

Bedrijven onder Dak

Onderzoek naar de huisvesting van bedrijven in de regio Utrecht





Auteurs:

Dr. E. Louw (Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft)

Ir. E.J.P. Ketelaar (Kamer van Koophandel Midden-Nederland)

Drs. J. Dinnissen (Kamer van Koophandel Midden-Nederland)

Utrecht / Delft, februari 2013

Colofon:

Dit is een publicatie van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland naar aanleiding van een door haar geïnitieerd onderzoek. De TU Delft heeft de enquête uitgevoerd en een conceptrapportage opgesteld. De definitieve rapportage is opgesteld na een consultatieronde onder betrokken gemeenten.

Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie op welke andere wijze dan ook zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

© 2013, Kamer van Koophandel Midden-Nederland, afdeling Regionale Economie

Inhoudsopgave

1	Inleiding
1.1	Aanleiding
1.2	Kenmerken van de regio
1.3	Het onderzoek Bedrijven onder Dak als methode
1.4	De uitvoering van BOD in Stedelijk Gebied Utrecht
2	Huidige situatie bedrijfsomgeving en bedrijfshuisvesting
2.1	Inleiding
2.2	De tevredenheid over de bedrijfsomgeving
2.3	De tevredenheid over de bedrijfshuisvesting
2.4	Gerealiseerde investeringen in de bedrijfshuisvesting
2.5	Relatie tussen oordeel over bedrijfshuisvesting en investeringen
3	Toekomstige behoefte aan bedrijfshuisvesting
3.1	Inleiding
3.2	Verandering van bedrijfshuisvesting
3.2.1	Verhuisplannen
3.2.2	Ruimtevrage
3.3	Toekomstige investeringen in eigen pand/locatie
3.4	Toekomstige investeringen in bestaand pand of nieuwbouw
3.5	Veranderend ruimtegebruik per werknemer
4	Speciale onderwerpen: duurzaam ruimtegebruik en financieringsproblemen
4.1	Inleiding
4.2	Mogelijkheden voor duurzaam ruimtegebruik
4.3	Financieringsproblemen
5	Samenvatting en conclusies
Bijlagen	Mate van tevredenheid over omgeving en huisvesting per gemeente

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren heeft de Kamer van Koophandel Midden-Nederland verschillende onderzoeken over bedrijfshuisvestingssituatie en -wensen van ondernemers laten uitvoeren. Deze onderzoeken staan bekend onder de naam Bedrijven Onder Dak (BOD) en zijn onder andere uitgevoerd in:

- Utrechtse Heuvelrug (2009)
- Bunnik (2009)
- IJsselstein (2010)
- Zeist (2011)
- Rivierenland (Dit onderzoek werd in 2007 voor de vierde keer uitgevoerd. Een vijfde onderzoek staat gepland voor 2013).

Daarnaast is de Kamer van Koophandel betrokken geweest bij een vergelijkbaar onderzoek dat door de provincie Utrecht is uitgevoerd voor gemeenten Woerden, Lopik, Montfoort en Oudewater. Dit onderzoek is gebaseerd op de BOD-methodiek. Voorts is een vergelijkbaar onderzoek in de gemeenten Stichtse Vecht en De Ronde Venen uitgevoerd en heeft de regio Zuidoost-Utrecht (Veenendaal, Rhenen, Renswoude, Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug) bepaald dat een dergelijk onderzoek onderdeel uitmaakt van het proces voor de totstandkoming van het regionale bedrijfsterreinenconvenant.

De enige regio waar nog geen BOD-onderzoek is uitgevoerd, is het Stedelijk gebied Utrecht en dan met name de gemeenten De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen. De Kamer van Koophandel acht een dergelijk onderzoek ook in deze regio noodzakelijk om gericht het bedrijfsleven te kunnen ondersteunen ten aanzien van hun wensen en verlangens over de bedrijfshuisvesting.

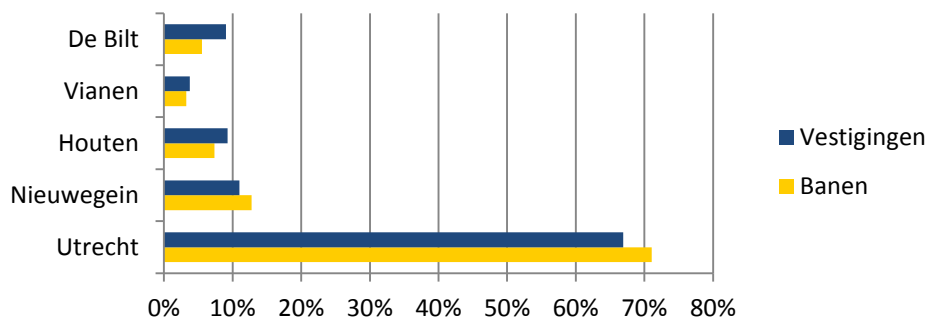
Kennis over de huisvestingssituatie van bedrijven is (momenteel) extra relevant omdat het denken in duurzaamheid in toenemende mate invloed uitoefent op de gebouwde omgeving. Dit uit zich niet alleen in de opkomst van duurzame gebouwen (bijvoorbeeld CO₂ neutraal), maar vooral in het duurzaam ruimtegebruik waarbij eerder sprake is van het hergebruik van bestaande locaties en gebouwen dan het ontwikkelen van nieuwe locaties en gebouwen. Dit betekent bijvoorbeeld dat herstructurering van bedrijventerreinen en de SER-ladder de afgelopen jaren steeds meer aandacht heeft gekregen. De ambities hierover zijn ook opgenomen in het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020, dat in 2012 is vastgesteld door de verschillende gemeenten en de provincie.

1.2 Kenmerken van de regio

Het onderzoek is uitgevoerd in de gemeenten De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen.

Volgens het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister (PAR) bedroeg het aantal banen in 2011 in deze gemeenten 321.130. Het totaal aantal vestigingen bedroeg 41.750. Twee derde van het aantal vestigingen bevindt zich in de gemeente Utrecht. Ruim 71% van het aantal banen bevindt zich in gemeente Utrecht (zie figuur 1.1). 13% van het aantal banen bevindt zich in de gemeente Nieuwegein. In de overige gemeenten ligt dit aandeel onder de 10%.

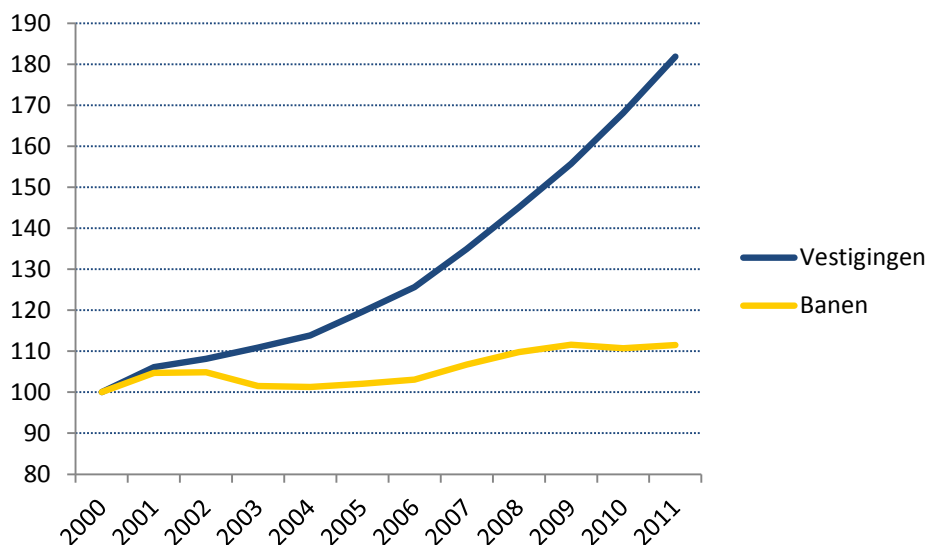
Figuur 1.1 Verdeling van het aantal vestigingen en banen in De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen in 2011



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsenregister Utrecht

Sinds 2000 is het aantal vestigingen in de betreffende gemeenten in het Stedelijk gebied Utrecht met 82% toegenomen, terwijl het aantal banen met 11% groeide (zie figuur 1.2). Dat betekent dat de gemiddelde omvang van de vestigingen (gemeten in banen) is gedaald. Deze constatering komt overeen met het landelijke beeld waaruit blijkt dat met name het aantal kleine (zzp) ondernemingen is gegroeid.

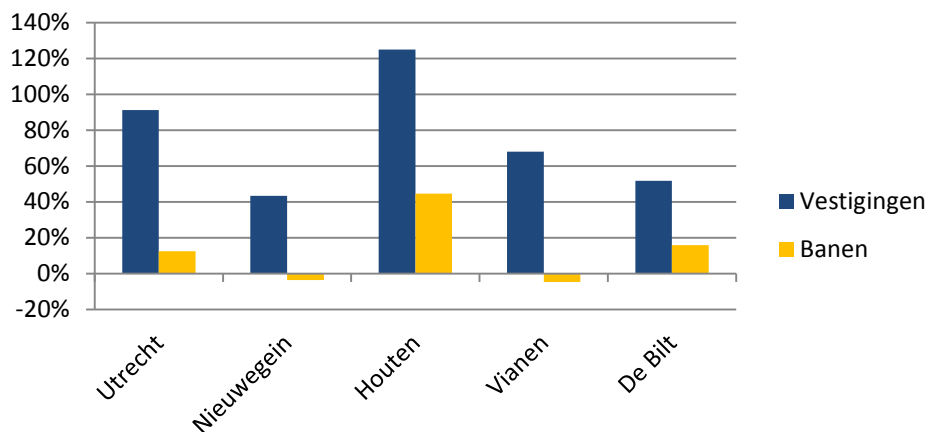
Figuur 1.2 Index van het aantal banen en vestigingen in De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen in de periode 2000-2011 (2000=100)



Bron: ABF Vastgoedmonitor en LISA

Tussen de vijf onderzochte gemeenten zijn er opvallende verschillen in de groeicijfers (zie figuur 1.3). In alle vijf de gemeenten groeide het aantal vestigingen, vooral in Houten en Utrecht. Het aantal banen is niet in iedere gemeente toegenomen. In Nieuwegein en Vianen was sprake van een afname van 4%. In De Bilt en Utrecht bedroeg de groei van het aantal banen respectievelijk 16% en 13%. De grootste groei deed zich voor in Houten (45%).

