuele gemeente (300 gemeenten in 2019). Ter vergelijking zijn ook statistieken beschikbaar voor het Vlaamse Gewest en per type van gemeente (16 types volgens het sociaaleconomisch profiel). De surveygegevens kunnen op een kaart van het Vlaams Gewest afgebeeld worden (waarin elke gemeente in functie van de waarde van de indicator gekleurd wordt).
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	Deze bron brengt zeer veel gegevens op gemeentelijk niveau samen, en is daarom zeer geschikt om snel een gedetailleerd beeld van het sociaal-economische profiel van een gemeente te verkrijgen, en om de gemeente te vergelijken met het Vlaamse Gewest en met de gemeenten van hetzelfde type. Door de verzameling van data met inwonerssurveys en door de gemeenten zelf bevat deze bronnen vele gegevens die niet in de klassieke statistische bronnen beschikbaar zijn.

3.2.3 Steunpunt Werk

Beschrijving	Universitair kenniscentrum dat via monitoring, analyses en evaluaties het Vlaams arbeidsmarktbeleid ondersteunt. Het Steunpunt is ook een draaischijf voor het verspreiden van arbeidsmarktinformatie uit alle beschikbare bronnen.
Website	www.steunpuntwerk.be/cijfers

Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website
Data	Brede waaier aan gegevens over de arbeidsmarkt, waaronder (niet volledig): - bevolking op actieve leeftijd (15-64 jaar) naar arbeidsmarktpositie (werkend, werkloos, niet beroepsactief); - werkgelegenheid per bedrijfstak, leeftijdsklasse, arbeidsregime,...; - arbeidsduur; - werkloosheid, vacatures en jobmobiliteit; - opleidingsparticipatie; - jobratio (aantal jobs in gemeenten gedeeld door bevolking op actieve leeftijd); - pendel; - bedrijfsvestigingen. De data zijn verzameld uit alle beschikbare bronnen van arbeidsmarktgegevens in België: Statbel, RSZ, RIZIV, RVA, Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, VDAB, Departement Werk en Sociale Economie (WSE), ... Ook gegevens van statistische bureaus van de andere gewesten, de buurlanden en Eurostat zijn inbegrepen. De gegevens zijn bewerkt door het Steunpunt zodat ze op gebruiksvriendelijke wijze raadpleegbaar zijn (in Excelbestanden met draaitabellen waarin alle dimensies van de data – gemeente, bedrijfstak, leeftijdsklasse, ... - kunnen geselecteerd worden om de relevante gegevens op te roepen).
Geografische scope en detail	De geografische scope en het geografisch detail variëren naargelang de statistiek. Vele gegevens zijn beschikbaar op lokaal niveau (gemeenten, resoc's en provincies).
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	Deze bron vormt een handige toegang tot vrijwel alle publiek beschikbare gegevens over de Vlaamse arbeidsmarkt tot op gemeentelijk niveau. Het is dan meestal niet nodig om de achterliggende bronnen rechtstreeks te raadplegen.
Opmerking	Cijfers op gemeenteniveau over de werkgelegenheid per bedrijfstak (NACE 2) kunnen niet via het Steunpunt Werk verkregen worden. Ook op de website van de RSZ zijn ze niet beschikbaar. Ze moeten met een contactformulier bij de RSZ aangevraagd worden, en worden tegen een kleine kostenvergoeding verstrekt. Let in dit verband op het onderscheid tussen werkgelegenheid op ondernemingsniveau (waarbij alle werknemers aan het adres van de hoofdzetel toegewezen worden, ongeacht in welke vestiging ze werken) en op vestigingsniveau (waarbij de werknemers aan het adres van de vestiging waar ze werken toegewezen worden). In gemeenten waar belangrijke hoofdzetels gevestigd zijn, of grote vestigingen van elders geregistreerde ondernemingen, kunnen de verschillen erg groot zijn. Voor ruimtelijk-economisch onderzoek op gemeentelijk niveau zijn vooral de cijfers over vestigingen relevant.

3.2.4 VDAB - Arvastat

Beschrijving	Statistisch portaal van de VDAB
Website	arvastat.vdab.be/arvastat_overzicht.html
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website.
Data	Werkloosheid per categorie, geslacht, leeftijdsgroep, studieniveau, werkloosheidsduur, nationaliteit, origine en taalkennis. Vacatures per circuit, studieniveau, bedrijfstak, beroepsgroep, ervaring, taalkennis De website bevat verschillende tabbladen voor de visualisatie van gegevens, evenals een tabblad waar gegevens in tabelvorm gedownload kunnen worden
Geografische scope en detail	Vlaams Gewest, provincies, regio's, SERR's, RESOC's, arrondissementen en gemeenten. Voor ongeveer 35 gemeenten zijn werkloosheidsgegevens op wijkniveau beschikbaar.
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De meeste gegevens beschikbaar via Arvastat kunnen ook via het Steunpunt Werk verkregen worden. De meerwaarde van Arvastat ligt vooral in de visualiseringsmogelijkheden en in de beschikbaarheid van gegevens op wijkniveau (voor sommige gemeenten).

3.2.5 Geo-punt

Beschrijving	Portaal tot publiek beschikbare geografische data over Vlaanderen
Website	www.geopunt.be
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website. Voor het downloaden van data is meestal een registratie nodig.
Data	Geopunt geeft toegang tot meer dan 2000 databases met geografische informatie die op een kaart afgebeeld kunnen worden.
Geografische scope en detail	De geografische scope is Vlaanderen. De mate van detail varieert naargelang de database. Sommige databases bestrijken maar een deel van het grondgebied van Vlaanderen.

Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	In het bijzonder interessant voor ruimtelijk-economisch onderzoek zijn de gegevens over bedrijfsvestigingen en bedrijventerreinen. Deze data kunnen gemakkelijk geraadpleegd worden via de applicatie “ondernemen” in Geopunt: http://www.geopunt.be/kaart?app=ondernemen_app
Opmerkingen	Het zeer grote aantal datasets bemoeilijkt soms het vinden van gegevens. De handigste methode is met behulp van de themagerichte applicaties waarin alle data binnen een thema samengebracht zijn. De bovenvermelde applicatie “ondernemen” is er één van. Een volledig overzicht van de applicaties kan gevonden worden op: www.geopunt.be/catalogus/applicationfolder. Een andere methode is via de zoekfunctie in de catalogus: http://www.geopunt.be/catalogus/search?facet=Dataset Het portaal is zeer handig voor de visualisatie van geografische data op een basiskaart. De kaarten kunnen in PDF of PNG afgedrukt worden. Voor meer gevorderd gebruik is kennis van GIS nodig.

3.2.6 bizLocator

Beschrijving	Immowebste gespecialiseerd in professioneel vastgoed, opgericht door een publiek-private samenwerking van ORIS nv en VLAIO
Website	www.bizlocator.be
Toegang	Het basisgebruik van de website is kosteloos voor de gemeente, maar vereist het afsluiten van een partnerschapsovereenkomst. Als onderdeel van dat partnerschap engageert de gemeente zich om actief met het platform mee te werken (minstens door iemand verantwoordelijk te maken voor het beantwoorden van eventuele vragen van ruimtezoekende ondernemingen).
Data	Aanbieders van vastgoed (panden en percelen) publiceren advertenties op de website, waar ze door geïnteresseerde vrager kunnen geraadpleegd worden. De advertenties voor vastgoed in een deelnemende gemeente kunnen automatisch op de website van die gemeente geplaatst worden. Deelnemende gemeenten hebben toegang tot statistieken over het aanbod en over de vragen van ruimtezoekende ondernemingen. Ze kunnen ook eigen vastgoed aanbieden.
Geografische scope en detail	Vlaanderen per gemeente

Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De informatie uit bizLocator biedt een inzicht in de recente ontwikkelingen en huidige toestand van de professionele vastgoedmarkt in de gemeente. Daarnaast is de informatie interessant voor haalbaarheidsstudies over de ontwikkeling of herontwikkeling van specifieke sites, om na te gaan of de ontwikkelingsplannen aansluiten op de marktvraag.
Opmerkingen	bizLocator is behalve een bron van gegevens ook een beheerinstrument voor het opvolgen van aanbod en vraag van professioneel vastgoed in de gemeente.

3.3 Provincies

3.3.1 Provincies in Cijfers

Beschrijving	Provincies in Cijfers is een samenwerking tussen de datadiensten van de vijf Vlaamse provincies. Op de website wordt een uitgebreide verzameling van statistieken uit officiële bronnen over de Vlaamse gemeenten op een gebruiksvriendelijke en toegankelijke wijze gepubliceerd.
Website	provincies.incijfers.be
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website.
Data	Talrijke data over de volgende thema's: - Bevolking - Huishoudens - Arbeidsmarkt - Economie - Detailhandel - Onderwijs / Basisonderwijs - Onderwijs / Secundair onderwijs - Wonen - Klimaat - Landbouw - Criminaliteit - Verkeersveiligheid - Armoede - Zorgaanbod De data kunnen op vier manieren geraadpleegd worden: - individuele data via een dashboard;

	- gestandaardiseerde statistische rapporten met een volledig overzicht van alle data over een gemeente; - opvragingen op maat uit de database (in tabellen en op kaart); - geautomatiseerde opvragingen (met API's, JSON, WMS).
Geografische scope en detail	De gegevens hebben betrekking op alle gemeenten in het Vlaams Gewest. Ze kunnen opgevraagd worden op het niveau van: - statistische sector; - wijk; - deelgemeente; - arrondissement; - provincie; - gewest; - specifieke functionele indelingen (politiezone, lokaal gezondheidsoverleg, vervoerregio). Het beschikbare geografisch detail varieert naargelang de data. De data voor een gemeente kunnen vergeleken worden met een andere gemeente, het arrondissement, de provincie en het gewest.
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De meest relevante gegevens voor ruimtelijk-economisch onderzoek zijn: - thema Arbeidsmarkt: aantal werkenden, jobratio,, werkzaamheidsgraad, werkloosheid, vacatures - thema Economie: aantal ondernemingen, oprichtings- en uittredingsratio's, werkgelegenheid in hoogtechnologische sectoren, oppervlakte ingenomen door bedrijvigheid) - thema Detailhandel (winkelvloeroppervlakte, handelspanden..
Opmerkingen	Het portaal biedt toegang tot vrijwel alle publiek beschikbare statistieken in Vlaanderen, en is qua scope dus overlappend met de bovenvermelde federale en Vlaamse bronnen. De meerwaarde van het portaal is de gebruikersinterface.

3.4 Private databronnen

3.4.1 Graydon City Dashboard

Beschrijving	Dataplatform met bedrijfseconomische gegevens op gemeenteniveau
Website	graydon.be/scores-en-inzichten/scores-en-inzichten/graydon-city-dashboard

Toegang	Licentie per jaar
Data	Het city dashboard bevat: - overzicht van alle actieve bedrijven op het grondgebied - cijfers over de tewerkstelling - inzicht in de financiële gezondheid van de lokale bedrijfspopulatie - migratie, starters en stopzettingen - benchmarktool om een stad of gemeente te vergelijken met andere locaties - analysetools - exportfunctie om gegevens te downloaden - dashboard met de kerncijfers van de gekozen stad of gemeente
Geografische scope en detail	Belgische gemeenten
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De City Dashboard biedt een handig beeld van de economische structuur en gezondheid van de gemeente.
Opmerkingen	De gegevens zijn grotendeels afkomstig uit publiek beschikbare bronnen (overheidsdatabases en neergelegde jaarrekeningen). De meerwaarde ligt in de bewerking en toegankelijke presentatie van de gegevens op gemeenteniveau

3.4.2 Locatus

Beschrijving	Retailonderzoeksbureau
Website	www.locatus.com
Toegang	Rapporten tegen betaling
Data	Standaardrapporten en rapporten op maat over: - aantal verkooppunten per type retail; - winkelverkoopvloeroppvlakte per type retail; - aanwezigheid van branches en winkelformules; - leegstand; - aantal passanten; - Retail Risk Index (risicoprofiel van winkels en winkelgebieden).
Geografische scope en detail	Locatus verzamelt retaildata voor België en Nederland

	Standaarddata zijn beschikbaar per gemeente. Rapporten op maat kunnen gemaakt worden op het niveau van winkelstraten en winkelgebieden.
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	Deze data zijn interessant voor alle studies in verband met de ontwikkeling of herontwikkeling van de retailsector in de gemeente, zowel voor de gemeente als geheel als voor specifieke ontwikkelingsprojecten.
Opmerkingen	Locatus is zowel een leverancier van data als een onderzoeksbureau.

3.4.3 Websites van immobiliënmakelaars

Beschrijving	Websites waarop immobiliënmakelaars advertenties plaatsen
Website	Bijvoorbeeld: www.immoweb.be , www.zimmo.be en www.immoscoop.be
Toegang	Alle data zijn kosteloos beschikbaar via de website
Data	Advertenties van vastgoed dat te koop aangeboden wordt. Deze advertenties bevatten (soms onvolledige) gegevens over het type vastgoed, de ligging, de oppervlakte en de vraagprijs.
Geografische scope en detail	Vastgoed in België per gemeente of postcode
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	Immobiliënwebsites zijn een handige bron om snel een overzicht van het aanbod (type en omvang van gebouwen en terreinen) en enkele prijsvergelijkingspunten voor vastgoed te vinden als input voor haalbaarheidsstudies over de ontwikkeling of herontwikkeling van specifieke sites.
Opmerkingen	De prijsgegevens zijn indicatief: de vraagprijs is vrijwel altijd hoger dan de transactieprijs. Het aantal relevante vergelijkingspunten dat gevonden kan worden is meestal klein, in het bijzonder voor bedrijfsvastgoed.

3.4.4 Vastgoedmakelaar en -adviseurs

Beschrijving	Private bedrijven actief in de verkoop van bedrijfsvastgoed. De belangrijkste nationaal opererende bedrijven zijn JLL, CBRE, Cushman & Wakefield en Colliers
Website	Website van het bedrijf

Toegang	Via website en direct contact met het bedrijf
Data	Deze bedrijven publiceren occasioneel kosteloos downloadbare rapporten over recente markttrends (uptake, leegstand en gemiddelde prijzen) in professionele vastgoedmarkten (kantoren, winkels en industrieel/logistiek vastgoed). Deze bedrijven hebben door hun activiteiten een diepgaande kennis van de huidige marktvoorwaarden en de marktvooruitzichten. Die kennis is, behalve de vrij algemene beschouwingen in de bovenvermelde rapporten, niet publiek beschikbaar en kan enkel door directe contacten aangevraagd worden.
Geografische scope en detail	De op de website gepubliceerde marktrapporten hebben doorgaans betrekking op de Belgische markt; Soms worden details gepresenteerd over de grootstedelijke gebieden, of wordt een onderscheid gemaakt tussen kerngebieden en buitengebieden. Voor specifieke inzichten in de lokale markt moet direct contact met de bedrijven gelegd worden.
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	Vastgoedmakelaars en -experts zijn zeer vertrouwd met de markt. Hun inzichten zijn vooral waardevol voor haalbaarheidsstudies over de ontwikkeling of herontwikkeling van specifieke sites,
Opmerkingen	Het doel van deze bedrijven is de verhandeling van vastgoed met winst. Vanuit deze commerciële doelstelling is het vaak voordelig voor hen om met lokale besturen in gesprek te gaan en informatie te delen. Die informatie is doorgaans waardevol omdat ze op een grondige marktkennis gestoeld is. Maar ze moet altijd met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden omdat ze door de commerciële doelen van de bedrijven gekleurd kan zijn.

3.4.5 fDI Intelligence

Beschrijving	Dochtermaatschappij van de Financial Times die data verzamelt en analyseert over buitenlandse directe investeringen
Website	www.fdiintelligence.com
Toegang	Data en rapporten op maat tegen betaling
Data	fDI beschikt over een uitgebreide database van buitenlandse investeringen. De database bevat gegevens over de identiteit van de investeerder, het herkomstland van de investeerder, de locatie van de investering (land en stad), het type van project, de bedrijfstak, de waarde van de investering, het jaar van de investering, greenfield of brownfield, terreinoppervakte,...

	Deze database wordt gebruikt voor de analyse van investeringstrends per sector of per land, en voor marktonderzoek naar potentiële investeerders voor een bepaald project. Het bedrijf kan ook online surveys op maat bij de doelgroep van investeerders uitvoeren, waarin naar de belangstelling voor het project gepeild wordt.
Geografische scope en detail	De database bestrijkt de hele wereld. Van elk project is de locatie gekend. Er kunnen dus analyses per land of zelfs per stad uitgevoerd worden
Relevantie voor ruimtelijk-economisch onderzoek	De data van fDI Intelligence zijn interessant voor haalbaarheidsstudies van ontwikkelingsprojecten die op buitenlandse investeerders mikken.
Opmerkingen	fDI Intelligence is zowel een leverancier van data als een marktonderzoeksbureau.

4. Van data naar kennis

De doelstelling van ruimtelijk-economisch onderzoek is het vergaren van ruimtelijke-economische kennis die kan dienen als input voor een op feiten gebaseerd ruimtelijk-economische beleid.

Kennis is meer dan data. Kennis bestaat uit inzichten verkregen door de analyse en interpretatie van data. In dit hoofdstuk worden methoden gepresenteerd om kennis uit ruimtelijk-economische data te halen. Hierbij wordt waar relevant verwezen naar in het vorige hoofdstuk beschreven databronnen.

De ruimtelijk-economische kennis over de gemeente kan in vier thema's verdeeld worden:

- 1 huidige ruimtelijk-economische structuur van de gemeente (welke bedrijfsactiviteiten zitten waar?);
- 2 ruimtelijk-economische dynamiek (welke activiteiten groeien of krimpen en waarom?);
- 3 toekomstige ruimtevraag (welke vraag voor bedrijfslocaties – kwantitatief en kwalitatief – mag in de gemeente verwacht worden?);
- 4 locatiefactoren (over welke locatiefactoren beschikt de gemeente, en welke locatiefactoren worden er gevraagd door beoogde doelgroepen in functie van de ruimtelijk-economische strategie voor de gehele gemeente, of voor het vermarkten van een specifieke site?).

4.1 Huidige ruimtelijk-economische structuur

Het startpunt van de analyse is het in kaart brengen van de huidige sociaaleconomische situatie en ruimtelijk-economische structuur van de gemeente.

4.1.1 Hoe staat de gemeente er socio-economisch voor?

Het uiteindelijke economische beleidsdoel is een welvarende bevolking. De belangrijkste indicatoren voor het meten van de sociaaleconomische situatie van de gemeente zijn:

- jobratio: aantal jobs in de gemeente gedeeld door de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar);
- werkzaamheidsgraad: aandeel van de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar) dat een job heeft, in of buiten de gemeente;
- werkloosheidsgraad: aantal niet-werkende werkzoekenden gedeeld door de som van de werkenden en de niet-werkende werkzoekenden;
- gemiddeld inkomen per huishouden.

De bovenvermelde indicatoren zijn te vinden in de Gemeente- en Stadsmonitor (of in de achterliggende bronnen die de Monitor gebruikt). De Monitor toont tevens voor elke gemeente of stad een vergelijking met het Vlaams Gewest en met de gemiddelde van de gemeenten met hetzelfde sociaaleconomische profiel. Er worden zestien types van gemeenten en steden onderscheiden (bijvoorbeeld: grote steden, regionale steden, middelgrote steden, woongemeente in de stadsrand, landelijke gemeente,...).

Hoe de gemeente ervoor staat, wordt afgeleid uit de evolutie van deze indicatoren in de laatste tien jaren, en uit de vergelijking met andere, gelijkaardige gemeenten. Elke vergelijking moet met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden, zeker de vergelijking met het gemiddelde van het Vlaams Gewest. Bijvoorbeeld: niet elke gemeente moet een hoge jobratio hebben, en een hogere jobratio is niet per se beter dan een lagere. In woongemeenten met weinig economische activiteiten is het normaal dat de meeste bewoners buiten de gemeente werken. Een lage jobratio wijst enkel dan op een probleem indien de gemeente het

profiel van een gemeente met veel economische activiteit heeft maar er toch niet in slaagt om voldoende jobs voor haar inwoners aan te trekken. Of indien de jobratio daalt en de werkloosheidsgraad tegelijkertijd stijgt, wat erop wijst dat de gemeente jobs verliest en dat die niet door jobs buiten de gemeente gecompenseerd worden.

4.1.2 Is de stad of regio een werkgelegenheidspool?

Via een pendelmatrix worden stromen werkenden van en naar andere gemeenten, steden en regio's in kaart gebracht. De gegevens zijn beschikbaar via de Dienst Mobiliteit van het lokale bestuur. Deze analyse toont of een gemeente een werkgelegenheidspool is (met veel werkenden van buiten de gemeente), dan wel een pendelgemeente (waarvan veel inwoners buiten de gemeente werken).

Werkplaats/Verblijfplaats	Arendonk (%)	Ravels (%)	Retie (%)
Provincie Antwerpen	82,46%	72,27%	86,84%
Arendonk	36,72%	2,25%	7,21%
Turnhout	16,05%	13,90%	16,58%
Werkt in het Buitenland	10,81%	22,57%	4,94%
Ravels	1,92%	32,47%	0,75%
Retie	1,07%	0,29%	21,34%

Tabel 3: Pendelmatrix (voorbeeld)

4.1.3 Welke bedrijfstakken zijn belangrijk in de gemeente?

Met behulp van cijfers van de RSZ kan de werkgelegenheid per bedrijfstak bepaald worden. Zo kan men nagaan in welke bedrijfstakken de werkgelegenheid in de gemeente geconcentreerd is. Een vergelijking met de werkgelegenheidsverdeling over de bedrijfstakken in het Vlaamse Gewest toont in welke bedrijfstakken de gemeente sterker of minder sterk gespecialiseerd is.

