



Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest

Deel 1: Analyserapport

Eindrapport | 7 februari 2014

In opdracht van

Vlaamse Overheid
Beleidsdomein EWI
Agentschap Ondernemen
Dienst Ruimtelijke Economie
Koning Albert II laan 35
1030 Brussel

Contactpersoon

Veerle Minne
manager

T: +32 2 609 53 03
veerle.minne@ideaconsult.be

Kunstlaan 1-2, bus 16
B – 1210 Brussel

T: +32 2 282 17 10
F: +32 2 282 17 15
info@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be

Inhoud

1/	Algemene inleiding	3
1.1	Introductie tot de studie	3
1.2	Methodologisch kader	3
2/	Vraagzijde	6
2.1	Evoluties in de economische activiteit in het Vlaams Gewest	6
2.2	Regionaal-economische aspecten	10
2.3	Vergunningsdynamiek voor industrieel vastgoed	12
2.4	Conclusies	14
3/	Aanbodzijde	16
3.1	Ruimtedruk en spreiding van bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest	16
3.2	Morfologie van zeehavens en kanaalhavens	18
3.3	Niet-gebruikte en in verkoop staande percelen	19
3.4	Conclusies	21
4/	Confrontatie Vraag en Aanbod	23
4.1	Activiteit op bedrijventerreinen	23
4.2	Type bedrijvigheid volgens type bedrijventerrein	26
4.3	Marktdynamiek: opnamevolume en transacties	28
4.4	Conclusies	32
	Bijlagen	35
1/	Overzicht 20 grootste kanaalhavens	36
2/	Activiteitenclusters: MIRA-indeling, hoofdsectoren en deelsectoren	37
3/	Extra figuren en tabellen	41
4/	Provincie-overzicht	52
	Bronnen	53
	Lijst van Figuren	54
	Lijst van tabellen	56



1/ Algemene inleiding

1.1 Introductie tot de studie

'Ruimte om te ondernemen' is een belangrijk beleidsthema voor de Vlaamse regering. Dit blijkt uit het regeerakkoord 2009-2014 alsook uit 'Vlaanderen in Actie (VIA)' waarin expliciet wordt gesteld dat de Vlaamse regering een beleid zal voeren gericht op 'ruimte om te ondernemen'. Her recent goedgekeurde decreet ruimtelijke economie heeft deze beleidsoptie bevestigd: artikel 5 voorziet dat de Vlaamse regering een methodiek kan bepalen om ruimtebehoefteramingen voor economische activiteiten op te maken, om zo de ruimtebehoefte in Vlaanderen in kaart te brengen en permanent te actualiseren rekening houdend met de dynamiek van de gewenste economische ontwikkeling van Vlaanderen.

Binnen het Vlaamse beleid is het beleidsdomein Economie verantwoordelijk gesteld voor de onderbouwing van de ruimteclaim voor economische activiteiten, de monitoring van de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerreinen, de beleidsopgave die hieruit voortspuit voor het beleidsdomein zelf maar ook voor de signaalfunctie naar de bevoegde planningsinstanties.

Bijgevolg wenst de Dienst Ruimtelijke Economie van het Agentschap Ondernemen werk te maken van de ambitie van de Vlaamse overheid om de benodigde ruimte voor economie te onderbouwen en te monitoren. Deze opdracht werd aan IDEA Consult, in samenwerking met Omgeving en Jones Lang Lasalle, toevertrouwd.

Onderhavig rapport is de neerslag van de analysefase van deze studie.

1.2 Methodologisch kader

1.2.1 *Opzet van de studie*

Om het huidig ruimtegebruik te begrijpen is een grondige analyse vereist. De ruimte-inname op bedrijventerreinen is namelijk het gevolg van:

- ▶ De economische groei in een regio (of algemener de ondernemingsdynamiek, inclusief oprichtingen/stopzettingen)
- ▶ De mate waarin die dynamiek zich situeert bij niet-verweefbare activiteiten (en dus een vraag naar ruimte op bedrijventerreinen)
- ▶ Het ruimtegebruik van individuele vestigingen (in functie van activiteit, ligging, ...)

Naast deze drie determinanten die kwantitatief zullen onderzocht worden, moeten we bij de toekomstige ruimtebehoefteraming ook rekening houden met de vervangingsvraag, die omwille van gebrek aan data niet kwantitatief onderzocht wordt, maar waarvoor we hypotheses zullen uitwerken.

Voor elk van die topics is een grondiger analyse nodig om de verklarende variabelen te identificeren. De groei tussen regio's kan bijv. verschillen omdat hun economische structuur anders is (industrie versus diensten bijv.) maar kan ook te maken hebben met regio-specifieke variabelen (ontsluiting bijv.). Een inzicht in deze verschillen is nodig om de vertaling van huidig ruimtegebruik naar toekomstige ruimtebehoefte ook voor de subregio's te kunnen maken.

Het toekomstig ruimtegebruik wordt daarbij niet als een extrapolatie van het verleden geraamd, maar houdt rekening met een aantal trends en verschuivingen. Een mix van kwantitatieve en kwalitatieve methodes levert inzicht op in de mate waarin activiteiten meer/minder verweefbaar zijn, in de mate waarin de arbeids- of ruimteproductiviteit toeneemt etc.

Op basis van degelijke inzichten kunnen we een robuuste methodiek voor ruimtebehoefteramingen ontwikkelen, die afgestemd is op de situatie in Vlaanderen en elk van de deelregio's, en ook rekening houdt met verwachte tendensen inzake ruimtegebruik door ondernemingen.

1.2.2 *Opzet van dit rapport*

Dit rapport geeft in de eerste plaats een beschrijvende analyse van de huidige situatie op vlak van economie en bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest. In een eerste hoofdstuk wordt de vraagzijde van naderbij bekeken. Er wordt vooral ingegaan op de algemene evoluties van de economie in het Vlaams Gewest. Dit via het analyseren van de evoluties op gebied van tewerkstelling en vergunningen van

vloeroppervlakte voor industriële activiteiten. Daarna wordt dieper ingegaan op de aanbodzijde: hoeveel oppervlakte aan bedrijventerreinen is er in het Vlaams Gewest, welke spreiding nemen zij in, wat is hun morfologie, wat is het aandeel dat niet in gebruik is,... Ten slotte wordt dieper ingegaan op het snijvlak van deze vraag- en aanbodzijde: de huidige situatie op bedrijventerreinen zelf qua activiteiten, tewerkstelling, oppervlakte-inname en marktdynamieken.

1.2.3 Ruimtelijke afbakeningen

Voor de analyses die werden uitgevoerd in dit rapport, werden verschillende geografische schaalniveaus gehanteerd, afhankelijk van de beschikbaarheid van data, de statistische relevantie en de bewerkbaarheid van de gegevens. Indien mogelijk worden data weergegeven op gemeentelijk niveau. Voor een aantal analyses werden de gegevens echter geaggregeerd tot op niveau van de 'regio's'. Hiermee wordt bedoeld de arrondissementen in de provincies West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams-Brabant, aangevuld met de 5 Limburgse streken¹, zoals zij ook door de POM en RESOC Limburg worden gebruikt. Deze 5 streken zijn Noord-Limburg, Midden-Limburg, Maasland, Zuid-Limburg en West-Limburg. Deze hantering van streken wordt in Limburg verkozen boven deze van arrondissementen, omdat de Limburgse arrondissementen een zeer incoherent geheel vormen. In een latere, verklarende fase van dit onderzoek, zullen de ruimtelijke onderverdelingen mogelijk nog wijzigen.

1.2.4 Afbakening van economische sectoren

De gebruikte clusterings van economische sectoren werd doorgevoerd op basis van de NACE-BEL 2008 indeling². Het volledige overzicht wordt weergegeven in bijlage, op Figuur 39 en Figuur 40. Voor de basisindeling van activiteiten werd gebruik gemaakt van de MIRA-indeling of van een indeling die hierop zeer sterk gebaseerd is. Deze MIRA-indeling is een nuttige indeling omdat zij economische sectoren samenneemt die eenzelfde ruimtelijk gedrag vertonen³. Zo maakt men bijvoorbeeld een onderscheid tussen zware en lichte industrie, waarbij de zware industrie een veel sterkere neiging zal hebben om zich op grote industrieterreinen te vestigen en waar andere toegankelijkheidsvereisten gelden (bv. meer gewicht aan de nabijheid van waterwegen). Voor een aantal analyses bleek deze MIRA-indeling evenwel nog te grof voor een aantal activiteiten zoals 'zware industrie', 'lichte industrie' of 'groothandel en logistiek'. Om deze reden werden deze sectoren verder opgedeeld in een aantal deelsectoren. Bij de MIRA-indeling vallen volgende activiteiten onder de verschillende hoofdclusters:

- ▶ Landbouw: landbouw; bosbouw; visserij
- ▶ Energie: winning van steenkool en aardolie; vervaardiging van cokes; productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom
- ▶ Mijnbouw: winning van erts en delfstoffen
- ▶ Lichte industrie: voeding- en drankenindustrie; textiel- en kledingindustrie; hout-, papier- en drukwerkindustrie; bouwindustrie, bouwingenieurs en specialisten
- ▶ Zware industrie: chemische industrie; mineraal- en metaalindustrie; vervaardiging van elektronica en machines; voertuigen- en transportindustrie; meubelindustrie
- ▶ Afval, water: winning, behandeling en distributie van water; afvalwaterafvoer; inzameling, verwerking en verwijdering van afval; sanering en ander afvalbeheer

¹ Zie bijvoorbeeld "Socio-economische analyse van Limburg en haar 5 streken", POM Limburg en ESRV Limburg, november 2011 <http://www.pomlimburg.be/files/CMS/Socio-economische%20analyse%20Limburg%20nov%202011.pdf>

² NACE-BEL 2008' is de algemene activiteitenklassering waaronder alle Belgische bedrijven ressorteren. Bedrijven kunnen een hoofdactiviteit hebben (1 code) en verschillende nevenactiviteiten (meerdere codes). Doorheen de studie wordt enkel rekening gehouden met de code die de hoofdactiviteit van de onderneming aanduidt. Er kunnen bredere activiteitenklassen onderscheiden worden door samennemen van groepen van NACE-BEL codes. Voorbeelden zijn de MIRA-indeling en de indeling gebruikt in de sectoranalyse van de Vlaamse industrie, uitgevoerd door STORE en de KULeuven. Alle in deze studie gebruikte activiteitenclusters staan vermeld in Figuur 39 en Figuur 40 in bijlage.

³ "Verfijning Ruimtemodel", Studie uitgevoerd door Unit Ruimtelijke Milieuaspecten VITO in opdracht van MIRA (milieurapport) Vlaanderen, 2011



- ▶ Autohandel: groot- en detailhandel en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen
- ▶ Groothandel en logistiek: groothandel; koeriers en transport over weg, spoor, waterwegen en lucht; logistieke activiteiten; uitgeverijen
- ▶ Detailhandel: winkeluitleiding; horeca
- ▶ Onderwijs, zorg, overige diensten: telecommunicatie; informatiediensten; ontwerpen en programmeren; onderwijs; menselijke en dierlijke gezondheidszorg; maatschappelijke dienstverlening met of zonder huisvesting; creatieve activiteiten
- ▶ Kantoren en administratie: financiële dienstverlening; diensten aan bedrijven (boekhouding, juridisch, consultancy,...); reclamewezen; human resources; verhuur en lease; openbaar bestuur en defensie

1.2.5 *Shift-share analyse*

De shift share-analyse is een methodiek die toelaat om de groei van de werkgelegenheid/toegevoegde waarde in een regio te verklaren in zijn drie factoren: de economische groei, de sectorale structuur en de lokale omstandigheden.

De shift-and-share analyse is een relatief eenvoudig instrument om regionale structuren te beschrijven en te analyseren. Strikt genomen wordt de economische ontwikkeling van een regio ontleed in twee onderdelen, te weten de 'share' of een regionaal aandeel dat een gebied toekomt op basis van de omvang van een bepaalde grootheid (bijv. werkgelegenheid) en de 'shift' of een verschuiving van de relatieve positie van de regio. De 'shift' valt dan weer uiteen in twee onderdelen, namelijk de structuurcomponent (een 'bovenationale' ontwikkeling door bijv. een gunstiger economische structuur) en de lokale component (een 'onverklaard' stuk van de groei). Dit laatste stuk kan ook beschouwd worden als een maat voor de vestigingsplaatsvoordelen als deze factor positief is en vestigingsplaatsnadelen als deze factor negatief is.

2/ Vraagzijde

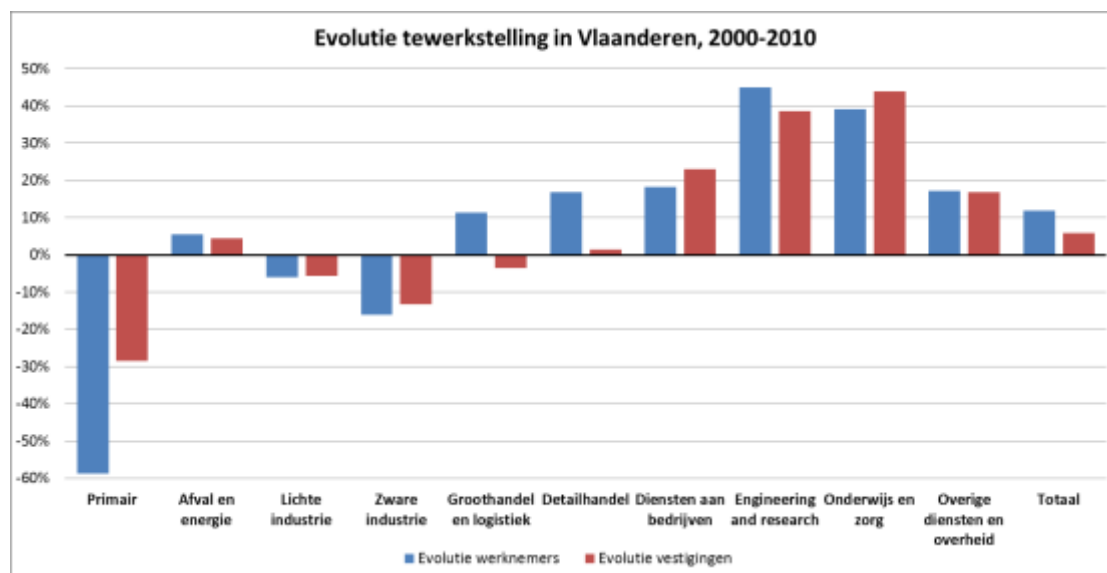
2.1 Evoluties in de economische activiteit in het Vlaams Gewest

2.1.1 Tewerkstelling

De loontrekkende tewerkstelling is in Vlaanderen tussen 2000 en 2010 gestegen met 231.000 eenheden, een stijging 6%. Zoals te zien op Figuur 1 is deze stijging zeer ongelijk verlopen overheen de verschillende sectoren. Een daling in de primaire en secundaire sectoren werd gecompenseerd door een sterke stijging in tertiaire sectoren. Zoals te zien op Figuur 41 is de absolute evolutie het sterkst in de sector 'onderwijs en zorg', met een stijging van 154.000 loontrekkende jobs. Bij 'overige diensten en overheid' is het aantal loontrekkende jobs gestegen met 68.000. Zowel in groothandel en logistiek als in detailhandel zijn er ca. 30.000 loontrekkende jobs bijgekomen. In absolute cijfers is het aantal loontrekkende jobs het sterkst gedaald in de zware industrie (-46.000).

Over het algemeen kunnen we dus besluiten dat de tertiarisering zich sterk blijft doorzetten in Vlaanderen, met nadruk op onderwijs en zorg.

Figuur 1: Evolutie loontrekkende tewerkstelling en aantal vestigingen in Vlaanderen, 2000-2010⁴



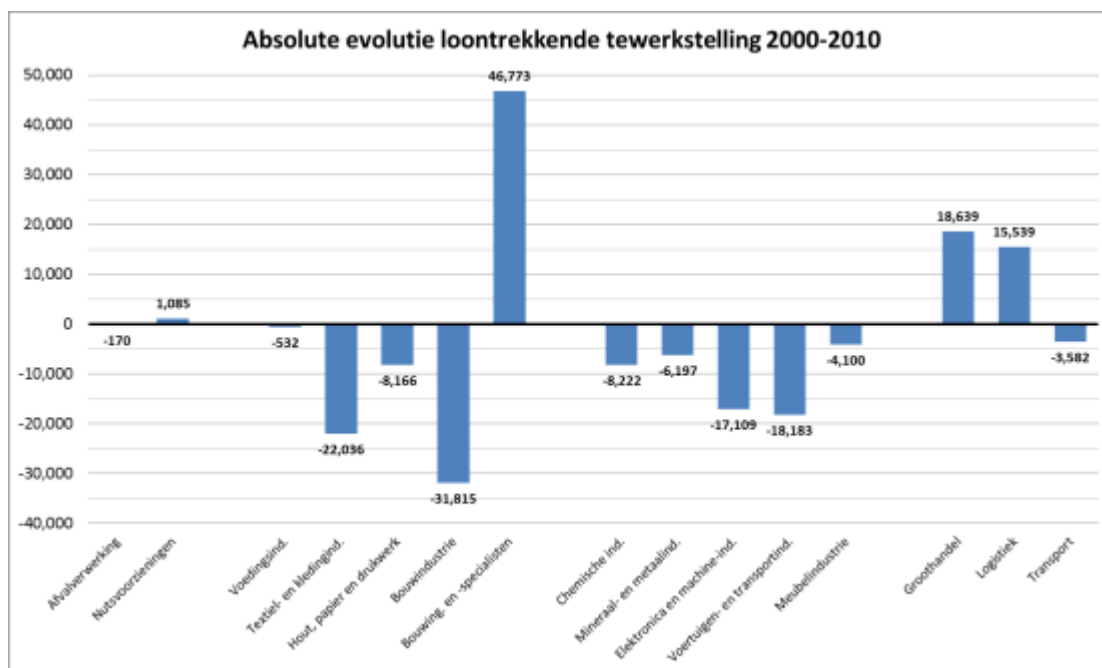
In Figuur 2 werd de absolute evolutie van de tewerkstelling van de sectoren 'afval en energie', 'lichte industrie', 'zware industrie' en 'groothandel en logistiek' iets gedetailleerder uitgezet. Hierin valt op dat binnen de lichte industrie er een sterke stijging is van de tewerkstelling in de bouwsector, meer bepaald van ingenieurs en specialisten. Deze stijging is spectaculair te noemen, want ze betekent bijna een verdubbeling ten opzichte van 2000. Deze stijging compenseert volledig de daling in de rest van de bouwindustrie. Wat betreft de verwerkende nijverheid binnen de 'lichte industrie' weet enkel de voedselindustrie stand te houden. Bij de zware industrie daalt de loontrekkende tewerkstelling in elke deelsector. De sterkste daling heeft zich gemanifesteerd in de 'elektronica en machine-industrie' en de voertuig-industrie. De algemene stijging van de loontrekkende tewerkstelling bij 'groothandel en logistiek'⁵ wordt niet gevolgd in de deelsector 'transport'.

⁴ De sectoren in de grafiek zijn gebaseerd op de MIRA-sectoren. Voor een overzicht van NACE-codes die bij de sectoren horen: zie bijlage Figuur 39 en Figuur 40

⁵ Zie Figuur 39 en Figuur 40 in bijlage voor een overzicht van activiteiten die ressorteren onder de 'MIRA-indeling' of meer gedetailleerde sectorindelingen.

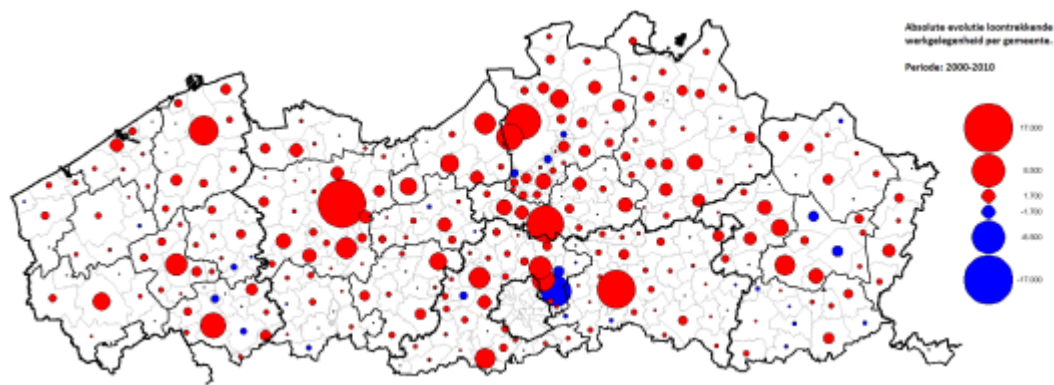


Figuur 2: Absolute evolutie loontrekkende tewerkstelling in het Vlaams Gewes, 2000-2010



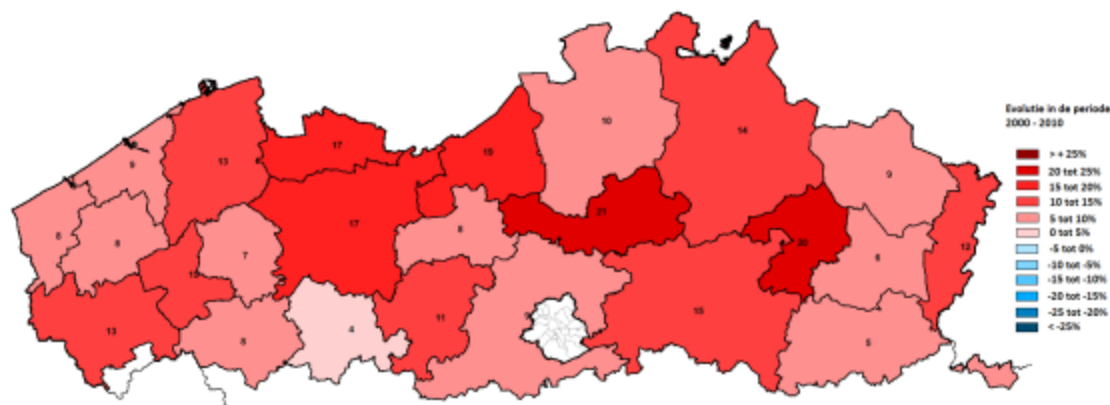
De algemeen positieve evolutie van de loontrekkend tewerkstelling heeft zich sinds 2000 in zowat heel Vlaanderen doorgezet, zoals te zien op Figuur 3. Slechts enkele gemeentes in centrum-Limburg en de Brusselse en Antwerpse rand vallen hier uit de toon. De meeste bijkomende loontrekkende jobs werden gecreëerd in de centrumsteden met vooral Gent, Antwerpen, Leuven en Mechelen. Ook de belangrijke infrastructuur-assen van Vlaanderen zijn dragers van toenemende tewerkstelling. De hele as Kortrijk-Gent-Antwerpen, Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Hasselt kende een sterk positieve evolutie van het aantal loontrekkende jobs, net als de kleinere as Mechelen-Sint-Niklaas.

Figuur 3: Absolute evolutie loontrekkende tewerkstelling per gemeente, 2000-2010



Deze absolute evolutie vertaalt zich in een relatieve evolutie op regio-schaal die het sterkst positief is in West-Limburg en arrondissement Mechelen (zie Figuur 4). Verder is er ook een sterke relatieve stijging in de arrondissementen Gent en Sint-Niklaas. Gemeentes die sterk bijdragen tot deze sterke stijging zijn een aantal gemeentes op de as Sint-Niklaas – Mechelen (oa Bornem en Puurs), de as Gent-Antwerpen (Lokeren, Sint-Niklaas, Beveren) en de as Antwerpen-Hasselt (Tessenderlo, Hasselt).

Figuur 4: Evolutie totale tewerkstelling in Vlaanderen per regio, 2000-2010



Als de evoluties van een aantal belangrijke economische sectoren wordt vergeleken, kunnen een aantal belangrijke verschillen worden opgemerkt (Figuur 42 tot en met Figuur 50). Zo zet de algemene stijging van loontrekkende tewerkstelling in de sector 'groothandel en logistiek' zich niet door in het arrondissement Halle-Vilvoorde, nochtans een regio die sterk gespecialiseerd is in deze sector. Er is een enorme daling van het aantal jobs in deze sector in de luchthavenregio: Zaventem (-4.350) en Steenokkerzeel (-1.650). Dit heeft te maken met banenverlies in een aantal grote internationale logistieke bedrijven.

