

Vraag en aanbod Bedrijventerreinen in de Duin- en Bollenstreek

Marktanalyse

Opdrachtgever: Kamer van Koophandel Den Haag en
Vereniging Bedrijfsleven Duin- en Bollenstreek

ECORYS Nederland BV

Ahmed Hamdi

Rotterdam, 11 maart 2009

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &
Ondernemerschap
T 010 453 87 99
F 010 453 86 50

Inhoudsopgave

1.1 Inleiding	4
1.2 Werkwijze	4
1.3 Vraag naar bedrijventerreinen	5
1.4 Aanbod van bedrijventerreinen	9
1.5 Conclusies vraag en aanbod	10
Bijlage: Gebruikte methodiek ramingen vraag naar bedrijventerreinen	12

1.1 Inleiding

Achtergrond en vraagstelling

Binnen de Duin- en Bollenstreek (gemeenten Hillegom, Lisse, Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) is het van groot belang ook in de toekomst voldoende ruimte voor bedrijvigheid te kunnen realiseren om de beroepsbevolking van passend werk te kunnen voorzien. Het bedrijfsleven in de regio constateert echter dat de regionale bedrijventerreinen markt de afgelopen jaren wordt gekenmerkt door krapte. Voor de aanwezige ruimtevraag van het regionale bedrijfsleven is slechts beperkte ruimte beschikbaar. Daarbij komt dat een deel van de beschikbare ruimte voor zeer specifieke doelgroepen zijn bestemd, bijvoorbeeld het Estec-terrein voor de lucht- en ruimtevaart.

De Kamer van Koophandel en de Vereniging Bedrijfsleven Duin- en Bollenstreek hebben behoefte aan inzicht in de verwachte ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt in de Duin- en Bollenstreek in de periode tot 2030.

Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is:

het bepalen van de verhouding tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in de Duin- en Bollenstreek op de korte en de langere termijn (2008-2030)

Opbouw notitie

In paragraaf twee behandelen we eerst de gehanteerde werkwijze. Vervolgens geven we in paragraaf drie de bevindingen van de analyse van de ruimtevraag weer. In paragraaf vier is het aanbod van bedrijventerreinen opgenomen. De notitie wordt in paragraaf vijf afgesloten met de confrontatie van vraag en aanbod en de bijbehorende conclusies.

1.2 Werkwijze

De resultaten in voorliggende notitie zijn gebaseerd op de studies die ECORYS in 2007 heeft afgerond in opdracht van de REO Rijn- en Bollenstreek:

- “Behoefteraming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek”
- “Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek”

NB: in de bovengenoemde rapportages is gewerkt met het GE (Global Economy) scenario zoals berekend door het CPB in de Bedrijfslocatiemonitor. Dit is het hoogste groeiscenario.

In het vervolg van deze notitie worden resultaten voor de Duin- en Bollenstreek uit deze twee onderzoeken gepresenteerd. Hierbij zijn de resultaten omgerekend naar de periode vanaf 2008 in plaats van 2004. Voor de het aanbod zijn gegevens per 1 januari 2008 gehanteerd.

Bij de beantwoording van de vraagstelling is rekening gehouden met:

- de verwachte groei van de werkgelegenheid
- de transformatie van bestaande bedrijfslocaties
- de aan te houden ijzeren voorraad

- ruimtewinst op bedrijventerreinen
- het bestaande aanbod op bedrijventerreinen
- plannen voor nieuwe bedrijventerreinen.

1.3 Vraag naar bedrijventerreinen

Regionale autonome ruimtevraag

In deze notitie wordt onder autonome regionale ruimtevraag verstaan:

Autonome ruimtevraag

De autonome ruimtevraag bestaat uit de extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in een regio als gevolg van de toename van de werkgelegenheid bij de regionale werkgevers. Hierbij wordt rekening gehouden met de (veranderende) voorkeur van bedrijven om zich op bedrijventerreinen te vestigen en het (veranderende) ruimtebeslag per werknemer per economische sector/cluster. De autonome ruimtevraag bevat niet de vraag die voortkomt uit bedrijven die vanuit andere regio's verhuizen, de vraag voortkomend uit de transformatie van bedrijfslocaties of het aanhouden van een ijzeren voorraad.

