



Werken langs de Zaan 2019

www.zaanstad.nl

Voorwoord

De publicatie Werken langs de Zaan kent een lange traditie. Vanaf de jaren zeventig wordt hierin een beeld van de economische ontwikkeling van Zaanstad en de Zaanstreek geschetst. Een goed inzicht in de economische ontwikkeling van Zaanstad is voor beleidmakers en beleiduitvoerders belangrijk. Met behulp van de informatie uit deze publicatie hopen wij een bijdrage te leveren aan het ontwikkelen van evidence based beleid.

In het eerste deel van de publicatie ligt de focus op de economische ontwikkeling van de Zaanstreek. Er wordt vooral geput uit gegevens van de database Economische Verkenningen Metropool Regio Amsterdam (MRA). Deze zijn in meest gedetailleerde vorm beschikbaar op het niveau van de COROP regio, in dit geval de Zaanstreek (Zaanstad en Wormerland). Het eerste deel is grotendeels te beschouwen als een vertaling van de Economische Verkenningen MRA 2019, waar op het niveau Zaanstreek-Waterland is gerapporteerd, naar het niveau van de Zaanstreek.

In het tweede deel van deze publicatie zoomen wij in op de economische ontwikkelingen in Zaanstad. Hiervoor is het vestigingenregister Zaanstad de belangrijkste bron. Dit register bevat microdata (gegevens van bedrijven op adresniveau) en is hierdoor geschikt om een meer gedetailleerd beeld te geven van de economische ontwikkeling in Zaanstad. Met behulp van het register kunnen wij inzoomen op de werkgelegenheidsontwikkeling in branches en deelgebieden binnen Zaanstad (bedrijventerreinen maar ook wijken als Zaandam-centrum). Grofweg kan gezegd worden dat de data uit de database MRA Verkenningen zich goed lenen voor een blik op hoofdlijnen betreffende de economische ontwikkeling en een vergelijking tussen regio's. Het vestigingenregister stelt ons in staat de werkgelegenheidsontwikkeling in Zaanstad meer gedetailleerd te beschouwen.

Het is verheugend te kunnen melden dat de economie van de Zaanstreek in de lift zit. Zowel bruto regionaal product als werkgelegenheid groeien. Ook in Zaanstad profiteren wij van het gunstige economische tij.

Wel blijven er een flink aantal uitdagingen. Zo blijft de Zaanstreek in haar economische ontwikkeling achter bij andere deelregio's in de MRA. Ook zijn er aanwijzingen dat de balans tussen wonen en werken steeds verder uit het lood komt te staan. De groei van de werkgelegenheid is onvoldoende om de groei van de beroepsbevolking bij te houden. Hierdoor zijn Zaankanters steeds meer aangewezen op een baan elders in de regio. Met name voor de lager opgeleiden Zaankanters, waarvan velen niet actief meedoen, is het belangrijk dat er voldoende banen in de directe omgeving zijn.

Daarom wil dit college volop ruimte geven aan ondernemerschap. Dit college wil dat de groei van het aantal inwoners meer hand in hand gaat met de inzet op nieuwe en groeiende werkgelegenheid. In Zaanstad moet wonen en werken dwars door elkaar heen te vinden blijven. Met een goede mix aan bedrijven en industrie. Zaanstad is een stad waar de mensen de handen uit de mouwen steken en volop aan het werk zijn, ook in de eigen streek. Dat zit in ons DNA- besloten. Als wij willen dat Zaanstad een vitale stad blijft en zich verder ontwikkelt is het behouden en toevoegen van (nieuwe soorten van) werk en ondernemerschap cruciaal. We moeten ruimte bieden aan bestaande bedrijven die willen innoveren zodat ze ook in de toekomst hun toegevoegde waarde aan Zaanstad kunnen leveren. Op die manier zal de Zaanse economie aan dynamiek en robuustheid winnen.

Wij hopen dat u deze publicatie met veel interesse zal lezen.

Wethouder Economie
Gerard Slegers

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Voorwoord | 2 |
| Managementsamenvatting | 4 |
| 1 De economie van de Zaanstreek..... | 6 |
| 2 De Zaanse arbeidsmarkt | 11 |
| 3 Ontwikkeling werkgelegenheid in Zaanstad | 17 |
| 4 Bedrijvendynamiek | 21 |
| 5 MKB | 24 |
| 6 Kantorenmonitor | 27 |
| 7 Detailhandelsmonitor | 32 |
| 8 Conclusie en aanbevelingen | 38 |

Managementsamenvatting

Economie van de Zaanstreek

De Zaanse economie groeit in 2018 voor het derde jaar op rij. Voor 2018 is een groei van 3,1% voorzien. De Zaanstreek groeit nu harder dan de Nederlandse economie. Op de lange termijn loopt de Zaanse economie juist iets achter op de Nederlandse. In de MRA zijn de groeiverschillen structureel en worden groter. Amsterdam en regio Amstelland-Meerlanden (Schiphol) zijn de economische motoren, terwijl de rest van deelregio's op grote afstand volgt.

Een belangrijke oorzaak voor de achterblijvende groei in de Zaanstreek is de relatief eenzijdige productiestructuur. In de Zaanse economie zijn industrie en bouw de dominante sectoren. Tegelijkertijd zijn de specialistische zakelijke diensten, die in sterke mate bijdragen aan de economische groei, minder goed vertegenwoordigd.

De Zaanse arbeidsmarkt

Met de groei van het inwoneraantal groeit de Zaanse beroepsbevolking sterk. Omdat de werkgelegenheidsontwikkeling deze groei niet kan bijbenen zijn Zaanse werknemers in toenemende mate aangewezen op een baan elders in de regio. Hierdoor is de uitgaande pendel verder toegenomen. Overigens neemt de inkomende pendel ook toe. De arbeidsmarkt raakt in toenemende mate regionaal vervlochten.

Onder invloed van de gunstige conjunctuur is de werkloosheid voor alle opleidingsniveaus afgenomen. Dit vertaalt zich niet in een toename van de participatiegraad. De verhouding beroepsbevolking ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking blijft ongeveer gelijk. De brutoparticipatiegraad van lager opgeleiden beweegt zich structureel tussen de 50 en 55%. Deze laat zich moeilijk verhogen. Het vormgeven van een inclusieve arbeidsmarkt is dan ook een belangrijke uitdaging.

Werkgelegenheidsontwikkeling Zaanstad

Per 1 januari 2019 zijn er 53.908 banen van 12 uur of meer in Zaanstad. De laatste drie jaar groeit de werkgelegenheid gemiddeld met 2,2%. Ten opzichte van 2014 is een groei van 2.600 banen gerealiseerd. Dit betekent dat de ambitie van 3.000 banen extra in de periode 2014-2018 grotendeels is gerealiseerd.

De gezondheidszorg kent in de periode 2016-2018 in absolute zin de hoogste groei en heeft nu bijna de industrie als belangrijkste werkgever afgelost. In relatieve zin toonden de bouwsector (krachtig herstel na crisis) en de horeca (groeiector bij uitstek) de hoogste groei.

Het aantal kleine banen (<12 uur) groeit sterker dan grote banen (12 uur of meer). De detailhandel en horeca zijn kampioenen kleine banen.

De meeste werkgelegenheid is te vinden in gemengde woon-werkgebieden, de informele werklocaties. Het is daarom belangrijk om in te zetten op een gezonde menging van wonen en werken.

Bedrijvendynamiek

Ruim 70% van de bedrijven is nu zzp-er. Dit aandeel neemt door de jaren heen sterk toe. Dit zorgt ook voor een hoge bedrijvendynamiek. Sinds 2016 kent Zaanstad meer starters dan landelijk het geval is, maar ook meer stoppers. In Zaanstad hebben bedrijven een iets kleinere overlevingskans dan landelijk het geval is.

MKB vriendelijkste gemeente

De ondernemers in Zaanstad geven een 6,1 als rapportcijfer voor het ondernemersklimaat. Dit is hoger dan de vorige MKB peiling (5,8), maar Zaanstad vertoefde nu al een aantal peilingen in de onderste regionen. Er zijn een aantal verbeterpunten geformuleerd. Rode draad hierin is dat ondernemers in Zaanstad meer begrepen en gehoord worden.

15% van de ondernemers geeft aan te willen uitbreiden maar dit op de huidige locatie niet te kunnen. Zaanstad loopt hier potentiële groei mis.

Kantorenmonitor

De kantorenvorraad in Zaanstad neemt jaarlijks af. Hierdoor is er op de Zaanse kantorenmarkt weinig aanbod. Het opnameniveau is verder gedaald. De dynamiek op de Zaanse kantorenmarkt is hiermee gestopt. De leegstand neemt, vooral door transformatie, nog wel af.

Door ligging en goede verbindingen met Amsterdam en Schiphol heeft Zaanstad wat betreft kantoorontwikkeling sterke troeven in handen. Zij weet deze tot nu toe nog niet te verzilveren.

Detailhandelsmonitor

De detailhandel is een belangrijke werkgever in Zaanstad: naast 4.600 banen van 12 uur of meer zijn er ook nog 3.600 kleine banen. Binnen de detailhandel is er sterke groei van internetwinkels.

Zaanstad kent een hoog metrage winkelvloeroppervlakte per inwoner, maar weinig verkooppunten. Kwantiteit lijkt hier dus ten koste te gaan van diversiteit. De veelheid aan winkelmeters vertaalt zich, met name voor Noorderveld en Zuiderhout, in een zeer lage vloerproductiviteit (omzet per m²). Dit is een belangrijke indicator voor het functioneren van het winkelaanbod.

Het aantal bezoekers van Zaandam-centrum loopt verder terug, maar ten opzichte van vergelijkbare winkelgebieden doet Zaandam-centrum het iets beter.

1 De economie van de Zaanstreek

Economie Zaanstreek groeit, maar blijft achter bij MRA

In 2018 groeit de Zaanse economie voor het derde achtereenvolgende jaar. In 2016, 2017 en 2018 bedraagt de groei zelfs meer dan 3%. Voor 2018 wordt een groei van 3,1% voorzien. Vanaf 2016 ligt de economische groei van de Zaanstreek boven die van Nederland. Op de lange termijn blijft de Zaanstreek juist iets achter bij de landelijke groei.

Ook in de jaren met uitbundige groei blijft de Zaanstreek achter bij de MRA. Hier werd de afgelopen jaren een groei van rond de 3,5% gerealiseerd. Het is een zeldzaamheid wanneer de economische groei van de Zaanstreek in een jaar boven dat van de MRA ligt. Dit komt bijna alleen voor als er sprake is van 'inhaalgroei' van de Zaanstreek, dus volgend op een jaar met sterke krimp.

In 2015 kende de Zaanse economie nog een sterke krimp (1,8%). De periode van hoogconjunctuur die nu gaande is heeft dus eindelijk ook haar weerslag op de Zaanse economie. De verwachting is dat de economische groei in Nederland in 2019 iets afvlakt (van 2,8 naar 2,6%)¹. Het CBS meldt dat de Nederlandse economie in het derde kwartaal van 2018 met 0,2% gegroeid is ten opzichte van het tweede kwartaal. Dit is de laagste groei in twee jaar tijd. De onzekerheden nemen toe. Zaken als Brexit, handelsoorlogen en besmettingsgevaar terugval opkomende economieën (Turkije) kunnen roet in het eten gooien. En in februari 2019 was, voor het eerst in 4 jaar, het consumentenvertrouwen negatief. De Nederlandse Bank meldt dat, als gevolg van deze onzekerheden, het groeitempo van de Nederlandse economie sneller zal afnemen dan verwacht.

Voor de Zaanstreek wordt voor de komende jaren ook een afvlakking van de groei voorzien. Naar verwachting loopt de groei in 2019 terug naar 2,2%.

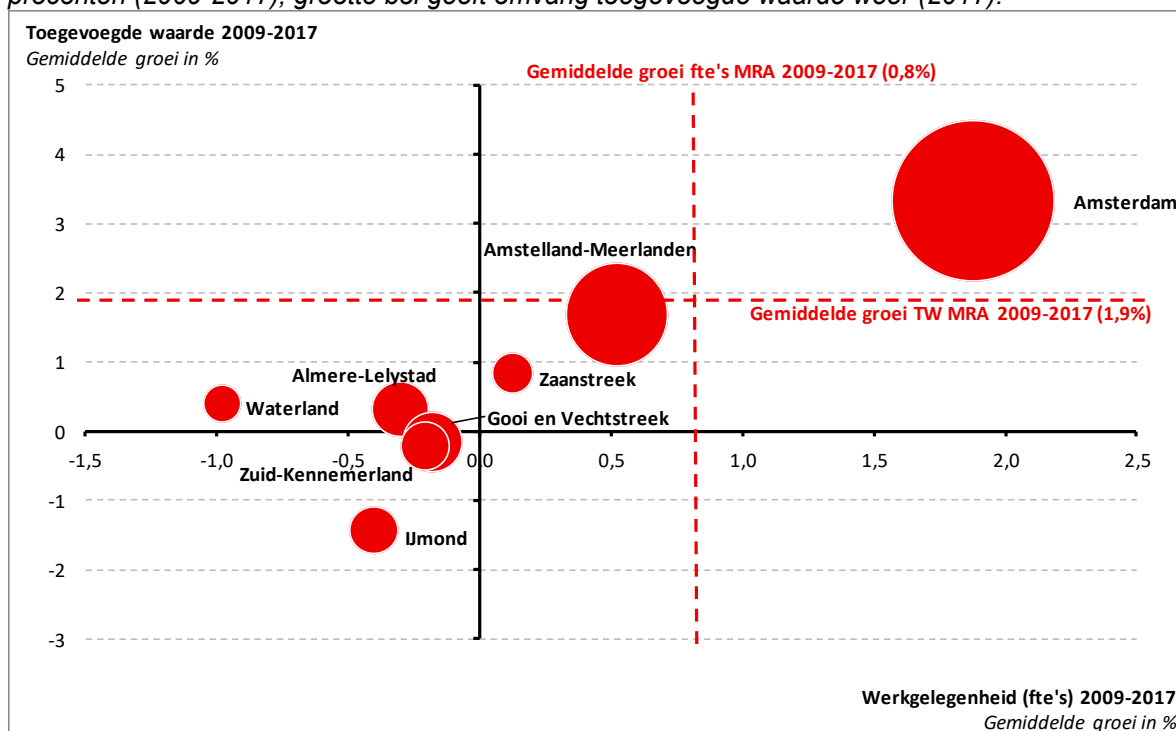
Binnen de MRA zijn de groeiverschillen groot (figuur 1). Amsterdam en in iets mindere mate Amstelland-Meerlanden met Schiphol zijn de economische trekpaarden van de MRA. De Zaanstreek vormt de voorhoede van de overige regio's. In de periode 2009-2017 bleef de groei van toegevoegde waarde en werkgelegenheid duidelijk achter bij die van de MRA als totaal, maar ontwikkelde het zich gunstiger dan de overige subregio's.

Het is goed te beseffen dat het huidige groeipatroon in de MRA vrij recent van aard is. In de periode 1996-2008 was de groei in de regio veel gelijkmatiger verdeeld. Toen was (logischerwijze) Almere-Lelystad koploper en vormde Amsterdam en Amstelland-Meerlanden de middenmoot. De Zaanstreek liep daar nog weer flink op achter. Hier is een parallel te trekken met de Atlas voor Gemeenten. Ook hier zien wij dat de rangorde van gemeenten qua woonaantrekkelijkheid aan verandering onderhevig is.

¹ Macro Economische Verkenningen 2019

Figuur 1: Economische groei deelregio's MRA 2009-2017².

Toegevoegde waarde (verticale as) en werkgelegenheid in fte's (horizontale as); gemiddelde groei in procenten (2009-2017); grootte bol geeft omvang toegevoegde waarde weer (2017).



Bron: database Economische Verkenningen MRA 2019

Ondanks de relatief gunstige ontwikkeling van de Zaanstreek in de periode 2009-2017 blijft zij economisch kwetsbaar. Zo bedraagt het bruto regionaal product per inwoner in de Zaanstreek €29.300,-. Hiermee laat de Zaanstreek in de MRA alleen Waterland achter zich. Ter vergelijking in Nederland bedraagt dit €44.000,- en in de MRA €61.500,-. Per werkende zijn de verschillen geringer. In de Zaanstreek wordt per fte €89.000,- aan toegevoegde waarde gerealiseerd. In Nederland is dit €101.000,- en in de MRA €121.000,-³

Eenzijdige productiestructuur Zaanstad

Figuur 2 geeft inzicht in de productiestructuur van de Zaanstreek. Hierbij geeft de positie op de x-as aan wat het aandeel van de sector is in de MRA. Een positie rechts van de stippellijn betekent dat de sector oververtegenwoordigd is. De economie van de Zaanstreek heeft een aandeel van 3,3% in de MRA. De sectoren rechts van de stippellijn hebben dus een aandeel in de MRA dat hierboven ligt. In de Zaanstreek zijn dit dus vooral de bouw en de industrie, en in mindere mate de detailhandel. De positie op de y-as geeft aan hoe sterk de sector is gegroeid in de periode 1996-2017. Omdat wij hier de structurele ontwikkeling beschrijven is gekozen om de ontwikkeling over een langere periode te schetsen.

De industrie is nog steeds de dominante sector en kende in de periode een bovengemiddelde groei. De industrie is een belangrijk trekpaard voor de economische ontwikkeling van de Zaanstreek. In de periode 1996-2017 groeide de toegevoegde waarde in de sector met 70%, terwijl de werkgelegenheid in dezelfde periode met een kwart afnam. De toegevoegde waarde per fte nam in deze periode toe van €50.000,- tot €120.000,-. Hiermee groeide de productiviteit in de industrie grofweg twee keer zo hard als die van de gehele Zaanse economie. Om deze groei ook in de toekomst te bestendigen is het belangrijk te investeren in innovatie en opleidingen.

De bouwsector groeide juist minder hard dan de Zaanse economie in totaliteit. De economische crisis in 2009 had veel impact. Door de sterke aanwezigheid van de industrie en de bouw, die bovendien een overlap kennen in arbeidsvraag, is er sprake van een relatief eenzijdige productiestructuur. Sterke groeiers zijn de kennisintensieve specialistische zakelijke diensten, de horeca en de sector energie, water en afval. Maar de laatste sector heeft een minimale omvang, zoals aan de omvang van de bol is te zien.

