

Voorwoord

Alweer de tweede editie van de Vastgoedmonitor. Goed om te zien dat samenwerking tussen onderwijs (Fontys) en het bedrijfsleven succesvol is. En nadrukkelijk ook dat dit magazine terecht bestaansrecht heeft. De vastgoedmonitor biedt immers een uitstekend beeld van de trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Naast een kwalitatief inzicht in het reilen en zeilen van de regio biedt de monitor ook kwantitatief voldoende cijfermateriaal dat gebruikt kan worden als naslagwerk en statistisch zakboek. Bovendien ontstaat er met deze tweede editie vergelijkingsmateriaal met het voorgaande jaar.

En dat is van belang als we denken aan de bijzondere rol die onze regio is toegedicht in nationale economische visies als Pieken in de Delta of de nota Ruimte. Daarin wordt geconcludeerd dat de economische potentie van Zuidoost-Brabant zo groot is dat we binnen tien jaar kunnen behoren tot de toptechnologische regio's op mondiaal niveau. Om deze ambitie te realiseren en de verdere ontwikkeling van Zuidoost-Brabant te stimuleren dient onze regio te beschikken over een goed vestigingsklimaat. Een klimaat waarin ook (fysieke) ruimte om te ondernemen in de breedste zin van het woord van belang is, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Als Kamer van Koophandel doen wij er alles aan om een constructieve rol op het vlak van duurzaam intensief ruimtegebruik te vervullen en kennis ter beschikking te stellen aan bedrijfsleven en overheid. Zo is er vorig jaar, in samenwerking met SRE, de gemeente Eindhoven en de Provincie, een onderzoek uitgevoerd naar de ervaringen van ondernemers met het moderne duurzame bedrijfsvestigingsbeleid op een achttal bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant. In februari 2006 zijn de resultaten opgeleverd waaruit blijkt dat het aanbod van bedrijfsruimten onvoldoende wordt afgestemd op de vraag van de doelgroep. In onze regio is al geruime tijd sprake van een tekort aan geschikte bedrijfskavels voor kleinschalige, veelal industriële bedrijven. Bedrijven die te krap zijn gehuisvest of vanwege groei willen uitbreiden staan voor nieuwbouw vaak lang op de gemeentelijke wachtlijst. Aan de andere kant staan veel bestaande bedrijfspanden leeg. De bedrijfshuisvestingsmarkt heeft dan ook te maken met een mismatch, een tekort aan bedrijfskavels en een ruim aanbod van bestaande panden. Met het project 'Re-allocatie', actieve bemiddeling en gezamenlijk zoeken naar geschikte (her)vestigingsmogelijkheden, bieden SRE en NV REDE een alternatief voor bedrijven met een ruimtebehoefte. Een project dat door de Kamer van Koophandel Oost-Brabant van harte wordt ondersteund.

Overheid en bedrijfsleven moeten samen met onderwijsinstellingen de uitdaging aangaan om van onze regio een echte topregio te maken en alle bijbehorende kansen voor het bedrijfsleven te verzilveren. Actief samenwerken op het gebied van bedrijfshuisvesting hoort daar ook bij. De Vastgoedmonitor is een prachtig resultaat van zo'n samenwerking en kan verder als vertrekpunt dienen om nieuwe gezamenlijke acties op te zetten. Veel succes daarmee!



*Ben Pollmann
Kamer van Koophandel Oost-Brabant
Algemeen Directeur*

Inhoud

Samenvatting	5	Hoofdstuk 7 Winkelmarkt	49
Hoofdstuk 1 Inleiding	9	7.1 Landelijke trends op de winkelmarkt	50
1.1 Demografische veranderingen	10	7.2 Regionale winkelmarkt	52
1.2 Economische veranderingen	11	Hoofdstuk 8 Bedrijfsruimtemarkt	55
1.3 Politieke veranderingen	13	8.1 Landelijke bedrijfsruimtemarkt	56
1.4 Vastgoedmonitor	14	8.2 Opname en aanbod regionale bedrijfsruimtemarkt	56
Hoofdstuk 2 Positionering Zuidoost-Brabant	15	8.3 Huurprijzen	57
2.1 Positie Zuidoost-Brabant	16	8.4 Nieuwe vestigingen en uitbreidingen in de regio	57
2.2 BrabantStad	17	Hoofdstuk 9 Bedrijventerreinen	59
Hoofdstuk 3 Sociaal-economische ontwikkelingen	21	9.1 Landelijke bedrijventerreinen	60
3.1 Inleiding	22	9.2 Ontwikkelingen bedrijventerreinen	60
3.2 Bedrijvendynamiek	22	9.3 Toekomstige ontwikkelingen	64
3.3 Bevolking	23	9.4 Regionale bedrijventerreinen	65
3.4 Beroepsbevolking	24	Hoofdstuk 10 Leisure	71
3.5 Werkgelegenheid	24	10.1 Landelijke leisuremarkt	72
Hoofdstuk 4 Infrastructuur	27	10.2 Regionale leisuremarkt	72
4.1 Wegeninfrastructuur	28	Hoofdstuk 11 Begrippenlijst	83
4.2 Openbaar Vervoer	30	Hoofdstuk 12 Onderzoeksverantwoording	89
4.3 Vervoer door de lucht	32	Bronnenlijst	90
4.4 Vervoer over water	33	Internet	91
Hoofdstuk 5 Woningmarkt	35	Totstandkoming	92
5.1 Landelijke woningmarkt	36		
5.2 Regionale woningmarkt	36		
5.3 Nieuwbouwlocaties	38		
5.4 Grondprijzen in de regio	41		
Hoofdstuk 6 Kantorenmarkt	43		
6.1 Landelijke kantorenmarkt	44		
6.2 Regionale kantorenmarkt	45		
6.3 Toekomstige Ontwikkelingen	47		

Samenvatting

Zuidoost-Brabant heeft zich in 2005 duidelijk gemanifesteerd als de toptechnologieregio van Nederland. Was dit in eerdere jaren ook al duidelijk, de publicatie van de Brainport Navigator, met daarin een duidelijk programma en een duidelijke koers om hightech en innovatie te stimuleren, hebben dit beeld aanzienlijk versterkt. Het programma omvat niet alleen aandacht voor toptechnologie; men is zich sterk bewust van de noodzaak dat ook het woonklimaat, de bereikbaarheid, de scholing en de samenwerking tussen alle partijen worden verbeterd. Daarom rust het programma op een viertal pijlers: people (verbetering arbeidsmarkt, scholing en stimulering ondernemerschap), business (startende ondernemingen, clustering, nieuwe communities), technology (innovatiecentra, kennistransfer) en basics (internationale verankering, bereikbaarheid, leefomgeving). Ook in andere samenwerkingsvormen krijgt de regio steeds meer haar eigen gezicht, zoals in BrabantStad en in de internationale ELA driehoek.

Sociaal economisch

De aantrekkelijke Nederlandse economie is ook terug te vinden in de cijfers van economische groei en werkgelegenheid in Zuidoost-Brabant. Hoewel het herstel nog niet sterk is in 2005 zijn de verwachtingen voor 2006 en 2007 positief. Ondersteunend voor de economische ontwikkeling is de sterke positie van een aantal traditionele sectoren in de regio, zoals de elektronica en de metaalindustrie. Niet zozeer omdat deze industrieën zelf sterk uitbreiden maar vooral omdat vanuit deze bedrijfstakken innovaties worden gestimuleerd. Het maken van nieuwe producten zal misschien uiteindelijk veel meer in lagelonenlanden gaan plaatsvinden, de innovatie en productie van prototypes en kleine series blijft hier. Op die manier ontstaat een sterke gediversifieerde productiestructuur waarin voor alle soorten werkgelegenheid plaats is.