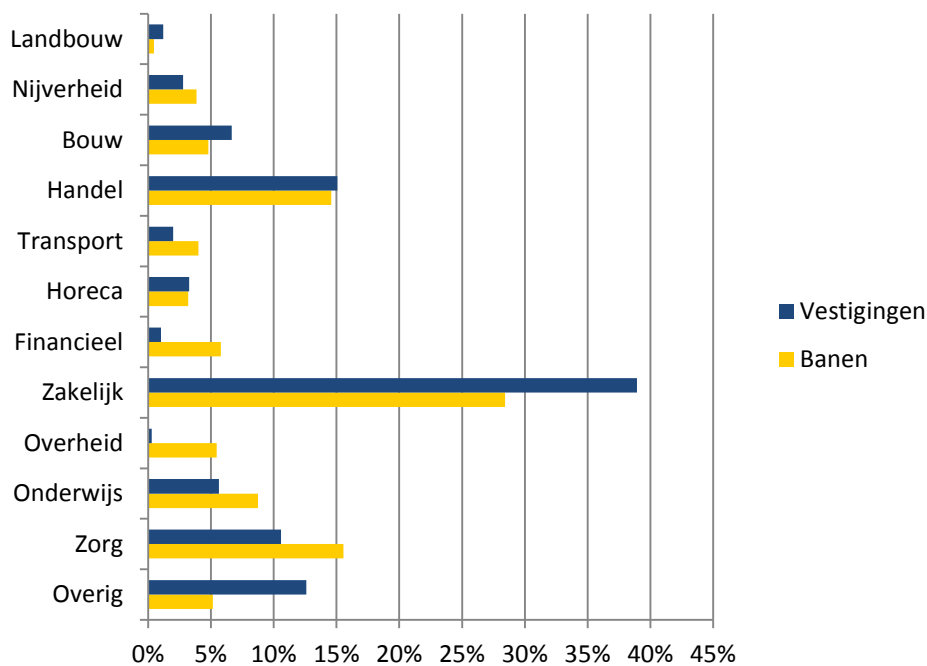
Figuur 1.3 Index van de ontwikkeling van het aantal banen en vestigingen per gemeente tussen 2000 en 2011 (2000=100)



Bron: ABF Vastgoedmonitor en LISA

Bijna 40% van de vestigingen behoort tot de zakelijke diensten (in figuur 1.4 betiteld als zakelijk). Ook qua werkgelegenheid is deze sector de grootste. Verder is de handel goed vertegenwoordigd met 15% van de banen en de vestigingen. Hetzelfde geldt voor de zorg die goed is voor 16% van de banen en 11% van de vestigingen. De industrie is ten opzichte van het landelijk gemiddelde sterk ondervertegenwoordigd.

Figuur 1.4 Aandeel vestigingen en banen per sector in De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen in 2011



Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsenregister Utrecht

1.3 De methode Bedrijven onder Dak

De Kamer van Koophandel Midden-Nederland voert sinds 1996 regelmatig het onderzoek “Bedrijven onder Dak” (BOD) in Rivierenland uit. De BOD-methode bestaat uit een grotendeels gestandaardiseerde enquête die onder alle vestigingen in een regio of gemeente wordt afgenomen. De enquête bestaat uit vier onderdelen:

- Vragen over de kenmerken van de huidige locatie en huisvesting.
- Vragen over het oordeel over de huidige locatie en huisvesting.
- Vragen over verbouwingsplannen van de huidige huisvesting.
- Vragen over verplaatsingsplannen en eisen aan de nieuwe huisvesting.

Deze methodiek van onderzoek op bedrijfsniveau heeft zijn verdienste voor beleidsmakers bij gemeenten ruimschoots bewezen. Het is een uniek onderzoek, mede gezien de unieke hoge respons. De gehele populatie van bedrijven met meer dan één werknemer wordt aangeschreven.

Uit het onderzoek komen belangrijke resultaten naar voren over de ruimtevraag van bedrijven, zowel kwantitatief als kwalitatief. De combinatie van gegevens over plannen van bedrijven, op vaste tussenpozen en onder meerdere gemeenten in een regio maakt het mogelijk relevant wetenschappelijk longitudinaal onderzoek te doen naar de verhuisplannen en –realisatie. Dit laatst wordt gezien als een belangrijke aanvulling op macroanalyses van de ruimtevraag.

Diverse wetenschappelijke publicaties die gebaseerd zijn op de dataset van BOD zijn beschikbaar¹. De Kamer van Koophandel beheert het bestand waarin de resultaten van de BOD-enquête is opgenomen. Het is mogelijk om extra, specifieke analyses uit te voeren op dit databestand met als doel optimale ontwikkeling van bedrijven ten faveure van de regionale economie.

1.4 De uitvoering van BOD in Stedelijk Gebied Utrecht

Deze enquête is gehouden onder vestigingen met minimaal één werknemer/werkzame persoon (full time), met uitsluiting van landbouwbedrijven (SBI 0 tot en met 0899), financiële holdings (SBI 642) en de overheid (SBI 85.2 tot en met 85.4). Dit betekent dat een deel van de onderwijssector wel in het onderzoek is vertegenwoordigd, zoals dansscholen, rijsscholen en bedrijfsopleidingen. De gehele zorgsector (SBI 86 tot en met 88) is in het onderzoek meegenomen. Onder de vestigingen met één werkzame persoon is een steekproef van 20% uitgevoerd (20% in elke gemeente). Vestigingen die groter zijn dan één werknemer zijn allemaal benaderd.

De enquête is gehouden in de periode juni, juli en augustus 2012. In totaal zijn 13.065 vestigingen benaderd. **Er zijn 3.985 reacties ontvangen, waarvan 3.933 bruikbaar. Dit betekent een (bruikbare) respons van 30%.** Dit ligt ruim 5% punten onder de respons van de gelijktijdig uitgevoerde BOD-enquête in Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. Dit verschil kan worden verklaard doordat uit eerder onderzoek is gebleken dat de respons op enquêtes in stedelijke regio's lager ligt dan in landelijke regio's.

Ondanks de nog altijd hoge respons lijkt de respons door de tijd een dalende trend te hebben. In 2007 was de respons in Rivierenland nog 51%, terwijl in 2000 nog een respons van 58% werd gehaald. De respons van BOD in de gemeente Bunnik uit 2009 was 39% en van BOD in de gemeente IJsselstein uit 2011 32%. Omdat de meeste bedrijven één vestiging hebben, wordt in het vervolg van het rapport gesproken over bedrijven in plaats van vestigingen.

¹

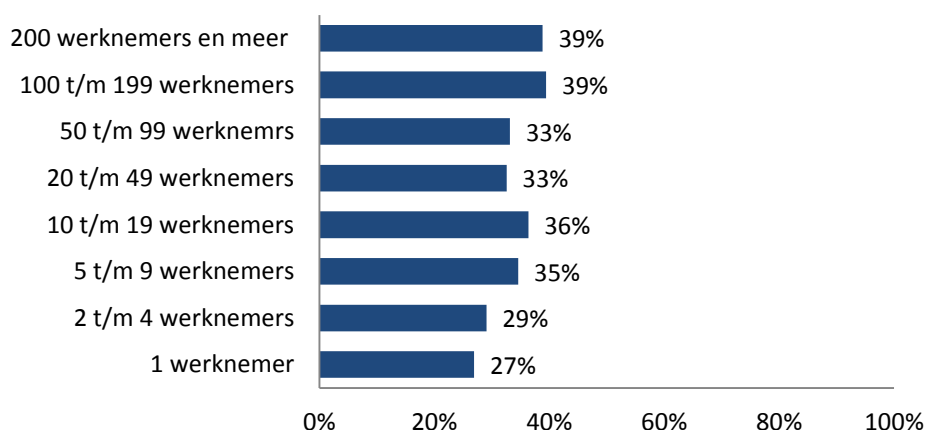
Louw, E., 2008, 'A longitudinal analysis on the demand for industrial land and floor space'. Paper presented on the 48^e Congress of the European Regional Science Association in Liverpool (27-30 august 2008).

Louw, E., 2009, 'Changing industrial land use: a firm level analysis'. Paper presented on the 49^e Congress of the European Regional Science Association in Łódź (Polen) (24-29 august 2009).

Louw, E. & S. Jansen, 2010, Locations assessment, relocation and firm performance. Paper presented on the 50^e Congress of the European Regional Science Association in Jönköping (Zweden) (19-23 august 2010).

