

Stadseconomie

Nijmegen heeft een economie met twee gezichten. Er is een groot en stabiel onderwijs-gezondheidszorgcluster dat zorgt voor banengroei soms zelfs tegen de conjunctuur in. De marktsector is veel gevoeliger voor de stemming van de markt. Nijmegen wordt vaak al vroeg geraakt door een neergang in de wereldeconomie (m.n. micro-elektronica). De Nijmeegse economie heeft vooral in 2007-2008 een periode van grote groei gezien. Banen namen over een breed front toe, er werd veel bedrijventerrein verkocht en het ondernemerschap onder Nijmegenaren nam een grote vlucht. Ondanks de uitbundige groei, zagen we ook in deze gouden jaren het grote aanbod aan bedrijfsruimten nog verder toenemen. Op een bescheidener niveau groeit ook de winkelleegstand. In kantoorruimte en vooral bij bedrijventerreinen zijn de markten krapper geworden.

De economische neergang die eind 2008 is ingezet zal ook Nijmegen naar verwachting hard raken. Op economisch terrein wordt een daling van werkgelegenheid voorzien tot 2010. De werkloosheid zou om en nabij verdubbelen.

De realisatie op de arbeidsmarkt laat na een scherpe inzet begin 2009 in de loop van het jaar voorlopig een matiging van de teruggang zien.

I. WERKFUNCTIE VAN DE STAD

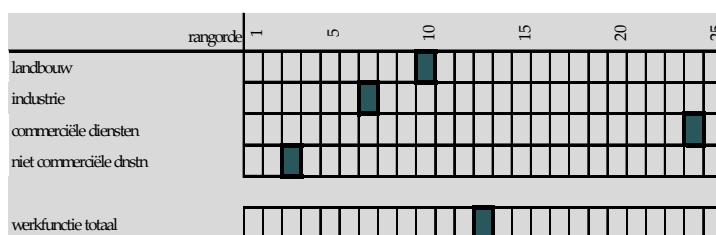
Werkstad Nijmegen

Nijmegen telde in 2008 99.453 banen bij 8.934 vestigingen van bedrijven en instellingen in de stad. Daarmee overtreft het aantal banen de omvang van de beroepsbevolking van de stad (80.000).

Wat betreft beschikbaarheid van banen van werknemers ten opzichte van de eigen beroepsbevolking (werkfunctie), komt Nijmegen op de dertiende plek van de 25 grootste gemeenten. Gemeenten als Zwolle (2), Arnhem (7) en Den Bosch (8) scoren hierin beter. Nijmegen is in beroepsbevolkingsomvang de 10^e stad van Nederland. De werkfunctie blijft dus een fractie achter.

Sectoraal komt de specialisatie van de stad in onderwijs-gezondheidszorg goed naar voren in de derde plek in de niet-commerciële diensten (44% van de banen, net na Leiden en Den Haag met 47 resp. 45%). De industrie is veel kleiner (14%), maar vergeleken met andere steden wel goed vertegenwoordigd (plek 7). In de commerciële diensten is de positie van de stad ronduit laag (plek 24 van de 25). Normaal zou hier rond 50% van de banen verwacht worden, in Nijmegen is dat slechts 41%. Dit is ook één van de achtergronden van de relatief kleine kantoorsector in Nijmegen.

Wat betreft de groei van het aantal banen (bron: LISA) tussen 2004 en 2008 staat Nijmegen met +7% op de negende plaats van de G25 (+6% is G25 gemiddelde). Ook in banen van werknemers (CBS) bevindt de stad zich rond de 9^e plek (geschatte ontwikkeling eind 2004-eind 2007). In het laatste statistische jaar (CBS banen van werknemer eind 2006-eind 2007) zien we dat de industrie in Nijmegen het relatief slecht doet (21^e plaats van 24). De niet-commerciële dienstverlening doet het veel beter (3^e plaats/25). De commerciële dienstverlening scoort gemiddeld qua banengroei 13^e/25).