De raming van de regionale autonome ruimtevraag is beleidsarm en bevat alleen de extra ruimtevraag als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. De vraag die op de bedrijventerreinenmarkt wordt uitgeoefend als bedrijven van de ene naar de andere locatie verhuizen maakt geen onderdeel uit van de berekende ruimtevraag.

Onderstaand is de regionale autonome ruimtevraag voor de regio Holland-Rijnland voor de periode 2004-2030 weergegeven. Deze raming komt uit de studie, "Behoeferaming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek" (ECORYS, 2007). In dit model¹ wordt de autonome ruimtebehoefte geraamd op basis van de volgende gegevens:

- groei van de werkgelegenheid (gebaseerd op gegevens van het Centraal Planbureau (CPB));
- toename van het ruimtegebruik per werknemer of;
- een toenemende voorkeur van bedrijven om op een formeel bedrijventerrein te zijn gevestigd (locatievoorkeur).

In tabel 1 zijn de geraamde autonome ruimtevraag en de historische uitgifte weergegeven.

Tabel 1 Ruimtebehoefte in Holland Rijnland, 2004-2030 in netto hectare

Totale behoefte	2004-2010	2010-2020	Totaal 2004-2020	Doorkijk 2020-2030
Historische uitgifte	50	80	130	Nvt ²
ECORYS - SPECTRA	80	90	170	70

ECORYS, 2007, "Behoeferaming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek"

¹ In de bijlage is een toelichting op dit model opgenomen.

² Niet van toepassing: met behulp van extrapolatie van de historische uitgiften kunnen geen betrouwbare raming wordengemaakt van de ruimtebehoefte voor de jaren 2020-2030.

Aandeel Duin- en Bollenstreek in ruimtevraag Holland-Rijnland

De regio Holland-Rijnland bevat naast de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek ook de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Alkemade en Zoeterwoude.

In figuur 2 is het aandeel van de Duin- en Bollenstreek in de historische uitgifte van bedrijfsgronden in geheel Holland-Rijnland weergegeven.

Tabel 2 Uitgifte bedrijventerreinen, 1987-2006, ha netto

Periode	Duin- en Bollenstreek	Overig Holland-Rijnland	Totaal Holland-Rijnland	Aandeel Duin- en Bollenstreek
1997-2006	84	32	115	73%
1992-2006	93	47	140	66%
1987-2006	116	74	190	61%

Bron: IBIS, 1988-2007, bewerking ECORYS

Het aandeel van de Duin- en Bollenstreek in de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de gehele regio Holland-Rijnland bedraagt 60 tot 70 procent van de uitgegeven hectaren. Het oplopende aandeel van de Duin- en Bollenstreek in de regionale uitgifte kan enerzijds worden verklaard door de toenemende krapte op de markt in Leiden en de direct omliggende gemeenten en daardoor een afname van de uitgifte. Anderzijds is de uitgifte in de Duin- en Bollenstreek in de periode 1987-2006 toegenomen. In de periode 1987-1996 bedroeg de uitgifte gemiddeld 3,2 ha netto per jaar, terwijl dit in de jaren 1997-2006 is opgelopen tot gemiddeld 8,5 ha netto per jaar³.

Door het aandeel van 60-70 procent te projecteren op de behoefteraming van Holland-Rijnland is de regionale autonome ruimtevraag voor de Duin- en Bollenstreek bepaald. Hierbij is ten opzicht van de rapportage uit 2007 het beginjaar van de periode waarvoor de raming is opgesteld aangepast van 2004 naar 2008. Dit om een zo actueel mogelijk beeld van de marktsituatie te geven. De raming is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3 Raming regionale autonome ruimtevraag voor de Duin- en Bollenstreek (DBS), 2008-2030, ha netto⁴

	2008-2020	2021-2030	2008-2030
Minimum (DBS 60 procent vraag in Holland-Rijnland)	85	40	125
Maximum (DBS 70 procent vraag in Holland-Rijnland)	95	50	145
Minimum gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag	6,5	4,0	5,5
Maximum gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag	7,5	5,0	6,5

De autonome ruimtevraag in de Duin- en Bollenstreek in de periode 2008-2030 bedraagt 125 tot 145 ha netto. De gemiddelde jaarlijkse vraag neemt hierbij af van 6,5-7,5 ha netto in de periode tot 2020 tot 4-5 ha netto per jaar in 2021-2030. Deze afname hangt samen met de verwachte verminderde groei van de werkgelegenheid vooral als gevolg van vergrijzing en de stagnatie van de toename in de omvang van de beroepsbevolking.