De kwaliteit van de werkgelegenheid staat onder druk. Weliswaar is er sprake van een gemiddeld iets hogere scholingsgraad dan landelijk, de uittocht van talent naar andere delen van Nederland en de wereld is een bedreiging voor de positie van de regio.

Infrastructuur

Met betrekking tot de infrastructuur is een aantal besluiten genomen in 2005 die de bereikbaarheid kunnen verbeteren in de toekomst. De uitvoering laat echter nog op zich wachten. De verdere uitbouw van de A2, de aanpak van de bereikbaarheid van het oosten van Eindhoven en de verbetering van het traject naar België (N69) staan op de agenda, maar realisering wordt niet voor 2010 verwacht. Wel is een begin gemaakt met de aanleg van een verkeerslichtvrije aansluiting tussen de A50 en de A58. Ook het openbaar vervoer is door het regelmatig gaan rijden van de Phileas verbeterd. Nieuwe treinstations worden de komende jaren aangelegd in Helmond en Eindhoven. In beperkte mate wordt gewerkt aan de verbreding van de vaarwegen in Zuidoost-Brabant.



Dit is een zeldzaamheid op de wegen rondom Eindhoven. Een goede ontsluiting is absoluut nodig om de toptechnologie regio géén hartinfarct te laten krijgen

Woningmarkt

De woningproductie is in 2005 achtergebleven bij de planning. Dit is één van de oorzaken van de relatief hoge woningprijs. Er zijn aanzetten gegeven tot een verbetering van de woonaantrekkelijkheid, met name van de steden Eindhoven en Helmond. Dit is gedaan door projecten op het gebied van de binnenstedelijke herstructurering waarbij zowel de woningen als ook de woonomgeving en het aanbod van voorzieningen wordt verbeterd. Het is ook gedaan door het creëren van of plannen maken voor nieuwe stedelijke milieus zoals de Admirant, de woontoren aan de Smalle Haven of Suytkade. Projecten bij winkelcentrum Woensel, in Brandevoort, in Deurne of in Best dragen ook bij aan de aantrekkelijkheid van Zuidoost-Brabant als woonomgeving



Het is mooi wonen in Leende

Kantorenmarkt

Het aanbod van kantoorruimte is meer toegenomen dan de vraag. Hierdoor dringt zich steeds meer de vraag op of niet tot transformatie van veel kantoorgebouwen moet worden overgegaan. De leegstand op goede locaties is dermate groot dat kwalitatief onder de maat presterende gebouwen aan de markt zouden moeten worden onttrokken. Alternatieve aanwending brengt echter zoveel kosten met zich mee dat daar voorlopig nauwelijks voor zal worden gekozen. Eén en ander heeft ook geleid tot het uiteenlopen van de prijzen voor kantoorruimte. In het hoogste segment is sprake van stabilisering van het huurniveau, in het laagste segment staat de prijs onder grote druk. Door toevoegingen aan de voorraad in de komende jaren zal het probleem verergeren.

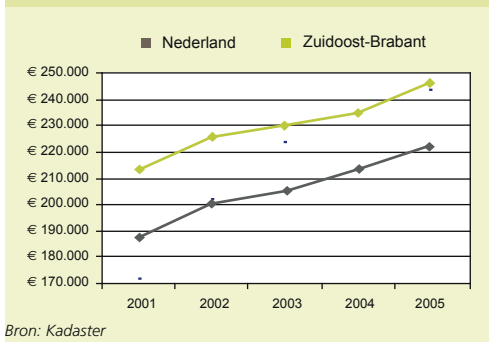
Winkelmarkt

Het probleem van de kantorenmarkt lijkt zich ook te manifesteren op de winkelmarkt. Nieuwe toevoegingen met kwalitatief hoogwaardige winkelruimte op locaties die de consument wenst zorgen voor een verdringingseffect. Leegstand ontstaat in oudere winkelstrips in buurten en dorpen. Dit geldt zeker ook voor Zuidoost-Brabant. Eindhoven en Helmond ontwikkelen een beleid om verpaupering van economisch niet meer rendabele winkelgebieden tegen te gaan door functieverandering. In de kleine kernen zijn de mogelijkheden voor een dergelijk beleid zeer beperkt. Dit neemt niet weg dat door nieuwe winkelstraten en door uitbreiding van bestaande de verschillende centra er sterk op vooruit zijn gegaan of zullen gaan.

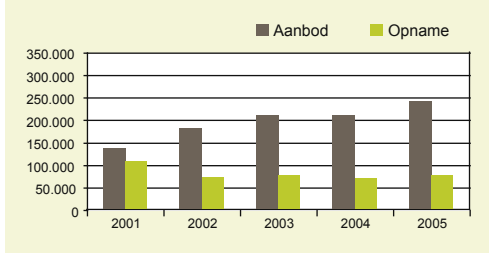
Bedrijfsruimte en bedrijventerreinen

De recessie is ook niet voorbijgegaan aan de markt voor bedrijfsruimte. De leegstand die hier is ontstaan is groot en drukt de prijzen. Ook hier geldt een groot verschil tussen kwalitatief hoogwaardig aanbod en het aanbod van ruimte die vanwege de eisen van de gebruiker is verlaten. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de kwaliteit van het terrein waarop de ruimte is gelegen. De herstructurering van bedrijventerreinen is ter hand genomen in de regio, in Helmond, Deurne en Eindhoven. Tegelijk worden er nieuwe terreinen ontwikkeld voor kennisintensieve bedrijvigheid (Brandevoort, een tweede High Tech Campus)

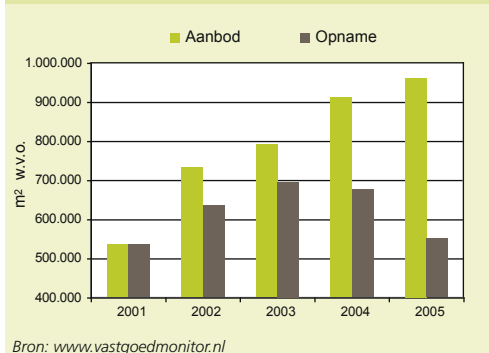
Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs woningen Nederland en Zuidoost-Brabant



Ontwikkeling aanbod en opname van kantoorruimte >500 m² in Eindhoven en Helmond (2001-2005)



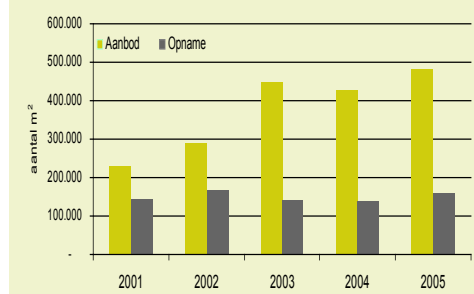
Aanbod en opname winkelvloeroppervlak >500 m² in Nederland



Leisure

De regio laat zich voorstaan op een groot aanbod aan recreatieve en culturele voorzieningen. Het aanbod van cultuur en vermaak is uitgebreid met de komst van vernieuwde jongerencentra zoals Plato, Dynamo en Effenaar, nieuwe activiteiten op Strijp-S en in de Lichttoren. Het aanbod van de Eindhovense schouwburg wordt verbreed door de nieuwe accommodatie, Helmond kent een nieuw kunstencentrum. De regio wordt zich steeds meer bewust van haar rol als Designhoofdstad. Dit zal een belangrijke bijdrage leveren aan het aantrekkelijker maken van de regio en haar steden voor jong en oud.