De algemene daling van de sector 'lichte industrie' zet zich dan weer niet door in een aantal kleinere arrondissementen, zoals Oostende, Roeselare en vooral Turnhout. Hier kennen enkele gemeentes op de as Antwerpen-Hasselt (Herentals, Olen) een sterke stijging.

De daling van de loontrekkende tewerkstelling in de 'zware industrie' is dan wel weer een algemeen fenomeen, met uitzondering van enkele lichte stijgingen in een aantal kleine regio's. De belangrijkste getroffen gebieden zijn de typische industriegebieden van Vlaanderen met Antwerpen, Hasselt en Genk op kop.

2.1.2 Toegevoegde waarde

Er bestaat weinig exact cijfermateriaal over de toegevoegde waarde die wordt gecreëerd in de verschillende sectoren binnen het Vlaams Gewest. De Nationale Bank van België (NBB) publiceert evenwel een aantal basiscijfers (zie Figuur 5).

Ondanks een zeer sterk dalende loontrekkende tewerkstelling in de secundaire sectoren, blijft de toegevoegde waarde hier grotendeels stijgen, zij het veel trager dan het gemiddelde van alle sectoren. Bij de verwerkende industrie liggen verdere automatiseringen en efficiëntiewinsten hier aan de basis, waarbij de toegevoegde waarde per werknemer sterk stijgt⁶. Opvallend is dat vooral de toegevoegde waarde in de bouwsector sterk is gestegen, ook na de lichte terugval door de financiële crisis in 2009. De sterkste stijgingen van de toegevoegde waarde vinden we evenwel, net zoals bij de loontrekkende tewerkstelling, in de tertiaire sector. Koploper is hier opnieuw de gezondheidszorg met een stijging van 81% sinds 2000.

⁶ Voor een diepere analyse hiervan wordt verwezen naar "Sectoranalyse van de Vlaamse industrie", STORE en KULeuven, juli 2012



Figuur 5: Evolutie toegevoegde waarde van de activiteitensectoren in het Vlaams Gewest, aan lopende prijzen, IDEA Consult op basis van NBB, 2000-2011

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1. Landbouw	100	101	91	88	93	71	83	82	67	62	66	70
2. Energie	100	91	89	89	88	92	97	102	100	94	102	108
3. Verwerkende nijverheid	100	99	101	99	103	104	107	110	109	100	102	104
a. Intermediaire goederen	100	97	103	100	105	107	109	115	116	106	107	109
b. Uitrustingsgoederen	100	96	94	94	90	92	99	97	96	86	89	92
c. Verbruiksgoederen	100	105	105	104	111	109	110	114	112	103	106	108
4. Bouw	100	102	104	108	113	118	130	142	147	143	142	145
5. Marktdiensten	100	106	109	115	123	130	137	147	153	151	157	163
a. Vervoer en communicatie	100	104	105	110	120	130	139	147	154	141	144	148
b. Handel en horeca	100	106	115	122	133	137	143	153	157	148	155	160
c. Krediet en verzekeringen	100	95	95	100	108	110	115	117	109	107	105	105
d. Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	100	106	111	116	121	127	134	143	156	168	175	181
e. Overige marktdiensten	100	107	109	114	120	129	138	149	158	158	166	173
6. Niet-verhandelbare diensten	100	105	112	117	120	125	130	135	143	148	150	153
a. Overheid en onderwijs	100	105	112	117	119	124	130	136	143	149	150	154
b. Huishoudelijke diensten	100	108	121	129	140	140	128	118	116	108	107	106
7. Totaal	100	103	107	110	116	120	127	134	139	135	140	144

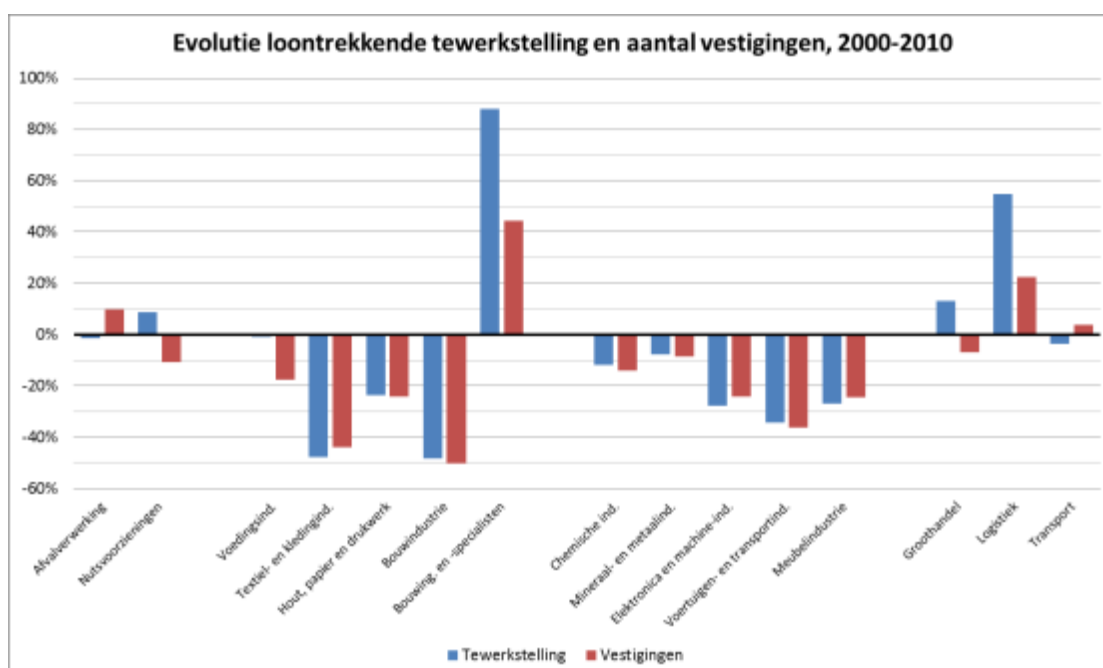
2.1.3 Vestigingen

In het Vlaams Gewest is het aantal vestigingen tussen 2000 en 2010 gestegen met een kleine 9.000 tot net geen 160.000, een stijging van 6%. Deze is iets lager dan de totale stijging van de loontrekkende tewerkstelling (12%), wat betekent dat er algemeen een lichte stijging is van het aantal werknemers per vestiging (12,9 naar 13,6).

In Figuur 1 is eveneens de evolutie van het aantal vestigingen weergegeven per sector sinds 2000. Deze volgt grotendeels de evolutie van de loontrekkende tewerkstelling. Toch zijn er een paar opvallende verschillen. Zo gaat de stijging van de tewerkstelling in 'groothandel en logistiek' gepaard met een lichte daling in het aantal vestigingen. Dit betekent dus dat er een soort consolidatie gaande is in deze sector met een evolutie naar meer werknemers per vestiging (van 10,6 naar 12,2).

Figuur 6 toont dat deze evolutie zich vooral voordoet in de deelsector logistiek. Binnen de sector 'lichte industrie' wordt de stijging in loontrekkende tewerkstelling van 'bouwingenieurs en -specialisten' niet gevolgd door een gelijkaardige stijging in aantal vestigingen, wat opnieuw een consolidatie aangeeft in deze deelsector (van 5,4 naar 6,9).

Figuur 6: Evolutie loontrekkende tewerkstelling en aantal vestigingen voor een aantal deelsectoren, 2000-2010



2.2 Regionaal-economische aspecten

2.2.1 Differentiatie en specialisatie

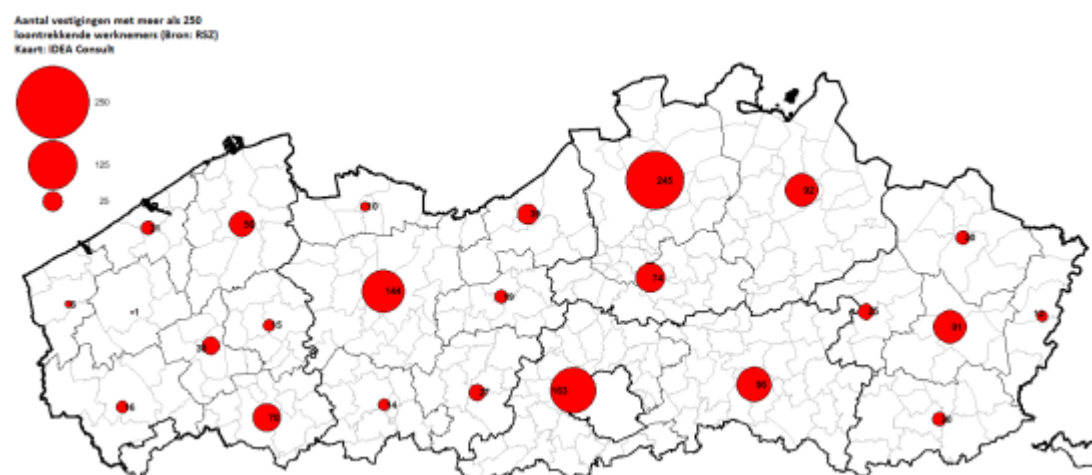
De deelgebieden van het Vlaams Gewest hebben een sterk verschillende differentiatie wat betreft economische sectoren en bedrijventypologie. In Figuur 52 en Figuur 51 worden respectievelijk het aandeel vestigingen en de specialisatiegraad van de tewerkstelling voor de sectoren 'groothandel en logistiek', 'lichte industrie' en 'zware industrie' weergegeven.

Zo is het aandeel vestigingen in de sector 'groothandel en logistiek' het hoogst in Noord-Limburg, Halle-Vilvoorde en arrondissement Oostende. Het aandeel vestigingen in 'lichte industrie' is het grootst in Noord-Limburg en Zuid-West-Vlaanderen. Grootste aandelen vestigingen in de 'zware industrie' vindt men terug in arrondissementen Brugge en Diksmuide.

In Figuur 51 wordt de specialisatiegraad van de tewerkstelling⁷ weergegeven. Voor zware industrie is er een duidelijk hogere specialisatiegraad in het noordoosten van het Vlaams Gewest, met de hoogste waarde in Noord-Limburg. Voor de lichte industrie is er een duidelijke hogere specialisatiegraad in het zuidwesten van het Vlaams Gewest, vooral in het zuiden van de provincies Oost- en West-Vlaanderen. Voor groothandel en logistiek ten slotte is er een duidelijk hogere specialisatiegraad in het centrum van het Vlaams Gewest, vooral in het arrondissement Halle-Vilvoorde.

Op Figuur 7 wordt weergegeven waar zich de meeste grote vestigingen (meer als 200 loontrekkende tewerkgestelden) bevinden in het Vlaams Gewest. Met 43% van deze vestigingen in de 3 regio's Antwerpen, Gent en Halle-Vilvoorde is deze vrij geconcentreerd.

Figuur 7: Aandeel vestigingen met meer als 200 loontrekkende werknemers



Bovendien bevindt 40% van deze 'grote' bedrijven zich in één van de 13 centrumsteden en 50% in de centrumsteden + Brusselse Rand. De steden Antwerpen en Gent zijn de duidelijke koplopers wat betreft het aantal grote vestigingen.

Bij de verdeling van 'kleine' bedrijven (loontrekkende tewerkstelling < 10) zitten minder grote verschillen. De aandelen evolueren van iets minder als 60% in de centrale arrondissementen Sint-Niklaas, Mechelen en Halle-Vilvoorde tot iets meer als 66% in de kustarrondissementen Veurne, Oostende, Diksmuide.

2.2.2 Regio-effecten van de groei

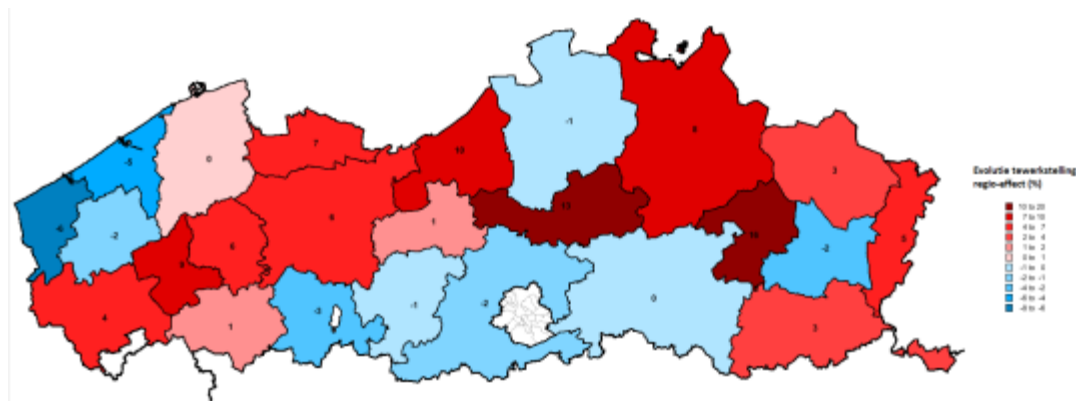
De sterk verschillende differentiatie en specialisatie van bepaalde sectoren overheen de regio's van het Vlaams Gewest, zorgt ervoor dat een algemene positieve of negatieve evolutie van de tewerkstelling in een bepaalde sector een sterker relatief effect zal hebben op de ene regio als op de andere. Dit effect

⁷ De specialisatiegraad is een indicator die weergeeft in welke mate het aandeel van een bepaalde sector bovengemiddeld is voor een bepaalde regio. Deze wordt als volgt berekend: Specialisatiegraad tewerkstelling sector A in regio B = (tewerkstelling sector A in regio B / totale tewerkstelling sector A) / (totale tewerkstelling sector A in Vlaanderen / totale tewerkstelling in Vlaanderen)



wordt het sector-effect genoemd. Via shift-share analyse werd echter dit sector-effect 'weggefilterd', zodat enkel het niet-sectorgerelateerde effect overblijft (Figuur 8). Dit wordt in deze studie het 'regio-effect'⁸ genoemd. Voor de uiteindelijke ruimtebehoefteraming is dit regio-effect eveneens van belang, omdat dit een interne dynamiek weergeeft die in de toekomst verder bepalend kan zijn voor de nood aan bedrijventerreinen.

Figuur 8: Regio-effect van de tewerkstelling (2000-2010) na sector-correctie via shift-share analyse



Dit regio-effect is het sterkst in de regio's Mechelen en West-Limburg, gevolgd door de regio's Turnhout, Sint-Niklaas en Roeselare. Negatieve regio-effecten vallen vooral op in de kustprovincies, Vlaams-Brabant en arrondissement Antwerpen.

Regio's met een algemene groei van de tewerkstelling boven het Vlaams gemiddelde, zoals Leuven en Brugge, hebben deze dus voornamelijk te danken aan de goede sectorsamenstelling, met specialisaties in sectoren die algemeen stijgen in het Vlaams Gewest. Dat hun regio-effect onder het Vlaams gemiddelde blijft, kan velerlei verklaringen hebben die niet uit de cijfers zelf gehaald kan worden. Enkele mogelijke verklaringen die in de workshop⁹ met ontwikkelaars aan bod kwamen, zijn de zeer hoge vastgoedprijzen in combinatie met de weinige uitbreidingsmogelijkheden in de arrondissementen Leuven, Halle-Vilvoorde en Antwerpen. Het negatieve regio-effect aan de Kust zou kunnen te maken hebben met een stijgend belang van een snelle verbinding met het centrum van het land.

Een aantal arrondissementen kent een sterke groei in tewerkstelling die minder te maken heeft met het sector-effect, en dus meer met het regio-effect. Voorbeelden zijn de arrondissementen Mechelen, Sint-Niklaas, Turnhout en West-Limburg. Een mogelijke verklaringen die in de workshop naar voor werd geschoven, betreft opnieuw de vastgoedprijzen. In arrondissement Mechelen of regio West-Limburg bleven prijzen voor bedrijfsgrond en –vastgoed relatief laag begin jaren 2000, terwijl toch vaak een vlotte verbinding met Antwerpen en Brussel gegarandeerd is op multimodale wijze. Ook het stijgend belang van een aantal industriële assen als vestigingsplaats, los van de bestaande sectorsamenstelling, is belangrijk. Voorbeelden zijn de as Mechelen – Sint-Niklaas en de as langs het Albertkanaal.

⁸ In Figuur 53 in bijlage wordt het volledige overzicht gegeven in tabel-vorm. Het 'regio-effect' waarvan sprake resorteert in de tabel onder kolomhoofd 'residu'. Zo is er een algemene Vlaamse groei van de tewerkstelling van 10,7% over de beschouwde periode. Gezien de sector-samenstelling van de tewerkstelling in de verschillende regio's, zou men, afgaand op de gemiddelde sector-evoluties, een bepaalde evolutie van de tewerkstelling verwachten. Deze verwachte afwijking ten opzichte van het algemeen gemiddelde wordt 'sector-correctie' genoemd. Deze verklaart niet de effectieve economische groei in een regio. Het overblijvende verschil tussen verwachte evolutie en reële evolutie wordt in de tabel 'residu' of in de tekst 'regio-effect' genoemd. Achterliggende oorzaken zijn een verzameling van factoren, zoals bijvoorbeeld infrastructuur-ontwikkeling, lokale vastgoedprijzen, lokale regelgeving, beschikbaarheid van ruimte, perceptie-verschuivingen,... Dit regio-effect kan beschouwd worden als een maat voor de algemene evolutie qua vestigingsplaatsvoordelen (of –nadelen als deze factor negatief is).

⁹ Op dinsdag 16 april werd een workshop gehouden met experts op vlak van ontwikkeling van bedrijventerreinen (intercommunales, ontwikkelaars, makelaars,...). Hierbij werd gepolst naar mogelijke verklaringen van de kwantitatieve analyses.

Figuur 9: Evolutiematrix regio-effect tewerkstelling na shift-share analyse

	Effectieve groei hoofdzakelijk te wijten / te danken aan sectorsamenstelling	Effectieve groei hoofdzakelijk te wijten / danken aan regio-effect
Groei groter dan Vlaams gemiddelde	Leuven Brugge	Mechelen, Turnhout West-Limburg Sint-Niklaas Eeklo, Gent Roeselare
Groei lager dan Vlaams gemiddelde	Midden-Limburg, Zuid-Limburg Dendermonde, Oudenaarde Kortrijk	Diksmuide, Veurne

2.2.3 Aantrekkingskracht en internationalisering: recente evoluties

Uit Figuur 10 blijkt dat het grootste aandeel buitenlandse investeringen in de provincie Antwerpen plaatsvindt (39%). Vooral het aandeel in de provincies West-Vlaanderen (10%) en Limburg (11%) lijkt de laatste jaren zeer laag te liggen. Toch moeten deze cijfers genuanceerd worden, want zij geven enkel de directe buitenlandse investeringen weer. Naast deze buitenlandse investeringen zijn ook de internationale overnames een belangrijk fenomeen die eveneens verhuisgedrag van bedrijven op gang brengen en mee bepalen¹⁰. Deze buitenlandse overnames van voornamelijk voormalige familiebedrijven worden overigens ook in meer perifere gebieden regelmatig waargenomen. Na een buitenlandse overname wordt het nieuwe management doorgaans kritischer t.o.v. de bestaande locatie en het locatiebeleid en worden hogere eisen gesteld op vlak van bijvoorbeeld ontsluiting, wat tot verhuisbewegingen kan leiden.

Figuur 10: Evolutie van de 'Foreign Investments' (FI) in de provincies van het Vlaams Gewest

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Algemeen	8	2	6	3	6	5	5%	2%	4%	2%	4%	3%
Antwerpen	47	48	75	68	58	59	30%	42%	48%	39%	36%	39%
Limburg	16	15	20	23	13	17	10%	13%	13%	13%	8%	11%
Oost-Vlaanderen	34	23	27	24	33	28	22%	20%	17%	14%	21%	19%
Vlaams-Brabant	35	20	23	31	30	28	22%	17%	15%	18%	19%	18%
West-Vlaanderen	17	7	6	25	19	15	11%	6%	4%	14%	12%	10%
Totaal	157	115	157	174	159	152	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Een nieuwe trend binnen de buitenlandse investeringen, die sterk gevoeld wordt in gebieden met een kennisgerichte economie, is de geografische spreiding van research-activiteiten. D.m.v. spreiding van deze activiteiten tracht men research dicht bij de finale consument te brengen.

2.3 Vergunningsdynamiek voor industrieel vastgoed

2.3.1 Algemene evoluties

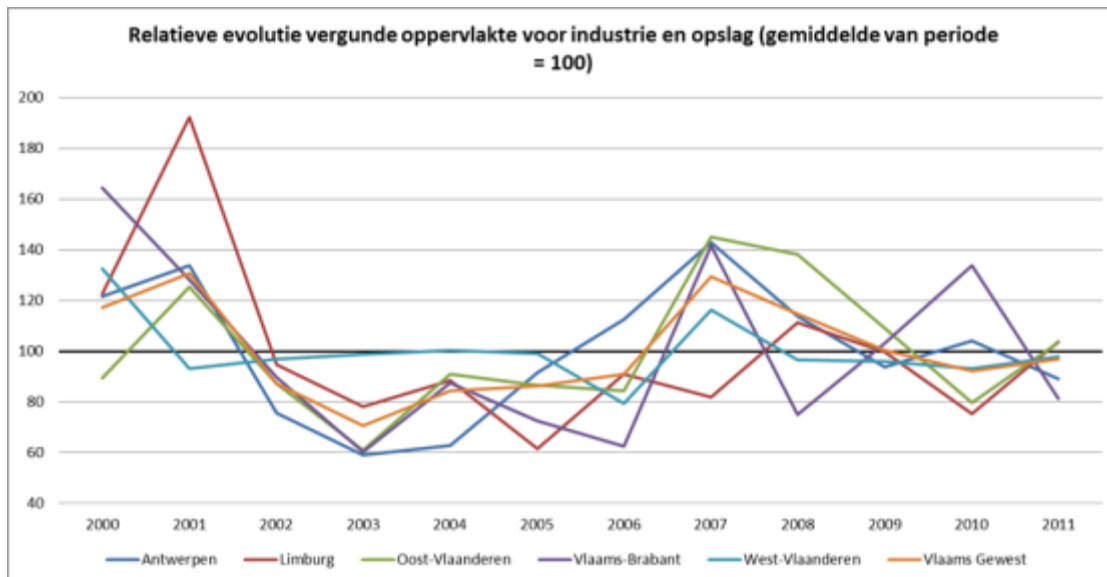
Er is een algemeen licht teruggelopen dynamiek van de uitgereikte vergunningen (qua vloeroppervlakte van gebouwen) voor 'industrie en opslag' gedurende de laatste jaren, indien wordt vergeleken met het langjarig gemiddelde sinds 2000 (Figuur 11). Na een piek in 2001 volgde een daling tot 2003, gevolgd door een stijging tot 2007. Vooral na deze piek van 2007 was er in de meeste provincies een terugval.

Ten opzichte van de hele periode 2000-2011 is de terugval van de laatste jaren relatief licht, met een waarde voor het Vlaams Gewest van 5% onder het langjarig gemiddelde in 2011. De grootste volatiliteit wordt opgetekend in de provincie Limburg, de kleinste in provincie West-Vlaanderen. Vlaams-Brabant kende in 2011 een opvallend sterke terugval na een korte piek in 2010, wat ervoor heeft gezorgd dat in Vlaams-Brabant in 2011 het minst aantal vergunningen uitreikte ten opzichte van het eigen langjarig gemiddelde (80%).

¹⁰ Dit werd door meerdere experts geopperd op de workshop van dinsdag 16 april, waarop bij verschillende experts werd gepolst naar mogelijke verklaringen van de kwantitatieve analyses



Figuur 11: Relatieve evolutie vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag'



De terugloop van vergunningen dient enigszins genuanceerd te worden. Met het oog op de unieke vergunning (milieuvergunning + stedenbouwkundige vergunningen) zou het, volgens enkele experts, mogelijk kunnen zijn dat er de laatste tijd wel wat vergunningen ingehouden zijn, om te wachten met indienen tot deze unieke vergunning van kracht is.¹¹ Bovendien kan de terugloop van vergunningen ook worden toegeschreven aan de vermindering van het beschikbare bouwareaal. Dit kan zeker meespelen in dichtbebouwde regio's zoals de rand rond Brussel. Indien er geen ruimte is, kunnen er geen vergunningen (voor nieuwbouw) gegeven worden.