Illustratie 1: positie van Nijmegen t.o.v. de 25 grootste gemeenten als het gaat om: a. banen van werknemers per sector en b. de werkfunctie in totaal (banen/lokale beroepsbevolking), peildatum ultimo 2007

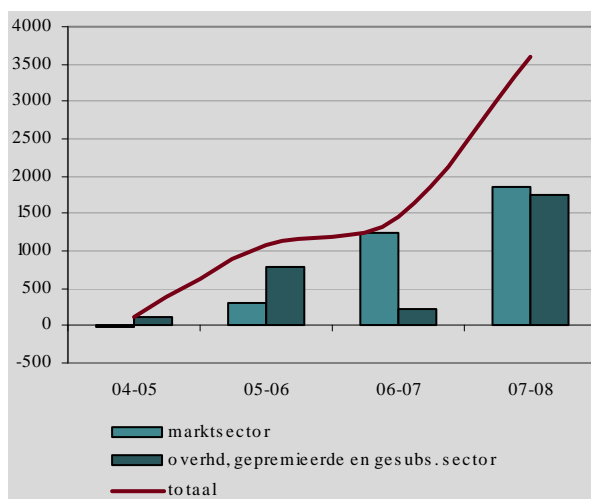
Bron: CBS

Van de Nijmeegse banen wordt meer dan de helft bezet door mensen van buiten de stad, vooral uit de direct omliggende gemeenten. Omgekeerd zien we de laatste jaren ook dat de "Nijmeegse" banen steeds vaker buiten de stad terecht komen. Inmiddels wordt vrijwel alleen nog bedrijventerrein (mede) namens Nijmegen op het grondgebied van Wijchen uitgegeven. Het Wijchens deel van Bijsterhuizen omvat inmiddels 2.350 banen (het Nijmeegs deel 1.630). De bedrijven op Bijsterhuizen bleken bij een peiling enige tijd terug voor een groot deel uit Nijmegen afkomstig.

II. RECENTE WERKGELEGENHEIDS-ONTWIKKELING

Breed gedragen banengroei in 2007-2008

In de magere jaren 2002-2004 heeft het grote aandeel werkgelegenheid in het zorg-onderwijscluster gezorgd voor een tegenwicht tegen het banenverlies in de marktsector. Na die tijd pakt de marktsector de draad van de groei weer op. Tussen 2007 en 2008 is de grote banengroei van 3.600 banen (+3,8%) breed gedragen in zowel de marktsector als in de non-profit diensten. In de marktsector zien we de grootste plussen in de zakelijke en financiële dienstverlening (8% groei, 1.050 banen). De zorgsector groeit procentueel wat minder (+5,5%) maar levert het grootste aantal extra banen (+1.450). Voor zover er al tekenen zijn van de toen nog komende recessie, dan is dat hooguit zichtbaar in de industrie, die zelfs bij het gunstige tijdsinstaan constant werkgelegenheid verliest.



Illustratie 2: banenontwikkeling Nijmegen jaar-op-jaar, totaal en verdeeld naar marktsector en gepremieerde en gesubsidieerde sector

Bron: PWE-Gelderland

Het laatste jaar laat een zeer hoge groei zien. Vergeleken met 25 100.000+ gemeenten neemt Nijmegen in het laatst gemeten statistische jaar 2007/2008 (ondanks de beperkte gronduitgifte op eigen grondgebied) de vijfde plaats in wat betreft groei (LISA/PWE-data).

	2004	2005	2006	2007	2008
landbouw	550	460	440	420	420
industrie/nuts	13290	13420	13360	13070	12820
bouw	3140	3000	3100	3170	3280
groothandel	4820	4800	4960	5290	5370
detailhandel	7650	7450	7460	7760	8050
horeca	3770	3810	3810	4070	4220
vervoer	4420	4440	4190	4070	4240
zak. & fin. dv	11600	11940	12250	12920	13970
overheid	4890	4980	5230	4960	5200
onderwijs	11020	11040	11180	11320	11390
gez. zorg	24460	24470	24860	25200	26640
ov. diensten	3580	3490	3540	3590	3850
totaal	93190	93300	94380	95850	99450