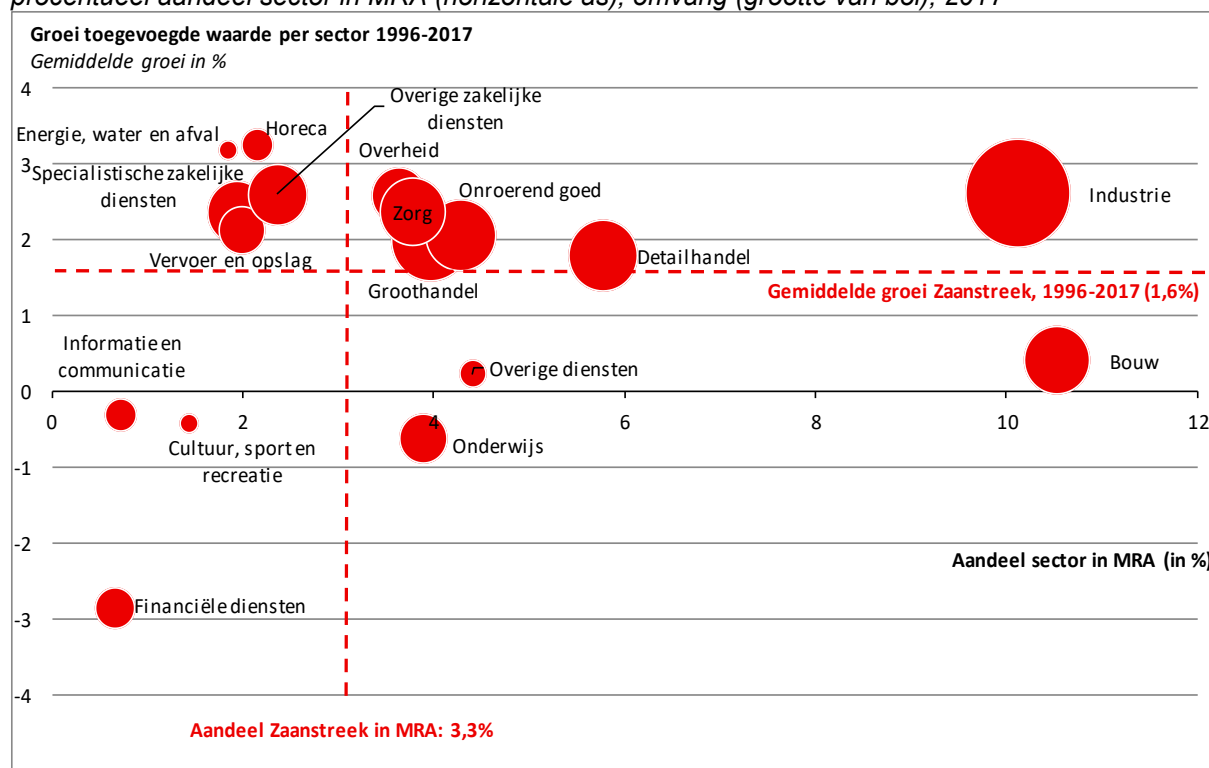
² Omdat de groeicijfers voor 2018 nog een voorlopig karakter hebben lopen deze figuren tot aan 2017.

³ Eigen berekeningen op basis van database Economische Verkenningen MRA 2019

De productiestructuur van de Zaanstreek wijkt sterk af van die van de MRA. Daar drijft het groeipatroon sterk op ICT en diensten.

Figuur 2: Ontwikkeling toegevoegde waarde Zaanstreek naar sector 1996-2017

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1996 - 2017; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol), 2017



Bron: database Economische Verkenningen MRA 2019

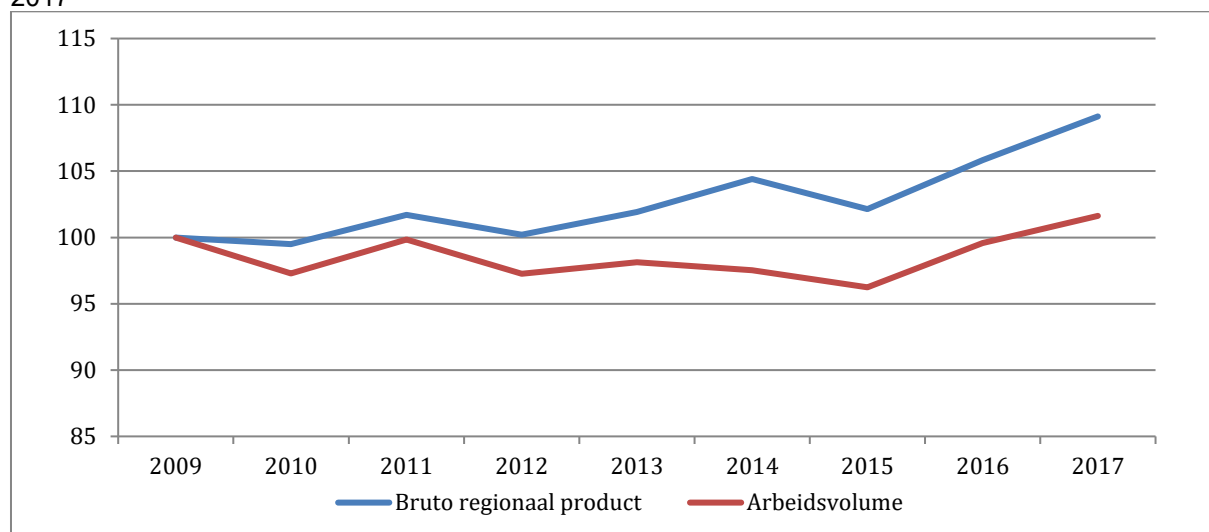
Een aanname die onder economen breed gedragen wordt veronderstelt een verband tussen het aandeel hoogwaardige/specialistische zakelijke diensten en de groei van het bruto regionaal product. In de figuur is te zien dat deze sector ondervertegenwoordigd is in de Zaanstreek. Dit verklaart dus voor een deel de achterblijvende economische groei in de Zaanstreek ten opzichte van de MRA.

Werkgelegenheidsgroei loopt achter op economische groei

De economische groei vertaalt zich nu eindelijk ook in werkgelegenheidsgroei (gemeten in fte's, dit wordt het arbeidsvolume genoemd), zie figuur 3. Pas in 2017 komt het arbeidsvolume boven het niveau van 2009 uit. In de periode 2012-2015 was sprake van baanloze groei: een toename van het bruto regionale product vertaalde zich niet in een groei van de werkgelegenheid.

Traditioneel loopt de werkgelegenheidsontwikkeling achter op de conjuncturele ontwikkeling. In jaren direct na economische neergang worden een verhoging van de productie opgevangen met een betere benutting van bestaand personeel. Bedrijven zijn nog huiverig personeel aan te nemen. Bovendien zijn arbeidsintensieve sectoren, zoals de zakelijke diensten, ondervertegenwoordigd in de Zaanstreek.

Figuur 3: Geïndexeerde ontwikkeling bruto regionaal product en arbeidsvolume Zaanstreek 2009-2017

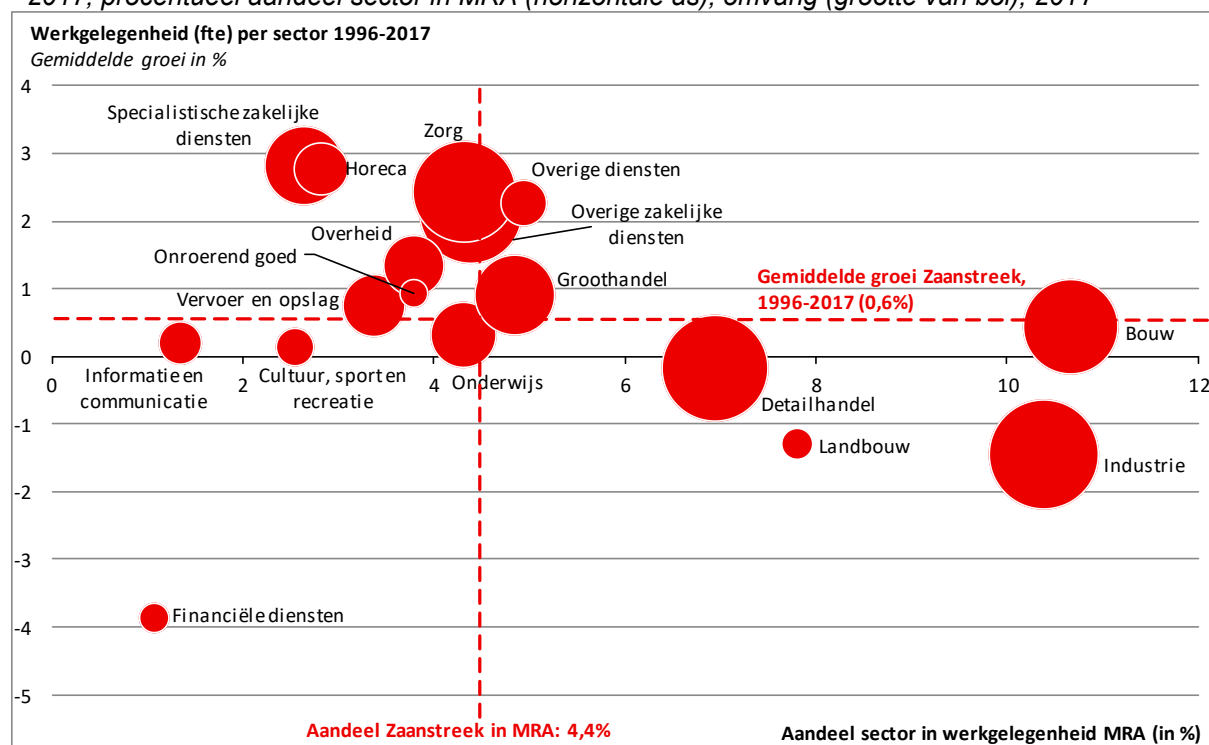


Bron: database Economische Verkenningen MRA 2019

Figuur 4 schets de lange termijn dynamiek van de werkgelegenheid in de Zaanstreek, gemeten in fte's. Belangrijke sectoren zoals industrie, bouw en detailhandel kennen een matige groei of vertonen zelfs krimp. Zoals eerder gezegd ging dit bij de industrie wel gepaard met een substantiële toename van toegevoegde waarde. De zorg en overige zakelijke (facilitair zoals schoonmaak, beveiliging etc) diensten zijn robuust van omvang en kennen een jaarlijkse gemiddelde groei van rond de 2%. De specialistisch zakelijke diensten en horeca kennen de sterkste groei (jaarlijks gemiddeld 3%). Voor de broodnodige differentiatie van de Zaanse productiestructuur is de groei van de kennisintensieve specialistische zakelijke diensten (adviesdiensten, juridisch, accountancy, ontwerp) van groot belang. Deze sterke groeiers, en dan vooral horeca, hebben nog wel een relatief geringe omvang, zoals aan de omvang van de bollen is te zien.

Figuur 4: Werkgelegenheidsdynamiek Zaanstreek naar sector, 1996-2017

Arbeidsvolume werkzame personen (fte); gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1996 - 2017; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol), 2017



Bron: database Economische Verkenningen MRA 2019

In figuur 4 is ook de verklaring te vinden voor het achterblijven van de werkgelegenheidsgroei in de Zaanstreek ten opzichte van die van de MRA. Sectoren die veel gewicht in de schaal liggen kennen een matige groei. Tegelijk zijn sectoren die in de MRA hard groeien (ICT en specialistische zakelijke diensten) in de Zaanstreek ondervertegenwoordigd.

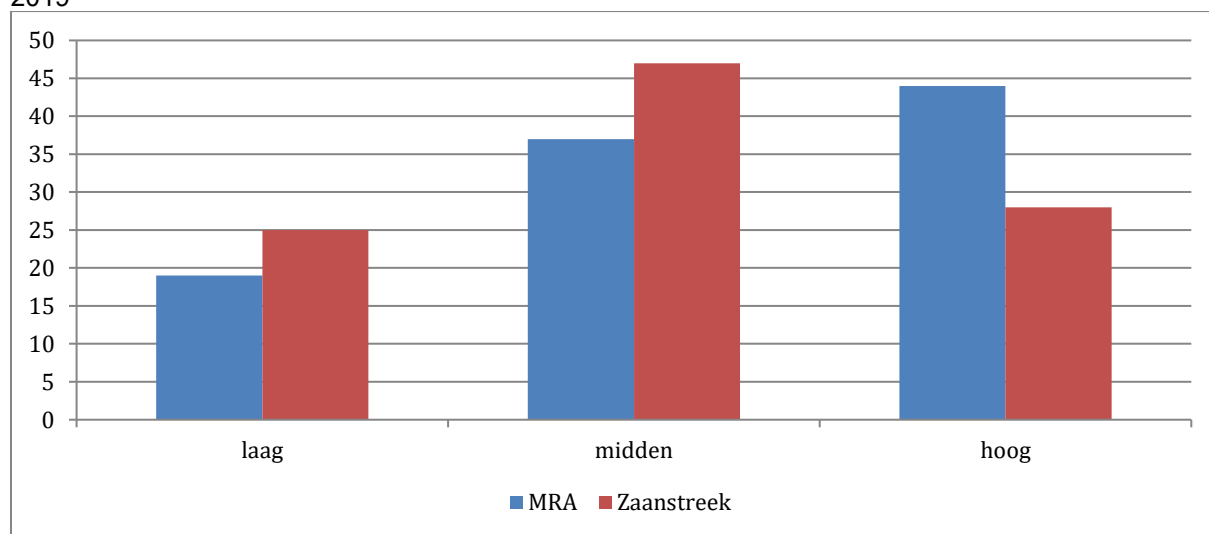
2 De Zaanse arbeidsmarkt

Beroepsbevolking: lager en middelbaar opgeleiden oververtegenwoordigd

De Zaanse beroepsbevolking (alle personen van 15 tot en met 74 jaar die werken of officieel werkloos zijn) is in de periode 2009-2018 met 6% gegroeid. Hiermee groeit de beroepsbevolking harder dan landelijk het geval is (4,3%), maar blijft het onder de groei van het MRA (8,8%). De Zaanse beroepsbevolking omvat nu zo'n 90.000 personen. Met de groei van het inwoneraantal zal de beroepsbevolking in de Zaanstreek de komende jaren verder groeien.

De Zaanstreek kent relatief veel lager en middelbaar opgeleiden in haar beroepsbevolking, zie figuur 5. Data uit de Enquête Beroepsbevolking (EBB) laten op het niveau van de Zaanstreek, verbijzonderd naar opleidingsniveau soms vreemde uitschieters zien. Om dit effect te dempen is er voor gekozen om hier, maar ook later in het hoofdstuk driejaars gemiddelden te laten zien.

Figuur 5: Beroepsbevolking Zaanstreek en MRA naar opleidingsniveau, driejaars gemiddelden 2017-2019



Bron: database Economische Verkenningen MRA 2019 op basis van EBB

De Zaanstreek is als woonlocatie minder in trek onder hoger opgeleiden. Dit maakt het lastig werk dat hoogopgeleiden vraagt naar de Zaanstreek te halen. In zijn algemeenheid volgt werk immers wonen. Bedrijven kiezen er steeds meer voor daar te gaan zitten waar zij geschikt personeel kunnen vinden. Dus bijvoorbeeld de specialistische zakelijke dienstensector, die veel werk biedt voor hoger opgeleiden, vestigt zich bij voorkeur in regio's waar hoger opgeleiden wonen. En hiermee is weer (deels) de ondervertegenwoordiging van deze sector in de Zaanse productiestructuur verklaard. Wel neemt, ook in de Zaanstreek, het aandeel lager opgeleiden in de beroepsbevolking af.

Bruto participatie: bijna helft lager opgeleiden doet niet mee

De bruto arbeidsparticipatie (aandeel beroepsbevolking in potentiële beroepsbevolking) in de Zaanstreek bedraagt een kleine 70%. Dat wil zeggen dat 70% van de potentiële beroepsbevolking (iedereen van 15 tot en met 74 jaar) werkt of beschikbaar is voor werk. Net als landelijk en in de MRA het geval is, vertoont de participatiegraad weinig variatie. De verbeterde conjunctuur vertaalt zich dus niet in toename van de bruto participatie. Dit wordt verklaard doordat de potentiële beroepsbevolking in de Zaanstreek in de periode 2010-2017 met 7.000 toenam, terwijl de beroepsbevolking met 4.000 groeide. Dit betekent dat de verhouding tussen beiden min of meer gelijk bleef.

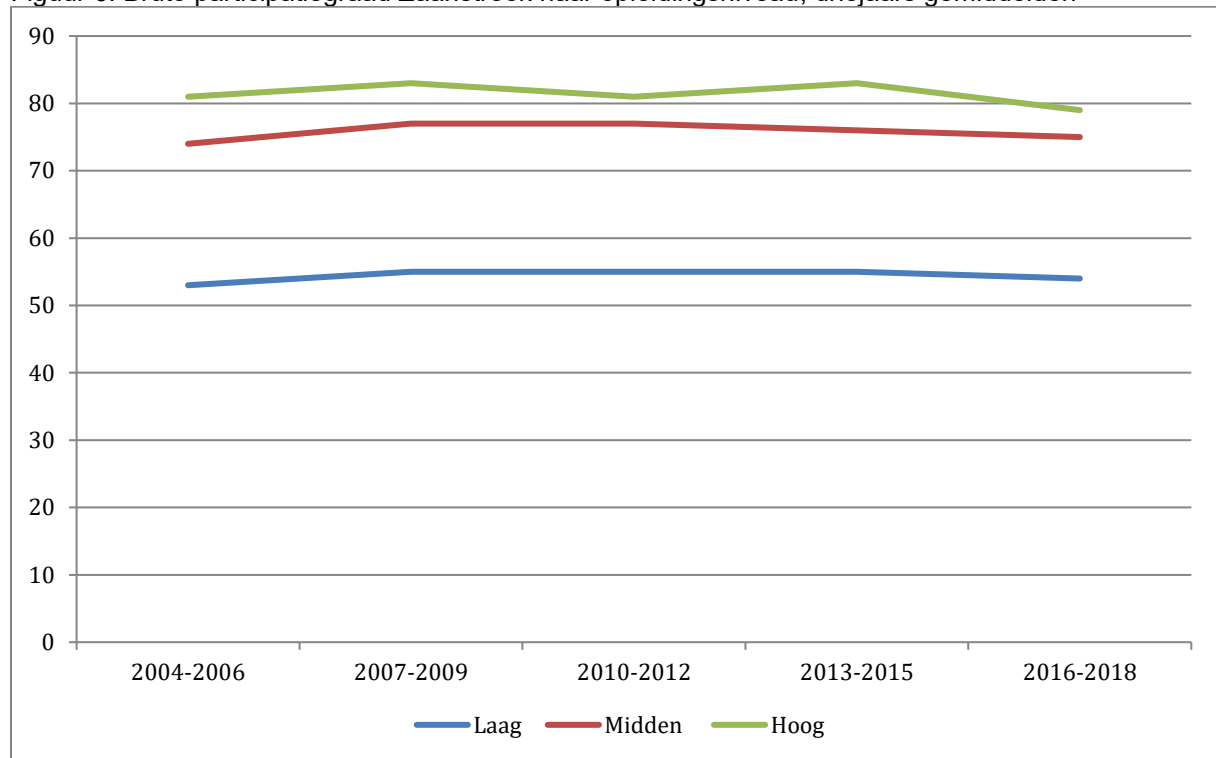
Grote groepen zijn niet in staat om te participeren (dit speelt vooral bij lager opgeleiden waar de participatiegraad rond de 50% ligt), of vinden het, ondanks de beschikbaarheid van vele vacatures, onvoldoende aantrekkelijk om tot de arbeidsmarkt toe te treden. Bovendien is een aanzienlijk deel van de potentiële beroepsbevolking gepensioneerd.

De Zaanstreek loopt qua participatiegraad iets achter op Nederland, de achterstand op de MRA is wat groter. Binnen de MRA varieert de participatiegraad van ruim 73% (Haarlemmermeer) tot 69% (Lelystad). Het vergoten van de participatiegraad is belangrijk. Het is namelijk een indicatie van het percentage van de mensen van 15 tot en met 74 jaar die actief (kunnen) zijn en maatschappelijk

gezien 'mee doen'. Ook is verhoging van de participatiegraad van belang voor verdere groei van de economie. Veel bedrijven geven aan in hun groei belemmerd te worden, doordat ze onvoldoende geschikt personeel kunnen vinden.

Er zijn grote verschillen in de participatiegraad naar opleidingsniveau, zie figuur 6. Data uit de Enquête Beroepsbevolking (EBB) laten op het niveau van de Zaanstreek, verbijzonderd naar opleidingsniveau soms vreemde uitschieters zien. Om dit effect te dempen is er voor gekozen om in dit figuur driejaars gemiddelden te laten zien.