De gemiddelde vloeroppervlakte van vergunningen voor gebouwen 'industrie en opslag' is in het Vlaams Gewest vrij stabiel en schommelt tussen 2.000 en 2.500 m² (Figuur 59). In West-Vlaanderen is deze gemiddelde oppervlakte opvallend lager (tussen 1.200 en 1.500 m²).

2.3.2 Lokale verschillen

De bijkomend vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag' concentreerde zich in de periode 2009-2011¹² vooral in enkele industriële gebieden (Figuur 12). Deze zijn de zeehavens (Antwerpen, Beveren, Brugge, Gent) en de assen Sint-Niklaas – Mechelen en Antwerpen – Hasselt. Opvallend is verder de relatief grote vergunde oppervlaktes in de westelijke rand rond Brussel en in Zuid-West-Vlaanderen. In het hele oosten van Brabant werden zo goed als geen vergunningen uitgereikt in deze periode (zie ook Figuur 55).

Als wordt vergeleken met Figuur 56 die de vergunde oppervlakte over een langere periode (sinds 2000) weergeeft, valt op dat er heel wat gelijknissen zijn, zoals het belang van een aantal industriële assen, havensteden en regionale steden. Toch komt de westelijke rand van Brussel hier minder uitgesproken naar voor, en nemen havensteden een relatief sterkere rol in het aantal uitgereikte vergunningen als naar het langjarig gemiddelde wordt gekeken. Uit Figuur 54, als de lange periode sinds 2000 wordt vergeleken met de recente periode sinds 2009, blijkt dan ook dat de grootste absolute verschillen zich bevinden in deze havensteden zoals Gent, Antwerpen en Beveren (daling) en de westelijke rand rond Brussel (stijging). Er zijn ook redelijk grote absolute verschillen te vinden in een aantal regionale steden en een aantal gemeentes langs industriële assen, met sterke spreiding van zowel stijgingen als dalingen.

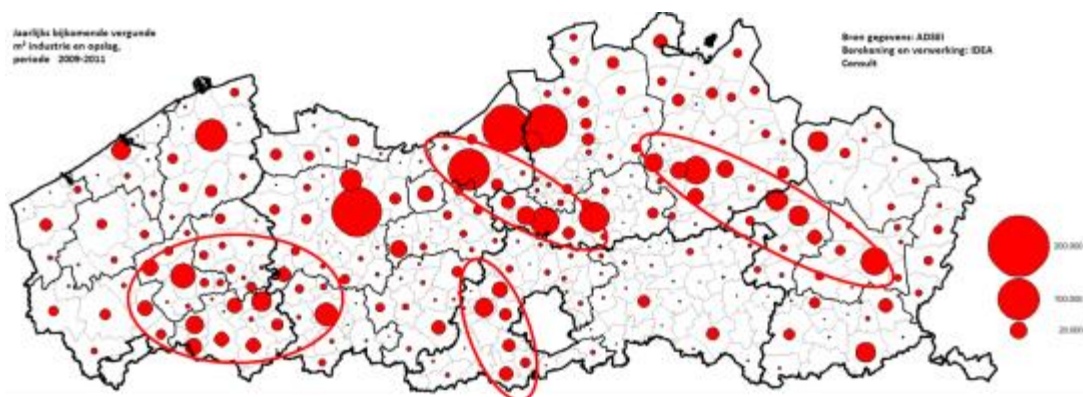
Ontwikkelaars en makelaars geven aan dat een aantal assen inderdaad de primaire dragers blijven van verdere investeringen. Op het Belgische niveau van logistiek is de as Antwerpen-Brussel zonder twijfel

¹¹ Deze mogelijkheid werd geopperd tijdens de workshop met experts op dinsdag 16 april 2013, maar werd niet door alle aanwezigen bijgetreden

¹² Het gaat om de som van de jaren 2009, 2010 en 2011. Voor de langere periode 2000-2011 wordt verwezen naar Figuur 56 in bijlage

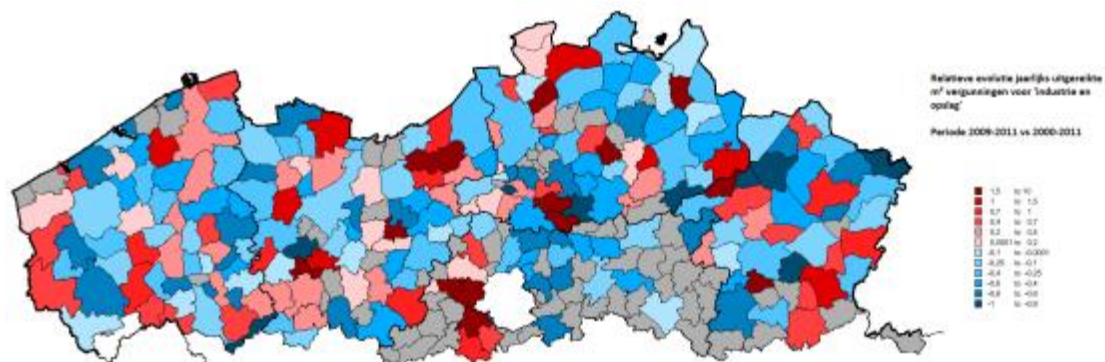
de meest logische vestigingsas. Op een meer Europees niveau komen ook andere assen in aanmerking, zoals de E313 Antwerpen-Hasselt.

Figuur 12: Jaarlijks bijkomend vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag' in m², periode 2009-2011



Ten opzichte van de langjarige periode 2000-2011 is er slechts in enkele deelgebieden en verspreide gemeenten van het Vlaams Gewest een positieve evolutie waar te nemen (Figuur 13). Voorbeelden zijn de westelijke rand van Brussel, de Vlaamse Ardennen, en enkele steden zoals Sint-Niklaas, Beringen en Tongeren. Afgezien van enkele uitzonderingen is de daling van het aantal vergunningen algemeen in het noorden van de provincies Antwerpen en Limburg, en vooral in het luchthavengebied (noordoostelijke rand van Brussel).

Figuur 13: Evolutie jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' 09-11 vs 00-11



Op Figuur 59 ten slotte wordt weergegeven waar de recent vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag' het grootst is ten opzichte van de totale oppervlakte van de gemeente (ruimtebeslag) en ten opzichte van het totale areaal aan industriële oppervlakte (industrialisering). Het relatieve ruimtebeslag is over het algemeen grootst op enkele belangrijke assen, namelijk deze van de E17 (Kortrijk-Gent-Antwerpen), deze van het Albertkanaal/E313 (Antwerpen – Hasselt/Genk) en deze van de N16 (Mechelen – Sint-Niklaas). In een aantal landelijke gebieden is de extra vergunde oppervlakte relatief groot ten opzichte van het bestaande industriële areaal, zoals bijvoorbeeld in het Meetjesland, Waasland en de Vlaamse Ardennen.

2.4 Conclusies

De meest in het oog springende vaststellingen aan vraagzijde, die een belangrijke invloed hebben op de uiteindelijke raming van de ruimtebehoefte, zijn de volgende:



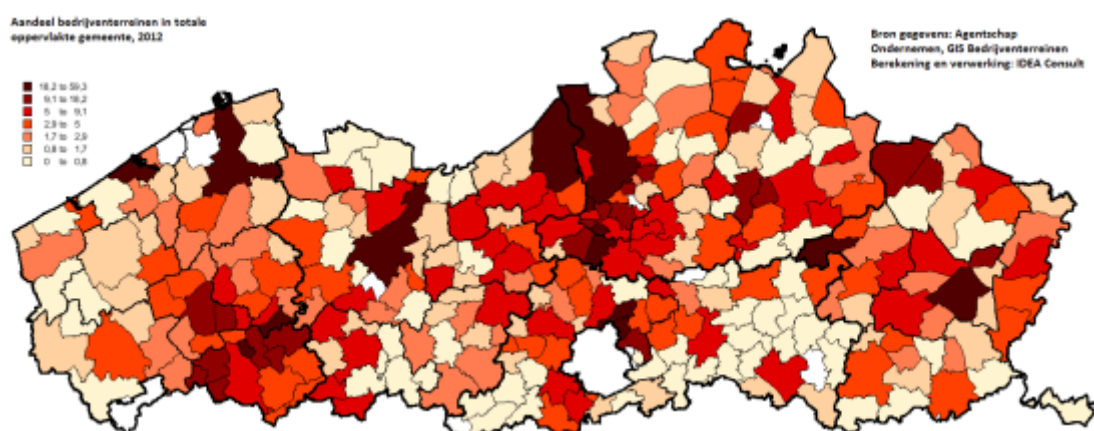
- ▶ De loontrekkende tewerkstelling is in Vlaanderen tussen 2000 en 2010 gestegen met 231.000 eenheden, een stijging 6%. Deze stijging voltrok zich vooral in tertiaire sectoren, met een daling in secundaire sectoren. De daling is het sterkst in de zware industrie. Secundaire sectoren met een stijging van de tewerkstelling in deze periode zijn 'bouwingenieurs en specialisten' (+47.000), groothandel (+18.000) en logistiek (+16.000).
- ▶ De meeste bijkomende loontrekkende jobs werden gecreëerd in de centrumsteden met vooral Gent, Antwerpen, Leuven en Mechelen. Ook de belangrijke infrastructuur-assen van Vlaanderen zijn dragers van toenemende tewerkstelling.
- ▶ De daling van de loontrekkende tewerkstelling in de 'zware industrie' is een algemeen fenomeen. De belangrijkste getroffen gebieden zijn de typische industriegebieden van Vlaanderen met Antwerpen, Hasselt en Genk op kop.
- ▶ Er zijn een paar opvallende verschillen tussen de evolutie in tewerkstelling en aantal vestigingen. De tewerkstelling in de deelsectoren 'groothandel' en 'bouwingenieurs en –specialisten' wordt niet gevolgd door een gelijkaardige stijging in aantal vestigingen, wat een consolidatie aangeeft in deze deelsectoren.
- ▶ Er zijn belangrijke regionale verschillen qua economische specialisatiegraad. Voor zware industrie is er een duidelijk hogere specialisatiegraad in het noordoosten van het Vlaams Gewest, met de hoogste waarde in Noord-Limburg. Voor de lichte industrie is er een duidelijke hogere specialisatiegraad in het zuidwesten van het Vlaams Gewest, vooral in het zuiden van de provincies Oost- en West-Vlaanderen. Voor groothandel en logistiek ten slotte is er een duidelijk hogere specialisatiegraad in het centrum van het Vlaams Gewest, vooral in het arrondissement Halle-Vilvoorde.
- ▶ De grote vestigingen van bedrijven zijn vrij geconcentreerd, met 43% van de vestigingen met meer dan 200 werknemers in de 3 regio's Antwerpen, Gent en Halle-Vilvoorde. 50% bevindt zich in één van de centrumsteden of de Brusselse rand.
- ▶ Los van het sector-effect zijn er belangrijke verschuivingen in het regio-effect of 'vestigingsplaatsvoordeel' sinds 2000. Dit regio-effect is het sterkst in de regio's Mechelen en West-Limburg, gevolgd door de regio's Turnhout, Sint-Niklaas en Roeselare. Negatieve regio-effecten vallen vooral op in de kustprovincies, Vlaams-Brabant en arrondissement Antwerpen.
- ▶ Er zijn slechts weinig directe buitenlandse investeringen in de perifere provincies Limburg en West-Vlaanderen. Buitenlandse investeringen gebeuren hier voornamelijk via overnames.
- ▶ In het aantal uitgereikte vergunningen voor 'industrie en opslag' is er in 2011, ten opzichte van de hele periode 2000-2011, een lichte terugval van 5%
- ▶ De bijkomend vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag' concentreerde zich in de periode 2009-2011 vooral in enkele industriële gebieden. Deze zijn de zeehavens (Antwerpen, Beveren, Brugge, Gent) en de assen Sint-Niklaas – Mechelen en Antwerpen – Hasselt. Opvallend is verder de relatief grote vergunde oppervlaktes in de westelijke rand rond Brussel en in Zuid-West-Vlaanderen.
- ▶ Voorbeelden van stijgende vergunningsdynamiek zijn de westelijke rand van Brussel, de Vlaamse Ardennen, en enkele steden zoals Sint-Niklaas, Beringen en Tongeren. Afgezien van enkele uitzonderingen is de daling van het aantal vergunningen algemeen in het noorden van de provincies Antwerpen en Limburg, net als in het luchthavengebied (noordoostelijke rand van Brussel).

3.1 Ruimtedruk en spreiding van bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest

3.1.1 Algemene verspreiding van bedrijventerreinen

De totale oppervlakte aan bedrijventerrein per gemeente wordt weergegeven op Figuur 62, het oppervlakte-aandeel op Figuur 14. Zowel in absolute als in relatieve zin springen de zeehavens (Antwerpen, Beveren, Gent, Brugge, Oostende) in het oog, gevolgd door de Genk en Tessenderlo aan het Albertkanaal. Eveneens in zowel absolute als relatieve zin valt de sterke aanwezigheid van bedrijventerreinen op aan de Maaskant, op de as Mechelen-Sint-Niklaas, in Zuid-West-Vlaanderen en rond Zaventem. Vanzelfsprekend en afgezien van een paar uitzonderingen bevindt het laagste aantal bedrijventerreinen zich in landelijk gebied (Hageland, Meetjesland, Westhoek,...)

Figuur 14: Oppervlakte-aandeel van bedrijventerreinen per gemeente, 2012

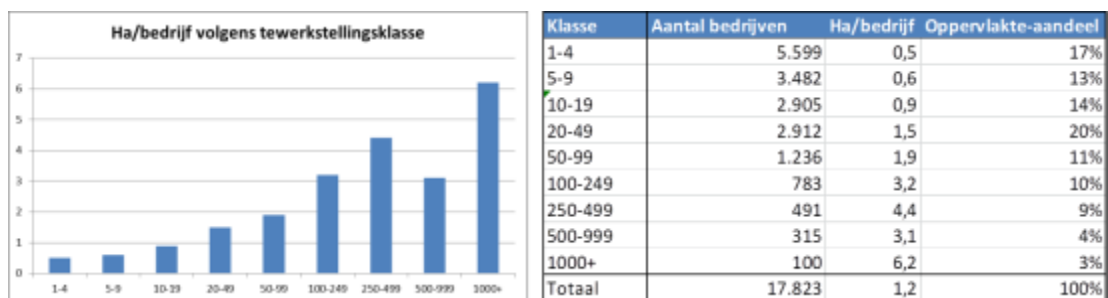


Figuur 15 geeft meer informatie weer over de oppervlakte-inname volgens verschillende tewerkstellingsklasse. Logischerwijs neemt een bedrijf bij stijgende tewerkstellingsklasse gemiddeld gezien ook meer hectare in op bedrijventerreinen. Toch valt op dat bij stijgende tewerkstellingsklasse, de oppervlakte-inname per werknemer sterk afneemt. Doordat GIS-bedrijventerreinen geen gegevens bezit over effectieve tewerkstelling (enkel over tewerkstellingsklasse), kunnen we dit niet exact berekenen. Toch is dit overduidelijk gezien een bedrijf met meer dan 1000 werknemers gemiddeld gezien slechts 4 keer zoveel oppervlakte inneemt op een bedrijventerrein als een bedrijf met 20-49 werknemers.

Verder valt op dat de ruimte-inname op bedrijventerreinen hoofdzakelijk gebeurt door KMO's. 44% van de oppervlakte wordt ingenomen door bedrijven met minder dan 20 werknemers, 75% van de oppervlakte wordt ingenomen door bedrijven met minder dan 100 werknemers. De 9% grootste bedrijven (+100 werknemers) nemen de overige 25% oppervlakte in.



Figuur 15: Dimensieklasse tewerkstelling vs oppervlakte perceel op bedrijventerreinen



3.1.2 Oppervlakte-dimensie van bedrijventerreinen

Op Figuur 61 wordt weergegeven wat de gemiddelde oppervlakte is van bedrijventerreinen per gemeente. Uitschieters hierbij zijn de zeehavens, Zaventem en een aantal gemeenten langs het Albertkanaal. De verklaring hiervoor wordt teruggevonden in Figuur 16, waar de grote bedrijventerreinen (> 1 km²) zijn weergegeven. Deze bevinden zich in grote mate in de zeehavens en langs een aantal kanalen (hoofdzakelijk Albertkanaal maar eveneens het kanaal Antwerpen-Turnhout, Bocholt-Herentals, de Willemsvaart, kanaal van Willebroek en de Leie). De 99 terreinen nemen samen iets meer dan de helft in (51%) van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen in Vlaanderen.

Figuur 16: Ligging van grote bedrijventerreinen (> 1 km²) in het Vlaams Gewest



De 4 grootste terreinen van het Vlaams Gewest zijn de grootste terreinen van de Vlaamse zeehavens Antwerpen, Gent en Brugge. Terreinen 'Haven Antwerpen' en 'Waaslandhaven' beslaan samen 80km². De zeehaventerreinen worden gevolgd door enkele terreinen langs kanalen in onder andere Genk, Tessenderlo en Oostende. De 4 zeehavens zijn goed voor 21,7% van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest. De top-10% van terreinen neemt samen 79% in van de totale oppervlakte, de top-50% is goed voor 98% van de totale oppervlakte-inname.

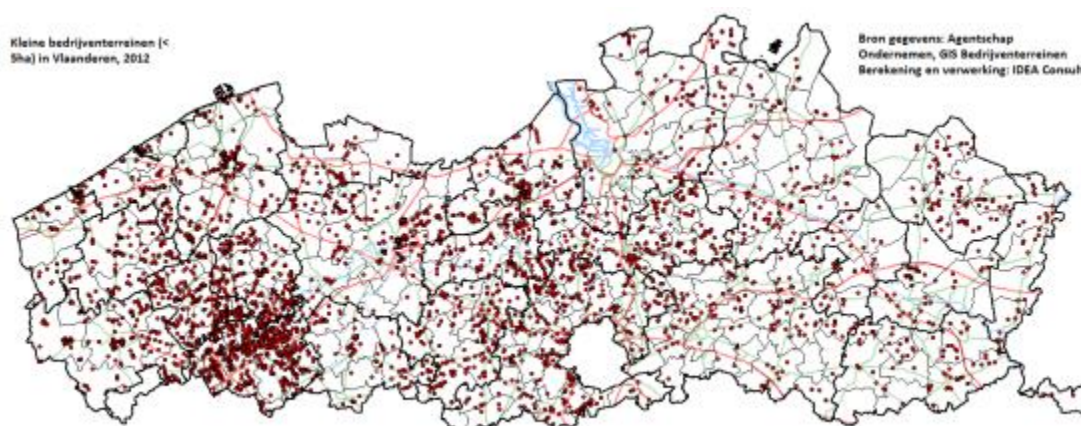
Figuur 17: Oppervlakte van de grootste bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest

Percentiel	Oppervlakte (ha)	Naam	Gemeente	Oppervlakte (ha)
10	23,98	Haven	Antwerpen	5.243
20	9,03	Waaslandhaven	Beveren	2.862
30	4,05	Zeehavengebied Gent	Gent	2.806
40	2,13	Haven Zeebrugge	Brugge	2.001
50	1,33	Genk-zuid	Genk	1.686
60	0,90	Ravenshout	Tessenderlo	970
70	0,59	Kristalpark 3	Lommel	468
80	0,38	Plassendale	Oostende	417
90	0,22	Genk-noord	Genk	338
		Testbaan Ford	Lommel	324

Op Figuur 18 wordt weergegeven waar de kleine bedrijventerreinen (< 5 ha) zich bevinden. Gezien deze zeer geringe oppervlakte kunnen we hier amper spreken van een 'terrein': in de praktijk gaat het vaak om alleenstaande bedrijven in woon- of landbouwgebied waarvan het perceel geregulariseerd is tot een economische functie. Er is een zeer grote concentratie van dergelijke terreinen terug te vinden in Zuid-West-Vlaanderen en in mindere mate in de driehoek Antwerpen-Brussel-Gent. In het noorden en oosten van het Vlaams Gewest zijn veel kleinere concentraties van dergelijke mini-terreinen.

Een logisch gevolg van wat wordt weergegeven op Figuur 16 en Figuur 18 is bijgevolg Figuur 63 die het oppervlakte-aandeel van grote (>30 ha) en kleine (<5 ha) terreinen per regio weergeeft. Ondanks de minieme oppervlakte maken de kleine terreinen in Zuid-West-Vlaanderen (en bij uitbreiding het hele zuidwesten van het Gewest) toch een aanzienlijk aandeel uit van de totale oppervlakte met waardes tussen 15% en 30%. In Antwerpen en Limburg ligt deze waarde meestal onder de 5%. Grote terreinen nemen hier een groot aandeel in van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen, met waardes tussen 60 en 85%, terwijl het aandeel in het zuidwesten van het gewest vaak minder dan 50% bedraagt.

Figuur 18: Ligging van kleine bedrijventerreinen (< 5 ha) in het Vlaams Gewest



3.2 Morfologie van zeehavens en kanaalhavens

Bedrijventerreinen op zeehavens en kanaalhavens hebben een sterk verschillende morfologie in vergelijking met andere terreinen. Zo bleek reeds dat de grootste bedrijventerreinen van Vlaanderen telkens zeehaventerreinen zijn. Hun gemiddelde grootte is met 15,5 km² van een totaal andere grootte-orde als andere terreinen (Figuur 19). In de tabel werden eveneens een aantal kenmerken van de 20 grootste kanaalhavens weergegeven.

Zowel zee- als kanaalhavens hebben gemiddeld gezien veel grotere percelen, en huisvesten bedrijven die grotere oppervlaktes innemen per vestiging. Zoals verwacht, is bij zeehavens is de gemiddelde perceelsoppervlakte met 19 ha bijzonder groot. De gemiddelde oppervlakte per vestiging op kanaalhavens is slechts een kwart groter in vergelijking met overige terreinen.



Figuur 19: Morfologie van haventerreinen ten opzichte van overige terreinen

	Zeehavens	Kanaalhavens	Overige
Gemiddelde oppervlakte bedrijventerrein	1.553 ha	267 ha	11,8 ha
Aantal vestigingen per terrein	175	127	6,9
Gemiddelde perceelsoppervlakte	19 ha	3,8 ha	1,9 ha
Gemiddelde oppervlakte bedrijf op 1 perceel	2,4 ha	1,2 ha	0,66 ha
Gemiddelde oppervlakte per vestiging	8,9 ha	2,1 ha	1,6 ha
Bedrijven per perceel	2,2	1,8	1,7

Voor een overzicht van deze 20 grootste kanaalhavens wordt verwezen naar Figuur 38. Opvallend hierbij is dat de grootste terreinen niet per se langs het Albertkanaal liggen: ook langs de Zuid-Willemsvaart en het kanaal Bocholt-Herentals liggen een aanzienlijk aantal grote terreinen. Dit is mogelijk te verklaren vanuit historische aanwezigheid langs deze kanalen of een gericht aanbodbeleid.

3.3 Niet-gebruikte en in verkoop staande percelen

3.3.1 Algemeen beeld

Op Figuur 20 wordt een overzicht gegeven van alle percelen die niet in gebruik zijn en die in het GIS-bedrijventerreinen¹³ gekenmerkt staan als 'braakliggend terrein' of 'economische functie'¹⁴. Het kan hierbij dus zowel gaan om leegstand als om braakliggend terrein.

In totaal gaat het om 116 km² niet gebruikte percelen, ca. 22% van de totale perceelsoppervlakte die gekenmerkt staat als 'braakliggend terrein' of 'economische functie'. Van deze 116 km² staat 100 km² gekenmerkt als 'braakliggend terrein'. Dit is 19% van de totale oppervlakte aan percelen die ofwel braakliggen ofwel een economische functie hebben. De achterliggende redenen kunnen velerlei zijn: niet-gebruikte reservegronden, terreinen die nog moeten aangelegd worden, terreinen in heraanleg,...

In totaal staat 16km² percelen op bedrijventerrein gekenmerkt als 'leegstaand', en waar dus ooit economische activiteit heeft plaatsgevonden. Deze oppervlakte bedraagt 4% van de percelen met economische functie.