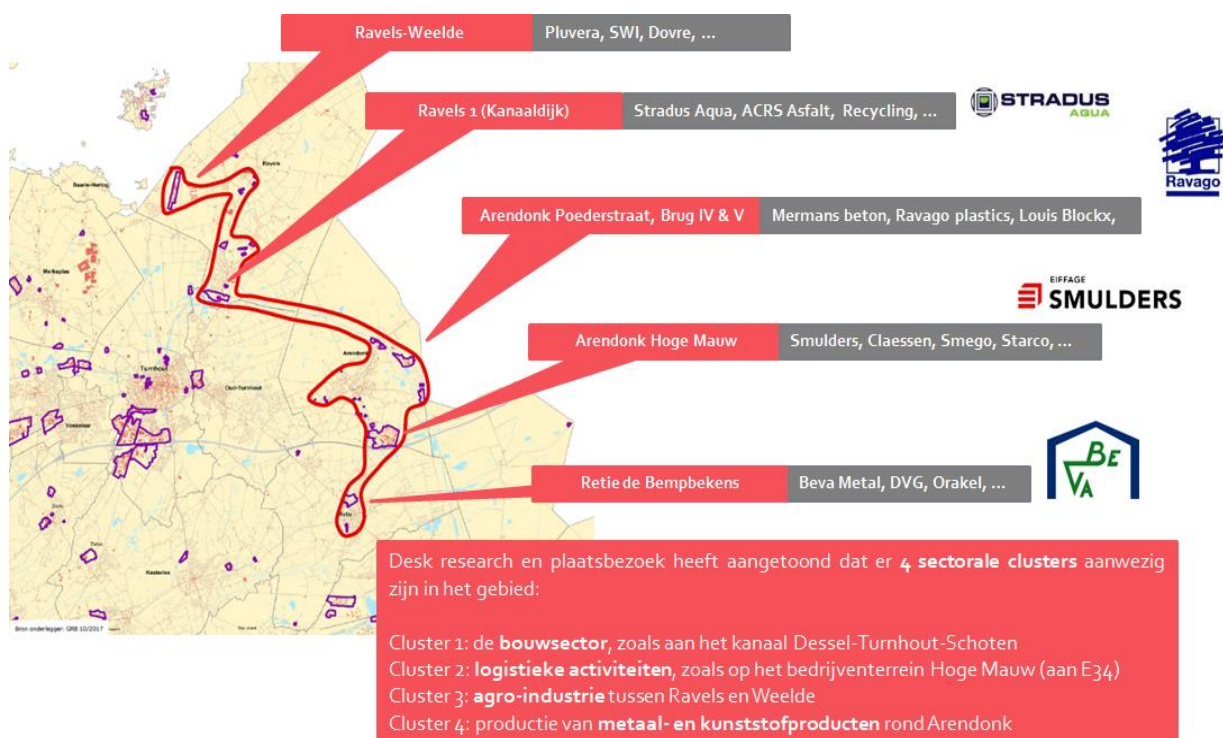
Cijfers over de toegevoegde waarde per bedrijfstak zijn slechts beschikbaar tot op het niveau van het arrondissement (van NBB.Stat). In de Gemeentemonitor wordt wel een raming van de totale toegevoegde waarde van alle bedrijfstakken gepresenteerd, en daarvan afgeleide cijfers zoals de toegevoegde waarde per werknemer en per inwoner.²⁰

4.1.4 Waar zijn de bedrijven in de gemeente gevestigd?

Met de geografische data in Geopunt.be kunnen kaarten van de locatie van de bedrijvigheid in de gemeente gemaakt worden. Voor een meer volledig inzicht in de ruimtelijk-economische structuur moeten de kaartgegevens echter aangevuld worden met gegevens verkregen door plaatsbezoek en contacten met de bedrijven. Dit laat toe om de kaarten te verrijken met een aanduiding van:

- sectorale clusters (bouw, metaal, zakelijke dienstverlening,...);
- soorten vestigingsmilieus (grootschalig bedrijventerrein, verweven bedrijvigheid, ...).

²⁰ Deze raming is ten behoeve van de Gemeentemonitor opgesteld op basis van de cijfers van de toegevoegde waarde per bedrijfstak op arrondissementsniveau en de werkgelegenheid per bedrijfstak op gemeenteniveau.



Figuur 13: Sectorale clusters (voorbeeld)

4.1.5 Is er goede match tussen ruimtevragers en vestigingsmilieus

De matrix op de volgende pagina toont de overeenstemming tussen types van vestigingsmilieus en types van ruimtevragers. De groene cellen duiden de combinaties aan waarbij het vestigingsmilieu het beste aansluit op de behoeften van de ruimtevrager. De rode cellen zijn te mijden. Ze wijzen op combinaties waarbij het vestigingsmilieu de eisen van de ruimtevrager slecht invult, of waarbij de ruimtevrager niet of onvoldoende gebruik maakt van de unieke eigenschappen van het vestigingsmilieu (zodat die unieke eigenschappen verspilld worden). Aan de hand van de matrix kan de bestaande match tussen vestigingsmilieus en ruimtevragers beoordeeld worden.

Vestigingsmilieu										
			Logistieke bedrijven	Grote productiebedrijven	(Semi)-industriële KMO's	Type ruimtevrager	Kleinschalige hybride bedrijven / maakbedrijven	Zakelijke diensten	Onderzoeksbedrijven	
			Ceva Logistics, Aresse, Alfred Talke, DHL, TNT, FedEx, H. Essers, Tank Oplag Verbeke, Van Moer, logistieke hubs van ketens (Aldi, C&A, ...)	Atlas Copco, Winsol, Provion, Wolfoll, Petronas, Lamifil, Beton Coeck, Jacobs Beton, Stradus Aqua, Ravago Plastics, Effrage, ...	Succes Koffie, Rombouts Koffie, Roma Chocobede, Ethnicraft Meubels, J&M Catering, Vermetal, Frano Packaging, Biscuiterie Thijls, Mermans Beton	- Dit type bedrijvigheid heeft per definitie een erg gemengde activiteitenportfolio waardoor een efficiënte benutting van de waterweg hier weinig waarschijnlijk is - Mogelijk wel geschikt voor tweedelijns gebruik van de waterweg	Fietson Vander Veken, Aannemingen Theo Boons, Santair Van Mechelen	Jos, Tri-Voor, Randstad, ABC, ...	BioNotus, The Cell Factory, BioOrg, Nexxon, Yun, Fluida	
Goed ontsloten watergebonden bedrijventerrein		Kanaal Puurs-Borren	- Gewenste invulling: indien activiteit voldoende gebruik maakt van overslag via het water, minimaal voor inkomende goederenstromen en idealiter ook voor uitgaande goederenstromen - Afwegingskader nodig om deze terreinen aan te duiden	- Gewenste invulling: indien activiteit voldoende gebruik maakt van overslag via het water, minimaal voor inkomende goederenstromen en idealiter ook voor uitgaande productiestromen - Afwegingskader nodig om deze terreinen aan te duiden	- Gewenste invulling: indien activiteit (bv via bundeling van goederen of tweedelijns gebruik) maakt van overslag via het water	- Gewenste invulling: indien activiteit voldoende gebruik maakt van de waterweg overslag via het water			- Te vermijden invulling door hoge opportuniteitskost (beperkt en moeilijk bij te creëren aanbod watergebonden terreinen)	- Te vermijden invulling door hoge opportuniteitskost (beperkt en moeilijk bij te creëren aanbod watergebonden terreinen)
Grootchalig (>1 ha) terrein in woonwefel (dorpskern of -rand)		Wolff-Prövion Heriksen, Van Mechelen Aendonk, Tolhuisstraat Schelle	- In de meeste gevallen te vermijden (tenzij historisch gegroeid)	- Vaak historisch gegroeide bedrijven - Verveelbaarheidsdoets van de activiteit nodig: indien nieuwe activiteit - Communicatieplan met de omgeving nodig	- Verveelbaarheidsdoets van de activiteit nodig: ruimte, mobiliteit, milieu, en meerwaarde op vlak van economie en sociaal / leefbaarheid - Beperkte vraag vanuit de bedrijven zelf	- Indien de ontsluiting toelaat dat de mobiliteit van deze bedrijven beperkte hinder veroorzaakt aan omwonenden, kan dit haalbaar zijn	- Gewenste invulling door verschillende vormen van maatschappelijke meerwaarde van verveing (mobiliteit, leefbaarheid, tewerkstelling, ...) - Afwegingskader nodig voor hieraan gekoppelde handelsfunctie (showrooms, verkoopruimte ed.)		- Idealiter wel geen invulling met puur zakelijke diensten, maar in combinatie met kleinschalige maakactiviteiten - Door sterke cluster effecten zitten deze bedrijven vaak lever zelf geclusterd in wetenschapsparken	- Idealiter wel geen invulling met puur zakelijke diensten, maar in combinatie met kleinschalige maakactiviteiten - Door sterke cluster effecten zitten deze bedrijven vaak lever zelf geclusterd in wetenschapsparken
Kleinschalig (<1 ha) terrein in woonwefel		(Voormalig) ateliers, garages, drankhandels, kleine productiebedrijven ...	- Te vermijden invulling door zeer waarschijnlijk onevenwicht tussen maatschappelijke baten en overlastfactoren - Geen vraag vanuit de bedrijven zelf	- Te vermijden invulling door zeer waarschijnlijk onevenwicht tussen maatschappelijke baten en overlastfactoren - Geen vraag vanuit de bedrijven zelf	- Verveelbaarheidsdoets van de activiteiten nodig: ruimte, mobiliteit, milieu, en meerwaarde op vlak van economie en sociaal / leefbaarheid - Beperkte vraag vanuit de bedrijven zelf	- Indien de ontsluiting toelaat dat de mobiliteit van deze bedrijven beperkte hinder veroorzaakt aan omwonenden, kan dit haalbaar zijn	- Sterke maatschappelijke meerwaarde om deze bedrijven te faciliteren indien overlastfactoren (mobiliteit) beperkt kunnen blijven - Afwegingskader nodig voor hieraan gekoppelde handelsfunctie (showrooms, verkoopruimte ed.)		- Draagt bij aan financiële haalbaarheid van verveien economische ontwikkeling	- Draagt bij aan financiële haalbaarheid van verveien economische ontwikkeling
Kleinschalig bedrijventerrein (regulier)		De Bempden: Reide Weelde	- In de meeste gevallen zitten deze beter op hun plaats op grootschalige, multimodaal ontsloten terreinen	- Afhankelijk in welke mate de grootschaligheid (bouwvolumes, mobiliteit, ...) het dragvlak van het terrein en de nabije omgeving niet overschrijden	- Op vandaag veel voorbeelden van goed geclusterde semi-industriële KMO's op dit type terrein - Verhuwbewegingen vermijden van uit verweven gebied in geval van verveelbare activiteiten door productie gebied	- Op vandaag veel voorbeelden van geclusterde hybride bedrijven op dit type terrein - Faciliterend beleid nodig om verhuwbeweging vanuit gemengd weefsel te vermijden	- Op vandaag veel voorbeelden van goed geclusterde hybride bedrijven op dit type terrein - Faciliterend beleid nodig om verhuwbeweging vanuit gemengd weefsel te vermijden	- Te vermijden invulling - Sterke pull-factor door auto bereikbaarheid. Faciliterend en ondersteunend beleid nodig in shift naar lokale productie rond knooppunten	- Te vermijden invulling	- Te vermijden invulling
Grootchalig bedrijventerrein (regulier)		Krekenberg Boom, Aartselaar West en Noord, Hoge Maauw Aendonk	- Gewenste invulling: indien het terrein aangeduid werd als zone, of in een ruimer gebied ligt als knooppunt voor logistiek wordt aangeduid	- Gewenste invulling: indien het terrein aangeduid werd als zone, of in een ruimer gebied ligt als knooppunt voor productie wordt aangeduid	- Opportunitetskost van het innemen van grote percelen op terreinen die geschikt zijn voor productieve terreinen - Verhuwbewegingen vermijden welke terreinen voor grootschalige productie/logistiek gevrijwaard kunnen of moeten worden.	- Zeer duidelijke ruimtevraag van hybride bedrijven op grootschalige, reguliere terreinen - Afwegingskader: nodig om te bepalen grote percelen op terreinen die geschikt zijn voor productie/logistiek - Sterke maatschappelijke meerwaarde om deze bedrijven te faciliteren	- Relatief hoog aantal medewerkers per hectare te faciliteren op plaatsen met hoge knooppuntwaarde - Opportunitetskost van het innemen van grote percelen op terreinen die geschikt zijn voor productie/logistiek - Sterke maatschappelijke meerwaarde om deze bedrijven te faciliteren	- Te vermijden invulling. Hoog aantal medewerkers per hectare te faciliteren op plaatsen met hoge knooppuntwaarde	- Te vermijden invulling. Hoog aantal medewerkers per hectare te faciliteren op plaatsen met hoge knooppuntwaarde	- Te vermijden invulling. Hoog aantal medewerkers per hectare te faciliteren op plaatsen met hoge knooppuntwaarde
Wetenschapspark		Wetenschapspark Nieuw	- Te vermijden invulling	- Te vermijden invulling	- Te vermijden invulling	- Te vermijden invulling	- Beperkt toelaatbaar indien geen incompatibiliteit met zakelijk karakter omgeving en indien link met onderzoek		- Gewenste invulling	- Gewenste invulling
Solitaire bedrijvenzones in buitengebied		Ravago Plastics Aendonk, Tuytelers Natuursteen Ravels	- Te tolereren indien historisch gegroeid. - Bedrijven te ondersteunen in opmaak communicatieplan en grondwerkers, mestverwerkers	- Te onderzoeken als locatie voor grote, problematische maar als beperkt hinderlijke, mestverwerkers als grondwerkers, mestverwerkers	- Te tolereren indien historisch gegroeid. - Bedrijven te ondersteunen in opmaak communicatieplan en grondwerkers, mestverwerkers	- Te tolereren indien historisch gegroeid. - Vermijden van verhuwbewegingen naar dit vestigingsmilieu	- Te tolereren indien historisch gegroeid. - Vermijden van verhuwbewegingen naar dit vestigingsmilieu	- Te vermijden invulling	- Te vermijden invulling	- Te vermijden invulling

Tabel 4: Matrix van vestigingsmilieus en typen ruimtevragers

4.2 Ruimtelijk-economische dynamiek

Data over veranderingen vormen vaak een bron van kennis die relevant voor het beleid is. In sommige gevallen bieden ze een verklaring voor de gunstige of ongunstige evolutie van de economische situatie van de gemeente. In andere gevallen laten ze toe om trends te identificeren waarop het beleid moet inspelen door de trend te versterken dan wel tegen te gaan. Niet alleen de veranderingen zelf zijn belangrijk, maar ook de wijze waarop die veranderingen anders zijn in de gemeente en in referentiepunten (Vlaams Gewest of een groep van referentiegemeenten).

4.2.1 Hoe dynamisch is het ondernemingsklimaat?

De dynamiek van het ondernemersklimaat in de gemeente kan waargenomen worden in de evolutie van het aantal ondernemingen dat in de gemeente gevestigd en de onderliggende mutaties, namelijk

- aantal startende ondernemingen;
- aantal stoppende ondernemingen;
- netto groei van het aantal ondernemingen.

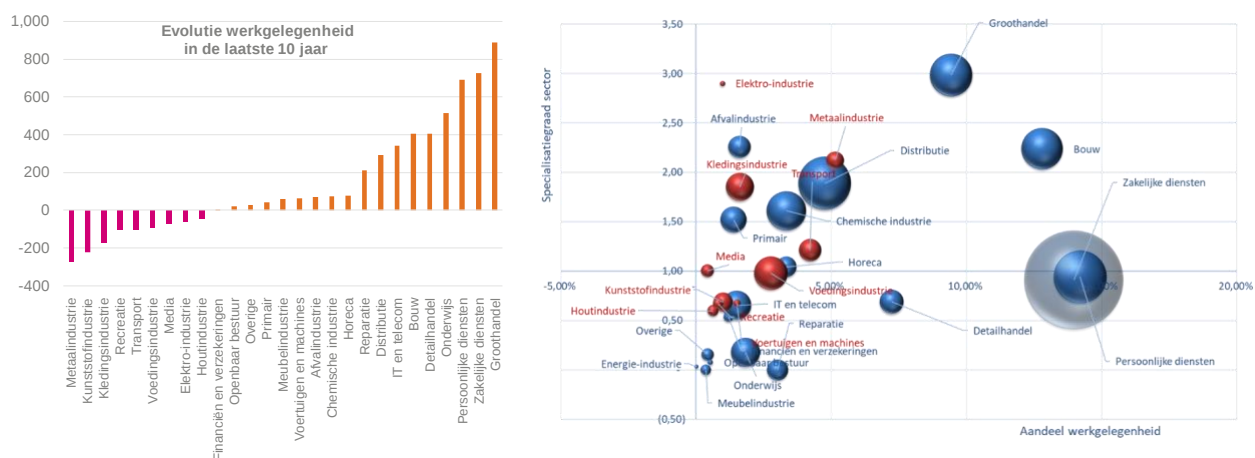
Al deze gegevens zijn te vinden in de Gemeentemonitor.

4.2.2 Welke bedrijfstakken zijn gegroeid en gekrompen?

RSZ-gegevens laten toe om na te gaan welke bedrijfstakken er, in termen van werkgelegenheid, gegroeid of gekrompen zijn. Het bepalen van de groei van de toegevoegde waarde is, wegens databeperkingen, niet mogelijk.

De eenvoudigste analyse behelst het berekenen van de **toe- of afname van de werkgelegenheid tussen twee jaren** (meest recente jaar waarvoor gegevens beschikbaar zijn en een zichtjaar in het verleden). Daaruit blijkt welke sectoren er minder of meer belangrijk in de gemeente geworden zijn. De evolutie in de gemeente kan vergeleken worden met die in het Vlaams Gewest of in een groep van referentiegemeenten (d.w.z. gemeenten met zelfde sociaaleconomisch profiel). Ook is het interessant om na te gaan in welke mate de groei plaatsvond in sectoren die als meer innovatief bekend zijn.²¹

²¹ Het Steunpunt Ondernemen en Regionale Economie heeft een brede verzameling van sectoren geïdentificeerd die doorgaans bovengemiddeld innovatief zijn. Ze bestaat uit de volgende NACE rev.2-codes: 10-11, 21, 26, 29, 30, 33, 35, 36, 38, 39, 50, 51, 58, 59, 60-64 en 69-73. Het gaat onder meer om farmacie, transportmiddelen, de nutsindustrie, de afvalsector, zakelijke en audiovisuele diensten.



Figuur 14: Werkgelegenheidsanalyse met staafdiagram (links) en bellendiagram (rechts)

In plaats van met een eenvoudig staafdiagram kan de groei en krimp van de bedrijfstakken in meerdere dimensies met een **bellendiagram** gevisualiseerd worden. In het voorbeeld in de figuur zijn vier dimensies weergegeven

- **X-as:** belang van de sector in de totale werkgelegenheid in de gemeente of stad
- **Y-as:** specialisatiegraad van de sector (aandeel sector in de werkgelegenheid van de gemeente of stad in stad of regio/aandeel sector in de werkgelegenheid in Vlaanderen)
- **Straal van de bol:** absolute toe- of afname van de aantal arbeidsplaatsen in de sector in de gemeente of stad
- **Kleur van de bol:** duidt aan of de werkgelegenheid steeg (blauw) of daalde (rood)

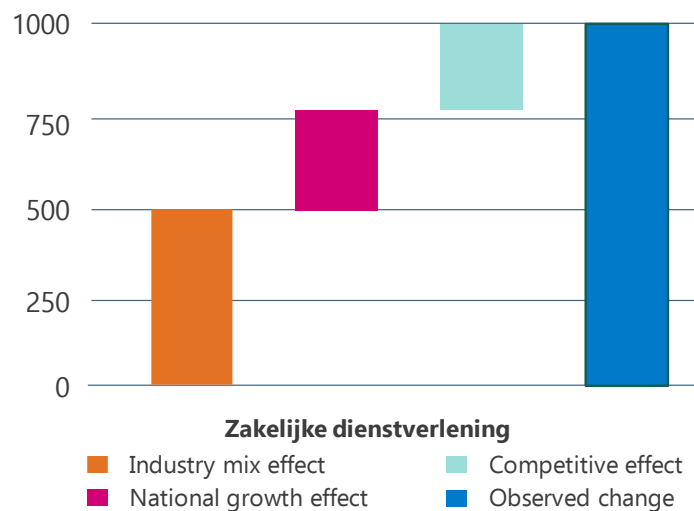
Deze wijze van visualisering laat toe om te zien in welke mate de groei van de werkgelegenheid geconcentreerd was in sectoren die al groot in de gemeente waren (of juist niet), en in sectoren waarin de gemeente al sterk gespecialiseerd was (of juist niet).

Een derde methode om de groei van de bedrijfstakken te analyseren is met een **shift-shareanalyse**. In deze analyse wordt de groei van de werkgelegenheid in drie componenten verdeeld: algemene groei, een sectorstructureffect en een lokaal competitiviteitseffect. We illustreren de analyse met een fictief voorbeeld waarin de werkgelegenheid in 'zakelijke dienstverlening' in een gemeente toenam van 5000 in 2009 naar 6000 in 2019 (een stijging van 1000 jobs of 20 procent). Over dezelfde periode steeg de totale werkgelegenheid (alle bedrijfstakken) in Vlaanderen hypothetisch met 10% en de werkgelegenheid in de sector zakelijke dienstverlening met 15%.

- **algemeen groei-effect:** is gelijk aan de groei van de totale werkgelegenheid (alle bedrijfstakken) in Vlaanderen (+10%), vermenigvuldigd met het aantal werknemers in 'zakelijke dienstverlening' in de gemeente in 2009 (5000), resulterende in een algemeen groei-effect van 500.
- **sectorstructureffect:** is gelijk aan het verschil tussen de werkgelegenheidsgroei in de sector 'zakelijke dienstverlening' (+15%) en de totale werkgelegenheidsgroei Vlaanderen (+10%), vermenigvuldigd met het aantal werknemers in 'zakelijke dienstverlening' in de gemeente in 2009 (5000), resulterende in een sectorstructureffect van 250.

- **lokaal competitiviteitseffect:** is gelijk aan het verschil tussen de werkgelegenheidsgroei van de sector “zakelijke dienstverlening” in de gemeente (1000) en de som van het algemeen groei-effect en het sectorstructureffect (750), zijnde 250.

Deze berekening wordt voor elke sector herhaald en de resultaten opgeteld om te komen tot een opdeling van de werkgelegenheidsgroei van de gemeente over de drie componenten. Op deze wijze ontstaat een inzicht welke bedrijfstakken bijgedragen hebben, hetzij zowel structureel als competitief, tot de werkgelegenheidsgroei van de gemeente.

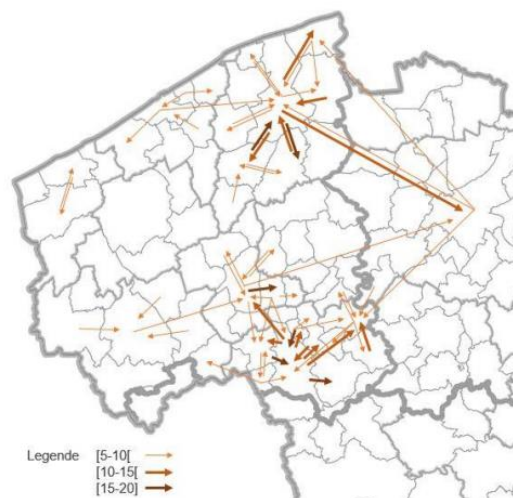


Figuur 15: Shift/share analyse

De uitkomsten van de shift-shareanalyse moeten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden, vooral in een gemeente met een klein aantal bedrijven waarin sommige sectoren slechts één of twee bedrijven tellen. Elke sector bestaat uit een verzameling van erg verschillende bedrijven. Er bestaat bijvoorbeeld niet zoiets als een “gemiddeld” bedrijf in de chemische nijverheid. Elk bedrijf is uniek en wijkt af van het gemiddelde. In gemeenten met een klein aantal bedrijven zal het residuele lokale competitiviteitseffect dus grotendeels het gevolg zijn van de normale afwijkingen van het gemiddelde, en niet op een echt lokaal competitiviteitseffect.

4.2.3 Verhuispatronen

Waarheen verhuizen vertrekkende bedrijven en van waar komen bedrijven die zich in de gemeente vestigen? Dit kan nagegaan worden door gegevens van de Verrijkte KruispuntBank Ondernemingen (VKBO) uit twee jaren met elkaar te vergelijken en te visualiseren. Zo kunnen vestigingen die tussen de twee observatiejaren verhuis zijn, geïdentificeerd worden.