Figuur 6: Bruto participatiegraad Zaanstreek naar opleidingsniveau, driejaars gemiddelden



Bron: database Economische Verkenningen MRA 2019 op basis van EBB

Over het algemeen beweegt de bruto participatie onder lager opgeleiden zich tussen de 50 en 55%. De participatiegraad voor lager opgeleiden in de Zaanstreek ligt boven dat van Nederland en de MRA. Hiermee samenhangend heeft de Zaanstreek onder mensen met een niet westerse achtergrond een (iets) hogere bruto participatiegraad (69%) dan in Nederland (65%) en de MRA (68%).

Het feit dat Zaanstreek qua bruto-participatie gunstiger scoort dan de MRA ligt grotendeels in de ongunstige score van Amsterdam. Deze weegt zwaar door in het MRA gemiddelde. In Amsterdam bedraagt de bruto-participatiegraad onder lager opgeleiden slechts 44%. Hier speelt het grote stad effect: door de grootte van de stad verdwijnen informele netwerken die belangrijk zijn voor lager opgeleiden. Ook ontstaan er subculturen waarin non-participatie geaccepteerd is. Bijna de helft van de lager opgeleiden in de Zaanstreek werkt niet en is ook niet beschikbaar voor de arbeidsmarkt. Vaak komt het er op neer dat zij maatschappelijk gezien niet mee doen. Het vorm geven van een inclusieve arbeidsmarkt is dan ook een belangrijke uitdaging. De lage participatie onder lager opgeleiden enerzijds en immigratie van werknemers met de juiste kwalificaties anderzijds onderstreept dit. Het speelveld van concurrentie op de arbeidsmarkt is internationaler geworden. Dit beperkt de krapte op de arbeidsmarkt, maar onderstreept bovenal het grote belang van investeren door werkgevers, kennisinstellingen, overheden en werknemers in scholing en sociale relaties (human capital) gedurende de hele levensloop van een werknemer.

De participatiegraad onder middelbaar opgeleiden loopt het laatste decennium, zij het in lichte mate, terug. Ook landelijk en in de MRA loopt de participatiegraad structureel terug. In toenemende mate vormen middelbaar opgeleiden een kwetsbare groep. Een bekend voorbeeld is de werknemers in de financiële sector die (door onder andere digitalisering) hun baan verliezen, geen nieuw werk zoeken en de arbeidsmarkt verlaten.

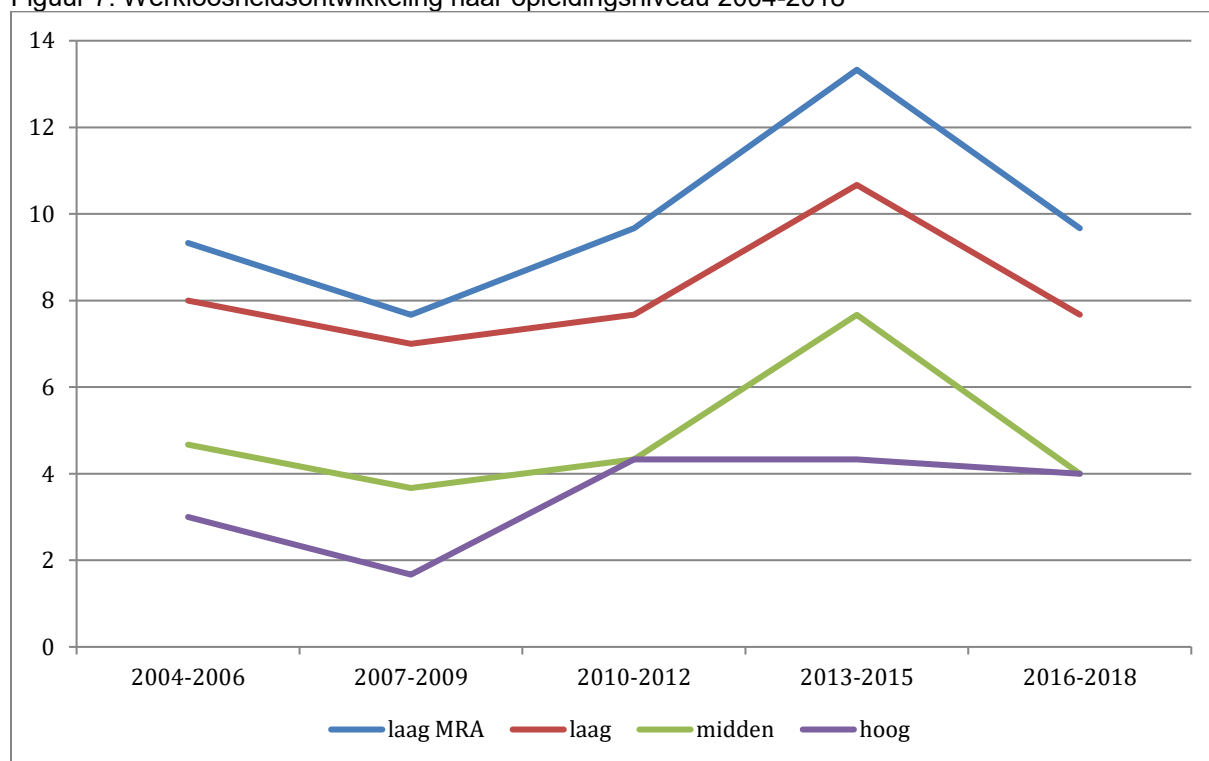
De participatiegraad voor hoger opgeleiden laat in de Zaanstreek een afwijkend beeld ten opzichte van de meeste andere regio's in de MRA zien. Alleen in Almere zien wij ook, zij het in mindere mate, een afname van de participatiegraad onder hoger opgeleiden. De Zaanstreek heeft dus een dubbele problematiek. De beroepsbevolking is er gemiddeld genomen minder hoog opgeleid en de hoger opgeleiden zijn er gemiddeld genomen minder vaak beschikbaar voor werk.

De participatiegraad van middelbaar en vooral lager opgeleiden ontwikkelt zich juist gunstiger dan die van de MRA. Dit kan duiden op een proces van ruimtelijke verdringing. Met name Amsterdam is bij hoger opgeleiden in trek om te wonen en te werken. De Zaanstreek (en Almere) is aantrekkelijker voor middelbaar en lager opgeleiden.

Werkloosheid neemt voor alle opleidingsniveaus af

Onder invloed van de hoogconjunctuur is de werkloosheid fors afgenomen. In 2018 komt deze in de MRA uit op 4%. Hiermee valt de arbeidsmarkt als krap te bestempelen, er is sprake van schaarste. In de Zaanstreek ligt de werkloosheid met 4,4% iets boven het niveau van Nederland en de MRA. Vooral onder laag en middelbaar opgeleiden neemt de werkloosheid nu af, zie figuur 7.

Figuur 7: Werkloosheidsontwikkeling naar opleidingsniveau 2004-2018



Bron: database Economische Verkenningen MRA 2018

De werkloosheid onder lager opgeleiden fluctueert sterk. Dit is een aanwijzing dat deze groep het sterkste op flexibele arbeidscontracten is aangewezen. In perioden van neergaande conjunctuur vangt juist deze groep in eerste instantie de klappen op.

Sinds kort vertoont ook de werkloosheid onder middelbaar opgeleiden sterke fluctuaties. Dit is een aanwijzing voor de toegenomen kwetsbaarheid van deze groep.

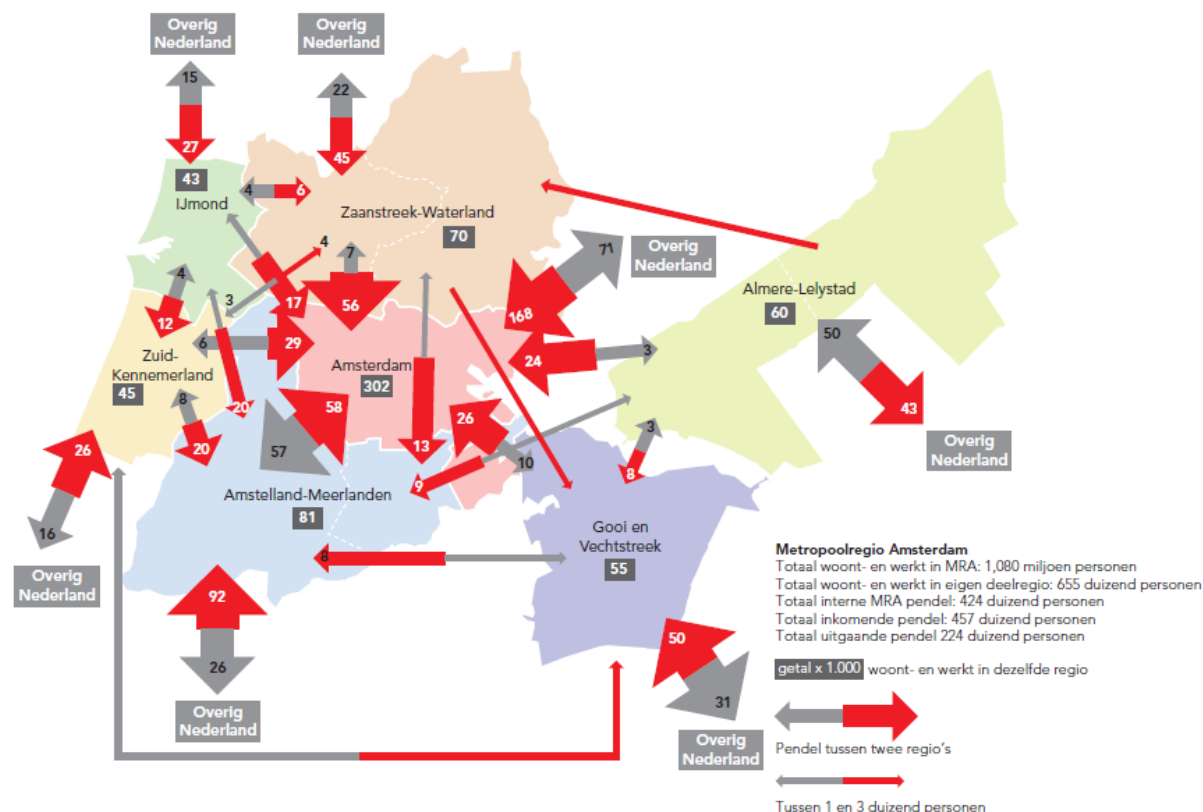
Het zijn met name de mensen aan de onderkant van de arbeidsmarkt die druk ervaren op hun arbeidsmarktpositie door instroom nieuw arbeidsaanbod. Uit de studie van het CPB/SCP⁴ blijkt dat er op de Nederlandse arbeidsmarkt nauwelijks sprake is van verdringing. Op korte termijn, en dan vooral in tijden van recessie, kunnen er wel effecten zijn. Hierbij kan gedacht worden aan verdringing door middelbaar opgeleiden en migranten. Ook verdringing als gevolg van activerend arbeidsmarktbeleid (de ene werkzoekende profiteert van subsidies en begeleiding en de andere niet) komt voor. Een andere belangrijk conclusie uit deze studie is dat de ervaren verdringing onder lager opgeleiden groter is dan de feitelijke verdringing. Laagopgeleide werkzoekende zijn van mening dat zij als gevolg van verdringing geen baan vinden, terwijl waarschijnlijk ook andere factoren een rol spelen.

⁴ CPB/SCP (2018): Verdringing op de arbeidsmarkt, beschrijving en beleving

Pendel neemt toe

Er zijn 87.000 werkende Zaankanter. Ongeveer 1/3 hiervan, 29.000, werken in de eigen regio. De werkende Zaankanter is sterk op Amsterdam gericht. Hier werken 27.000 mensen uit de Zaanstreek. Er werken inmiddels dus bijna net zoveel Zaankanter in Amsterdam als in de Zaanstreek zelf. In de rest van de MRA werken 19.000 Zaankanter, terwijl er 12.000 elders in Nederland werken.

Figuur 8: Pendelstromen in de Metropoolregio Amsterdam



*Op basis van realisatie werkzame beroepsbevolking en schatting van het aantal werkzame personen (arbeidsplaatsen).

Bron: CBS (bewerking NEO Observatory en TNO)

Bron: Economische Verkenningen MRA 2019

Van de 70.000 banen in de Zaanstreek worden er dus 29.000 ingevuld door mensen uit de eigen regio. De inkomende pendel bedraagt dus 41.000.

De Zaanstreek kent dus een uitgaande pendel van 58.000 en een inkomende pendel van 41.000. Er is een negatief pendelsaldo van 17.000. Overigens kennen alle regio's behalve Amsterdam en regio Amstelland-Meerlanden een negatief pendelsaldo, zie figuur 8.

De MRA als geheel kent een netto inkomende pendel. Dit is dus vooral toe te schrijven aan de werkfunctie van Amsterdam en Haarlemmermeer (Schiphol). De andere MRA gemeenten hebben meer het karakter van forenzensteden.

Zaankanteren werken steeds minder in de eigen regio, en is er dus een sterkere uitgaande pendel. Maar ook de inkomende pendel neemt toe. De arbeidsmarkt krijgt dus steeds meer een regionaal karakter. Dit laat figuur 8 ook mooi zien. Arbeidsmarkt is dus bij uitstek een thema waarop in de MRA kan worden samengewerkt.

Dynamiek op arbeidsmarkt

Met behulp van de hiervoor beschreven ingrediënten kunnen wij een beeld schetsen van de dynamiek op de Zaanse arbeidsmarkt. In de periode 2010-2018 is de Zaanse beroepsbevolking, als gevolg van bevolkingsgroei, toegenomen van 85.000 naar 90.000 personen. De werkzame beroepsbevolking nam toe van 80.000 naar 87.000. Tegelijk steeg het arbeidsvolume in deze periode bijna met circa 2.000.

Dit betekent dat Zaankanters in toenemende mate afhankelijk zijn van banen buiten de Zaanstreek. Dit wordt bevestigd door het beeld dat van de pendel wordt geschetst. De uitgaande pendel neemt immers toe.

De trend is ook waarneembaar wanneer wij naar een andere indicator kijken, het aantal banen per inwoner⁵. In Zaanstad staat tegenover 1,51 leden van de beroepsbevolking 1 baan. In Nederland is dit 1,09 en in Noord-Holland 1,01. In 2010 was er nog een verhouding van 1 baan per 1,37 leden van de beroepsbevolking. Ten opzichte van het aantal inwoners verslechterd de verhouding van 2,62 tot 2,91 inwoners per baan.

De groei van het aantal banen is dus onvoldoende om de bevolkingsgroei bij te houden. Zaanstad heeft een lage werkgelegenheidsquote (banen tov beroepsbevolking) en neemt hiermee van de 50 grootste gemeenten de 42e plek in⁶. Zaanstad wordt steeds meer woon- en forenzen stad en steeds minder werkstad. In de toekomst wordt deze trend naar verwachting versterkt. Er is immers een forse woningbouwopgave. Realisatie hiervan zal de uitgaande pendel verder versterken. Dit vraagt om verdere investeringen in de infrastructuur in de regio. Tegelijk is het zinvol om naast de woningbouwopgave aandacht te hebben voor het versterken van de werkgelegenheid in Zaanstad.

⁵ CBS Statline, geraadpleegd april 2019

⁶ Atlas voor Gemeenten 2019

Verschil CBS en LISA

In hoofdstuk 1 en 2 is gebruik gemaakt van gegevens gebaseerd op de database Economische Verkenningen MRA. Deze zijn vooral gebaseerd op data van het CBS.

In de hierna volgende hoofdstukken is gebruik gemaakt van data uit ons eigen vestigingenregister. De data van CBS hebben als voordeel dat hiermee goed vergelijkingen tussen gemeenten kunnen worden gemaakt. Er is immers sprake van een uniform gehanteerde methodiek, die voor alle gemeenten hetzelfde is. Ook is voor toegevoegde waarde het CBS de enige bron die voorhanden is. Uit oogpunt van consistentie koppelen wij hier ook het arbeidsvolume aan. Het meest gedetailleerde niveau waarop deze gegevens beschikbaar zijn is het COROP-niveau⁷. Dit betekent dat in hoofdstuk 1 en 2 de ontwikkeling in de Zaanstreek i.p.v. Zaanstad wordt beschreven.

Het CBS heeft als nadeel dat de betrouwbaarheid afneemt wanneer het detailniveau toeneemt.

Daarom geven wij in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 de voorkeur aan een beschrijving over een reeks van jaren. Cijfers laten in één specifiek jaar nog wel eens uitschieters zien.

Een ander nadeel van CBS cijfers is dat deze achterlopen bij de werkelijkheid.

In het eerste deel beschrijven wij werkgelegenheid op basis van arbeidsvolume (fte). In de nu volgende hoofdstukken gaat het om werkzame personen. Het betreft banen van 12 uur of meer in de week. De beschrijvingen zijn gebaseerd op ons eigen vestigingenregister. Jaarlijks enquêteren wij de Zaanse bedrijven naar de stand van de werkgelegenheid. Dit betekent dat wij per bedrijf inzicht hebben in het aantal werkzame personen en de branche waarin het bedrijf actief is.

Deze microdata is zeer geschikt om gedetailleerd inzicht te bieden in de werkgelegenheidsontwikkeling binnen Zaanstad (per subbranche, per bedrijventerrein etc). Hiernaast is de snellere beschikbaarheid van gegevens een voordeel. Wij kunnen een beeld schetsen van de werkgelegenheid per 1 januari 2019. Het is minder geschikt voor een vergelijking tussen gemeenten omdat verschillende registerhouders in het land de data op verschillende manieren bewerken.

Doordat het CBS en vestigingenregister gebruik maken van verschillende methodieken en definities verschillen de werkgelegenheidscijfers. Meer informatie hierover kan terug gevonden worden in de publicatie "Werk en vestigingen in Nederland". <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/05/werk-en-vestigingen-in-nederland>

⁷ Er zijn in Nederland 40 COROP gebieden. In deze gebieden is sprake van een centrale stad en een verzorgingsgebied. Het CBS gebruikt CORP gebieden voor analyse doeleinden. De COROP regio Zaanstreek omvat de gemeenten Zaanstad en Wormerland.

3 Ontwikkeling werkgelegenheid in Zaanstad

Met de groeiende beroepsbevolking is het belangrijk dat de werkgelegenheid in Zaanstad toeneemt. Zodat Zaanse werknemers ook in eigen omgeving een baan kunnen vinden. Daarom is in de vorige collegeperiode in het collegeakkoord een doelstelling van 5.000 banen extra opgenomen⁸. Voor de collegeperiode 2014-2018 was de inzet 3.000 banen extra. Deze ambitie is grotendeels gerealiseerd. Per 1 januari 2019 zijn er 53.908 werkzame personen in Zaanstad⁹. In 2014 stond de teller op 51.343 banen. In 2015 en 2016 viel het aantal banen terug tot rond de 50.500. Inmiddels zijn er dus 3.400 banen extra. Ten opzichte van de nulmeting van het 5.000 banenplan is er een groei van 2.600 banen gerealiseerd.

De economische groei vertaalt zich nu dus ook in werkgelegenheidsgroei. De laatste drie jaar is de werkgelegenheid met gemiddeld 2,2% per jaar gegroeid. Nog steeds is de industrie de grootste werkgever in Zaanstad. De sector telt ruim 7.500 banen. Het lijkt een kwestie van tijd dat de gezondheidszorg de industrie aflost als grootste werkgever. De laatste jaren is deze sector sterk gegroeid. De teller staat op 7.400 banen.

Sterkste banengroei in gezondheidszorg

In figuur 9 zijn de sectoren in Zaanstad gerangschikt naar absolute groei in de periode 2017-2019.