Er zijn een aantal duidelijke concentraties van braakliggende of leegstaande terreinen: de zeehavens (Antwerpen, Beveren, Gent, Zeebrugge), de as langs het Kanaal van Willebroek, de as langs het Albertkanaal, Noord-Limburg en Zuid-West-Vlaanderen.

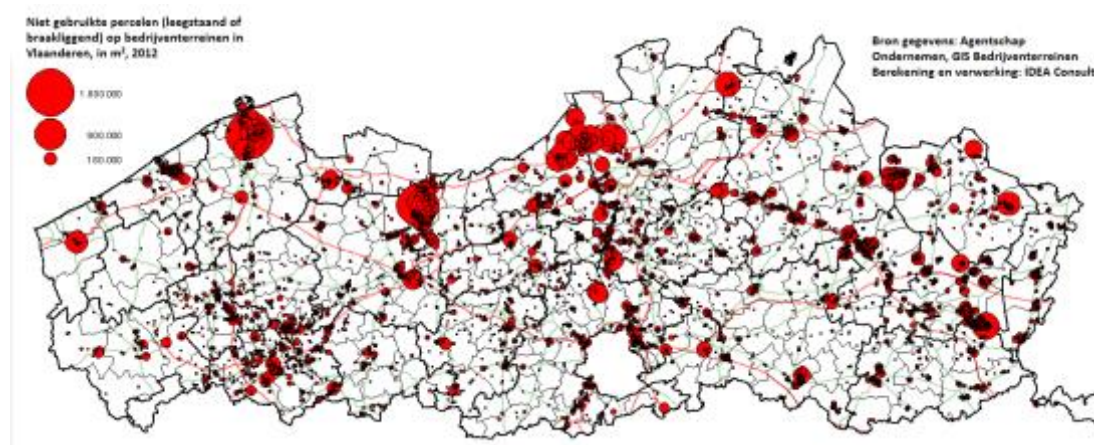
In een verdere fase van deze studie zal nagegaan worden wat deze leegstand in de praktijk betekent, gezien leegstand niet per se een overaanbod betekent¹⁵. Er zijn namelijk verschillende mates van activeerbaarheid van toepassing op de leegstaande terreinen, waarbij mogelijk een groot aandeel niet op korte termijn activeerbaar is omwille van bijvoorbeeld juridische kwesties. Een andere mogelijkheid is dat een aandeel van de leegstaande terreinen als buffer wordt gebruikt door bedrijven, met het oog op effectieve ingebruikname op korte of middellange termijn. Tot slot is het ook mogelijk dat er vraag is naar de leegstaande terreinen, maar dat deze niet kan geaccommodeerd worden op de leegstaande terreinen omwille van regelgeving of lokale beleidskeuzes.

¹³ Hierin worden handmatig alle percelen opgenomen die zich bevinden binnen een gebied dat wordt gekenmerkt als 'zone voor bedrijvigheid' (paarse zone op ruimtelijke plannen)

¹⁴ Hierbij worden dus percelen uitgesloten die gekenmerkt staan als 'groenbuffer, (on)verharde weg, park, gemengde functie, agrarische functie

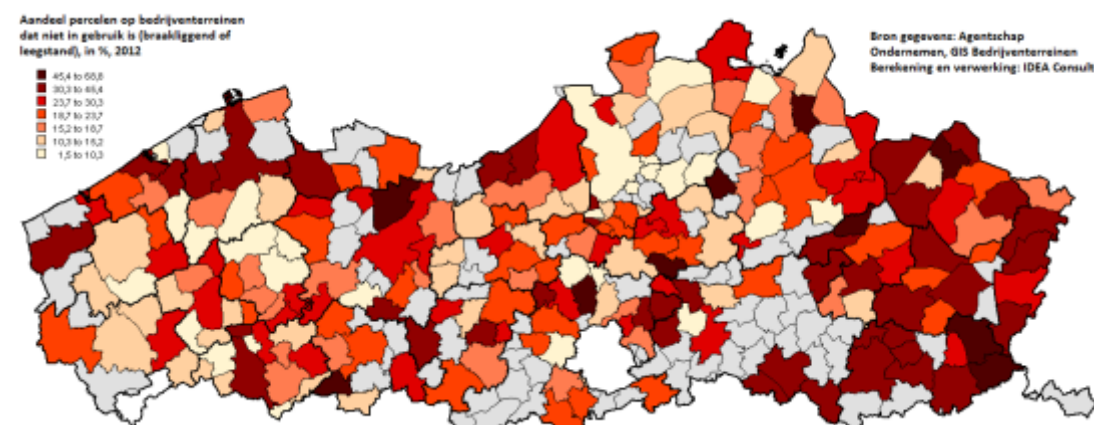
¹⁵ Dit zal verder onderzocht worden via onder andere de bestaande gegevens die de 'activeringsteams' van het Agentschap Ondernemen ter beschikking hebben over de modaliteiten van deze niet-gebruikte percelen met economische functie. Vooral met betrekking tot de uiteindelijke ruimtebehoefteraming zal het belangrijk zijn om na te gaan wat de inzetbaarheid van deze percelen is op korte en lange termijn.

Figuur 20: Niet gebruikte percelen met economische functie (leegstaand of braakliggend) op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, in m², 2012



Op Figuur 21 wordt het aandeel niet-gebruikte percelen weergegeven per gemeente (in geval van voldoende gegevens). Hierbij valt op dat het aandeel niet-gebruikte percelen zeer hoog is in de hele provincie Limburg, en in een aantal kleinere concentraties zoals de luchthavenregio en de as Oostende – Maldegem.

Figuur 21: Aandeel niet gebruikte percelen met economische functie (leegstaand of braakliggend) op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, 2012



Het GIS-bedrijventerrein geeft bovendien aan of percelen op het moment van opmeting al dan niet te koop worden aangeboden. Van de braakliggende grond staat 15,6% van de oppervlakte ook effectief te koop. Bij de terreinen met economische functie staat 1,4% van de oppervlakte volledig te koop, 3,8% wordt deels aangeboden. Ten opzichte van het totale areaal staat 2,9% van de perceelsoppervlakte deels te koop. Daarenboven staat nog eens 4,1% volledig te koop.

Figuur 22: Overzicht aangeboden percelen op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest (ha)

Type	Braakliggende grond	Economische functie	Totaal
Niet aangeboden	8,385	39,695	48,079
Deels aangeboden	0	1,512	1,512
Volledig aangeboden	1,551	554	2,105
Totaal	9,936	41,761	51,697



Op Figuur 23 wordt een overzicht gegeven van deze te koop staande percelen¹⁶ per gemeente. Opnieuw valt een concentratie op in de as Antwerpen – Hasselt en in enkele industriële gemeentes (Oostende, Brugge, Gent, Evergem, Genk en vooral Lommel). Ook wat betreft aandeel te koop aangeboden percelen (Figuur 60) scoren heel wat Limburgse gemeentes hoog.

Figuur 23: Volledig te koop aangeboden percelen met economische functie op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, 2012



3.3.2 Verklarende factoren

Zoals reeds aangegeven in voorgaande tekst zijn er meerdere verklarende factoren voor bovenstaande cijfers omtrent leegstand en niet-gebruik van terreinen. Zo kan een deel van de leegstand effectief zogenaamd 'conjuncturele leegstand' zijn, welke terug opgevuld kan worden bij herneming van de conjunctuur. Mogelijk bestaat een deel van de leegstand ook uit onbeschikbaar aanbod: omwille van juridische redenen kan dit niet aangesneden of gebruikt worden. Heel vaak ontstaat er leegstand ondanks een sterke vraag naar terreinen, en dit door een mismatch vraag en aanbod. Dit gebeurt als bepaalde terreinen fundamenteel op de verkeerde plek liggen, of als terreinen met bepaalde uitrustingsmodaliteiten focussen op de verkeerde doelgroep, zodat ze nooit ingevuld zullen geraken. Een andere factor voor leegstand bestaat uit de toewijzingscriteria die in sommige gevallen te strikt kunnen zijn: voor bepaalde, moeilijker gelegen terreinen, kan een versoepeling van toewijzingscriteria (bv richting problematische ruimtevragers, minimum tewerkstelling per hectare, eisen voor solvabiliteit van starters,...), dikwijls een oplossing zijn om ze toch in gebruik te laten nemen.

Er gebeuren in de praktijk dan ook heel wat opsplitsingen van grote units naar kleinere om op de stijgende vraag van KMO's te beantwoorden. De gemiddelde vraag (kleinschalige KMO-opp. of grootschalige logistiek) kan bijna nooit onmiddellijk aan "evident aanbod" gekoppeld worden. Er moet steeds met aanbod gewerkt worden dat van 2de kwaliteit is en waar aan moet gesleuteld worden om het geschikt te maken (samenvoegen, opdelen, herontwikkelen, saneren,...). Zo roept de aankondiging van de aanleg van een bepaald terrein meestal spontaan geïnteresseerde gebruikers op, die echter terug afhaken eens er een volledig zicht is op de randvoorwaarden voor ontwikkeling.

3.4 Conclusies

De meest in het oog springende vaststellingen aan aanbodzijde, die een belangrijke invloed hebben op de uiteindelijke raming van de ruimtebehoefte, zijn de volgende:

- ▶ De sterkste aanwezigheid van bedrijventerrein-oppervlakte, zowel in absolute als in relatieve zin, bevindt zich in de zeehavens (Antwerpen, Beveren, Gent, Brugge, Oostende), gevolgd door enkele typische industriële assen, zoals Genk en Tessenderlo aan het Albertkanaal. Eveneens in zowel absolute als relatieve zin valt de sterke aanwezigheid van bedrijventerreinen op aan de Maaskant, op de as Mechelen-Sint-Niklaas, in Zuid-West-Vlaanderen en rond Zaventem.
- ▶ Bij stijgende tewerkstellingsklasse neemt de oppervlakte inname door bedrijven op bedrijventerreinen toe, maar de oppervlakte-inname per werknemer neemt sterk af

¹⁶ Percelen zijn hierbij bebouwd (perceel + gebouw) of niet-bebouwd

- ▶ KMO's blijven een zeer belangrijk oppervlakte-aandeel innemen op bedrijventerreinen. 44% van de oppervlakte wordt ingenomen door bedrijven met minder dan 20 werknemers, 75% van de oppervlakte wordt ingenomen door bedrijven met minder dan 100 werknemers
- ▶ Grote bedrijventerreinen (> 1 km²) bevinden zich in grote mate in de zeehavens en langs een aantal kanalen, zoals het Albertkanaal maar eveneens het kanaal Antwerpen-Turnhout, Bocholt-Herentals, de Willemsvaart, kanaal van Willebroek en de Leie.
- ▶ Een aanzienlijk aandeel van de bedrijventerreinen bestaat uit 'mini-terreinen', in de praktijk vaak alleenstaande bedrijven in woon- of landbouwgebied waarvan het perceel geregulariseerd is tot een economische functie. Er is een zeer grote concentratie van dergelijke terreinen terug te vinden in Zuid-West-Vlaanderen en in mindere mate in de driehoek Antwerpen-Brussel-Gent. In het noorden en oosten van het Vlaams Gewest zijn veel kleinere concentraties van dergelijke mini-terreinen. Ondanks de minieme oppervlakte maken de kleine terreinen in hele zuidwesten van het Vlaams Gewest toch een aanzienlijk aandeel uit van de totale oppervlakte met waardes tussen 15% en 30%.
- ▶ Zeehaventerreinen vormen een substantieel aandeel van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest: de 4 zeehavens zijn goed voor 21,7% van de totale oppervlakte.
- ▶ Zowel zee- als kanaalhavens hebben gemiddeld gezien veel grotere percelen, en huisvesten bedrijven die grotere oppervlaktes innemen per vestiging. Vooral bij zeehavens is de gemiddelde perceelsoppervlakte met 19 ha bijzonder groot.
- ▶ Ongeveer 22% van de totale perceelsoppervlakte die gekenmerkt staat als 'braakliggend terrein' of 'economische functie' op bedrijventerreinen, is niet in gebruik. De achterliggende redenen van het niet-gebruik kunnen velerlei zijn: niet-gebruikte reservegronden, terreinen die nog moeten aangelegd worden, terreinen in heraanleg,...
- ▶ Er zijn een aantal duidelijke concentraties van braakliggende of leegstaande terreinen: de zeehavens (Antwerpen, Beveren, Gent, Zeebrugge), de as langs het Kanaal van Willebroek, de as langs het Albertkanaal, Noord-Limburg en Zuid-West-Vlaanderen. Het aandeel niet-gebruikte percelen is zeer hoog in de hele provincie Limburg, en in een aantal kleinere concentraties zoals de luchthavenregio
- ▶ Bij de terreinen met economische functie staat 1,4% van de oppervlakte volledig te koop, 3,8% wordt deels aangeboden. Opnieuw valt een concentratie van te koop staande percelen op in de as Antwerpen – Hasselt en in enkele industriële gemeentes (Oostende, Brugge, Gent, Evergem, Genk en vooral Lommel). Ook wat betreft aandeel te koop aangeboden percelen scoren heel wat Limburgse gemeentes hoog.



4/ Confrontatie Vraag en Aanbod

4.1 Activiteit op bedrijventerreinen

4.1.1 Tewerkstelling

Het hoofdaandeel van bedrijven die op bedrijventerreinen gevestigd zijn, betreft KMO's (Figuur 24). Meer dan de helft van de vestigingen heeft minder als 10 loontrekkende werknemers, en slechts 5% van de vestigingen heeft meer als 100 loontrekkende werknemers in dienst.

Toch is het duidelijk dat het belang van bedrijventerreinen stijgt naarmate de tewerkstellingsklasse toeneemt. Bedrijven met meer werknemers zijn door hun grotere schaal op gebied van ruimte-inname, mobiliteitsafwikkeling, logistiek,... in mindere mate verweefbaar¹⁷ tussen andere functies. Van alle bedrijven met 5 tot 9 loontrekkende werknemers, bevindt zich slechts 24% op een bedrijventerrein. Bij bedrijven met meer dan 1.000 werknemers is dit meer als twee derde. De verdeling van tewerkstellingsklassen op bedrijventerreinen komt bijgevolg niet overeen met deze in het hele Vlaamse Gewest. In het hele Vlaamse Gewest heeft meer als drie kwart van de bedrijven niet meer als 10 loontrekkende werknemers, en hebben slechts 2% van de bedrijven meer als 100 loontrekkende werknemers.

Figuur 24: Aandeel vestigingen op bedrijventerreinen per dimensieklasse van tewerkstelling

Sector	# vestigingen op BT	In % Vlaanderen	# RSZ vestigingen	In % Vlaanderen	Inr op BT/RSZ vestig.
1-4 WN	10.269	35%	97.657	61%	11%
5-9 WN	6.264	21%	25.974	16%	24%
10-19 WN	4.990	17%	15.269	10%	33%
20-49 WN	4.588	16%	12.358	8%	37%
50-99 WN	1.657	6%	4.638	3%	36%
100-199 WN	968	3%	2.154	1%	45%
200-499 WN	510	2%	971	1%	53%
500-999 WN	142	0%	244	0%	58%
1000 WN en meer	61	0%	91	0%	67%
Totaal	29.449	100%	159.356	100%	18%

4.1.2 Vestigingen

Er zijn 3 activiteitsklassen volgens de MIRA-indeling die de hoofdmoot uitmaken van de vestigingen op bedrijventerreinen¹⁸. Dit zijn 'lichte industrie', 'zware industrie' en 'groothandel en logistiek', samen goed voor 68% van de vestigingen op bedrijventerreinen. Toch bestaat 17% van de vestigingen uit bedrijven met administratie of diensten als voornaamste activiteit, terwijl 8% van de vestigingen 'detailhandel' als voornaamste activiteit heeft (zie Figuur 27).

¹⁷ De dalende verweefbaarheid bij stijgende tewerkstelling wordt bovendien mee opgenomen in het studieonderdeel over verweefbaarheid, dat binnen deze studie valt maar buiten de scope van dit rapport

¹⁸ Zie Figuur 39 en Figuur 40 voor een overzicht van de gebruikte activiteitenclusters naar 'MIRA-sector', 'hoofdsector' en 'deelsector'. Hierbij wordt wel telkens geanalyseerd op basis van de sector waarbinnen de hoofdactiviteit van de vestiging valt. Dit is namelijk ook de sector die wordt vermeld in het GIS-bedrijventerreinen. De nuance kan dus gemaakt worden dat er in vele vestigingen die onder een hoofdactiviteit vallen, ook een nevenactiviteit hoort die minder typisch is voor bedrijventerreinen, zoals kleinhandel.

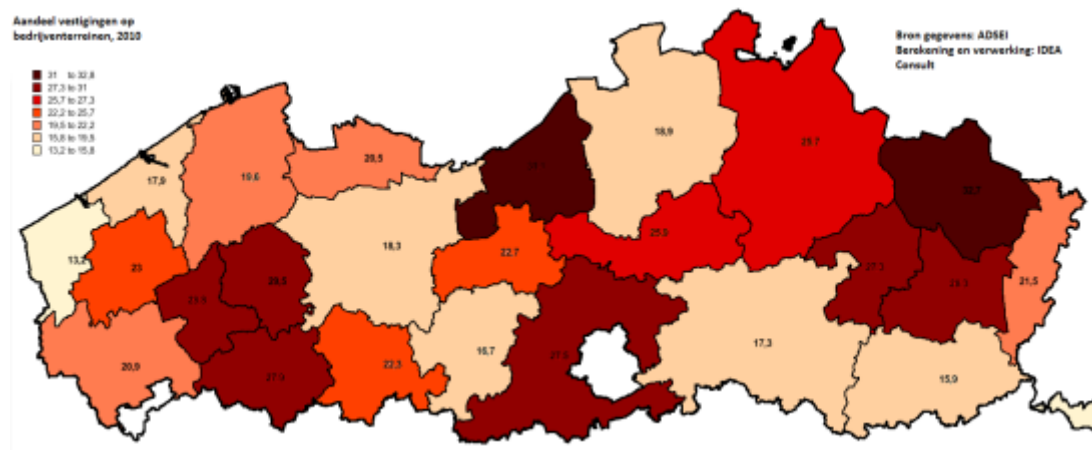
Volgens de MIRA-indeling zijn er enkele activiteitenklassen waarvan de vestigingen voornamelijk op bedrijventerreinen gevestigd zijn: het gaat om 88% van de vestigingen 'zware industrie', 90% van de vestigingen in de klasse 'energie' en 63% van de vestigingen in de klasse 'afval en water'. Van alle vestigingen in de 'groothandel en logistiek' bevindt slechts de helft zich op bedrijventerreinen, bij 'lichte industrie' is dat zelfs maar een derde (Figuur 25)¹⁹. Een mogelijke verklaring hiervan is dat dit soort activiteiten historisch gezien sterk verweefd aanwezig waren in de steden. In totaal zijn ongeveer 23% van alle bij het RSZ gekende vestigingen op een bedrijventerrein gelokaliseerd.

Figuur 25: Aandeel vestigingen op bedrijventerreinen per sector, 2012

Sector	# vestigingen op BT	In % Vlaanderen	# RSZ vestigingen	In % Vlaanderen	Inr op BT/RSZ vestig.
01 Landbouw, bosbouw, visserij	215	1%	3.601	2%	6%
02 Lichte industrie (consumptiegoederen en bouw)	7.732	21%	23.705	15%	33%
03 Zware industrie	5.891	16%	6.687	4%	88%
04 Afval, water	478	1%	758	0%	63%
06 Energie	116	0%	129	0%	90%
07 Groothandel	9.186	25%	19.784	12%	46%
07/08 Autohandel	1.764	5%	4.533	3%	39%
08 Detailhandel	4.289	12%	35.831	22%	12%
09 Kantoren en administratie	4.250	12%	31.572	20%	13%
10 Onderwijs, zorg, overige diensten	2.108	6%	32.078	20%	7%
Totaal	36.062	100%	159.583	100%	23%

Ook regionaal zijn er verschillen in het aandeel vestigingen dat op een bedrijventerrein is gelokaliseerd (Figuur 26). Vooral in Noord-Limburg en arrondissement Sint-Niklaas is dit aandeel hoog (meer als 30%). In een aantal regio's in het Vlaams Gewest ligt dit aandeel veel lager, met waardes onder de 20%.

Figuur 26: Aandeel vestigingen op bedrijventerrein in Vlaamse regio's, 2012



4.1.3 Gecreëerde toegevoegde waarde

Iets meer dan een kwart van de totale toegevoegde waarde op bedrijventerreinen wordt gecreëerd door de 'zware industrie', iets minder dan een kwart door 'groothandel en logistiek'. Samen met 'afval en

¹⁹ Deze vaststelling vormt een aanknopingspunt met het onderzoeksdeel naar verweefbaarheid, dat eveneens binnen het bestek van de ruimere studie wordt uitgevoerd. Hierin wordt ook nagegaan waar precies deze overige bedrijven uit bijvoorbeeld de sectoren 'lichte industrie' en 'zware industrie' zich bevinden, en of deze vestigingen wenselijk zijn op deze locaties aan de hand van verschillende criteria van verweefbaarheid.



energie' en 'lichte industrie' vertegenwoordigen zij net geen drie kwart van de totale toegevoegde waarde.

Een substantieel aandeel van de toegevoegde waarde wordt op bedrijventerreinen gecreëerd door sectoren die er niet meteen verwacht worden, zoals 'overheid en diensten' (17%) en detailhandel (6%).

Ondanks de grote oppervlakte-inname per vestiging in de zware industrie, valt wel op dat de toegevoegde waarde van deze bedrijven per oppervlakte-eenheid nog steeds boven het gemiddelde ligt. Klassiek is dit voor groothandel en logistiek niet het geval, met 23% bijdrage aan de toegevoegde waarde voor 30% oppervlakte-inname. Opvallend is dat enkele overige activiteiten een hoge toegevoegde waarde leveren ten opzichte van hun oppervlakte-inname, in het bijzonder 'overheid en overige diensten' en 'detailhandel'.

Figuur 27: Overzicht van toegevoegde waarde, vestigingen en oppervlakte-inname van bedrijven op bedrijventerreinen volgens hoofdsector, 2012

	Toegevoegde waarde	% TW	% vestigingen	% opp.-inname
Zware industrie	28,458,426	27%	15%	26%
Groothandel en logistiek	24,262,640	23%	32%	30%
Overheid en overige diensten	24,285,368	17%	13%	8%
Lichte industrie	15,464,504	15%	21%	19%
Afval en energie	8,027,033	8%	3%	6%
Detailhandel	6,575,809	6%	8%	4%
Diensten aan bedrijven	3,451,929	3%	4%	3%
Engineering and research	1,545,937	1%	2%	1%
Onderwijs en zorg	517,428	0%	1%	1%
Primair	486,551	0%	1%	2%
Totaal	106,499,223	100%	100%	100%

In Figuur 28 wordt voor enkele sectoren een verdere uitsplitsing gemaakt van de toegevoegde waarde die bedrijven op bedrijventerreinen leveren. Binnen de zware industrie is op dit vlak vooral de 'chemische industrie' (10%) belangrijk. De voertuigen- en transportindustrie levert in 2012 niet meer dan 2% van de totale toegevoegde waarde op de bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest. Binnen de lichte industrie is de 'voedingsindustrie' het belangrijkste met 5% van de totale geleverde toegevoegde waarde. Binnen de sector 'groothandel en logistiek'²⁰ valt op dat groothandel zelf veel belangrijker is qua toegevoegde waarde dan de activiteiten van logistiek en transport. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat heel wat groothandelsbedrijven ook belangrijke activiteiten van logistiek en transport uitoefenen die hier niet apart worden onderscheiden.

Ten opzichte van de oppervlakte-inname leveren de bedrijven actief in de chemische industrie en de nutsvoorzieningen en bovengemiddelde toegevoegde waarde. In de sectoren 'mineraal- en metaalindustrie' en 'logistiek' wordt relatief weinig toegevoegde waarde gecreëerd ten opzichte van de oppervlakte-inname.

²⁰ Zie Figuur 39 en Figuur 40 voor een overzicht van de gebruikte activiteitenclusters naar 'hoofdsector' en 'deelsector'. De hoofdsector 'groothandel en logistiek' valt uiteen in drie deelsectoren, namelijk 'groothandel', 'transport' en 'logistiek'.