Figuur 16: Intensiteit verhuisbewegingen in West-Vlaanderen

De verhuisgegevens zeggen op zichzelf niets over de reden van de verhuis. Daarvoor is aanvullend kaart- en veldonderzoek nodig. Zo kan bijvoorbeeld gekeken worden naar de verschillen tussen de kenmerken van het terrein (oppervlakte en, vestigingsmilieu) op de vertreklocatie en de nieuwe locatie. Eventueel kan de bedrijfsleiding van verhuizende bedrijven geïnterviewd worden. Dit is vaak nodig om de redenen van een verhuis te achterhalen.

Bedrijven verhuizen omwille van **push-factoren** (die op de huidige locatie blijven lastig of nadelig maken) of **pull-factoren** (eigenschappen van de andere locatie die aantrekkelijk zijn en op de huidige locatie niet aanwezig zijn).

Voorbeelden van push-factoren zijn:

- moeilijkheid om vergunning te verkrijgen of te verlengen;
- gebrek aan ruimte voor uitbreiding;
- moeilijke bereikbaarheid.

Voordelen van pull-factoren zijn:

- uitbreidingsmogelijkheden;
- betere bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, laad- en losmogelijkheden;
- representatieve locatie die beter bij het imago van het bedrijf past;
- lagere prijs.

Anderzijds zijn er ook factoren die bedrijven op de bestaande locatie houden (**keep-factoren**), zoals:

- financieel-economische belemmeringen: investeringen die gedaan moeten worden op de nieuwe locatie, beperkte verplaatsbaarheid van apparatuur, een tijdelijk productieverlies door verhuizing en het niet kunnen terugverdienen van een reeds gedane investering op de huidige locatie. Deze belemmeringen doen zich vooral voor bij productiebedrijven;
- locatiebelemmeringen: het vinden van een valabele alternatieve locatie en het verkopen van de huidige locatie. Deze belemmeringen doen zich vooral voor bij historisch gegroeide bedrijven op uitzonderlijk grote percelen (> 3 hectare);

- relationele belemmeringen: een potentieel verlies van klanten, leveranciersrelaties, ondernemersnetwerk en personeel omdat het bedrijf voor deze verschillende factoren erg gebonden is aan de huidige locatie.

Bedrijven verhuizen wanneer de sterkte van de push- en/of pull-factoren die van de keep-factoren overstijgt. De volgende tabel geeft enkele voorbeelden.

Type ruimtevrager	Vestigingsmilieus	Push-, pull- en keepfactoren
B2B/B2C ²² groothandel annex showroom annex kantoor	KMO-zone	Push: ruimtevraag op industrieterreinen (uitstraling, passage, parkeren, mogelijkheid tot combinatie opslag + productie + verkoop + kantoor op 1 site)
Klassieke semi-industriële KMO's	Verweven in woongebied	Push: bedrijvigheid in de kern staat onder druk, beweging naar bedrijventerreinen
Productie van kunststofproducten, metaalconstructies, ...	Solitair en op grootschalige bedrijventerreinen	Keep: technisch opgeleid lokaal arbeidsaanbod, grote sites, lage grondprijzen, snelwegontsluiting
Bouwbedrijven en aannemers	Watergebonden terreinen en grootschalige bedrijventerreinen	Keep: lokale verankering, push: gebrek aan binnenvaartschippers en afstand van stedelijk gebied, Pull: relatief groot aanbod watergebonden sites
Grootschalige opslag en distributiecentra	Grootschalige bedrijventerreinen	Push: aantrekkingskracht grote Europese distributiecentra (EDC) richting multimodale sites aan het Albertkanaal

Tabel 5: Push- en pull-factoren per type ruimtevrager

4.2.4 Was er bij de verhuizers een goede match van vestigingsmilieus?

Aan de hand van de matrix in Tabel 4 op pagina 47 kan men nagaan in welke mate de verhuizende bedrijven naar passende of beter passende vestigingsmilieus uitweken.

4.3 Toekomstige ruimtevraag voor bedrijfslocaties

Welke vraag voor bedrijfslocaties – kwantitatief en kwalitatief – mag in de gemeente verwacht worden? Het antwoord op die vraag is vanzelfsprekend relevant voor de bepaling van het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente. Het beleid van de gemeente moet met de vraagzijde rekening houden. Dat betekent niet dat de wensen van de ruimtevragers zonder meer ingewilligd moeten worden. Maar beleid dat geen rekening met de noden van de ruimtevragers houdt, zal wellicht zijn doelstellingen missen.

²² B2B: Business to Business; B2C: Business to Consumer.

4.3.1 Registratie en analyse van huidige vraag

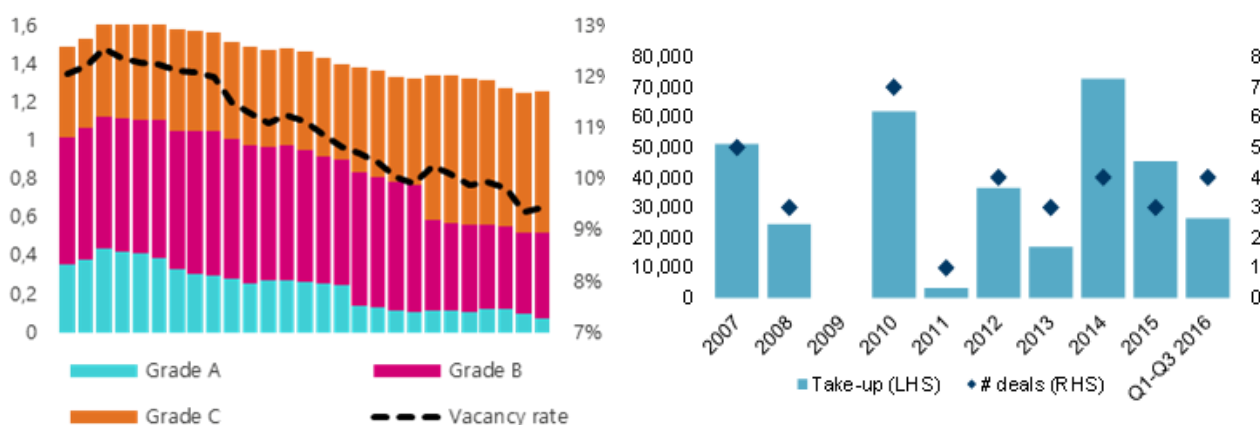
De eenvoudigste manier om een inzicht in de vraag naar bedrijfslocaties in de gemeente te verkrijgen is door de huidige verzoeken van ruimtevragers te registreren en te analyseren.²³

Lokale besturen en hun netwerk bezitten al kennis over de markt voor bedrijfslocaties. Deze kennis hebben zij omdat zij in nauw contact staan met publieke actoren die die ruimtevragen ontvangen (randgemeenten, intercommunales, provincies en POMs), private marktactoren (makelaars, ontwikkelaars, investeerders, bedrijven en bedrijvenorganisaties) actoren, middenveldorganisaties (VOKA, Unizo,, Agoria) en specifieke onderzoekscentra (Flanders Make, VIL, VIB, ...).

De professionele makelaars van vastgoed maken regelmatig marktrapporten op die kosteloos vanop hun website gedownload kunnen worden. Deze rapporten beschrijven algemene trends op de markt voor bedrijfslocaties (types van vastgoed, oppervlaktes en soms prijsindicaties). Voor een meer specifieke analyse moet aan deze marktpartijen gevraagd worden om meer gedetailleerde dealinformatie te delen, eventueel door middel van een studieopdracht tegen betaling.

Met deze gegevens kunnen gemeenten de ruimtevraag in kaart brengen en met het beschikbare aanbod vergelijken.

- Kwantitatief: Wat zijn gekende ruimtevragen bij het lokale bestuur in aantal hectare, vergeleken met het huidig aanbod van bedrijventerreinen en bedrijventerreinen in ontwikkeling?
- Kwalitatief: Welke zijn de types van ruimtevragers (volgens de indeling van de matrix in Tabel 4 op pagina 47)? Welke types van vestigingsmilieus kan aangeboden worden om deze vraag in te vullen?
- Prijzen: wat is de range van transactiepreisen verschillende typen vastgoed (logistiek, kantoor, retail...) in de regio waar de gemeente zich bevindt.



Figuur 17: Marktgegevens kantoorruimte (links) en logistiek vastgoed (rechts) voor een specifieke regio (JLL)

²³ De website van VLAIO presenteert richtsnoeren en een modelformulier voor de registratie en de analyse van de vestigingsvragen die aan de gemeente gericht worden (www.vlaio.be/nl/andere-doelgroepen/lokale-besturen/lokaal-bedrijfshuisvestingsbeleid-en-advies/hoe-kwaliteitsvol).

4.3.2 Modelprognoses

Modelprognoses zijn gebaseerd op de **terreinfofficiëntenmethode (TQM)**. De methode gaat uit van de huidige ruimte-inname per bedrijfstak. De prognose van de ruimtevraag is gelijk aan de verwachte stijging van het aantal werknemers in de bedrijfstak (bijvoorbeeld op basis van prognoses van het Federaal Planbureau) vermenigvuldigd met de huidige ruimte-inname. De TQM veronderstelt dus een recht evenredige relatie tussen werkgelegenheid en ruimte-inname.

Omdat deze aanname weinig realistisch is, zijn er meer verfijnde prognosemodellen ontwikkeld; Een voorbeeld is beschreven in de kadertekst hieronder.

Netto vraag naar ruimte op bedrijventerrein

= **netto economisch gedreven vraag naar ruimte op bedrijventerrein**
(= bruto vraag vanuit groei – ruimte die vrijkomt en beschikbaar is voor hergebruik)

+ **netto vervangingsvraag**
(= bruto vraag [Statbel] – ruimte die vrijkomt en beschikbaar is voor hergebruik)

waarbij:

economisch gedreven vraag naar ruimte op bedrijventerrein

= **toekomstige netto groei van het aantal vestigingen**

= bruto toename aantal vestigingen

= *toekomstige bruto jobcreatie*
(= *netto tewerkstellingsgroei* [FPB] – *toekomstige jobdestructie* [Dynam])
/
gemiddeld aantal werknemers per vestiging [RSZ]

– afname aantal vestigingen

= *toekomstige jobdestructie* [Dynam]
/
gemiddeld aantal werknemers per vestiging [RSZ]

+ toename/afname aantal vestigingen t.g.v. wijzigingen in gemiddelde schaalgrootte

X **percentage van de vestigingen dat zich op bedrijventerreinen situeert**

= toekomstig aantal bedrijfsvestigingen op bedrijventerrein per cluster, werkgelegenheidsklasse en bedrijfssector (in twee scenario's: constante of stijgende mate van niet-verweving) [GIS BT]

/ totaal aantal vestigingen [RSZ]

X **het gemiddeld ruimtegebruik van vestigingen op bedrijventerrein (per sector en cluster)**

= perceeloppervlakte gedeeld door het aantal vestigingen per perceel (in twee scenario's: gelijkblijvend of dalend ruimtegebruik per vestiging) [GIS BT]

De gebruikte basisgegevens (tussen vierkante haakjes) zijn afkomstig van:

Statbel: de gegevens van Statbel over het gebouwenpark (<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark#news>) geven een overzicht van de gebouwen per ouderdomsklassen en bieden een inzicht in de potentiële vervangingsvraag voor oudere gebouwen.

FPB: Federaal Planbureau

Dynam: Dynamiek van de Arbeidsmarkt (www.dynamstat.be/nl/)

RSZ: Rijksdienst Sociale Zekerheid

GIS BT: GIS Bedrijventerreinen (VLAIO)

Voor diverse parameters zijn echter geen gegevens of prognoses beschikbaar en moeten er aannames gemaakt worden. De prognose van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen zal dus altijd een onzekerheidsmarge vertonen.

Bron: Idea Consult (2014), Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest.

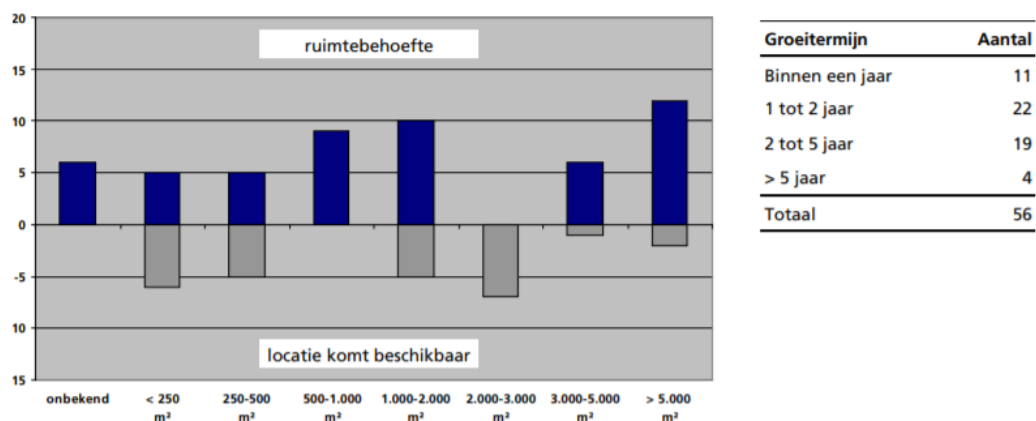
De TQM (en de daarvan afgeleide verfijningen) wordt gebruikt voor de raming van de ruimtevraag voor een groot grondgebied, zoals het Vlaams Gewest. Omdat een groot grondgebied ook een groot aantal ondernemingen en een grote oppervlakte aan bedrijventerreinen telt is het verantwoord om met gemiddelde aannames te rekenen. Dat is echter niet het geval voor prognoses op gemeenteniveau, waar de aantallen veel kleiner zijn en kans op grote afwijkingen van het gemiddelde bijgevolg veel groter. In andere woorden: als de prognose slechts een paar bedrijfsvestigingen betreft is de kans groot dat die paar vestigingen een zeer afwijkende terreincoëfficiënt hebben. Werken met gemiddelden is dan weinig accuraat.

4.3.3 Enquêtemethode

De **ruimtebehoeftepeiler** is een standaardanalyse uitgevoerd door het Nederlandse bureau BRO. Het advies- en ontwerpbureau is actief in zowel Nederland als België. Uit hun onderzoek blijkt dat 95 procent van de vraag naar bedrijfsruimte lokaal van karakter is. De behoeftepeiler analyseert de volgende componenten:

- aantal hectare bedrijventerrein en aantal hectare bedrijventerrein uitgeefbaar;
- bedrijfseconomische gegevens: aantal fte per vestiging, groei omzet, ...;
- gegevens uit online enquêtes: uitbreidingsplannen, resulterende ruimtevraag en locatie en type ruimtevraag.

De analyse genereert een raming van de ruimtebehoefte in relatie tot de leegstand, de vrijkomende ruimte en de (op korte termijn) beschikbare ruimte. Door het gebruik van enquêtegegevens is de methode om specifieke ontwikkelingen mee te nemen die niet door een gemiddelde terreincoëfficiënt gevat worden.



Figuur 18: BRO-ruimtebehoeftepeiler

4.4 Locatiefactoren

Een opgave in de opmaak van ruimtelijk-economisch beleid is de afstemming tussen typen ruimtevragers en vestigingsmilieus. Ruimtevragers zijn op zoek naar bepaalde locatiefactoren, en vestigingsmilieus bieden bepaalde locatiefactoren.

Locatiefactoren zijn de pull-factoren naar een specifieke locatie. Deze factoren doen zich voor op microniveau (percelen, site), mesoniveau (ruimere omgeving) of macroniveau (regio/land). Bedrijven zoeken naar een optimum op vlak van kostenefficiëntie (vastgoed, arbeid, transport), tijdsefficiëntie en inkomstenoptimalisatie (afzetmarkt, zichtbaarheid, ...). De tabel hierna geeft een overzicht van de locatiefactoren.

Overzicht van locatiefactoren			
Micro		Meso	Macro
Percelen / uitgifte	Site / nabije omgeving	Ruime omgeving	Regio/land
Prijs per m ² voor gronden	Shared services	Clustereffecten	Politieke situatie
Dimensionering percelen	Visuele kwaliteit	Afstand tot afzetmarkten	Regionale economie
Morfologie percelen	Wegontsluiting	Afstand tot zeehaven	Loonlasten
Flexibiliteit uitgifte	Waterontsluiting	Afstand tot luchthaven	Arbeidsvoorwaarden
Uitbreidingsmogelijkheden	Spoorontsluiting	Congestievrijheid	Fiscale lasten
Eigenaarschap	Veiligheid	Hooggeschoold personeel	Rechtszekerheid
Contractering	Zichtbaarheid	Kortgeschoold personeel	Onderwijsniveau
Uitgiftevoorwaarden	Clustereffecten	Academische instellingen	Levensduurte
Dossiersnelheid	Energievoorzieningen	Quality of life	
	Water en afvalwater	Faciliteiten voor expats	
	Opslagcapaciteit	Kwaliteit wegennetwerk	
	Specifieke infrastructuur (pijpleidingen)		

Tabel 6: Locatiefactoren

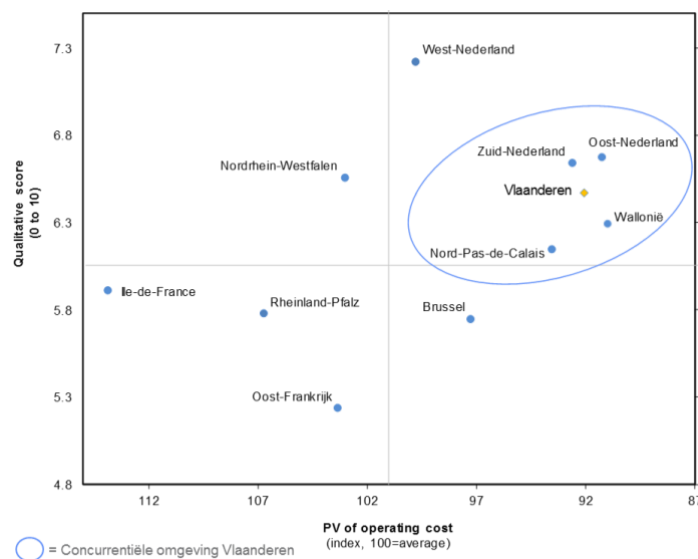
Naargelang de sector en de activiteiten van een bedrijf hebben deze locatiefactoren een ander gewicht in de locatiebeslissing. Lokale besturen hebben een directe invloed op sommige micro- en mesofactoren. Andere factoren (waaronder alle macrofactoren) liggen nagenoeg volledig buiten de invloed van lokale overheden en vormen een gegeven context waarmee rekening gehouden moet worden.

Data over de locatiefactoren komen onder meer uit:

- publiek beschikbare ondernemingsgegevens (VKBO, douanegegevens);
- commerciële databases, zoals Financial Times (fDi Intelligence) en IBM-PLI (Global Location Trends Database);
- enquêtes bij bedrijven, bedrijvenorganisaties (Voka, Agoria,...) en FIT.

Deze data worden gebruikt om de locatiefactoren van een terrein, stad, of regio te scoren en op te tellen met een weging in functie van het type bedrijven (sector en activiteit) dat men wil aantrekken. Het resultaat wordt voorgesteld in een 'cost/quality-matrix' waarin de prijs en kwaliteit van een locatie voor een specifiek type bedrijvigheid met concurrerende gemeenten of regio's vergeleken wordt:

- prijs: impact van de locatie op de operationele kosten van het bedrijf (door verschillen in loonkosten, transportkosten, vastgoedkosten, ...);
- kwaliteit: criteria als de aanwezigheid van een cluster, geschikt arbeidsaanbod, infrastructuur, nabijheid markt,...

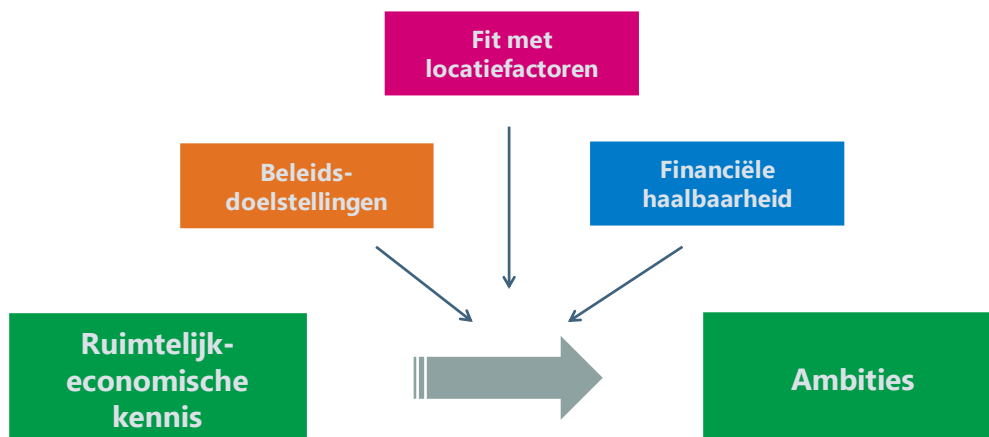


Figuur 19: Voorbeeld van een cost-quality matrix voor locaties voor een specifieke sector (IBM-PLI)

De analyse van locatiefactoren vergt gegevens uit vele regio's of landen en maakt vaak van commerciële databases gebruik. Daarom worden deze analyses vooral door internationale commerciële partijen uitgevoerd.

Het is belangrijk om in de analyse van locatiefactoren en vestigingsplaatsmilieus en het daarop gebaseerde ruimtelijk-economische beleid een bovenlokaal perspectief te hanteren. Het is niet kostenefficiënt dat elke gemeente elk vestigingsmilieu aanbiedt, noch dat alle gemeenten zich op dezelfde doelgroep richten.

5. Van kennis naar ambities



Figuur 20 Van kennis naar ambities

Uit de data-analyses volgt kennis rond de AS IS en dynamieken van de lokale economie en ruimte. Uit deze kennis en die uit het makrokader, volgen problemen en mogelijkheden. Het volgende hoofdstuk behandelt hoe deze kennis te vertalen naar ambities. Dit gebeurt volgens de volgende structuur:

Ruimtelijk-economische kennis: concrete problemen en mogelijkheden die voortvloeien uit de economische analyses, de ruimtelijke analyses, die van de markt voor bedrijfslocaties en historisch beleid. Daarnaast voegt deze sectie nog enkele analysemethoden toe met een directe focus op ambities voor het ruimtelijk-economisch beleid, zoals de SWOT- en de Gap-analyse. Analyses in relatie tot het potentieel, de competitie en de dynamiek.

Beleidsdoelstellingen: een evaluatie van de wenselijkheid van ruimtelijk-economische beleidsinitiatieven aan de hand van bredere (eerder) geformuleerde doelstellingen van het lokale bestuur.

Haalbaarheid: zijn de ambities haalbaar? Past de beoogde speerpuntsector bij de locatiefactoren van de stad of regio en wat is het competitieve speelveld in binnen- en buitenland? Moet er daarnaast mogelijk budget vrijgemaakt worden om beoogde initiatieven op gang te brengen vanuit de overheid?

Deze stappen worden niet per se sequentieel doorlopen, maar het einddoel is een realistisch ruimtelijk-economisch beleid, met wenselijke uitkomsten. De laatste paragraaf focust op implementatie en reikt mogelijke hefboomen aan om strategische en operationele doelstellingen te realiseren (HOE-vraag).