Ontwikkeling aanbod en opname bedrijfsruimte (> 750 m²) in regio Eindhoven



Alle gegevens betreffen Zuidoost-Brabant

		% toe-/afname
Bevolking		
Bevolking per 1-1-2006	727.366	+0,3%
Aantal arbeidsplaatsen	359.420	+1,3%
Aantal bedrijven/instellingen	43.260	-6,4%
Woningen		
Woningvoorraad per 1-1-2006	302.401	+1,4%
Aanbod woningen per 1-1-2006	29.671	+10,4%
Gemiddelde koopsom 2005	€ 245.929	+4,7%
Mediane verkooptijd 2005	83 dagen	-4,9%
Woningproductie 2005	2.340	-31%
Kantoren		
Voorraad kantoorruimte per 1-1-2006	1.970.000 m²	+7,5%
Aanbod per 1-1-2006	265.000 m²	+6%
Opname 2005	85.000 m²	+25%
Huurprijs nieuwbouw in Eindhoven	€ 120-175	-3%
Huurprijs bestaande bouw in Eindhoven	€ 110-130	-3%
Huurprijs nieuwbouw in Helmond	€ 100-130	-3%
Huurprijs bestaande bouw in Helmond	€ 91-125	-5%
Planvoorraad per 1-1-2006		%
Winkels		
Aantal winkels per 1-1-2006	5.564	+2,0%
Voorraad winkelruimte per 1-1-2006	1.375.523 m²	+3,5%
Aanbod Eindhoven en Helmond per 1-1-2006	49.288 m²	+3,9%
Opname Eindhoven en Helmond 2005	m²	%
Huurprijs kernwinkelapparaat Eindhoven	€ 950-1200	-7,8%
Huurprijs kernwinkelapparaat Helmond	€ 275-475	+2,0%
Bedrijfsruimten		
Aanbod per 1-1-2006	700.000 m²	+36%
Opname 2005	200.000 m²	+2%
Huurprijsniveau bedrijfsunits (100-150 m²)	€ 50-60	-2%
Huurprijsniveau bedrijfsruimten op bovenregionale bedrijventerreinen (300-500 m²)	€ 45-50	0%
Huurprijsniveau grootschalige nieuwbouw (2.000-4.000 m²)	€ 45-55	-7%
Bedrijventerreinen		
Uitgifte 2005	50 (ha)	+50%
Terstond uitgeefbaar per 1-1-2006	195 (ha)	-22%
Op termijn uitgeefbaar per 1-1-2006	230 (ha)	+10%
Uitgifteprijs Eindhoven	€ 120-165	+3%
Uitgifteprijs Helmond BZOB	€ 110-168	0%
Uitgifteprijs Veldhoven	€ 132-210	0%
Uitgifteprijs Waalre	€ 68-110	0%
+ = toename in % - = afname in %		



High Tech Health Care Campus in Best is een thematisch ingericht bedrijventerrein. De MRI scanner is kindvriendelijk gemaakt

7 Nog getallen invullen?



Artimond, jaarlijks in
mei in Helmond
(www.artimond.nl)

Hoofdstuk 1

Inleiding



2006

Zuidoost-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed ⁹

1. Inleiding

Zuidoost-Brabant, het toptechnologisch kloppend hart van Nederland. Hét centrum van Brabant. Van Bergeijk tot Deurne, van Oirschot tot Cranendonck. Met in het centrum Eindhoven en Helmond. Als Nederland zijn innoverend vermogen niet wil verliezen, zal er vanuit de landelijke overheid meer aandacht moeten komen voor dit unieke gebied in de wereld. De kennisdriehoek Eindhoven-Leuven-Aken biedt grote kansen, zowel voor versterking van het innovatiepotentieel van de grote spelers, als voor versterking van de positie van het midden- en kleinbedrijf. Dit vraagt om lef en de bereidheid van de diverse bestuurslagen om de samenhang, de infrastructuur en de dynamiek van de regio sámen verder te versterken.

De maakindustrie is in Zuidoost Brabant de belangrijkste bron van werkgelegenheid en tevens het zorgenkind van de regio. Het uitbuiten van de kracht van deze ondernemingen is een uitdaging waar alle partijen voor staan. Globalisering, verplaatsing van productiecapaciteit naar landen met lagere loonkosten, de steeds grotere invloed van de informatietechnologie en de verschuiving in de richting van de beleveniseconomie, zijn ontwikkelingen die zich overal in West-Europa voordoen. Niet iedere Europese regio is in staat geweest zodanig te reageren op deze ontwikkelingen, dat de economische groei in stand is gebleven. De groei werd vooral bepaald door de mate waarin innovaties werden toegepast. De provincie Noord-Brabant heeft zich redelijk goed kunnen handhaven, waarbij met name het zuidoostelijk deel van de provincie de motor van de groei is geweest. Zuidoost-Brabant is economisch bijgebleven, vooral dankzij de ontwikkeling van de logistieke en financiële dienstverlening en dankzij het koesteren van talent. Het vasthouden van creatief en innovatief talent maakt de regio aantrekkelijk als vestigingsplaats.

De groei moet ook geacommodeerd worden door een evenwichtige ontwikkeling van het vastgoed en gefaciliteerd worden door een goede infrastructuur en door een kwalitatieve en kwantitatieve toename van de (beroeps)bevolking. Maar ook moet het vastgoed het imago van de regio uitstralen. Toptechnologie moet te zien zijn in de woningbouw, in de architectuur van kantoren en bedrijfspanden, in transportsystemen. Zuidoost-Brabant doet goede stappen in die richting.

Een regionale vastgoedmonitor heeft tot doel aan te geven of het vastgoed is afgestemd op de economische, sociale, demografische en culturele ontwikkelingen in het gebied. Het vastgoed moet een ondersteunende rol spelen of, beter nog, een katalyserende rol.

De vastgoedmonitor geeft ook aan of het vastgoed in de regio gelijke tred houdt met ontwikkelingen die zich voordoen in de rest van de provincie en in de rest van Nederland. Hiermee wordt een beeld verkregen van de relatieve positie van het gebied, belangrijk om een goede keuze te kunnen maken als onderneming wanneer het gaat om vestiging, of als consument wanneer het gaat om wonen.

Dit betekent dat bij de beschrijving van het vastgoed in Zuidoost-Brabant zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve kenmerken voor het voetlicht