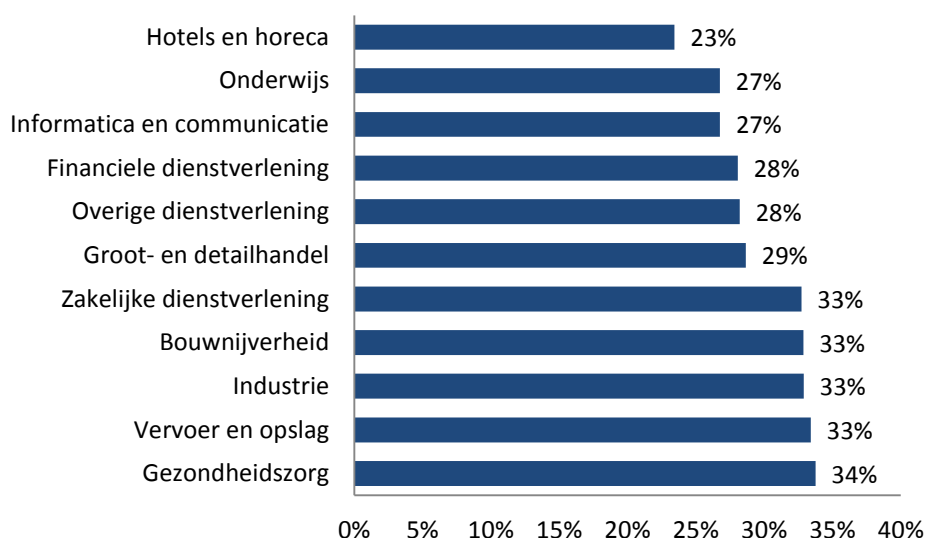
In figuur 1.5 is de respons per bedrijfsgrootteklasse weergegeven. Daaruit blijkt dat de respons onder de bedrijven met 1 werkzame persoon en onder bedrijven met 2 tot en met 4 werknemers iets achter is gebleven bij de overige grootteklassen. Omdat het bij deze groep nog steeds gaat om ruim 2.600 bedrijven, blijft deze groep groot genoeg om representatieve uitspraken te doen. Opvallend is de hoge respons onder de grote bedrijven (100 werknemers of meer).

Figuur 1.5 Responspercentage per bedrijfsgrootteklasse



In figuur 1.6 is de respons per sector weergegeven. De respons in de hotel en horeca sector is met 23% relatief laag. De overige sectoren hebben een respons van 27% of hoger. Grote sectoren als de handel en de zakelijke dienstverlening hebben een respons van respectievelijk 29% en 33%. Dit zijn allen voldoende hoge percentages om betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

Figuur 1.6 Responspercentage per sector (gebaseerd op SBI indeling)



Er zijn redelijk grote verschillen in de respons per gemeente (zie tabel 1.1). In Houten is de respons met 37% hoog en in Utrecht met 27% lager. Toch mag een respons van 27% onder bedrijven nog altijd als hoog worden aangemerkt. Omdat het in absolute aantallen nog steeds gaat om ruim 2.200 respondenten levert dit geen problemen op ten aanzien van de representativiteit.

In de respons valt op dat nationaal opererende winkelketens nagenoeg niet aan de enquête hebben meegewerkt. Indien een winkel uit dergelijke keten wel meewerkte betrof het een franchise ondernemer.

Tabel 1.1 Respons percentage per gemeente

	Respons absoluut	Respons relatief
Utrecht	2.262	27%
Nieuwegein	571	33%
De Bilt	423	34%
Vianen	204	36%
Houten	473	37%
Totaal	3.933	30%

Waar mogelijk zijn in deze rapportage ook gegevens uit eerdere BOD-onderzoeken in de analyse verwerkt. Wanneer dat het geval is, wordt dat steeds afzonderlijk vermeld. Het gaat daarbij om BOD-onderzoeken in de gemeenten IJsselstein (2010), Bunnik (2009), Zeist (2011) en Stichtse Vecht (2011).

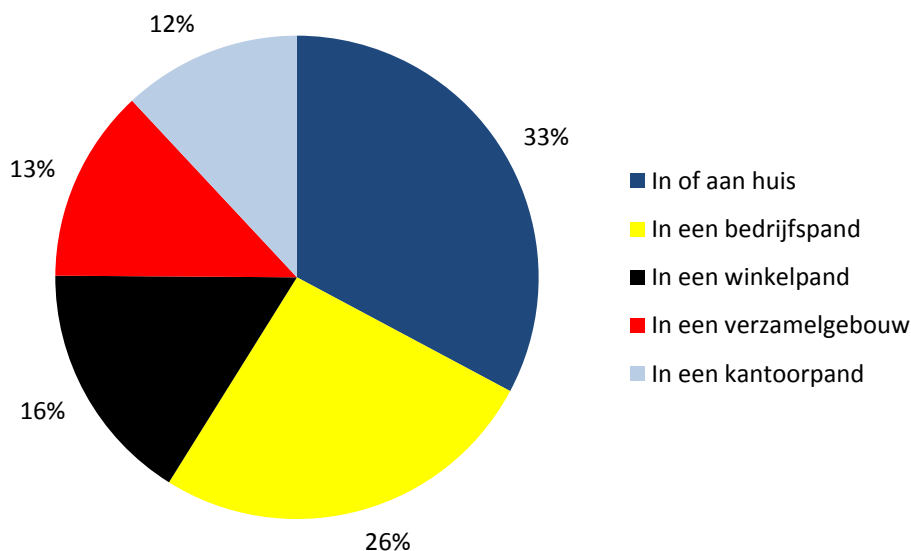
2 Huidige situatie bedrijfsomgeving en bedrijfshuisvesting

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het oordeel van de bedrijven over hun bedrijfshuisvesting en omgeving geanalyseerd. Alvorens dieper op het oordeel van de bedrijven in te gaan, wordt eerst een beschrijving gegeven over het type bedrijfshuisvesting waarover de bedrijven beschikken en het type werkmilieu waar zij gevestigd zijn.

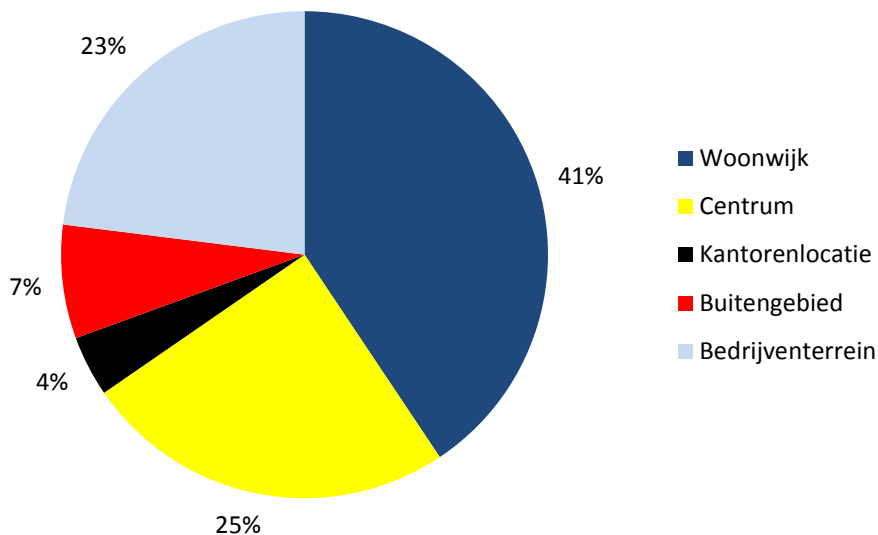
Van de geënquêteerde bedrijven geeft ruim 10% aan niet te beschikken over bedrijfsruimte. Dit zijn bedrijven die bij opdrachtgevers hun werk verrichten, maar ook binnenschippers vallen hieronder. De analyse in dit hoofdstuk gaat uitsluitend over de bedrijven die bedrijfsruimte hebben. Van deze bedrijven is 33% gevestigd in of aan huis en 26% in een bedrijfspand (zie figuur 2.1). In winkelpanden is 16% van de bedrijven gehuisvest. Het aandeel bedrijven in verzamel- en kantoorpanden is met respectievelijk 13% en 12% iets lager.

Figuur 2.1 Verdeling van bedrijven over type huisvesting.



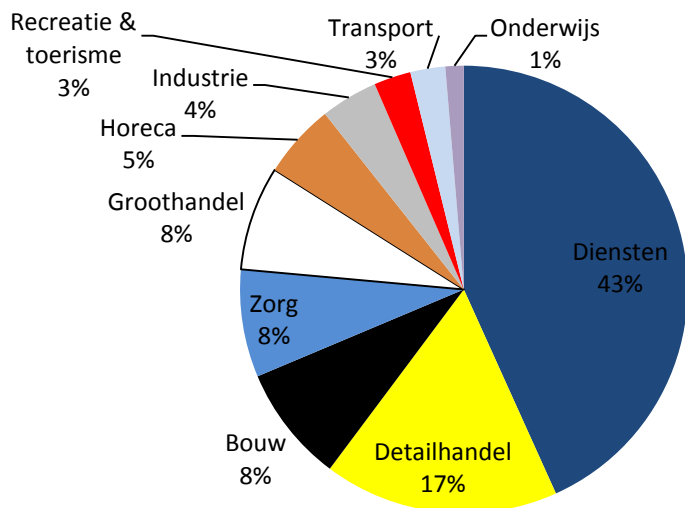
De grootste groep bedrijven is gevestigd in woonwijken (41%). Hoewel dit een grote groep is, zijn dit over het algemeen de kleinere bedrijven. 72% van de bedrijven in woonwijken heeft 1 werkzame persoon. Op bedrijventerreinen vinden we 23% van de bedrijven. Deze bedrijven zijn gemiddeld genomen groter dan de bedrijven in woonwijken. Bijna een kwart van de bedrijven is gevestigd in centrumlocaties. Een klein percentage bedrijven bevindt zich in kantorenlocaties en in het buitengebied (zie figuur 2.2).