De sector Gezondheidszorg en maatschappelijke diensten is in de periode 2017-2019 in absolute zin het hardste gegroeid, er zijn 800 banen bijgekomen. Als gevolg van de vergrijzing heeft deze sector ook in de toekomst groeipotentieel. Bovendien kent de sector, als gevolg van vergrijzing van het huidige personeel, een substantiële vervangingsvraag. Het UWV verwacht dan ook dat hierdoor in de regio Zaanstreek-Waterland krapte ontstaat in de gezondheidszorg.

De bouwsector vertoont krachtig herstel. In 2018 benaderde de werkgelegenheidsgroei de 10%. Tot aan 2016 liep de werkgelegenheid sterk terug. De sector ondervond de gevolgen van de (naweeën van) de economische crisis. Specifiek in Zaanstad werd de crisis versterkt doordat bouwbedrijven hun kantooractiviteiten rationaliseerden. BAM en Ballast Nedam kozen ervoor de kantoorfuncties in Zaandam te beëindigen en in Amsterdam te concentreren.

Met de grote bouwopgave die te wachten staat is de verwachting dat de werkgelegenheid in deze sector verder zal toenemen. Ook de energietransitie biedt volop kansen. De beschikbaarheid van personeel is hierbij wel een knelpunt. Bouwbedrijven geven aan dat werkzaamheden belemmerd worden vanwege personele problemen.

Ook de sector Horeca en Recreatie kende een sterke groei. Zoals eerder aangegeven is dit bij uitstek een groeisector. In de periode 2017-2019 groeide de werkgelegenheid met 14%. Deze sector biedt kansen voor lager opgeleide werkzoekenden. Wel is in deze sector sprake van verdringing van lager opgeleiden door middelbaar opgeleiden en studenten.

De industrie is van oudsher een zeer belangrijke sector in Zaanstad en biedt nog steeds van alle sectoren de meeste banen. Het is ook een diverse sector, variërend van de grote bedrijven in de procesindustrie tot aan kleinschalige innovatieve bedrijvigheid in de maakindustrie. Binnen de industrie kende de metaalindustrie en de machine-industrie de sterkste groei. Binnen de industrie is, met ruim 1/3 van het totaal aantal banen in de industrie, de voedingsmiddelenindustrie de belangrijkste branche. In 2018 groeide de werkgelegenheid in deze branche met 7,5%. De werkgelegenheid in de papierbranche liep sterk terug. Hier speelde onder meer het faillissement van Vlaar een rol in.

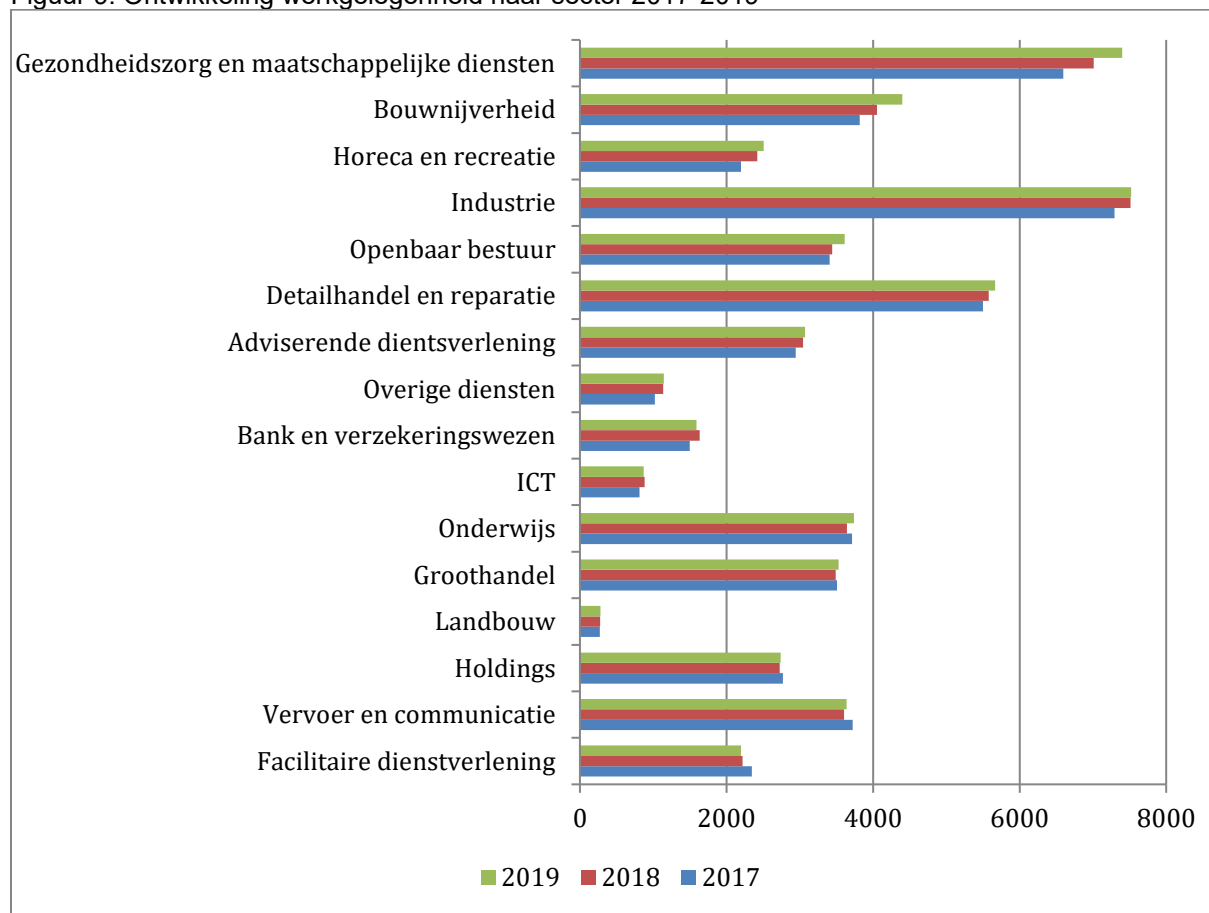
De Industrie is een van de sectoren waar de komende jaren sprake zal zijn van een grote uitstroom van werknemers. Hierdoor neemt de vervangingsvraag toe. Er ontstaat krapte op de arbeidsmarkt in de technische sector in Zaanstreek-Waterland.¹⁰

⁸ Coalitieakkoord 2014-2018: Samen het verschil maken

⁹ Het betreft banen van minimaal 12 uur

¹⁰ UWV (2018): Regio in beeld

Figuur 9: Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector 2017-2019



Bron: Vestigingenregister Zaanstad

De kennisintensieve adviesdiensten (ontwerp, architecten, juridisch advies, organisatieadvies) en ICT-sector kennen sinds 2015 een stabiele werkgelegenheid. In beide sectoren werken in totaal bijna 4.000 mensen. De economische hoogconjunctuur vertaalt zich hier vooralsnog niet in extra banen. Er is wel sprake van verschillen binnen de kennisintensieve adviesdiensten. Zo staat tegenover een afname in de subbranche reclame en marktonderzoek een toename bij technisch ontwerp en architecten. Hier speelt ongetwijfeld het krachtig herstel van de bouwsector een rol. Groei van kennisintensieve diensten is van groot belang voor Zaanstad. Het maakt de Zaanse economie meer divers en daardoor weerbaarder en meer toekomstbestendig. Ook is er samenhang tussen de aanwezigheid van kennisintensieve bedrijvigheid en de groei van het bruto regionaal product. Als Zaanstad wil inzetten op vergroting van het aandeel kennisintensieve diensten dan moet het zorgen dat het aantrekkelijk is voor hoger opgeleiden. Dit vraagt dit een passende woningvoorraad met daarbij behorend voorzieningenniveau.

De sector detailhandel kent een bescheiden groei. Het wegvallen van enkele formules in het straatbeeld is gecompenseerd door banengroei bij internetwinkels.

De sector openbaar bestuur omvat overheid (gemeente, Omgevingsdienst), politie/justitie (onder andere justitiële inrichting op HoogTij), brandweer en sociale verzekeringen. De sector kent een bovengemiddelde groei. Dit komt vooral voor rekening van politie/justitie en sociale verzekeringen.

De werkgelegenheid in de facilitaire dienstverlening neemt jaarlijks af¹¹. Deze branche omvat onder andere schoonmaak, beveiliging en arbeidsbemiddeling. Hiermee is het een belangrijke werkgever voor lager opgeleiden.

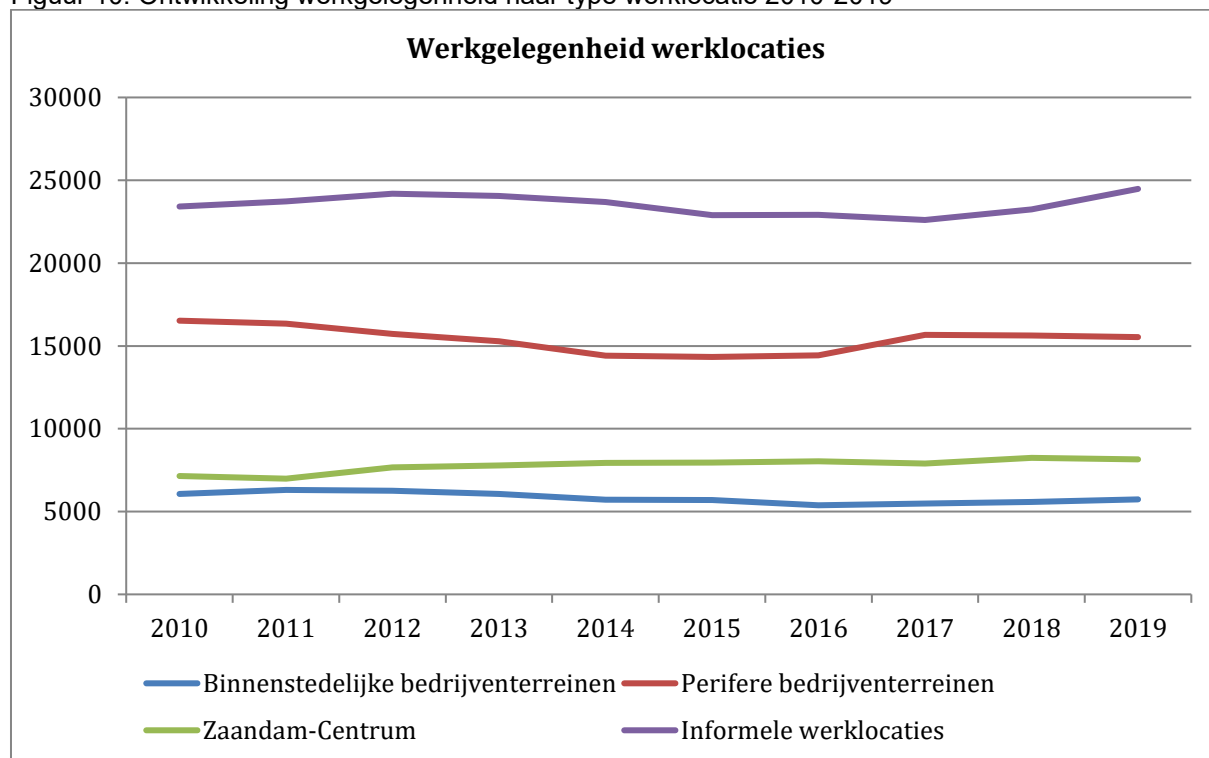
¹¹ Dit wordt deels verklaard door het feit dat het UWV dat eerst onder facilitaire diensten (subbranche arbeidsbemiddeling) viel, nu onder gezondheidszorg valt (subbranche Arbo-begeleiding en re-integratie).

Meeste werkgelegenheid op informele werklocaties

Verreweg het grootste aandeel werkgelegenheid (zo'n 45%) is te vinden op informele werklocaties (Figuur 10). Het gaat hier om gemengde woon-werkgebieden, winkelgebieden (m.u.v. Zaanam-centrum en de perifere winkelgebieden), onderwijsinstellingen, zorgcentra en woonwijken. Deels is dit een reflectie van de Zaanse traditie van mengen van werken en wonen. Het geeft ook aan dat een groot deel van de bedrijven bij voorkeur een gemengde omgeving opzoeken. Tot slot speelt het zzp-effect hier een rol. Zij zijn snel gegroeid in aantal (zie hoofdstuk 4) en zijn meestal ingeschreven op hun woonadres.

Het belang van informele werklocaties laat zien dat het reserveren van ruimte voor werk in de wijk van groot belang is. Ook voor de MAAK gebieden ligt hier een stevige opgave.

Figuur 10: Ontwikkeling werkgelegenheid naar type werklocatie 2010-2019



Bron: Vestigingenregister Zaanstad

De perifere bedrijventerreinen zijn goed voor 30% van de werkgelegenheid. Het gaat om de terreinen in de Kanaalzone (Achtersluispolder, Zuiderhout, Westerspoor en HoogTij) en de terreinen in Zaanstad-Noord (Molletjesveer, Noorderveld en Assendelft-noord). Deze terreinen zijn belangrijk voor het huisvesten van bedrijven in zwaardere milieucategorieën. Deze laten zich moeilijk mengen met andere functies.

De laatste jaren verloopt de uitgifte op HoogTij voorspoedig. Met de te faciliteren vervangingsvraag die optreedt als gevolg van transformatie op de Achtersluispolder in het achterhoofd is daarom een strikter selectief uitgiftebeleid te overwegen. Hierbij kunnen werknemersdichtheid maar ook allerlei kwalitatieve aspecten een rol spelen. Tegelijkertijd moet terughoudend worden omgegaan met verdere transformatie van deze terreinen. De te verschijnen Strategie Bedrijventerreinen gaat hier verder op in.

Op de Achtersluispolder liep de werkgelegenheid in de periode 2010-2014 sterk terug. Hierna was sprake van krachtig herstel. De toekomstige transformatie naar woon-werkgebied beperkt bedrijven vooralsnog niet in hun groei. Het niveau van 2010 wordt echter niet benaderd. Op Zuiderhout loopt de werkgelegenheid sinds 2016 constant terug. Ten opzichte van 2010 laat HoogTij in absolute zin de sterkste toename zien. In relatieve zin is de groei het sterkste op het Hembrugterrein.

De werkgelegenheid op Molletjesveer loopt sinds 2017 sterk terug. Op Noorderveld zijn er sinds 2017 juist 200 arbeidsplaatsen bijgekomen.

Het aandeel Zaandam-centrum in de totale werkgelegenheid betreft 15%. Sinds 2010 is er sprake van stabiele groei. De belangrijkste sectoren zijn hier openbaar bestuur, adviesdiensten, detailhandel en horeca,. Zaandam-centrum kan een belangrijke rol spelen bij het aantrekken van kenniswerkers naar Zaanstad. Zij zoeken een hoogstedelijk milieu met een breed en divers aanbod aan voorzieningen. In een dergelijk milieu worden veelvuldige en diverse contacten met collega-ondernemers, kennisinstellingen, leveranciers en klanten gefaciliteerd. Informele, toevallige, ontmoetingen zijn belangrijk. Een hoogstedelijke milieu biedt hier de beste omgeving voor. Daarom is het inzetten van het concentreren van allerlei voorzieningen in Zaandam-centrum van groot belang.

Het aandeel binnenstedelijke bedrijventerreinen, tot slot, bedraagt ruim 10%. Zaanstad kent een groot aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen waarvan de meesten de komende jaren transformeren naar gemengde woon-werkgebieden. Er zijn nu nog 26 binnenstedelijke bedrijventerreinen waar in totaal ruim 5.700 mensen werken. Een groot deel van deze terreinen staan op de nominatie om getransformeerd te worden naar woon-werkgebieden. Na jarenlange teruggang van werkgelegenheid is er sinds 2016 weer sprake van groei. Er kwamen in de periode 2016-2018 ruim 250 banen bij.

Snelle groei part time banen

Naast de circa 54.000 banen van minimaal 12 uur zijn er bijna nog 12.000 banen van minder dan 12 uur¹². Dit worden ook wel kleine banen genoemd. Het aantal kleine banen groeit de laatste jaren sneller dan de totale werkgelegenheid. In de periode 2017-2019 was er een groei van 14%. De detailhandel en horeca zijn kampioenen kleine banen. In de sectoren openbaar bestuur en industrie komen nauwelijks kleine banen voor. In de sectoren onderwijs, vervoer, horeca en facilitaire diensten groeide het aantal kleine banen bovengemiddeld. In drie sectoren nam het aantal kleine banen af: financiële dienstverlening, groothandel en industrie.

Overigens worden kleine banen nog wel eens gecombineerd met reguliere banen. Denk aan iemand in vaste loondienst die daarnaast als zzp-er een webshop heeft. Maar de groei van kleine banen weerspiegelt ook de toegenomen flexibiliteit op de arbeidsmarkt. De kleine banen vormen een flexibele schil waarmee een ondernemer snel kan inspelen op gewijzigde omstandigheden. Keerzijde is dat dit soort banen weinig zekerheid bieden.

¹² De grens van 12 uur is van oudsher door het CBS gehanteerd. Hier is met het vestigingenregister op aangesloten.

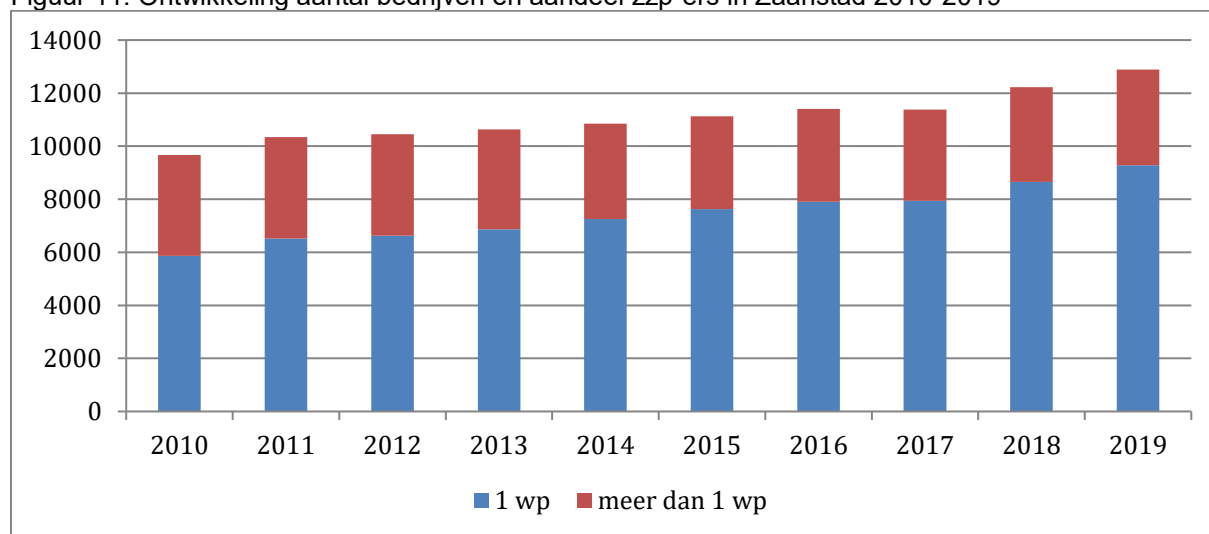
4 Bedrijvendynamiek

Groei bedrijvigheid door zzp-ers

Het aantal bedrijven in Zaanstad groeit gestaag (figuur 11). Belangrijkste aanjager van deze groei is de zzp-er. Het aantal bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon neemt in de periode 2010-2018 af, al was er in 2017 en 2018 nog wel sprake van een, beperkte, toename. Er zijn nu ruim 9000 eenpersoonsbedrijven in Zaanstad. Dit betekent dat 70% van het Zaanse bedrijvenbestand uit éénpitters bestaat. In 2010 was dit nog 60%.