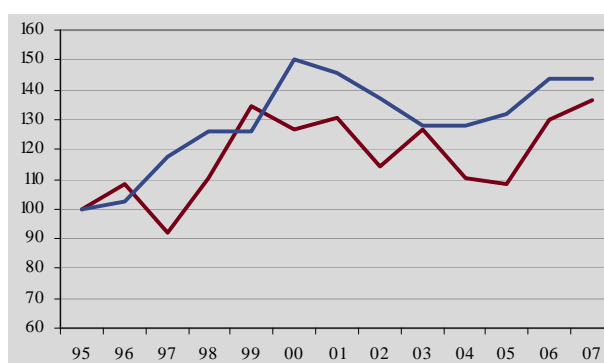
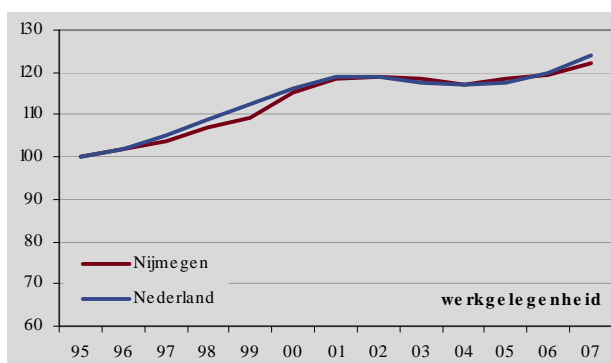
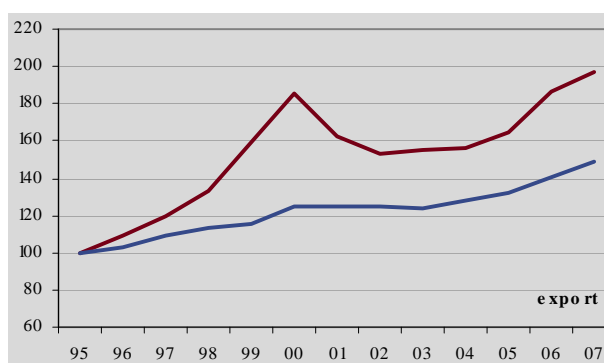
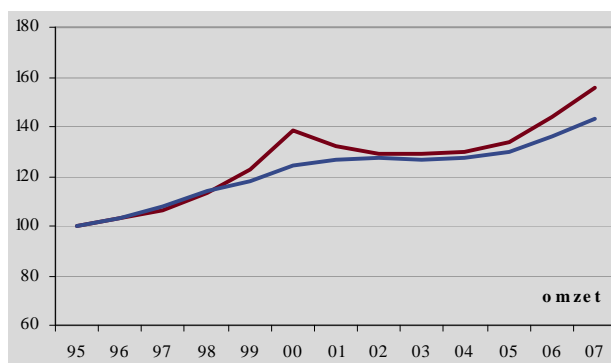
Illustratie 3: banenontwikkeling Nijmegen naar sector
Bron: PWE-Gelderland

III. BEDRIJFSONTWIKKELING MARKTSECTOR

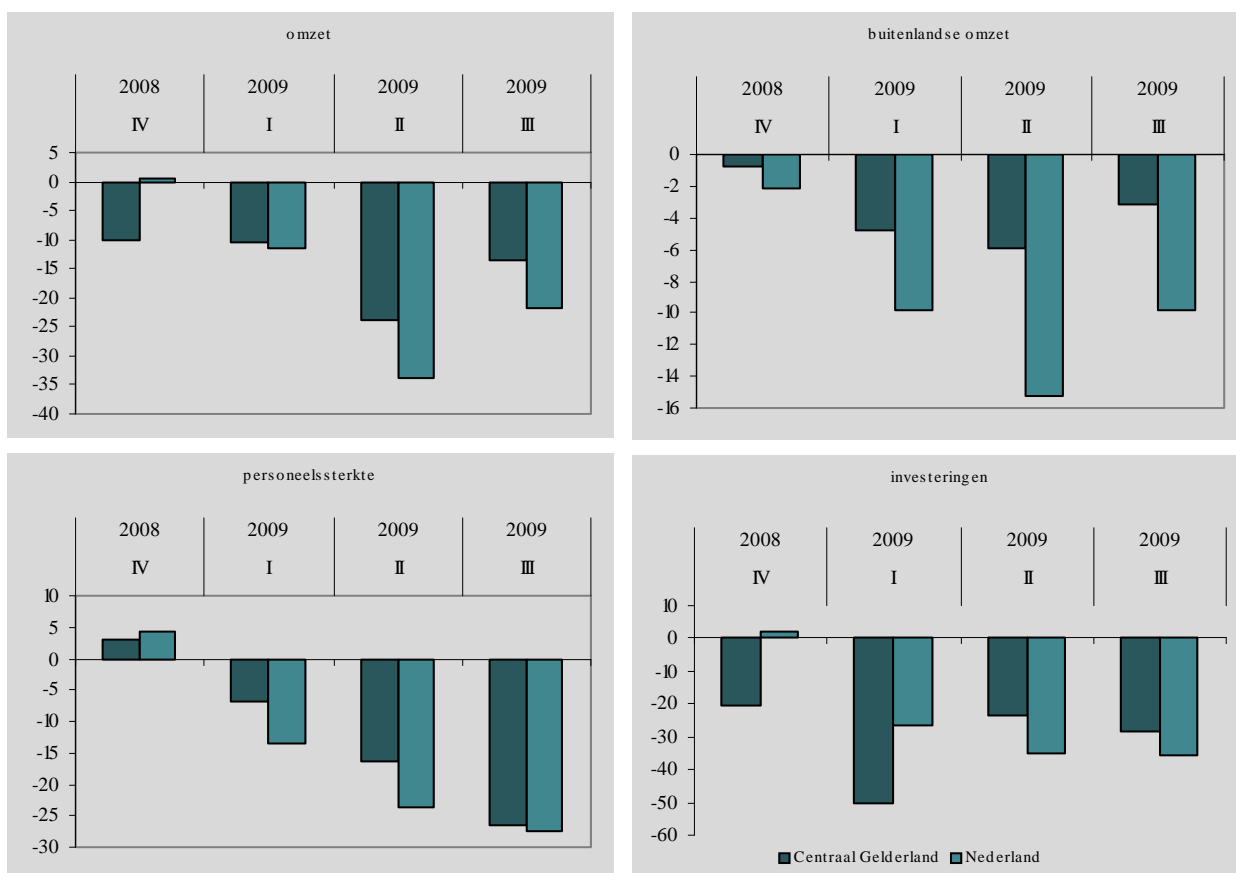
Omzetverwachting keldert, maar blijft iets bovengemiddeld