Figuur 28: Overzicht van toegevoegde waarde, vestigingen en oppervlakte-inname van bedrijven op bedrijventerreinen volgens deelsector, 2012

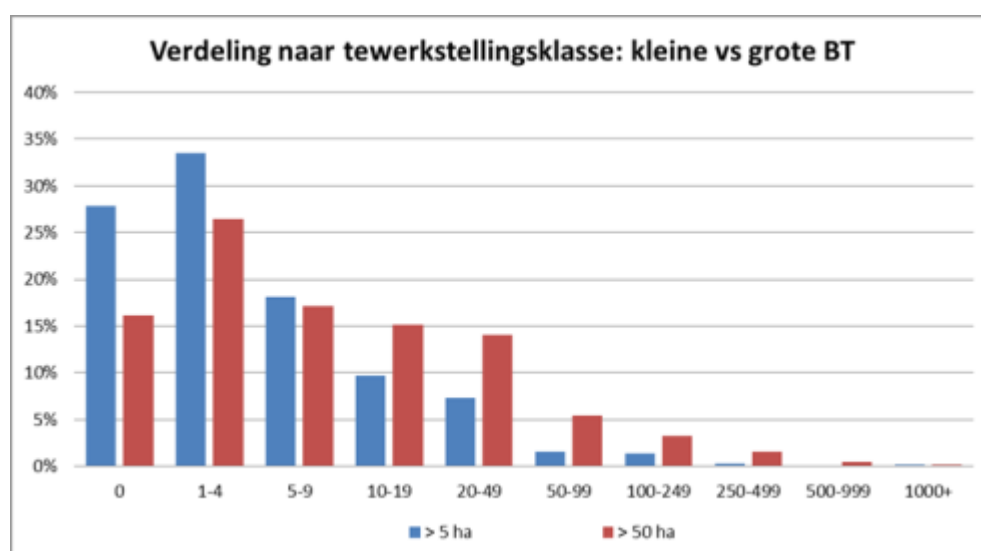
	Toegevoegde waarde	% TW	% vestigingen	% opp.-inname
Groothandel	15,308,976	14%	25%	17%
Chemische industrie	10,990,050	10%	2%	7%
Mineraal- en metaalindustrie	8,226,641	8%	7%	12%
Nutsvoorzieningen	5,688,075	5%	1%	2%
Transport	5,588,993	5%	5%	6%
Voedingsindustrie	5,395,013	5%	3%	4%
Vervaardiging van elektronica en machines	5,102,396	5%	2%	3%
Bouwingenieurs en -specialisten	4,297,164	4%	10%	6%
Logistiek	3,364,671	3%	2%	7%
Hout, papier en drukwerk	2,644,748	2%	4%	4%
Voertuigen- en transportindustrie	2,415,622	2%	0%	2%
Bouwindustrie	1,650,895	2%	3%	2%
Textiel- en kledingindustrie	1,476,684	1%	2%	3%
Afvalverwerking	845,593	1%	1%	3%
Meubelindustrie	434,193	0%	1%	1%
Overig	32,583,551	31%	31%	20%
Totaal	106,499,223	100%	100%	100%

4.2 Type bedrijvigheid volgens type bedrijventerrein

4.2.1 Tewerkstellingsklasse bedrijven

Vestigingen met een tewerksellingsklasse van meer dan 100 loontrekkende werknemers hebben de tendens gelokaliseerd te zijn op grote bedrijventerreinen. Over het algemeen geldt dat hoe groter de tewerksellingsklasse van een vestiging is, hoe groter de kans dat deze vestiging zich op een groot bedrijventerrein bevindt (Figuur 29).

Figuur 29: Verdeling naar tewerkstellingsklasse: vergelijking tussen kleine en grote bedrijventerreinen, 2012



Ook wat betreft de activiteitsklassen zijn er duidelijke verschillen in type bedrijventerrein (Figuur 30). Vooral vestigingen in de 'zware industrie' en 'groothandel en logistiek' hebben een sterke neiging om gelokaliseerd te zijn op grote bedrijventerreinen. Vestigingen uit de dienstensector en vooral uit de detailhandel bevinden zich in grotere mate op kleine bedrijventerreinen. Voor 'lichte industrie' lijkt er ongeveer indifferentie te bestaan tussen grote en kleine terreinen.



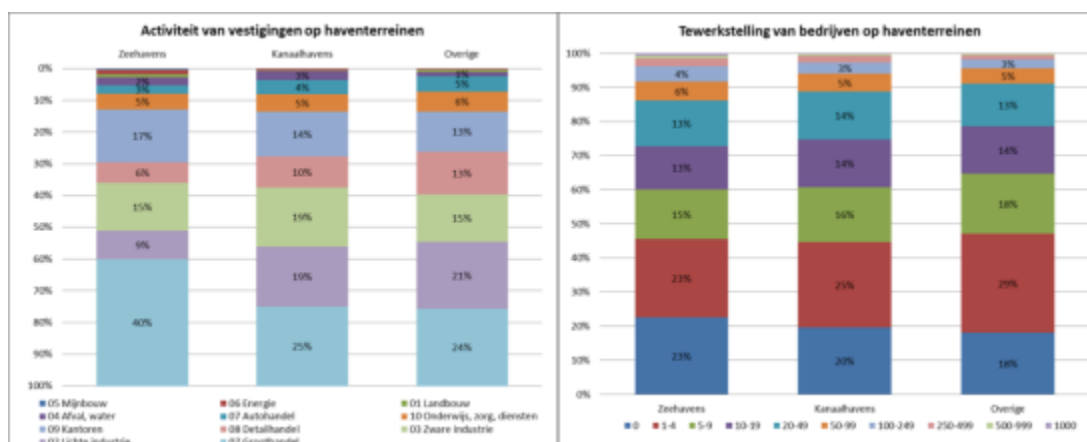
Figuur 30: Verdeling naar activiteitenklasse: vergelijking tussen kleine en grote bedrijventerreinen, 2012

Verdeling naar activiteitenklasse: kleine vs grote BT		
MIRA-type	> 5 ha	> 50 ha
01 Landbouw	1%	0%
02 Lichte industrie	18%	20%
03 Zware industrie	9%	18%
04 Afval, water	0%	2%
06 Energie	0%	0%
07 Groothandel	17%	27%
0708 Autohandel	4%	4%
08 Detailhandel	26%	9%
09 Kantoren en administratie	16%	13%
10 Onderwijs, zorg, overige diensten	10%	6%

4.2.2 Zeehavens en kanaalhavens

Wat betreft types activiteiten lijkt er zeer weinig verschil te bestaan tussen 'kanaalhaventerreinen' en 'overige terreinen'. Alle activiteitengroepen zijn er in ongeveer gelijke mate gerepresenteerd qua aantal vestigingen. Zeehavens onderscheiden zich wel sterk: het aandeel vestigingen in de 'groothandel en logistiek' is hier substantieel hoger, terwijl het aandeel in de lichte industrie substantieel lager ligt (9% tov 19% en 21%), net als het aandeel vestigingen in de detailhandel.

Figuur 31: Activiteit en tewerkstelling op zee- en kanaalhaventerreinen in vergelijking met overige terreinen



Wat betreft tewerkstellingsklassen is er een opvallende gelijkheid tussen zeehavens, kanaalhaventerreinen en overige terreinen. Enkel wat betreft de grootste tewerkstellingsklassen (meer dan 100 loontrekkende werknemers) is er een substantieel hoger aandeel vestigingen op zeehavens in vergelijking met andere types terreinen.

4.2.3 Zelfstandigen

Meer dan 3.000 vestigingen op bedrijventerreinen zijn vestigingen van een zelfstandige activiteit, goed voor 8% van het totaal aantal vestigingen (Figuur 32). Door een gemiddeld kleine ruimte-inname per vestiging nemen zij in totaal 3% in van het totale ruimtegebruik.

Zowel qua vestigingen als qua ruimtegebruik is het aandeel zelfstandigen op bedrijventerreinen veruit het grootst in West-Vlaanderen. Zoals weergegeven op Figuur 64 zijn zelfstandigen vooral actief in de detailhandel (27%), lichte industrie (22%) en 'groothandel en logistiek' (21%). Het is ook in deze sectoren dat hun ruimtegebruik het grootst is. Vooral in de detailhandel zijn zelfstandigen relatief gezien sterk oververtegenwoordigd.

Figuur 32: Ruimte-inname en aandeel vestigingen van zelfstandigen op bedrijventerreinen, 2012

Ruimte-inname zelfstandigen op BT	ANT	LIM	OV	VB	WV	Vlaanderen
01 Landbouw		1%	4%	5%	10%	4%
02 Lichte industrie		20%	25%	23%	8%	22%
03 Zware industrie		8%	10%	12%	3%	11%
04 Afval, water		2%	7%	1%	1%	1%
07 Groothandel		22%	6%	12%	27%	17%
0708 Autohandel		4%	7%	9%	7%	9%
08 Detailhandel		20%	19%	23%	20%	26%
09 Kantoren en administratie		10%	15%	7%	6%	4%
10 Onderwijs, zorg, overige diensten		13%	5%	5%	18%	6%
Totaal aandeel op BT		2,4%	2,6%	2,6%	2,3%	4,1%
Aandeel vestigingen op BT		5%	7%	11%	4%	13%

4.3 Marktdynamiek: opnamevolume en transacties

Op basis van cijfers van de laatste 10 jaar werd de markt van industriële gebouwen in Vlaanderen geanalyseerd. Het gaat doorgaans om transacties met of zonder tussenkomst van makelaars en andere transacties die gepubliceerd werden, en die geregistreerd werden door Jones Lang LaSalle. Als industriële gebouwen worden beschouwd alle opslagruimten die gebruikt worden voor semi-industriële en logistieke doeleinden. Logistieke gebouwen zijn gebouwen met een oppervlakte van minimum 5.000 m² en met vele laadkaden, minimum 1 per 1.000 m² en met een vrije hoogte van minimum 8 meter. Dergelijke gebouwen hebben een kantooroppervlakte van minder dan 10% van de totale oppervlakte en zijn gelegen dichtbij grote verkeersaders. Semi-industriële gebouwen hebben een beperkt aantal laadkaden en zijn bestemd voor opslag, lichte industrie en herstellingswerkzaamheden, en de kantooroppervlakte bedraagt doorgaans minder dan de helft van de totale oppervlakte. Er werd dus geen rekening gehouden met transacties die meer dan 50% kantoren betreffen, en winkelveastgoed werd eveneens uitgesloten²¹. Oppervlakten worden als opgenomen beschouwd zodra een wettelijk bindende overeenkomst getekend werd tussen partijen. De cijfers omvatten zowel verhuur- als verkooptransacties en nieuwbouw voor eigen gebruik, met inbegrip van gebouwen die verhuurd en/of verkocht worden tijdens of voor de start van de bouw.

Tevens hebben de metrages betrekking op het verhuurbare vloeroppervlak (v.v.o).

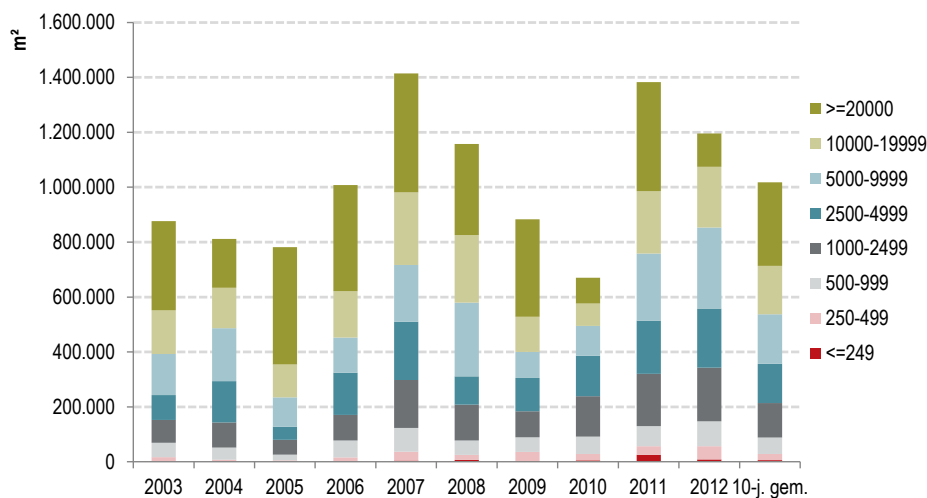
4.3.1 Evoluties in Vlaams Gewest

Bij het analyseren van de cijfers van de laatste 10 jaar, blijkt dat het opnamevolume erg fluctueert van jaar tot jaar, zowel wat volume als aantal transacties betreft. Gemiddeld over de laatste 10 jaar werd in Vlaanderen iets meer dan 1 miljoen m² per jaar verkocht, verhuurd of gebouwd. Van dat volume was gemiddeld 55% bestemd voor logistiek en 45% voor semi-industriële gebouwen. Topjaren in de laatste 10 jaar waren 2007, 2011 en 2012, waarbij vooral de semi-industriële markt zeer goed presteerde. De grootste concentratie in de laatste 10 jaar lag bij transacties voor gebouwen tussen 500 en 2.500 m², waarbij vooral in de laatste 2 jaar de aankopen voor eigen gebruik door kleine en middelgrote ondernemingen de drijvende kracht waren in de markt.

²¹ Binnen sommige industriële gebouwen wordt soms een kleine oppervlakte voorzien voor detailhandel als nevenactiviteit. Deze oppervlakte zit wel in de gegevens. Winkelveastgoed als hoofdactiviteit is uitgesloten van de dataset.

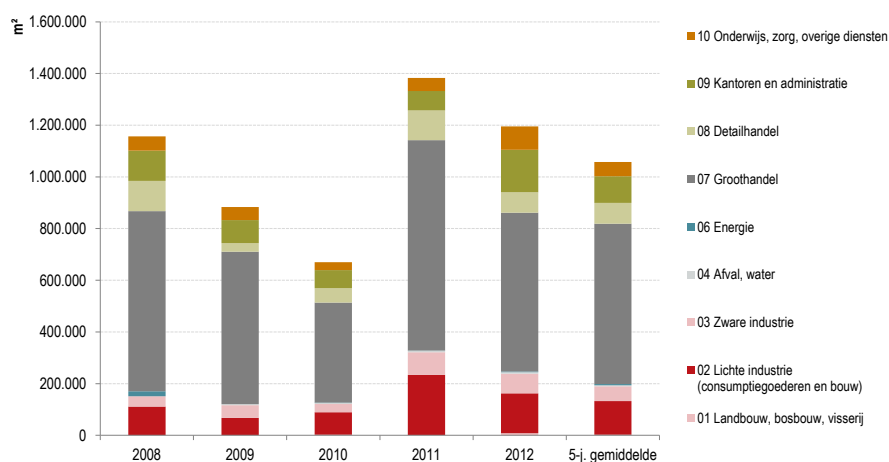


Figuur 33: Opnamevolume per oppervlaktecategorie in het Vlaams Gewest - Bron: Jones LangLaSalle



Grotere transacties in de marktsegmenten boven 10.000 m² betreffen meestal distributiecentra en vinden voornamelijk plaats binnen industriële zones met goede bereikbaarheid, waarbij multimodaliteit een steeds grotere rol speelt. Vooral de as Antwerpen-Brussel (A12-E19) trekt grote spelers aan, gevolgd door Antwerpen-Gent (E17) en Antwerpen-Limburg (E313, E19, E34, E314 richting Nederland). Volgens de MIRA-indeling²² zijn groothandel en lichte industrie de meest vertegenwoordigde activiteiten in Vlaanderen, zowel wat volume als wat aantal transacties betreft.

Figuur 34: Jaarlijkse opname per activiteitscategorie (MIRA) in het Vlaams Gewest - Bron: Jones LangLaSalle



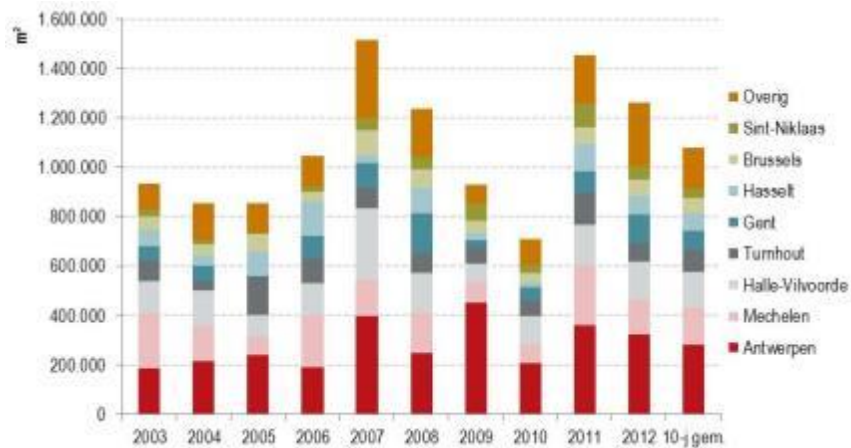
Kleine en middelgrote ondernemingen vestigen zich in steeds grotere mate op bedrijventerreinen. Zij wensen zich hoofdzakelijk te vestigen op KMO-zones in de periferie van verstedelijkt gebied en woonkernen, en die goed bereikbaar zijn. Hieruit kan worden afgeleid dat er dus vraag is naar kleinere kavels van minder dan 5.000 m² voor kleine semi-industriële gebouwen op industrieterreinen.

²² Zie Figuur 39 en Figuur 40 in bijlage voor een overzicht van de activiteiten die binnen de MIRA-clustering zijn opgenomen.

4.3.2 Regionale verschillen

De grootste opnamevolumes in de laatste 10 jaar (periode 2003-2012) werden geregistreerd in het arrondissement Antwerpen (25%), gevolgd door Mechelen (14%), Halle-Vilvoorde (13,5%) en Turnhout (8%). Gent sluit de top 5 af, met 7,5% van de totale opgenomen oppervlakte in Vlaanderen in de laatste 10 jaar. Ook de arrondissementen Hasselt en Sint-Niklaas trekken veel gebruikers aan, respectievelijk 7 en 4%. Kleinere opnamevolumes werden in de laatste 10 jaar geregistreerd in de arrondissementen Leuven, Dendermonde, Aalst, Kortrijk, Brugge en Oostende.

Figuur 35: Opnamevolumes per arrondissement in het Vlaams en Brussels Gewest



Bron : Jones Lang LaSalle

Wat aantal transacties betreft, wordt de top 5 aangevoerd door Antwerpen (30%), gevolgd door Halle-Vilvoorde (19,7%), Gent (11,5%), Mechelen (9,5%) en Sint-Niklaas (6,5%). Turnhout komt in aantal transacties op de 6^e plaats (6%). Kleinere aantallen transacties werden geregistreerd in de arrondissementen Leuven, Hasselt, Dendermonde, Aalst en Roeselare.

De Antwerpse regio heeft niet alleen het grootste aanbod aan semi-industriële ruimten, centraal gelegen in Vlaanderen, maar is ook interessant voor logistieke activiteiten vanwege haar strategische ligging, met de haven en het achterland dat niet alleen Vlaanderen en België omvat, maar zich uitstrekt tot Noord-Frankrijk, Zuid-Nederland en West-Duitsland.

De tophuurprijzen variëren van regio tot regio, waarbij de laagste huurprijzen in het Vlaams Gewest geafficheerd worden in de provincie Limburg, en de hoogste in Antwerpen en Vlaams-Brabant. Er wordt onderscheid gemaakt tussen logistiek en semi-industrie.



Figuur 36: Topverhuurprijzen in het Vlaams Gewest, Q1 2013

Prime Semi-Industrial Rents (€/m ² /jr)	Bottom Q1 2013	Top Q1 2013
Vlaams-Brabant	48	55
Antwerpen	43	48
West-Vlaanderen	38	42
Oost-Vlaanderen	39	43
Limburg	35	42

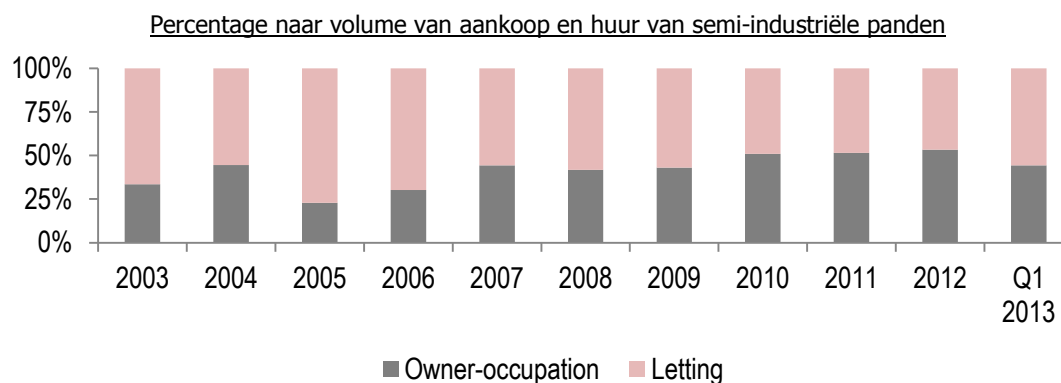
Prime Logistic Rents (€/m ² /jr)	Bottom Q1 2013	Top Q1 2013
Brussel - Antwerpen	45	55
Antwerpen	42	46
Antwerpen - Gent	40	45
Gent	39	43
Antwerpen – Limburg - Luik	40	45

Bron : Jones Lang LaSalle

4.3.3 Recente marktpatronen

De huidige vastgoedmarkt typeert zich als aankoopgedreven. Vooral in de laatste 3 jaar waren er veel aankopen van semi-industriële panden door gebruikers die investeerden in hun eigen bedrijfsvastgoed.

Figuur 37: Percentage naar volume van aankoop en huur van semi-industriële panden



Bron : Jones Lang LaSalle

De leegstand in moderne logistieke gebouwen in Vlaanderen is globaal genomen lager dan 5%. Op de belangrijkste as Antwerpen-Brussel is die nog lager, circa 2%. Op die as zijn dus vrijwel geen onmiddellijk beschikbare gebouwen. Er zijn voldoende grondreserves in handen van ontwikkelaars, die in het huidige economische klimaat niet ontwikkelen op risico, maar zich beperken tot niet-speculatieve ontwikkelingen, waarbij een nieuw gebouw op maat voor de gebruiker binnen een termijn van slechts 8 tot 10 maanden opgeleverd kan worden. Enerzijds auto-reguleert de markt zich op deze manier, waarbij de leegstand beperkt wordt, anderzijds verlaagt dit de kansen om grote internationale spelers aan te trekken die grote beschikbare ruimten zoeken die onmiddellijk beschikbaar zijn.

De vraag concentreert zich op nieuwe gebouwen en liggingen, waarbij er een polarisatie optreedt tussen primaire en secundaire gebouwen en locaties. De primaire ligging in Vlaanderen is de as Antwerpen-Brussel, in de arrondissementen Antwerpen, Mechelen en Halle-Vilvoorde. De laatste 10 jaar werd gemiddeld meer dan de helft van de opname daar geregistreerd.

Voor de toekomst moet ook rekening gehouden worden met de opkomst van e-commerce, die momenteel nog geen aanwijsbare invloed heeft op bedrijfshuisvesting in Vlaanderen, waarbij grote e-commerce gebonden distributiecentra zich voorlopig vooral in de omliggende landen gevestigd hebben, zoals Zalando in Mönchengladbach (D), Amazon in Lauwin-Planque (F), Microsoft & Philips in Venray (NL).

Een recent marktpatroon is ook de centralisatie van logistieke activiteiten, met het oog op kostenefficiëntie en optimalisatie. Een voorbeeld hiervan is het nieuwe Europese distributiecentrum van meer dan 60.000 m² van Stanley Black & Decker dat door ontwikkelaar Goodman International op maat werd gebouwd langs het Albertkanaal in Tessenderlo, een multimodale ligging op de as Antwerpen-Limburg.

4.3.4 *Ontwikkelaars: ruimtelijke implicaties van veranderende rol*

Het bedrijfsmodel van ontwikkelaars is aan het veranderen. Bedrijven specialiseren zich in bepaalde gebieden en in logistiek is er een tendens naar steeds hogere gebouwen en een meer efficiënt gebruik van de vloeroppervlakte. Een hoogte van 10,5 m is de standaard. Ontwikkelaars lanceren doorgaans ook niet op risico en de ontwikkelingen worden op maat van de klant gebouwd.

