

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are reflected in each other, creating a complex geometric pattern. The sky is visible through the glass panels, showing a blue color with some white clouds. A large yellow circle is overlaid on the right side of the image, containing the title and subtitle text.

Werken in Amersfoort

Rapportage inzake
de economische
ontwikkeling medio
maart 2022

Inhoud

Voorwoord wethouder	3
1. De economische thermometer	4
2. Economische kerncijfers	6
3. Coronamonitor	9
5. Vastgoedmonitor	13
Kantorenmarkt	13
Bedrijfsruimtemarkt	16
Detailhandel	19
6. Conclusie	21

Voorwoord wethouder

Met deze halfjaarlijkse economische thermometer, monitort de afdeling Economie ontwikkelingen in de lokale en regionale economie. De Amersfoortse economie is weer even groot als voor de corona-uitbraak. Dat is reden voor trots en optimisme. We zien dat Amersfoort de storm over het geheel genomen aardig heeft weten te doorstaan. De soms onmisbare steun vanuit de overheid speelde daar een rol in, maar zeker ook de creativiteit en het aanpassingsvermogen van onze bedrijven, ondernemers en hun personeel. De weerbaarheid van onze regionale economie die vaak geroemd wordt in onderzoeken en ranglijsten, bewees zich nu in de praktijk van de coronacrisis.

Maar alhoewel het algemene beeld positief is, zijn er ook veel ondernemers en werknemers die hard zijn geraakt tijdens de coronaperiode. Met name in de sectoren die geconfronteerd werden met gedwongen sluitingen of beperkingen. Voor mensen die hun bedrijf of baan verloren, zijn de pandemiejaren extra zwaar geweest. Mijn hoop is dat ook zij de vruchten weten te plukken van de positieve economische ontwikkelingen.

Vooruitkijkend laat de thermometer een aantal aandachtspunten zien, om onze economie ook in de toekomst sterk en wendbaar te houden. Een van die punten is de krapte op de arbeidsmarkt, en tegelijkertijd de beperkte baankansen voor jongeren met bijvoorbeeld een vmbo-diploma. Onder meer via het Toekomstfonds Onderwijs Arbeidsmarkt, brengen we vraag en aanbod van bedrijven en werkzoekenden nog beter bij elkaar.

Aandacht is er ook voor de vraag naar bedrijfsruimte. De leegstand en het aanbod van geschikte werklocaties zijn in Amersfoort ondanks de coronajaren nog steeds laag. Het is voor de Amersfoortse economie van belang dat de hoeveelheid bedrijventerreinen en kantoren in de omgeving meegroeien, zodat er voldoende banen zijn voor het groeiend aantal inwoners.

Terwijl we voorzichtig mogen hopen dat we de coronacrisis achter ons laten, zorgen internationale ontwikkelingen voor nieuwe onzekerheden. De gevolgen van een oorlog die in ons eigen werelddeel woedt, zijn al merkbaar en zullen de komende tijd alleen maar groter worden. Het is daarom onvermijdelijk dat de veerkracht van onze regionale economie, weer op de proef zal worden gesteld. Ik heb er het volste vertrouwen in dat we ons ook daar met elkaar doorheen zullen slaan.

Fatma Koşer Kaya

Wethouder Economie

1. De economische thermometer

Voor u ligt de tweede economische thermometer. Na de eerste versie uit juni 2021 hierbij de versie uit maart 2022. De economische thermometer van Amersfoort is een document waarmee in een oogopslag de belangrijkste economische kerncijfers van Amersfoort worden gepresenteerd. Niet enkel met behulp van een droge presentatie van feiten en cijfers, maar ook worden de cijfers voorzien van de nodige duiding en context. Het doel is in principe om per halfjaar een overzicht te geven van de stand van de Amersfoortse economie. Het document bevat geen nieuwe informatie op basis van eigen onderzoek. We kijken naar bestaande dashboards, en geven daarbij tekst en uitleg. Op een aantrekkelijke en heldere wijze kunnen we zo vertellen wat de economische staat van de stad is. Deze thermometer is zowel handig voor intern als extern gebruik. Intern kan deze monitor medewerkers van de afdeling Economie een overzicht bieden rondom de huidige stand van de economie in Amersfoort. Extern kan het document nuttig zijn; bij dialogen met inwoners/ondernemers kan het document onder de arm meegenomen worden en het kan informatie geven aan geïnteresseerden.

Met behulp van deze economische thermometer kunnen trends en ontwikkelingen worden gesignaleerd en in de juiste context worden geplaatst. Op deze manier kan een onderlegger worden verschaft voor een noodzaak om bepaalde beleidslijnen aan te passen of te maken. Ook kan het gebruikt worden om programmatische uitgangspunten in het kader van de naderende verkiezingen te kunnen duiden. Het principe dat meten ook weten is, wordt hiermee dan ook in ere gehouden. De meerwaarde van een thermometer die we op deze manier opstellen, is dat bij dit document ook toelichting wordt gegeven op de cijfers. Hierdoor kunnen we monitoren wat er gebeurt in Amersfoort. Vanuit die monitoring kunnen wij vervolgens beter en gericht inspelen op ontwikkelingen en trends die te zien zijn.

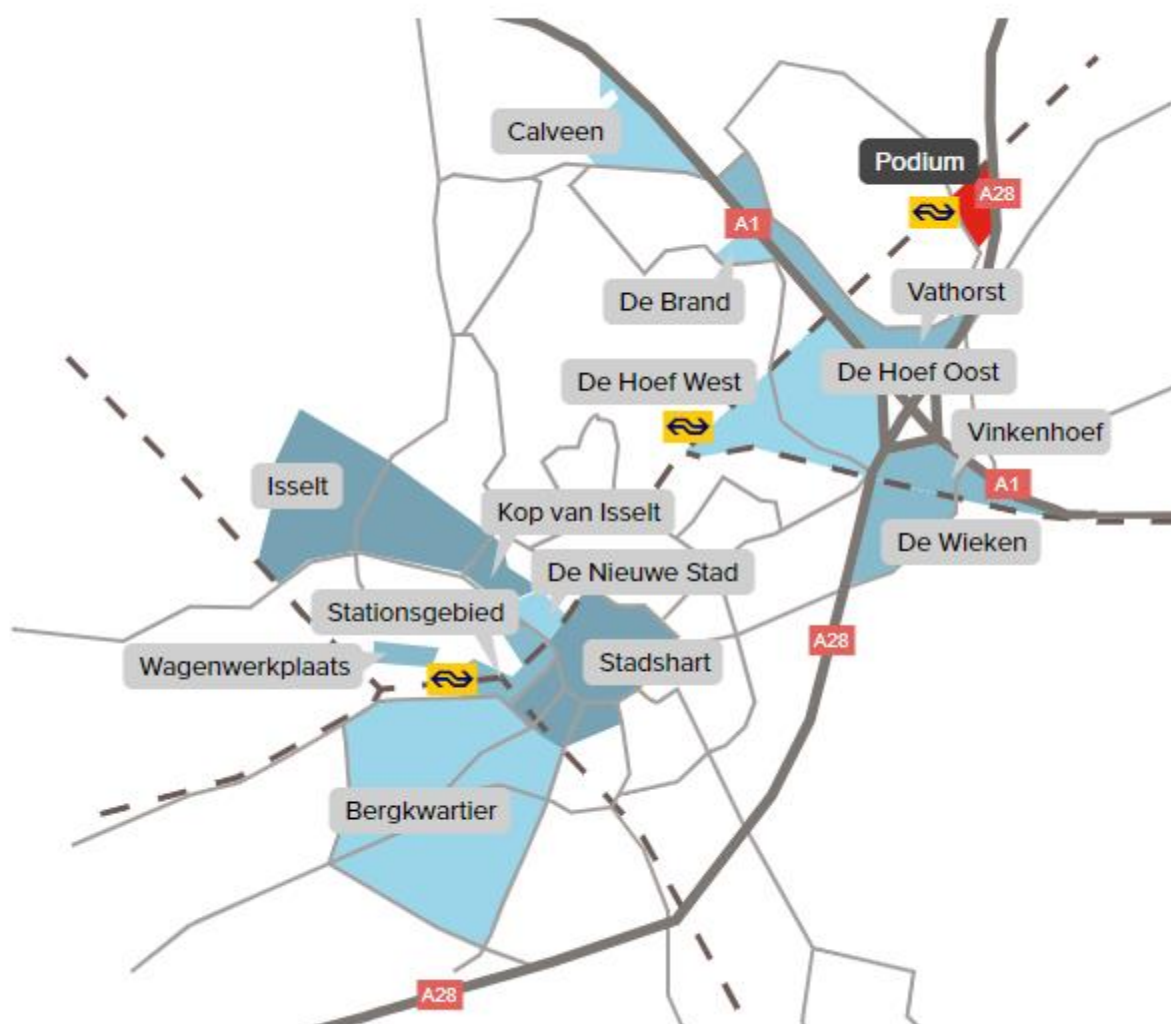
Wat betreft de gegevens wordt ook vanuit verschillende perspectieven gekeken naar de economische ontwikkeling. Enerzijds kan er voor de gehele stad geïnduceerd worden wat de ontwikkeling van de werkgelegenheid is en kunnen er bijvoorbeeld uitspraken gedaan worden over de ontwikkeling van de woon-werkbalans, anderzijds kan er per gebied of per opleidingsniveau gekeken worden naar het aantal banen.