Figuur 2.2 Verdeling van bedrijven per type vestigingslocatie



Van de bedrijven die over huisvesting beschikken, behoort 43% tot de dienstensector (zie figuur 2.3). De detailhandel is met 17% de op één na grootste groep in de enquête. Tot de industrie behoort maar 4% van de bedrijven.²

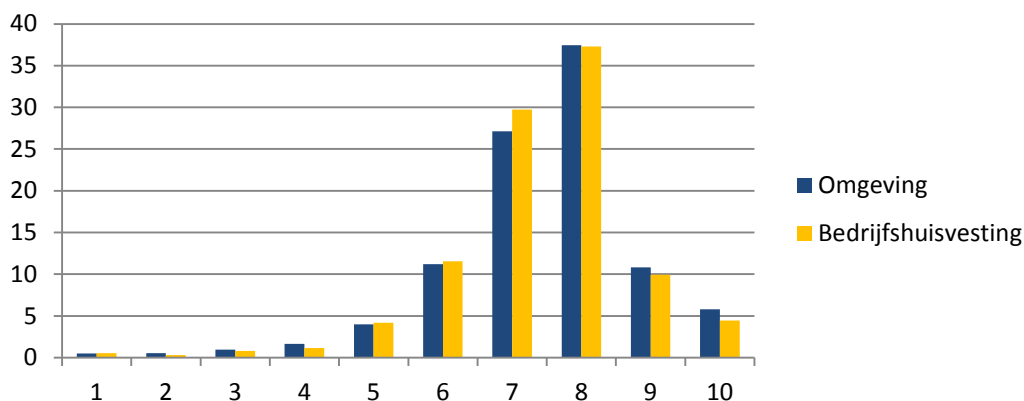
Figuur 2.3 Verdeling van de bedrijven over sectoren



De bedrijven in De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen geven hun bedrijfsomgeving en hun huisvesting een ruime voldoende (gemiddelde rapportcijfer 7,4 voor zowel bedrijfsomgeving als huisvesting). Wanneer we kijken naar de verdeling van de gegeven rapportcijfers dan blijkt dat er vaak een 7 of een 8 wordt gegeven (zie figuur 2.4). 8% van de bedrijven geeft een onvoldoende voor de omgeving en 7% van de bedrijven doet dat voor de bedrijfshuisvesting.

² Dit zijn de sectoren waar de bedrijven zelf zeggen toe te behoren. Deze indeling wordt ook in de rest van het rapport gebruikt. Voor deze opzet is gekozen omdat uit de praktijk blijkt dat de SBI-indeling vaak afwijkt van de activiteit die een bedrijf uitvoert.

Figuur 2.4 Procentuele verdeling van de gegeven rapportcijfers voor de omgeving en de bedrijfshuisvesting



De verdeling van de rapportcijfers bij de omgeving en de bedrijfshuisvesting lijken sterk op elkaar, met dien verstande dat bedrijven iets vaker een 9 of een 10 geven voor hun omgeving dan voor hun huisvesting. Daarentegen geven bedrijven iets vaker een 7 voor hun huisvesting dan voor hun omgeving.

Er is een statistisch significante correlatie tussen het rapportcijfer voor de omgeving en de bedrijfshuisvesting. Dit betekent dat bedrijven vaak hetzelfde of een bijna gelijk cijfer geven voor hun omgeving en hun huisvesting. Het komt maar weinig voor dat bedrijven een hoog cijfer geven voor hun huisvesting en een laag cijfer voor hun omgeving en vice versa.

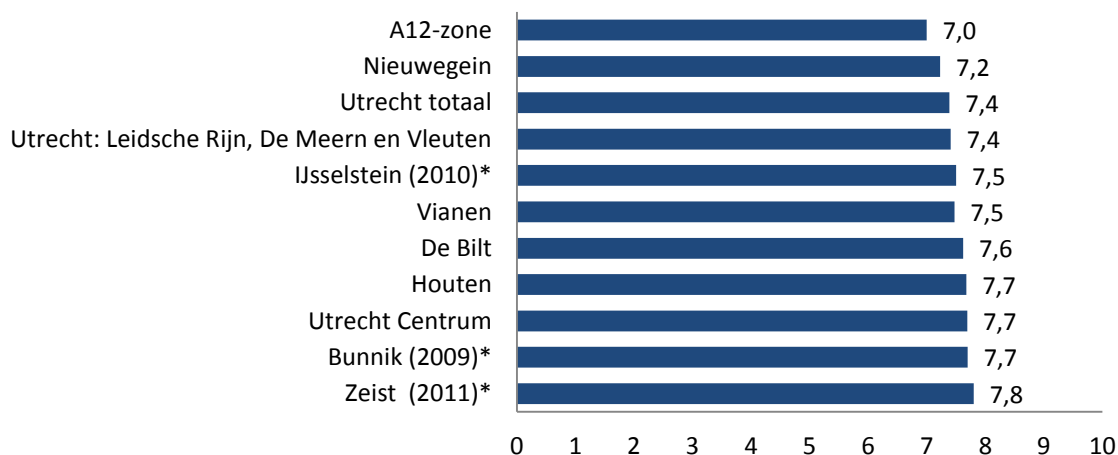
2.2 De tevredenheid over de bedrijfsomgeving

In deze paragraaf wordt ingegaan op de tevredenheid over de bedrijfsomgeving voor verschillende groepen bedrijven en de tevredenheid over verschillende aspecten van de bedrijfsomgeving.

Het gemiddelde rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per gemeente (of delen van gemeenten) vertoont slechts kleine verschillen (zie figuur 2.5). De ondernemers in A12-zone geven met een 7,0 het laagste cijfer en ondernemers in Zeist met een 7,8 het hoogste cijfer. Het centrum van de gemeente Utrecht krijgt met een 7,7 ook een hoog cijfer.

Een opvallende uitschieter is de A12 zone. Deze zone langs de A12, tussen Oudenrijn en Lunetten strekt zich uit over grondgebied van zowel Utrecht, Nieuwegein en Houten. Dit gebied is door deze overheden aangewezen voor toekomstige binnenstedelijke ontwikkeling voor wonen en werken. Het feit dat ondernemers deze zone een relatief laag cijfer geven, is een belangrijk signaal om ontwikkelingen niet alleen op de lange termijn vorm te geven, maar deze vooral ook te koppelen aan ambities voor de korte termijn.

Figuur 2.5 Gemiddelde rapportcijfers voor de bedrijfsomgeving per gemeente (of delen van gemeenten)

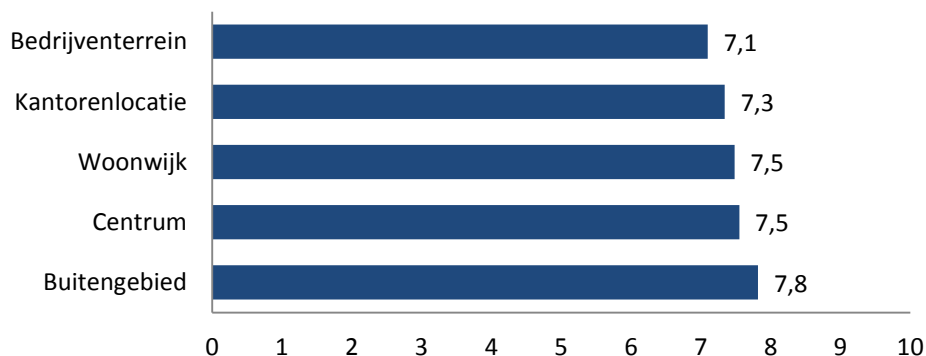


* Deze gegevens komen uit eerdere BOD-enquêtes.

Ook de verschillen tussen de werkmilieus zijn beperkt (zie figuur 2.6). Bedrijventerreinen worden met gemiddeld een 7,1 het laagst gewaardeerd, terwijl het buitengebied met een 7,8 de hoogste waardering krijgt.

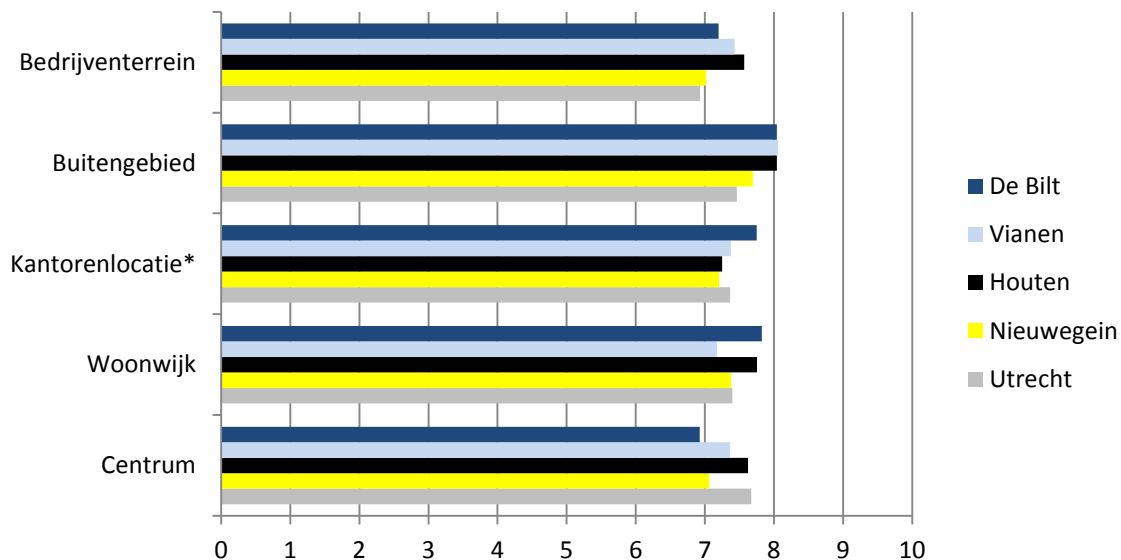
Kijken we naar de rapportcijfers per werkmilieu in de afzonderlijke gemeenten, dan blijken er enkele opmerkelijke verschillen te zijn (figuur 2.7). De bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht krijgen met een 6,9 de laagste waardering. Gemeente Utrecht scoort echter bij de centrumlocaties met een 7,7 relatief hoog, terwijl De Bilt met een 6,9 relatief laag scoort. Opvallend bij deze score van De Bilt is dat de spreiding van de rapportcijfers erg groot is. Dit betekent dat individuele rapportcijfers van de bedrijven meer uiteenlopen in vergelijking tot de andere werkmilieus in De Bilt, Houten, Utrecht, Nieuwegein en Vianen. Dat duidt op een specifiek probleem in een deel van het centrum.³

Figuur 2.6 Gemiddelde rapportcijfers voor de bedrijfsomgeving per werkmilieu



³ Een voorbeeld hiervan is de lage score van het winkelcentrum De Kwinkelier in Bilthoven. De 14 bedrijven die daar gevestigd zijn en aan de enquête hebben deelgenomen geven een 3,5 als gemiddeld cijfer. 8 van de 14 bedrijven geven een 4 of lager.