5.1 Verworven kennis

De data-analyses in het vorige hoofdstuk leiden tot kennis van de economische structuur en dynamiek, in welke ruimtelijke structuur deze zich huisvest en inzicht in de markt voor bedrijfslocaties. In deze sectie volgen enkele hypothetische problemen en mogelijkheden die zichtbaar worden door data-analyse. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen kennis van de economische structuur, de ruimtelijke structuur, de markt voor bedrijfslocaties en het historisch beleid (en zijn effectiviteit).

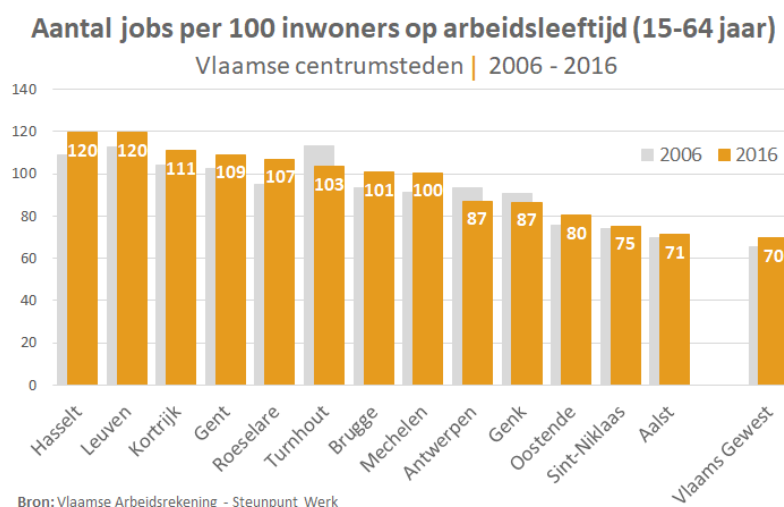
5.1.1 Kennis over de economische structuur

De kennis van de economische structuur volgt uit de analyses van de vorige sectie en het aftoetsen van trends op macroniveau aan de lokale context. Onderstaande figuren focussen op hoe deze vertaald kunnen worden naar mogelijke ambities voor het beleid.

Kennis uit analyses

Kennis	Mogelijke ambitie(s) voor het beleid
Lage jobratio voor centrumstad	Aantrekken tewerkstelling
Werkloosheid lager opgeleiden	Aantrekken tewerkstelling voor deze doelgroep, (langdurig) werklozen integreren op bestaande arbeidsmarkt, ...
Hoge werkloosheid en een hoog aantal vacatures	Verkleinen mismatch op de arbeidsmarkt tussen vraag en aanbod
Lage tewerkstelling in sectoren met economisch vernieuwingspotentieel	Innovatieve bedrijvigheid aantrekken, bestaande bedrijvigheid ondersteunen in innovatietrajecten, ...
Groot 'regional effect' voor een specifieke sector	Inzet op aantrekken bedrijvigheid uit deze specifieke sector in het ruimtelijk-economisch beleid
Teruggang tewerkstelling maakindustrie	Aantrekken bedrijvigheid in maakindustrie, bestendigen aanwezige tewerkstelling in maakindustrie, ...

Tabel 7: Kennis uit analyse van de economische structuur en daaruit volgende ambities



Figuur 21: Jobratio per centrumstad in 2006 en in 2016 (Steunpunt Werk)

- **Bevinding 1 ‘jobratio’:** in 2016 was de gemiddelde jobratio in het Vlaams Gewest gelijk aan 70 (Steunpunt Werk, 2018). Centrumsteden hebben een hogere jobratio dan gemiddeld, omdat zij door hun economische centrumfuncties, meer tewerkstelling aantrekken. De jobratio fluctueert door fluctuaties in de hoeveelheid tewerkstelling enerzijds en de bevolking op arbeidsleeftijd (15-64 jaar).

Door dit getal te benchmarken met steden met een soortgelijk aantal inwoners, aantal inwoners op arbeidsleeftijd en een ligging ten opzichte van werkgelegenheidspolen, kan dit getal verder gekaderd worden. Een mogelijke eerste ambitie voor het ruimtelijk-economisch beleid is deze ratio te verhogen, met een latere verdere specificatie in termen sectoren en activiteiten.

- **Ambitie:** een verhoging van jobratio met een bepaald percentage binnen een bepaalde termijn.

- **Bevinding 2 ‘type werkloosheid’:** in ruimtelijk-economisch beleid wordt vaak gemikt op ‘hoogwaardige’ werkgelegenheid en innovatieve activiteiten. Dit kan een meerwaarde hebben in het aantrekken van hoogopgeleiden naar een stad of regio en het aantrekken van duurzame tewerkstelling. Tegelijkertijd kunnen de noden van een stad of regio anders zijn. Bijvoorbeeld de werkloosheid kan geconcentreerd zijn onder laagopgeleiden of onder bepaalde beroepsgroepen. Een verder onderzoek van de cijfers van de VDAB (Arvastat) kan specifiekere problemen blootleggen en een deelname van middenveldorganisaties als de VDAB, Voka en onderwijsinstellingen kan onder andere leiden tot volgende ambities.

- **Ambitie 1:** aantrekken tewerkstelling voor specifieke beroepsgroepen en opleidingsniveaus (kant van de arbeidsvraag).
- **Ambitie 2:** inzet op ontwikkeling vaardigheden voor (langdurig) werklozen om hen opnieuw te integreren in de arbeidsmarkt (kant van het arbeidsaanbod).

- **Bevinding 3 ‘match arbeidsmarkt’:** in sommige gevallen is er tegelijkertijd een hoog aantal werklozen en een hoog aantal vacatures.

- **Ambitie 1:** het ‘arbeidsaanbod’ afstemmen op de vraag, door (langdurig) werklozen op te leiden voor specifieke (knelpunt)beroepen en interactie tussen onderwijs en de bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de vorm van stageplaatsen en beroepsonderwijs.
- **Ambitie 2:** aantrekken tewerkstelling voor specifieke beroepsgroepen en opleidingsniveaus waar werkloosheid nu geconcentreerd is.

- **Bevinding 4 ‘mogelijke locatiefactoren’:** een sterk ‘competitive’ ofwel ‘regional’ effect in de shift/share-analyse duidt op lokale factoren die ervoor zorgen dat een specifieke sector beter evolueert (in termen van tewerkstelling) dan in andere steden of regio’s. In een analyse bleek bijvoorbeeld dat de werkgelegenheid in de metaalindustrie en de kunststofindustrie in een regio gegroeid was, terwijl op Vlaams niveau een daling optrad. Uit gesprekken met bedrijven in de maakindustrie kwam naar voren dat de regio specifiek opgeleid technisch personeel huisvestte, een sterke locatiefactor.

- **Ambitie:** speerpuntsectoren in lijn met de locatiefactoren van een stad of regio voor specifieke sectoren.

- **Bevinding 5 ‘bedreiging en/of potentieel voor specifieke sector’:** de tewerkstellingsanalyse geeft inzicht in de sectoren die relatief sterk vertegenwoordigd of juist ondervertegenwoordigd zijn in de stad of regio. Daarnaast geeft een ‘bellendiagram’ de dynamiek van de tewerkstelling weer. Kennis van de economische structuur, tezamen met verwachtingen voor specifieke economische sectoren, geeft dus inzicht in potenties en bedreigingen voor de economische structuur.

- **Ambitie 1:** met samenwerkingen (RESOCs, Agoria, Imec, onderzoeksinstituten, ...) bedrijven in specifieke sectoren toekomstbestendiger proberen te maken.
- **Ambitie 2:** diversificatie van de economische structuur met inzet op beloftevolle sectoren die passen bij de locatiefactoren van de stad of regio.

Het makro-kader geeft daarnaast enkele trends weer. In gesprek met bedrijven en middenveldorganisaties, kunnen het lokale bestuur en de onderzoekspartij achterhalen of deze trends ook spelen op lokaal niveau. Deze sectie zet al enkele mogelijke ambities voor.

Kennis uit makro-kader

Trend	Mogelijke ambities
Circulaire economie	Stimuleren nieuwe business modellen
Creatieve economie	Toegevoegde waarde creëren door inzet op onderscheidend vermogen
Klimaatdoelstellingen	Diversificatie economische structuur indien carbon-based
Value Added Manufacturing	Reshoring productie naar België
Kenniseconomie	Opzet fysieke en virtuele kennisnetwerken
Opkomst AI/risico voor repetitieve taken	Kennisdeling en lifelong learning

Tabel 8: Kennis over economische trends en daaruit volgende ambities

- **Bevinding 1 ‘transitie naar een circulaire economie’:** door toenemend milieubewustzijn en een toenemende grondstoffenschaarste, bevinden we ons in een transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Afhankelijk van de beleidsdoelstellingen van het lokale bestuur, kan het initiatieven stimuleren rond gedeeld gebruik, hergebruik, procesinnovatie en het sluiten van kringlopen tussen bedrijven. ‘Circulaire economie’ is een zeer breed begrip en voor een kleinere stad is de uitdaging anders dan voor een stad die sterk leunt op een industriële basis. Specifieke voorbeelden zijn te vinden via Vlaanderen-circulair.be, onder ‘Doeners in Vlaanderen’.
- **Ambitie 1:** het stimuleren van (nieuwe) businessmodellen rond circulaire economie.
- **Ambitie 2:** het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid rond circulaire economie (recycling, procesinnovatie, ...).
- **Bevinding 2 ‘opkomst transversale sectoren zoals creatieve economie’:** een van de transversale sectoren, is de creatieve economie. Volgens Flanders DC betreft het specifieke activiteiten (zie Definitie in 3.4.2) rond architectuur, audiovisueel, beeldende kunst, design, erfgoed, gaming, geschreven media (boeken en pers), mode, muziek, nieuwe media, podiumkunsten en reclame & communicatie. De meerwaarde van deze industrie is dat het bijdraagt aan het onderscheidend vermogen van de Vlaamse en de lokale economie. Het lokale bestuur kan de creatieve economie onder andere stimuleren door betaalbare ruimten aan te bieden voor (startende) creatieve ondernemers. In het stedelijk weefsel kan dit bovendien een meerwaarde zijn voor de omgeving.

- **Ambitie:** het stimuleren van initiatieven rond creatieve economie.
- **Bevinding 3 ‘klimaatdoelstellingen’:** voor energie-intensieve industrie, ligt er een opgave om hun productiemethodes minder koolstofintensief te maken, om de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs te bereiken. Dit zou een risico kunnen vormen voor steden en regio’s met een sterke industriële basis. Het lokale bestuur zou dan initiatieven kunnen ondersteunen die energie-intensieve productiemethoden verduurzamen en/of de cluster diversifiëren.
 - **Ambitie 1:** diversificatie van de energie-intensieve cluster met duurzamere vormen van bedrijvigheid.
 - **Ambitie 2:** ondersteuning initiatieven rond verduurzaming bestaande industrie (groene energie, energie-uitwisseling, CO2-afvang en opslag, industriële symbiose, ...).
- **Bevinding 4 ‘verdere evolutie naar een kenniseconomie’:** steden en regio’s concurreren onderling in het aantrekken van talent en clusters met onderzoeksinstellingen vormen kennisnetwerken. Het lokale bestuur kan een rol spelen met het bestemmen van bedrijventerreinen voor kennisbedrijven die zich graag in een dergelijk ecosysteem vestigen. Bovendien moet een stad leefbaar zijn om (internationaal) toptalent aan te trekken. Een factor die het bestuur niet in de hand heeft, is de fiscaliteit; bijvoorbeeld een lagere loonbelasting voor expats.
 - **Ambitie 1:** creatie ecosystemen voor kennisintensieve bedrijvigheid; fysiek en via samenwerkingsverbanden.
 - **Ambitie 2:** inzet op een kwalitatieve woon- en leefomgeving, om talent naar de stad te kunnen trekken.
- **Bevinding 5 ‘disruptieve technologie’:** verschillende disruptieve technologieën, zoals Artificiële Intelligentie, bieden zowel een opportuniteit als een bedreiging voor de huidige economische structuur. Bijvoorbeeld de verdere implementatie van AI, zal leiden tot het verdwijnen van jobs met een hoog niveau van repetitie. Het is een mogelijke taak van de overheid om werknemers meer weerbaar te maken tegen veranderingen in de economische structuur door ‘lifelong learning’. Daarnaast moeten bedrijven uiteraard de boot ook niet missen en op de hoogte zijn van mogelijke alternatieven op hun business model en technologie die zij kunnen implementeren.
 - **Ambitie 1:** stimuleren van ‘lifelong learning’ om bevolking zich te kunnen laten omscholen in reactie op veranderingen in de arbeidsmarkt.
 - **Ambitie 2:** het stimuleren van kennisoverdracht naar bedrijven rond nieuwe technologie die zij mogelijk kunnen implementeren, bijvoorbeeld via het opzetten van proeftuinen rond 5G voor de implementatie van Industrie 4.0.

5.1.2 Kennis van de ruimtelijke structuur

De ruimtelijke analyses (van onder andere de structuur, verhuisbewegingen en de push- en pull-factoren) geven inzicht in specifieke opportuniteiten en problemen waarop het beleid kan inspelen.

Kennis uit analyses

Kennis	Mogelijke ambitie(s)
Bedrijvigheid in de kern neemt af	Inzet op verweving wonen en werken in de kern
Lage werkgelegenheid/ha recente locatie-aanvragen	Verhoging ruimteproductiviteit
Personeelsintensieve activiteiten aan snelweglocaties	Creatie ruimte voor personeelsintensieve activiteiten aan stationslocatie
Sterke locatiefactoren voor een specifieke sector	Inzet op aantrekken tewerkstelling uit deze specifieke sector

Tabel 9: Kennis uit analyses van de ruimtelijk economische structuur en daaruit volgende ambities

- Bevinding 1 ‘afname verweving wonen en werken’:** veel (grote) steden constateren een afname van de hoeveelheid bedrijventerreinen in het stedelijk weefsel. De conclusie is dat (maak)bedrijvigheid uit de stad wordt gedrukt. De figuur in sectie 3.6.4 demonstreert de prikkel rond ‘ontweving’. Doordat in sommige gebieden de residuele grondwaarde van een woonontwikkeling hoger ligt dan die van een bedrijventerrein, is er een prikkel tot ‘ontweving’. Een lokaal bestuur kan hierrond onder andere volgende ambities hebben:
 - Ambitie 1:** verweving van activiteiten met een meerwaarde (dynamisch en leefbaar stedelijk weefsel, beperking woon-werkafstanden, ...).
 - Ambitie 2:** mitigeren financiële prikkels die leiden tot ‘ontweving’, door bijvoorbeeld dichtere programma’s toe te laten in gemengde ontwikkelingen.
- Bevinding 2 ‘lage ruimteproductiviteit’:** sommige steden stellen vast dat recente vestigingen van nieuwe bedrijven een lage werkgelegenheid per hectare hebben, bijvoorbeeld omdat het om sterk geautomatiseerde activiteiten gaat. Een lokaal bestuur kan in reactie hierop de volgende ambities aannemen:
 - Ambitie 1:** de ruimteproductiviteit (werkgelegenheid/ha, toegevoegde waarde/ha, ...) bij de uitgifte en inname van nieuwe terreinen verhogen, bijvoorbeeld via het opleggen van uitgiftevoorwaarden
 - Ambitie 2:** aantrekken van bedrijven en activiteiten met hogere ruimteproductiviteit in lijn met de locatiefactoren
 - Opmerking:** de directe werkgelegenheid per hectare van een bedrijf mag niet op zichzelf beschouwd worden. Er moet ook gekeken worden naar de werkgelegenheid in stroomopwaartse of -afwaartse activiteiten in de productieketen waarvan het bedrijf deel uitmaakt. Het weren van bedrijven met een lage zichtbare werkgelegenheid per ha kan de werkgelegenheidskansen in verwante bedrijfstakken belemmeren en dus contraproductief voor de werkgelegenheidsdoelstellingen zijn.

- **Bevinding 3 ‘locatie personeelsintensieve activiteiten’:** voor kantoorruimtevragers kan een locatie aan een belangrijke verkeersader een vestigingsfactor zijn. Zakelijke dienstverlening is in sommige gevallen geconcentreerd op snelweglocaties, zodat hun medewerkers zich gemakkelijk tussen klanten in verschillende steden kunnen bewegen. Tegelijkertijd is dit met het oog op congestie en milieu niet wenselijk. Een grote mate van congestie kan door de tijds kost voor bedrijven ook weer een belangrijke push-factor zijn. Recente grote kantoorontwikkelingen (Ragheno, Post X, ...) zijn op stationslocaties, of zelfs aan Luchthaven Zaventem (Gateway, Passport...).
- **Ambitie 1:** transit-oriented development (TOD) met verdichting rond knooppunten en de huisvesting van personeelsintensieve activiteiten op deze locaties.
- **Ambitie 2:** beperking personeelsactieve activiteiten aan snelweglocaties.
- **Bevinding 4 ‘locatiefactoren’:** een stad of regio kan met zijn haar/zijn ligging nabij een verkeersader en nabij afzetmarkten sterke locatiefactoren bieden voor bijvoorbeeld logistiek. Een andere regio kan met zijn hoeveelheid technisch personeel en de nabijheid van een universiteit met technische opleidingen en onderzoek sterke locatiefactoren bieden voor maakindustrie. De ambities wat betreft de sectorale structuur van de tewerkstelling, volgen dan uit de locatiefactoren.
- **Ambitie:** aantrekken tewerkstelling die past bij de locatiefactoren, door deze bijvoorbeeld actief te promoten.

Kennis uit macrokader

Kennis	Mogelijke ambitie(s)
Toenemende congestie	Binnenvaart stimuleren als congestievrij alternatief voor goederen Personeelsintensieve activiteiten aan stationslocaties
Gedeeld ruimtegebruik	Inzet op shared services op bedrijventerreinen
Opkomst e-commerce	Faciliteren duurzame stadsdistributie voor last mile logistics
Eindigheid open ruimte	Inzet op ruimte-efficiëntie en beperkt aansnijden open ruimte

Tabel 10: Kennis over ruimtelijke context en daaruit volgende ambities

- **Bevinding 1 ‘congestie’:** door een groei van de economie en de bevolking neemt de congestie van het wegverkeer toe. De afgelopen acht jaar is de filezwaarte (afstand * tijd) in Vlaanderen met meer dan 40 procent toegenomen (Statistiek Vlaanderen, 2019). Een van de manieren om deze groei te mitigeren, is de inzet op een shift naar andere vervoersmodi (trein, scheepvaart, ...). In lijn met deze doelstelling, kan een lokaal bestuur onder andere volgende ambities hebben.
- **Ambitie 1:** het stimuleren van de binnenvaart voor goederentransport in samenwerking met De Vlaamse Waterweg (voorkooprecht, PPS-kaaimuren, ...).
- **Ambitie 2:** het concentreren van personeelsintensieve activiteiten aan knooppunten van openbaar vervoer.

- **Bevinding 2 ‘gedeeld gebruik’:** er is een trend zichtbaar naar gedeeld gebruik, onder andere gedreven door schaarste, netwerkeffecten en een transitie naar een circulaire economie. ‘Shared’ business modellen zijn zichtbaar in onder andere de markt voor kantoorruimte (co-working, business centra en flexibele kantoorruimte), creatieve economie (delen 3D-printers), chemische industrie (co-siting) en op bedrijventerreinen (gedeelde faciliteiten). Lokale besturen kunnen deze initiatieven onder andere willen ondersteunen om ontmoetingen tussen bedrijven te stimuleren, om startende bedrijven te faciliteren en vanuit duurzaamheidsoogpunt.
 - **Ambitie 1:** het voorzien van en/of het stimuleren van het ontstaan van shared services voor bedrijven.
 - **Ambitie 2:** het voorzien van en/of het stimuleren van initiatieven rond kantoorruimte voor startende bedrijven (kortere contracten, kleinere oppervlakten en mogelijk meer services).
- **Bevinding 3 ‘e-commerce’:** door een almaar toenemende populariteit van e-commerce, wordt een toenemende vraag naar grote distributiecentra verwacht. Tegelijkertijd is er juist ook vraag naar locaties nabij of in het stedelijk weefsel voor stadsdistributie. Voor de zogeheten ‘last mile logistics’, worden kleinere (elektrische) voertuigen gebruikt en fietsdistributie ingezet. Deze ‘last mile’ maakt vaak een significant deel van de transportkosten uit. In gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, is het doorgaans sneller deze bezorging uit te voeren via fietsdistributie dan per bestelbus/vrachtwagen.
 - **Ambitie 1** (voor grote steden): het voorzien van en/of het stimuleren van initiatieven rond centrale distributiepunten in de stad voor duurzame stadsdistributie.
 - **Ambitie 2:** ruimte voorzien voor zogenaamde Super Distributiecentra (zoals Brussel X van BPost in Neder-Over-Heembeek).
- **Bevinding 4 ‘open ruimte’:** de ambitie van de Vlaamse Regering, is de nieuwe ruimte-inname tegen 2040 te herleiden tot nul. Wat nu als bouwgrond staat ingekleurd, wordt mogelijk natuur- of landbouwgebied in de toekomst. Vanuit het principe van een zuinige omgang met de nog beschikbare open ruimte kunnen lokale besturen een hogere ruimte-efficiëntie nastreven door bijvoorbeeld op verdichting en herontwikkeling in te zetten.
 - **Ambitie:** ruimte voor bedrijvigheid creëren via verdichting en herontwikkeling.
 - **Opmerking:** de brochure Saving Space uitgegeven door de provincie West-Vlaanderen met steun van het Departement Omgeving presenteert inspirerende voorbeelden van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen, en belicht ook de belemmeringen (afschrikken van sommige interessante bedrijven door dwingende voorschriften, beperkingen op verticale verdichting door brandveiligheidseisen).

5.1.3 Kennis van de markt voor bedrijfslocaties

De markt voor bedrijfslocaties is een vrije markt, waarin de prijs bepaald wordt door vraag en antwoord en waar ontwikkelaars anticiperen op de vraag die zij verwachten. Toch kunnen er mismatches ontstaan en is de lokale overheid een zeer bepalende factor vanuit zijn vergunningverlenende rol (aanbod op korte termijn zeer onelastisch). Het is dus belangrijk voor de lokale overheid inzicht te hebben in de huidige en toekomstige, kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag.