De thermometer is in dat opzicht een vertaling van een aantal onderliggend monitoren. Zo geeft de Vastgoedmonitor een beeld over de ontwikkeling van de vastgoedmarkt, de economische monitor een beeld van de economische ontwikkeling van de stad aan de hand van de kerncijfers uit stad en regio en geeft de coronamonitor een overall beeld van de effecten van de Covid19 epidemie op stad en regio. Deze monitoren gaan echter tevens veel dieper in op bepaalde materie. De thermometer haalt een aantal highlights eruit.

In deze thermometer wordt Amersfoort vergeleken met andere steden in Nederland. Deze steden zijn bijvoorbeeld Utrecht en Zwolle. Bij de hoofdstukken rondom vastgoed worden ook Almere, Ede-Veenendaal en Apeldoorn vergeleken. Deze steden hebben wij gekozen omdat het vergelijkbare steden zijn met Amersfoort op basis van verschillende indicatoren:

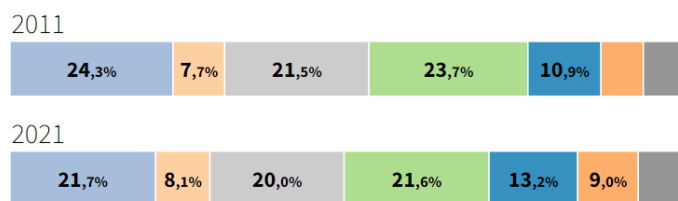
Stad	Reden voor vergelijking
Utrecht	Utrecht is de 'grote zus' van Amersfoort. Deze stad wordt als graadmeter genomen om ontwikkelingen te kunnen peilen.
Zwolle	Middelgrote Hanzestad, vergelijkbare functie binnen de regio als Amersfoort. Kent ook een vergelijkbare bevolkingsopbouw en een vergelijkbare structuur in de stad op het gebied van vastgoed.
Almere	Vergelijkbare locatie, kernstad grenzend aan de Randstad.
Apeldoorn	Vergelijkbaar inwonertal, middelgrote stad.

De vergelijking met deze andere steden is niet opgenomen om Amersfoort te laten "scoren", maar om te kijken hoe Amersfoort ervoor staat t.o.v. andere steden. Het is bedoeld om op een objectieve manier te kunnen duiden wat de cijfers betekenen in hun context.

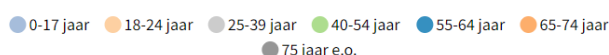


Kaart van werkgebieden in Amersfoort

2. Economische kerncijfers



Grafiek 1



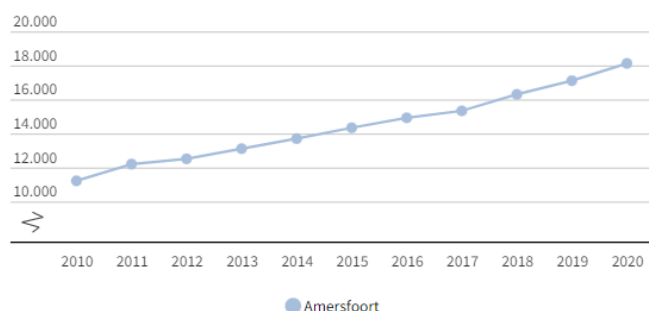
Grafiek 2: Het aantal arbeidsplaatsen in Amersfoort is de afgelopen jaren toegenomen.

De gegevens over arbeidsplaatsen zijn afkomstig uit het PAR register van de Provincie Utrecht. Deze gegevens worden een keer per jaar geüpdatet waardoor het niet mogelijk is om gegevens over 2021 mee te nemen in deze monitor. Vandaar dat deze paragrafen grotendeels onveranderd zijn sinds de vorige thermometer.

In Amersfoort waren er in januari 2020 **91.330 arbeidsplaatsen** (waarbij een arbeidsplaats gedefinieerd is als een plek voor een werkzaam persoon met een dienstverband van minimaal 1 uur per week). Over de afgelopen 5 jaar is er een gemiddelde percentuele toename zichtbaar van 1,79% per jaar. Dit is lager dan Utrecht maar hoger dan Zwolle.

Het percentage van mensen binnen Amersfoort dat tot de **potentiële beroepsbevolking** (leeftijd van 15 tot 75) behoort, is ongeveer **74%, 117.000**. Landelijk gezien is de potentiële beroepsbevolking 76%. Een verklaring hiervoor is dat Amersfoort een stad is met relatief veel jonge inwoners.

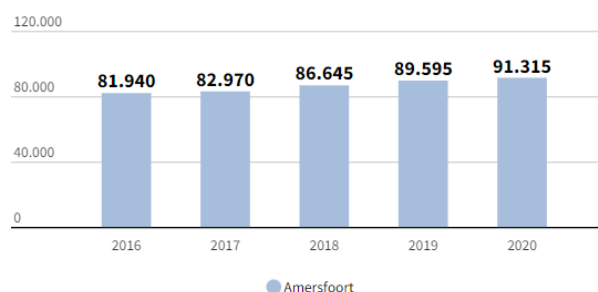
totaal vestigingen aantal



Grafiek 1: Verdeling leeftijd bevolking Amersfoort:

Amersfoort kent een totaal aantal inwoners van **157.448** en is daarmee de 12^e stad van Nederland (cijfers december 2021). In Grafiek 1 staat de verdeling van deze inwoners per leeftijdsgroep. Deze opbouw is percentueel gezien vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland, met een iets jongere bevolking dan het gemiddelde van Nederland.

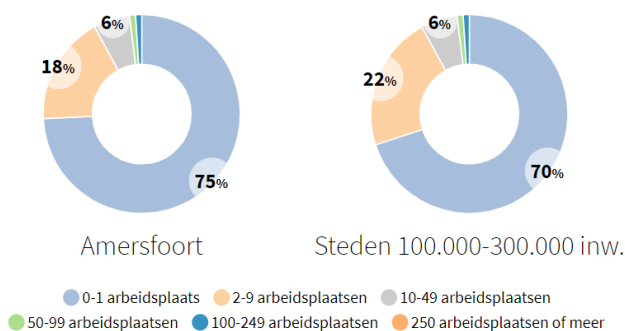
Totaal arbeidsplaatsen aantal



Grafiek 2

Grafieken 3: Het totaal aantal vestigingen in Amersfoort neemt toe

Grafiek 3 toont het totale aantal vestigingen (van bedrijven) in Amersfoort. Eind 2020 waren er **18.120 bedrijfsvestigingen** in Amersfoort. De stijgende lijn die vanaf 2015 is ingezet, is dus ook in 2020 met corona doorgetrokken. Net als het aantal arbeidsplaatsen, is het aantal bedrijven in Amersfoort de afgelopen jaren gegroeid. Tussen 2015 en 2021 groeide het **aantal bedrijven in Amersfoort** met **gemiddeld 3,6%** per jaar. Dit is meer dan Zwolle, dat een groei van het aantal bedrijven kende van 3,1% en minder dan Utrecht dat een groei kende van 4,4%.



Grafiek 4

Grafiek 5: Verdeling arbeidsplaatsen over de grootste sectoren

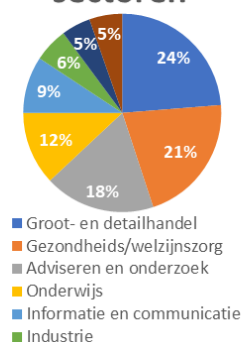
De arbeidsplaatsen in Amersfoort zijn verdeeld over verschillende sectoren. De grootste 3 sectoren in Amersfoort zijn **Groot-en detailhandel** met **17.074 banen** **gezondheids/welzijnszorg** met **15.251 banen** en **advisering en onderzoek** met **13.022 banen**.

Grafiek 4: Grootteklassen in bedrijven.

Amersfoort kent veel ZZP'ers vergeleken met referentiesteden.