Door de grote non-profitsector is de Nijmeegse stadseconomie relatief weinig conjunctuurgevoelig. Binnen de profitsector is dat beeld net andersom: de omzet- en exportprestatie van de Nijmeegse marktsector laat juist grotere schommelingen zien dan in Nederland als geheel. Tot aan 2000 nemen beide indicatoren in Nijmegen scherp toe met zeer hoge groeicijfers, daarna duiken beide flink in het rood om vervolgens weer de bovengemiddelde groeitrend van voor de eeuwwisseling op te pakken.

Vanaf 2008 zijn geen betrouwbare stadsresultaten over bedrijfsontwikkeling meer te geven. Regionaal (gebied Kamer van Koophandel) zien we in de vervangende conjunctuurenquête Nederland (COEN) dat de recessie er flink inhakt vanaf het derde kwartaal 2008. Regionaal zijn de effecten grosso modo wat kleiner dan landelijk. Ook zien we in het derde kwartaal 2009 dat de afname in omzet, export en investeringen landelijk en regionaal wat minder dramatisch wordt. De werkgelegenheidstrend is echter ook in het derde kwartaal van 2009 nog steeds verslechterend.

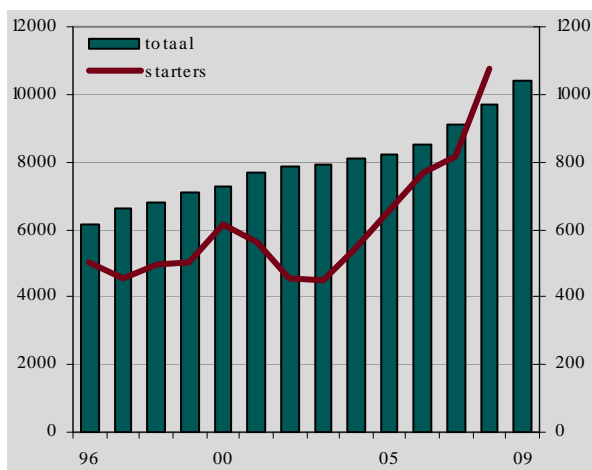


Illustratie 4: ontwikkeling van het Nijmeegse bedrijfsleven in vergelijking met Nederland, 1995-2007, indexcijfers 1995=100
Bron: ERBO-enquêtes Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland



Illustratie 5: uitkomsten Conjunctuurenquête Nederland (COEN) voor Kamergebied Centraal Gelderland en Nederland
Bron: CBS e.a.

Grote groei ondernemerschap



Illustratie 6: Nijmeegse ingeschrevenen in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (excl. Zakelijk beheer)
Bron: Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland

Het aantal ingeschrevenen in het Handelsregister in Nijmegen is de afgelopen jaren enorm gestegen en ligt in 2009 inmiddels boven de 10.000. Dat is bijna de helft meer dan de ruim 7.000 bedrijven die de stad tien jaar geleden telde. Daarbij speelt in de laatste paar jaar ook mee dat de inschrijvingsplicht is uitgebreid (o.m. vrije beroepen, non-profitdiensten).

In de figuur is zichtbaar dat het aantal starters sinds de economische dip rond 2003 enorm is gegroeid. Over het algemeen is de startactiviteit in Nijmegen bovengemiddeld wanneer het afgezet wordt tegen het aantal aanwezige ondernemingen, afgezet tegen (beroeps)bevolkingsomvang zien we dat de stad bescheidener scoort.