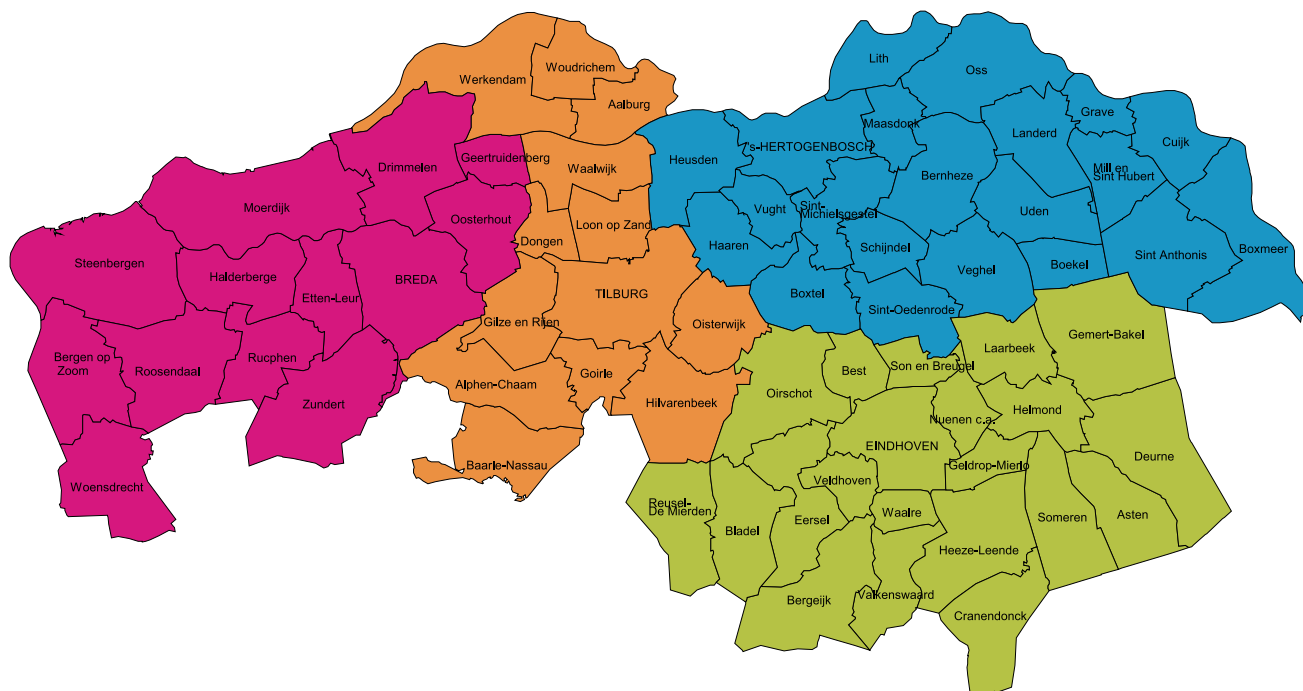
Kunstkwartier is de nieuwe naam voor het Kunstencentrum Helmond



Hoogwaardige architectuur niet voorbehouden aan de grote steden



Steeds meer partijen vestigen zich op de High Tech Campus, Eindhoven



De provincie Noord-Brabant en het onderzoeksgebied Zuidoost-Brabant (groen)

moeten worden gebracht; kwaliteiten en kwantiteiten die altijd gekoppeld moeten worden aan de functie die het vastgoed vervult. Tekorten en overschotten op vastgoedmarkten kunnen tegelijkertijd voorkomen en geven vaak een zekere dynamiek aan deze markten.

Opbouw vastgoedmonitor

In het tweede hoofdstuk wordt de positie van de regio Zuidoost-Brabant omschreven. Hier wordt gekeken naar de plaats van Zuidoost-Brabant als Brainport, in het samenwerkingsverband BrabantStad, in de rest van de provincie en ten opzichte van de economisch sterke gebieden in de randstad, België en Duitsland. Hoofdstuk drie bevat de economische en demografische ontwikkelingen in de regio Zuidoost-Brabant. Deze worden omschreven en vergeleken met de landelijke en provinciale ontwikkelingen. In het vierde hoofdstuk wordt de infrastructuur beschreven. De belangrijke aan- en afvoerlijnen over weg, water en spoor, en ontwikkelingen op dit gebied worden omschreven. Hoofdstuk 5 bevat de trends op het gebied van wonen, de woonmilieus, de woningtransacties en de nieuwbouwlocaties.

In de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9 worden de opname, aanbod, voorraad, huurprijzen en trends en ontwikkelingen genoemd, voor respectievelijk de kantorenmarkt, de winkelmarkt, de bedrijfsruimtemarkt en de bedrijventerreinen. Daarbij wordt niet alleen de regio Zuidoost-Brabant belicht, maar ook de relatieve ontwikkeling ten opzichte van heel Nederland uiteengezet. In hoofdstuk 10 ten slotte worden trends en ontwikkelingen op het gebied van de in de regio Zuidoost-Brabant bestaande leisure voorzieningen omschreven.