Wanneer de bedrijfsgroottes in Amersfoort vergeleken worden met referentiesteden (met 100.000-300.000 inwoners), dan valt op dat Amersfoort relatief veel ZZP'ers en eenmansbedrijven heeft.

Verdeling arbeidsplaatsen over sectoren

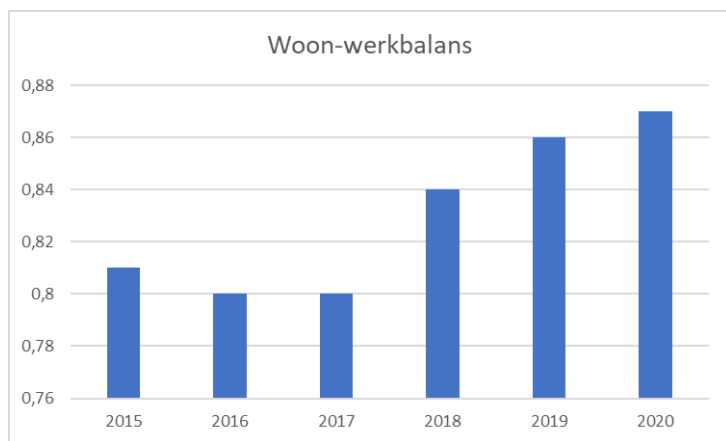


Grafiek 5

Grafiek 6: De Woon-werkbalans in Amersfoort is de afgelopen jaren toegenomen.

In de banenindex wordt het aantal arbeidsplaatsen vergeleken met de beroepsbevolking. In Amersfoort was dit percentage in 2020 87%. Dit betekent dat er voor elke 100 mensen in de beroepsbevolking, 87 banen waren. Dit gaat om banen van minimaal 1 uur per week, zowel vast als tijdelijk.

De schommelingen in de banenindex zijn beperkt, maar tussen 2017 en 2018 was een stijging van 4% zichtbaar. De gemiddelde banenindex van alle steden in Nederland met een aantal inwoners tussen 100.000-300.000 is **87%**. Amersfoort scoort gemiddeld vergeleken met andere steden op de banenindex.



Grafiek 6

Vanuit programma Werken is er een doelstelling gesteld van een woon-werkbalans van 0,86 op basis van de nieuwe definitie van het begrip woon-werkbalans (elke baan van minimaal 1 uur wordt hierin meegerekend).

Een update rondom banen (vooral werkgelegenheid en bijstand voor bedrijven) staat in hoofdstuk 3 van deze monitor.

Grafiek 7 Werkloosheidscijfers Amersfoort. Tot 2019 daalde de werkloosheid, in 2020 nam deze toe.

De grafiek hiernaast geeft de situatie van de werkloosheid weer. Tussen 2015 en 2019 nam de werkloosheid in Amersfoort af van 7.800 tot 3.500, meer dan een halvering. In 2019 was **3%** van de potentiële beroepsbevolking werkloos, dit is beter dan het Nederlandse gemiddelde van 3,4%. Gemiddeld gezien is de werkloosheid in de Provincie Utrecht 3,3%.

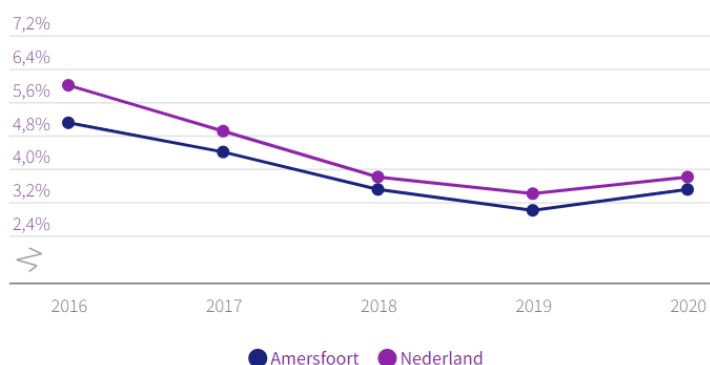
Werkloosheid in coronatijd

In 2020 nam de werkloosheid in Amersfoort toe tot 3,5%, terwijl het landelijk gemiddelde steeg tot 3,8%. In hoofdstuk 3 wordt het thema werkloosheid in coronatijd verder uitgelegd.

Opvallend is de **werkloosheid onder jongeren** tot 25 jaar, dit is namelijk **6,2%**. Dit is beter dan het landelijke gemiddelde van 6,7%, maar nog steeds bijna 2 keer zo hoog als de gemiddelde werkloosheid.

Een uitgebreide analyse van de Amersfoortse arbeidsmarkt in coronatijd staat in hoofdstuk 4 van deze thermometer.

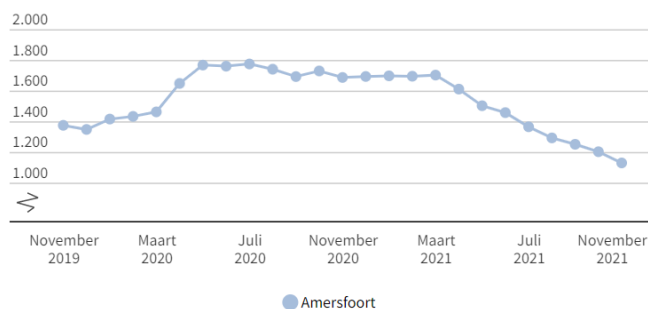
Werkloosheid



Grafiek 7

3. Coronamonitor

Lopende WW-uitkeringen
aantal per 100.000 inwoners



Grafiek 8

Grafiek 9: De werkloosheid onder jongeren is in 2020 toegenomen, maar nam in 2021 weer af.

Ook de jeugdwerkloosheid (gemeten aan de hand van het aantal uitkeringen en ingeschreven werkzoekenden) nam in 2020 fors toe in de maanden maart, april en mei. Vervolgens is de jeugdwerkloosheid weer iets gedaald. Het aantal lag in september 2020 (477) hoger dan voor de coronacrisis in februari 2020 (420). Na een piek in januari 2021 nam de werkloosheid onder jongeren af gedurende 2021. De werkloosheidscijfers onder jongeren zijn mede door corona toegenomen. Opvallend is hier dat de werkloosheid onder jongeren dezelfde trend kent als de totale werkloosheid in Amersfoort.

Grafiek 8: Het aantal lopende WW-uitkeringen in Amersfoort is in coronatijd toegenomen, maar in 2021 sterk afgenomen.

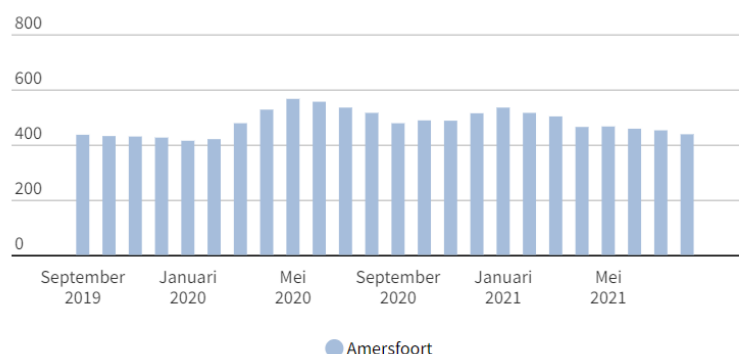
De grafiek hiernaast geeft het aantal mensen weer met een WW-uitkering binnen Amersfoort

(per 100.00 inwoners). Directe cijfers rondom werkloosheid zijn over 2021 nog niet beschikbaar, maar het aantal WW-uitkeringen geeft een goede indicatie voor een toename in de werkloosheidscijfers.

Vanaf maart 2020 is een forse stijging zichtbaar, die relatief constant bleef tot en met februari 2021. Na februari 2021 nam het aantal lopende WW-uitkeringen af tot en met november 2021. Een belangrijk aandachtspunt bij het werkloosheidscijfer is de vraag wat er gebeurt zodra de TOZO-uitkeringen worden stopgezet en ZZP'ers geen steun meer krijgen. De verwachting is dat hierdoor de werkloosheid toe zal nemen. In Amersfoort was de werkloosheid halverwege 2021 lager dan eind 2019. Het CPB geeft als oorzaak dat veel bedrijven tijdens de coronacrisis hun werknemers 'hamsterden' (labour hoarding), mede mogelijk gemaakt door de steunpakketten

Jeugdwerkloosheid (tot 27 jaar)

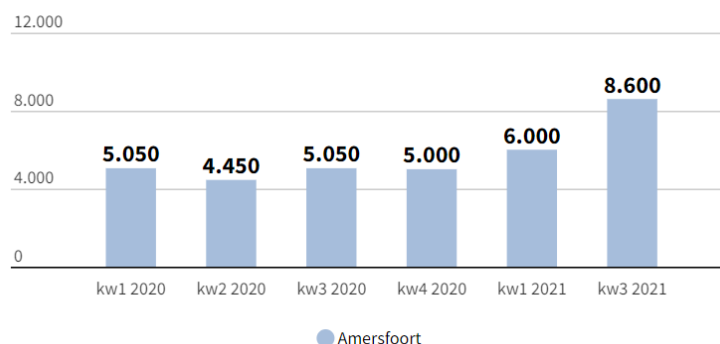
aantal per 100.000 inwoners



Grafiek 9

van de overheid.