De dienstverlening en de bouw zijn in Nijmegen, evenals landelijk, in de afgelopen jaren de grootste sectoren voor nieuwe startende bedrijvigheid. De grootste stijging is waarneembaar in de categorie algemene diensten, waarin op grond van de nieuwe regelgeving de meeste vrije beroepen geregistreerd worden. In vergelijking met 2007 zijn in deze categorie 95 meer starters ingeschreven. Specifiek voor Nijmegen zien we een stijging van het aantal ZZP-ers (zelfstandigen zonder personeel) in de zorgsector. In dit marktsegment starten veel vrouwen.

Wat betreft bedrijfsmigratie zien we dat Nijmegen meer bedrijven de stad verlaten dan er binnenkomen. In 2008 is het saldo met -113 vrij ongunstig (normaal is ongeveer -40). Wat betreft werkgelegenheid heeft dit echter weinig om het lijf (bij het vertrekoverschot van 113 bedrijven zien de een banenverlies van slechts -117 banen, ca. -1%). Waarschijnlijk gaat het (grotendeels) om bedrijven aan huis die meeverhuizen met huishoudens die ergens anders gaan wonen. Het eerste halfjaar van 2009 vertoont een licht positief bedrijfsmigratiesaldo (+5), de balans in banen is in evenwicht (saldo is nul).

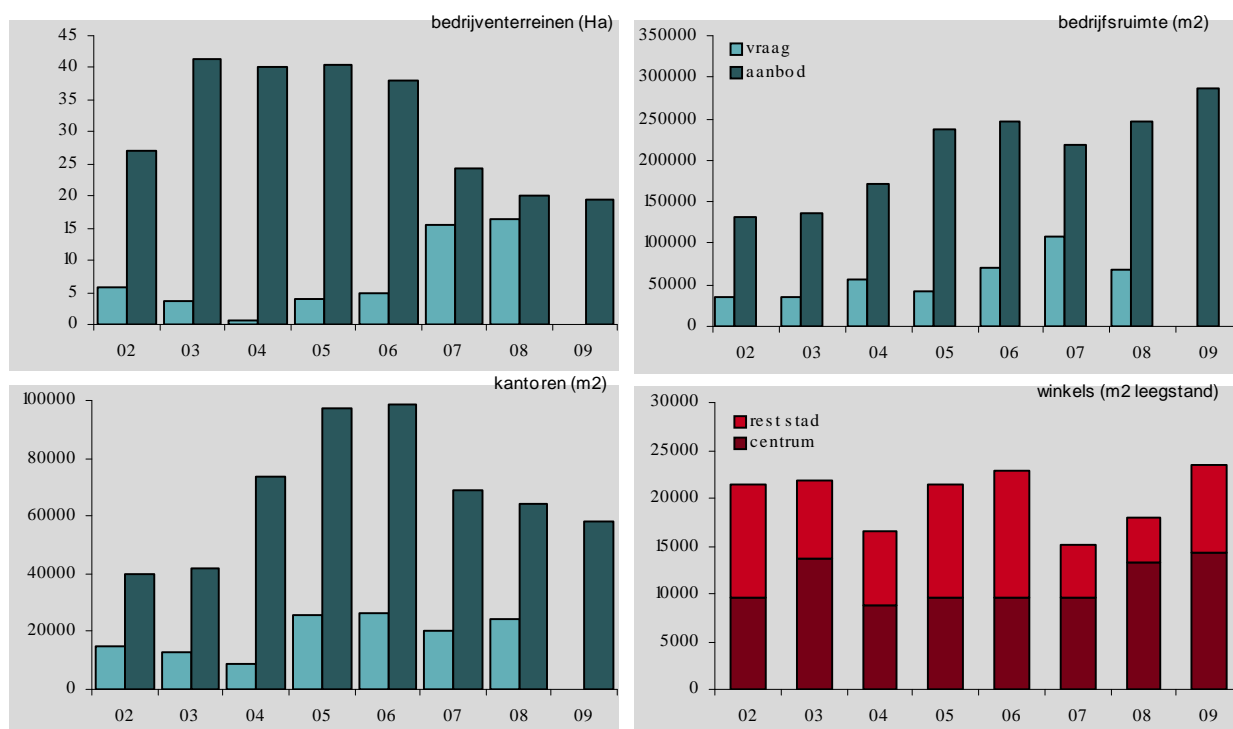
IV. RUIMTE VOOR BEDRIJVEN

Krapper aanbod aan bedrijventerrein, zeer ruim aanbod aan bedrijfsruimten; kantorenmarkt verkapt, winkelmarkt verruimt.