Door internationalisering en schaalvergroting proberen bedrijven de kosten te drukken, activiteiten te centraliseren en optimaliseren. Door het stijgende aantal overnames van bedrijven worden andere eisen gesteld aan de bedrijfshuisvesting, waarbij overgegaan wordt tot sluiting of optimalisering, hetgeen meestal nieuwe eisen stelt aan de bedrijfshuisvesting en een verhuis met zich meebrengt.

Er wordt door bedrijven ook steeds meer belang gehecht aan multimodale oplossingen die het fileprobleem moeten verminderen en reistijden verkorten. Synchromodaliteit, het vervoeren van goederen via meerdere kanalen, is wellicht de oplossing voor het toenemende fileprobleem.

In het huidige onzekere economische klimaat, is er ook meer nood aan flexibiliteit in de bedrijfshuisvesting door het sneller optreden van marktontwikkelingen. De markt verwacht van de ontwikkelaars meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en functionaliteit.

De opkomst van nieuwe concepten en sectoren, bij voorbeeld in de zorg- en dienstensector, en kennisintensieve bedrijvigheid in plaats van productie, brengen andere eisen met zich mee voor het vastgoed, waarbij grote flexibiliteit gevraagd wordt van de ontwikkelaar bij de herontwikkeling van gebouwen. Ook met de opkomst van e-commerce met een voorkeur voor vestigingen nabij grootstedelijke agglomeraties moet rekening gehouden worden : de goederen moeten binnen korte tijd bij de consument bezorgd kunnen worden.

Sinds enkele jaren is er toenemende vraag van KMO's naar kleinere gronden dan degene die momenteel aangeboden worden op bedrijventerreinen. Deze bedrijven die vaak gestart zijn in stedelijk gebied of woonkernen willen hun bedrijven centraliseren op bedrijventerreinen. Op deze vraag wordt ingespeeld door privé-ontwikkelaars die eenheden aanbieden van 300 à 500 m². Voorbeelden zijn bedrijvenpark Gitsbergstraat in Roeselare en bedrijvenpark Zeno in Destelbergen. Dit levert bedrijvenclusters op met een meer voordelig grondgebruik.

4.4 Conclusies

De meest in het oog springende vaststellingen bij deze confrontatie van vraag- en aanbodzijde, die een belangrijke invloed hebben op de uiteindelijke raming van de ruimtebehoefte, zijn de volgende:

- ▶ Het hoofdaandeel van bedrijven die op bedrijventerreinen gevestigd zijn, betreft KMO's: meer dan de helft van de vestigingen heeft minder als 10 loontrekkende werknemers. Toch is het duidelijk dat het belang van bedrijventerreinen stijgt naarmate de tewerkstellingsklasse toeneemt. Bij bedrijven met meer dan 1.000 werknemers is dit meer als twee derde op een bedrijventerrein gevestigd.
- ▶ De hoofdsectoren 'lichte industrie', 'zware industrie' en 'groothandel en logistiek' zijn samen goed voor 68% van de vestigingen op bedrijventerreinen. Toch bestaat 17% van de vestigingen uit bedrijven met administratie of diensten als voornaamste activiteit, terwijl 8% van de vestigingen 'detailhandel' als voornaamste activiteit heeft.
- ▶ In totaal zijn ongeveer 23% van alle bij het RSZ gekende vestigingen op een bedrijventerrein gelokaliseerd. Van alle vestigingen in de 'groothandel en logistiek' bevindt zich de helft zich op bedrijventerreinen, bij 'lichte industrie' is dat een derde.



- ▶ Vooral in Noord-Limburg en het arrondissement Sint-Niklaas is het aandeel op bedrijventerreinen gelegen bedrijven hoog (meer als 30%).
- ▶ Een substantieel aandeel van de toegevoegde waarde wordt op bedrijventerreinen gecreëerd door sectoren die er niet meteen verwacht worden, zoals 'overheid en diensten' (17%) en detailhandel (6%). Bovendien leveren deze activiteiten een hoge toegevoegde waarde ten opzichte van hun oppervlakte-inname.
- ▶ Zeehavens onderscheiden zich sterk op vlak van activiteiten: het aandeel vestigingen in de 'groothandel en logistiek' is er substantieel hoger, terwijl het aandeel vestigingen in de lichte industrie substantieel lager ligt, net als het aandeel vestigingen in de detailhandel.
- ▶ Vestigingen van zelfstandigen zijn goed voor 8% van het totaal aantal vestigingen. Met een inname van 3% van het totale ruimtegebruik spelen zij op dit vlak geen erg belangrijke rol.
- ▶ Grotere transacties van industriële gebouwen in de marktsegmenten boven 10.000 m²
 - ◆ betreffen meestal distributiecentra
 - ◆ vinden voornamelijk plaats binnen industriële zones met goede bereikbaarheid, waarbij multimodaliteit een steeds grotere rol speelt
 - ◆ vooral de as Antwerpen-Brussel (A12-E19) trekt grote spelers aan, gevolgd door Antwerpen-Gent (E17) en Antwerpen-Limburg (E313, E19, E34, E314 richting Nederland).
- ▶ Grote internationale spelers hebben het moeilijk om op snelle wijze grote geschikte bedrijfshuisvesting te vinden in het Vlaams Gewest. Ontwikkelaars hebben nochtans voldoende terreinen in handen, maar beperken zich tot niet-speculatieve ontwikkelingen van gebouwen op maat.
- ▶ De grootste opnamevolumes in de laatste 10 jaar (periode 2003-2012) werden geregistreerd in het arrondissement Antwerpen (25%), gevolgd door Mechelen (14%), Halle-Vilvoorde (13,5%) en Turnhout (8%)
- ▶ Ook KMO's vestigen zich in steeds grotere mate op bedrijventerreinen. Zij wensen zich hoofdzakelijk te vestigen op KMO-zones in de periferie van verstedelijkt gebied en woonkernen, die goed bereikbaar zijn.
- ▶ De primaire ligging in Vlaanderen is de as Antwerpen-Brussel, in de arrondissementen Antwerpen, Mechelen en Halle-Vilvoorde.
 - ◆ op deze as is de leegstand laagst, met circa 2%, in vergelijking met het Vlaams gemiddelde van iets minder dan 5%
 - ◆ de tophuurprijzen worden op deze as teruggevonden, terwijl de laagste huurprijzen in het Vlaams Gewest geafficheerd worden in de provincie Limburg
- ▶ Recente marktpatronen om mee rekening te houden zijn
 - ◆ de centralisatie van logistieke activiteiten, met het oog op kostenefficiëntie en optimalisatie
 - ◆ de opkomst van e-commerce, die momenteel nog geen aanwijsbare invloed heeft op bedrijfshuisvesting in Vlaanderen, waarbij grote e-commerce gebonden distributiecentra zich voorlopig vooral in de omliggende landen gevestigd hebben
 - ◆ nieuwe concepten en sectoren, bijvoorbeeld in de zorg- en dienstensector, en kennisintensieve bedrijvigheid, die zich in stijgende mate huisvesten op bedrijventerreinen maar andere eisen met zich meebrengen voor het vastgoed
- ▶ Verder zijn er nog enkele algemene tendensen met belangrijke ruimtelijke implicaties:
 - ◆ er is verder een belangrijke tendens, vooral in de logistiek, naar dichter en hoger bouwen van bedrijfstvastgoed en opslagruimtes.
 - ◆ bedrijven hechten steeds meer belang gehecht aan multimodale oplossingen die het fileprobleem moeten verminderen en reistijden verkorten.
 - ◆ De toenemende vraag van KMO's naar kleinere gronden dan degene die momenteel aangeboden worden op bedrijventerreinen. Op deze vraag wordt ingespeeld door privé-ontwikkelaars die eenheden aanbieden van 300 à 500 m². Dit levert bedrijvenclusters op met een meer voordelig grondgebruik.



Bijlagen

1/ Overzicht 20 grootste kanaalhavens

Figuur 38: 20 grootste kanaalhavens in GIS-bedrijventerreinen

Terrein	Gemeente	Kanaal
Ravenshout	Tessenderlo	Albertkanaal
Kristalpark 3	Lommel	Kanaal van Beverlo
Ieperleekanaal	Ieper	Ieperleekanaal
Kanaal	Bree	Zuid-Willemsvaart
Lanklaar	Dilsen-Stokkem	Zuid-Willemsvaart
Lanaken	Lanaken	Albertkanaal
Kaulille	Bocholt	Bocholt-Herentals
Zolder-Lummen	Heusden-Zolder	Albertkanaal
Merksem Albertkanaal Zuid	Antwerpen	Albertkanaal
Hoboken Umicore	Antwerpen	Schelde
ENA 24 Z.1 en 2 (Oost 2)	Geel	Albertkanaal
ENA 21 Z.1 (Klein Gent)	Herentals	Albertkanaal
Oude Bunders	Maasmechelen	Zuid-Willemsvaart
ENA 23 Z.3 (West Zone 4)	Geel	Albertkanaal
ENA 23 Z.1 (Punt 3)	Geel	Albertkanaal
Ringvaart - Durmakker	Evergem	Ringvaart Gent
ENA 22 Z.3 (Zone 2)	Olen	Albertkanaal
ENA 23 Z.2 (Punt 5)	Westerlo	Albertkanaal
Vaartkom	Leuven	Leuven-Dijle
ENA 22 Z.7 (Zone 3)	Olen	Albertkanaal



2/ Activiteitenclusters: MIRA-indeling, hoofdsectoren en deelsectoren



Figuur 39: Overzicht van gebruikte activiteitenclusters op basis van NACE 2008 codes, deel 1

NACE 2	Omschrijving	MIRA-sector	Hoofdsector	Deelsector
01	Teelt van gewassen, veeteelt, jacht en diensten in verband met deze activiteiten	Landbouw	Primair	Overige
02	Bosbouw en de exploitatie van bossen	Landbouw	Primair	Overige
03	Visserij en aquacultuur	Landbouw	Primair	Overige
05	Winning van steenkool en bruinkool	Energie	Afval en energie	Overige
06	Winning van aardolie en aardgas	Energie	Afval en energie	Overige
07	Winning van metaalertsen	Mijnbouw	Primair	Overige
08	Overige winning van delfstoffen	Mijnbouw	Primair	Overige
09	Ondersteunende activiteiten in verband met de mijnbouw	Mijnbouw	Primair	Overige
10	Vervaardiging van voedingsmiddelen	Lichte industrie	Lichte industrie	Voedingsindustrie
11	Vervaardiging van dranken	Lichte industrie	Lichte industrie	Voedingsindustrie
12	Vervaardiging van tabaksproducten	Lichte industrie	Lichte industrie	Voedingsindustrie
13	Vervaardiging van textiel	Lichte industrie	Lichte industrie	Textiel- en kledingindustrie
14	Vervaardiging van kleding	Lichte industrie	Lichte industrie	Textiel- en kledingindustrie
15	Vervaardiging van leer en van producten van leer	Lichte industrie	Lichte industrie	Textiel- en kledingindustrie
16	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout en van kurk, exclusief meubelen; vervaardiging van artikelen van riet en van vlechtwerk	Lichte industrie	Lichte industrie	Hout, papier en drukwerk
17	Vervaardiging van papier en papierwaren	Lichte industrie	Lichte industrie	Hout, papier en drukwerk
18	Drukkerijen, reproductie van opgenomen media	Lichte industrie	Lichte industrie	Hout, papier en drukwerk
19	Vervaardiging van cokes en van geraffineerde aardolieproducten	Energie	Afval en energie	Overige
20	Vervaardiging van chemische producten	Zware industrie	Zware industrie	Chemische industrie
21	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten	Zware industrie	Zware industrie	Chemische industrie
22	Vervaardiging van producten van rubber of kunststof	Zware industrie	Zware industrie	Chemische industrie
23	Vervaardiging van andere niet-metaalhoudende minerale producten	Zware industrie	Zware industrie	Mineraal- en metaalindustrie
24	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	Zware industrie	Zware industrie	Mineraal- en metaalindustrie
25	Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten	Zware industrie	Zware industrie	Mineraal- en metaalindustrie
26	Vervaardiging van informaticaproducten en van elektronische en optische producten	Zware industrie	Zware industrie	Vervaardiging van elektronica en machines
27	Vervaardiging van elektrische apparatuur	Zware industrie	Zware industrie	Vervaardiging van elektronica en machines
28	Vervaardiging van machines, apparaten en werktuigen, n.e.g.	Zware industrie	Zware industrie	Vervaardiging van elektronica en machines
29	Vervaardiging en assemblage van motorvoertuigen, aanhangwagens en opleggers	Zware industrie	Zware industrie	Voertuigen- en transportindustrie
30	Vervaardiging van andere transportmiddelen	Zware industrie	Zware industrie	Voertuigen- en transportindustrie
31	Vervaardiging van meubelen	Zware industrie	Zware industrie	Meubelindustrie
32	Overige industrie	Zware industrie	Zware industrie	Overige
33	Reparatie en installatie van machines en apparaten	Zware industrie	Zware industrie	Overige
35	Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht	Energie	Afval en energie	Nutsvoorzieningen
36	Winning, behandeling en distributie van water	Afval, water	Afval en energie	Nutsvoorzieningen
37	Afvalwaterafvoer	Afval, water	Afval en energie	Afvalverwerking
38	Inzameling, verwerking en verwijdering van afval; terugwinning	Afval, water	Afval en energie	Afvalverwerking
39	Sanering en ander afvalbeheer	Afval, water	Afval en energie	Afvalverwerking
41	Bouw van gebouwen; ontwikkeling van bouwprojecten	Lichte industrie	Lichte industrie	Bouwindustrie
42	Weg- en waterbouw	Lichte industrie	Lichte industrie	Bouwingenieurs en -specialisten
43	Gespecialiseerde bouwwerkzaamheden	Lichte industrie	Lichte industrie	Bouwingenieurs en -specialisten
45	Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen	Autohandel	Groothandel	Groothandel
46	Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen	Groothandel	Groothandel	Groothandel
47	Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen	Detailhandel	Detailhandel	Overige
49	Vervoer te land en vervoer via pijpleidingen	Groothandel	Groothandel	Transport

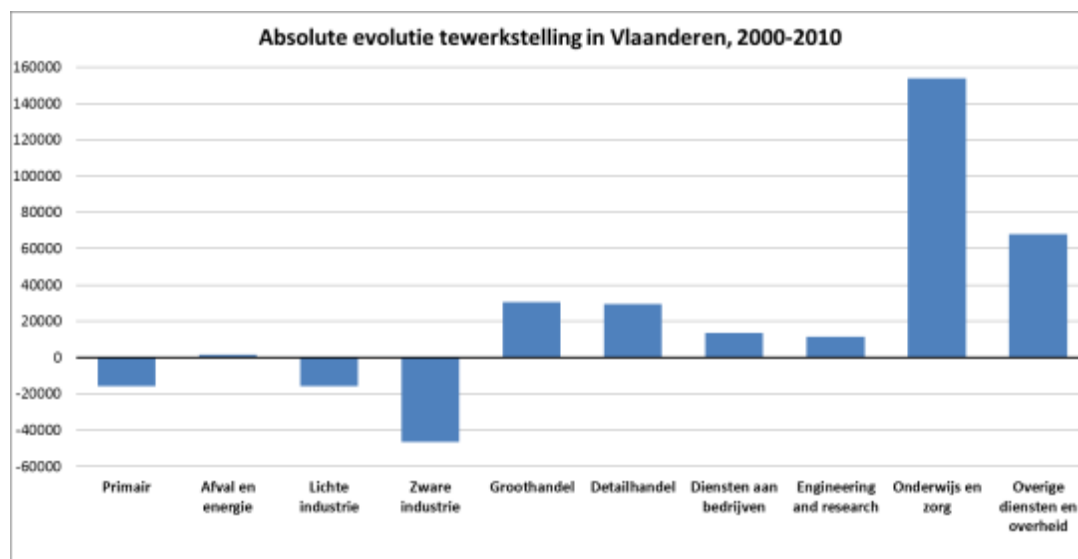
Figuur 40: Overzicht van gebruikte activiteitencluserers op basis van NACE 2008 codes, deel 2

NACE 2	Omschrijving	MIRA-sector	Hoofdsector	Deelsector
50	Vervoer over water	Groothandel	Groothandel	Transport
51	Luchtvaart	Groothandel	Groothandel	Transport
52	Opslag en vervoerondersteunende activiteiten	Groothandel	Groothandel	Logistiek
53	Posterijen en koeriers	Groothandel	Groothandel	Transport
55	Verschaffen van accommodatie	Detailhandel	Detailhandel	Overige
56	Eet- en drinkgelegenheden	Detailhandel	Detailhandel	Overige
58	Uitgeverijen	Groothandel	Overige diensten en overheid	Overige
59	Productie van films en video- en televisieprogramma's, maken van geluidsopnamen en uitgeverijen van muziekopnamen	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
60	Programmeren en uitzenden van radio- en televisieprogramma's	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
61	Telecommunicatie	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
62	Ontwerpen en programmeren van computerprogramma's, computerconsultancy-activiteiten en aanverwante activiteiten	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
63	Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
64	Financiële dienstverlening, exclusief verzekeringen en pensioenfondsen	Kantoren en administratie	Dienten aan bedrijven	Overige
65	Verzekeringen, herverzekeringen en pensioenfondsen, exclusief verplichte sociale verzekeringen	Kantoren en administratie	Dienten aan bedrijven	Overige
66	Ondersteunende activiteiten voor verzekeringen en pensioenfondsen	Kantoren en administratie	Dienten aan bedrijven	Overige
68	Exploitatie van en handel in onroerend goed	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
69	Rechtskundige en boekhoudkundige dienstverlening	Kantoren en administratie	Dienten aan bedrijven	Overige
70	Activiteiten van hoofdkantoren; adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer	Kantoren en administratie	Dienten aan bedrijven	Overige
71	Architecten en ingenieurs; technische testen en toetsen	Kantoren en administratie	Engineering and research	Overige
72	Speur- en ontwikkelingswerk op wetenschappelijk gebied	Onderwijs, zorg, overige diensten	Engineering and research	Overige
73	Reclamewezen en marktonderzoek	Kantoren en administratie	Engineering and research	Overige
74	Overige gespecialiseerde wetenschappelijke en technische activiteiten	Kantoren en administratie	Engineering and research	Overige
75	Veterinaire diensten	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
77	Verhuur en lease	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
78	Terbeschikkingstelling van personeel	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
79	Reisbureaus, reisorganisatoren, reserveringsbureaus en aanverwante activiteiten	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
80	Beveiligings- en opsporingsdiensten	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
81	Diensten in verband met gebouwen; landschapsverzorging	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
82	Administratieve en ondersteunende activiteiten ten behoeve van kantoren en overige zakelijke activiteiten	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
84	Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
85	Onderwijs	Onderwijs, zorg, overige diensten	Onderwijs en zorg	Overige
86	Menselijke gezondheidszorg	Onderwijs, zorg, overige diensten	Onderwijs en zorg	Overige
87	Maatschappelijke dienstverlening met huisvesting	Onderwijs, zorg, overige diensten	Onderwijs en zorg	Overige
88	Maatschappelijke dienstverlening zonder huisvesting	Onderwijs, zorg, overige diensten	Onderwijs en zorg	Overige
90	Creatieve activiteiten, kunst en amusement	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
91	Bibliotheken, archieven, musea en overige culturele activiteiten	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
92	Loterijen en kansspelen	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
93	Sport, ontspanning en recreatie	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
94	Verenigingen	Kantoren en administratie	Overige diensten en overheid	Overige
95	Reparatie van computers en consumentenartikelen	Groothandel	Overige diensten en overheid	Overige
96	Overige persoonlijke diensten	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
97	Huishoudens als werkgever van huishoudelijk personeel	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
98	Niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten door particuliere huishoudens voor eigen gebruik	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige
99	Extraterritoriale organisaties en lichamen	Onderwijs, zorg, overige diensten	Overige diensten en overheid	Overige

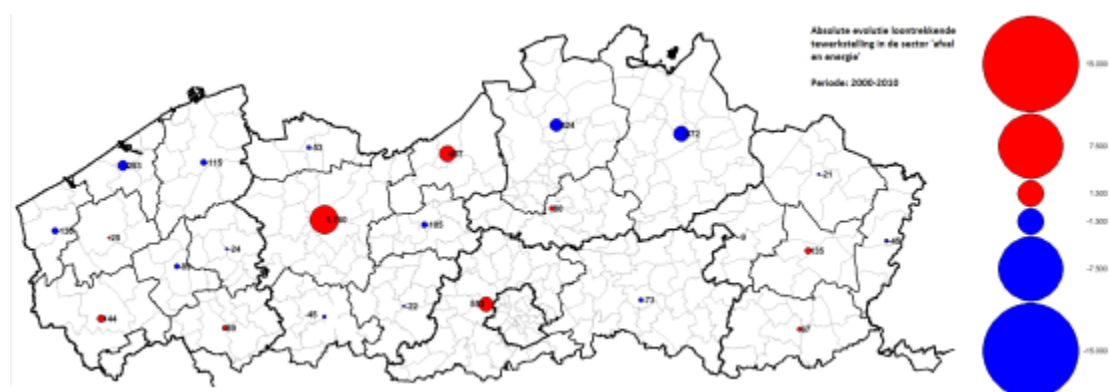


3/ Extra figuren en tabellen

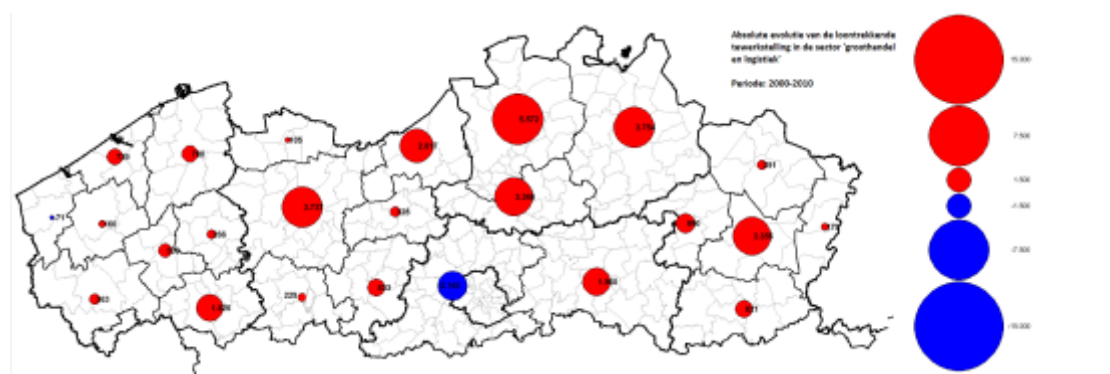
Figuur 41: Absolute evolutie tewerkstelling in Vlaanderen, 2000-2010



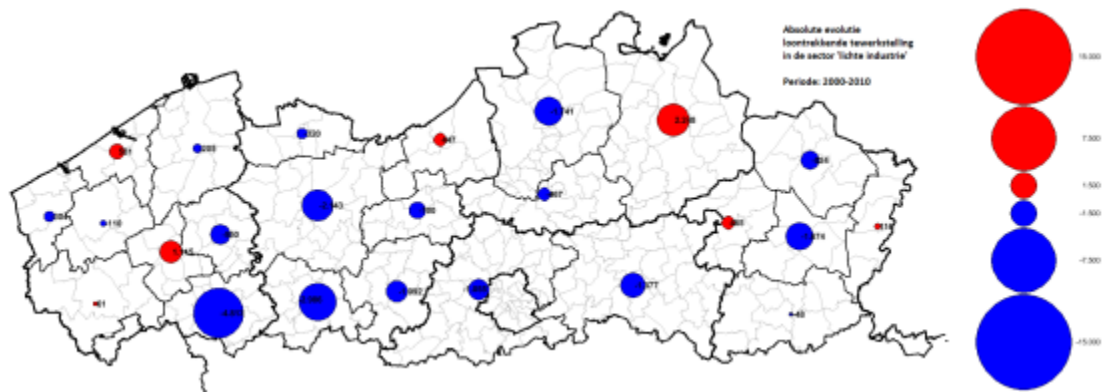
Figuur 42: Absolute evolutie werkgelegenheid 'afval en energie' 2000-2010



