



Verkendend bottom-up onderzoek naar de  
ruimte vraag bedrijventerreinen in de subregio  
Brugge

Mei 2017

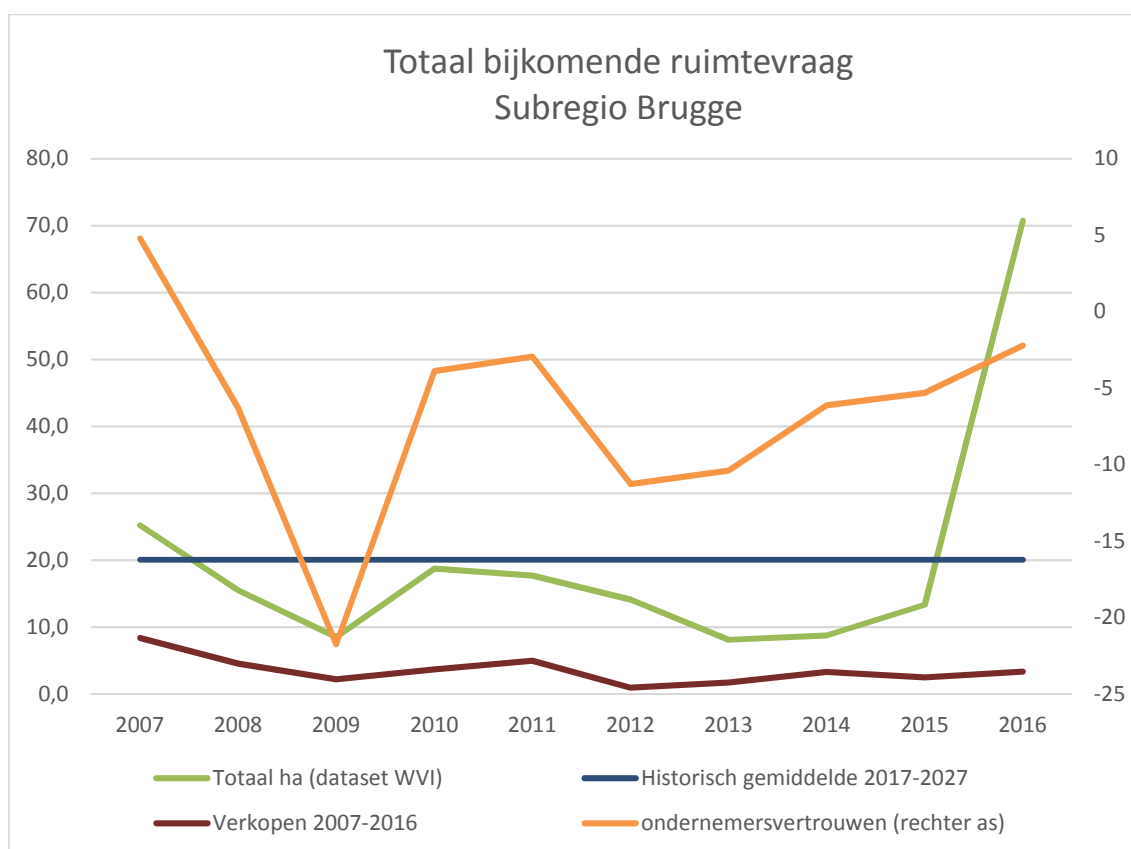
STUDIE UITGEVOERD IN OPDRACHT VAN WVI

## Korte toelichting methodiek

Dit rapport beschrijft de resultaten van een bottom-up onderzoek naar de ruimtevraag van bedrijventerreinen in de subregio Brugge. De vraag naar bedrijfsruimte gebeurt via een analyse van de kandidaatstellingsformulieren van bedrijven die gebruikt worden in het kader van de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. Bedrijven stellen zich kandidaat bij WVI om in aanmerking te komen bij de verkoop van bedrijventerreinen.

Deze kandidaatstellingsformulieren weerspiegelen de historische vraag naar bedrijventerreinen binnen het werkingsgebied van WVI.

## Resultaten



**Figuur 1: Bijkomende ruimtebehoefte per jaar (historische gegevens), verkochte oppervlakte, ondernemersvertrouwen en historisch gemiddelde voor subregio Brugge, per jaar**

Voor subregio Brugge zien we dat de gemiddelde historische vraag zich situeert net boven de 20 hectare. Alleen in 2016 wordt een erg grote vraag genoteerd, wat sterk het historisch gemiddelde

beïnvloedt. Dit kan bijna volledig verklaard worden door twee kandidaatstellingen voor respectievelijk 40 en 20 hectare.

De effectieve verkopen liggen lager dan de initiële gevraagde ruimtebehoefte. Voor de periode 2007-2016 bedraagt de totale som verkochte oppervlakte 17.6% van de totale oppervlakte die initieel werd gevraagd door kandidaatkopers.

Tabel 1 toont aan de linkerkant het aantal kandidaatstellingen met de totale gevraagde oppervlakte, en aan de rechterkant het aantal effectieve verkopen met de totale oppervlakte aan verkochte percelen op bedrijventerreinen, en dit jaarlijks voor de periode 2007-2016.