³ IBIS, 1988-2007, bewerking ECORYS

⁴ Getallen afgerond op vijftallen

Ruimtevrage als gevolg van transformatie

Naast ruimtevrage als gevolg van economische groei en een toename van de werkgelegenheid ontstaat er ook vrage op de bedrijventerreinenmarkt als bedrijfslocaties van economisch actieve bedrijven een andere functie krijgen. Dit is de transformatievraag. Voor de Duin- en Bollenstreek zijn de onderstaande transformatieplannen / onttrekkingen bekend.

Tabel 4 Plannen voor de transformatie van bedrijventerreinen in de Duin- en Bollenstreek tot 2015, ha netto

Gemeenten	Bedrijventerreinen, onttrekkingen	Ha
Hillegom	Hillegommerbeek	6
Katwijk	Berghaven, Haringkade, Pr. Hendriklaan (restant)	6
Katwijk	Bedrijventercentrum Flora	7,5
Katwijk	't Sand	2
Katwijk	Valkenburgseweg	5
Lisse	Grevelingenstraat (restant)	6,5
Totaal		33

Bron: Gemeenten, zoals weergegeven in ECORYS, 2007, "Behoefteschatting bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek"; KvK, 2009

Voor de periode tot 2015 zijn voor de Duin- en Bollenstreek voor acht bedrijventerreinen plannen bekend om oppervlakte bedrijventerrein aan de voorraad te onttrekken. Het totale oppervlak bedraagt 33 ha netto. Voor de periode na 2015 zijn nog geen concrete plannen bekend, maar het is aannemelijk dat ook in die jaren bedrijfslocaties worden getransformeerd. In de periode 1990-2005 is gemiddeld 2 ha netto bedrijventerrein per jaar aan de voorraad onttrokken. Indien dit als kengetal wordt genomen voor de periode tot 2030 ontstaat een transformatievraag van circa 45 ha netto.

De gemiddelde jaarlijkse vrage bedraagt hiermee 7,5 tot 8,5 ha (5,5 – 6,5 ha autonoom + 2 ha transformatie).

Ijzeren voorraad

In onderstaande tabel is de ijzeren voorraad voor de periode 2008-2030 weergegeven. Deze is gesteld op drie maal de gemiddelde jaarlijkse vrage van 7,5 tot 8,5 ha, resulterend in een bandbreedte van 23 tot 26 ha tot 2030.

Tabel 5 Ijzeren voorraad Duin- en Bollenstreek, op basis 3 jaarsgemiddelde 2008-2030, ha netto⁵

	Ijzeren voorraad
Minimum (DBS 60 procent vrage in Holland-Rijnland)	23
Maximum (DBS 70 procent vrage in Holland-Rijnland)	26

⁵ Ha afgerond op hele getallen

Ruimtelijke winst op bedrijventerreinen

Zowel nationaal als provinciaal beleid is meer en meer gericht op het zuiniger omgaan met de beschikbare ruimte voor bedrijventerreinen. Zo zet de provincie in om 10 procent ruimtelijke winst te realiseren bij de herstructurering van bedrijventerreinen. In de Duin- en Bollenstreek zijn de herstructureringsplannen beperkt tot 't Heen in Katwijk. De mogelijkheid te behalen ruimtelijke winst op dit terrein wordt geschat op enkele hectaren netto.

Naast ruimtelijke winst op te herstructureren terreinen is het ook mogelijk en aannemelijk dat in de toekomst intensiever wordt omgegaan met de ruimte op nieuw aan te leggen terreinen. Tot nu wordt het intensiever omgegaan met nieuwe ruimte slechts beperkt toegepast. In deze studie wordt ervan uitgegaan dat nieuwe ruimte minimaal 5 procent efficiënter wordt benut. De te behalen ruimtelijke winst bij 5% winst op nieuwe terreinen bedraagt circa 10 ha netto.