Kennis uit analyses

Kennis	Mogelijke ambitie(s)
Leegstand in de kantorenmarkt	Faciliteren herbestemming leegstand, opwaardering verouderd vastgoed
Tekort aan grote of zeer grote percelen	Vermijden opdeling grote brownfields in kleinere percelen Bijkomend aanbod creëren aan grote percelen (>x ha)
De kwantitatieve ruimtevraag tot 2030 bedraagt x hectare	Creatie extra ruimte voor bedrijvigheid
Starters vinden moeilijk kantoorruimte	Voorzien kantoorruimte voor startende bedrijven met kleinere oppervlakten en flexibele contracten

Tabel 11: Kennis uit analyse van de markt voor bedrijfslocaties en daaruit volgende ambities

- **Bevinding 1 ‘leegstand’:** door evoluerende eisen aan bijvoorbeeld kantoorvastgoed, kan leegstand ontstaan op perifere locaties en/of van verouderd vastgoed. Bijvoorbeeld institutionele investeerders geven de voorkeur aan locaties met een lager risico en met een hoger duurzaamheidslabel. Om leegstand tegen te gaan, kan het lokale bestuur onder andere volgende ambities hebben.
 - **Ambitie:** het faciliteren van opwaardering van verouderd (leegstaand) kantoorvastgoed, door bijvoorbeeld vergunningen te verlenen aan multifunctionele herbestemmingen.
- **Bevinding 2 ‘tekort grote percelen’:** besturen van voornamelijk grote steden signaleren dat er beperkt of zelfs geen aanbod is voor grote ruimtevragers, buiten havengebied. Kleinere steden en regio’s signaleren dat grotere percelen worden verkaveld om deze locaties te kunnen verkopen aan kmo’s en aan een hogere prijs per m². Hierom kan het lokale bestuur de ambitie hebben een aanbod te garanderen voor grotere ruimtevragers. Bijvoorbeeld door bij herontwikkeling van grote brownfields de mogelijkheid tot het aanbieden van grote percelen te behouden.
 - **Ambitie:** garanderen van een aanbod voor grote ruimtevragers.
- **Bevinding 3 ‘kwantitatieve ruimtevraag’:** uit een prognose van de ruimtevraag volgt een benodigd aantal hectare bedrijventerrein met bepaalde kwalitatieve kenmerken voor de komende jaren. Het lokale bestuur ambieert om dit aanbod al beschikbaar te hebben, voordat de vraag zich daadwerkelijk voordoet.
 - **Ambitie 1:** creatie van extra ruimte (hectares) voor bedrijvigheid, bijvoorbeeld via een verhoging van de densiteit.
 - **Ambitie 2:** paradigmashift van een aanbodbeleid (ijzeren voorraad) naar een acquisitiebeleid, met focus op de kwaliteit van bedrijfslocaties.
 - **Opmerking:** wegens de inherente onzekerheid van prognoses bestaat de kans dat te veel bedrijventerreinen, of bedrijventerreinen met onaangepaste locatiefactoren, ontwikkeld worden. Daarom is het efficiënter om ruimte voor terreinen en bijhorende infrastructuur te reserveren, eerder dan al te bouwen. Indien de voorspelde vraag zich werkelijk voordoet, kan er snel en tijdig

op ingespeeld worden. Indien de prognoses echter niet uitkomen, of indien een vraag naar bedrijventerreinen vanuit een onverwachte sector opduikt, dan kunnen de plannen aangepast worden.

- **Bevinding 4 ‘tekort aan kantoorruimte’:** uit een rondvraag onder lokale ondernemers kan blijken dat startende ondernemers maar moeilijk kantoorruimte vinden. Om (innovatieve) starters te stimuleren, kan een lokaal bestuur initiatieven nemen waar de markt niet of nog geen aanbod heeft (omwille van risico/rendement). Bijvoorbeeld in het voorzien van betaalbare kantoorruimte en/of met contracten van kortere termijn. Groeiende bedrijven gebruiken het liefst hun financiering om te spenderen aan hun core business. Het reduceren van de initiële investering door bepaalde zaken gedeeld aan te bieden (vergaderruimte, faciliteiten voor creatieve economie, een koffiebar, ...), kan hun groei faciliteren.
 - **Ambitie:** het aanbieden van kantoorruimte voor startende bedrijven met kleinere oppervlakten en flexibele contracten, of in de vorm van een incubator (en zelfs met laboruimte in geval van R&D-activiteiten) met een focus op een specifieke activiteit (in lijn met de speerpuntsectoren).

Kennis uit macrokader

Kennis	Mogelijke ambitie(s)
Vraag naar ruimten op bedrijvencampussen	Voorzien ruimte voor bedrijvigheid nabij universiteiten en onderzoeksinstituten
Hybridisering van de ruimtevraag	Garanderen ruimte voor hybride ruimtevragers

Tabel 12: Kennis over trends in de markt voor bedrijfslocaties en daaruit volgende ambities

- **Bevinding 1 ‘campusmodel’:** in de evolutie naar een kenniseconomie, zien we steeds meer bedrijvencampussen ontstaan in Vlaanderen en Nederland. Bijvoorbeeld het chemiebedrijf DSM (Nederland), is aandeelhouder in zowel de Biotech Campus Delft als de Chemelot Campus Sittard-Geleen. Volgens hen creëren deze campussen een ecosysteem dat de transitie naar een duurzame, biobased en circulaire economie versnelt, door een samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen. Er zijn vele bedrijvencampussen in Vlaanderen (Technologiepark Zwijnaarde, Corda Campus Hasselt, Blue Gate/BlueChem Antwerpen, Ostend Science Park, ...) en in Nederland (High Tech Campus Eindhoven, Chemelot Campus, Biotech Campus Delft, ...).
 - **Ambitie:** creatie bedrijvencampussen met onderzoeksinstituten (Imec, VIB, Flanders Make, ...) en/of universiteiten/hogescholen en hun startups, R&D-intensieve bedrijvigheid, en hun spin-offs met een specifieke focus.
- **Bevinding 2 ‘hybride ruimtevragers’:** sommige ruimtevragers hebben een ruimtevraag naar zowel kantoorfunctie (voor management en overhead), ruimten voor opslag en distributie, alsook ruimte voor onderzoek en ontwikkeling. Door de diverse ruimtevraag, vallen deze ruimtevragers soms tussen wal en schip door de voorschriften op bedrijventerreinen. Zij vinden dan geen locatie in het stedelijk weefsel (wegens beperkte verweefbaarheid), noch op bedrijventerreinen. Dit is soms op te lossen door de scheiding van backoffice (productie en opslag) op een bedrijventerrein en front-office (kantoor) in het stedelijk weefsel.

- **Ambitie:** garanderen ruimte voor hybride ruimtevragers (bijvoorbeeld via de voorschriften op bedrijventerreinen).

5.1.4 Kennis van de stakeholders, hun visies en hun belangen

Uiteindelijk moet er een gedragen ruimtelijk-economisch beleid gevoerd worden, waar alle stakeholders mee aan trekken en zich achter scharen. Het is dus essentieel naar draagvlakcreatie als naar het signaleren van problemen en opportuniteiten, om de relevante stakeholders te betrekken. Hierin onderscheiden we verschillende typen kennis:

- **Kennis in het netwerk:** bekende knelpunten en opportuniteiten in de ruimtelijke economie en de visies van de stakeholders.
- **Potenties voor samenwerking:** in welke mate staan deze partijen open voor het opzetten van structurele samenwerkingen om het beleid uiteindelijk te realiseren? Welke stakeholders moeten betrokken worden en wat is hun belang en hun invloed?
- **Eerdere beleidsinitiatieven:** welke initiatieven zijn er eerder geweest en wat is hun effectiviteit?

Kennis uit analyses

Kennis	Mogelijke ambitie(s)
Ondernemers missen een aanspreekpunt	Oprichting ondernemersloket
Eerder beleid was ineffectief	Evaluatie waarom bepaalde ingrepen ineffectief bleken en welke effectief waren en/of kunnen zijn
Strengere voorwaarden op uitgifte leidden eerder tot trage invulling	Evaluatie afweging tussen uitgiftevoorwaarden en -snelheid voor publieke terreinen
Starters vinden moeilijk kantoorruimte	Voorzien kantoorruimte voor startende bedrijven met kleinere oppervlakten en flexibele contracten
Visies stakeholders	De visie van de betrokken stakeholders capteren en hun betrekken in de operationalisering
Belang en invloed stakeholders	Uitzetten van een stakeholderstructuur en werkgroepen ter realisatie van het beleid

Tabel 13: Kennis uit stakeholderanalyse en daaruit volgende ambities

- **Bevinding 1 ‘aanspreekpunt’:** deze constatering betreft meer de interne organisatie van de Dienst Economie. Sommige lokale besturen richtten een ‘ondernemersloket’ op, waar bedrijven terecht kunnen met bijvoorbeeld hun vragen rond vergunningen en subsidies. Grotere steden (bijvoorbeeld

Antwerpen), hebben teams die werken rond bedrijfsstrategie, hoe lokale groeisectoren te versterken en in te spelen op ontwikkelingen in bijvoorbeeld de digitale, circulaire en creatieve economie. 24

- **Ambitie:** aanpassen organisatiestructuur Dienst Economie in functie van de ambities van het ruimtelijk-economisch beleid.
- **Bevinding 2 ‘effectiviteit’:** essentiële aspecten van de realisatie van het beleid zijn het juiste ambitieniveau en een koppeling aan concrete hefboomen. Het is zeer waardevol om, indien mogelijk, te leren van de eerdere initiatieven en hun effectiviteit in relatie tot hun scope, ambitie, draagvlak en hefboomen.

Een voorbeeld hiervan is **bevinding 3 ‘gevolgen streng uitgiftebeleid’**.

- **Ambitie:** lessen uit historisch beleid vertalen naar het nieuwe ruimtelijk-economisch beleid.
- **Bevinding 4 ‘krapte starters’:** het is in principe niet aan de overheid om kantoorruimte te voorzien en te concurreren met de private sector. Het kan echter zijn dat de private markt deze kant van de markt niet opneemt, wegens de beperkte kredietwaardigheid van de huurders en de korte looptijd van de contracten. De lokale overheid kan op deze manier ondernemers stimuleren, wanneer dit een meerwaarde heeft vanuit ondernemerschap en bijvoorbeeld innovatie (link met beleidsdoelstellingen)
- **Bevindingen 5 & 6 ‘visie en invloed stakeholders’:** de inherente ambitie om stakeholders te betrekken in zowel de visievorming als in de realisatie van de beleidsdoelstellingen daarna. Een beleid dat niet alleen op data-analyse, de expertise van de onderzoekspartners en de visie en de ambities van het lokale bestuur gestoeld is, maar ook de kennis van het netwerk capteert en breed gedragen is.

Kennis uit makroader

Kennis	Mogelijke ambitie(s)
Binnen- en buitenlandse overheden zetten in op triple en quadruple helix	Inzet op samenwerkingsverbanden tussen overheden, de private sector, kennisinstellingen (en burgers)

Tabel 14: Kennis over trends in samenwerking met stakeholders en daaruit volgende ambities

- **Bevinding ‘triple helix’:** voor grote veranderingen in de ruimtelijk-economische structuur of voor het versterken van een cluster met een sterke link met Onderzoek & Ontwikkeling. De meerwaarde is dat er een ecosysteem ontstaat of zich verder versterkt en hiermee de locatiefactoren voor deze sector versterkt worden. Bijvoorbeeld Tech Lane Ghent (Eiland Zwijnaarde) is een ecosysteem van bedrijven in biotechnologie, materialen en digitale technologie. Er is dan ook een sterke link tussen de universiteit en zijn vakgroepen, spin-offs van de universiteit, bedrijven uit deze sectoren en onderzoeks- en bedrijvenorganisaties (VIB, Imec, Sirris & Agoria).
- **Ambitie:** inzet op samenwerkingsverbanden tussen, of zelfs de fysieke nabijheid van de private sector, kennisinstellingen en de overheid.

²⁴ Aanbevelingen over het geven van kwaliteitsvol vestigingsadvies zijn te vinden op: www.vlaio.be/nl/andere-doelgroepen/lokale-besturen/lokaal-bedrijfshuisvestingsbeleid-en-advies/hoe-kwaliteitsvol

5.2 Analysemethoden met betrekking tot ambities

Hoofdstuk 4 behandelt analysemethoden om te komen tot kennis van de ruimtelijk-economische structuur en zijn dynamiek. Bijvoorbeeld de shift/share-analyse focust al op een vergelijking met andere regio's om de relatieve uitkomst in termen van tewerkstelling te evalueren. In deze sectie focussen we verder op hoe we de kennis in perspectief kunnen plaatsen en om sterkten, zwakten, bedreigingen en opportuniteiten te signaleren. Deze analyses zijn een volgende stap om te komen van kennis tot ambities voor het ruimtelijk-economisch beleid.

SWOT-analyse: kunnen we de verworven kennis capteren in een centraal overzicht?

In een SWOT-analyse worden drie stappen gezet in de vertaling van kennis naar ambities:

- **Ruimtelijk en economische sterkten en zwakten:**
 - **Locatiefactoren:** welke locatiefactoren heeft de stad of regio, of juist niet?
 - **Economische structuur:** in welke sectoren kent de stad of regio een relatieve specialisatie? Wat zijn de vooruitzichten voor deze sectoren? Is de economische structuur gediversifieerd? Inzichten uit de tewerkstellingsanalyse.
 - **Ruimtelijke sterkten/zwakten:** zijn er specifieke ruimtevragers waarvoor geen locaties zijn? Zijn er voldoende uitbreidingsmogelijkheden? (sterke mogelijke push-factor) Wat is het prijsniveau ten opzichte van de omgeving en locaties met soortgelijke locatiefactoren?
 - **Beleid:** wat bestaat er al rond ruimtelijk-economisch beleid en hoe vertaalt zich dit in zaken als uitgiftebeleid, acquisitie, promotie en andere initiatieven?
- **Identificatie van kansen en bedreigingen:** concrete toekomstige ontwikkelingen die een kans of een bedreiging vormen voor het ruimtelijk-economisch beleid dat op basis van kennis van de sterkten en zwakten is geformuleerd.
 - **Trends:** wat zijn de relevante trends vanuit het macrokader? Doen deze trends zich ook op lokaal niveau voor? Op welke opportuniteiten wenst men in te spelen? Welke vormen een bedreiging?
 - **Economische vooruitzichten:** vooruitzichten in investeringen en werkgelegenheid voor de beoogde sectoren en de huidige economische structuur.
 - **Dynamiek van de stad of regio:** hoe past het ruimtelijk-economisch beleid in het andere beleid en de lopende initiatieven (bijvoorbeeld rond stadsvernieuwing) in de stad of regio?
 - **Competitief speelveld:** welke andere locaties bieden locatiefactoren voor de beoogde sectoren? (kansen en bedreigingen) Waar zet de directe omgeving op in en kan hier complementair aan gewerkt worden?

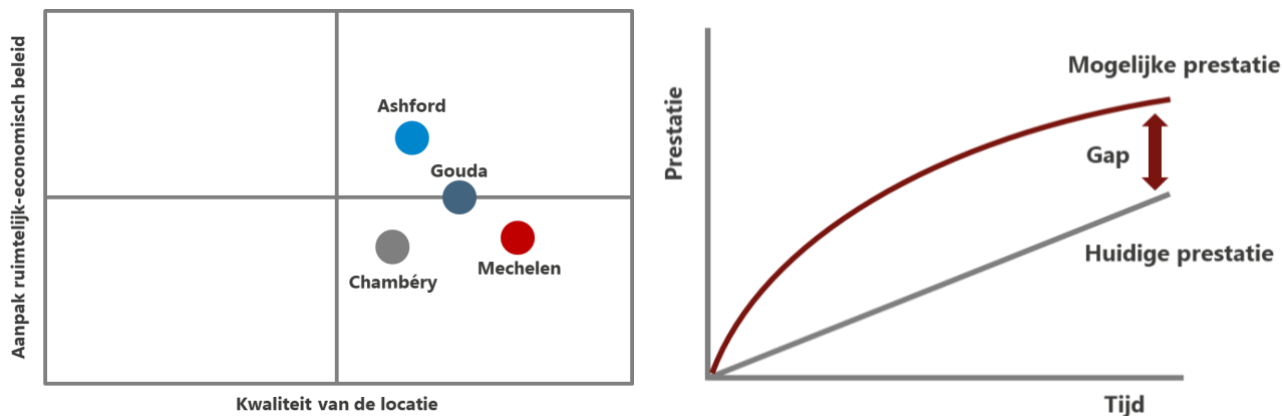


Figuur 22: SWOT-analyse van de Mechelse economie (geïnspireerd op: *De economische visie en het bedrijvenbeleid van Mechelen*)

Uit bovenstaande SWOT-analyse werden bijvoorbeeld volgende ambities afgeleid:

- **Competitief speelveld:** een positionering van Mechelen synergetisch aan Antwerpen en Brussel, zoek naar synergie op bedrijfs- en ketenniveau met zowel gateway Antwerpen als Zaventem.
- **Speerpuntsectoren:** ondersteunende zakelijke dienstverlening (backoffice, marketing en sales), gemotiveerd door ligging ten opzichte van (hoofd)kantoren. O&O-vestigingen, vanwege de ruime markt van hoogopgeleiden; toegevoegde waarde logistiek wegens uitstekende connectiviteit met afzetmarkten Brussel en Vlaanderen.
- **Beïnvloeden locatiefactoren:** contact met De Lijn en de NMBS voor dienstverlening naar belangrijke werklocaties, infrastructuurinvesteringen, visuele aantrekkelijkheid van bedrijfslocaties, ...
- **Beleidsinstrumenten:** aanstelling accountmanager als aanspreekpunt voor bedrijven, promotie locatiefactoren via Flanders Investment and Trade (acquisitiebeleid), inventaris van de kennisnoden van Mechelse kennisbedrijven om hen te verbinden met kennisnetwerken, beslissingsboom voor locatieaanvragen om hen te leiden naar specifieke bedrijvenzones.

Gap-analyse: hoe presteert de stad of regio in vergelijking met steden of regio's met een vergelijkbare uitgangspositie?



Figuur 23: Benchmark economisch beleid vs. kwaliteit van de locatie (links) en gap-analyse (rechts) (*De economische visie en het bedrijvenbeleid van Mechelen*)

De figuur links is een benchmark van de aanpak van het ruimtelijk-economisch beleid in de ogen van het studie bureau. De steden van een soortgelijk formaat en met een soortgelijke ligging ten opzichte van grootsteden, zijn daarnaast geplaatst op de x-as in termen van de kwaliteit van de locatie. Uit het overzicht is te concluderen dat Mechelen sterkere locatiefactoren heeft dan de benchmarksteden, maar dat het ruimtelijk-economisch beleid relatief ondermaats scoorde. Door te leren van de aanpak van de steden als Gouda (NL) en Ashford (VK), kan Mechelen zijn locatiefactoren verder uitspelen.

De benchmark kan dus op meerdere manieren uitgevoerd worden. Een benchmark van het beleid, om externe inspiratie te bekomen. Een benchmark van de locatiefactoren, om de uitgangspositie van de steden te vergelijken. Of een benchmark van economische indicatoren, om de effectiviteit van het ruimtelijk-economisch beleid te vergelijken (gecorrigeerd voor mogelijks verschil in locatiefactoren en andere omstandigheden). Het laatste is zeker geen exacte wetenschap.

Toch kan het nuttig zijn kwantitatieve indicatoren, zoals onder andere de jobratio, werkgelegenheid in sectoren met economisch vernieuwingspotentieel, werkloosheid en de sectorale verdeling van de tewerkstelling te benchmarken met steden met vergelijkbare locatiefactoren. In een shift/share-analyse wordt de stad of regio in zekere zin al 'gebenchmarkt' met de rest van Vlaanderen, om lokaal competitief voordeel te bepalen.

De gap-analyse vergelijkt de mogelijke prestatie ofwel het potentieel van een stad of regio, met de huidige prestatie. De mogelijke prestatie wordt bepaald door de locatiefactoren die de stad of regio heeft, deze bepalen het economisch potentieel. De mogelijke prestatie kan dus afgeleid worden door de prestaties te vergelijken met gelijkaardige locatiefactoren. Het verschil in prestatie is dan de 'gap'. Hieruit kunnen kwantitatieve doelstellingen (verhoging jobratio, specifieke typen werkgelegenheid, ...) volgen, maar het is vooral van belang te focussen op concrete acties om deze te realiseren.

5.3 Toetsingskader voor de vertaling van kennis naar ambities

De geformuleerde ambities moeten op wenselijkheid en haalbaarheid getoetst worden. Daarvoor wordt een drievoudig toetsingskader voorgesteld.

- **Confrontatie met beleidsdoelstellingen:** dragen de ingrepen in de ruimtelijk-economische structuur en dynamiek bij aan de bredere beleidsdoelstellingen? Zo ja, aan welke? Zijn er mogelijk conflicterende doelstellingen (zoals clustervorming versus diversificatie van de werkgelegenheid)?
- **Fit met locatiefactoren:** vanuit bijvoorbeeld de toekomstige vergrijzing, lijkt het wenselijk op zorgeconomie in te zetten. Komt deze speerpuntsector echter overeen met de locatiefactoren die de stad of regio heeft? Heeft de stad of regio daarnaast betere kaarten om deze bedrijvigheid te huisvesten dan andere regio's?
- **Financiële haalbaarheid:** er zijn meerdere hefboomen van het lokale bestuur voor het ruimtelijk-economisch beleid, waarvoor in mindere en meerdere mate mensen en middelen benodigd zijn. De vraag is dus wat het 'kost' om bepaalde ambities te realiseren en of deze middelen beschikbaar zijn. Is de afweging tussen maatschappelijk rendement (realisatie beleidsdoelstellingen) en financieel rendement aanvaardbaar?

Beleidsdoelstellingen	Fit met locatiefactoren	Financiële haalbaarheid
Stemmen de ambities overeen met de beleidsdoelstellingen? • Werkgelegenheid (algemeen of doelgroepen) • Duurzaamheid • Innovativiteit • Efficiënt ruimtegebruik • Goal achievement matrix (GAM)	Stemmen de ambities overeen met de locatiefactoren? • Zijn de ambities gericht op sectoren waarvoor de gemeente/stad/regio de gepaste locatiefactoren heeft of kan ontwikkelen? • Ook in vergelijking met andere locaties in het competitieve landschap?	Zijn de ambities financieel haalbaar? • Is er budget voor de realisatie van de ambities? • Is de afruil tussen realisatie van beleidsdoelstellingen en financieel rendement evenwichtig en aanvaardbaar?

Figuur 24: Toetsingskader voor de ambities voor het ruimtelijk-economisch beleid

5.3.1 Beleidsdoelstellingen: zijn de ambities wenselijk?

Het is aan het lokale bestuur om op strategisch niveau beleidsdoelstellingen te formuleren voor onder andere het ruimtelijk-economisch beleid. Afhankelijk van de ideologische insteek van de beleidsploeg, zal het zwaartepunt op andere accenten liggen. Mogelijke beleidsdoelstellingen waaraan de bijdrage van bepaalde ambities geëvalueerd kan worden zijn de volgende.

- **Werkgelegenheid (algemeen of doelgroepen):** naarmate speerpuntsectoren eerder kapitaalintensief zijn (bijvoorbeeld industrie), kan de werkgelegenheid relatief beperkt zijn (door automatisering). Wel is de toegevoegde waarde in dat geval hoog, is er sprake van afgeleide jobs bij toeleveranciers en in de tertiaire sector en is de werkgelegenheid waarschijnlijk hoogwaardig. Initiatieven met kringwinkels rond

de reparatie van goederen, kunnen juist weer zeer arbeidsintensief zijn en mogelijk juist kansen bieden aan kortgeschoolden. Een belangrijke indicator blijft de hoeveelheid werkgelegenheid (aantal arbeidsplaatsen) die men verwacht door de ambities van het ruimtelijk-economisch beleid en welk type werkgelegenheid in relatie tot het arbeidsaanbod.