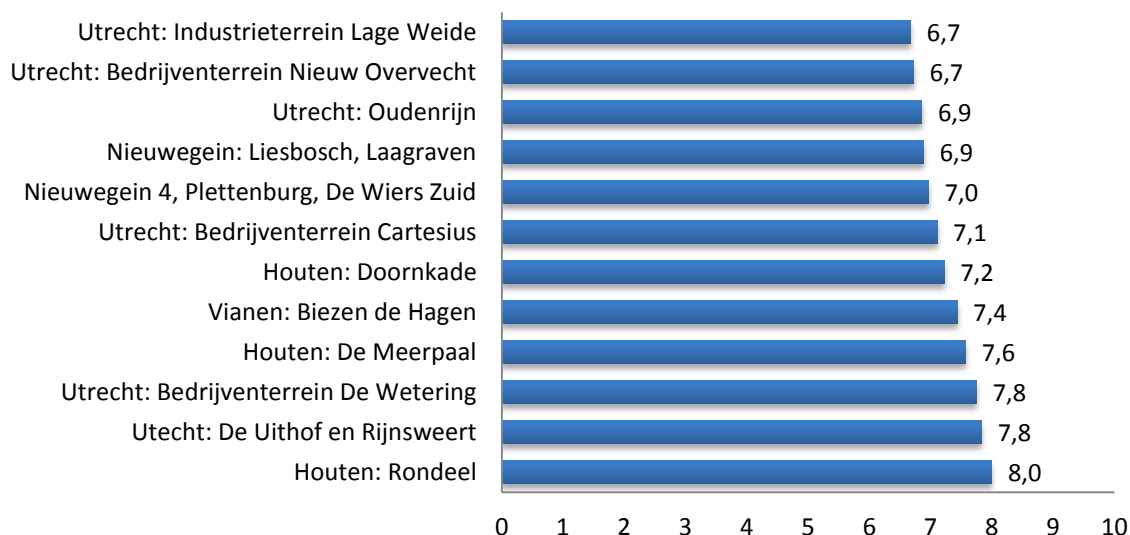
Figuur 2.7 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per werkmilieu en gemeente



*Bij de kantorenlocaties in Vianen en De Bilt gaat het om weinig waarnemingen (respectievelijk 8 en 12).

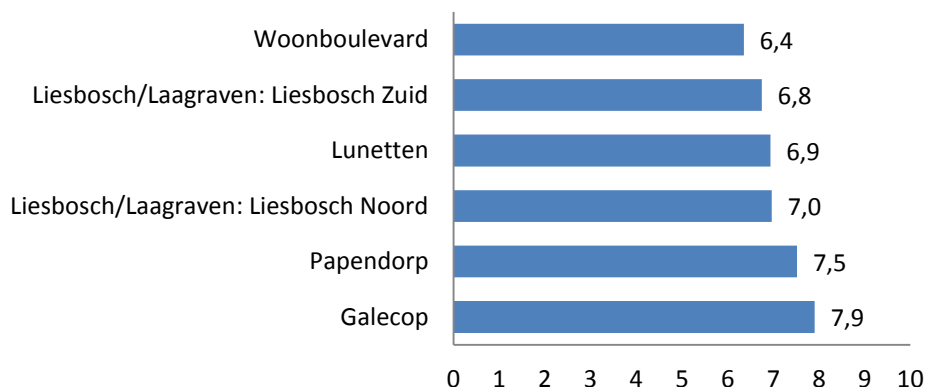
Wanneer gekeken wordt naar individuele bedrijventerreinen dan lopen de gemiddelde rapportcijfers verder uiteen dan bij de geaggregeerde cijfers per werkmilieu. De bedrijventerreinen Lage Weide en Nieuw Overvecht in Utrecht krijgen met een 6,7 het laagste cijfer. Bedrijventerrein Rondeel in Houten krijgt het hoogste cijfer (zie figuur 2.8). Ook in de A12-zone zijn de verschillen groot (zie figuur 2.9). De Woonboulevard krijgt een 6,4, terwijl Galecop een 7,9 krijgt.

Figuur 2.8 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per bedrijventerrein*



*Alleen bedrijventerreinen met minimaal 15 waarneming zijn in de figuur opgenomen.

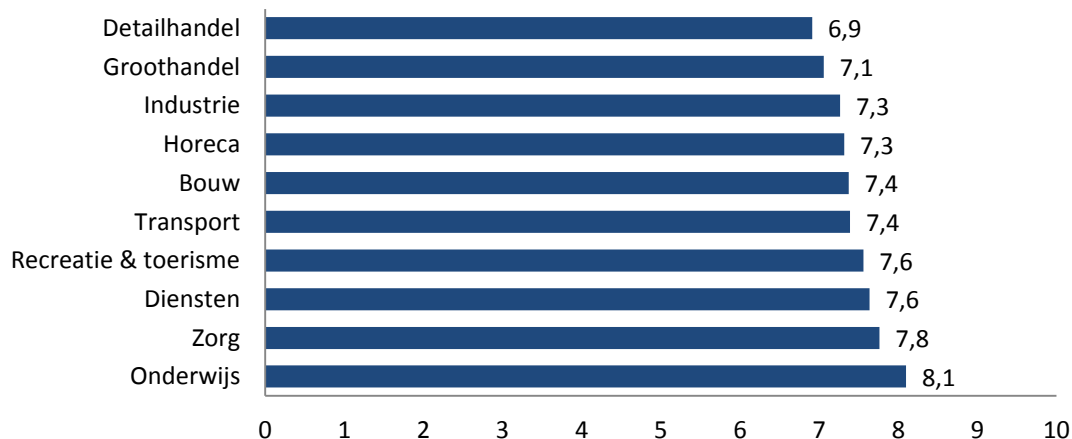
Figuur 2.9 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per locatie in de A12-zone*



*Alleen locaties met minimaal 15 waarneming zijn in de figuur opgenomen.

De waardering voor de bedrijfsomgeving per sector is weergegeven in figuur 2.10. Het onderwijs heeft met een gemiddelde van 8,1 de hoogste waardering. De detailhandel scoort met een 6,9 opvallend laag. Wanneer we nader inzoomen op deze sector dan blijkt dat de detailhandel in alle typen werkmilieus relatief laag scoort. In woonwijken scoort de detailhandel met een 6,7 het laagst. Centrumlocaties en het buitengebied scoren met een 7,1 nog relatief hoog. Opvallend is dat de detailhandel in het centrum van De Bilt met een 6,2 nog lager scoort (wederom met een hoge spreiding rond dit gemiddelde). Ondanks de lage waardering die de detailhandel geeft aan centrumlocaties, krijgen gemiddeld genomen deze locaties toch nog een 7,5. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat maar 31% van de bedrijven in deze locaties tot de detailhandel behoren en andere sectoren hogere cijfers geven. Zo geven de ondernemers in de dienstensector gemiddeld een 7,9 aan centrumlocaties.

Figuur 2.10 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector



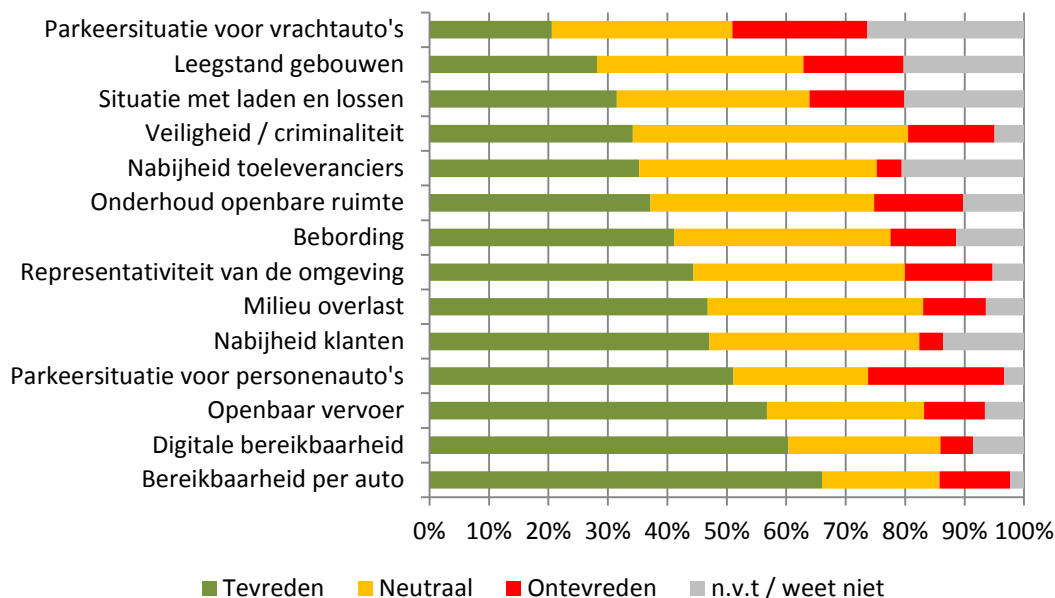
Wanneer gekeken wordt naar de groep bedrijven die een laag cijfer geeft (een 4 of lager) dan blijkt de detailhandel daarin oververtegenwoordigd te zijn. Bedrijven in de zorg en de dienstverlening geven relatief vaak een hoog cijfer (9 of een 10).

De verschillen in de rapportcijfers tussen bedrijven in verschillende grootteklassen en SBI-groepen zijn zeer klein. Ze liggen allemaal in de range tussen een 7 en een 8. De range tussen de KvK-clusters ligt tussen de 7,1 voor de clusters food en agribusiness en metaal en maakindustrie, en 7,8 voor de clusters financiële en adviesdiensten en zorg en medisch. Het cluster transport en logistiek geeft een 7,6 aan de omgeving en het cluster bouwen en ontwerpen een 7,7. Het cluster chemie bevat te weinig waarnemingen om uitspraken over te doen.