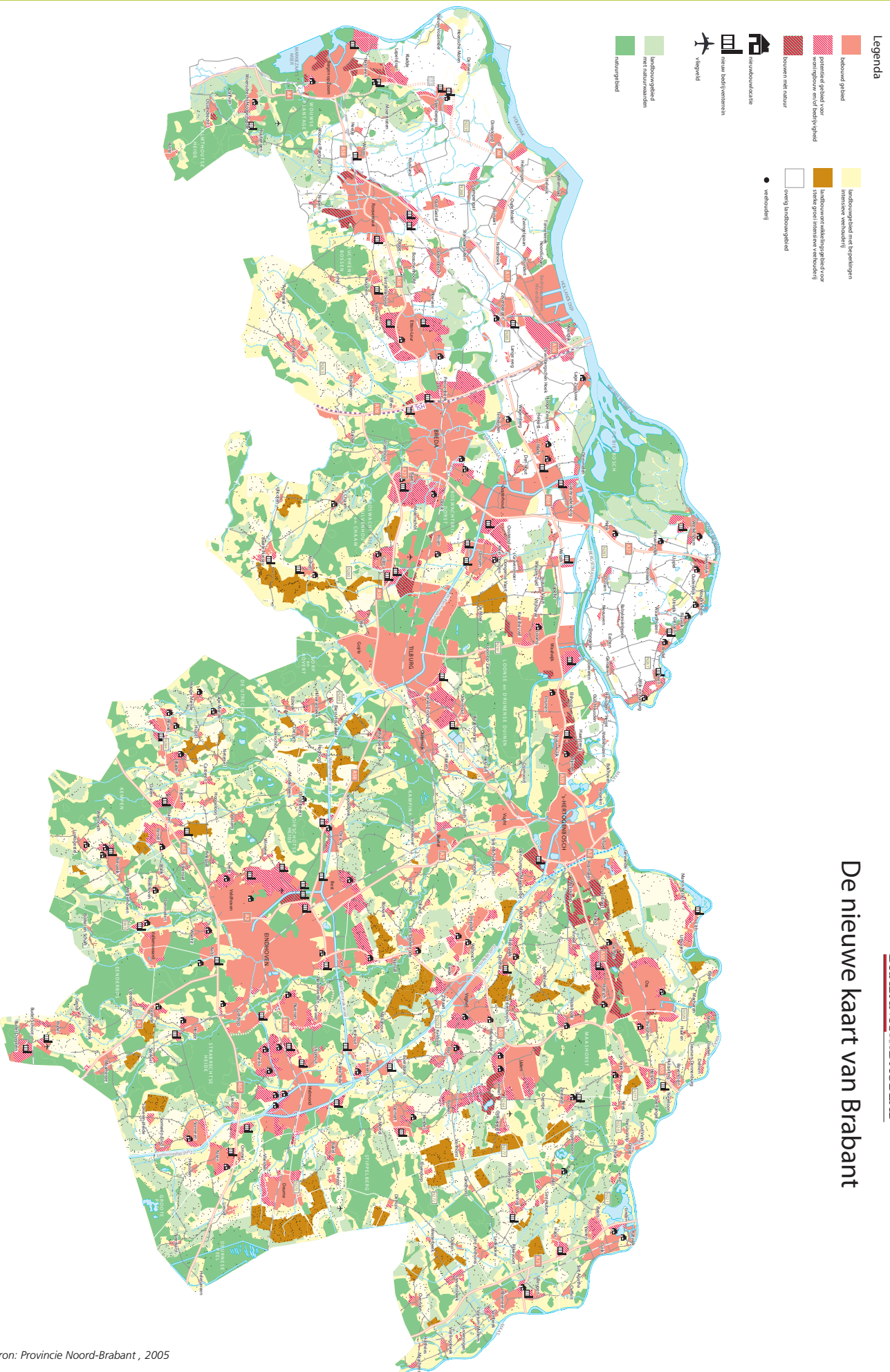


Nieuwbouw Novalis College aan de Sterrenlaan, Eindhoven



'You will never walk alone', centrum, Son

De nieuwe kaart van Brabant



Hoofdstuk 2

Positionering
Zuidoost-Brabant



2006

Zuidoost-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

2. Positionering Zuidoost-Brabant

2.1 Positie Zuidoost-Brabant

De regio Zuidoost Brabant rondom Eindhoven beslaat 1.460 km², ruim een kwart van de provincie Noord-Brabant. Het beslaat 21 gemeenten waarin ruim 727.000 inwoners wonen (zo'n 30% van de provincie Noord-Brabant). De omzetgroei bedroeg in 2005 3,1%, tegen 1,0% landelijk. De export groeide met 8,3% (landelijk: 3,5%). De regio is de enige in Nederland die voldoet aan de Lissabon-doelstellingen. Het gebied kent een grote diversiteit aan landschappen, aan economische activiteit en aan cultuur. Het stedelijk cluster Eindhoven/Helmond vormt het centrum van de regio. Maar daar omheen vinden we gemeenten die een uitgesproken agrarisch en toeristisch karakter hebben. Staat Eindhoven symbool voor kennisintensieve bedrijvigheid, voor research en development en voor grootstedelijke allure, gemeenten zoals Deurne, Gemert Bakel en Beerze Reusel worden juist gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid, heide en vennen en dorpse gezelligheid. Juist deze diversiteit maakt dat de regio aantrekkelijk is als woon- en werkgebied.

Duurzaamheid

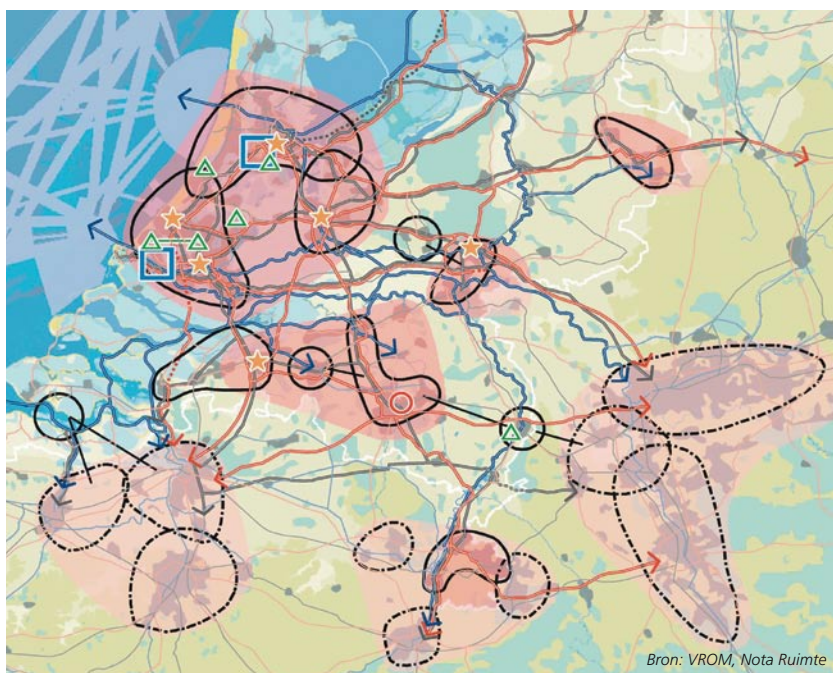
Zuidoost-Brabant meest duurzame gebied van Nederland. Dit blijkt uit het onderzoeksrapport 'Visie op de provinciale dynamiek 2005' van de Rabobank. Zuidoost-Brabant scoorde het hoogste bij de triple P: People Planet Profit. Er wordt steeds meer verwacht van bedrijven dat zij rekening houden met hun omgeving tijdens economische activiteiten. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn steeds vaker voorkomende onderwerpen tijdens discussies en beleidsstukken van overheden en jaarverslagen van bedrijven. Volgens de Triple P monitor bestaat de kwaliteit van de leefomgeving uit drie deelkwaliteiten: de sociaal-culturele, de ecologische en de economische



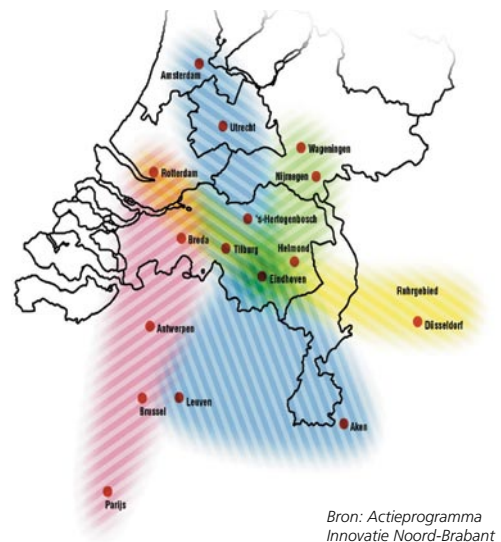
Gelegen op bedrijventerrein Esp, Eindhoven-Noord



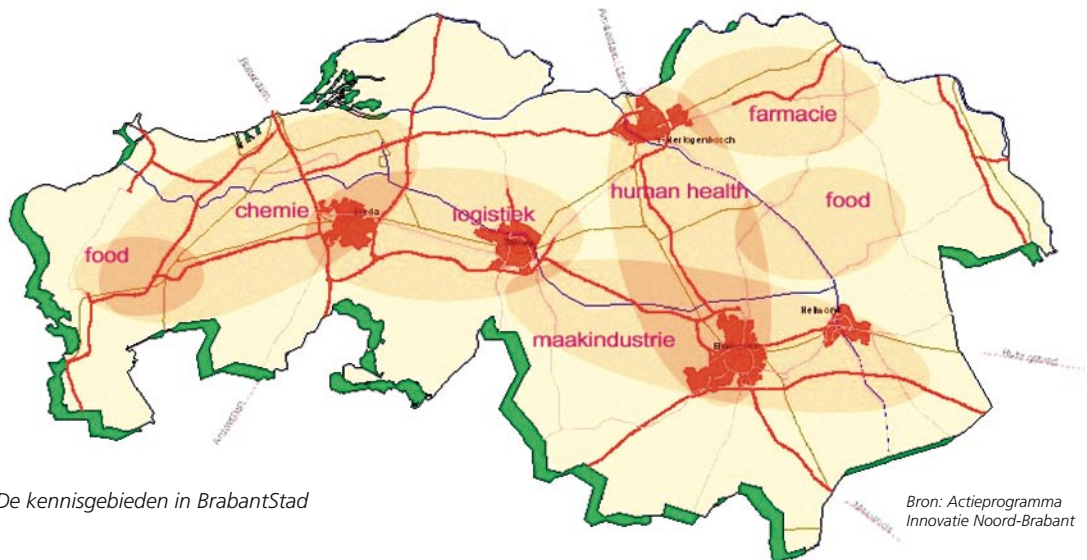
Behoud van de ecologische hoofdstructuur is een belangrijk element van duurzaamheid



Dé ruggegraat van de Nederlands economie



BrabantStad in het centrum van bedrijvigheid



kwaliteit, oftewel People, Planet en Profit. Zuidoost-Brabant scoort niet op alle drie deze indicatoren het hoogst, maar het gaat om de balans tussen de drie P's. De grote diversiteit aan sociaalculturele, ecologische en economische kwaliteiten zorgen ervoor dat Brabant bovengemiddeld scoort voor duurzaamheid. Economische ontwikkelingen zien we vooral in de grote steden Eindhoven en Helmond. De bereikbaarheid in Zuidoost-Brabant is bovengemiddeld. Ook het opleidingsniveau van de beroepsbevolking en het aantal studenten is hoger dan elders in Noord-Brabant en ligt iets boven het gemiddelde Nederlandse niveau. De bevolking van Noord-Brabant is met een gemiddeld huishoudinkomen van 26.600 euro, op Utrecht na, de meest koopkrachtige van Nederland.