Tabel 6 Te behalen ruimtelijke winst Duin- en Bollenstreek, bij 5% winst nieuwe terreinen, 2008-2030, ha netto⁶

	Ha netto
Minimum (DBS 60 procent vraag in Holland-Rijnland)	10
Maximum (DBS 70 procent vraag in Holland-Rijnland)	10

Overzicht ruimtevraag

In onderstaande tabel is de ruimtevraag in de Duin- en Bollenstreek tot 2030 weergegeven. Deze is berekend met de volgende formule:

- Autonome ruimtevraag +
- Transformatievraag +
- IJzeren voorraad +
- Ruimtelijke winst op nieuwe terreinen –

Totale ruimtevraag 2008-2030

Tabel 7 Ruimtevraag Duin- en Bollenstreek, 2008-2030, ha netto⁷

	Autonome vraag	Transformatie vraag	IJzeren voorraad	Ruimtelijke winst	Totale ruimtevraag
Minimum (DBS 60 procent vraag in Holland-Rijnland)	125	45	23	10	183
Maximum (DBS 70 procent vraag in Holland-Rijnland)	145	45	26	10	206
Minimum gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag	5,5	2			8,3
Maximum gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag	6,5	2			9,4

De verwachte ruimtevraag in 2008-2030 bevindt zich in de bandbreedte van 183 tot 206 ha netto, ofwel gemiddeld 8,3 tot 9,4 ha netto per jaar.

⁶ Getallen afgerond op vijftallen, hierdoor komt de ruimtelijke winst in beide varianten op 10 ha netto uit.

⁷ Alle getallen zijn afgerond op vijftallen.

1.4 Aanbod van bedrijventerreinen

Aanbod op bestaande bedrijventerreinen

In tabel 8 is het beschikbare aanbod op de bestaande bedrijventerreinen in de Duin- en Bollenstreek weergegeven.

Tabel 8 Aanbod op bestaand bedrijventerrein oppervlak, per 1 januari 2008, ha netto

Gemeente	Gemengde bedrijventerreinen	Totaal aanbod	Terstond	Niet-terstond
Hillegom	Hillegom-Zuid	0,3	0,0	0,3
Lisse	Dever	2,6	2,6	0,0
Noordwijk	Klei-Oost (Noordwijk)	1,5	1,0	0,5
Teylingen	Bedrijventerrein Sassenheim-Zuid	0,8	0,8	0,0
Teylingen	Voorhout	0,7	0,7	0,0
Totaal		5,9	5,1	0,8
Gemeente	Thematerreinen Agro-sector	Totaal aanbod	Terstond	Niet-terstond
Katwijk	Florapark I + II	0,8	0,6	0,2
Katwijk	Vinkenwegzone	0,8	0,8	0,0
Totaal thematerreinen Agro-sector		1,6	1,6	0,2
Gemeente	Thematerreinen Lucht en ruimtevaart	Totaal aanbod	Terstond	Niet-terstond
Noordwijk	Space Business Park	6,3	6,3	0,0
Totaal thema terreinen Lucht- en ruimtevaart		6,3	6,3	0,0

Bron: PZH en KvK

Op acht verschillende bedrijventerreinen is in totaal circa 14 hectare aan bedrijfsgrond beschikbaar in de regio. Dit oppervlak is echter niet beschikbaar voor alle type bedrijven. Florapark en de Vinkerwegzone in Katwijk zijn specifiek bedoeld voor de Agro-sector.

Het Space Business Park is specifiek bestemd voor bedrijven in de lucht- en ruimtevaart en heeft daarmee vooral een nationale en internationale scope. De circa 8 hectare uitgeefbare grond op deze drie terreinen is daarmee niet beschikbaar voor reguliere gemengde bedrijvigheid in de regio. Hiermee blijft nog circa 6 ha netto over voor de opvang van de ruimtevraag van gemengde bedrijven in de regio. Hiervan is circa 5 ha netto ook direct uitgeefbaar.

Plannen voor nieuwe bedrijventerreinen.