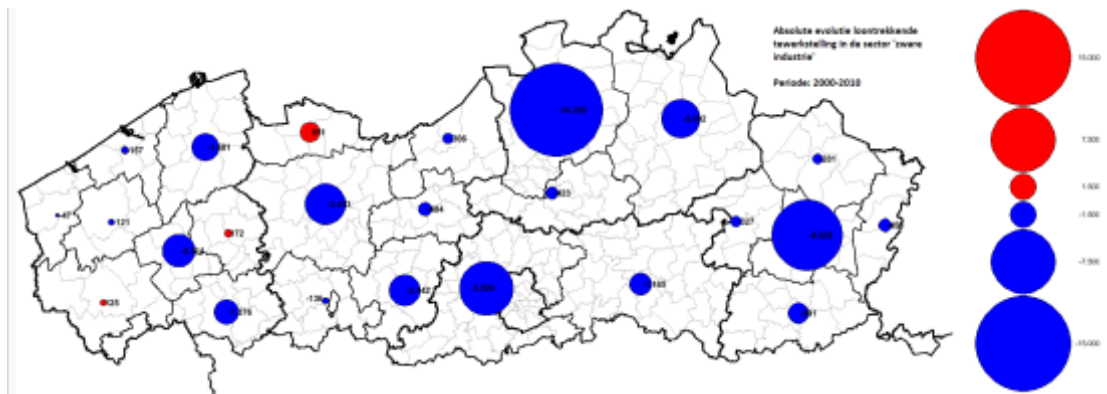
Figuur 43: Absolute evolutie werkgelegenheid 'groothandel en logistiek' 2000-2010



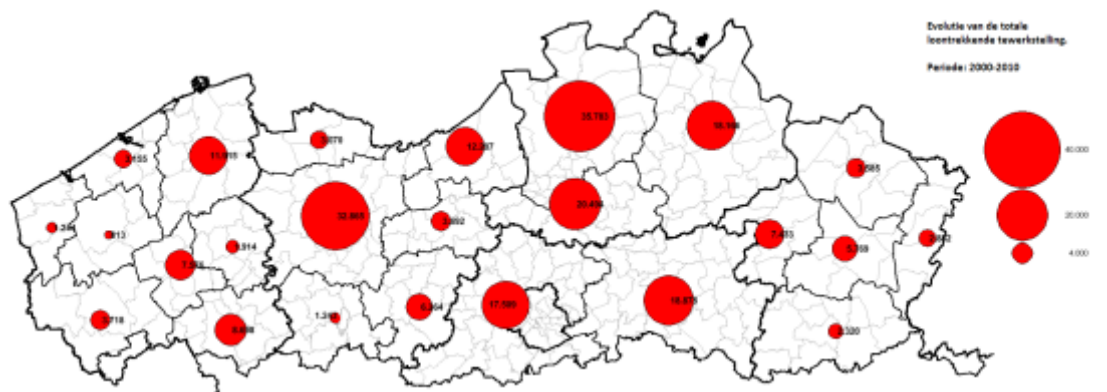
Figuur 44: Absolute evolutie werkgelegenheid 'lichte industrie' 2000-2010



Figuur 45: Absolute evolutie werkgelegenheid 'zware industrie' 2000-2010

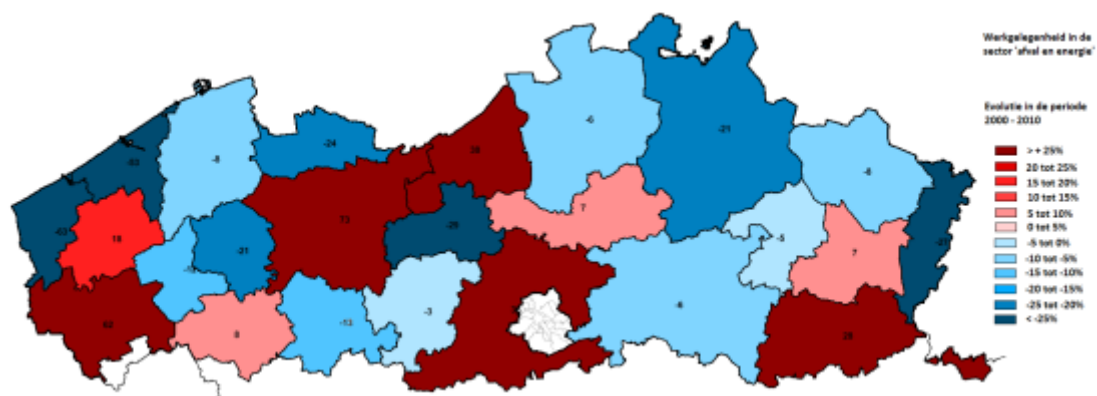


Figuur 46 Absolute evolutie totale werkgelegenheid 2000-2010

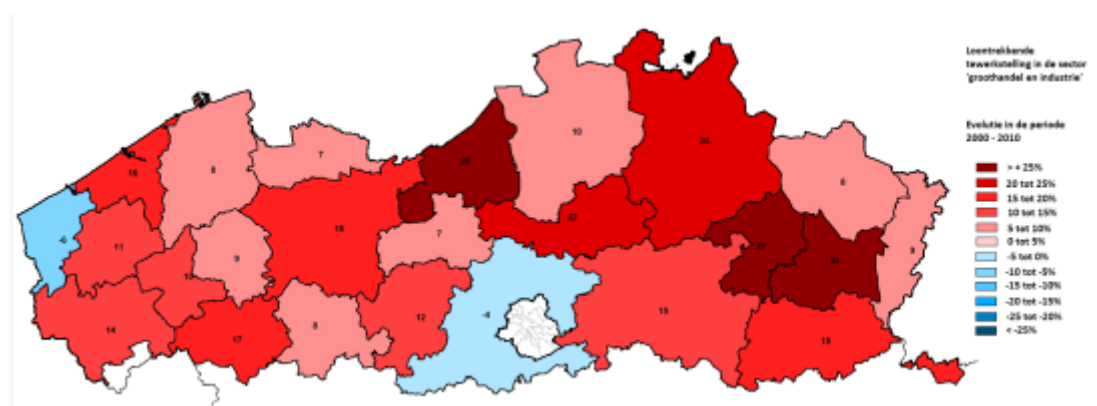




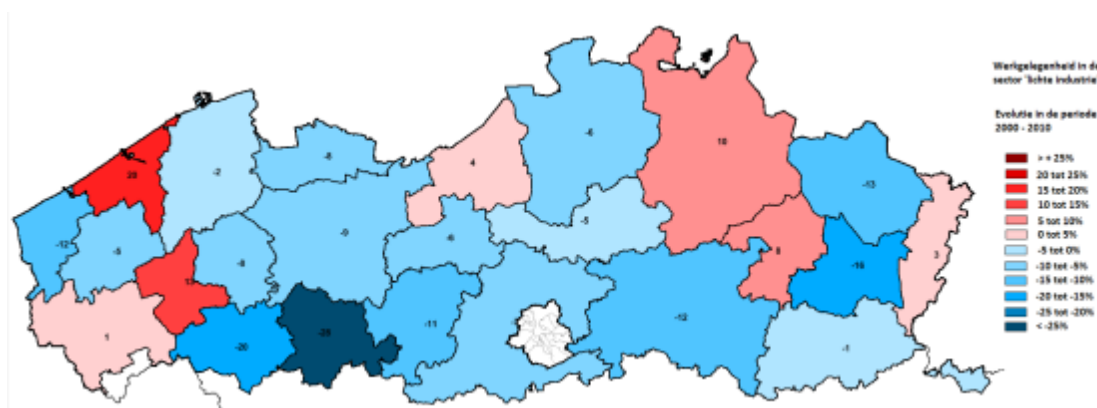
Figuur 47: Relatieve evolutie werkgelegenheid 'afval en energie' 2000-2010



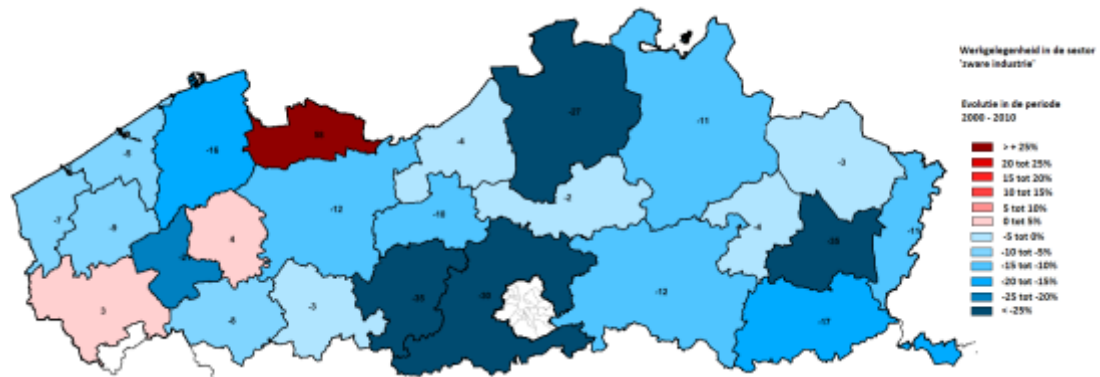
Figuur 48: Relatieve evolutie werkgelegenheid 'groothandel en logistiek' 2000-2010



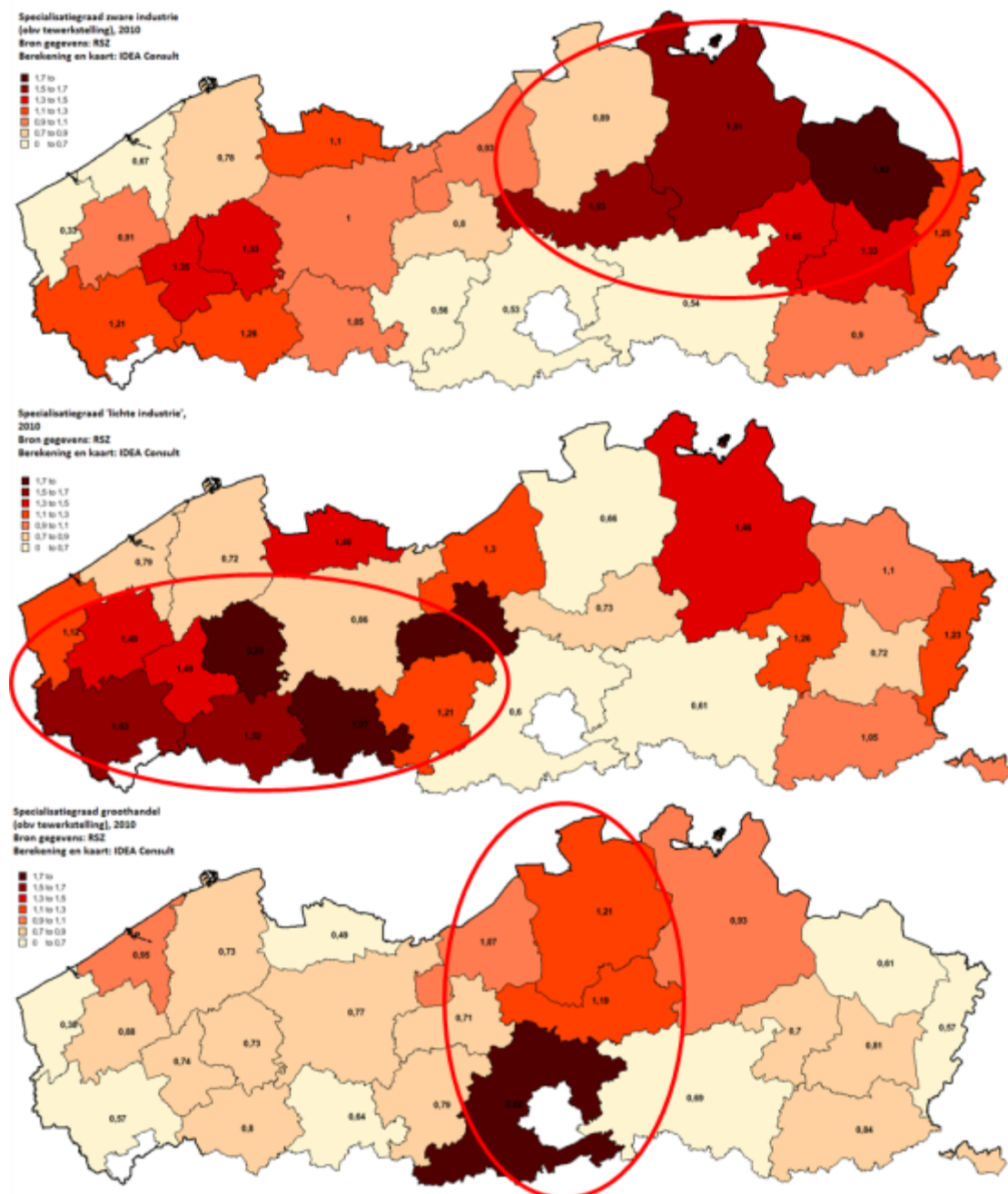
Figuur 49: Relatieve evolutie werkgelegenheid 'lichte industrie' 2000-2010



Figuur 50: Relatieve evolutie werkgelegenheid 'zware industrie' 2000-2010



Figuur 51: Specialisatiegraad in 'zware industrie' (boven), 'lichte industrie' (midden) en 'groothandel en logistiek' (onder)

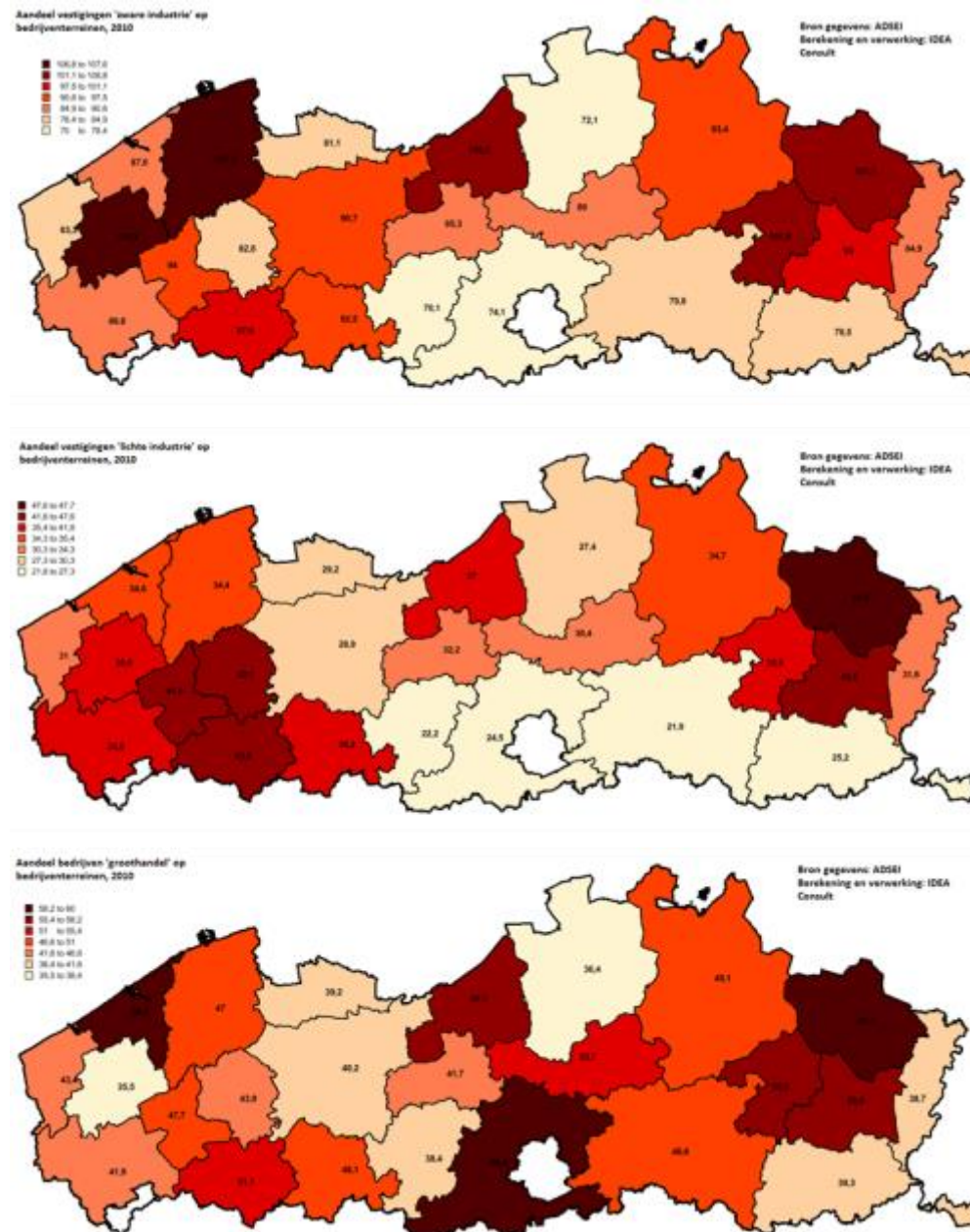




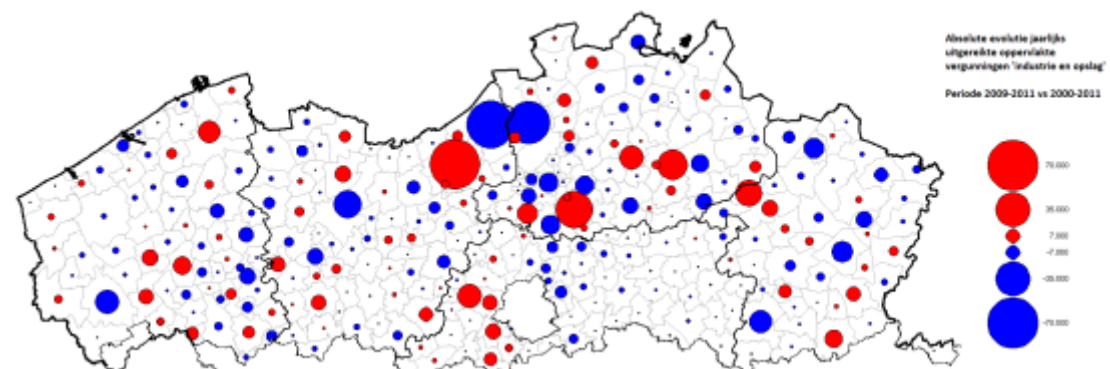
Figuur 52: Aandeel vestigingen 'zware industrie' (boven), 'lichte industrie' (midden) en 'groothandel en logistiek' (onder)

Arr/Streek	Economische groei VLA	Sector correctie	Residu	Economische groei regio
Prov. Antw	10,7%	-1,7%	3,6%	12,6%
Arr. Antw	10,7%	0,0%	-0,8%	9,9%
Arr Mechelen	10,7%	-3,1%	13,3%	20,9%
Arr Turnhout	10,7%	-5,4%	8,4%	13,7%
Prov. Limburg	10,7%	-4,8%	2,9%	8,8%
Maasland	10,7%	-3,7%	4,8%	11,8%
Midden-Limburg	10,7%	-3,0%	-2,1%	5,5%
Noord-Limburg	10,7%	-5,1%	3,4%	9,0%
West-Limburg	10,7%	-6,0%	15,8%	20,5%
Zuid-Limburg	10,7%	-8,2%	2,6%	5,1%
Prov Oost-Vla	10,7%	-0,7%	4,7%	14,7%
Arr Aalst	10,7%	0,9%	-1,0%	10,7%
A Dendermonde	10,7%	-3,7%	1,4%	8,5%
Arr Eeklo	10,7%	-0,4%	6,8%	17,1%
Arr Gent	10,7%	0,3%	6,5%	17,4%
Arr Oudenaarde	10,7%	-4,3%	-2,6%	3,9%
Arr St-Niklaas	10,7%	-1,2%	9,8%	19,3%
Prov Vl-Brabant	10,7%	1,7%	-1,2%	11,2%
Arr Halle-Vilv	10,7%	-0,1%	-1,7%	8,9%
Arr Leuven	10,7%	4,3%	-0,3%	14,7%
Prov West-Vla	10,7%	-1,9%	1,8%	10,6%
Arr Brugge	10,7%	2,0%	0,4%	13,1%
Arr Diksmuide	10,7%	-1,2%	-1,8%	7,7%
Arr Ieper	10,7%	-2,3%	4,3%	12,7%
Arr Kortrijk	10,7%	-3,8%	1,4%	8,4%
Arr Oostende	10,7%	2,8%	-4,8%	8,7%
Arr Roeselare	10,7%	-5,1%	9,3%	14,9%
Arr Tielt	10,7%	-10,3%	6,2%	6,6%
Arr Veurne	10,7%	3,0%	-6,1%	7,6%
VLAANDEREN	10,7%	0,0%	0,0%	10,7%

Figuur 53: Shift-share analyse op de toename van de loontrekkende tewerkstelling, per arrondissement (periode: 2000-2010)

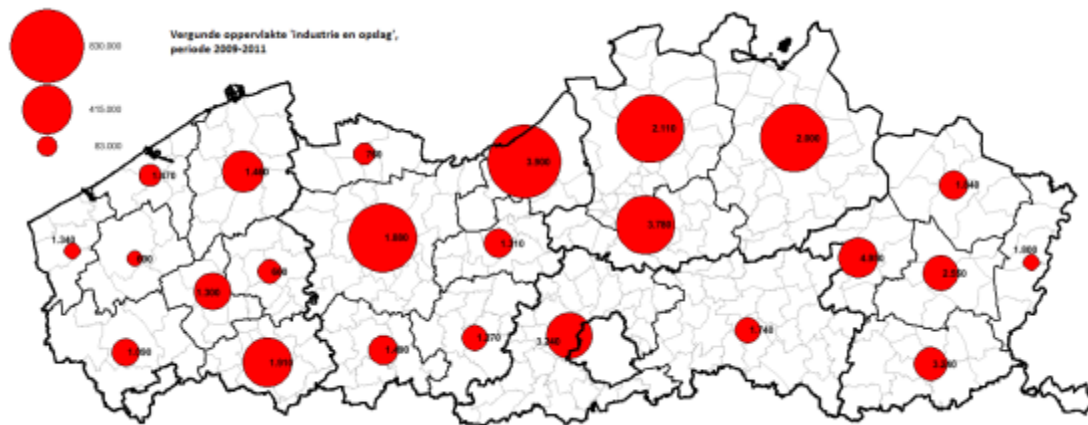


Figuur 54: Absolute evolutie van jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' 09-11 vs 00-11





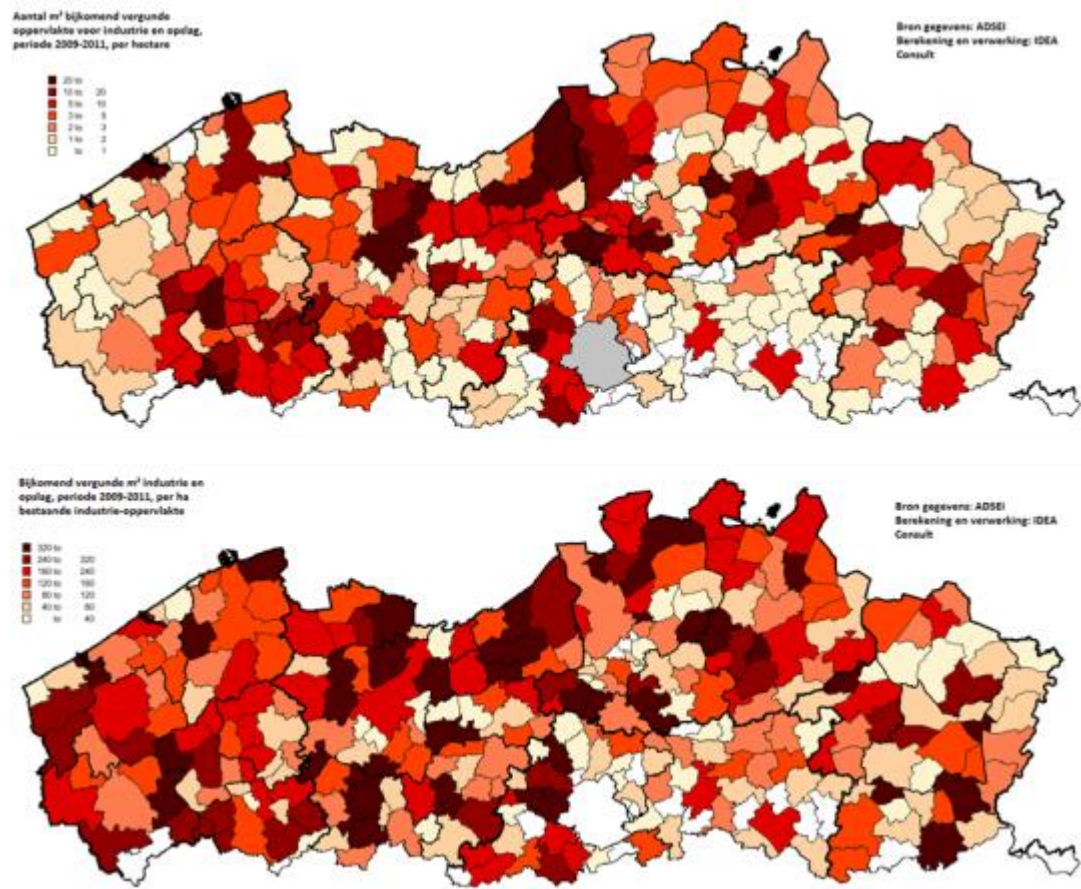
Figuur 55: Jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' in m², periode 09-11