Brainport

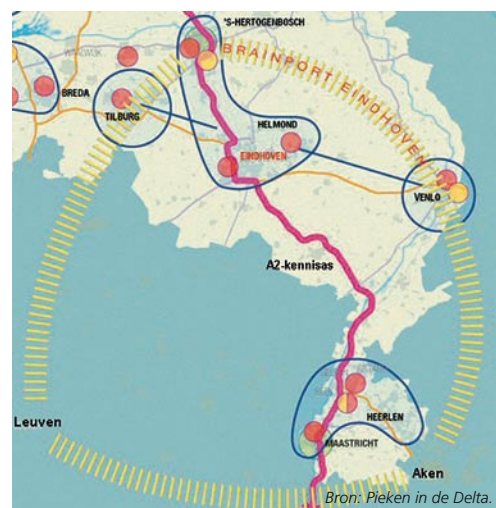
In deze duurzame setting heeft zich Brainport ontwikkeld. Gestimuleerd door de aanwezige bedrijven en kennisinstellingen heeft de traditionele maakindustrie, die nog steeds 70.000 van de 355.000 banen levert in de regio, zich ontwikkeld tot een internationaal erkend conglomeraat van innovatie. Eerdere programma's van de overheid om de economie te stimuleren waren nog vaak gericht op het behoud van bestaande structuren en werkgelegenheid. Met Brainport is dat pad verlaten. De kracht van de regio zit in kennisontwikkeling, kennistoepassing en innovatie. Daar moet dus ook iedere vorm van ondersteuning van overheidswege op gericht zijn.

Toptechnologie regio

De regio Zuidoost-Brabant is in Nederland de toptechnologieregio bij uitstek. 45% van de private bestedingen in Research & Development vindt in deze regio plaats. 43% van de Nederlandse patentaanvragen komt uit deze regio. Ook op Europese schaal telt de regio mee. Op het Europese innovatiescorebord staat de regio op de vierde plaats, na Stockholm, Uusimaa en Oberbayern. Zuidoost-Brabant is door de Nederlandse overheid benoemd als Brainport, hetgeen betekent dat stimuleringsgelden worden vrijgemaakt om hier daadwerkelijk de toptechnologie te ondersteunen. De erkenning van toptechnologie-regio komt ook tot uiting in de internationale samenwerking met Aken en Leuven in de zogenaamde ELA-triangle. De samenwerking tussen de steden vindt vooral plaats via het bedrijfsleven, met name Philips.



Toekomst rondom Eindhoven: dubbellaags verkeer



De grootte van Brainport Eindhoven en Kennisdriehoek

Programma

In september 2005 is het Brainportprogramma tot 2013 gepubliceerd. Brainport zijn is één, Brainport blijven vergt stimulans en gezamenlijke actie. Brainport Eindhoven toont ambitie en heeft slagkracht. De uitdagingen voor de regio liggen met name op het gebied van:

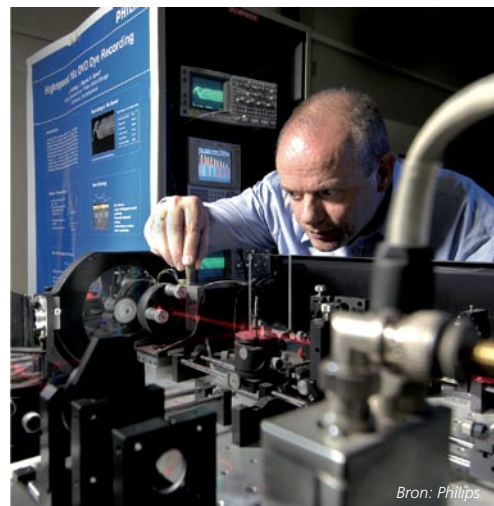
- Het continueren van de hechte samenwerking tussen bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheid (Triple Helix) in de regio.
- Het behouden en versterken van de private research basis en van hoogwaardige productieactiviteiten.
- Een verhoging van de publieke R&D-uitgaven.
- Het vergroten van de publiek-private research basis (bijv. via Technologische Topinstituten) ook voor het MKB.
- Het vergroten van de kritische massa van de kennisinfrastructuur in de regio zelf en door interregionale afstemming en samenwerking.
- Het verder dynamiseren van de kennistransfer naar het MKB
- Het versterken van de aantrekkelijkheid van de regio voor kenniswerkers, onder andere door het verbinden van technologie en design en het creëren van een bijzonder werk- en leefklimaat.

Men is zich bewust van een aantal zwakke punten in de regio. Met name de publieke R&D en het vertalen van hightech-ontwikkelingen in ondernemerschap zijn nog onvoldoende in de regio. Ook de bereikbaarheid in de toekomst baart zorgen. De koers die is uitgezet door Brainport laat zich in het volgende schema vatten:

Innovatiecentra, ketenafhankelijkheid van multinational tot kleine lokale onderneming, ontwikkeling van ondernemerschap en kenniscirculatie en -ontwikkeling in een omgeving van samenwerken en quality of life is de ambitie van de regio.

Initiatieven

Nieuwe vormen van samenwerking, vooral tussen verschillende branches, worden door Brainport ondersteund. In meerdere onderzoekscentra komt dit tot uitdrukking. Bijvoorbeeld de initiatieven Holstcentre, Molecular Medicine Institute, automotive cluster, Design innovation centre en Newtrition. Ook wordt veel aandacht gegeven aan de ondersteuning van startende bedrijven. Voorbeelden zijn de verschillende incubator programma's, zoals Incubator 3+, Design Incubator en Incubator Food and Technology. Op het gebied van bereikbaarheid wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de A2 zone, de HOV-lijn en dynamisch verkeersmanagement.



R&D op het Nat. Lab. op HTC, Eindhoven



Triple helix: complex maar functioneel

PEOPLE	TECHNOLOGY	BUSINESS	BASICS
Arbeidsmarkt	Innovation Centres, Centres of excellence	Acquisitie	Internationaal
Opleidingen	Kennistransfer	Start-up en doorgroei	Bereikbaarheid
Ondernemerschap	Programma's sleutelgebieden	Business & technology communities	Imago
Brainporttrots		Business development	Quality of life
		Clustering	Bedrijfslocaties
		Voorlichting/communicatie	ICT
			Samenwerking in Triple Helix

Bron: Brainport Navigator

2.2 BrabantStad

BrabantStad is de bestuurlijke samenwerking van de steden Breda, Eindhoven, Helmond, 's Hertogenbosch en Tilburg en de Provincie Noord-Brabant die als doel heeft een stedelijk netwerk te gaan vormen en Brabant nadrukkelijk op de Europese kaart te zetten als toonaangevende kennisregio. Brabantstad werkt als een branchevereniging. Brabantstad zet zich niet in voor de specifieke belangen van de steden, maar pakt bepaalde thema's aan. Ook is Brabantstad een nationaal stedelijk netwerk volgens Nota Ruimte van het ministerie VROM in 2005.