- **Toegevoegde waarde:** sectoren met een hoge toegevoegde waarde per werknemer, stellen doorgaans ook werknemers tewerk met hogere inkomens en opleidingsniveaus. Het kan een ambitie zijn juist deze bedrijven, met ruimte om te investeren, aan te trekken als stimulans van de economische groei. Ruimte vragen en/of beleidsplannen kunnen in dit kader geëvalueerd worden op hun toegevoegde waarde (bijdrage in EURO aan het BNP). Bijvoorbeeld wanneer de speerpuntsector logistiek is vanuit de locatiefactoren, kan dit vanuit deze ambitie aangepast worden naar toegevoegde waardelogistiek, met eisen rond toegevoegde waarde en/of werkgelegenheid per hectare.
- **Duurzaamheid:** inzetten op circulaire initiatieven kan bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van het lokale bestuur. Daarnaast is de verwachting dat deze bedrijven (bijvoorbeeld die actief in recycling) in de toekomst een steeds grotere markt vinden voor hun productie. Ruimte vragen en/of beleidsplannen kunnen in dit kader geëvalueerd worden op hun milieu-impact (gebruik grondstoffen, uitstoot lokaal schadelijke stoffen, uitstoot broeikasgassen, ...).
- **Innovatie:** een meetbaar criterium voor innovatie zou kunnen zijn het aandeel R&D-investeringen op de totale omzet, het aantal patentaanvragen, ofwel of de sector behoort tot de groep sectoren die gedefinieerd is als sectoren met economisch vernieuwingspotentieel (SERV). Het aantrekken van innovatieve sectoren en bedrijven, maakt de werkgelegenheid toekomstbestendig.
- **Efficiënt ruimtegebruik:** een aanbodbeleid (ijzeren voorraad) kan gerechtvaardigd zijn vanuit economische doelstellingen, maar het risico op overaanbod conflicteert met de doelstelling rond efficiënt ruimtegebruik.
- **Leefbaarheid:** inzet op verweving is een van de mogelijke ambities van het beleid. De achterliggende doelstelling is echter een levendige kern. In beleidskaders rond verweving moet de beleidsploeg dus een beeld hebben van bedrijven die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de kern en anderzijds niet tot te veel overlast zorgen door hun activiteiten (bijvoorbeeld mobiliteitsgeneratie).

Een 'Goal Achievement Matrix' (GAM) is een multi-criteria-analyse om alternatieven tegen elkaar af te wegen en te prioriteren. Beleidsmakers kunnen de ambities scoren op hun mogelijke impact op de doelstellingen die het beleid heeft geformuleerd.

5.3.2 Zijn de ambities haalbaar? Fit met locatiefactoren en financiële haalbaarheid

De toetsing van de haalbaarheid is vooral gefocust op het aantrekken van specifieke types economische activiteiten. We illustreren dit aan de hand van een voorbeeld: het lokale bestuur ambieert met de uitgifte van een nieuw bedrijventerrein een cluster te creëren rond medische technologie.

- **Locatiefactoren:** Wat zijn de locatiefactoren van deze sector (bijvoorbeeld aanwezigheid zorginstellingen, human capital in zorg en medische technologie, durfkapitaal, proeftuinomgevingen, onderzoeksinstellingen ...)? In welke mate biedt de stad of regio deze of andere locatiefactoren? Bestaan er andere clusters, bijvoorbeeld rond (academische) ziekenhuizen en universiteiten die hierop inzetten? Hoe verhouden de locatiefactoren (waaronder prijs en beschikbaarheid van bedrijfsgronden en -ruimte) zich tot het competitief speelveld?
- **Financiële haalbaarheid:** Welke concrete initiatieven moeten genomen worden om de ambitie te realiseren? Hoeveel mensen en middelen moeten ingezet worden (bijvoorbeeld het contact met

(kennis)netwerken, acquisitiebeleid, uitgiftebeleid, voorinvesteringen, ...)? Welk deel van de kosten kan uit de ontwikkelingsopbrengsten (residuele grondwaarde) betaald worden? Hoeveel extra financiële middelen van de overheid (investeringen en subsidies) zijn er nodig? Hoe verhoudt zich dit tot de meerwaarden van het project en de waarin het project tot beleidsdoelstellingen bijdraagt (Goal Achievement Matrix)? Is er budget (bij het lokale bestuur of op hogere niveaus) om bijvoorbeeld initiatieven te stimuleren via publieke investeringen (infrastructuur, incubatieruimte, ontmoetingsgebouwen, technische faciliteiten ...)?

5.4 Hoe realiseren we onze ambities?

Een doelstelling is de gewenste toestand waarin een organisatie wil terecht komen in de toekomst, uitgedrukt in concreet te bereiken resultaten, die te meten zijn met indicatoren of maatstaven (Vlaamse Overheid). De Vlaamse Overheid maakt stelselmatig onderscheid tussen 'strategische doelstellingen' en 'operationele doelstellingen'. Strategische doelstellingen gaan over een gewenst effect, een operationele doelstelling gaat over een instrument om dat effect te bereiken. De eerdere secties gingen dus hoofdzakelijk in op strategische doelstellingen. Deze sectie gaat kort in op hoe deze te realiseren, ofwel de 'operationele doelstellingen'.

Lokale overheden beschikken over diverse instrumenten om ambities voor het ruimtelijk-economisch beleid te realiseren.

- **Marketing en acquisitie:** de promotie van de locatiefactoren die de stad of regio bezit en de speerpuntsectoren die het beoogt, bijvoorbeeld op internationaal niveau via Flanders Investment & Trade (FIT)
- **Localisatiematrix:** een koppeling van de doelgroepen (speerpuntsectoren) naar hun meest gewenste en geschikte vestigingsmilieus. Een localisatiematrix die het lokale bestuur kan gebruiken voor ruimtevragen, om door te verwijzen naar de juiste locaties.
- **Uitgiftebeleid:** voor terreinen in eigendom, kan het lokale bestuur uitgiftevoorwaarden opleggen. Zo kan het zich richten op activiteiten met een bepaalde mate van R&D-intensiteit, specifieke sectoren, ruimteproductiviteit, duurzaamheid en andere mogelijke ambities
- **Opmaak RUP en verlening omgevingsvergunningen:** in onderhandeling met de grondeigenaar, kan het lokale bestuur een RUP opmaken voor herontwikkeling. In consensus met de eigenaar kunnen hier voorschriften in opgenomen worden rond verdichting, de aanleg van publieke ruimte en bouwvoorschriften.
- **Faciliteren met mensen en middelen:** ontwikkelaars en de lokale ondernemers hebben ook belang bij het bestaan van een ruimtelijk-economisch masterplan. Een duidelijke publieke trekker die optreedt als regisseur in een ontwikkeling, creëert ook waarde voor private ontwikkelaars.
- **Netwerk en hogere overheden:** overheden kunnen momentum creëren door samen op te treden met bijvoorbeeld de kennisinstellingen (promotie, deelname aan de ontwikkeling, ...) en met hogere overheden (bijvoorbeeld voor investeringen, subsidies en coördinatie tussen steden en regio's).

Aan de hand van deze instrumenten kunnen de ambities naar operationele doelstellingen voor het ruimtelijk-economisch beleid vertaald worden. Deze operationele doelstellingen worden vervolgens gerealiseerd in samenwerking met de partijen die bij de visievorming betrokken zijn geweest.

Net als de ruimtelijk-economische analyse moet het ruimtelijk-economische beleid vanuit een bovenlokaal perspectief aangepakt worden. Het is niet kostenefficiënt dat alle gemeenten dezelfde doelgroepen en speerpuntsectoren najagen en dezelfde vestigingsmilieus creëren. Het uitgifte-, acquisitie en investeringsbeleid moet bovenlokaal afgestemd worden om verspillende overlappingsen te vermijden, en om op het niveau van de regio een samenhangend aanbod van vestigingsplaatsmilieus te creëren.

6. In de markt zetten van ruimtelijk-economisch onderzoek

Dit hoofdstuk gaat kort in op de opstelling van een bestek voor de uitvraag van ruimtelijk-economisch onderzoek. In het technisch bestek beschrijft de aanbestedende overheid de inhoud van het door de opdrachtnemer uit te voeren ruimtelijk-economisch onderzoek. Hiervoor kan de aanbestedende overheid putten uit de onderzoeksvragen en analysemethoden die in hoofdstukken 3 en 5 gepresenteerd zijn.

In de technische voorschriften kan ook beschreven worden welke gegevens er al voorhanden zijn en welke stakeholders er bij het onderzoek geraadpleegd moeten worden. Hoe meer informatie de aanbestedende overheid over de opdracht kan meegeven, hoe beter de inschrijvers in staat zijn om een gepaste offerte op te stellen. Daarbij wordt aangeraden om voorafgaande studies of nuttige documentatie in een bijlage op te nemen opgenomen, of te verwijzingen naar eventuele publicaties of websites waar documenten te raadplegen zijn.

In grote lijnen kunnen twee types van onderzoek onderscheiden worden:

- ruimtelijk-economisch onderzoek op terreinniveau;
- ruimtelijk-economisch onderzoek op niveau van de gemeente, stad of regio.

6.1 Ruimtelijk-economisch onderzoek op niveau terrein

Vaak betreft dit soort onderzoeken bedrijventerreinen die moeilijk ontwikkeld raken, waar vanuit overheid wordt gezocht naar optimale meerwaarde of draagvlak, of waar een second opinion over ontwikkeling gevraagd wordt. Deze onderzoeken bevinden zich doorgaans op het niveau van VLAIO, Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen of Provincies. Het is de opdracht voor de dienstverlener om een haalbaar en gedragen scenario voor te stellen.

Hierbij komen de volgende onderzoeksvragen aan bod:

- **Marktverkenning en doelgroepbepaling:** naar welk type activiteiten is er vraag vanuit de economische sectoren? Welke locatiefactoren spelen een doorslaggevende rol voor bedrijven om al dan niet voor deze locatie te kiezen? Welke economische doelgroepen voelen zich aangesproken door de locatie en het type ontwikkeling? Wat zijn de opportuniteiten voor logistiek, watergebonden activiteiten, lokale KMO's, bepaalde innovatieve sectoren, ...?
- **Strategische onderzoeksvragen:** welke partijen kunnen best welke rol opnemen in de ontwikkeling? Met welke activiteiten wordt het meest maatschappelijke meerwaarde gecreëerd? Met welke activiteiten wordt voldoende draagvlak gecreëerd bij de stakeholders (omwonenden, publieke instanties die mee investeren, ...)
- **Onderzoeksvragen m.b.t. haalbaarheid:** hoe verhouden potentiële ontwikkelingsopbrengsten zich tegenover de kostenposten van ontwikkeling (aanleg, sanering, risico's, ...)? Wat zijn potentiële residuele grondwaardes gegeven verschillende types van ontwikkeling?

6.2 Ruimtelijk-economisch onderzoek op niveau stad of regio

Onderzoeken waar deze leidraad de focus op legt. De concrete positionering van een stad of regio naar ruimtevragers. In deze onderzoeken komen onderzoeksvragen aan bod met betrekking tot de structuur van de economie, waar deze zich huisvest, de markt voor bedrijfslocaties en beleid. Hier komen potentieel de volgende onderzoeksvragen aan bod

- **Economisch en ruimtelijk profiel:** tewerkstelling, huidige bedrijventerreinen, multimodale bereikbaarheid, pendel en (goederen)stromen, werkloosheid, vacatures, recente nieuwe investeringen, recente innames bedrijfsgronden, gekende vragen voor economische activiteiten in de stad, prijzen industrieel vastgoed, leegstandscijfers, ...
- **Benchmarking en gap-analyse:** indicatoren kaderen met vergelijkbare steden en potenties identificeren.
- **Economische trends:** dynamieken in de Belgische economische structuur (macrokader), waar het lokale bestuur potentieel op kan inspelen.
- **Ruimtelijke trends:** trends in ruimtebehoefte/ruimtelijke randvoorwaarden en ruimtelijke hefboomen van de voor de stad of regio relevante sectoren.
- **Locatiefactoren:** evaluatie van de locatiefactoren van de regio als geheel, die van specifieke sites en die van specifieke typen ruimtevragers.
- **Visievorming:** visie omtrent de ruimtelijke economische ambities voor de stad of de regio.
- **Bestaand beleid:** analyse van documentatie met betrekking tot het lokale en bovenlokale beleidskader en ruimtelijke plannen.
- **Opmaak ruimtelijk-economisch beleid:** in overleg met het lokale bestuur, zowel op ruimtelijk als economisch vlak en het omgaan met nieuwe tendensen. De evaluatie maken van locatiefactoren en haalbaarheid van mogelijke locaties naar potentiële economische doelgroepen.
- **Organisatie participatie met de overlegstructuur:** Stadsbestuur, kennisinstellingen, lokale bedrijven en bedrijvenvereniging, VLAIO, middenveld (Voka, VDAB, Provincie, ...). Eventueel ad hoc uit te breiden met sectororganisaties van de relevante sectoren.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Essentieel voor het begrijpen van de leidraad, is een overzicht van concepten en definities die typisch zijn voor ruimtelijk-economisch onderzoek.

1.1 Schaalniveaus

Vraagstukken van het ruimtelijk-economisch beleid doen zich voor op verschillende schaalniveaus.

- **Microniveau:** het niveau van een perceel, een bedrijventerrein, en de nabije omgeving van een bedrijventerrein. Factoren met een onderscheidend vermogen zijn de specifieke locatie- en omgevingsfactoren. Voorbeelden zijn bestemming en voorschriften van het terrein, situatie op vlak van ontsluiting via weg, water en spoor, het draagvlak voor economische activiteiten in de nabije omgeving,... Vaak doet beleid zich voor op microniveau, als er bijvoorbeeld wordt gezocht naar oplossingen voor beter ruimtegebruik of specifieke economische invullingen op terreinniveau.
- **Mesoniveau:** dit is het niveau van een stad, agglomeratie, regio of provincie. Heel wat vestigingsfactoren doen zich voor op mesoniveau, zoals de aanwezigheid van geschoolde arbeid, nabijheid van afzetmarkten. Ook heel veel beleid is gericht op mesoniveau, zoals het profileren van een stad of regio, het ondersteunen van ondernemerschap en lokale ruimtelijke ontwikkelingen.
- **Macroniveau:** zaken op Vlaams, Belgisch, Europees, of zelfs globaal niveau. Beleidsmakers op lokaal niveau hebben hun lokaal beleidsinstrumentarium ter beschikking om te wegen op ontwikkelingen op micro- en mesoniveau. Veel elementen op macroniveau, zoals fiscaliteit en regelgeving ten opzichte van het buitenland, vormen wel het kader waarbinnen gewerkt kan worden.

Voorbeeld micro – meso - macroniveau: Een bepaalde regio (bijvoorbeeld het werkingsgebied van een intercommunale) wil zijn ruimtelijk-economisch beleid een boost geven via een aantal hefboomprojecten.

Dit is op zich een vraagstuk dat zich voordoet op het **mesoniveau** van deze regio: het inspelen op de bestaande regionale economische dynamiek, samenwerkingsverbanden opzetten met publieke, private en middenveldpartners uit de regio, ...

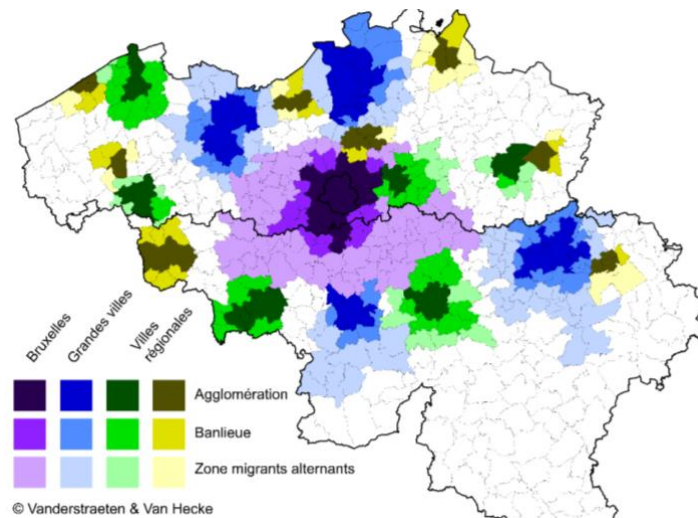
Toch vormt het **macroniveau** hier een belangrijk kader: de economische trends op Vlaams en internationaal niveau, de Belgische loonfiscaliteit ten opzichte van deze van een nabijgelegen regio over de landsgrens, ...

Anderzijds is ook het **microniveau** bepalend: welke locaties binnen de regio zijn geschikt voor implantatie van het hefboomproject? Welke vestigingsfactoren zijn essentieel? Voldoen bepaalde bestaande terreinen of percelen aan de nodige voorwaarden?

1.2 Geografische begrippen

De dynamieken van vraag en aanbod op vlak van ruimte voor economie houden niet op aan de administratieve en grotendeels op basis van toevalligheden bepaalde gemeentegrenzen. Daarom wordt in studie en onderzoek vaak beroep gedaan op begrippen die deze bovenlokale dynamieken proberen te vatten. Er ontstaat vaak verwarring over deze begrippen, en zij worden in de praktijk vaak foutief gebruikt. Voor een goed begrip wordt in deze sectie een overzicht gegeven:

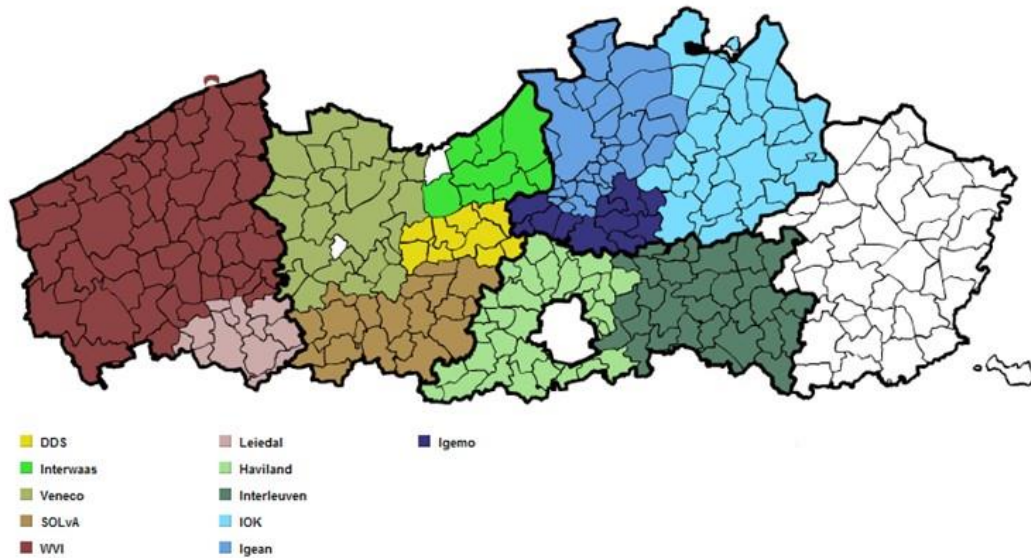
- **Agglomeratie:** Een agglomeratie is het geheel aan bebouwing en verharding rond een stedelijke kern. In het geval van landelijke gemeenten of kleinere steden zoals Veurne of Peer bevindt de agglomeratie zich binnen de gemeentegrenzen. In geval van grotere steden overschrijdt de agglomeratie al snel de administratieve gemeentegrenzen, vaak ook omdat omliggende gemeentes grotendeels in de agglomeratie zijn opgenomen. Dit is het geval voor de steden Brussel, Antwerpen, Gent, Leuven, Kortrijk, Turnhout en Hasselt-Genk. Onderstaande kaart toont de agglomeraties in België.



Figuur 25: Belgische stadsgewesten (Vanderstraeten en Van Hecke, *Les régions urbaines en Belgique*, 2019)

- **Stadsregio:** Een stadsregio is een stad met een groep omliggende gemeenten die functioneel een geheel vormen. Door suburbanisatie, gemeentegrensoverschrijdende agglomeraties en de verzorgingsfuncties van steden (onderwijs, zorg, handel) ten opzichte van hun ommeland ontstaan functionele stadsregio's. Het begrip wordt echter vooral gebruikt in onderzoek: er staat geen duidelijke afbakening van de 'Vlaamse stadsregio's' tegenover²⁵. Het afbakenen van stadsregio's wordt bemoeilijkt doordat steden erg verschillende verzorgingsgebieden hebben voor verschillende functies, en doordat bovendien woningmarkten en economische regio's nog andere afbakeningen kennen.
- **Intercommunaal werkingsgebied:** Een intercommunale is een samenwerkingsverband tussen verschillende gemeenten, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van deze gemeentes het werkingsgebied vormt. Vaak worden intercommunales opgericht met het oog op het voeren van een bovengemeentelijk ruimtelijk-economisch beleid. Met betrekking tot hun werking inzake bedrijfshuisvesting verschillen de intercommunales onderling wel sterk op vlak van activiteiten en doelstellingen. Sommige kunnen gericht zijn op bestemmen, ontwikkelen en uitgeven van terreinen terwijl andere meer gericht zijn op herontwikkeling, op parkmanagement of op ondersteuning van ondernemerschap in het algemeen. Onderstaande kaart geeft een overzicht van de werkingsgebieden van een aantal van deze intercommunales weer.

²⁵ Met als uitzondering 'Stadsregio Turnhout' dat een vrijwillig opgezet samenwerkingsverband inhoudt tussen Stad Turnhout en de omliggende gemeenten Vosselaar, Beerse en Oud-Turnhout.



Figuur 26: Werkingsgebieden van intercommunales in het Vlaams Gewest die actief zijn in streekontwikkeling

- **Economische subregio's:** Dit zijn geografisch aaneengesloten entiteiten die een economisch coherent geheel vormen. Er bestaat geen uniforme definitie van economische subregio's in Vlaanderen. De afbakening van subregio's hangt af van de onderzochte parameter. Bijvoorbeeld zijn in een onderzoek economische subregio's in de provincie West-Vlaanderen bepaald op basis van de verhuisbewegingen van bedrijven (zie onderstaande kaart). De kaart van stadsgewesten in Figuur 25 hierboven is ook een voorbeeld van een afbakening van subregio's, in dat geval op basis van pendelbewegingen.



Figuur 27: Economische subregio's van West-Vlaanderen (Rebel en UGent, 2017)

- **Invloedssferen:** de invloedssfeer van een stad wordt bepaald door de marktzones van leveranciers van goederen en diensten.²⁶



Figuur 28: Stedelijke invloedssferen in het Vlaams Gewest (IDEA Consult, 2014)

- **Economische cluster:** Een economische cluster heeft niet zozeer betrekking op een strikte geografische afbakening. De term duidt op het bestaan van een sterke concentratie van bedrijven uit eenzelfde bedrijfstak, dezelfde productieketen of met verwante technologie. Voor veel economische activiteiten is het bestaan van een cluster van gelijkaardige activiteiten een belangrijke vestigingsvoorwaarde omdat ze zo een beroep kunnen doen op de kennis binnen het cluster. Het bestaan van economische clusters kan dus een aanknopingspunt zijn voor verder economisch beleid. Het kan ook een bedreiging inhouden als de economie erg afhankelijk wordt van 1 of meerdere clusters, waardoor net meer diversificatie gewenst kan zijn.
- **Knooppunten:** Binnen de ruimtelijk-economische ontwikkeling wordt in stijgende mate aandacht besteed aan het ontwikkelen op locaties met hoge knooppuntwaarde. VITO heeft onderzoek uitgevoerd naar de knooppuntwaarde van locaties in Vlaanderen²⁷. Knooppuntwaarde wordt als volgt gedefinieerd:

De mate waarin een kern is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus), de frequentie van het vervoersaanbod, de vervoerscapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit de kern naar andere kernen kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde.