Naast uitgifbare gronden op bestaande terreinen bestaan er in de regio ook plannen voor de aanleg van nieuwe terreinen. In tabel 9 is een overzicht gegeven van deze plannen.

Tabel 9 Plannen voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen

Gemeente	Bedrijventerrein	Ha netto	Doelgroep	Planfase	Uitgifte v.a.
Noordwijk	Estec-terrein	15 ⁸	Lucht- en ruimtevaart		
Katwijk	Vliegveld Valkenburg	20	Hoogwaardig	Studiefase	na 2012
Katwijk	Klei-Oost Zuid	15,0	Regionaal gemengd	Bestemmingsplan	2009
Noordwijkerhout	Delfweg	10,0	Agr--sector	Studiefase	
Totaal		60			

Bron: PZH en KvK en ECORYS, 2007

Er bestaan plannen voor de aanleg/uitbreiding van vier terreinen in de regio, met een gezamenlijk oppervlak van 60 ha netto. De terreinen hebben alle vier een eigen doelgroep. Voor standaard reguliere bedrijvigheid komt alleen ruimte beschikbaar op de 15 ha netto van Klein-Oost Zuid. Het Estec terrein is bestemd voor lucht- en ruimtevaart en Delfweg voor de Agro-sector. Voor de locatie van het voormalige vliegveld Valkenburg is een hoogwaardige invulling voorzien, waaronder mogelijk met bio-science. Dit bedrijventerrein wordt in samenhang met de aan te leggen woonwijk kwalitatief hoogwaardig ingevuld⁹.

1.5 Conclusies vraag en aanbod

In onderstaande tabel is de verwachte ruimtevrage tot 2030 afgezet tegenover het aanbod in dezelfde periode. Hierbij is nog geen onderscheid gemaakt naar specifieke doelgroepen van sommige terreinen.

Tabel 10 Confrontatie vraag en aanbod, 2008-2030

Variant	Ruimtevrage ha netto	Aanbod ha netto	Verschil vraag en aanbod ha netto
Minimum variant	183	74	- 109
Maximum variant	206	74	- 132

- Voor de periode 2008-2030 ontstaat een aanzienlijk tekort van minimaal 109 ha netto aan uitgifbaar bedrijventerrein in de regio Duin- en Bollenstreek.
- Het daadwerkelijke tekort voor reguliere gemengde bedrijvigheid zal echter nog groter worden en is de huidige situatie nijpend te noemen. Voor dit type bedrijvigheid is op bestaande terreinen nog slechts 5 ha netto direct beschikbaar. Daarnaast is er slechts 15 ha netto nieuw gemengd terrein gepland. Het grootste deel van het nieuw geplande aanbod in de regio is niet voor het type reguliere bedrijvigheid beschikbaar.

⁸ Bron, KvK, 2009

⁹ Er bestaan voor de locatie van vliegveld Valkenburg plannen voor de ontwikkeling van een hoogwaardig woonmilieu, waaronder de realisatie van 500 woningen in het topsegment.

- Ook voor de agro-sector is er beperkte ruimte in het gebied. Op korte termijn is er minder dan 1 ha netto beschikbaar. Op termijn komt hier volgens de huidige plannen 10 ha netto bij op Delfweg in Noordwijkerhout.
- Het ruimtetekort doet zich hiermee zowel voor op de korte, middellange en langere termijn.
- Daarnaast is het bestaande en toekomstige aanbod geconcentreerd in de gemeente Katwijk. Dit houdt in dat in andere delen van de regio vrijwel geen vestigingsmogelijkheden voor het regionale bedrijfsleven bestaan.
- Concluderend kan worden gesteld dat er in de Duin- en Bollenstreek voor de gehele periode tot 2030 onvoldoende ruimte beschikbaar is voor het regionale bedrijfsleven.
- In voorliggende studie is gewerkt op basis van het GE (Global Economy) scenario zoals gehanteerd door het CPB in de Bedrijfslocatiemonitor. Dit is het hoogste groeiscenario. Indien met het op een na hoogste scenario zou worden gerekend (TM: Trans Atlantic Market) dan kan worden verwacht dat het tekort met 25-30 ha netto netto afneemt (circa 25%). Het tekort bedraagt dan nog steeds 85 tot 100 ha netto. Ook hier geldt weer dat het tekort voor reguliere gemengde bedrijvigheid nog groter is, aangezien een groot deel van het aanbod niet voor deze bedrijven beschikbaar is.