Er wordt samengewerkt op economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel terrein. Met een verzorgingsgebied van 1,4 miljoen mensen en 20% van de industriële productie van Nederland behoort BrabantStad tot één van de belangrijkste stedelijke regio's van Nederland. De vijf Brabantse steden zijn de motor van de economie in een veel breder gebied. Brabant heeft de potentie om uit te groeien tot een toonaangevende Europese kennis- en innovatieregio. De netwerksamenwerking van B5 en provincie wil voorwaarden scheppen voor een vestigingsklimaat met internationale allure. Stedelijkheid en groen, bereikbaarheid en een aantrekkelijk cultureel klimaat (topvoorzieningen) zijn belangrijke opgaven.

Plannen

Het Programma BrabantStad 2004-2008 is een mix van projecten die de B5 en de provincie samen uitvoeren en andere grootschalige ontwikkelingen die cruciaal zijn voor het stedelijk netwerk, maar door één van de steden worden opgepakt. BrabantStad ondersteunt deze initiatieven. Soms via cofinanciering vanuit de provincie, in andere gevallen via promotie of belangenbehartiging. Verder bevat het programma BrabantStad een aantal acties die te maken hebben met afstemming van projecten, met probleemverkenning of toekomstige investeringen. Kansrijke ontwikkelingen kunnen de komende jaren worden toegevoegd aan de agenda voor BrabantStad.

Kenniswijk

Kenniswijk was een initiatief van de overheid. De opzet was een 'levende' experimenteermilieu te creëren, waarin consumenten toegang hebben tot innovatieve producten en diensten op het gebied van computers, (mobiele) communicatie en internet. Een omgeving, waarin bedrijven en instellingen vervolgens met die consumenten hun innovatieve diensten en infrastructuur kunnen gaan beproeven. Het bedrijf Kenniswijk BV is per 1 oktober 2005 beëindigd. De subsidieregelingen om de ontwikkeling van innovatietoepassingen te ondersteunen lopen eind 2005 af. Het resultaat is enerzijds de aansluiting van meerdere wijken en dorpen op breedband – internet. Anderzijds is er veel kennis verzameld over de wijze waarop infrastructuur en kennisverspreiding samenhangen. Kennis die in Brainport wordt ingezet.

Samenwerking

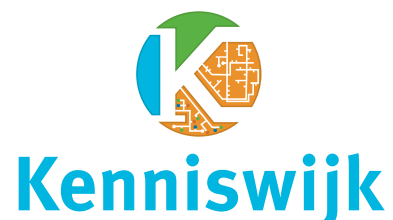
De samenwerking tussen overheid, onderwijs en ondernemingen krijgt steeds meer vorm in Zuidoost-Brabant. Goede voorbeelden hiervan zijn te vinden bij de Technische Universiteit. De samenwerking met TNO die op hetzelfde terrein gevestigd is en de samenwerking met startende ondernemingen, die eveneens bedrijfsruimte op het TU terrein hebben gekregen, leidt tot wederzijds voordeel. Op een zelfde manier probeert men in Helmond de Groene Campus op te zetten. MBO en HBO zetten in het gebied Suytkade samen met ondernemin-



Fraaie architectuur verhoogt de aantrekkelijkheid van de stad. Vesteda gebouw, Eindhoven is klaar



Natuur in combinatie met hightechbedrijven is een absolute must



Snelgroeijende verspreiding van breedbandverbinding in Zuidoost-Brabant

gen uit de Food industrie een nieuw expertisecentrum op waar uitwisseling van kennis plaats kan vinden, maar waar tegelijkertijd leerlingen en studenten in aanraking komen met het bedrijfsleven. Ook op het gebied van design wil het Helmondse MBO samen met ondernemingen en de gemeente bezien of een expertisecentrum wenselijk is.

Foodregio

Vanuit Newtrition, het samenwerkingsverband tussen ondernemingen die op alle gebieden van voeding, van agrariër tot verpakkingsindustrie, samenwerken, wordt een intensieve relatie met het onderwijs nagestreefd. Het concept van de Foodregio Helmond wordt nu overgebracht naar Tilburg en Uden/Veghel. Samenwerking met bedrijven daar kan leiden tot een sterkere positie in Europa. Op de agenda van Foodregio staat vooral innovatie. Denken in nieuwe combinaties tussen de voedingsmiddelenindustrie en andere industrieën, denken in de richting van life sciences en medische technologie, en vooral ook een goede samenwerking tussen kleine en grote ondernemingen, moeten deze branche één van de meest toonaangevende in de regio maken. En als geheel van Europa.

Automotive

In Zuidoost-Brabant heeft de autoindustrie altijd een belangrijke plaats ingenomen. Na enkele jaren van malaise bij de grootste producent in de regio, DAF/Paccar, is het bedrijf er in geslaagd in Europa de tweede positie als vrachtwagenproducent in de zwaardere klasse te bemachtigen. Dagelijks rollen er nu 170 vrachtwagens van de band in Eindhoven. Maar behalve DAF is ook de productie van onderdelen door tal van toeleveranciers uit de regio van groot belang voor de werkgelegenheid en voor de innovatie. Vooral om de innovatie te ondersteunen is ook TNO automotive naar de regio verhuisd. Het besluit hiertoe is in 2005 genomen. In Valkenswaard vindt de productie plaats van bussen bij VDL en in Helmond wordt de ultramoderne Phileas bus gebouwd.

Innovatie

ING heeft in een onderzoek naar het innovatiepotentieel van de regio gekeken naar de bijdrage van het bedrijfsleven, het arbeidspotentieel, de kennisinstellingen en omgevingsfactoren. De conclusie van het onderzoek luidt dat het bedrijfsleven, het arbeidspotentieel en de kennisinstellingen een positieve bijdrage leveren aan de innovatie die uitgaat boven het landelijk gemiddelde. De omgevingsfactoren scoren echter beduidend lager dan het landelijk gemiddelde. Twee elementen zijn hiervoor verantwoordelijk: de fysieke ruimte voor bedrijven en de woonaantrekkelijkheid. Dit laatste wordt ook onderstreept door de Atlas van Nederlandse gemeenten. Eindhoven scoort in deze atlas op het punt woonaantrekkelijkheid gemiddeld (plaats 25 van de 50), Helmond scoort hier erg laag (plaats 46). Voor jongeren scoort de woonaantrekkelijkheid in beide steden nog slechter (plaats 34 en 49). Het beleid van overheid, ondernemingen en onderwijsinstellingen zal dan ook vooral gericht moeten zijn op het verbeteren van de fysieke omgeving om de steden aantrekkelijker te maken.



Voedsel met een duidelijke meerwaarde



Bron: DAF/Paccar

Vervoer van centrale opslagplaatsen naar het achterland is het meest effectief met vrachtwagens



*Kennisinstituten zijn de kraamkamers van innovatie.
Foto: Fontys Hogescholen, Eindhoven*

Starters

Een belangrijk lichtpunt voor de regio is het aantal startende ondernemingen. Dit ligt aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde en wordt ook door de verschillende programma's sterk ondersteund. Eén van de knelpunten voor startende ondernemingen is steeds de aanwezigheid van goede bedrijfsruimte. Ook voor Zuidoost-Brabant is dit een probleem. Het is van groot belang jonge ondernemers vast te houden in het gebied. Het bieden van een goede woonomgeving en werkomgeving zal prioriteit moeten zijn van de beleidsmakers.