Vacatures in de arbeidsmarktregio Amersfoort



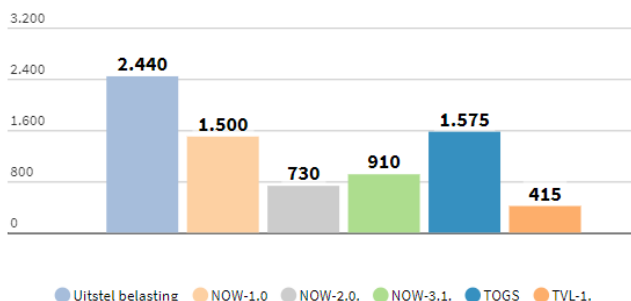
Grafiek 10: Aantal vacatures in de arbeidsregio Amersfoort is in 2021 sterk gestegen.

Vanaf kwartaal 1 2020 is een forse daling in het aantal vacatures zichtbaar, die in 2019 al begonnen was. Het aantal vacatures is in 2021 fors toegenomen tot 8600. Hierover meer in hoofdstuk 4.

Bedrijven die gebruik maken van ten minste 1 regeling

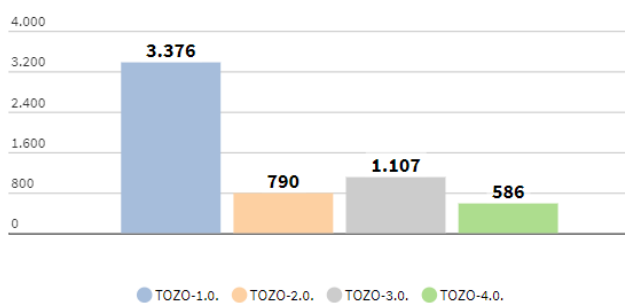


Bedrijven die gebruik maken van regelingen Amersfoort, aantal per regeling



Toekenningen van Tozo

Amersfoort, aantal toegekende aanvragen



Grafiek 11, 12 en 13

Grafiek 11, 12 & 13: Een overzicht van het aantal bedrijven dat wegens corona overheidssteun krijgt.

De grafieken op deze pagina geven het aantal bedrijven weer dat overheidssteun krijgt wegens corona. Dit was in totaal voor 34% van de Amersfoortse bedrijven in 2021 van toepassing. Dat is een half procent minder dan het landelijk gemiddelde.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de verschillende regelingen:

Uitstel betaling: Ondernemers kunnen bij de Belastingdienst uitstel aanvragen voor het betalen van alle aanslagen inkomstenbelasting. Deze regeling liep tot 1 oktober 2020.

NOW-1.0: De eerste tijdelijke noodmaatregel overbrugging voor behoud van werkgelegenheid (NOW-regeling) was voor werkgevers die als gevolg van coronavirus kampen met een omzetverlies van minimaal 20% in een aangesloten periode van drie maanden. De NOW voorziet dan een vergoeding van de loonkosten. Deze regeling kon tot 6 juni 2020 worden aangevraagd.

NOW-2.0: Opvolging van NOW-1.0. Gold voor de periode juni 2020 t/m 1 oktober 2020.

TOGS: Tegemoetkoming Ondernemers Getroffen Sectoren COVID-19. Een eenmalige uitkering van 4.000 euro voor MKB-bedrijven met bepaalde vaste lasten. De regeling kon worden aangevraagd tussen 27 maart en 26 juni 2020.

TVL-1 Tegemoetkoming Vaste Lasten: De opvolger van TOGS, met enkele gewijzigde voorwaarden. MKB-ondernemers met een verwacht omzetverlies van minimaal 30% (tussen juni en september 2020) kunnen een subsidie krijgen van max 50.000 euro ter dekking van een deel van de vaste lasten.

Tozo: De Tijdelijke overbruggingsregeling zelfstandig ondernemers (Tozo) is een van de regelingen van het kabinet om zelfstandige ondernemers te ondersteunen tijdens de coronacrisis. Het voorziet in een aanvullende uitkering voor levensonderhoud als het inkomen door de coronacrisis tot onder het sociaal minimum daalt.

4. Impact Corona op arbeidsregio Amersfoort.

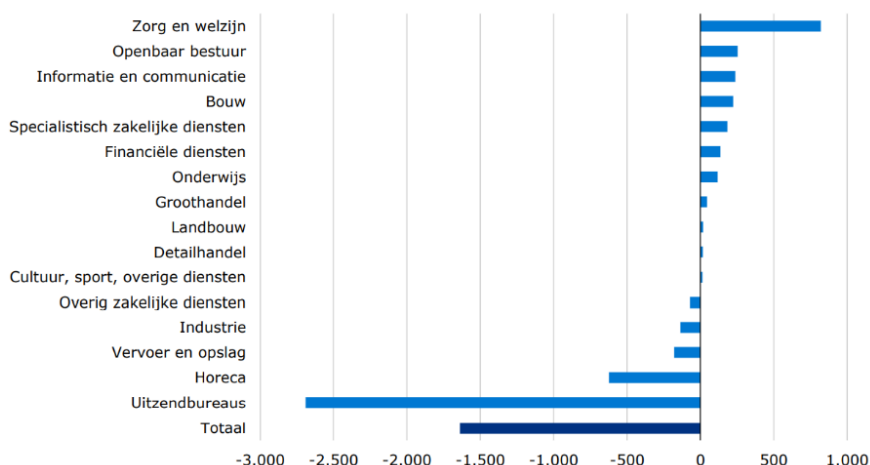
De weerbaarheid van de Amersfoortse economie is in de coronatijd goed zichtbaar geweest. De economie in Amersfoort is alweer even groot als voor corona. Dat duidt op een flexibele en wendbare lokale economie.

Grafiek 14: Er zijn grote verschillen in de verschillende sectoren zichtbaar op het gebied van werknemersbanen.

De grafiek laat zien dat er grote verschillen zijn in de ontwikkeling het aantal banen per sector. Vooral in de collectieve sector (zorg & welzijn, onderwijs en overheid), groothandel en detailhandel groeide het aantal banen. Zoals te zien is in grafiek 5, zijn dit sectoren die sterk vertegenwoordigd zijn in Amersfoort, dat verklaart waarom de economie in Amersfoort het relatief goed doet.

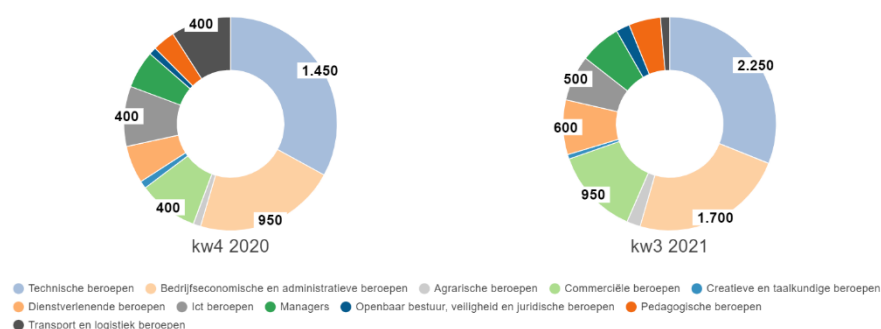
Dit compenseerde echter niet volledig het verlies aan banen in de zwaar getroffen sectoren. Het belang van de collectieve sectoren is in Amersfoort groter dan in diverse andere regio's. Dit zorgde ervoor dat het verlies aan banen in marktsectoren meer dan in diverse andere regio's werd gedempt door de werkgelegenheidsgroei in de collectieve sector. De uitzendbureaus, vervoerssector en horeca lijken het zwaarst getroffen door corona in

Ontwikkeling werknemersbanen naar sector
Amersfoort, 2020 (gemiddeld) ten opzichte van 2019 (gemiddeld)



Amersfoort over 2020. 80% van de horecabedrijven maakte gebruik van minimaal 1 steunmaatregel.