De ruim 3500 bedrijven die uit meer dan 1 werkzame persoon bestaan, behoren in de meerderheid tot het kleinbedrijf. Ruim 80% van deze categorie valt in de grootteklasse 2 tot en met 10 werkzame personen. Er zijn 122 bedrijven met meer dan 50 personen in dienst. Deze grote bedrijven leggen veel gewicht in de schaal. Ze zijn goed voor ongeveer 40% van de totale werkgelegenheid in Zaanstad.

Figuur 11: Ontwikkeling aantal bedrijven en aandeel zzp-ers in Zaanstad 2010-2019



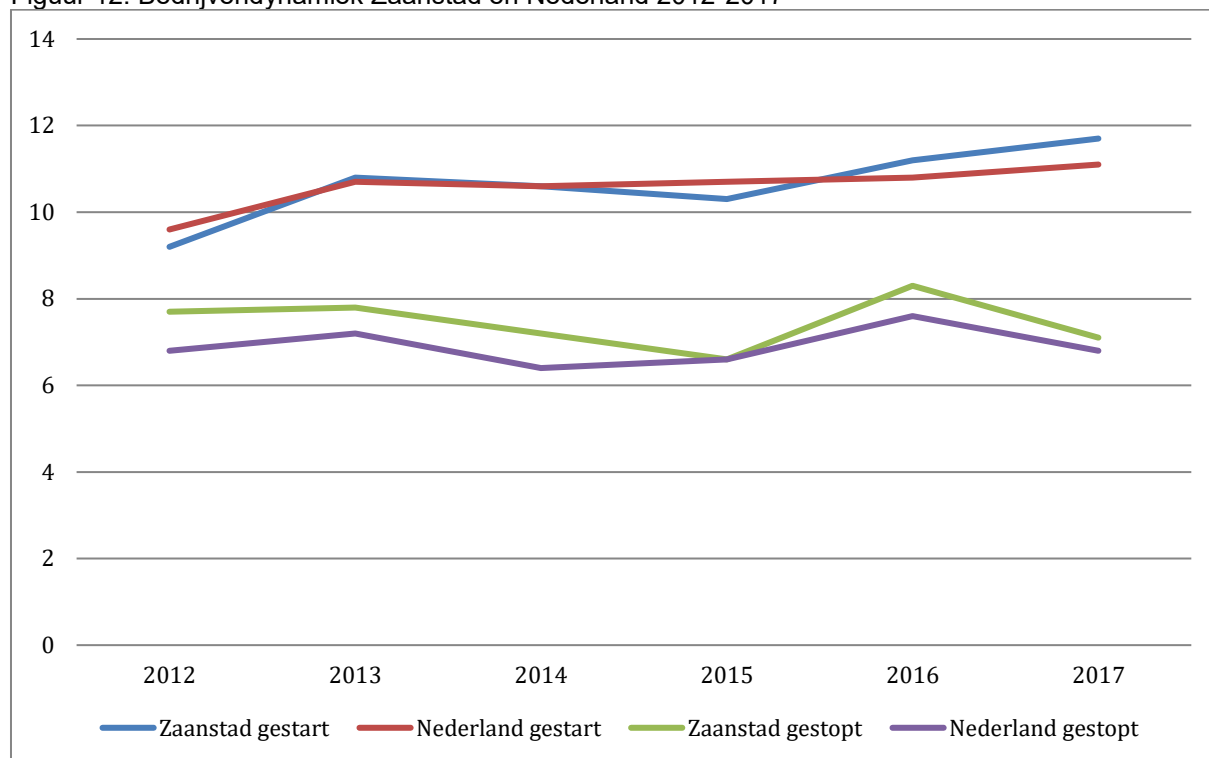
Bron: Vestigingenregister Zaanstad

Zaanstad meer starters en stoppers dan landelijk

Geholpen door het gunstige economische tij, neemt het aantal starters in Zaanstad toe. Er zijn nu per 1.000 inwoners meer starters dan in Nederland (figuur 12). Het is gebruikelijk dat in een stedelijke omgeving relatief meer starters zijn dan landelijk gemiddeld. In Zaanstad is pas vanaf 2016 het geval. Het aantal startende zzp-ers ligt in Zaanstad hoger dan in Nederland. Het aantal starters dat geen zzp-er is ligt in Zaanstad juist wat lager dan in Nederland.

Er zijn ook meer stoppers in Zaanstad dan landelijk gemiddeld. Een iets hoger percentage stoppers is niet perse negatief. Het is een uiting van dynamiek in het bedrijvenbestand. In een stedelijke omgeving zijn vaker bedrijven met producten in een introductiefase. Hier zijn de risico's groter. Na groei en standaardisatie van productie verhuist de productie vaak naar elders. Het percentage stoppers in Zaanstad ligt echter wel structureel boven dat van Nederland.

Figuur 12: Bedrijvendynamiek Zaanstad en Nederland 2012-2017

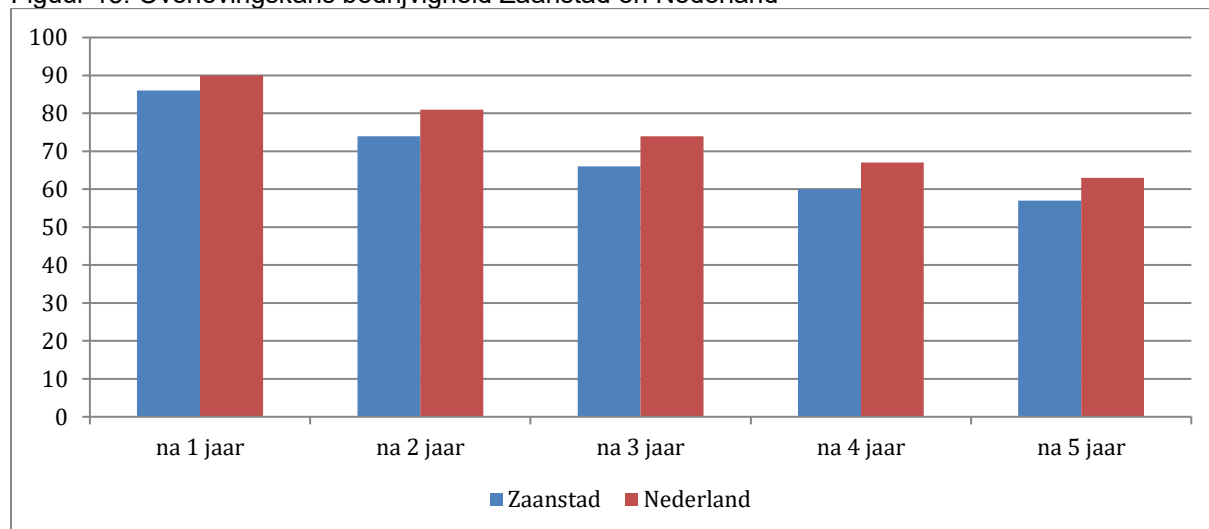


Bron: Kamer van Koophandel Regiodata

Overlevingskans

Bij de overlevingskans wordt gekeken of een aantal jaar na starten een bedrijf nog steeds bestaat. De overlevingskans voor bedrijven is in Zaanstad wat lager dan in Nederland gemiddeld (figuur 13). Vijf jaar na starten bestaat nog 57% van de bedrijven. Ook vergeleken met Noord-Holland en Amsterdam is de overlevingskans in Zaanstad laag. Een gedeeltelijke verklaring kan zijn dat het opleidingsniveau in Zaanstad wat lager ligt dan in Nederland. Er is een positief verband tussen opleidingsniveau en kwaliteit ondernemerschap.

Figuur 13: Overlevingskans bedrijvigheid Zaanstad en Nederland



Bron: Kamer van Koophandel Regiodata

Snelle groeiers

Het CBS heeft als definitie voor een snel groeiend bedrijf dat deze een gemiddelde jaarlijkse groei van 10% of meer heeft, voor een periode van drie achtereenvolgende jaren, gemeten in het aantal werknemers. Aan het begin van de groeiperiode moet het bedrijf minimaal 10 werknemers hebben. Als deze definitie wordt toegepast op Zaanstad dan zijn er slechts twee bedrijven die hier aan voldoen. Om toch een beeld te krijgen van groeiende bedrijven in Zaanstad is hier een andere definitie aangehouden: een snelle groeier is een bedrijf dat in de periode 2015-2017 met meer dan 10 werknemers is gegroeid. Er zijn 48 bedrijven die aan dit criterium voldoen. Van deze 48 bedrijven zijn er 10 actief in de sector groot- en detailhandel en 8 in de industrie. Ondanks het feit dat de industrie niet bekend staat als banenmotor kent de sector dus nog genoeg bedrijven die snel groeien. In een overzicht van de 250 snelst groeiende bedrijven in Nederland staat één Zaans bedrijf vermeld¹³. Het betreft OBI4wan, een bedrijf dat actief is in webcare, mediamonitoring, chatbots en reputatiemanagement.

¹³ Kamer van Koophandel (2018): Top 250 groeibedrijven.

5 MKB

Elke twee jaar voeren onderzoeksbureau Lexnova en MKB Nederland een onderzoek uit naar de meest MKB vriendelijke gemeente van Nederland. Bij het onderzoek uitgevoerd in 2018 is Zaanstad landelijk op de 317^e plaats geëindigd en binnen de provincie op de 41^e plaats. Zaanstad eindigt de laatste jaren steeds lager. Winnaar is de gemeente Rijssen-Holten. Binnen de provincie Noord-Holland heeft de gemeente Alkmaar de eerste plaats bemachtigd. De volledige rapportage is terug te vinden als bijlage.

Het onderzoek is opgedeeld in vier pijlers:

- 1: Tevredenheid van de ondernemers
- 2: Het imago van de gemeente
- 3: Communicatie en beleid
- 4: Beoordeling prijs/kwaliteitsverhouding van de gemeentelijke lasten

Tevredenheid ondernemers

Zaanse ondernemers geven gemiddeld een 6,1 als rapportcijfer voor het ondernemersklimaat. Dit klimaat bestaat uit begrip voor ondernemers, digitale/telefonische bereikbaarheid, omgaan met regelgeving, lokale belastingen, openbare voorzieningen, veiligheid en klantvriendelijkheid. Deze 6,1 is lager dan gemiddeld, maar hoger dan in 2016, toen Zaanstad een 5,8 haalde. Met de gunstige conjunctuur is het te verklaren dat ondernemers optimistischer zijn en een hoger cijfer geven. Relatief gezien blijft Zaanstad echter achter op andere gemeentes.

Het meest tevreden zijn ondernemers over de digitale bereikbaarheid. Het minst tevreden zijn ondernemers over de vergunningverlening, de afstemming en het overleg met ondernemers, de kans op aanbesteden voor het lokale mkb en het nemen van initiatieven.

Binnen het onderzoek zijn uitsplitsingen gemaakt naar omvang, sector en locatie van de ondernemer. Over het algemeen zijn zzp-ers wat meer tevreden en bedrijven met 2 tot 9 werkzame personen wat minder tevreden. Qua sector is vooral de Land- en tuinbouw erg ontevreden. Kanttekening hierbij is dat slechts een beperkt aantal ondernemers in deze sector de vragenlijst hebben ingevuld.

Als we kijken naar locatie van de responderende bedrijven dan zijn ondernemers in winkelgebieden buiten Zaanstad-centrum het minst tevreden. Bij deze eerste pijler zijn qua sector de ICT en de Bouw het meest tevreden en de Land- en tuinbouw het minst tevreden.

Imago van de gemeente

Bij deze pijler is gevraagd aan de ondernemers welke gemeente, behalve de eigen gemeente, zij het meest mkb-vriendelijk vinden. De gemeente Amsterdam eindigt hierbij op de eerste plaats. Wel blijkt dat gemeenten met een grotere naamsbekendheid vaker worden genoemd. Zaanstad eindigt hier in de middenmoot, wat vergeleken met de andere pijlers redelijk goed is. Dit is wel lager dan in 2015/2016.

Communicatie en beleid

Bij deze pijler zijn een aantal stellingen voorgelegd aan de ondernemers waarbij zij moesten aangeven of de gemeente dit doet/heeft. Bijvoorbeeld of de gemeente specifiek beleid heeft voor MKB en of de gemeente structureel overleg voert met ondernemersorganisaties. Zaanstad scoort bij deze pijler slechter dan in het onderzoek van 2015/2016. Ondernemers antwoorden het vaakst “nee” en “weet ik niet” op de stellingen: ‘Mijn gemeente heeft een accountmanager als aanspreekpunt voor ondernemers’ en ‘mijn gemeente zet zich in om de regeldruk te verminderen’. Ondernemers antwoorden het vaakst “ja” op de stelling: ‘Mijn gemeente biedt ondersteuning bij het overgaan op duurzame vormen van energie’.

Dat ondernemers aangeven dat de gemeente dit niet doet/heeft, betekent niet dat dit zo is. De uitkomst is afhankelijk van het beeld wat de ondernemer heeft van de gemeente.

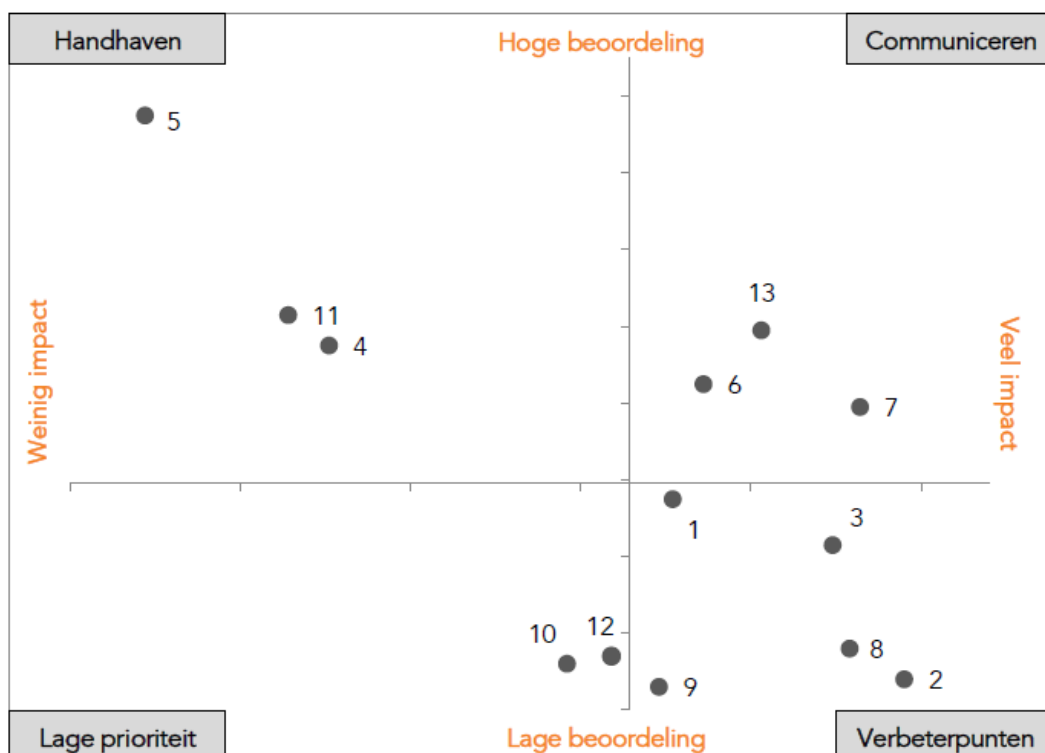
Beoordeling prijs/kwaliteitsverhouding van de gemeentelijke lasten

Ondernemers is gevraagd een rapportcijfer te geven voor het aspect ‘waar voor uw geld’. Het gaat hier om belastingen, heffingen en leges voor vergunningen tegenover investeringen in onder andere winkelgebieden, bedrijventerreinen, evenementen etc. Zaanstad scoort met een 5,5 als rapportcijfer ook dit jaar weer laag op deze pijler. Wel ligt het cijfer 0,3 punten hoger dan in het onderzoek van 2015/2016. Het waarderingscijfer in 2018 ligt nog wel ruim onder het gemiddelde van de Noord-Hollandse steden. De sector Onderwijs geeft het hoogste rapportcijfer voor dit aspect. Ook hier in de sector Land- en tuinbouw het minst tevreden, gevolgd door Transport en Logistiek.

Conclusies mkb-peiling

Zaanstad eindigt steeds lager in de peiling en staat nu structureel in de laagste regionen. Op alle pijlers, behalve pijler 4, staat Zaanstad op een lagere plaats dan in het vorige onderzoek van 2015/2016. Om richting te geven waar de gemeente aan moet werken om mkb-vriendelijker te worden zijn de verschillende onderwerpen ondergebracht in een prioriteitenmatrix, met daarin de kwadranten handhaven, communiceren, lage prioriteit en verbeterpunten (Matrix 1). Vijf aspecten vallen in het kwadrant verbeterpunten. Dit zijn aspecten die veel impact hebben maar nu laag beoordeeld worden. Onder andere afstemming en overleg met ondernemers is belangrijk, ondernemers willen begrepen en gehoord worden. Wanneer de gemeente inzet op deze vijf aspecten dan zou dit de waardering voor het ondernemersklimaat ten goede moeten komen. Drie aspecten vallen in het kwadrant communiceren. Dit zijn aspecten waarop de gemeente nu al relatief goed scoort en wat ook belangrijk is bij de waardering van het ondernemersklimaat. Onder handhaven valt onder andere de telefonische en digitale bereikbaarheid van de gemeente. Deze worden nu al positief beoordeeld, maar zijn minder belangrijk bij de waardering van het ondernemersklimaat.

Matrix 1 – Prioriteitenmatrix ondernemersklimaat



Hieronder zijn alle onderwerpen genummerd weergegeven, zoals deze terug te vinden zijn in de prioriteitenmatrix.

- | | |
|--|--|
| 1. Snelheid van dienstverlening | 8. Begrip voor ondernemers |
| 2. Afstemming en overleg met ondernemers | 9. Het nemen van initiatieven |
| 3. Klantgerichtheid | 10. Vergunningverlening |
| 4. Telefonische bereikbaarheid | 11. Snelheid van betalen |
| 5. Digitale bereikbaarheid | 12. Kansen op aanbesteden voor het regionale mkb |
| 6. Deskundigheid | 13. Krijgen van waar voor uw geld |
| 7. Betrouwbaarheid | |

Extra peiling

Zaansstad heeft extra vragen mee laten lopen in het onderzoek om meer te weten te komen over onder andere vestigingsplaatsfactoren. Belangrijke factoren voor Zaanse ondernemers zijn (in volgorde van belangrijkheid): bereikbaarheid, prijs, voldoende ruimte en dienstverlening gemeente. Er zijn dus een aantal factoren die belangrijker zijn dan de dienstverlening van de gemeente, bij bedrijfsvestiging. De dienstverlening van de gemeente heeft vervolgens wel een van de laagste waarderingcijfers van de verschillende vestigingsplaatsfactoren. Het meest tevreden zijn ondernemers over nabijheid leveranciers en/of afnemers.

Ondernemers waarderen hun bedrijfslocatie met gemiddeld een 7,6.