In het onderzoek is de mate van tevredenheid over in totaal 14 aspecten van de bedrijfsomgeving in kaart gebracht. Een meerderheid van de ondernemers is tevreden over de bereikbaarheid per auto, de digitale bereikbaarheid, het openbaar vervoer en de parkeersituatie voor personenauto's. Vooral het hoge aandeel 'tevreden' over het openbaar vervoer valt op (in Alblasserwaard en Vijfheerenlanden was dit aandeel 31%). Waarschijnlijk kan dit verklaard worden door het stedelijk karakter van het onderzoeksgebied, waarin het openbaar vervoer altijd beter is dan in landelijke gebieden.

Bedrijven zijn vooral ontevreden over de parkeersituatie van vracht- en personenauto's (beide 23%) en de leegstand van gebouwen (17%). De ontevredenheid over de leegstand is relatief groot op bedrijventerreinen (32%) en kantorenlocaties (25%). Ook over de situatie van het laden en lossen (16%) en het onderhoud van de openbare ruimte (15%) zijn relatief veel ondernemers ontevreden (zie figuur 2.11).

Figuur 2.11 *Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfsomgeving*



In hoeverre de ontevreden scores doorwerken in het algemeen oordeel over de omgeving kan worden nagegaan door te kijken naar het gemiddelde rapportcijfer van de ondernemers die ontevreden zijn over een aspect. Wanneer veel ondernemers een aspect als ontevreden ervaren, maar hun gemiddelde rapportcijfer nauwelijks afwijkt van het algemeen gemiddelde, dan heeft het aspect weinig invloed op het totale oordeel. Is het verschil tussen het algemeen oordeel en het oordeel van de ontevreden ondernemers groot dan heeft het aspect veel invloed op het algemene oordeel.

Uit de analyse blijkt dat het hoge aandeel 'ontevreden' over de parkeersituatie voor personen- en vrachtauto's maar in beperkte mate doorwerkt in het rapportcijfer (zie tabel 2.1). De 23% van de bedrijven die hier ontevreden over is, geeft toch nog gemiddeld een 7 aan hun omgeving (tegenover een 7,4 voor alle bedrijven). De leegstand van gebouwen werkt verhoudingsgewijs veel zwaarder door. Vooral bij de ondernemers die ontevreden zijn over de representativiteit van de omgeving en de nabijheid van klanten en toeleveranciers werkt dit sterk door met als gevolg een laag rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving. Dit laatste aspect zegt ook iets over de voordelen die ondernemers zichtbaar zien in clustervorming.

Tabel 2.1 *Ontevredenheid over aspecten van de bedrijfsomgeving in relatie tot het gemiddelde rapportcijfer over de omgeving (7,4).*

	Aantal ontevreden	Aandeel ontevreden	Gemiddeld rapportcijfer wanneer bedrijf aspect 'ontevreden' beoordeelt.
Parkeersituatie voor personenauto's	763	23%	7,0
Parkeersituatie voor vrachtauto's	755	23%	7,0
Leegstand gebouwen	562	17%	6,5
Situatie met laden en lossen	525	16%	6,9
Onderhoud openbare ruimte	505	15%	6,6
Representativiteit van de omgeving	493	15%	6,0
Veiligheid / criminaliteit	475	15%	6,6
Bereikbaarheid per auto	405	12%	6,9
Bebording	364	11%	6,6
Milieu overlast	352	11%	6,5
Openbaar vervoer	343	10%	7,1
Digitale bereikbaarheid	181	5%	7,0
Nabijheid toeleveranciers	137	4%	6,3
Nabijheid klanten	134	4%	5,7

2.3 De tevredenheid over de bedrijfshuisvesting

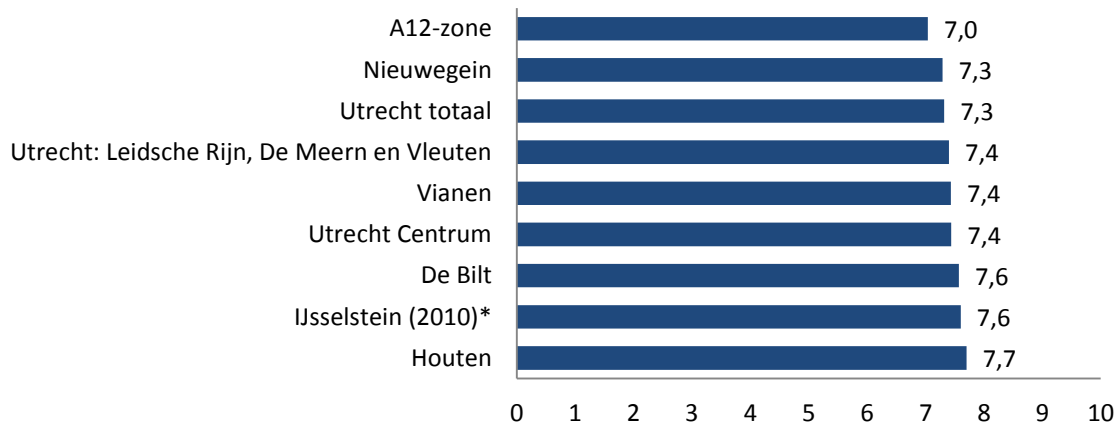
In deze paragraaf wordt ingegaan op de tevredenheid over de bedrijfshuisvesting voor verschillende groepen bedrijven en de tevredenheid over verschillende aspecten van de bedrijfshuisvesting.

Het gemiddelde rapportcijfer dat bedrijven aan hun huisvesting geven is een 7,4. Evenals bij de bedrijfsomgeving zien we dat de verschillen tussen de gemeenten (of delen daarvan) gering zijn. De A12-zone scoort met een 7 het laagst en Houten met een 7,7 het hoogst (zie figuur 2.12).

De verschillen in de gemiddelde rapportcijfers voor de bedrijfshuisvesting per type werkmilieu zijn zeer klein. Bedrijventerreinen krijgen gemiddeld een 7,2, woonwijk en centrumlocaties gemiddeld een 7,4 en kantorenlocaties een 7,5. De bedrijfshuisvesting in het buitengebied wordt met een gemiddeld cijfer van 7,6 het hoogst gewaardeerd.

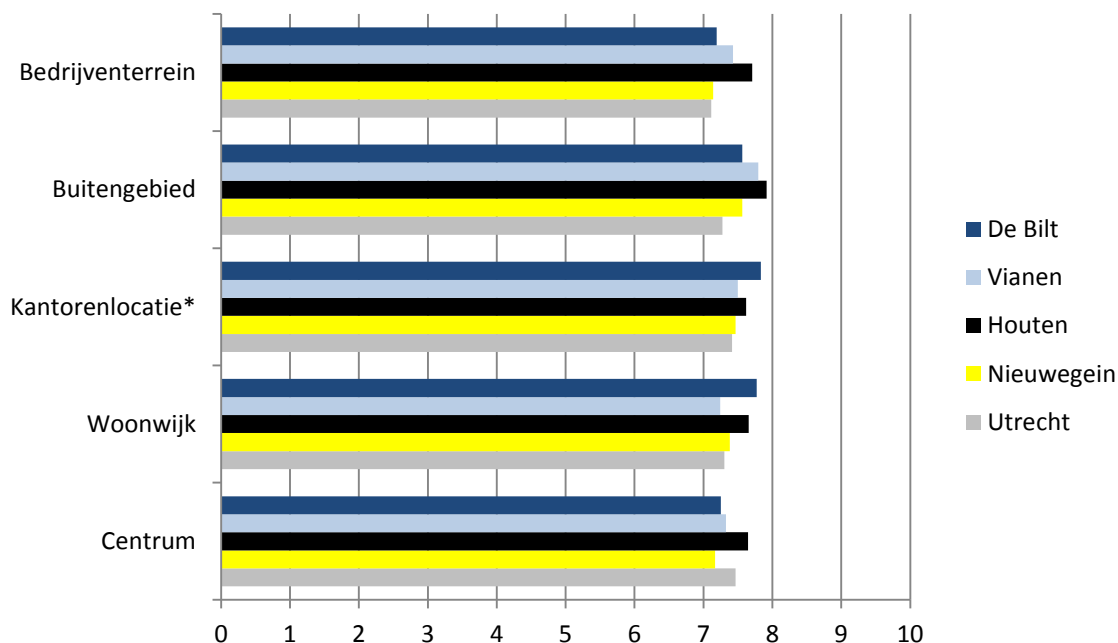
Kijken we naar de rapportcijfers per werkmilieu in de afzonderlijke gemeenten dan blijkt eveneens dat de verschillen niet groot zijn (zie figuur 2.13). De onderlinge verschillen zijn kleiner dan bij de rapportcijfers over de bedrijfsomgeving.

Figuur 2.12 *Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfshuisvesting per gemeente (of delen van gemeenten)*



* BOD-IJsselstein uit 2010. In de BOD-onderzoeken in Zeist en Bunnik is niet gevraagd naar een rapportcijfer over de bedrijfshuisvesting.