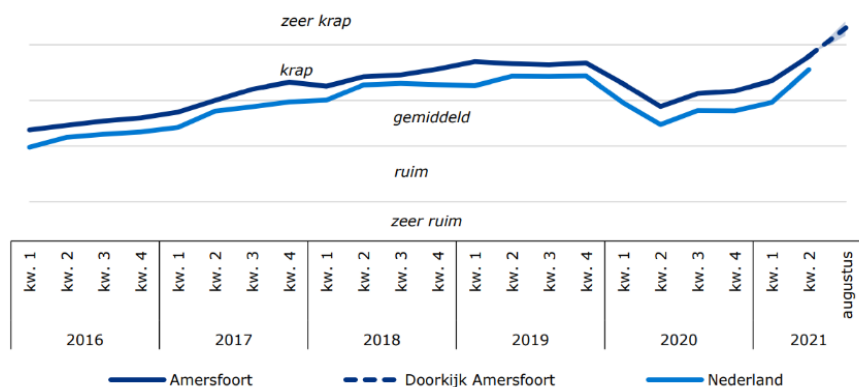
Vacatures per sector in arbeidsmarktregio Amersfoort - Amersfoort, aantal



Grafiek 15 en 16: Vacatures in Amersfoort per sector en de spanningsindicator arbeidsmarkt, de arbeidsmarkt verkraapt.

Spanningsindicator arbeidsmarkt

Nederland en Amersfoort, 2016 t/m 2e kwartaal 2021, doorkijk naar augustus 2021



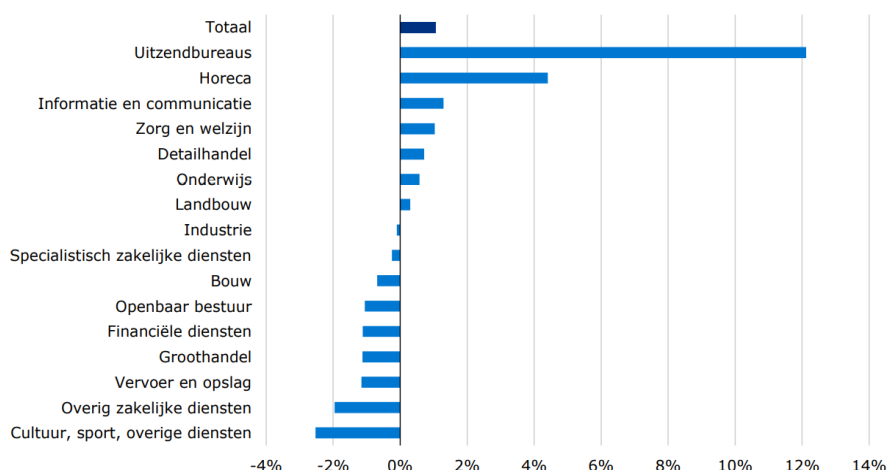
Bron: UWV, spanningsindicator

De spanningsindicator geeft de verhouding tussen het aantal vacatures en werkzoekenden aan. In een krappe markt is het moeilijk voor bedrijven om aan geschikt personeel te komen. In Amersfoort is te zien dat de arbeidsmarkt verruimde in het begin van de coronatijd. Voornamelijk jongeren met flexibele contracten verloren hun baan. Gedurende 2020 en 2021 is de arbeidsmarkt echter aan het verkrappen. Dit geldt voor praktisch alle beroepsklassen. Zelfs binnen de horeca stijgt het aantal vacatures momenteel.

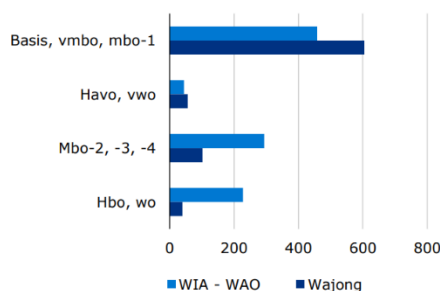
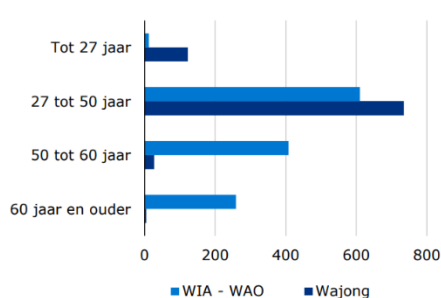
Grafiek 17: Het UWV voorspelt in verschillende sectoren groei qua aantal werknemersbanen.

De ontwikkeling in de regio Amersfoort (1,1%) ligt voor op de landelijke ontwikkeling (1,0%). Het verschil van de banenontwikkeling in Amersfoort met de landelijke ontwikkeling is vooral een gevolg van de sectorstructuur van de Amersfoort. De grootste groei wordt verwacht in de uitzendbureaus, horeca en ICT sector.

Prognose groei werknemersbanen
Amersfoort, 2020-2022



Geregistreerde werkzoekenden UWV zonder dienstverband met WIA-WAO en Wajong
Diensterverlening
Amersfoort, maart 2021



Grafiek 18: Ondanks het hoge aantal vacatures, groeit de ongelijkheid op de arbeidsmarkt.

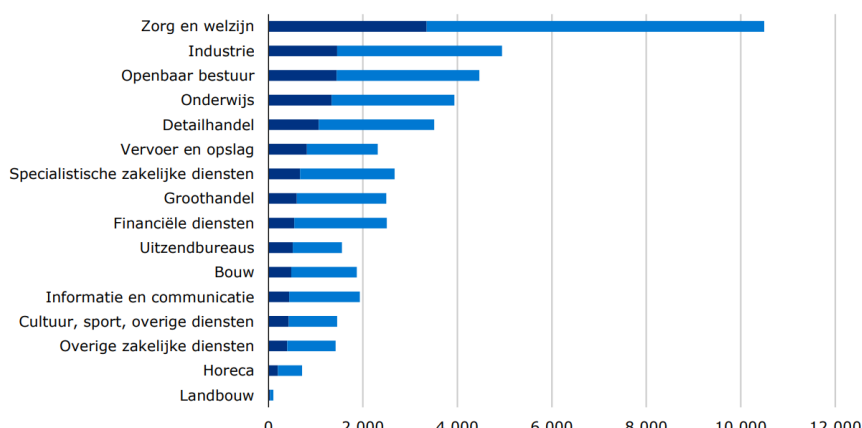
Ondanks een recordhoogte aan aantal vacatures is er sprake van ongelijkheid op de arbeidsmarkt. Jongeren met minstens een hbo-diploma hebben grotere baankansen dan voor corona. Terwijl de

baankansen voor jongeren zonder een diploma op mbo 2- niveau, of een havo- of vwo-diploma juist zijn gedaald.

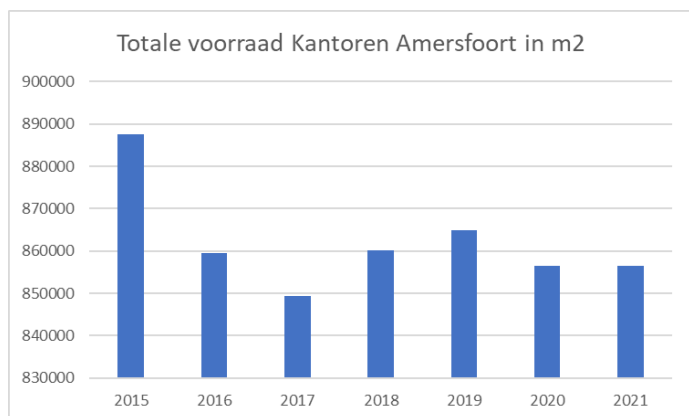
Grafiek 19. Er vindt in een aantal sectoren vergrijzing plaats op de arbeidsmarkt.

Landelijk gezien kent Nederland vergrijzing. In Amersfoort is dit relatief beperkt, door het hoge aantal jonge mensen dat in de stad woont. Desondanks is er een aantal sectoren waar vergrijzing optreedt, met name in de zorg, industrie en het openbaar bestuur. Deze sectoren zullen de komende jaren te maken krijgen met een verkrapping van de arbeidsmarkt. Dit betekent wel dat er kansen liggen voor onder andere starters op de arbeidsmarkt.