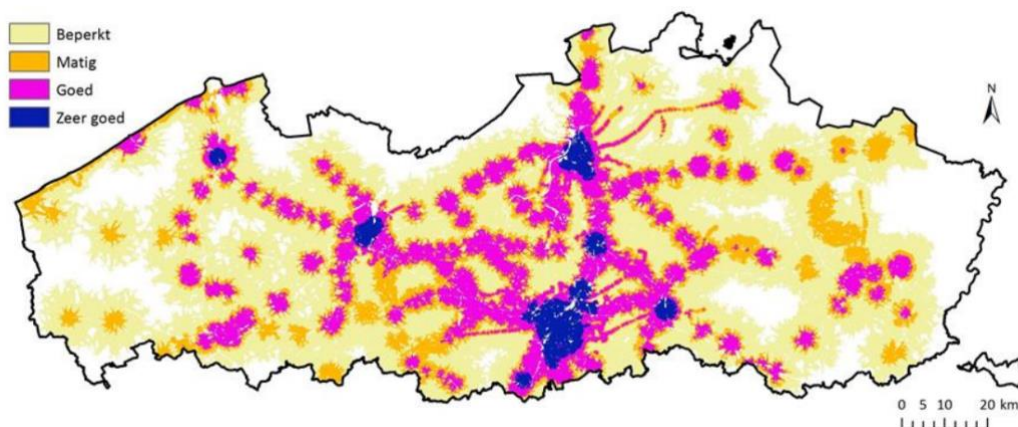
Volgens VITO bepaalt de knooppuntwaarde, samen met het voorzieningenniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern of plek.

Ook in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wordt veelvuldig ingegaan op het concept knooppuntwaarde. Het maakt onderdeel uit van strategische doelstelling 4: “wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen”. Volgens het BRV zijn vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische

²⁶ P. Schraepen, F. De Rynck, J. Voets, *Stadsregio's in Vlaanderen, de schaalproblematiek ontleed*, Steunpunt Ruimtelijke Vernieuwing, 2018.

²⁷ VITO, Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen – eindrapport, in opdracht van Departement Omgeving, 2016.

activiteiten op te vangen. Het BRV doet echter geen uitspraken over hoe hoog de knooppuntwaarde moet zijn, of welke plaatsen met hoge knooppuntwaarde vooral in aanmerking komen.



Figuur 29: Knooppuntwaarde (VITO, 2016)

1.3 Planologisch kader

Alle ruimtelijke ontwikkelingen, zij het nu ontwikkeling van wooneenheden, natuur, infrastructuur of economie, dienen gekaderd te worden binnen het bestaande planologische kader. Voor een volledig overzicht van dit kader wordt verwezen naar de website van Departement Omgeving²⁸ en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening²⁹

Onderstaand wordt dit meerlagige kader beknopt toegelicht.

- **Bestemming:** een door de overheid bepaald landgebruik op elke grond. Een bestemming is voorzien in een goedgekeurd plan (bijvoorbeeld gewestplan, ruimtelijk uitvoeringsplan) via stedenbouwkundige voorschriften. Bestemmingscategorieën groeperen gelijkaardige bestemmingen. De gerealiseerde toestand op het terrein kan overeenstemmen met de bestemming, bijvoorbeeld een verkaveling in woongebied. Het huidige feitelijke gebruik of ruimtebeslag kan echter ook verschillen met de bestemming. Voor het verkrijgen van een vergunning dienen de activiteiten, die zich volgens plan op de te realiseren ontwikkeling zullen afspelen, in principe overeen te stemmen met de bestemming van het terrein. Maar het regelgevend kader biedt ook mogelijkheden voor afwijkingen indien daardoor een betere ruimtelijke ordening bereikt kan worden.

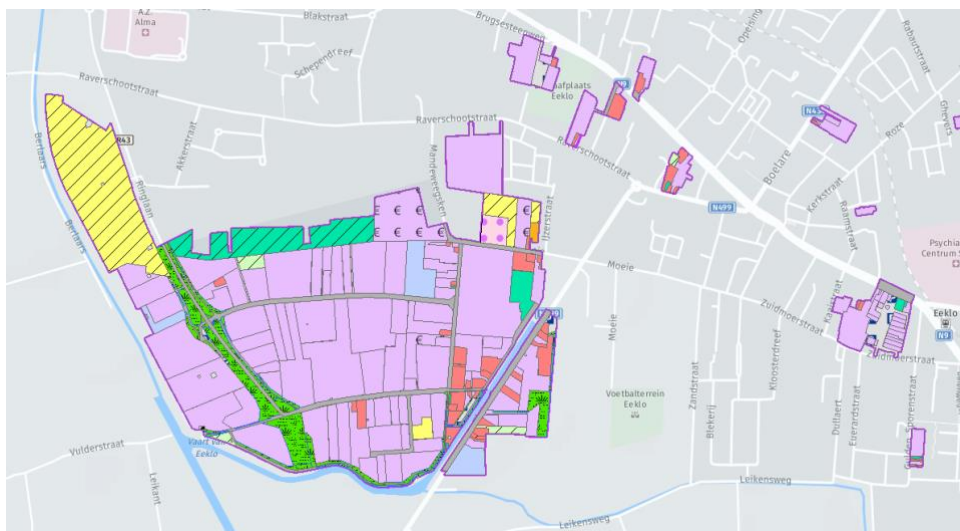
De hoofdcategorie voor bedrijven zijn de industriegebieden, zones “bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven”. Deze worden weergegeven met paarse zones. Bedrijvigheid is echter niet beperkt tot paarse zones alleen. Er zijn ook gemengde zones (met arcering) waarin meerdere types van activiteiten toegelaten zijn. Tenslotte kan ook in woongebied bedrijvigheid een plaats vinden en verder worden ontwikkeld, in de mate dat deze verenigbaar is met de omgeving.

De bestemming en het gebruik van terreinen en percelen kan online worden geraadpleegd, bijvoorbeeld via de website [geopunt.be](https://www.ruimtelijkeordening.be/).

²⁸ <https://www.ruimtelijkeordening.be/>

²⁹ <https://codex.vlaanderen.be/>

De toepassing GIS-bedrijventerreinen van VLAIO geeft de realiteitscontouren weer. Deze komen niet noodzakelijk overeen met de aflijning van de bestemming. Daarnaast bevat GIS-bedrijventerreinen nog andere lagen zoals de percelenlaag met attributen die te kennen geven of een perceel in kwestie, benut, bebouwd, beschikbaar is.



Figuur 30: Bestemming versus gebruik op bedrijventerrein 'Nieuwendorpe' in Eeklo (GIS Bedrijventerreinen)

- **Voorschriften, BPA's en RUP's**

Het Gewestplan bevat voorschriften omtrent de toegelaten ontwikkelingen in elke bestemming³⁰. Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's) en, vanaf 1997 Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's), kunnen een nieuwe bestemming opleggen aan terreinen en percelen³¹. Deze BPA's en RUP's kunnen ook specifiekere voorschriften inhouden voor ontwikkelingen binnen bestemde industriezones³². Waar een BPA of RUP geldt, is het Gewestplan niet meer van toepassing.

De **voorschriften** kunnen

- ruimtelijk van aard zijn en betrekking hebben op minimale/maximale footprint, aantal verdiepingen, V/T-ratio's, ...
- technisch van aard zijn met betrekking tot mobiliteit, watermanagement, energie, ...
- kwalitatief van aard zijn met betrekking tot architectuur, materialengebruik, duurzaamheid, beheer, ...
- economisch van aard zijn met betrekking tot type activiteiten.

Voorschriften zijn een erg directe manier voor een lokaal bestuur om beleidselementen met betrekking tot ruimtelijke economie te implementeren.

³⁰ <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1000635&datum=&geannoteerd=false&print=false>

³¹ <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/GRUPS/GRUPS-overzicht-per-gemeente>

³² Voor typevoorschriften: zie https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/080411_bijlage_typevoorschriften.pdf

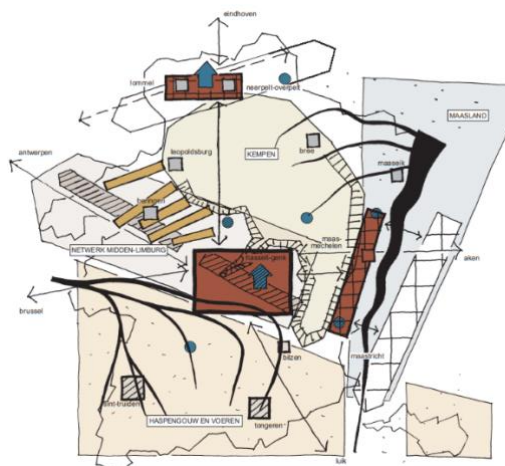
- **Ruimtelijke structuurplannen:**

Met het oog op het creëren van een coherent ruimtelijk beleid werden ruimtelijke structuurplannen opgesteld. Departement Omgeving omschrijft ruimtelijke structuurplannen als volgt:

Ruimtelijke structuurplannen leggen de grote lijnen vast. Deze plannen doen geen uitspraken over concrete percelen, en evenmin over het afleveren van concrete vergunningen. Het zijn plannen met een zeker abstractieniveau die antwoord geven op uiteenlopende cruciale maar ingewikkelde vragen: hoeveel ruimte creëren we voor woningen, bedrijven, landbouw, natuur, ... en waar?

Ruimtelijke structuurplannen kennen een hiërarchie. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) dienen opgemaakt te worden conform de krachtlijnen en bindende bepalingen uit de Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen (GRS). Deze dienen op hun beurt gekaderd te worden binnen de krachtlijnen en bindende elementen van de Provinciale Ruimtelijke Structuurplannen (PRS), dat op zijn beurt gekaderd dient te worden binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

- Het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)** dateert van 1997 en legde in grote lijnen de contouren vast voor verdere ruimtelijke ontwikkeling op Vlaams niveau, in combinatie met taakstellingen voor bijvoorbeeld wonen en industriegebieden. Het RSV werd een tweede maal herzien in 2010.³³
- De vijf Vlaamse provincies hebben elk een **provinciaal ruimtelijk structuurplan** (PRS). Deze plannen gelden voor het volledige grondgebied van de betreffende provincie.³⁴
- De meeste gemeentes hebben een **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** (GRS) opgemaakt.



Figuur 31: Gewenste ruimtelijke structuur van Limburg (Gecoördineerde versie Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL), 2012)

- **Lokaal versus regionaal bedrijventerrein**

Het RSV heeft in 1997 de beleidsmatige begrippen 'lokaal bedrijventerrein' en 'regionaal bedrijventerrein' in het leven geroepen. Dit had als bedoeling verschillende ontwikkelingsperspectieven toe te kennen aan bedrijventerreinen, afhankelijk van de ligging en karakteristieken van het terrein.

³³ <https://rsv.ruimtevlaanderen.be/RSV/Informatie/Over-het-RSV/Herzieningen-RSV/Tweede-herziening>

³⁴ <https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Planning/Plannen/Structuurplan/structuurplan-provincie-en-gemeente>

Volgens de principes van het RSV uit 1997 heeft een lokaal bedrijventerrein volgende kenmerken:

- Gericht op vestiging van lokale bedrijven: bedrijven met een verzorgend karakter ten opzichte van de omgeving, die qua schaal en omvang bij de omgeving aansluiten.
- Realisatie ervan is een taak voor de overheid.
- Liefst gelokaliseerd aansluiten op de kern van 'hoofddorpen'.
- Inrichting ervan wordt afgestemd op de plaatselijke behoefte aan lokale bedrijven.

Regionale bedrijventerreinen zijn dan weer gericht op regionale bedrijven: deze overschrijden qua omvang en verzorgend karakter de schaal van hun omgeving.

Vandaag wordt deze indeling tussen 'lokaal' en 'regionaal' grotendeels als voorbijgestreefd en problematisch ervaren. Het legt een situatie vast op basis van moeilijk definieerbare karakteristieken. Een situatie die bovendien inherent onderhevig is aan sterke veranderingen. Vandaag heeft deze al geleid tot een scheefgroei tussen vraag en aanbod voor regionale bedrijvigheid. Het vastleggen van de termen 'lokaal bedrijventerrein' en 'regionaal bedrijventerrein' houdt geen rekening met de dynamiek van bedrijven en van omgevingen. Het departement Omgeving zoekt naar een betere typering, maar vooralsnog is dit niet in beleid omgezet.

In de huidige praktijk wordt al zoveel mogelijk van deze opdeling afgestapt. Bedrijventerreinen die het etiket 'lokaal bedrijventerrein' of 'regionaal bedrijventerrein' hebben (bijvoorbeeld door een RUP), zijn in principe wel nog steeds gebonden aan de ontwikkelingsvoorschriften die hiermee gepaard gaan.

- **Ruimtelijke beleidsplannen**

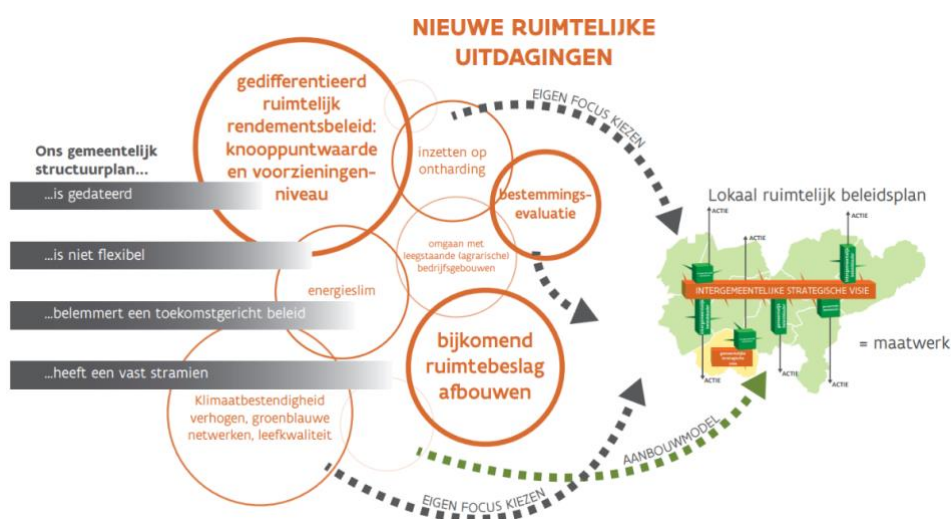
Omdat het Ruimtelijke Structuurplan en de krachtlijnen ervan intussen grotendeels gedateerd zijn, maakt de Vlaamse overheid nu werk van ruimtelijke beleidsplannen. *Ruimtelijke beleidsplannen leggen een langetermijnvisie op de ruimtelijk ordening vast, en koppelen daar operationele doelstellingen aan. Ze vervangen de ruimtelijke structuurplannen. Deze plannen doen geen uitspraken over concrete percelen, en evenmin over het afleveren van vergunningen aan particulieren of bedrijven.*

- De strategische visie in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering in 2018 goedgekeurd. Deze omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.
- Er werden procedures opgestart waarbij ook werk wordt gemaakt van provinciale en lokale ruimtelijke beleidsplanning,
- Er wordt gestreefd naar een bovenlokale planning van het aanbod van bedrijventerreinen op basis van de ruimtelijk-economische kenmerken van het hele gebied.

Krachtlijnen voor de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid in het BRV

Het BRV gaat dieper in op enkele krachtlijnen voor de ontwikkeling van bedrijvigheid. Deze zijn:

- Minimaliseren van het bijkomend ruimtebeslag
- Zo veel mogelijk hergebruik of optimalisatie van onderbenutte of onbenutte terreinen
- Zo veel mogelijk afstemmen van het aanbod op bovenlokaal niveau
- Verweefbare activiteiten in de mate van het mogelijke voorzien op locaties die verweven zijn met wonen, diensten, ...
- ... maar blijven scheiden waar het moet (omwille van Seveso, mobiliteit, ...).
- Aanbodbeheer richten op functionele bedrijven met niet of moeilijk verweefbare activiteiten
- Zo veel mogelijk clusteren van agro-industriële bedrijven in agro-industriële complexen
- Verdere ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid rond het waterwegennet
- Bestaand juridisch maar niet functioneel aanbod bedrijventerreinen revalueren en activeren of neutraliseren
- Waar mogelijk ook mengen van functies op bedrijventerreinen zelf (energieopwekking, bedrijfswoningen)
- Ontwikkeling van nieuwe terreinen zoveel mogelijk in de nabijheid van knooppuntlocaties



Figuur 32: Nieuwe ruimtelijke uitdagingen (Departement Omgeving)

1.4 Economische sectoren en activiteiten

Om vat te krijgen op de economische dynamiek werken ruimtelijk-economische analyses met indelingen van de economische activiteiten. De meest voor de hand liggende methode is om gebruik te maken van de NACE-code die elke onderneming heeft op vestigingsniveau. De meeste openbaar beschikbare gegevens vanuit de Vlaamse Overheid, gebruiken deze indeling. Toch is het belangrijk om ook de beperkingen van de NACE-indeling in te zien. Veel economisch beleid is bovendien gericht op wat 'transversale' sectoren genoemd worden: nieuwe activiteitenclusters die niet in een combinatie van NACE-codes te vatten vallen.

Klassieke indeling van economische sectoren: NACE-sectoren

Voor deze leidraad wordt uitgegaan van de indeling in NACE-codes van economische activiteit. Dit zijn codes die door de Europese Unie en haar lidstaten toegekend worden aan een bepaalde klasse van commerciële of niet-commerciële economische activiteiten. Iedere lidstaat heeft de vrijheid deze lijst verder uit te diepen, voor België zijn dit de NACE BEL-codes.

Afhankelijk van het doel van het onderzoek (bijvoorbeeld de evolutie van werkgelegenheid in specifieke sectoren en/of de specialisatiegraad ten opzichte van Vlaanderen), moet een keuze van detaillering gemaakt worden. Indeling in economische sectoren helpt bij het bepalen van aanwezige economische clusters die een vestigingsfactor zijn voor bedrijven in deze sector door clustereffecten en die blijkbaar locatiefactoren vinden op de onderzochte plaats/in het onderzochte gebied.

De indeling in economische sectoren is niet altijd een juiste weergave van de activiteitentypes

De indeling in NACE-sectoren geeft weer onder welke economische sector de hoofdactiviteit van een vestiging valt. Uiteraard kan een bedrijfsvestiging verschillende economische activiteiten uitvoeren. Denk maar aan een sterk door R&D gedreven grootschalig productiebedrijf. Deze bedrijfsvestiging zal normaal gezien onder een NACE-code vallen die de hoofdactiviteit, bijvoorbeeld textielindustrie, omvat. In de praktijk kan het echter zijn dat de werknemers van dit bedrijf slechts voor 20% rechtsreeks bij de productie betrokken zijn. Andere werknemers zullen zorgen voor management of administratieve ondersteuning binnen een kantooromgeving, nog andere werknemers richten zich op R&D binnen een labo-omgeving en nog andere werknemers werken in het magazijn. De volledige werkgelegenheid van deze vestiging mag dan wel onder 'textielindustrie' ressorteren, de activiteitentypes én de bijhorende ruimtevragen kunnen grotendeels anders zijn.

High-level, kunnen economische sectoren daarnaast worden gegroepeerd in volgende sectoren:

- **Primaire sector:** de sector die grondstoffen en voedsel levert, bijvoorbeeld de agrarische sector;
- **Secundaire sector:** de sector die de grondstoffen van de primaire sector verwerkt en waarvan de productie door de tertiaire sector wordt verkocht, ofwel de industriële sector. Bijvoorbeeld de metaalindustrie, de kunststofindustrie en de textielindustrie;
- **Tertiaire sector:** de commerciële dienstverlening. Dit zijn bedrijven die een winstdoelstelling hebben met de verkoop van hun diensten of goederen. Voorbeelden zijn zakelijke dienstverleners (accountants, IT-kantoren, consultants, advocaten, bankiers, ...), maar ook bijvoorbeeld ook persoonlijke dienstverleners (kappers, schoonmakers, makelaars, ...) en retail;
- **Quartaire sector:** de non-profit dienstverlenende sector, zoals onderwijs, gezondheidszorg en openbaar bestuur.

Er zijn een aantal clusters van NACE-sectoren die typisch erg interessant zijn met betrekking tot het lokaal of regionaal ruimtelijk-economisch beleid. Het Werkpunt Steun en Economie werkt met een indeling in 42 activiteitenclusters (WSE4235). Vaak gebruikte ruimere clusters zijn bijvoorbeeld:

- **Productieactiviteiten** (NACE 10 t/m 39): Deze activiteiten omvatten naast de klassieke producerende nijverheid (voeding, chemie, kunststof, metaal, ...), de productie van halffabrikaten en fabrikaten ook de productie én distributie van energie en water

³⁵ <https://www.steunpuntwerk.be/system/files/bijlagen/wse42-sectorindeling.pdf>

- **Bouwsector** (NACE 41 t/m 43): Deze activiteiten worden soms bij de productieactiviteiten gerekend als onderdeel van de secundaire sector
- **Kleinhandel** (NACE 47): Alle vormen van verkoop aan particulieren (uitgezonderd handel in auto's en motorfietsen). Betreft niet enkel dagelijkse goederen (voeding), maar ook periodieke goederen (kledij) en uitzonderlijke goederen (keukens).
- **Groothandel** (NACE 46): omvat alle vormen van Business-to-Business (B2B) handel en is nauw verwant met activiteiten van logistiek en distributie
- **Transport, distributie en logistiek** (NACE 49 t/m 52): omvat alle bedrijven die als hoofdactiviteit een vervoersfunctie hebben (transport), een functie rond opslag en distributie (logistiek) of een koerierdienst zijn (post).
- **Zakelijke diensten**: omvat alle diensten aan bedrijven zoals uitzendbureaus (NACE 78), facilitaire diensten (NACE 81), financiële diensten (NACE 64 t/m 66), (NACE 69 t/m 74) en andere diensten aan bedrijven zoals rechtsondersteuning, marketing, beveiliging, verhuur, en accounting (NACE 69, 70, 73, 68, 77, 80, 82)
- **Zorgsector**: activiteiten van menselijke gezondheidszorg (NACE 86), maatschappelijke dienstverlening met huisvesting (NACE87) en veterinaire diensten (NACE 75)

Transversale sectoren

Transversale sectoren betreffen activiteiten die transversaal doorheen de klassieke (NACE) sectoren lopen. Er bestaat geen vaste definitie van transversale sectoren. Hun definitie hangt af van de specifieke doelstelling die voor de sectoren beoogd wordt, en wordt vaak beleidsmatig gekozen. Hieronder zijn enkele bekende voorbeelden gepresenteerd. Het is nuttig deze transversale sectoren te kennen omdat ze een aanknopingspunten voor ruimtelijk-economisch beleid vormen.