Figuur 2.13 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfshuisvesting per werkmilieu en gemeente

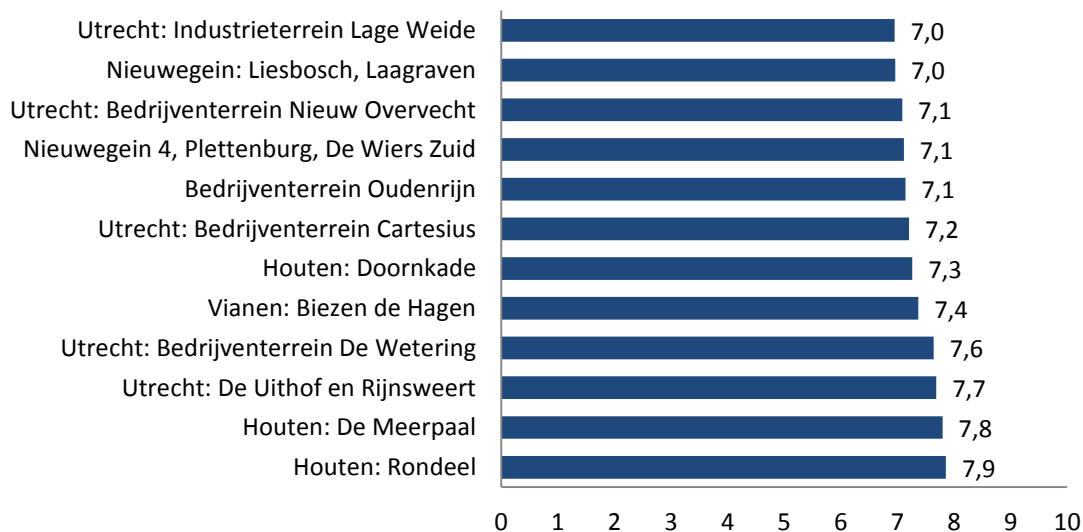


*Bij de kantorenlocaties in Vianen en De Bilt gaat het om weinig waarnemingen (respectievelijk 8 en 12)

De rapportcijfers over de bedrijfshuisvesting per bedrijventerrein liggen in de range van 7,0 tot en met 7,9 (zie figuur 2.14). De bedrijfshuisvesting op industrieterrein Lage Weide krijgt met een 7,0 het laagste gemiddelde cijfer, terwijl Rondeel in Houten met een 7,9 het hoogste scoort. Opvallend genoeg zijn dit ook de bedrijventerreinen die bij de rapportcijfers over de bedrijfsomgeving het laagste en hoogste scores. Ook hier is het verschil tussen de hoogste en laagste score kleiner dan bij de bedrijfsomgeving. Blijkbaar zijn de verschillen tussen bedrijventerreinen bij de kwaliteit van de bedrijfsomgeving groter dan bij de kwaliteit van de bedrijfshuisvesting.

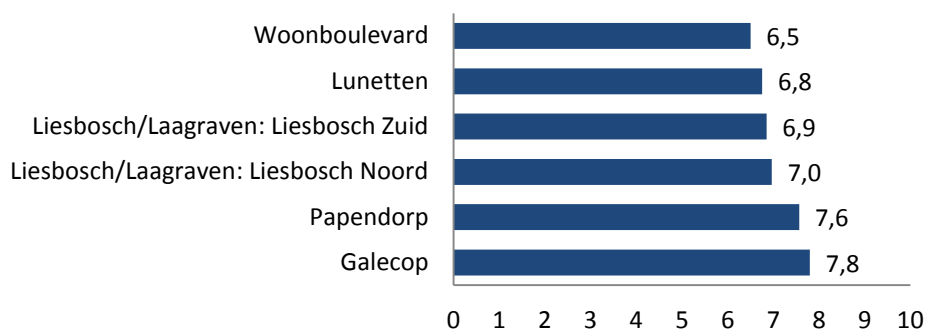
In de A12-zone zijn de verschillen tussen de verschillende locaties groter dan bij de bedrijventerreinen (zie figuur 2.15). De Woonboulevard krijgt met een 6,5 het laagste cijfer en Gelacop met een 7,8 het hoogste. Ook bij het oordeel over de bedrijfsomgeving scoorde deze twee locaties respectievelijk het laagst en het hoogst.

Figuur 2.14 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfshuisvesting per bedrijventerrein*



*Alleen locaties met minimaal 15 waarneming zijn in de figuur opgenomen

Figuur 2.15 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfshuisvesting per locaties in de A12-zone*

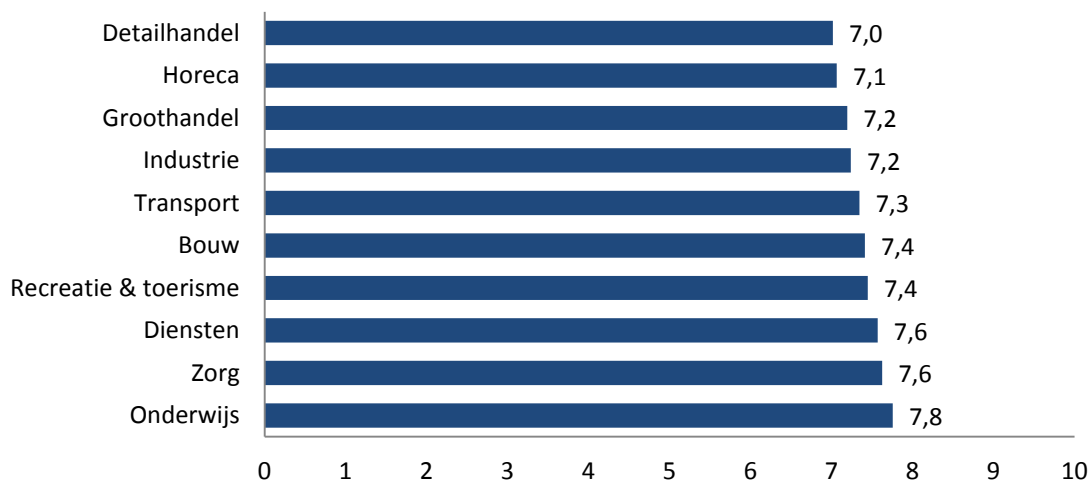


*Alleen locaties met minimaal 15 waarneming zijn in de figuur opgenomen

De detailhandel heeft met gemiddeld een 7,0 het laagste cijfer voor de huisvesting (zie figuur 2.16). Het onderwijs scoort met gemiddeld een 7,8 het hoogst. Dit betekent dat de verschillen tussen de sectoren klein zijn. Hetzelfde beeld ontstaat wanneer we SBI-groepen en KvK-clusters bekijken: de onderlinge verschillen zijn klein. Ook de verschillen tussen de bedrijfsgrootte klassen zijn klein.

Bedrijven in de detailhandel geven relatief vaak een laag cijfer (4 of kleiner). Ondernemers in de zorg geven relatief vaak een hoog cijfer (9 of 10). Ook ondernemers in Houten geven relatief vaak een hoog cijfer aan hun huisvesting.

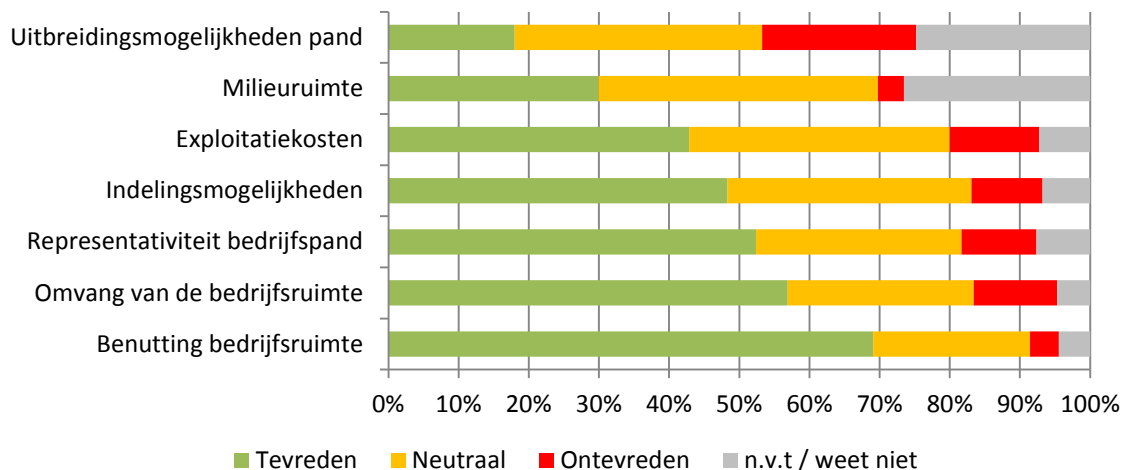
Figuur 2.16 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfshuisvesting per sector



In de enquête is gevraagd naar de mate van tevredenheid over in totaal 7 aspecten van de bedrijfshuisvesting. Een ruime meerderheid van de bedrijven (69%) is tevreden over de benutting van de bedrijfsruimte die zij gebruiken (zie figuur 2.17). Ook over de omgang en de representativiteit is een meerderheid tevreden. Minder tevredenheid is er over de exploitatiekosten, de milieuruimte en vooral de uitbreidingsmogelijkheden van het pand.

Ontevredenheid is er relatief vaak over de uitbreidingsmogelijkheden (22%) en de exploitatiekosten (13%). Ook over de omvang van de bedrijfsruimte is men relatief vaak ontevreden. Bedrijven die ontevreden zijn over de omvang van de bedrijfsruimte, zijn in meerderheid van de gevallen (75%) ook ontevreden over de uitbreidingsmogelijkheden.

Figuur 2.17 Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfshuisvesting



Ook bij de bedrijfshuisvesting is onderzocht in hoeverre het oordeel over de afzonderlijke aspecten doorwerkt in het rapportcijfer. In alle gevallen blijkt een 'ontevreden' oordeel het rapportcijfer neerwaarts te beïnvloeden (zie tabel 2.2). Dit effect is relatief groot bij de ontevredenheid over de representativiteit van het bedrijfspand en de benutting van de bedrijfsruimte. Opvallend is dat het aspect waarover de grootste ontevredenheid heerst (de uitbreidingsmogelijkheden) een relatief klein effect heeft op het rapportcijfer. Bedrijven die over de uitbreidingsmogelijkheden ontevreden zijn, geven toch nog gemiddeld een 6,8 aan hun huisvesting. Dit verschijnsel, dat ook in het BOD-onderzoek in IJsselstein (2010) werd aangetroffen, kan verklaard worden aan de hand van de urgentie van het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden.

Zo geven bedrijven die ontevreden zijn over de uitbreidingsmogelijkheden en tevens aangeven dat hun bedrijfsruimte te klein is gemiddeld een 6,6 aan hun bedrijfshuisvesting. Echter, de bedrijven die tevreden zijn over de uitbreidingsmogelijkheden en aangeven weinig bedrijfsruimte te hebben geven gemiddeld een 7,6. Met andere woorden, wanneer bedrijven te weinig ruimte ter beschikking hebben, gaat het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden pas substantieel bijdragen aan het totale cijfer dat gegeven wordt.⁴ Daarmee is het een belangrijk aandachtspunt voor beleid, omdat ruimtegebrek de voornaamste reden is voor veel bedrijfsverplaatsingen.