Werknemers naar leeftijdsklasse en sector
Woonregio Amersfoort, 2020



5. Vastgoedmonitor

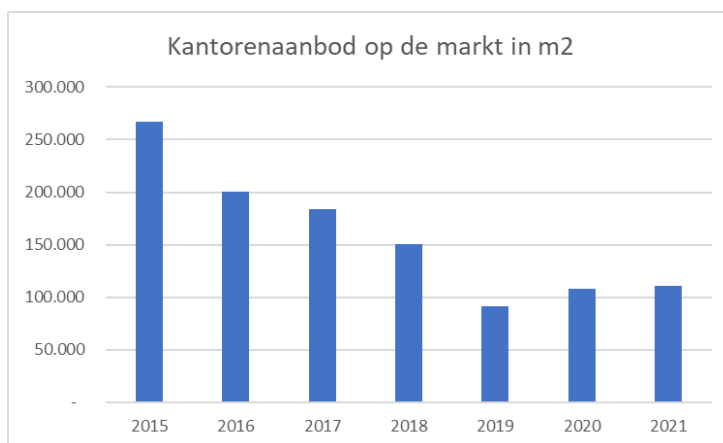


Grafiek 14

Grafiek 15: Het totale oppervlakte aangeboden kantoorruimte in Amersfoort is de afgelopen jaren afgenomen.

Het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in de markt wordt aangeboden is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Tussen 2015 en 2020 nam het aantal aangeboden vierkante meters af met ongeveer 60% van 266.954 M2 bvo tot 107.860 m2 bvo. In 2021 nam het aanbod beperkt toe tot 110.390 m2 bvo.

Tegelijkertijd is de afname van leegstaande kantoorruimten hoog geweest, deze nam sinds 2015 toe. Dit is in lijn met de landelijke trend. Sinds 2019 is er vanuit de gemeente een Afwegingskader transformatie kantoren voor kantoren, waardoor niet op alle locaties kantoren kunnen worden getransformeerd. Dit is goed terug te zien in het aantal aangeboden vierkante meter kantoorruimte.



Grafiek 15

Grafiek 16

Grafiek 16: De leegstand in de kantorenmarkt is sterk gedaald.

De leegstand van kantoren heeft sterk geschommeld tussen 2010 en 2019. De laatste jaren is een sterke afname van de leegstand van kantoorpanden te zien. In 2015 was dit 26,6%, in 2019 is dit percentage gedaald tot 10%.

Eind 2019 bedroeg de leegstand 10% van het totale voorraad. Vergeleken met referentiesteden is dit hoger dan Utrecht (4,1%) en lager dan Zwolle (11,2%). De kantorenmarkt in Utrecht is overspannen, in Zwolle is de markt ruimer omdat

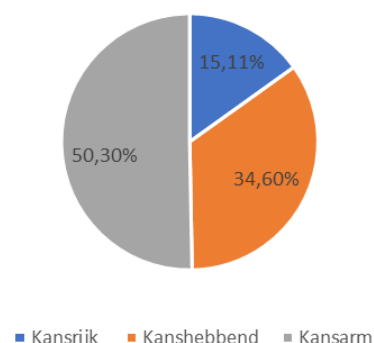
dit een meer perifeer gelegen stad is. Amersfoort is zeer zeker aantrekkelijk als vestigingslocatie voor bedrijven, er is echter wel verschil per deelgebied.

In 2020 bedroeg de leegstand **9,70%**. In 2021 is dit gestegen tot **10,20%**. Dit effect is het gevolg van het tijdelijk uitstellen van investeringsbeslissingen als gevolg van onzekerheid over Covid19 maatregelen. Indien hier geen sprake van was geweest was de leegstand zeer waarschijnlijk gedaald.

Grafiek 17: Percentage van de leegstaande kantoorruimte, ingedeeld naar kans van verkoop/verhuur.

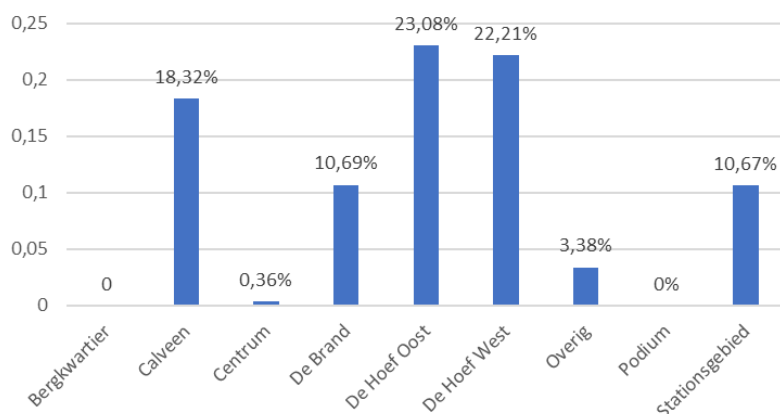
Van de leegstaande kantoorpanden (10,20% van het totale aanbod), is een classificering gemaakt aan de hand van de kansrijkheid tot verhuur/verkoop. Opvallend hierin is dat meer dan meer dan de helft van de leegstaande kantoorpanden is gelabeld als kansarm. De verdeling tussen kansrijk en kansarm is gemaakt door zowel te kijken naar locatie als pandkenmerken. Veel van die kantorenleegstand is te vinden op bedrijventerreinen.

Percentage kansrijkheid leegstaand vastgoed kantorenmarkt



Grafiek 18: Er zijn grote verschillen in Kantorenleegstand per deelgebied

Leegstand per deelgebied in percentages



Grafiek 18

Nast de kansrijkheid van leegstaande kantoorpanden, is ook de leegstand per deelgebied opvallend. Grafiek 18 laat zien dat er grote verschillen zijn in de percentages leegstand per deelgebied. De Hoef West en Oost, Calveen en De Brand kennen relatief de hoogste percentages leegstand. Met name in de Hoef West wordt dit veroorzaakt door voorgenomen transformaties en in de Hoef Oost gaat het om twee grote, maar kansrijke objecten. Op deze gebieden wordt ingezet d.m.v. het Afwegingskader transformatie kantoren, kansarme kantoren mogen (mits voldaan wordt aan de voorwaarden) wel getransformeerd worden.

Huurprijzen kantorenmarkt

De huurprijzen van kantoorruimte lagen in 2020 tussen de **75 en 165 euro/m²**, met een gemiddelde van ongeveer **130** euro. In de gemeente Amersfoort is in een jaar tijd in vier van de zes deelgebieden een stijging van EUR 5,- per m² per jaar in de tophuren geregistreerd. Opvallend is dat niet alleen de bovengrens, maar ook de ondergrens van de huurprijzen met EUR 5,- of zelfs EUR 10,- per m² per jaar is gestegen gedurende het afgelopen jaar. Dit betekent dat de markt bereid is hogere prijzen te betalen, zelfs voor kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed.

Invloed Corona kantorenmarkt

Het is lastig om een inschatting te maken van de impact van corona op de kantorenmarkt.

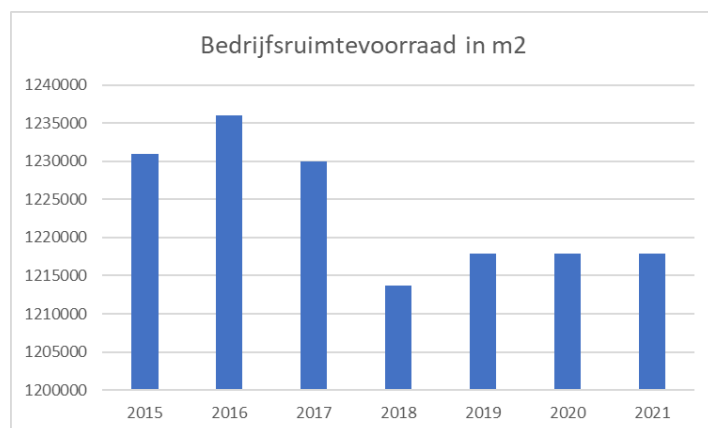
Kantoorwerk is door de coronacrisis massaal verschoven naar thuis en de verwachting is dat mensen ook na het opheffen van alle maatregelen structureel meer thuis werken dan pre-corona. De vraag is of dit ook minder vraag naar kantoren op zal leveren. Momenteel is een mindering in vraag in Amersfoort nauwelijks aan de orde. De verwachting is wel dat de functie van kantoren zal verschuiven, van dagelijkse werkplek naar ontmoetingsplek. Het is momenteel nog niet mogelijk om hier met zekerheid uitspraken over te doen.

Amersfoort heeft met zijn centrale ligging, goede bereikbaarheid een aantrekkelijk kantoorlocaties de kans om bedrijven die bijvoorbeeld kantoren willen samenvoegen op een centrale plek aan te trekken.