Ongeveer 15% van de ondernemers geeft aan te willen uitbreiden maar hier geen ruimte voor te hebben. Bij de grote bedrijven (10+ werknemers) ligt dit percentage zelfs op 24%. Qua sector ligt dit percentage hoog bij de Groot- en tussenhandel, de Gezondheidszorg en Horeca, Recreatie en Toerisme. Ook heeft bijna 20% van de grote bedrijven uitbreidingsplannen op de huidige locatie. Bijna een kwart van de ondernemers geeft aan plannen te hebben om te verhuizen, hiervan iets meer dan de helft binnen Zaanstad en iets minder dan de helft buiten Zaanstad.

Waar de gemeente de komende jaren vooral aan moet werken om het ondernemersklimaat te verbeteren zijn 'regelgeving en vergunningentraject' en 'dienstverlening gemeente'. Ook het ontwikkelen van huisvesting voor kleine ondernemers wordt door 22% van de ondernemers genoemd. Dit antwoord wordt vaak gegeven door ondernemers in de ICT sector. Ook uit de kantorenmonitor blijkt dat kleine kantoorruimtes een groot deel van de opnames uitmaakt in Zaanstad.

6 Kantorenmonitor

Jaarlijks worden de ontwikkelingen op de Zaanse kantorenmarkt gemonitord. Deze monitor is gebaseerd op een jaarlijkse veldopname. Deze vindt elk jaar in januari plaats. Daarom beschrijft deze rapportage vooral de ontwikkeling over het jaar 2018. Deze gegevens vormen input voor aanpassingen van beleid en acties.

Kantorenvoorraad Zaanstad daalt verder

De kantorenvoorraad van Zaanstad neemt sinds 2012 af (zie figuur 14). In 2018 werd 3.100m² aan de voorraad toegevoegd, terwijl er 6.700m² aan de voorraad werd onttrokken. Per saldo daalde de voorraad dus met 3.600m². Dit is een afname van 1,2%. Een jaar eerder nam de voorraad nog met 4,5% af. Zaanstad heeft een aandeel van 2,4% in de regionale kantorenvoorraad van de MRA. Zaanstad heeft nu nog 1,91m² kantoorruimte per inwoner. Een jaar eerder was dit nog 1,95m²¹⁴. In de MRA is 5m² per inwoner beschikbaar. Zaanstad is dus geen kantorenstad. In de MRA heeft alleen Purmerend minder kantoorvoorraad per inwoner beschikbaar (zie figuur 15).

Net als jaren hiervoor heeft er in 2018 geen nieuwbouw van kantoren plaatsgevonden. In 2015 vond voor het laatst nieuwbouw plaats (300m² in de plint van het Westzaan-gebouw, achter station Zaandam). Wel is in 2018, door middel van verkantoring (deze panden hadden eerder een andere bestemming), 3.100m² aan de voorraad toegevoegd. Een sprekend voorbeeld van verkantoring is de Watertoren in Assendelft. In dit markante gebouw is 2.000m² aan kantoorruimte beschikbaar gekomen.

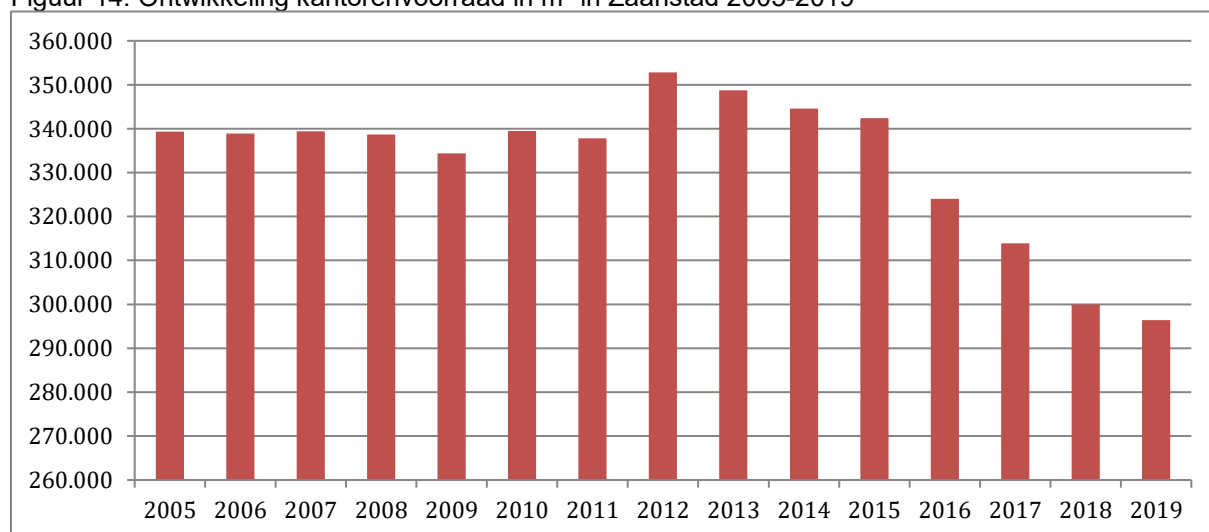
Doordat de onttrekking groter is dan de verkantoring neemt de voorraad per saldo af. Onttrekking vindt plaats via sloop en/of transformatie naar andere functies. Doordat de kantoren aan de westkant van het station van Zaandam zijn getransformeerd heeft Zaanstad geen grote kantoorpanden meer beschikbaar in het aanbod.

In 2018 is vooral naar de functies hotel en wonen getransformeerd. Hiernaast vond transformatie plaats naar maatschappelijke/culturele functies en consumentgerichte diensten (detailhandel, verzorging).

In de Kantorenmonitor 2017-2018 is de vraag al opgeworpen of de transformatie in hetzelfde tempo van de afgelopen jaren zou voorzetten. Het 'laaghangende fruit' wordt immers als eerste opgepakt. Dit zijn kantoren op aantrekkelijke locaties. Kantoren op minder aantrekkelijke locaties komen minder snel in aanmerking voor transformatie.

Inderdaad is te zien dat in 2018 sprake is geweest van een terugval in transformatie van kantoren. Dit kan erop wijzen dat het in de komende jaren minder makkelijk zal zijn kantoren te transformeren. Tot nu toe heeft de markt dit voortvarend opgepakt. Transformatie van structureel leegstaande kantoren op onaantrekkelijke locaties vraagt gezamenlijke inspanning van vastgoedeigenaren en gemeente.

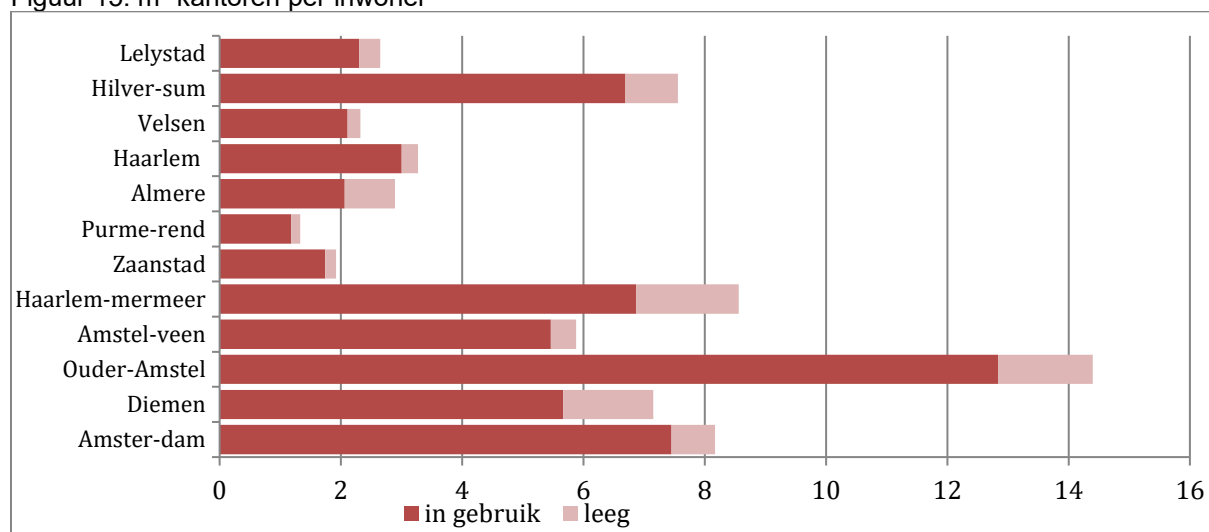
Figuur 14: Ontwikkeling kantorenvoorraad in m² in Zaanstad 2005-2019



Bron: Kantorenmonitor 2019

¹⁴ In de Kantorenmonitor 2017-2018 is abusievelijk 1,90m² gemeld. Dit betreft echter het cijfer voor de Zaanstreek in plaats van Zaanstad.

Figuur 15: m² kantoren per inwoner



Bron: Kantorenmonitor 2019

Opnameniveau kantoorruimte valt terug

In 2018 werd ruim 12.000m² aan kantoorruimte opgenomen. Een jaar eerder was dit nog 18.000m², een afname van 1/3 dus. Landelijk gezien nam de kantooropname in de eerste helft van 2018 juist met 14% toe ten opzichte van 2017¹⁵. In de MRA daalde de kantooropname licht (1%).

Een veel gebruikte maatstaf is de kantorenmarkratio. Dit geeft de verhouding weer tussen het opnameniveau en het beschikbare aanbod. Dit is een indicatie van hoe ruim de markt is. Uit gegevens van Dynamis blijkt dat de gemiddelde ratio in Nederland 38% bedraagt. Voor Zaanstad is dit het hoogste van alle steden die in het onderzoek zijn meegenomen, 101%. Amsterdam heeft een ratio van 85%. Dit betekent dat de kantoorgebruikers in Zaanstad weinig te kiezen hebben. De opname is ongeveer even groot als het beschikbare aanbod.

De dynamiek op de Zaanse kantorenmarkt stagneert dus, mede door het simpelweg ontbreken van aanbod. Hierdoor weet Zaanstad (nog) niet te profiteren van de oververhitte Amsterdamse kantorenmarkt.

De kantooropnames in Zaanstad zijn kleinschalig van aard (zie figuur 16). Van de 50 transacties ging het in 35 gevallen om een opname van onder de 250m². Bedrijfsverzamelgebouwen zijn bij de Zaanse kantoorgebruiker onverminderd populair. Ruim de helft van de totale kantooropname wordt hier geaccommodeerd. Voor kleine kantoorgebruikers is een bedrijfsverzamelgebouw vaak voordeliger dan een kantoor voor eigen gebruik. Een verzamelgebouw biedt synergievoordelen zoals gezamenlijke receptie en vergaderruimte. Bovendien vergroot vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw de kans op samenwerking met andere gebruikers. Kantoorgebruikers in een verzamelgebouw leveren elkaar diensten en kunnen bijvoorbeeld samenwerken aan innovatieve concepten.

Hoewel het totale opnameniveau in Zaanstad dus terugliep werd er in Zaandam-centrum, in vergelijking met 2017, juist meer kantoorruimte opgenomen. Er werd een kleine 5.000m² aan kantoorruimte betrokken, 1.000m² meer dan in 2017. De helft hiervan (ruim 2.400m²) betrof kantooropname in de Icoon. Op de Gedempte Gracht werd 1.000m² in gebruik genomen. Vestiging in Zaandam-centrum is aantrekkelijk voor kantoorgebruikers. Hier zijn tal van voorzieningen geconcentreerd en er is een uitstekende treinverbinding met Amsterdam en Schiphol. Tegelijkertijd is in centrumgebieden de strijd om de ruimte vaak het hevigst. Het is belangrijk om juist in Zaandam-centrum genoeg ruimte voor kantoren te reserveren.

Een sprekend voorbeeld van een bedrijfsverzamelgebouw dat bovendien in een karakteristiek pand is gevestigd, is de Watertoren in Assendelft. Hier werd 1.400m² in gebruik genomen. Juist met haar

¹⁵ Dynamis (2019): Spreekende cijfers, kantorenmarkten

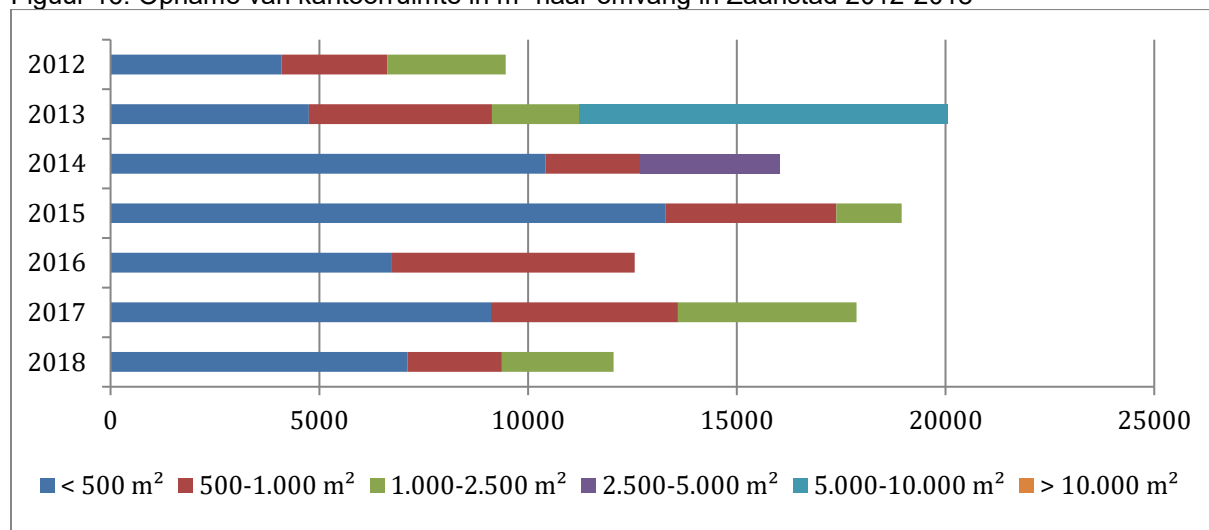
karacteristieke panden heeft Zaanstad een troef in handen die haar aantrekkelijk maakt voor de kantoorgebruiker.

Net als in 2017 is de sector maatschappelijke dienstverlening verantwoordelijk voor het grootste deel van de kantooropname in Zaanstad. Opvallend is dat, ondanks dat de totale kantooropname in Zaanstad is afgenomen, het kantoorgebruik van de kennisintensieve specialistische zakelijke dienstverlening (juridisch advies, marktonderzoek, organisatieadvies, accountant etc) ten opzichte van een jaar eerder is toegenomen (van 865 naar 1200m²). Dit is belangrijk omdat juist deze sector bijdraagt aan de economische groei in Zaanstad.

Het opnameniveau is een maatstaf voor de dynamiek op de kantorenmarkt. Maar opname leidt lang niet in alle gevallen tot groei van gebruik van kantoren. Wanneer een kantoorruimte van gebruiker wisselt wijzigt het kantoorgebruik per saldo niet. Ook kan er sprake van zijn dat een kantoorgebruiker naar een kleiner pand verhuist, en hierbij een groter pand achterlaat. In dat geval daalt het kantoorgebruik zelfs. In figuur 17 is ook te zien dat het grootste deel van de kantooropname vrijgekomen kantoorruimte betreft.

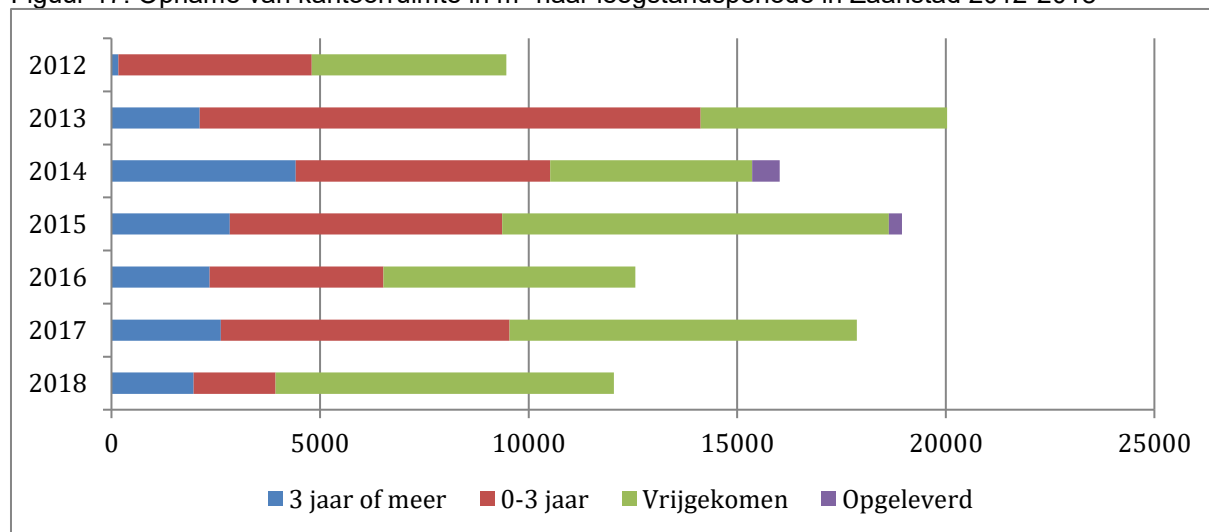
Hiernaast kan het gebruik van kantoren nog afnemen wanneer kantoren die in gebruik zijn worden getransformeerd. In Zaanstad was de groei van het gebruik licht negatief (-100m²). In 2018 was kantoor in gebruik nog met 2.100m² afgenomen.

Figuur 16: Opname van kantoorruimte in m² naar omvang in Zaanstad 2012-2018



Bron: Kantorenmonitor 2019

Figuur 17: Opname van kantoorruimte in m² naar leegstandperiode in Zaanstad 2012-2018



Bron: Kantorenmonitor 2019

Leegstand neemt verder af

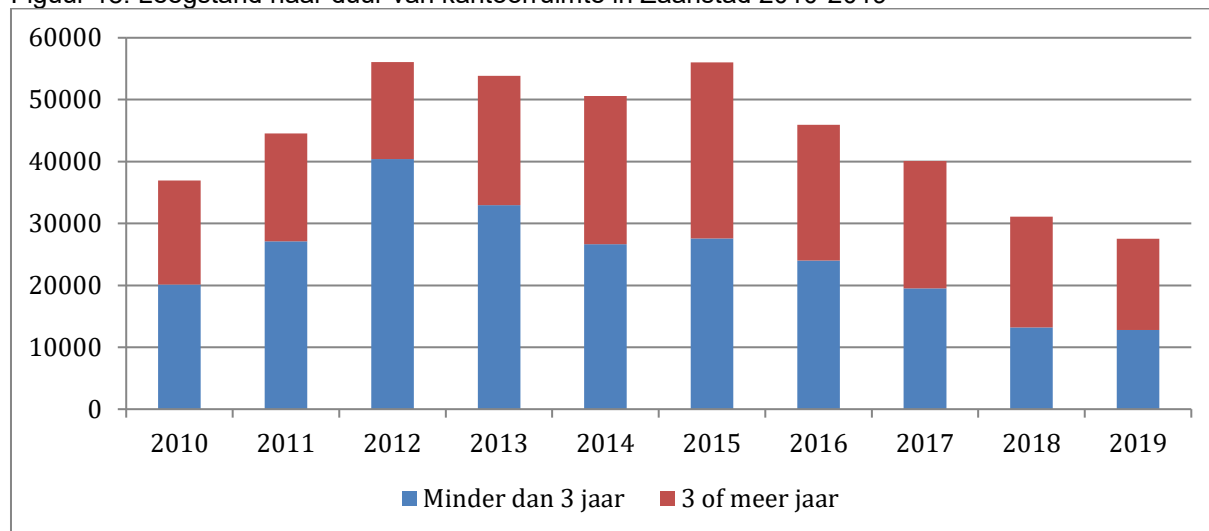
Begin 2019 stond in Zaanstad 9,3% van de totale kantorenvoorraad leeg. Dit is ruim één procentpunt lager dan een jaar eerder. Dit is lager dan in de MRA (11,7%). Hier daalde de kantorenleegstand ook ruim één procentpunt. Voor Zaanstad komt de frictieleegstand van 8%, zoals aangehouden in Plabeka, steeds verder in zicht.