Vele kleine starters



De Technische Universiteit Eindhoven bestaat dit jaar vijftig jaar. Het gehele jaar door zijn er feestelijke activiteiten gericht op kennistransfer



Het is mooi wonen in Beek en Donk, gemeente Laarbeek

Hoofdstuk 3

Sociaal-economische
ontwikkelingen



2006

Zuidoost-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

3. Sociaal-economische ontwikkelingen

3.1 Inleiding

De Nederlandse economie is in 2005 met 0,9 procent gegroeid. Dit is bijna de helft minder dan de groei van 1,7 procent in 2004, maar ruim boven de nullijn in de jaren 2002-2003. De lagere groei is te verklaren doordat zowel de investeringen als de consumptie achterblijven. De uitvoer was ook in 2005 de trekker van het bescheiden economisch herstel. Daarnaast leverden de consumptie en de investeringen een geringe positieve bijdrage. Het aantal banen was vorig jaar 0,4% lager dan in 2004. Deze daling is veel kleiner dan in 2004. In 2005 is de werkloosheid licht gedaald.

In de commerciële dienstverlening groeide de productie met 2,5 procent. Dat is meer dan in andere bedrijfstakken. In de commerciële dienstverlening komt de groei vooral van de groothandel en de transportsector. Ook de productie van banken, verzekeraars, uitzendbranche en van zakelijke dienstverleners, zoals computerservicebureaus en reclamebureaus steeg.

De bouwnijverheid profiteerde van de aantrekkende woningbouw. Ook in de landbouw is meer geproduceerd. Dankzij de zorg groeide ook in de niet-commerciële dienstverlening de productie nog in geringe mate.

De industrie produceerde iets minder dan in 2004 en blijft daarmee opvallend achter bij eerdere perioden van economisch herstel. Dat is het gevolg van de krimp in de elektrotechnische en de transportmiddelenindustrie. De energiesector werd geconfronteerd met een fors lagere afzet van aardgas als gevolg van de internationaal sterk gestegen olieprijs.

Voor 2006 en latere jaren blijft de olieprijs een onzekere factor. Hierdoor wordt het prijspeil van de Nederlandse export beïnvloed. Andere onzekere factoren zijn de koers van de Euro en de ontwikkeling van de consumptie.

De productiestructuur wordt in Zuidoost-Brabant meer dan in de rest van Nederland bepaald door de industrie. Behalve de elektronische industrie is ook de metaalnijverheid een relatief grote speler in de Zuidoost-Brabantse industrie. Zowel de elektronische industrie als de metaalnijverheid zijn sterk afhankelijk van de internationale conjunctuur en worden bovendien meer dan andere sectoren geconfronteerd met zowel de bedreigingen als de kansen van de globalisering. Het beroep dat gedaan wordt op innovatieve kracht, op Research & Development en op kennisinstellingen is dan ook erg groot. Eén van de kenmerken van de regio is de sterke positie van kennisinstellingen, onderzoeksinstituten en van de R&D-poot bij bedrijven.

3.2 Bedrijvendynamiek

Aan het eind van het jaar 2005 telde Noord-Brabant ongeveer 162.000 bedrijfsvestigingen. Voor het eerst werd dit jaar de grens van 160.000 gepasseerd. Er kwamen 4228 nieuwe vestigingen bij en 2003 vestigingen verdwenen. Dat betekent per saldo een toename van 1,4%. Het landelijke groeicijfer



De verschillende (vastgoed)functies langs de A2



Ultra low power watch van Philips



Het aantal adviesdiensten neemt gestaag toe in Zuidoost-Brabant

lag op 1,5%. Noord-Brabant blijft daarmee redelijk in de pas lopen met het landelijk gemiddelde. De grootste toename van het aantal vestigingen deed zich voor in de sector commerciële diensten. Net als in de voorgaande jaren kwam de sector handel op de tweede plaats. Ook de sectoren nijverheid en overige diensten lieten een aanzienlijke toename van het aantal vestigingen zien.

Zuidoost-Brabant telde in 2005 43.260 bedrijfsvestigingen met een werkgelegenheid van in totaal 359.420 werknemers. De industrie is de grootste werkgever met in totaal 67.010 werknemers, gevolgd door handel en reparatie (65.660), zakelijke dienstverlening (56.180) en gezondheids- en welzijnszorg (43.860). Dat wil niet zeggen dat het met alle bedrijven goed ging. Bijna een derde van alle bedrijven heeft te kennen gegeven in 2005 minder winst te hebben gemaakt dan in eerdere jaren. Gevolg was dan ook dat veel investeringen werden uitgesteld.

3.3 Bevolking

Groei

Het aantal inwoners van Nederland nam in 2005 met 30.000 toe, tot 16.338.509 op 1 januari 2006. In de afgelopen eeuw is de bevolkingsgroei niet eerder zo laag geweest. De bevolkingstoename is ten opzichte van het voorgaande jaar met ruim 17.000 afgenomen.. Vooral het feit dat emigranten veel talrijker waren dan immigranten heeft hieraan bijgedragen. Verder daalde in 2005 opnieuw het aantal geboorten. Noord-Brabant telde 2.410.000 inwoners in 2005.

De 21 gemeenten van Zuidoost-Brabant tellen per 1-1-2006 circa 727.366 inwoners. Hiervan wonen er in Eindhoven 208.573, in Helmond 85.691 en in Veldhoven 42.758. De afgelopen tien jaar is de bevolking in Zuidoost-Brabant met 5,5% gegroeid. Landelijk lag de groei 1,5%punt lager. De prognose van het SRE is dat de bevolking van Zuidoost-Brabant zal toemen tot ongeveer 729.000 in 2015. Daarna zal de daling worden ingezet. Etin komt tot iets andere getallen, maar de tendens is dezelfde.

Het jaar 2000 vormde een omslagpunt in de bevolkingsontwikkeling. Vanaf dat jaar is de nationale bevolking sneller gegroeid dan de regionale bevolking (resp. 2,7% en 2,4%). De verwachting is dat de groei van de Zuidoost-Brabantse bevolking de komende jaren achterblijft bij de nationale bevolkingsgroei. Voornamelijk langs de randen van de randstad zal nog bevolkingsgroei plaatsvinden. De stabilisering van de bevolking van Zuidoost-Brabant houdt in dat in het stedelijk gebied de bevolking nog iets zal gaan stijgen, terwijl de daling zich voor zal doen in het landelijk gebied. De afname van de bevolking in het landelijk gebied heeft zich de afgelopen jaren reeds gemanifesteerd. Voor alle leeftijdscategorieën tot 45 jaar gold een sterke afname, terwijl juist in de leeftijdscategorieën vanaf 45 jaar de bevolking groeide. In het stedelijk gebied was de toename in de categorieën tot 45 jaar veel groter dan in het landelijk gebied en in de overige categorieën lager.

Ontgroening en vergrijzing

De leeftijdsopbouw van de bevolking is regionaal en nationaal nagenoeg dezelfde. De vergrijzing en de ontgroening van de bevolking zal de komende decennia een grote invloed gaan hebben op de samenstelling van



Zelfs de aanloopstraten worden prachtig gerenoveerd, centrum Helmond

Prognose ontwikkeling bevolking

	Nederland	Noord-Brabant	ZO-Brabant
2005	16.338.000	2.410.000	727.366
2006	100.3%	100.2%	100.1%
2007	100.7%	100.5%	100.2%
2008	101.0%	100.8%	100.3%
2009	101.4%	101.1%	100.4%
2010	101,8%	101.4%	100.6%

Bron: bewerking van EIM, Etin Adviseurs, 2005.
zakboek.economie-in-brabant.nl



Meer interesse in andere godsdiensten naarmate de leeftijd vordert