• VLAIO-clusters

Via het clusterbeleid ondersteunt de Vlaamse overheid een actieve en duurzame samenwerking tussen Vlaamse ondernemingen met als doel onbenut economisch potentieel te ontsluiten en de competitiviteit te verhogen. Een cluster is daarbij gedefinieerd als een netwerk van bedrijven en andere partijen die openstaan voor samenwerking rond een bepaald thema of domein.³⁶

Op dit moment is steun voorzien voor zes speerpuntclusters en twintig innovatieve bedrijfsnetwerken. De speerpuntclusters richten zich op strategische domeinen voor Vlaanderen en zijn grootschalige triple-helix-initiatieven (samenwerking tussen overheid, bedrijven en kennisinstellingen). De innovatieve bedrijfsnetwerken zijn kleinere bottom-up initiatieven die binnen een specifiek domein samenwerken om gezamenlijk een hogere competitiviteit te realiseren.

De zes speerpuntclusters zijn:

- Catalisti (chemie- en kunststofsector)
- SIM (materiaalindustrie)
- Flux50 (energiecluster met bedrijven uit energie, ICT en bouwsectoren)
- VIL (logistieke dienstverleners en verladers, evenals alle bedrijven die rechtstreeks of onrechtstreeks met logistiek te maken hebben zoals vastgoedontwikkelaars, verzekeraars, IT leveranciers, consultants)
- Flanders' Food (agrovoedingsindustrie)

³⁶ <https://www.vlaio.be/nl/clusterorganisaties/het-clusterbeleid/het-vlaamse-clusterbeleid>

- Blauwe cluster (bedrijven uit alle sectoren die duurzame economische activiteiten op zee willen ontplooiën).

De twintig innovatieve bedrijfsnetwerken zijn:

- Air Cargo Belgium (luchtvracht)
- B-hive (fintech)
- Bouwindustrialisatie (prefab bouwproducten en –oplossingen en automatisatie op bouwerven)
- Cluster BIM (Building Information Models – digitale modellen voor bouwprojecten)
- Digitising Manufacturing (digitaliseren van de productieprocessen in maakbedrijven)
- EUKA (drones)
- FLAG (luchtvaartindustrie)
- Flanders' bike Valley (fietsindustrie met potentieel in triatlon en fietsmobiliteit)
- flanders.health (technologie en innovatie in de gezondheidszorg, in het bijzonder preventie en vroege diagnose, nieuwe gepersonaliseerde behandelingen en versnelde ontwikkeling van medische hulpmiddelen)
- Groen Licht Vlaanderen (digitaliseren van verlichting)
- IBN composieten (composietindustrie)
- Mobility as a Service (MaaS) (aanbieders, technologie-ontwikkelaars en kennisinstellingen op gebied van mobiliteitsdiensten)
- Innovatieve Coatings (coatingsector)
- Offshore energy (offshore wind-, golfslag- en getijdenenergie)
- Power to Gas (waterstofindustrie)
- Smart Buildings in Use (digitalisering van het beheer en onderhoud van gebouwen)
- Smart Cities Vlaanderen - IoT for Society (smart city en internet of things in stedelijke toepassingen)
- Smart Digital Farming (digitalisering van agrovoedingsindustrie)
- Space 4.0 (ruimtevaartsector)
- IoTValueChain - The Beacon (Internet of Things en Artificial Intelligence met focus op smart cities)

- **Creatieve industrie**

Flanders DC³⁷ definieert de creatieve industrie als volgt:

“Het geheel van sectoren en activiteiten die een beroep doen op de input van creativiteit voor de creatie van economische, symbolische en maatschappelijke meerwaarde, opgedeeld volgens verschillende stadia van de waardeketen (creatie, productie, verspreiding en consumptie), en die bijdragen aan de uitbreiding van het ‘creatieve voordeel’ in Vlaanderen.”

Flanders DC onderscheidt verder 13 deelsectoren van de creatieve industrie. Deze komen in sommige gevallen (grotendeels) overeen met NACE-sectoren, maar in andere gevallen helemaal niet. Het betreft architectuur, audiovisueel, beeldende kunst, design, erfgoed, gaming, geschreven media (boeken), geschreven media (pers), mode, muziek, nieuwe media, podiumkunsten en reclame & communicatie.

³⁷ <https://www.flandersdc.be/uploads/media/5899bb6261131/58c66c8a87b25.pdf>

- **Circulaire economie**

VITO omschrijft circulaire economie als volgt³⁸:

“Circulaire economie is een model van productie en consumptie, waarbij bestaande materialen en producten zo lang mogelijk worden gedeeld, verhuurd, hergebruikt, hersteld, opgeknapt en gerecycleerd om meer waarde te creëren. Op deze manier wordt de levenscyclus van producten uitgebreid. In de praktijk betekent dit dat het afval tot een minimum wordt beperkt. Wanneer een product het einde van zijn levensduur bereikt, worden de materialen zoveel mogelijk binnen de economie gehouden. Deze kunnen keer op keer productief worden gebruikt, waardoor meer waarde wordt gecreëerd”

- **Innovatieve economie**

De Stadsmonitor³⁹ maakt gebruik van de RSZ-cijfers van bezoldigde tewerkstelling als basis voor het ‘vernieuwingspotentieel’ van de economie. Hiervoor wordt de relatieve tewerkstelling gemeten *in vrij breed gedefinieerde gebieden uit wetenschap, technologie en innovatie waar multidisciplinaire combinaties toepasbaar zijn en waar trends te bespeuren vallen die te maken hebben met verschillende maatschappelijke uitdagingen.*

Het Steunpunt Ondernemen en Regionale Economie heeft dit vertaald naar een lijst bedrijfstakken op basis van de NACE-codes: 10-11, 21, 26, 29, 30, 33, 35, 36, 38, 39, 50, 51, 58, 59, 60-64 en 69-73. Het gaat onder meer om farmacie, transportmiddelen, de nutsindustrie, de afvalsector, zakelijke en audiovisuele diensten.

- **Digitale economie**

De ‘digitale economie’ is geen sector. Het is veeleer een concept dat inhoudt dat informatietechnologie en digitalisering een belangrijker aandeel krijgt in de verschillende elementen van de economische waardeketen.

De ontwikkeling van de digitale economie (artificiële intelligentie, internet of things, analyse van big data, ...) heeft een impact op de ontwikkeling van alle sectoren.⁴⁰ Specifiek in een aantal productiesectoren en in de distributiesector werkt zij versnelde automatisering verder in de hand. Deze trend zorgt voor jobverlies, maar doordat de evolutie naar meer digitale economie ook zorgt voor groei, ontstaan er nieuwe jobs. Ook binnen de digitale economie zelf ontstaan er heel wat nieuwe jobs op vlak van softwareontwikkeling en data-science. Het netto-effect van deze trend op de totale werkgelegenheid is dan ook onduidelijk.

- **Maakbedrijvigheid / creatieve makers**

Er kan verwacht worden dat deze sector alle industriële productiebedrijven omvat. Dit is heel vaak net niet het geval: meestal worden met deze term alle vormen van ‘maken’ bedoeld die niet industrieel georganiseerd worden, en dus op ambachtelijke wijze gebeuren. Er valt uiteraard niet altijd een scherpe lijn te trekken tussen ambachtelijkheid en (semi-)industrialisatie, waardoor het niet altijd eenduidig is of een bedrijf of activiteit als ‘maker’ kan beschouwd worden. Bovendien maken economische cijfers zo

³⁸ <https://emis.vito.be/nl/artikel/circulaire-economie-definitie-belang-en-voordelen>

³⁹ https://gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/sites/gemeente-en-stadsmonitor/files/stadsmonitor_pub_h3_ondernemen_werken.pdf

⁴⁰ https://www.steunpuntwerk.be/system/files/overwerk_2016_2_01.pdf

goed als nooit een opdeling naar type productieproces, waardoor het analyseren van deze transversale sector als geheel erg veel kwalitatief werk vraagt.

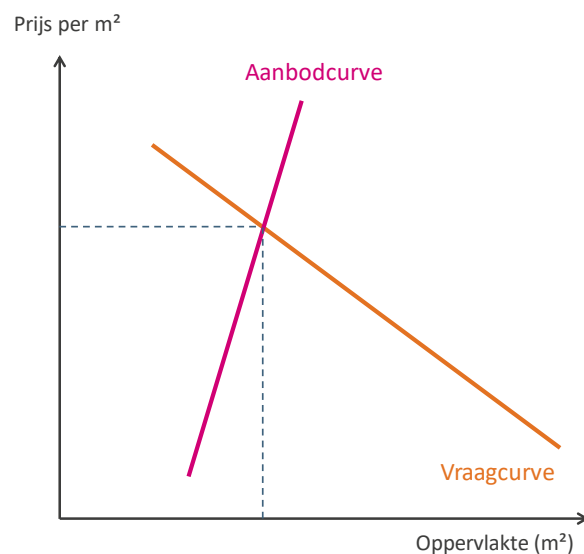
Er zijn echter wel veel initiatieven en instanties gericht op deze transversale doelgroep, zoals Unizo (www.handmadeinbelgium.be), Ministry of Makers, de makerfairs, ... Deze doelgroep is erg zichtbaar en wordt door veel beleidsmakers gezien als belangrijk omwille van de kwaliteit, creativiteit, innovatie en algemeen positieve uitstraling die deze doelgroep met zich meebrengt.

Typisch zijn 'makers' of 'creatieve makers' actief in volgende sectoren: voeding, textielbewerking, houtbewerking, juweelbewerking, kleinschalige reparatie en decoratie. Soms worden ook activiteiten als 3D-printing, publishing, fotografie of andere activiteiten uit de creatieve sectoren of media toegevoegd.

1.5 Ruimtevrage en -aanbod

Ruimtevrage

Vanuit economisch perspectief is 'vraag' geen vaststaand punt, maar een curve op de prijs-hoeveelheidsgrafiek. Bij lagere prijs zal de vraag stijgen.



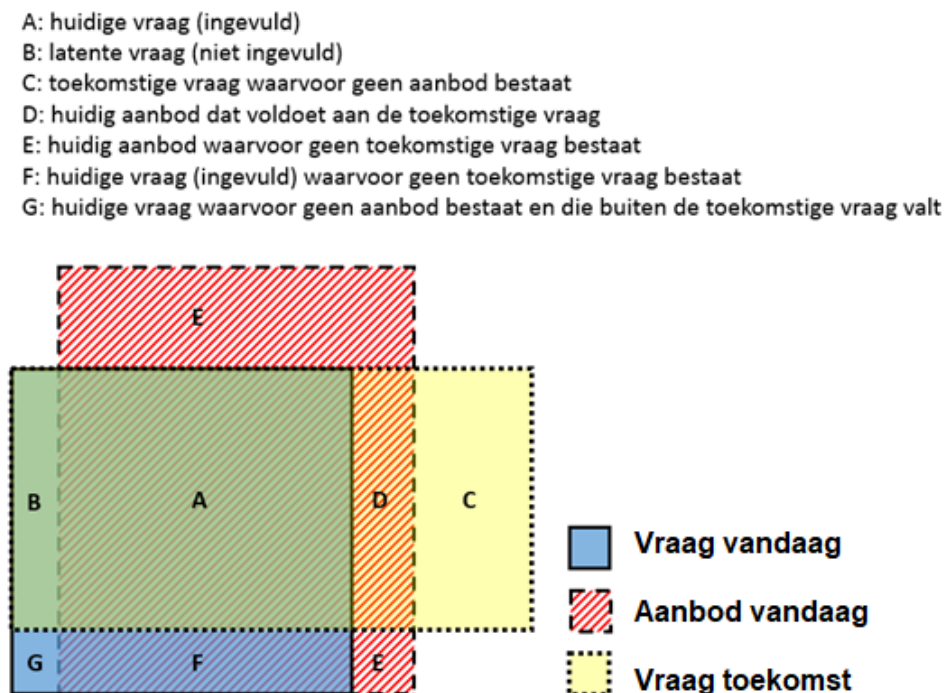
Figuur 33: Prijsmechanisme in vraag en aanbod naar bedrijventerreinen

Inderdaad, als de prijs voor grond op bedrijventerreinen daalt, zal de vraag toenemen om verschillende redenen: bedrijven op een bedrijventerrein zullen sneller uitbreiden of verhuizen, bedrijven in gemengde omgeving zullen sneller de overstap maken naar een bedrijventerrein, er kan een stijgende aantrekkingskracht zijn op bedrijven van buiten de provincie en op een bedrijventerrein zal mogelijk minder zuinig met ruimte worden omgesprongen. De totale vraag naar ruimte voor bedrijven wordt weergegeven door de delen A+B+F+G in Figuur 21.

De totale ruimte die economische activiteiten innemen en zoeken, gegeven een bepaalde marktprijs, is de totale **kwantitatieve ruimtevrage**. Er is uiteraard niet zoiets als 'de ruimtevrage' van alle bedrijven samen. Elke activiteit heeft op basis van zijn vestigingsfactoren een aantal kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld op vlak van ligging of faciliteiten, die het stelt aan zijn ruimtevrage. Doordat de kwalitatieve eisen van bedrijven

veranderen, is ook de toekomstige **kwalitatieve vraag** anders dan de huidige vraag. In Figuur 21, komt de toekomstige vraag overeen met de delen A+B+C+D. De toekomstige ruimtevraag (A+B+C+D) kan kwantitatief groter of kleiner zijn dan de huidige ruimtevraag (A+B+F+G), maar zij zal in elk geval *kwalitatief anders* zijn.

Verder is het ook belangrijk te weten dat een substantieel deel van de vraag 'onzichtbaar' kan zijn. Dit is de **latente ruimtevraag**. Het is de ruimtevraag waar bepaalde bedrijfsvestigingen mee zitten, maar die zij nergens concreet invullen, omdat het gewenste aanbod niet voorhanden is. Bijvoorbeeld omwille van één of meerdere erg specifieke locatiefactoren, zoals bijvoorbeeld grote perceelgrootte of trimodale ontsluiting. Deze latente ruimtevraag komt overeen met de delen B+G in de onderstaande figuur.



Figuur 34: Kwalitatieve verschuiving van de ruimtevraag

Ondanks het feit dat elke vestiging zijn eigen specifieke ruimtevraag kent, zijn er toch een aantal 'types van ruimtevragers' te onderscheiden die meestal erg gelijkaardige wensen hebben:

- **Kantoorvragers:** voornamelijk zakelijke diensten (banken, IT, consulting, accounting, marketing, legal,...) en nationale of regionale hoofdkantoren die op zoek zijn naar kantoorruimte om te kopen of te huren.
- **Onderzoeksbedrijven en start-ups:** innovatieve bedrijven, creatieve bedrijven en bedrijven actief in R&D en wetenschappelijk onderzoek, al dan niet in samenwerking met academische onderzoeksinstituten. Gaan op zoek naar flexibel in te vullen ruimte binnen een campusmodel met beschikbaarheid van labo's, ateliers en een ruim aanbod aan shared services gericht op zowel het bedrijf als de werknemers.
- **Logistieke ruimtevragers:** koerierdiensten, third-party verladers (3PL), distributiecentra van grote bedrijven,... die voornamelijk op zoek zijn naar magazijnen met enkele bijgebouwen of gronden om dit te realiseren. De ruimtevraag van Business-to-Business (B2B) groothandel sluit hierop aan, zij het dat deze ruimtevragers vaak meer kantooroppervlakte wenst, alsook een zichtlocatie.

- **Productiebedrijven:** gaan op zoek naar ateliers, productiehallen of gronden om de productiecapaciteit te realiseren.

Door snelle opeenvolging van economische en technologische ontwikkelingen ontstaan meer en meer **hybride ruimtevragers**; bedrijven die verschillende vastgoedverschijningsvormen (kantoor, magazijn, labo, productieruimte...) combineren. Het gaat bijvoorbeeld typisch om schrijnwerkers, garagisten of B2B-groothandels die een combinatie zoeken van showroom, atelier, kantoren en magazijnen.

Deze bedrijven hebben voldoende flexibiliteit op vlak van fysieke vestiging nodig. De huidige regelgeving is, zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, in grote mate op de principes van functiemenging gebaseerd en zorgt ervoor dat deze bedrijven moeilijk een plek vinden. Zij worden weggedrukt uit woonomgevingen omwille van (gepercipteerde) overlast, terwijl de voorwaarden op bedrijventerreinen hen ook niet toelaten. Anderzijds worden er een stijgende mate flexibele KMO-units ontwikkeld die specifiek gericht zijn op deze doelgroep, met totale oppervlaktes tussen 200 en 1.000 m² vloeroppervlakte. Veel vormen van kleinschalige hybride ruimtevrage, zoals de combinatie van kantoorruimte met kleinschalig magazijn en laboruimte, gedijen goed in een campusmodel omdat hier veel shared services zijn en ruimte flexibel wordt aangeboden.



Figuur 35: Campusomgeving gericht op onderzoeksbedrijven en startups (Corda Hasselt)

Aanbod aan bedrijventerreinen

Ook het aanbod is geen vaststaand gegeven, maar een lijn. Op korte termijn is een aanbodcurve van bedrijventerreinen bijna verticaal: bij een prijsstijging kan er niet snel meer bedrijventerrein op de markt worden gebracht, omdat hiervoor heel wat moet gebeuren: bestemmen van nieuw terrein, en/of het bouwrijp maken van bestemd terrein en/of het reactiveren van onderbenutte terreinen. Er is slechts een beperkt aanbod aan leegstaand maar direct bruikbaar terrein om ingezet te worden. De aanbodcurve kan op zich op termijn evenwel naar rechts verschuiven als er bijkomende terreinen worden bestemd of ontwikkeld voor economische activiteiten. De curve kan ook naar links verschuiven indien bijvoorbeeld bestemd industrieterrein wordt herbestemd naar wonen.

Het aanbod van bedrijfsgronden wordt vaak als volgt opgedeeld:

- Niet-bestemde en bestemde bedrijfsgronden
- Tijdelijke bedrijfsgronden en definitief niet aan te snijden gronden
- Uit te rusten terreinen of te herontwikkelen terreinen

- Bouwrijpe terreinen
- Economisch geschikt aanbod
- Maatschappelijk gewenst aanbod

Prijs van bedrijventerreinen

De gemiddelde prijs voor uitgeruste terreinen reflecteert het marktevenwicht tussen het aanbod aan gronden en de vraag naar gronden. Of de spanning op de markt gelijkaardig blijft, is grotendeels een beleidskeuze. Dit omdat een substantiële uitbreiding van het aanbod niet kan zonder publieke interventies. Twee mogelijke publieke interventies die bijdragen tot een eventuele stijging van het aanbod, zijn: het bestemmen van extra terrein als industriegrond en het ondersteunen van activering van on(der)benutte (delen van) terreinen.

Een restrictief versus een expansief aanbodbeleid

Voor zowel een restrictief (aanbod voor economische activiteiten beperkt houden) als een expansief beleid (aanbod laten stijgen zodat de prijs voor bedrijfsgronden niet stijgt of zelfs daalt), zijn pro- en contra-argumenten te verzinnen. Bovendien speelt zeker niet alleen de prijs een rol; in sommige gebieden is simpelweg geen aanbod van (specifieke) bedrijfsgronden voorhanden. In de keuze tussen een restrictief en een expansief beleid, zit een duidelijke afweging verscholen tussen het ondersteunen van ondernemerschap via voldoende beschikbaarheid van bedrijfsgronden en het beperken van verdere ruimte-inname in een meestal reeds versnipperde ruimtelijke omgeving.

1.6 Definities met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen

- **Netto/bruto ratio:** De bruto-oppervlakte van een terrein is de totale oppervlakte inclusief infrastructuur en groen. De netto-oppervlakte is de oppervlakte die uitgeefbaar is aan een bedrijf. De netto/brutoratio is afhankelijk van factoren zoals de grootte van het terrein, de morfologie van het terrein, de perceelsgroottes en de hoeveelheid infrastructuur, groen- en waterbuffers. Deze ligt in veel gevallen rond de 70%.
- **Residuele grondwaarde:** Een methode voor het benaderen van de marktwaarde van een (bedrijfs)grond is om deze 'residueel' te berekenen. De residuele grondwaarde is het saldo van de ontwikkelingsopbrengsten en de ontwikkelingskosten, inbegrepen ontwikkelmarge. Het bedrag is wat de verkavelaar of ontwikkelaar bereid zal zijn te betalen voor de projectgrond.
 - De **opbrengsten** omvatten de verkoopsopbrengsten van het commerciële en eventueel publieke programma, en eventuele subsidies.
 - De **kosten** omvatten registratierechten en belastingen, verkavelingskosten (wegen en riolering), kosten voor aanleg van groen of andere kwalitatieve maatregelen, bouwkosten, erelonen (voor architectuur, veiligheid, management, projectopvolging), budget voor marketing en communicatie, en ook een (risico)marge voor de ontwikkelaar. Voor projectgronden waar men een moeizame verkoop verwacht, of waar bijvoorbeeld onzekerheden zijn over de toestand van de ondergrond, zal de ontwikkelaar een hogere marge wensen, wat effect heeft op de residuele grondwaarde.
- Een **brownfield** is een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen" (Vlaamse Regering, 2012).

- **Blackfields** zijn onderbenutte terreinen waar herontwikkeling nodig is, maar waar de bodem zo verontreinigd is, dat private initiatieven achterwege blijven⁴¹. Zonder een tussenkomst van de overheid, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies en/of garanties, raken deze gronden niet ontwikkeld. De afgelopen jaren zijn er in Vlaanderen heel wat initiatieven, onder andere vanuit OVAM en PMV genomen om de herontwikkeling van brownfields and blackfields te faciliteren.
- **Watergebonden productieactiviteit** is productie waarvan ofwel de inkomende goederen, ofwel de uitgaande goederen, deels of volledig via het water worden getransporteerd. In de praktijk is het zo dat er voornamelijk inkomende goederen over het water worden aangevoerd. Het betreft dan bijvoorbeeld grondstoffen zoals grind, zand, kalk of vloeistoffen in bulk. Uitgaande goederen zijn vaak minder goed te bundelen in grote stromen en worden in vele gevallen via de weg getransporteerd.
 - **Eerstelijns watergebonden bedrijven** bevinden zich langs de waterweg zelf en hebben er een overslag - installatie (kaaimuur of steiger, al dan niet uitgerust met kranen of zuigers, pomp met pijpleiding, ...). Het is een overslagbedrijf of een productiebedrijf dat grondstoffen of producten aanvoert en eventueel ook afvoert via de waterweg.
 - **Tweedelijns watergebonden bedrijven** bevinden zich niet langs de waterweg zelf maar op een korte afstand daarvan en kunnen beroep doen op een overslaginstallatie aan de waterweg (kaaimuur, al dan niet uitgerust met kranen of zuigers, pomp met pijpleiding, ...) en beschikken bij voorkeur over een intern transportsysteem vanuit het bedrijf naar de kaai (pijpleiding, transportband, aanvoerweg, ...).
 - **Derdelijns watergebonden bedrijven** zijn verder van de waterweg gelegen. Zij maken gebruik van een overslagterminal of distributieplatform aan het water. Gecombineerd vervoer van meerdere bedrijven in eenzelfde bedrijventerrein kan hiervoor stimulerend werken⁴².

⁴¹ Website OVAM: <https://www.ovam.be/blackfields>

⁴² https://www.pomov.be/publicatiesxyz/oudebriel/nieuwsbrief_oude_briel_4.pdf

Agentschap
Innoveren & Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
www.vlaio.be