Vanaf 2015 neemt de leegstand snel af. Er staat nu nog 27.500m² leeg. Twee jaar eerder stond nog ruim 40.000m² leeg.

De leegstand neemt vooral af door onttrekking aan de voorraad en niet door groei van kantoorgebruik.

Door der jaren heen lijkt het aandeel incurant (langer dan drie jaar leeg) in de leegstand toe te nemen (figuur 18). Voor 2015 was het minder dan de helft van de leegstand als incurant te bestempelen. In de periode 2015-2017 schommelt het aandeel incurant rond de 50%. In 2018 ligt het aandeel incurant op 57%. In 2019 loopt het aandeel incurant terug naar 54%. In figuur 18 is te zien dat vooral de incurante leegstand is teruggelopen. Omdat wij eerder zagen dat er nauwelijks incurante panden zijn betrokken door kantoorgebruikers (figuur 17), is dit gevolg van transformatie. Het courante deel van de leegstand is in vergelijking met een jaar eerder nauwelijks afgenomen. Langdurig leegstaande kantoorpanden worden dus nog steeds, door middel van transformatie, door de markt opgenomen. Een verklaring is dat dit om panden gaat aan de westkant van station Zaandam. Deze liggen op een gunstige locatie. Voor lang leegstaande kantoren op onaantrekkelijke monofunctionele locaties wordt het verhaal lastiger. Daarom blijft structurele leegstand aandacht vragen.

Figuur 18: Leegstand naar duur van kantoorruimte in Zaanstad 2010-2019



Bron: Kantorenmonitor 2019

Huurprijzen

Het afgenomen transactieniveau heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling van het gerealiseerde prijsniveau op de Zaanse kantorenmarkt. De gemiddelde huurprijs bedraagt hier €90 per m² per jaar¹⁶. Op populaire locaties wordt €140 betaald. Hiermee heeft Zaanstad een vergelijkbaar huurprijsniveau met Alkmaar.

Conclusie

Het jaar 2018 is wat betreft de Zaanse kantorenmarkt te kenschetsen als een jaar van stilstand. De dynamiek op de Zaanse kantorenmarkt is gestopt en het aanbod droogt op. Dit leidt tot een opname aanbod ratio van boven de 100%, het hoogste van alle grote steden. Voor kantoorgebruikers is er weinig meer te kiezen.

Dit leidt er mede toe dat Zaanstad onvoldoende in beeld is als alternatief voor de oververhitte Amsterdamse kantorenmarkt. Door haar ligging en goede directe verbindingen met Amsterdam en Schiphol heeft Zaanstad sterke troeven in handen. Deze worden nog niet verzilverd.

¹⁶ Dynamis: Spreekende Cijfers Kantorenmarkt 2019

De ontwikkelingen op de kantorenmarkt is voor een aantal gemeenten (Utrecht, Amersfoort, Drechtsteden) aanleiding geweest om af te stappen van de koers om leegstaande kantoren zoveel mogelijk te transformeren tot woningen. In Den Haag is een transformatiestop ingesteld om de dynamiek op de kantorenmarkt te borgen.

Voor Zaanstad is het, gezien de situatie op de Zaanse kantorenmarkt, ook wenselijk zich te beraden op een koers in deze. Kantoren zijn belangrijk voor kennisintensieve activiteiten. En het zijn juist dit soort activiteiten die de Zaanse economie op een hoger groeipad kunnen brengen.

7 Detailhandelsmonitor

De detailhandel is qua werkgelegenheid een sector van betekenis voor Zaanstad. Er zijn ruim 4600 banen in deze sector, wat 8,5% van de totale werkgelegenheid in Zaanstad is. Daarnaast bedraagt deze sector ook 8,5% van de toegevoegde waarde in de Zaanstreek¹⁷.

In dit hoofdstuk wordt enige malen gesproken over de hoofdstructuur in de detailhandel. Hiermee wordt bedoeld de hoofdstructuur zoals aangegeven in de Detailhandelsvisie Zaanstad (2015).

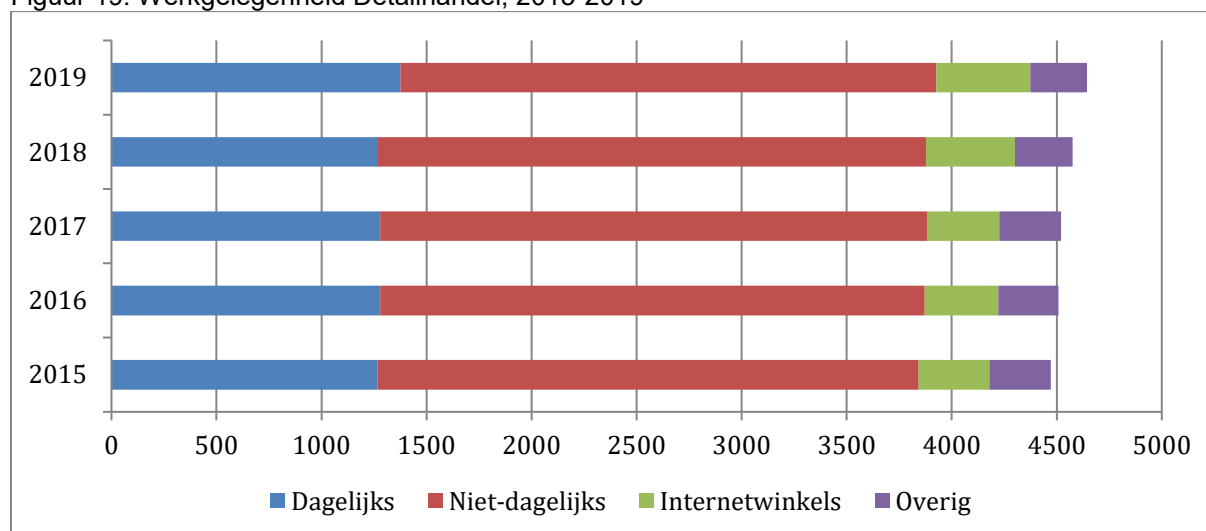
Groei internetwinkels

De werkgelegenheid in de detailhandel is het afgelopen jaar iets toegenomen (figuur 19). Deze groei zit voornamelijk bij de internetwinkels. Er zijn bijna 450 internetwinkels in Zaanstad, waar ongeveer even zoveel mensen werken. In 2015 waren dit er nog 100 minder. Van die ruim 450 bedrijven zijn er ongeveer 375 gevestigd op locaties buiten de bedrijventerreinen en Zaandam Centrum. Het gaat vaak om internetwinkels die vanuit huis gerund worden. De internetwinkels op de formele werklocaties zijn vooral te vinden in Zaandam-centrum en op Noorderveld. Nederland stond in 2017 in de top 5 van landen als het gaat om het percentage van de bevolking wat online winkelt. Van de bevolking tussen 16 en 75 jaar winkelt 79% online¹⁸.

Naast de ongeveer 4600 banen van meer dan 12 uur per week zijn er nog 3600 banen van minder dan 12 uur. Meer dan de helft van deze kleine banen zijn in de dagelijkse sector (supermarkten etc.) te vinden. Het gaat dan om zaterdaghulpjes etc.

Vergeleken met andere gemeentes in Noord-Holland heeft Zaanstad vrij weinig banen per 1000m² wvo¹⁹. Het feit dat Zaanstad veel vierkante meters PDV heeft zorgt waarschijnlijk voor een lager aantal.

Figuur 19: Werkgelegenheid Detailhandel, 2015-2019



* Overig omvat voornamelijk markthandel. Bron: Vestigingenregister Gemeente Zaanstad

Voorraad PDV locaties neemt toe

De totale voorraad winkelvloeroppervlakte (inclusief leegstand) in Zaanstad is 336.000m² wvo. Dit oppervlakte is de afgelopen jaren iets toegenomen, in 2013 was dit nog ruim 320.000 (figuur 20). Sinds 2015 is de voorraad op de PDV locaties Zuiderhout en Runshopping Centre Noorderveld samen groter dan de voorraad op de overige detailhandelslocaties in de hoofdstructuur van Zaanstad (Centrum Zaandam, Centrum Wormerveer, Centrum Krommenie en ondersteunende winkelgebieden). Dit komt voornamelijk door de toename van het aantal winkelmeters op Zuiderhout. De voorraad op de overige locaties in de hoofdstructuur is iets afgenomen. Zuiderhout is na Amsterdam-centrum de grootste detailhandelslocatie van Noord-Holland²⁰.

¹⁷ Economische Verkenningen MRA 2018

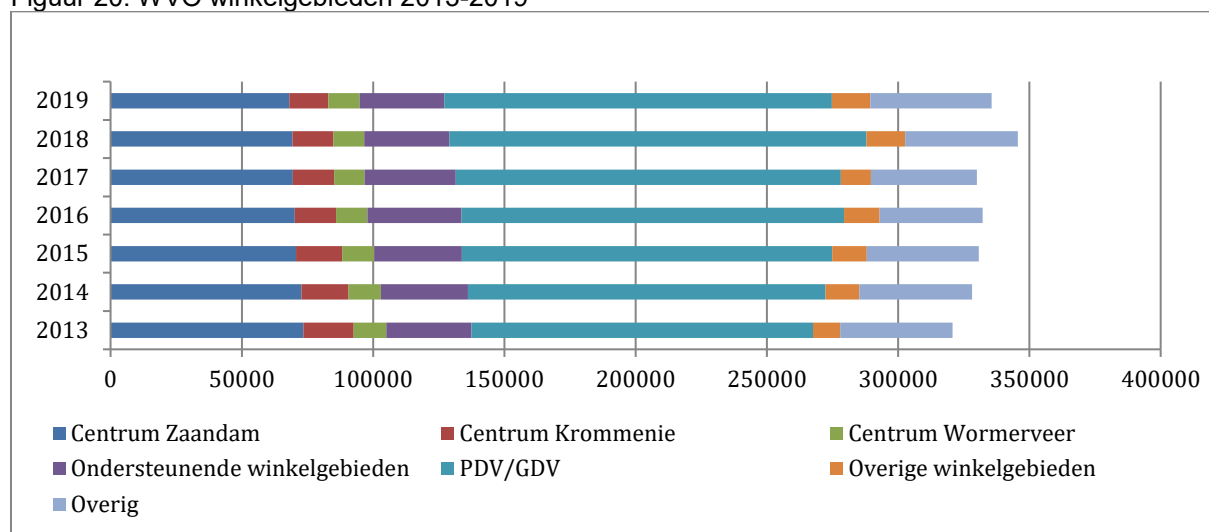
¹⁸ CBS: Nederland in Europese top 5 online winkelen, 19-09-2018

¹⁹ Monitor Detailhandel Noord-Holland 2019

²⁰ Monitor Detailhandel Noord-Holland 2019

Ruim 15% van de detailhandel is gevestigd op locaties buiten de hoofdstructuur. Het gaat hier om detailhandel in winkelgebieden die niet bij de hoofdstructuur horen zoals boodschappencentra, solitaire supermarkten en andere verspreide bewinkeling.

Figuur 20: WVO winkelgebieden 2013-2019



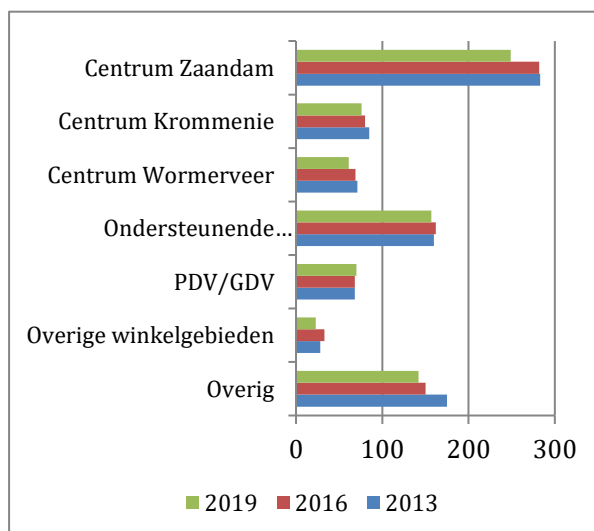
Bron: Locatus

Afname verkooppunten

In tegenstelling tot de voorraad is het aantal verkooppunten in Zaanstad de afgelopen jaren juist afgenomen (figuur 21). In de periode 2013-2019 is het aantal verkooppunten met ruim 10% afgenomen. De afgelopen 15 jaar is de gemiddelde oppervlakte van een winkel in Zaanstad gestegen van 300m² naar 430m². Een groei van de winkelvoorraad gaat dus gepaard met een minder divers winkelaanbod. Het is dan ook raadzaam om in het vervolg in te zetten op het versterken van kwaliteit en diversiteit van het winkelaanbod. Met het verder toevoegen van winkelmeters moet zeer terughoudend worden omgegaan.

Er zijn de laatste jaren steeds meer winkelketens die het moeilijk hebben. De meest bekende keten die een aantal jaar terug uit het staatsbeeld verdween is V&D. Daarnaast gingen ketens als Perry Sport, Kijkshop, Intertoys en CoolCat failliet. Sommige ketens konden een doorstart maken. Van Blokker is bekend dat ook zij het moeilijk hebben. De verwachting is dat door het omvallen van winkelketens de komende jaren meer leegstand zal ontstaan.

Figuur 21: Aantal verkooppunten



Branchering

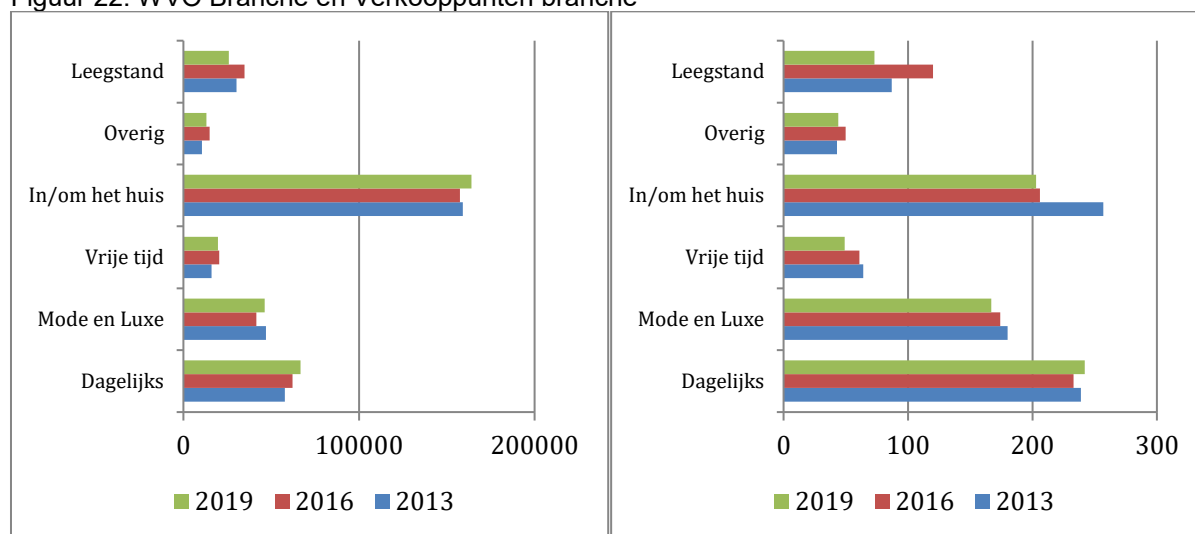
Ongeveer 20% van de totale winkelvloeroppervlakte in Zaanstad betreft de verkoop van dagelijkse artikelen (levensmiddelen, drogisterij etc). Dit aandeel blijft de afgelopen jaren ongeveer gelijk (figuur 22).

In alle branches groeit het winkelvloeroppervlakte. Uitzondering is de branche Mode en Luxe. Juist deze branche is van groot belang voor de grotere centra, waar recreatief winkelen het belangrijkste bezoekersdoel is.

In de branche in/om het huis heeft de grootste sanering qua verkooppunten plaatsgevonden. Deze sector heeft een aantal jaren in zwaar weer verkeerd. Sinds 2013 is het aantal verkooppunten met bijna een kwart gedaald. Tegelijk is wel de gemiddelde omvang van een winkel in deze branche met ruim 30% toegenomen. Sanering in deze branche heeft geleid tot schaalvergroting. Vooral kleinere winkels verdwijnen.

In de branche dagelijkse artikelen neemt het winkelvloeroppervlakte toe en blijft het aantal winkels ongeveer gelijk. De schaalvergroting vindt vooral plaats bij supermarkten. De optimale omvang van een supermarkt wordt steeds groter.

Figuur 22: WVO Branche en Verkooppunten branche



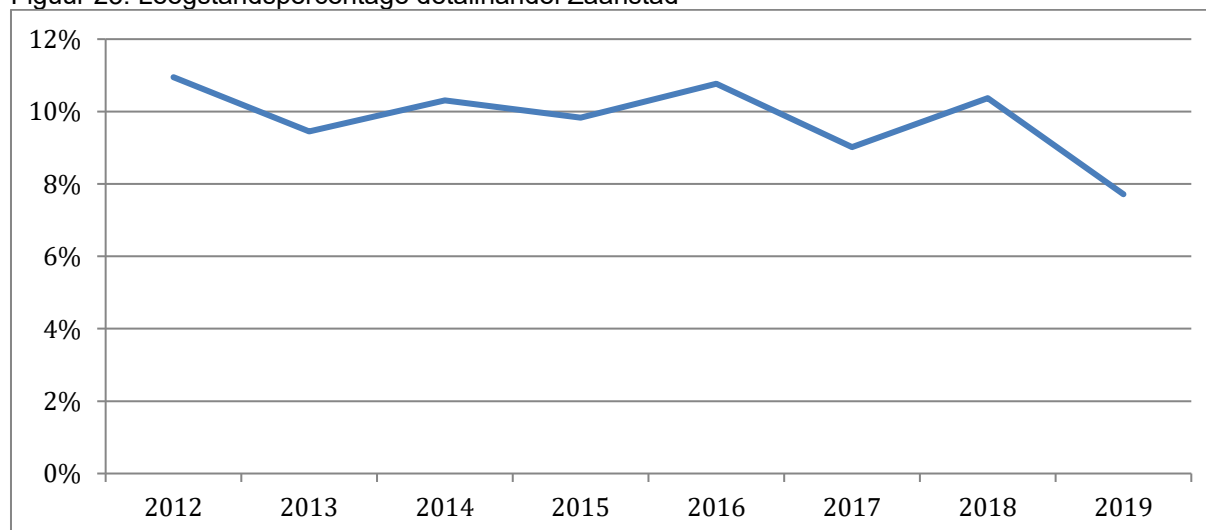
Bron: Locatus

Leegstand neemt af

De detailhandelsleegstand in Zaanstad ligt april 2019 met 25.900m² op 7,7% van de voorraad. Dit percentage is het afgelopen jaar wat afgenomen (figuur 23). Ongeveer de helft van de leegstand is op de locaties Zuiderhout en Runshopping Center Noorderveld te vinden. Op Zuiderhout concentreert de leegstand zich op het zuidelijke deel, voornamelijk op de Cornelis Ouwejanstraat. Dit is het oudere deel van Zuiderhout.