De Nijmeegse bedrijfsruimte en kantorenmarkt zijn na 2001 behoorlijk uit balans geraakt. Waar eerst sprake was van (te) krappe situaties (in de kantorenmarkt bijvoorbeeld minder dan 1,5 maal de normale jaarvraag als aanbod), slaat het beeld compleet om naar zeer ruime markten.

Na 2006 zien we weer een omslag. De bedrijventerreinenmarkt (direct uitgeefbaar) verkapt door recorduitgiften in 2007 en 2008. In bedrijfsruimten is, ondanks een vraagopleving in de periode 2006-2008, sprake van een aanhoudend zeer ruime markt. Het afgebeelde aanbod van 286.500 m² in 2009 is ca. 5 maal het langjarig gemiddelde van de vraag. Als we uitgaan van 2 m² grond om 1 m² vloeroppervlak te realiseren, spreken we over 55-60 ha terrein waarop dit aanbod staat. Dat is ongeveer de helft van Westkanaaldijk of twee keer Kerkenbos in Lindenholt. Hoewel we het hier hebben over de regio en niet alleen de stad en niet al dit aanbod ook leeg staat en er altijd behoefte is aan een voorraad aangeboden ruimte, lijkt deze hoeveelheid wel aan de ruime kant.

In de kantorenmarkt is al enkele jaren zeer weinig nieuwbouw gerealiseerd. Bij een redelijk constante marktopname heeft dat geleid tot een normalisering van het aanbod. In het derde kwartaal 2009 typeert Dynamis Spreekende Cijfers Nijmegen als de krapste kantorenmarkt van de 24 vergeleken steden in Nederland (aanbod is twee maal de vraag). De winkelmarkt wordt gevolgd via de leegstand. Dat is niet zonder problemen, omdat winkels uitdrukken in vierkante meters een grove generalisering is (100 m² in de Broerstraat is totaal iets anders dan elders). Ook zien we nogal eens dat niet te huur of te koop aangeboden (voormalige) winkelruimte onterecht in de statistieken voorkomen (bijv. pand Draper v/d Broek). Met deze slag om de arm, zien we dat de leegstand de laatste paar jaar toeneemt, zowel in als buiten het centrum. Het is daarbij niet zo dat het in vergelijking met het verleden extreem hoge scores zijn. In vergelijking met andere steden tussen 100.000 en 175.000 inwoners ligt het leegstandspercentage hoog, maar nog niet aan de absolute top. De stad als geheel is qua leegstandspercentage na Enschede gedeeld tweede met Apeldoorn. In de leegstand in het centrale winkelgebied hebben we Dordrecht, Apeldoorn en Enschede boven onze 13% leegstand en Arnhem en Maastricht met 12% direct achter ons.

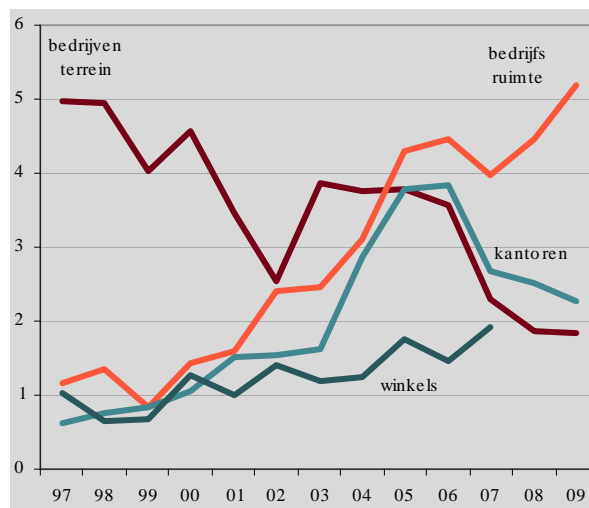


Illustratie 7: ontwikkeling van vraag en aanbod naar vastgoedcategorie: bedrijventerreinenaanbod betreft terstond uitgeefbaar aanbod (gereed om een bouwvergunning te verlenen); bedrijfsruimte betreft de regio Zuidwaal; bedrijventerreinen, kantoren en winkels betreffen Nijmegen
Bron: KAN-vastgoedrapportages, IBIS; Locatus Retail
Verkenner, bewerkt door O&S

In de kantorenmarkt is door zeer lage nieuwbouw in de laatste jaren bij een vrij constante vraag een normalisering opgetreden. In de (planologisch sterk gereguleerde) winkelmarkt liggen vraag en aanbod weliswaar het dichtst bij elkaar, maar wordt de markt wel steeds ruimer.