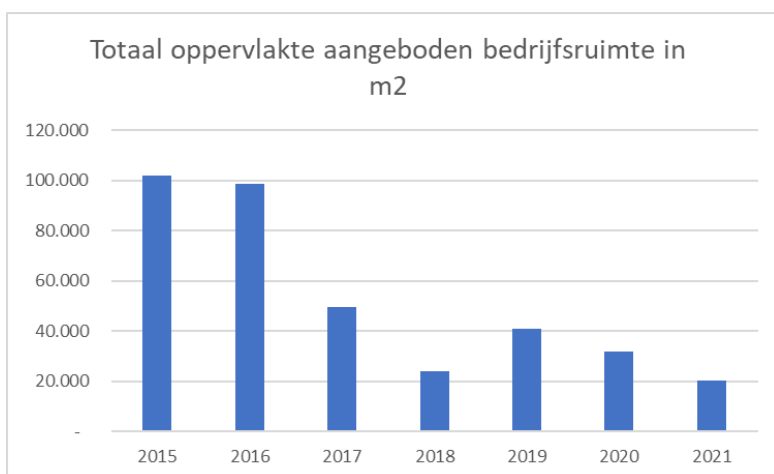
Bedrijfsruimtemarkt

Grafiek 19: De totale voorraad bedrijfsruimte in Amersfoort is afgenomen.

Het totaal aantal ha bedrijfsruimte in Amersfoort bleef tussen 2015 en 2017 relatief stabiel met 246-247 ha. Na 2017 daalde de bedrijfsruimtevoorraad met 5 ha in 1 jaar. Dit komt grotendeels door de transformatie van bedrijfsruimte naar andere functies. De totale bedrijfsruimtevoorraad kende in 2019 een lichte stijging van 0,3% (0,8 hectare) ten opzichte van 2018. In 2020 en 2021 is de totale bedrijfsruimtevoorraad gelijk gebleven.



Grafiek 19



Grafiek 20

Grafiek 20: Het totale oppervlakte aangeboden bedrijfsruimte in m2 in Amersfoort is sterk afgenomen.

Het aantal aangeboden vierkante meters bedrijfsruimte is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Tussen 2015 en 2020 nam het aantal vierkante meters af met ongeveer **70%**. **In 2021 is het aanbod 20.118 m2.**

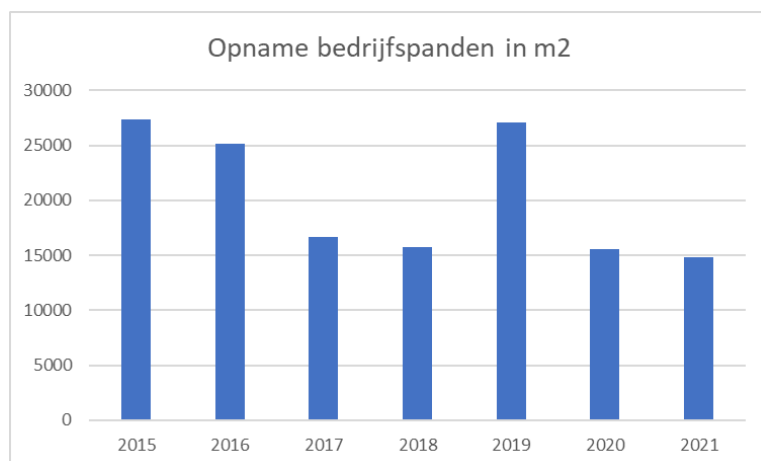
Ondanks de hoge procentuele stijging van het aanbod ten opzichte van 2018, ligt het aanbod in 2019 nog steeds fors onder het langjarig gemiddelde van 90.000 m². De situatie op de bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Amersfoort kan hiermee nog steeds worden beschreven als 'krap'. Deze trend lijkt zich ook voort te zetten, waardoor de bedrijfsruimtemarkt de komende jaren nog krappere zal worden.

Grafiek 21: De opname van bedrijfsruimte in Amersfoort ligt onder het langjarig gemiddelde.

De opname van bedrijfsruimte ligt de afgelopen 5 jaar onder het langjarig gemiddelde van 29.500 m². De opname is in 2019 wel sterk gestegen t.o.v. 2018 (stijging van 72%), waarbij de dalende lijn lijkt te zijn doorbroken. Dit komt omdat er meer (kwalitatieve) bedrijfsruimte op de markt is gekomen. In 2020 en 2021 nam de opname af, dit komt voornamelijk door de krapte op de bedrijfsruimtemarkt met lage leegstandscijfers.

Amersfoort bleef qua opname sterk achter vergeleken met referentiesteden. In Amersfoort was de opname minder dan 15.000 m², in Almere was dit 55.400, Apeldoorn 53.800, Ede-Veenendaal 52.400 en Utrecht 80.300. Dit komt grotendeels door de lage leegstandscijfers in Amersfoort, waardoor er weinig panden vrijstaan die gebruikt kunnen worden voor uitbreiding van bestaande of de komst van nieuwe ondernemers.

Ondanks de grote procentuele stijging van de opname in de gemeente Amersfoort, moet wel worden opgemerkt dat de totale omvang van de bedrijfsruimtemarkt vergelijking met de referentiesteden het meest gering is.



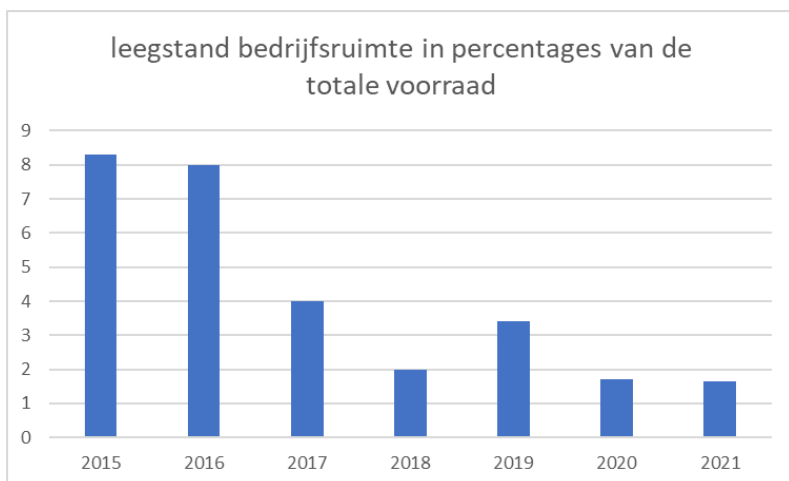
Grafiek 21

Grafiek 22: De leegstand in de bedrijfsruimtemarkt is zeer laag.

Grafiek 22 laat een duidelijke daling van de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt zien. De leegstand was in 2015 nog 8%, in **2021** is dit gemiddeld genomen **1,65%**.

Met 1,65% van de voorraad in aanbod kan worden gesproken van een zeer krappe markt. Landelijk gezien wordt in de bedrijfsruimtemarkt een percentage van 5 tot 6% wordt aangehouden als frictieleegstand. Dit is het niveau waarop genoeg aanbod beschikbaar is om verplaatsingen en uitbreidingen van organisaties te faciliteren. In Amersfoort is dit momenteel niet het geval, waardoor de huidige en toekomstige vraag niet goed gefaciliteerd kan worden. Daarnaast is er weinig tot geen ruimte voor bestaande bedrijven om uit te breiden of te verhuizen. Dat is nadelig voor het vestigingsklimaat.

De krapte op de markt blijkt ook uit de duur van de leegstand van bedrijfspanden. Van de huidige leegstand staat ongeveer 95% 2 of minder jaar leeg. Slechts 5% van de leegstand staat al langer dan 2 jaar leeg.



Huurprijzen bedrijfsruimtemarkt

De huurprijzen van bedrijfsruimte lagen in 2020 tussen de **35 en 65 euro/m²**, met een gemiddelde van ongeveer **59** euro. Opvallend is dat niet alleen de bovengrens, maar met name ook de ondergrens van de huurprijzen met EUR 5,- of zelfs EUR 10,- per m² per jaar is gestegen gedurende 2019. Dit betekent dat de markt bereid is hogere prijzen te betalen, zelfs voor kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed.

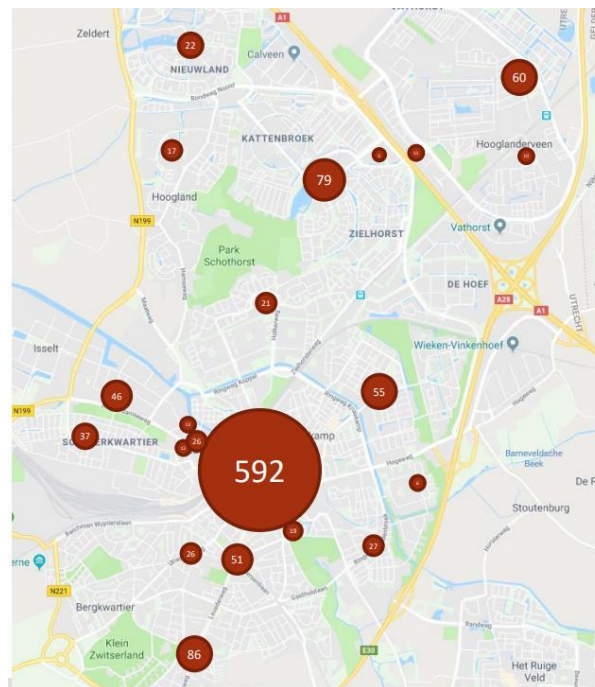
Deze ontwikkeling is counter-intuïtief. Het zou in de lijn der verwachting liggen dat verouderd vastgoed op minder interesse kan rekenen van gebruikers, onder andere omdat deze gebouwen minder goed passen in de wereld van vandaag de dag. Als gevolg van dit gebrek aan interesse zouden huurprijzen een neerwaartse trend volgen. Echter constateren we hierboven dat ook de huurprijzen voor kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed een opwaartse trend laten zien. Dit komt overeen met de geschetste trend dat ook kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed als gevolg van schaarste aan aanbod, kan rekenen op interesse van gebruikers.