In Zaandam Centrum is de leegstand vooral aan de randen van het centrum te vinden. De leegstand in Centrum Wormerveer neemt af. Het aantal panden dat hier leeg staat is sinds 2017 gehalveerd. In enkele gevallen zijn panden ingevuld door andere functies, zoals een uitzendbureau en een schoonheidssalon. Winkelgebieden laten in toenemende mate een mix van functies zien.

Figuur 23: Leegstandspercentage detailhandel Zaanstad



Bron: Locatus

Retail Risk Index

Met de Retail Risk Index (Locatus) is een voorspelling te maken hoe groot de kans is dat een ondernemer een jaar later nog op die locatie zit. Dit doen zij aan de hand van vier indicatoren: het pand, de branche, de straat en de markt. Hoe hoger de index, hoe groter het risico dat de ondernemer er een jaar later niet meer zit. De RRI voor heel Noord-Holland is het afgelopen jaar iets hoger

geworden. Noord-Holland heeft wel een betere positie dan Nederland gemiddeld. Het centrum van Assendelft heeft procentueel gezien veel wvo wat een laag risico heeft. Het Runshopping Center Noorderveld daarentegen heeft procentueel gezien veel wvo wat een hoog risico heeft. In Zaanadam-Centrum en Zuiderhout heeft ongeveer 25% van het wvo een hoog risico. Dit ligt iets hoger dan gemiddeld.

Leegstandsduur

In Zaanstad staan ongeveer 75 winkelpanden leeg. Ruim de helft hiervan staat minder dan een jaar leeg, het gaat om aanvangs- en frictieleegstand. Zo'n 12% van de leegstaande panden staat al meer dan 3 jaar leeg. Er is in dit geval sprake van structurele leegstand. Wanneer een pand verouderd is en lang leeg staat dan ligt het voor de hand hier na te denken over een andere invulling van de panden dan met detailhandel.

Deze panden liggen verspreid over Zaanstad. De kortdurende leegstand is vooral in de hoofdwinkelgebieden Zaanadam Centrum, Centrum Krommenie en Centrum Wormerveer. Daarnaast staan een aantal panden langdurig leeg (1-3 jaar) op Zuiderhout, voornamelijk aan de Cornelis Ouwejanstraat. Onderzocht kan worden of de detailhandel in Zuiderhout-Zuid naar het noordelijk deel verplaatst kan worden en voor het zuidelijk deel wellicht een andere invulling gezocht kan worden.

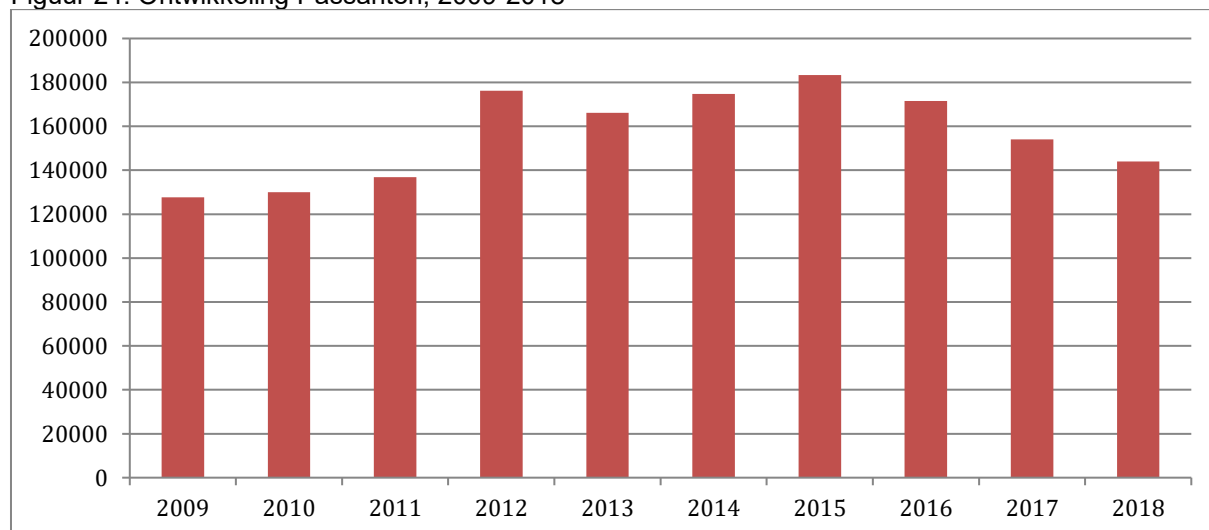
Afname passanten

De passantentelling van Locatus levert in 2018 een geschat aantal weekbezoekers van 144.000 op. Een jaar eerder was dit nog 154.100. Het aantal bezoekers neemt al een paar jaar af (figuur 24). Van de in Nederland 143 onderzochte winkelgebieden neemt Zaanadam-centrum qua aantal bezoekers de 30e plaats in. In 2017 was dit de 29e plaats.

In zowel Nederland als geheel als in winkelgebieden van vergelijkbare omvang (hoofdwinkelgebied groot) is er sinds 2008 sprake van een neergaande trend in bezoekersaantallen. In Zaanstad was er een opleving van het aantal bezoekers na het gereed komen van het nieuwe centrum en de komst van de Primark. Locatus geeft aan dat er ook andere gemeentes zijn waar een vernieuwing/impuls van het centrum geweest. Ook in deze steden was er eerst sprake van stijgende bezoekersaantallen, maar was er naar verloop van tijd weer sprake van afname. Op basis van de ontwikkeling van vergelijkbare winkelgebieden (hoofdwinkelgebied groot) heeft Centrum Zaanadam nog altijd meer bezoekers dan gemiddeld (zie figuur 25).

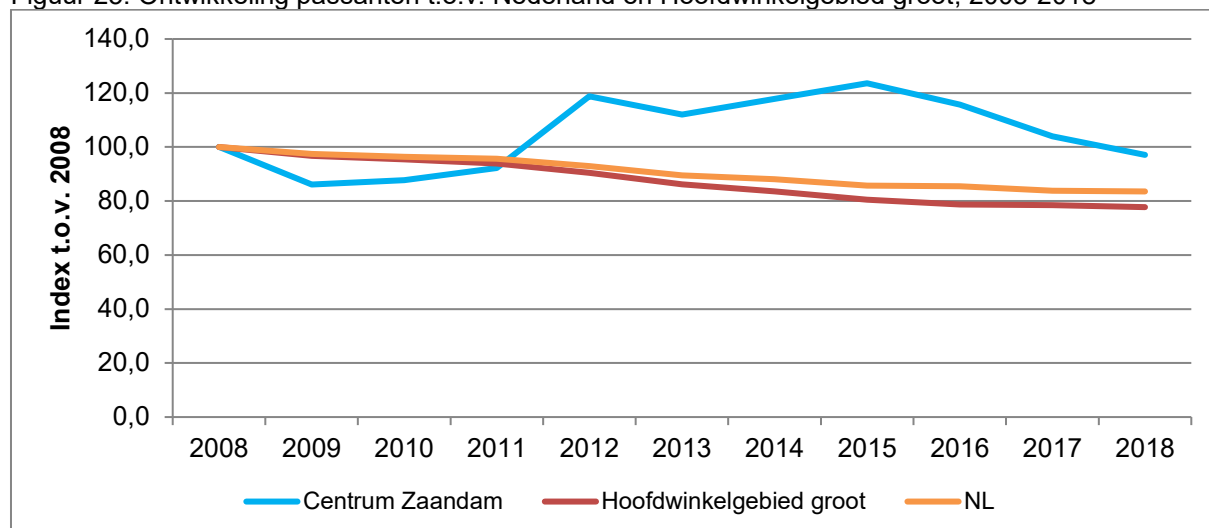
Het totale metrage winkelvloeroppervlak heeft invloed op het aantal bezoekers aan een stad. In Zaanstad zijn er per 1000m² wvo ongeveer 2100 bezoekers. Het gemiddelde van alle getelde winkelgebieden ligt tussen de 1500 en 2500 bezoekers per 1000m² wvo.

Figuur 24: Ontwikkeling Passanten, 2009-2018



Bron: Locatus

Figuur 25: Ontwikkeling passanten t.o.v. Nederland en Hoofdwinkelgebied groot, 2008-2018



Bron: Locatus

Koopstromenonderzoek

In 2018 is het Koopstromenonderzoek uitgevoerd. Dit is een actualisatie van het in 2016 uitgevoerde onderzoek. Een aantal belangrijke uitkomsten uit het onderzoek zijn:

1. Het internetwinkelen blijft doorgroeien. Vooral de jongere generatie gebruikt steeds vaker het internet. Door het demografisch opschuiven van generaties zal het internet steeds meer gebruikt gaan worden. Van alle niet-dagelijkse bestedingen wordt 24,2% online gedaan. Bij dagelijks ligt dit op 3,1%. De branche waarin de meeste bestedingen online wordt gedaan is media en hobby. Hierbij is 40% van de bestedingen online. In Zaanstad liggen de online bestedingen rond het gemiddelde van Nederland. Daarnaast vloeit er steeds minder af offline (figuur 26). Van de 18% afvloeiing offline gaat er een derde richting Amsterdam.

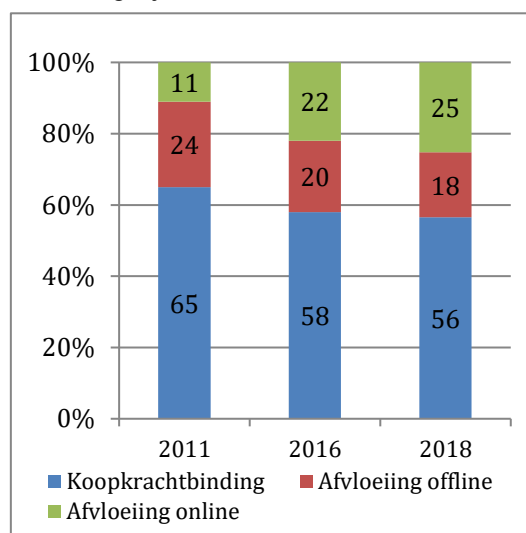
2. De polarisatie versterkt. De grote steden (G4) en kleine boodschappen centra doen het goed.

Middelgrote centra, zowel de kleinere als de wat grotere (zoals centrum Zaandam) hadden een afname van het economisch functioneren en zien een daling in de bestedingen per m2.

Ook in het centrum van Zaandam dalen de niet-dagelijkse bestedingen per m2. Dit ligt met € 3.243 ook iets onder de benchmark (winkelgebieden van vergelijkbare omvang). In centrum Wormerveer zijn de bestedingen per m2 bij zowel dagelijks als niet-dagelijks toegenomen, maar ligt het bij dagelijkse bestedingen nog steeds ruim onder de benchmark. Op zowel Runshopping Center Noorderveld als Zuiderhout liggen de bestedingen per m2 ruim onder de benchmark. Bestedingen per m2 is een belangrijke indicator van het economisch functioneren van een winkelgebied.

3. Er was de afgelopen jaren sprake van een periode van hoogconjunctuur. Inmiddels koelt de economie wat af. Onduidelijk is wat er zal gebeuren met centra die het nu al moeilijk hebben. Belangrijk voor centra om het hoofd boven water te houden zijn: het aanwezige winkelaanbod, de sfeer en beleving en de veiligheid en netheid in een centrum. Veel centra zullen moeten inkrimpen. Zaanstad heeft op dit moment bij dagelijkse artikelen ongeveer evenveel winkels per 1000 inwoners als de benchmark (1,6 om 1,5). Bij niet-dagelijkse artikelen heeft Zaanstad juist minder winkels, namelijk 3,1 per 1000 inwoners, waar de benchmark 3,7 is. Zaanstad heeft daarentegen bij dagelijks als niet-dagelijks veel meer winkelmeters per 1000 inwoners dan de benchmark. Het aantal vierkante meters blijft ook toenemen. Het aanbod is te groot en te eenzijdig.

Figuur 26: Koopkrachtbinding Zaanstad niet-dagelijks



Conclusie

De afgelopen jaren is het aantal verkooppunten afgenomen en het aantal vierkante meters detailhandel toegenomen. Vergeleken met andere Nederlandse steden van vergelijkbare omvang heeft Zaanstad veel meters, maar te weinig verkooppunten. Dit wordt vooral veroorzaakt door het grote PDV aanbod in Zaanstad. Hierdoor zijn de bestedingen per m2 op de PDV locaties laag vergeleken met de benchmark.

De afgelopen jaren was er sprake van hoogconjunctuur en de verwachting is dat het internetwinkelen blijkt doorgroeien. De middelgrote steden incasseren hiervoor de grootste klappen. Al met al moet er dus zeer terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van nog meer vierkante meters detailhandel en moet gedacht worden aan inkrimpen van het metrage om zo compacte winkelgebieden te creëren. Stedelijke herverkaveling kan hiervoor uitkomst bieden. Daarnaast moet onder andere diversiteit gestimuleerd worden en een goede sfeer en beleving gecreëerd worden om krachtige winkelgebieden voor de toekomst te realiseren.

8 Conclusie en aanbevelingen

In Werken langs de Zaan 2019 is een zo volledig mogelijk beeld van de ontwikkeling van de Zaanse economie geschetst. De laatste jaren draait de Zaanse economie op volle toeren. In de afgelopen drie jaar is de economische groei zelfs niet onder de 3% gekomen. Dit vertaalt zich nu ook in robuuste werkgelegenheidsgroei. In de periode 2017-2019 kwamen er in totaal 3.400 banen bij.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat de economische ontwikkeling in Zaanstad kwetsbaar is. De werkgelegenheidsquote is laag, net als het bruto regionaal product per inwoner. Dit wordt onderstreept door lage score op de sociaaleconomische index in de Atlas voor Gemeenten. Zaanstad bezet de 39^e plek van de 50 grootste gemeenten. Bovendien scoort Zaanstad op dit aspect sinds 2012 steeds slechter. Juist ten behoeve van de eigen inwoners is het belangrijk de weerbaarheid en groeivermogen van de Zaanse economie te versterken.

Bij deze opgave spelen een aantal belangrijke thema's.

- De ongelijkheid in de MRA neemt steeds verder toe.

Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (Schiphol) zijn de economische trekpaarden in de regio. De andere gemeenten binnen de MRA worden steeds meer forensengemeente. Ze hebben vooral een woonfunctie en veel minder een werkfunctie. De groeiverschillen zijn structureel van aard en nemen steeds verder toe.

Vraag is of dit groeipatroon in de toekomst houdbaar is. Op de woningmarkt is al te zien dat de wal het schip keert. Vooral jonge gezinnen trekken weg uit Amsterdam. Maar ook wat betreft het verder accommoderen van economische activiteiten loopt met name Amsterdam steeds meer tegen haar grenzen aan. Hier liggen kansen voor Zaanstad. Waarbij selectiviteit past. Zaanstad moet zich richten op activiteiten die haar economische structuur duurzaam versterken.

- Onevenwichtige woon-werk balans

Zaanstad kent in toenemende mate een scheve woon-werkbalans. De groei van het aantal banen kan de groei van de beroepsbevolking niet bijhouden. Dit leidt tot een toename van de uitgaande pendel met bijgaande druk op de infrastructuur. Vooral voor de lager opgeleide Zaanse beroepsbevolking zijn banen in de directe omgeving van groot belang.

Hier ligt een belangrijke opgave omdat ruimte voor economische activiteit, vooral in gemengde woon-werkgebieden, steeds verder onder druk staat. Het realiseren van woningen wordt in financieel opzicht aantrekkelijker gevonden en beantwoordt natuurlijk ook aan een belangrijke opgave. Het risico hiervan is dat monofunctionele wijken ontstaan, waaruit het werk verdwenen is.

Hiernaast is het belangrijk een aantal terreinen exclusief voor werkfuncties in te blijven richten. Bepaalde economische activiteiten laten zich nu eenmaal niet mengen met woonfuncties. Wel is het zaak efficiënt met onze terreinen om te gaan. Met de transformatie van de Achtersluispolder en toegenomen interesse voor HoogTij bestaat het risico dat het aanbod van bedrijventerreinen snel opdroogt. Dit pleit voor een selectieve gronduitgifte op HoogTij. Activiteiten met veel toegevoegde waarde voor Zaanstad krijgen voorrang. Dit werkt positief uit op de kwaliteit van het terrein. Hiermee komt HoogTij ook beter in beeld bij hoogwaardige nieuwe bedrijvigheid, die nu elders is gevestigd.

- Kwetsbare productiestructuur

De eenzijdige productiestructuur maakt de Zaanse economische ontwikkeling kwetsbaar. De industrie en bouw zijn dominante sectoren. Vooral kennisintensieve specialistische diensten blijven achter bij de rest van de MRA. Juist dit soort activiteiten draagt bij aan een meer diverse en robuuste economische structuur.

Waarbij het belangrijk is om te beseffen dat werken wonen volgt. Kennisintensieve bedrijven gaan daar zitten waar hoogopgeleiden wonen. Dit vraagt om een passend woning- en voorzieningenaanbod in een hoogstedelijke omgeving. Dit draagt bij aan kennisuitwisseling door middel van 'toevallige ontmoetingen'.

Het faciliteren van deze doelgroep vraagt ook een passend aanbod van kantoren. Het kantorenaanbod in Zaanstad is nagenoeg opgedroogd. Hierdoor wordt in de eerste plaats de Zaanse kantorengebruiker beperkt in haar groeimogelijkheden. Maar ook mist Zaanstad nu kansen die 'overloopt' uit Amsterdam biedt.

- Inclusieve arbeidsmarkt

Nog altijd is de arbeidsmarkt als zeer krap te bestempelen. Bedrijven krijgen vacatures niet altijd meer gevuld. In Zaanstad speelt dit met name ook voor industriële bedrijven. Vakmensen zijn gezocht. Tegelijk blijft de participatiegraad voor lager opgeleiden laag. Deze ligt net iets boven de 50%. Dit is overigens een landelijk fenomeen.

Het vormgeven van een inclusieve arbeidsmarkt blijkt ondanks de gunstige stand van de economie lastig. De lage participatie onder lager opgeleiden enerzijds en immigratie van werknemers met de juiste kwalificaties anderzijds onderstreept dit. Het speelveld van concurrentie op de arbeidsmarkt is internationaler geworden. Dit beperkt de krapte op de arbeidsmarkt, maar onderstreept bovenal het grote belang van investeren door werkgevers, kennisinstellingen, overheden en werknemers in scholing en sociale relaties (human capital) gedurende de hele levensloop van een werknemer. Dit geldt met name voor lager opgeleiden.

- MKB vriendelijkheid

Ondernemers in Zaanstad waarderen het ondernemersklimaat met een 6,1. Hiermee scoort Zaanstad ook in 2018 laag op de ranglijst MKB-vriendelijkste gemeente van Nederland. Al een aantal jaren is Zaanstad in de onderste regionen van de ranglijst terug te vinden.

Er zijn verschillende randvoorwaarden belangrijk voor een goede dienstverlening, zoals het op orde hebben van de gemeentelijke bereikbaarheid en goed werkende keten voor vergunningen. Daarnaast zijn voor ondernemers de zachte factoren belangrijk: ondernemers willen begrepen en gehoord worden. Duidelijkheid en zekerheid kunnen bieden over een traject/aanvraag en begeleiding en ondersteuning van netwerkontwikkelaars zijn hierin cruciaal. De gemeente moet haar zichtbaarheid naar ondernemers vergroten en laten zien dat ze een betrouwbare en deskundige partner is. Ook hier geldt onbekend maakt onbemind. Veel ondernemers geven aan nooit iets te zien of te horen van de gemeente en geen idee te hebben wat de gemeente voor haar ondernemers kan betekenen.

gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T 14 075
www.zaanstad.nl