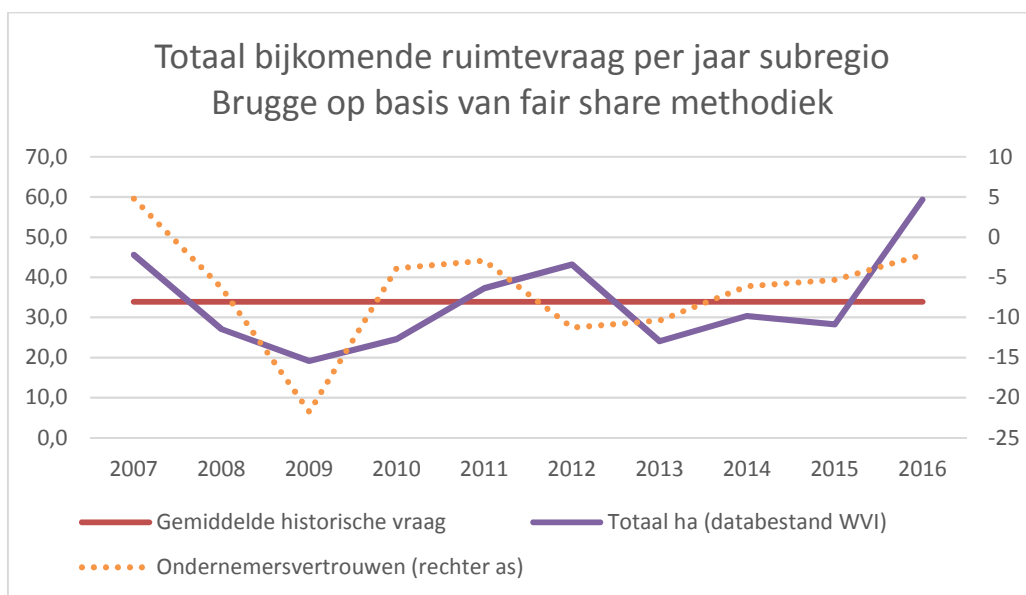
| Jaar       | Aantal geuite vragen | Gevraagde ruimtebehoefte (ha) | Aantal verkopen | Verkochte ruimte (ha) |
|------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 2007       | 112                  | 25,2005                       | 9               | 8,347213              |
| 2008       | 77                   | 15,4973                       | 7               | 4,511791              |
| 2009       | 40                   | 8,4712                        | 6               | 2,169965              |
| 2010       | 105                  | 18,7335                       | 8               | 3,635371              |
| 2011       | 104                  | 17,66724                      | 16              | 4,945727              |
| 2012       | 66                   | 14,1090                       | 22              | 0,916891              |
| 2013       | 37                   | 8,0800                        | 17              | 1,707643              |
| 2014       | 41                   | 8,7400                        | 5               | 3,25558               |
| 2015       | 56                   | 13,3100                       | 22              | 2,461806              |
| 2016       | 59                   | 70,7300                       | 15              | 3,345361              |
| <b>Som</b> | <b>697</b>           | <b>200,5387</b>               | <b>127</b>      | <b>35,297348</b>      |

**Tabel 1: Aantal geuite vragen en gevraagde ruimtebehoefte (links), en aantal verkopen en verkochte ruimte (rechts), voor de periode 2007-2016, subregio Brugge**

Het aanbod aan bedrijventerreinen in deze subregio ligt niet zo hoog dan in andere subregio's in de provincie. Dit kan mogelijks verklaard worden door het feit dat de uitgifte aan bedrijventerreinen in deze periode in het verleden vrij beperkt was, waardoor zich ook weinig bedrijven kandidaat hebben gesteld voor deze regio maar eerder gekozen hebben voor andere regio's waarvan ze wisten dat er wel bedrijventerreinen gingen ontwikkeld worden.

Teneinde rekening te houden met deze lage historische uitgifte, doen we beroep op een alternatieve methode, zijnde de fair share methodiek. Hierbij wordt het fair share of verwacht aandeel aan bijkomende vraag aan bedrijfsruimte bepaald aan de hand van de tewerkstellingsgegevens. Deze subregio staat in voor 23.64% van de totale tewerkstelling in de provincie. Als we dit marktaandeel toepassen op de historische ruimtevraag op het niveau van de provincie West-Vlaanderen dan komen we tot de resultaten in grafiek 2.

We merken dat de gemiddeld historische vraag in dit geval hoger ligt, namelijk 33.90 ha, wat meer dan de helft groter is dan de waarde hierboven vermeld wanneer geen correctie wordt toegepast op de verschillen qua regionaal aanbod.



**Figuur 2: totale ruimtebehoefte per jaar op basis van fair share methodiek, periode 2007-2016, subregio Brugge, gecorrigeerd voor verschil qua regioaanbod**

## Conclusie

Op basis van historische gegevens wordt de gemiddelde ruimtevraag ingeschat tussen 20 ha en 33,90 ha per jaar.

**wes** | research & strategy  
eye-opening • together • results

**wes research & strategy vzw**

Baron Ruzettelaan 27  
8310 Brugge

T +32 50 36 71 36

F +32 50 36 31 86

🐦 wesstrat

✉ info@wes.be

[www.wes.be](http://www.wes.be)

BTW BE 0408.382.668  
BNP Paribas Fortis  
IBAN BE93 2800 2342 8567  
BIC GEBABEBB