Bijlage: Gebruikte methodiek ramingen vraag naar bedrijventerreinen

De ruimtebehoefteramingen voor bedrijventerreinen zoals weergegeven zijn bepaald met het SPECTRA¹⁰-model van ECORYS, welk weer is gebaseerd op de BLM van het CPB. Zowel de CPB-BLM als ECORYS-SPECTRA zijn gebaseerd op de terreinquotiëntenmethodiek, waarbij met behulp van een model de toekomstige economische groei in een regio (middels de verwachte extra werkgelegenheid) wordt omgezet in extra ruimtevraag. Beide modellen houden bewust nog geen rekening met andere ruimtevrage elementen als de vervangingsvraag (door onttrekkingen van het aanbod aan terreinen, bv door woningbouw) en het aanhouden van een ijzeren voorraad. Deze laatste elementen zijn namelijk beleidsgevoelig, en de genoemde modellen kenmerken zich beiden door het uitgangspunt dat beleidsarm wordt geraamd. Beide elementen kunnen overigens later nog wel worden toegevoegd.

ECORYS-SPECTRA ramingen zijn toegepast op het niveau van de regio's binnen Zuid-Holland, waaronder Holland Rijnland, omdat de ramingen recht doen aan de karakteristieken van de individuele regio's, in de vorm van specifieke en actuele:

- Werkgelegenheidsraming
- Terreinquotiënten
- Locatievoorkeuren

Werkgelegenheidsraming

Voor de ruimtebehoefteramingen is, op basis van de dataset van de Provincie Zuid-Holland, de werkgelegenheid naar sector opnieuw ingevoerd en geactualiseerd in alle regio's. Ook zijn bevolkingsgegevens geactualiseerd in het model. Zo zijn de participatiegraad voor mannen en vrouwen aangepast. Met deze aanpassingen is het model gereed gemaakt om op regionaal niveau een zelfstandig te hanteren werkgelegenheidsraming te gebruiken. Voor de ruimtebehoefteraming is gebruik gemaakt van de gemodelleerde werkgelegenheidsgroei per sector.

Terreinquotiënten

ECORYS heeft in de ruimtebehoefteraming voor Holland Rijnland uitvoerig de terreinquotiënten tegen het licht gehouden. De terreinquotiënt is de hoeveelheid ruimtegebruik in vierkante meter per werkzame persoon. Per sector is de terreinquotiënt, zoals die in de BLM gehanteerd wordt, geijkt en indien nodig aangepast. Met behulp van de beschikbare bestanden van de Provincie zijn de terreinquotiënten geactualiseerd.

Locatievoorkeuren

Van de vraag naar ruimte uit een sector gaat een deel naar bedrijventerreinen, een deel naar kantoorlocaties, een deel naar zeehaventerreinen en een deel naar overige locaties. Met de indicator locatievoorkeur wordt zo de verdeling van de ruimte over verschillende locatiefuncties verdeeld. De locatievoorkeuren zijn volledig vernieuwd en toegespitst op de situatie in de regio's. Deze complete actualisatie van de locatievoorkeuren van bedrijventerreinen werd mogelijk door de koppeling van twee databestanden van de

¹⁰ SPECifieke Terrein RAMingen

Provincie Zuid-Holland. ECORYS had beschikking over de totale werkgelegenheid per sector en de werkgelegenheid van een sector op bedrijventerreinen.

De CPB-BLM werkt niet met regionale gegevens, maar veel met landelijke cijfers, of cijfers per landsdeel, welke vervolgens 'top down' worden geregionaliseerd. Dit is ook logisch gezien het doel van de CPB-BLM: het bepalen van de totale toekomstige ruimtebehoefte in Nederland en een (indicatieve) verdeling hiervan geven over de provincies en de stadsregio's. ECORYS-SPECTRA is ontwikkeld om de ruimtebehoefte op een lager schaalniveau te ontwikkelen, en werkt 'bottom up'.