In Illustratie 8 is nogmaals te zien dat de bedrijfsruimte en de bedrijventerreinenmarkt volkomen tegengestelde trends laten zien in de aanbod-vraag verhouding. Terwijl de markt voor direct uitgeefbare terreinen steeds krappert, wordt de markt voor bedrijfsruimte steeds ruimer. Het lijkt er dan ook op dat hoe meer er uitgegeven wordt, hoe harder het relatieve aanbod aan bestaande ruimte oploopt. In feite zien we hier het dilemma tussen economische kansen en mogelijkheden aan de ene kant en zuinig ruimtegebruik aan de andere kant, in beeld gebracht. Het groeiende aanbod aan bestaande ruimte verdient aandacht terwijl aan de andere kant de voorraad terstond uitgeefbaar bedrijventerrein sterk verkraapt is.

Achter deze voorraad aan terstond uitgeefbaar terrein van bijna 20 ha staat lokaal (Nijmegen/Wijchen) overigens nog eens 28 ha nog uitgeefbaar te maken terreinen binnen vastgestelde bestemmingsplannen. Ten Noorden van de Waal komt voorts het Overbetuws bedrijvenpark met 85 ha op kortere termijn aan de markt (2010). Wat verder in de tijd zijn er binnen de A73-zone (63 ha) en de A15-zone nog meer mogelijkheden bedrijventerreinen in ontwikkeling te nemen (bron: IBIS, 2009).



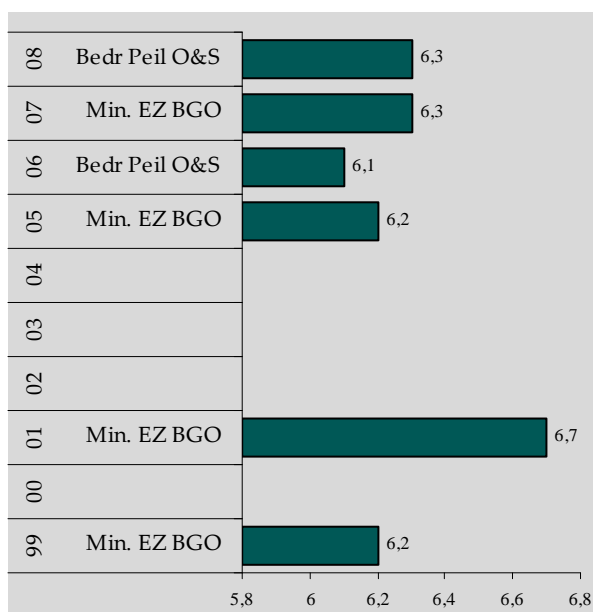
Illustratie 8: aanbod op 1 januari uitgedrukt in jaren normale afzet (marktratio) per vastgoedcategorie; bedrijventerreinenaanbod betreft terstond uitgeefbaar aanbod (gereed om een bouwvergunning te verlenen); bedrijfsruimte betreft de regio Zuidwaal; bedrijventerreinen, kantoren en winkels betreffen Nijmegen
Bron: KAN-vastgoedrapportages, IBIS; bewerkt door O&S

V. ONDERNEMINGSKLIMAAT

Waardering ondernemersklimaat: voldoende en verbeterd, maar nog wel aan de magere kant

Sinds 1999 is op een aantal momenten het Nijmeegse ondernemingsklimaat gewaardeerd. Nijmegen startte deze reeks met een 6,2 op een teleurstellende 27^e plaats onder de GSB-gemeenten van dat moment. Bij de tweede meting in 2001/2002 was die waardering wezenlijk gestegen tot een 6,7, plaats acht onder de G31. In 2004 was de stad weer terug bij af met een 6,2 (landelijk gemiddelde 6,5; 28^e plaats van de 32). In het voorjaar van 2006 hebben 1.100 ondernemers weer hun oordeel kunnen geven in de lokale bedrijvenpeiling. Met een 6,1 bleef ook toen de score voor het Nijmeegse ondernemingsklimaat aan de magere kant. In 2007 en 2008 herstelt de score zich tot 6,3.

Op 8 van de 14 items binnen het ondernemingsklimaat was er in 2008 ten opzichte van 2006 sprake van wezenlijk betere scores. Enkel bij criminaliteit en veiligheid was er een betekenisvolle afname van 6,5 naar 6,1.