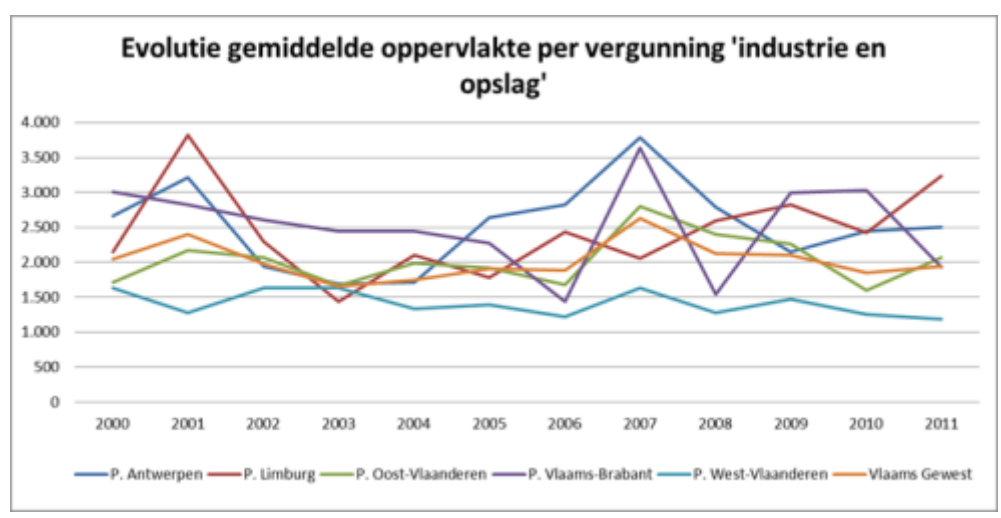
Figuur 56: Jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' in m², periode 2000-2011



Figuur 57: Bijkomend vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag' in de periode 2009-2011, ten opzichte van de totale oppervlakte van de gemeente (boven) en ten opzichte van de totale oppervlakte voor industrie (onder)

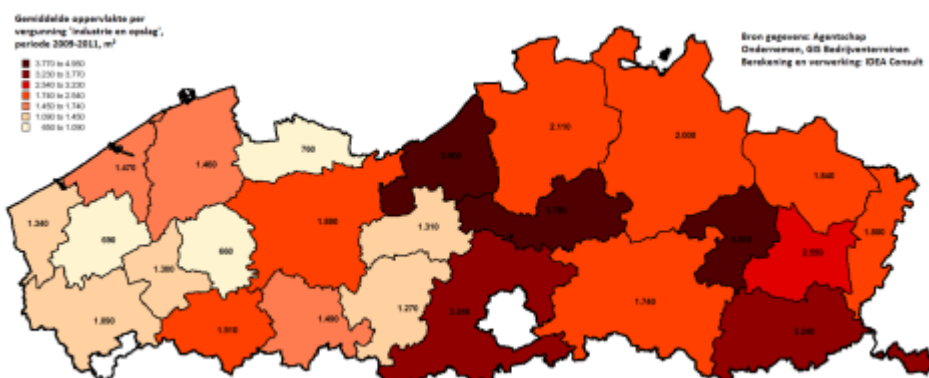


Figuur 58: Evolutie gemiddelde oppervlakte per vergunning 'industrie en opslag' in het Vlaams Gewest

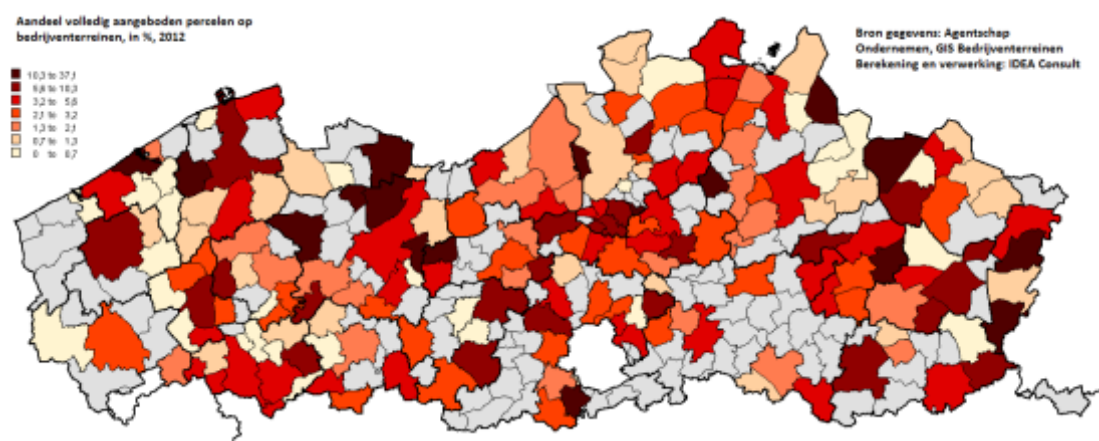




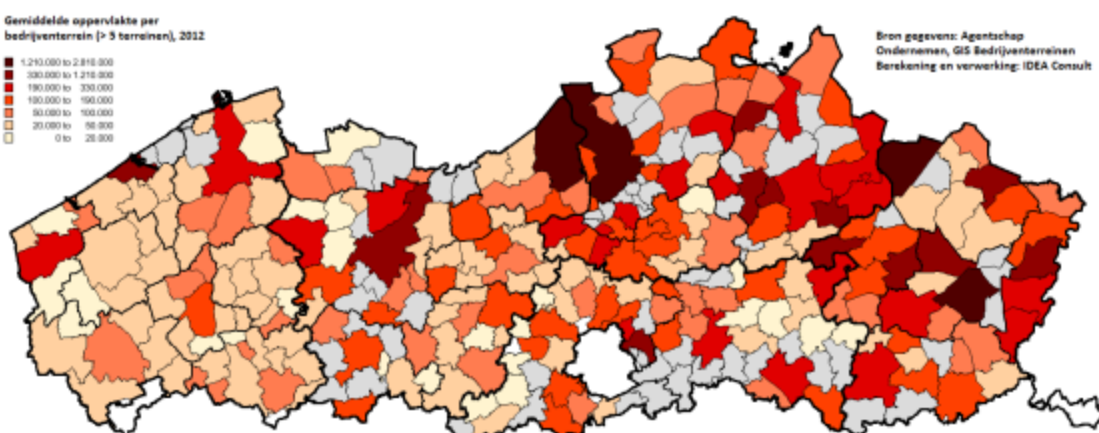
Figuur 59: Gemiddelde oppervlakte per gebouwenvergunning voor 'industrie en opslag', periode 2009-2011



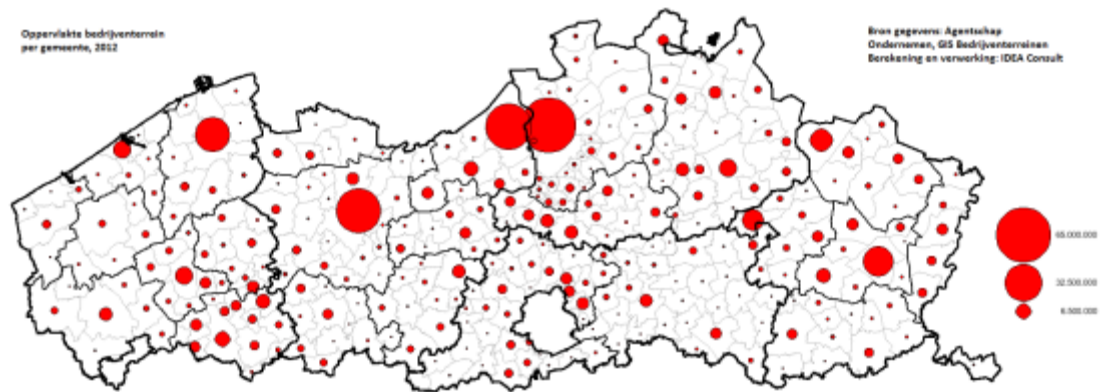
Figuur 60: Aandeel volledig te koop aangeboden percelen met economische functie op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, 2012



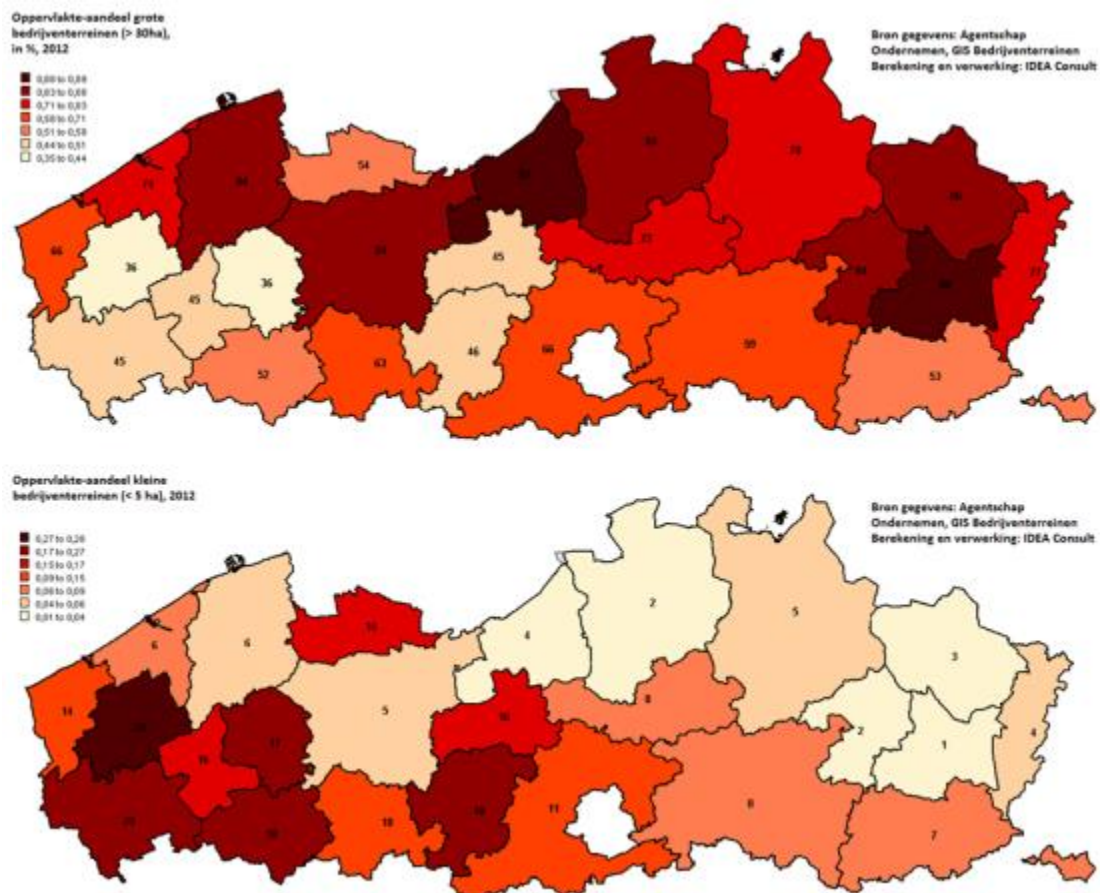
Figuur 61: Gemiddelde oppervlakte per bedrijventerrein (indien > 5 bedrijventerreinen), 2012



Figuur 62: Totale oppervlakte bedrijventerrein per gemeente, 2012



Figuur 63: Oppervlakte-aandeel van grote (>30 ha) en kleine (<5 ha) bedrijventerreinen per regio in het Vlaams Gewest, 2012





Figuur 64: Aandeel vestigingen van zelfstandigen op bedrijventerreinen per provincie, 2012

Aandeel vestigingen van zelfstandigen op BT	ANT	LIM	OV	VB	WV	Grand Total
01 Landbouw	2%	4%	3%	3%	2%	2%
02 Lichte industrie	17%	25%	23%	11%	25%	22%
03 Zware industrie	12%	13%	10%	5%	12%	11%
04 Afval, water	1%	2%	1%	1%	0%	1%
07 Groothandel	16%	8%	13%	16%	11%	12%
0708 Autohandel	6%	8%	8%	16%	11%	9%
08 Detailhandel	30%	23%	25%	33%	27%	27%
09 Kantoren en administratie	8%	9%	7%	5%	4%	6%
10 Onderwijs, zorg, overige diensten	10%	8%	10%	9%	8%	9%
Totaal aandeel op BT	16%	13%	29%	7%	36%	100%

4/ Provincie-overzicht

Figuur 65: Enkele kengetallen per provincie

	Antwerpen	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Limburg	Vlaams Gewest
Tewerkstelling						
- aandeel tov totaal Vl. Gewest	31%	21%	19%	17%	13%	100%
- tienjarige groei (2000 - 2010)	13%	15%	11%	11%	9%	11%
- sectoraandeel groei (2000 - 2010)	-1.7%	-0.7%	-1.9%	1.7%	-4.8%	--
- 'regio'-aandeel groei (2000 - 2010)	3.6%	4.7%	1.8%	-1.2%	2.9%	--
- groei lichte industrie (2000 - 2010)	0%	-10%	-7%	-9%	-6%	-6%
- groei zware industrie (2000 - 2010)	-17%	-11%	-10%	-24%	-21%	-16%
- groei groothandel (2000 - 2010)	18%	23%	16%	1%	26%	14%
- groei tertiaire sectoren (2000 - 2010)	26%	28%	24%	25%	28%	26%
Ruimte-inname BT						
- aandeel oppervlakte BT tov totaal Vl. Gewest	27%	26%	21%	9%	17%	100%
- aandeel opp zonder zeehavens tov totaal	24%	19%	22%	12%	22%	100%
- gemiddelde oppervlakte BT (ha)	23.3	14	5.7	8.9	24	11.8
- gemiddelde opp BT excl. zeehavens (ha)	16.1	8	4.6	8.9	24	9.1
- aandeel vestigingen op BT (tov totaal Vl. Gewest)	28%	21%	23%	15%	15%	100%
- % vestigingen op BT / RSZ vestigingen	22%	21%	23%	23%	25%	23%
Oppervlakte-dimensie						
- aandeel BT > 30 ha (zonder zeehaven)	71%	61%	50%	63%	82%	66%
- aandeel BT < 5 ha	5%	12%	17%	10%	3%	9%
Niet-gebruik en in verkoop						
- % ongebruikte percelen op BT	10%	21%	17%	19%	27%	21%
- % in verkoop staande percelen op BT	2.2%	2.6%	3.0%	2.7%	6.1%	3%
Bijkomende vergunningen						
- jaarlijks bijkomende opp 'industrie en opslag' tov Vl. Gewe	29%	30%	21%	7%	13%	100%
- 2009-2011 tov gemiddelde periode 2000-2011	95%	97%	96%	106%	93%	96%
Ruimte-inname zelfstandigen						
- aandeel op BT (opp.)	2.4%	2.6%	4.1%	2.3%	2.6%	3%
- aandeel van alle vestigingen op BT die zelfstandigen zijn	5%	11%	13%	4%	7%	8%
Foreign Investments						
- % 'Foreign Investments' tov totaal Vl. Gewest (2008 tot 201	39%	19%	10%	18%	11%	100%

Bronnen

- ▶ GIS-bedrijventerreinen, Agentschap Ondernemen, stand van zaken 2012
- ▶ Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (RSZ) en Rijksdienst voor de Sociale Zekerheid der Zelfstandigen (RSVZ)
- ▶ Algemene Dienst voor Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)
- ▶ Nationale Bank van België
- ▶ Belfirst, Belgian and Luxembourgish financial company information and business intelligence, Bureau van Dijk, 2013
- ▶ "*Verfijning Ruimtemodel*", Studie uitgevoerd door Unit Ruimtelijke Milieuaspecten VITO in opdracht van MIRA (milieurapport) Vlaanderen, 2011

Lijst van Figuren

Figuur 1:	Evolutie loontrekkende tewerkstelling en aantal vestigingen in Vlaanderen, 2000-2010.....	6
Figuur 2:	Absolute evolutie loontrekkende tewerkstelling in het Vlaams Gewest, 2000-2010.....	7
Figuur 3:	Absolute evolutie loontrekkende tewerkstelling per gemeente, 2000-2010	7
Figuur 4:	Evolutie totale tewerkstelling in Vlaanderen per regio, 2000-2010	8
Figuur 5:	Evolutie toegevoegde waarde van de activiteitensectoren in het Vlaams Gewest, aan lopende prijzen, IDEA Consult op basis van NBB, 2000-2011.....	9
Figuur 6:	Evolutie loontrekkende tewerkstelling en aantal vestigingen voor een aantal deelsectoren, 2000-2010	9
Figuur 7:	Aandeel vestigingen met meer als 200 loontrekkende werknemers.....	10
Figuur 8:	Regio-effect van de tewerkstelling (2000-2010) na sector-correctie via shift-share analyse.....	11
Figuur 9:	Evolutiematrix regio-effect tewerkstelling na shift-share analyse	12
Figuur 10:	Evolutie van de 'Foreign Investments' (FI) in de provincies van het Vlaams Gewest	12
Figuur 11:	Relatieve evolutie vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag'	13
Figuur 12:	Jaarlijks bijkomend vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag' in m ² , periode 2009-2011	14
Figuur 13:	Evolutie jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' 09-11 vs 00-11 .	14
Figuur 14:	Oppervlakte-aandeel van bedrijventerreinen per gemeente, 2012	16
Figuur 15:	Dimensieklasse tewerkstelling vs oppervlakte perceel op bedrijventerreinen.....	17
Figuur 16:	Ligging van grote bedrijventerreinen (> 1 km ²) in het Vlaams Gewest	17
Figuur 17:	Oppervlakte van de grootste bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest	18
Figuur 18:	Ligging van kleine bedrijventerreinen (< 5 ha) in het Vlaams Gewest	18
Figuur 19:	Morfologie van haventerreinen ten opzichte van overige terreinen	19
Figuur 20:	Niet gebruikte percelen met economische functie (leegstaand of braakliggend) op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, in m ² , 2012	20
Figuur 21:	Aandeel niet gebruikte percelen met economische functie (leegstaand of braakliggend) op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, 2012	20
Figuur 22:	Overzicht aangeboden percelen op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest (ha)	20
Figuur 23:	Volledig te koop aangeboden percelen met economische functie op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, 2012.....	21
Figuur 24:	Aandeel vestigingen op bedrijventerreinen per dimensieklasse van tewerkstelling.....	23
Figuur 25:	Aandeel vestigingen op bedrijventerreinen per sector, 2012	24
Figuur 26:	Aandeel vestigingen op bedrijventerrein in Vlaamse regio's, 2012	24
Figuur 27:	Overzicht van toegevoegde waarde, vestigingen en oppervlakte-inname van bedrijven op bedrijventerreinen volgens hoofdsector, 2012	25
Figuur 28:	Overzicht van toegevoegde waarde, vestigingen en oppervlakte-inname van bedrijven op bedrijventerreinen volgens deelsector, 2012.....	26
Figuur 29:	Verdeling naar tewerkstellingsklasse: vergelijking tussen kleine en grote bedrijventerreinen, 2012	26
Figuur 30:	Verdeling naar activiteitenklasse: vergelijking tussen kleine en grote bedrijventerreinen, 2012	27



Figuur 31:	Activiteit en tewerkstelling op zee- en kanaalhaventerreinen in vergelijking met overige terreinen	27
Figuur 32:	Ruimte-inname en aandeel vestigingen van zelfstandigen op bedrijventerreinen, 2012	28
Figuur 33:	Opnamevolume per oppervlaktecategorie in het Vlaams Gewest - Bron: Jones LangLaSalle	29
Figuur 34:	Jaarlijkse opname per activiteitscategorie (MIRA) in het Vlaams Gewest - Bron: Jones LangLaSalle	29
Figuur 35:	Opnamevolumes per arrondissement in het Vlaams en Brussels Gewest	30
Figuur 36:	Topverhuurprijzen in het Vlaams Gewest, Q1 2013	31
Figuur 37:	Percentage naar volume van aankoop en huur van semi-industriële panden.....	31
Figuur 38:	20 grootste kanaalhavens in GIS-bedrijventerreinen	36
Figuur 39:	Overzicht van gebruikte activiteitenclusters op basis van NACE 2008 codes, deel 1	39
Figuur 40:	Overzicht van gebruikte activiteitenclusters op basis van NACE 2008 codes, deel 2	40
Figuur 41:	Absolute evolutie tewerkstelling in Vlaanderen, 2000-2010	41
Figuur 42:	Absolute evolutie werkgelegenheid 'afval en energie' 2000-2010.....	41
Figuur 43:	Absolute evolutie werkgelegenheid 'groothandel en logistiek' 2000-2010	41
Figuur 44:	Absolute evolutie werkgelegenheid 'lichte industrie' 2000-2010.....	42
Figuur 45:	Absolute evolutie werkgelegenheid 'zware industrie' 2000-2010.....	42
Figuur 46:	Absolute evolutie totale werkgelegenheid 2000-2010	42
Figuur 47:	Relatieve evolutie werkgelegenheid 'afval en energie' 2000-2010	43
Figuur 48:	Relatieve evolutie werkgelegenheid 'groothandel en logistiek' 2000-2010.....	43
Figuur 49:	Relatieve evolutie werkgelegenheid 'lichte industrie' 2000-2010	43
Figuur 50:	Relatieve evolutie werkgelegenheid 'zware industrie' 2000-2010	44
Figuur 51:	Specialisatiegraad in 'zware industrie' (boven), 'lichte industrie' (midden) en 'groothandel en logistiek' (onder)	44
Figuur 52:	Aandeel vestigingen 'zware industrie' (boven), 'lichte industrie' (midden) en 'groothandel en logistiek' (onder)	45
Figuur 53:	Shift-share analyse op de toename van de loontrekkende tewerkstelling, per arrondissement (periode: 2000-2010).....	46
Figuur 54:	Absolute evolutie van jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' 09-11 vs 00-11	46
Figuur 55:	Jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' in m ² , periode 09-11	47
Figuur 56:	Jaarlijkse oppervlakte uitgereikte vergunningen 'industrie en opslag' in m ² , periode 2000-2011	47
Figuur 57:	Bijkomend vergunde oppervlakte voor 'industrie en opslag' in de periode 2009-2011, ten opzichte van de totale oppervlakte van de gemeente (boven) en ten opzichte van de totale oppervlakte voor industrie (onder)	48
Figuur 58:	Evolutie gemiddelde oppervlakte per vergunning 'industrie en opslag' in het Vlaams Gewest ..	48
Figuur 59:	Gemiddelde oppervlakte per gebouwenvergunning voor 'industrie en opslag', periode 2009-2011	49
Figuur 60:	Aandeel volledig te koop aangeboden percelen met economische functie op bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, 2012	49
Figuur 61:	Gemiddelde oppervlakte per bedrijventerrein (indien > 5 bedrijventerreinen), 2012.....	49

Figuur 62:	Totale oppervlakte bedrijventerrein per gemeente, 2012	50
Figuur 63:	Oppervlakte-aandeel van grote (>30 ha) en kleine (<5 ha) bedrijventerreinen per regio in het Vlaams Gewest, 2012.....	50
Figuur 64:	Aandeel vestigingen van zelfstandigen op bedrijventerreinen per provincie, 2012	51
Figuur 65:	Enkele kengetallen per provincie	52

Lijst van tabellen