Detailhandel

Grafiek 23: Verdeling van het aantal verkooppunten in Amersfoort in 2020.

Deze gegevens zijn afkomstig uit de Nota Detailhandel en niet geüpdatet sinds de vorige thermometer.

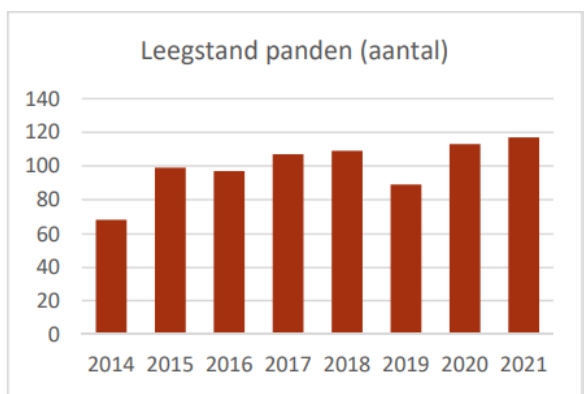
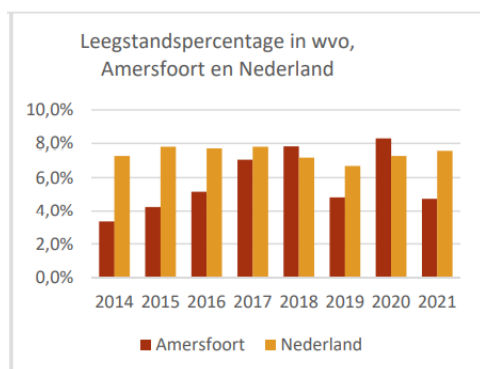
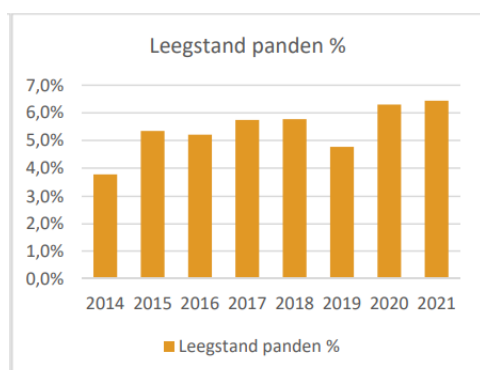
Begin 2020 bedroeg het totaal aantal verkooppunten in Amersfoort 1.802 waarvan 761 winkels. Naast de op de kaart afgebeelde verkooppunten binnen de winkelgebieden zijn er nog 190 verkooppunten op bedrijventerreinen, 273 verspreid binnen de bebouwde kom en 85 buiten de bebouwde kom. Dit zijn alle verkooppunten, dus bijvoorbeeld ook benzinestations langs de snelwegen.



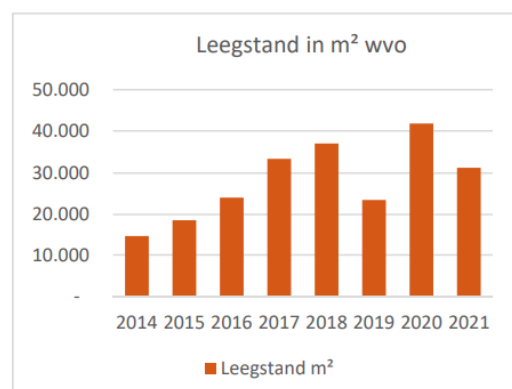
Grafiek 23

Grafiek 24: Leegstand in panden en m² van detailhandel in Amersfoort.

In het algemeen kan worden gesteld dat de Amersfoortse detailhandel tot 2019 redelijk tot goed functioneerde. De winkelleegstand is hiervan een goede indicator. Tot begin 2019 was deze teruggelopen tot 4,82% (in verkoopvloeroppervlak) en 4,77% (in panden). Onder meer door het faillissement van enkele grote ketens (met name Hudson's Bay maar ook bijvoorbeeld CoolCat) steeg de leegstand in 2020 flink. In de loop van 2020 is Hudson's Bay weer (tijdelijk) ingevuld; dit is meteen terug te zien in de leegstandscijfers: een flinke daling 4,74% in winkelvloeroppervlak maar een lichte stijging naar 6,44% in panden.



Grafiek 24



De verwachting is dat de leegstand in de detailhandel door de impact van corona de komende tijd toe zal nemen. Deze verwachte toename van de winkelleegstand is en blijft een punt van zorg. Oplopende leegstand zorgt voor diverse problemen:

- ‘Gaten’ in de winkelgebieden, waardoor de aantrekkelijkheid terugloopt
- Hierdoor wordt de kans op meer leegstand groter (‘leegstand is besmettelijk’)
- In minder succesvolle gebieden wordt de kans groter dat het winkelvastgoed gebruikt wordt voor criminele/ondermijnende activiteiten;
- Als de huurprijzen dalen als gevolg van het overaanbod van winkelruimte biedt dit een kans voor de succesvollere ondernemers op de minder succesvolle locaties. Zij krijgen de mogelijkheid om te verhuizen naar de betere plekken. Hierdoor verslechtert echter de locatie die ze achterlaten

6. Conclusie

De Amersfoortse economie is door corona geraakt in verschillende sectoren. Desondanks is de weerbaarheid van Amersfoort goed zichtbaar. De economie in Amersfoort is alweer even groot als voor corona. Dat duidt op een flexibele en wendbare lokale economie. Deels door steun vanuit de overheid en deels vanuit de creativiteit van lokale ondernemers zijn de klappen opgevangen en groeit de economie weer. Dit is terug te zien in de toename vraag naar werknemers en het grote aantal vacatures.

De arbeidsmarkt in Amersfoort zit momenteel in een bijzondere situatie. De arbeidsmarkt is verkapt, met een tekort aan voldoende geschikt personeel. Tegelijkertijd is er sprake van ongelijkheid en relatief hoge werkloosheid onder mensen met een afgeronde VMBO-opleiding. De gemeente zet zich hard in om dit te verbeteren met initiatieven als het Toekomstfonds Onderwijs Arbeidsmarkt en betere samenwerking tussen de gemeente, het bedrijfsleven en de diverse HBO, ROC en MBO opleidingen die Amersfoort kent.

De effecten van corona op de ruimtelijke markt zijn tamelijk beperkt geweest. De verklaring hiervoor is dat het aanbod aan geschikte bedrijfsruimte ook minimaal is en de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt ongezond laag. Amersfoort blijft een aantrekkelijke plek voor bedrijven om zich te vestigen door de goede ligging en infrastructuur. Indien sprake is van een aantrekkende economie zonder pandemische effecten, zal ook de vraag naar bedrijfsruimte nog groter worden.

Goede en toekomstbestendige werklocaties – bedrijventerreinen, kantoorgebieden en alle andere plekken waar gewerkt wordt – zijn van groot belang voor de Amersfoortse economie. Het zijn de locaties waar bedrijven neerstrijken, waar zowel Amersfoorter als mensen uit de regio kunnen werken en waar geïnoveerd wordt. Wanneer we nadenken over de toekomstige ontwikkeling van Amersfoort is het daarom van groot belang om goed over onze werklocaties na te denken. Nu Amersfoort de komende jaren gaat groeien in aantal inwoners, vinden we het belangrijk dat de economie en het aantal banen meegroeit. Op die manier houden we de stad in balans.

Het licht aan het einde van de coronatunnel lijkt te zijn bereikt. Maatregelen zijn grotendeels losgelaten, het bedrijfsleven gaat verder in het 'nieuwe' normaal en de Amersfoortse economie groeit weer. Samen met inwoners en bedrijven gaat de gemeente zich inzetten om deze groei door te zetten en Amersfoort als inclusieve, duurzame en groeiende stad door te zetten.