Illustratie 9: rapportcijfer Nijmeegs ondernemingsklimaat 1999-2008

Bron: Benchmarks Gemeentelijk Ondernemingsklimaat i.o.v. het Ministerie van EZ en Bedrijvenpeilingen van de afdeling O&S, gemeente Nijmegen

Goede waarderingen waren er in 2008 voor (in aflopende volgorde) nabijheid kennisinstellingen, kwaliteit bedrijfsomgeving, het woon- en leefklimaat, het imago van de stad en de nabijheid van toeleveranciers en afnemende bedrijven. Onvoldoendes waren er (van 5,2 tot 5,8) voor de lokale lasten, vergunning- en dienstverlening, aandacht en prioriteiten gemeentebestuur, de hoeveelheid en toepassing van gemeentelijke regels en de algehele bereikbaarheid van Nijmegen.

VI. EFFECTEN VAN DE CRISIS

Slechte vooruitzichten en scherpe inzet, afzwakkend beeld in realisatie

Vanuit twee bronnen zijn zeer ongunstige vooruitzichten geschetst voor de Nijmeegse arbeidsmarkt. Met name in 2010 wordt een scherpe stijging van werkloosheid verwacht, die uiteindelijk leidt tot om en nabij een verdubbeling ten opzichte van 2008. Qua percentage werkloosheid zouden niveaus van midden jaren negentig weer realiteit kunnen worden. De werkgelegenheid in de stad zou tussen 2008 en 2010 teruglopen met 3,4%.

medio april 2009		
economie	werk & inkomen	sted. ontw.
nieuwe bedrijven	Niet Werkende Werzoekenden	verkoop bestaande woningen
parkeren centrum	bijstand	verkoop nieuwe woningen
hotelovernachting	schuldhulp	bouwleges
medio juni 2009		
economie	werk & inkomen	sted. ontw.
nieuwe bedrijven	Niet Werkende Werzoekenden	verkoop bestaande woningen
parkeren centrum	bijstand	verkoop nieuwe woningen
hotelovernachting	schuldhulp	bouwleges
begin oktober 2009		
economie	werk & inkomen	sted. ontw.
nieuwe bedrijven	Niet Werkende Werzoekenden	verkoop bestaande woningen
parkeren centrum	bijstand	verkoop nieuwe woningen
hotelovernachting	schuldhulp	bouwleges

Illustratie 10: overzicht van "dashboards" van de crisismonitoren van medio april en juni en 1 oktober 2009
Bron: O&S

laatste trendinfo is
zeer positief
positief
neutraal
negatief
zeer negatief

Sinds begin 2009 worden de ontwikkelingen binnen de pijlers economie, werk & inkomen en stedelijke ontwikkeling gedetailleerder gevolgd (per maand of kwartaal). Dat beeld wordt samengevat in een dashboard met drie plaatjes per pijler. Opvallend daarbij is de scherpe inzet van de recessie in de eerste helft van 2009. Bij de opname op 1 oktober "verbleekt" het crisisbeeld, doordat progressief verslechterende tendenzen geleidelijk verdwijnen. Veel ontwikkelingen zijn jaar op jaar nog wel negatief, maar kwartaal-op--kwartaalcijfers (of maand-op-maand) laten over het algemeen een gunstiger beeld zien. Inmiddels zijn de cijfers over niet-werkende werkzoekenden tot eind september 2009 bekend. Daarin is een voortzetting van de groei te zien (+113) die een maand eerder ook vertoond werd. Dit zou eerder aanleiding zijn voor een licht oranje kleur (ongunstig) dan de grijze aanduiding op 1 oktober. Al met al is de werkloosheid tot en met september 2009 toegenomen met 1000 mensen (+14% vergeleken met begin van het jaar; Nederland +17%).

In de pijler economie zien we een doorgaans gunstig beeld in de aanwas van nieuwe bedrijven. De afgezette parkeeruren in het centrum en de hoeveelheid hotelovernachtingen laten in de laatste versie van de monitor nog steeds een daling zien ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, maar die daling neemt wel af.

Bronnen

- CBS Statline
- PWE-Gelderland
- Bureau Economisch Onderzoek van de Provincie Gelderland:
Provinciale Economische Verkenning 2009-2013
- UWV-Werkbedrijf:
Regionale Arbeidsmarktverkenning
- Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland:
ERBO-enquêtes, div. jaren;
Ondernemerschapsmonitoren,
CONjunctuurENquete
Economisch Jaarboek Centraal
Gelderland 2008
- KAN-vastgoedrapportage/De
Vastgoedrapportage, div. jaren
- Locatus Retail Verkenner, diverse extractiedata
- IBIS
- Ministerie van Economische Zaken: Benchmark
Gemeentelijk Ondernemingsklimaat, div. jaren
- Gemeente Nijmegen, afd. O&S:
Bedrijvenpeiling 2006, 2008
Crisismonitor Nijmegen, div. data