Tabel 2.2 Ontevredenheid over aspecten van de bedrijfshuisvesting in relatie tot het gemiddelde rapportcijfer over de huisvesting (7,4).

	Aantal ontevreden	Aandeel ontevreden	Gemiddeld rapportcijfer wanneer bedrijf aspect 'ontevreden' beoordeelt.
Uitbreidingsmogelijkheden pand	742	22%	6,8
Omvang van de bedrijfsruimte	403	12%	6,5
Exploitatiekosten	436	13%	6,5
Representativiteit van bedrijfspand	361	11%	6,0
Indelingsmogelijkheden	343	10%	6,4
Benutting bedrijfsruimte	140	4%	6,0
Milieuruimte	125	4%	6,1

⁴ Ook wanneer gekeken wordt naar het hebben van verhuisplannen en de tevredenheid over de uitbreidingsmogelijkheden komt dit aspect naar voren. Bedrijven die ontevreden zijn over de uitbreidingsmogelijkheden en verhuisplannen hebben geven gemiddeld een 6,3, terwijl bedrijven die tevreden zijn over de uitbreidingsplannen en verhuisplannen hebben een 7,4 geven.

In de enquête zijn aanvullende vragen gesteld over de benutting van de bedrijfsruimte. 69% van de bedrijven geeft aan dat de omvang van hun bedrijfsruimte precies genoeg is. Daarentegen geeft 18% aan dat de bedrijfsruimte te klein is. 7% zegt dat de bedrijfsruimte niet efficiënt wordt gebruikt (maar niet leeg staat), terwijl 6% aangeeft dat een deel van de bedrijfsruimte leeg staat.

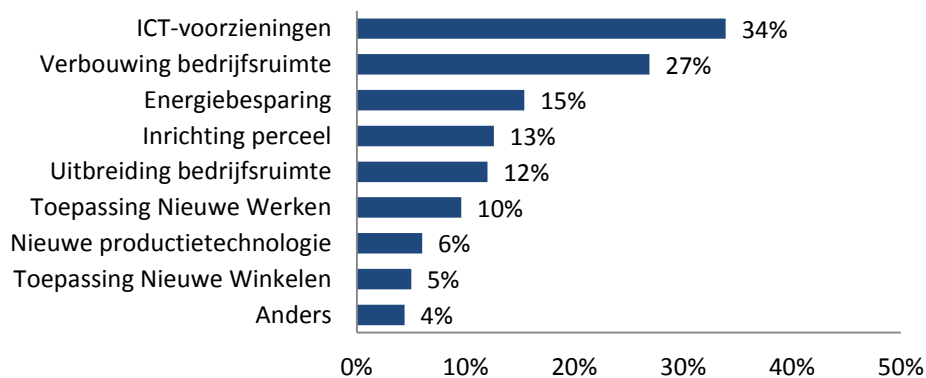
Leegstand komt relatief iets vaker voor bij bedrijven die gehuisvest zijn in kantoorgebouwen, dan bij bedrijven in andere gebouwen. Ook geven bedrijven in kantoorgebouwen minder vaak aan dat hun bedrijfsruimte te klein is. Dit impliceert dat bedrijven in kantoorgebouwen relatief ruimer gehuisvest zijn dan bedrijven in andere typen huisvesting. Dit kan zich vertalen in een lagere verhuisgeneigdheid: ruimtegebrek als meest genoemde verhuisreden geldt niet voor deze groep bedrijven.

In Utrecht zegt 20% van de bedrijven dat hun bedrijfsruimte te klein is. In Vianen is dit maar bij 12% van de bedrijven het geval, in Houten en Nieuwegein is dit 15% en in De Bilt 16%. Vooral bedrijven in of aan huis en in winkelpanden geven aan (21%) dat hun bedrijfsruimte te klein is.

2.4 Gerealiseerde investeringen in de bedrijfshuisvesting

Aan de bedrijven is gevraagd of ze in de afgelopen drie jaar hebben geïnvesteerd en zo ja waarin. Een ruime meerderheid van de bedrijven (68%) heeft investeringen gedaan. 31% stelt dat ze niet hebben geïnvesteerd. 14 bedrijven zeggen dat ze hebben gedesinvesteerd. Ruim een derde van de bedrijven heeft geïnvesteerd in ICT-voorzieningen, terwijl ruim een kwart heeft geïnvesteerd in een verbouwing van de bedrijfsruimte (zie figuur 2.18). 32% van de bedrijven heeft geïnvesteerd in een verbouwing en/of uitbreiding van de bedrijfsruimte.

Figuur 2.18 Percentage bedrijven dat heeft geïnvesteerd in bepaalde aspecten*



*De percentages tellen op tot boven de 100% omdat de respondenten maximaal twee mogelijkheden konden noemen.

In figuur 2.19 zijn deze investeringen uitgesplitst naar sector. Investeringen in ICT komen meer dan gemiddeld voor in de dienstensector (43%) en de zorg (42%). In Het Nieuwe Werken (HNW) wordt vooral door de dienstensector geïnvesteerd (15%).⁵ Zoals kon worden verwacht investeert de detailhandel en groothandel in het Nieuwe Winkelen.⁶

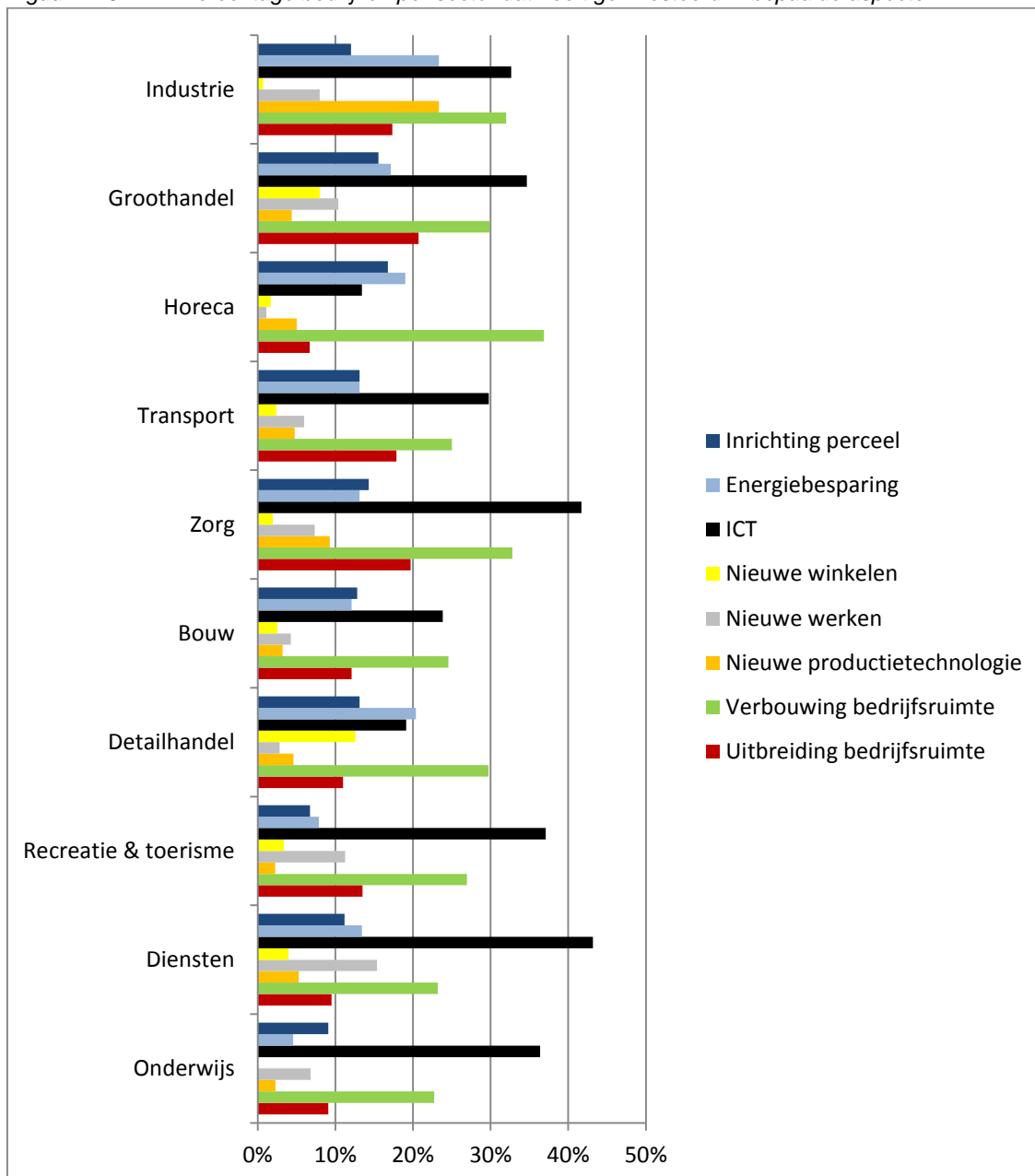
Investeringen in verbouwingen komt relatief vaak voor in de horeca (37% van de bedrijven in de sector), zorg (33%), industrie (32%), groothandel en detailhandel (30%). Investeringen in uitbreiding van de bedrijfsruimte komen relatief veel voor in de groothandel (21%) en de zorg (20%). Ook in de transportsector en de industrie wordt relatief vaak in

⁵ De investeringen in HNW (gedefinieerd als thuiswerken en flexibele werkplekken op kantoor) hangen duidelijk samen met de bedrijfsgrootte. Hoe groter het bedrijf (in werknemers) hoe vaker er in HNW wordt geïnvesteerd. Bij de bedrijven tot 10 werknemers heeft 8% van de bedrijven hierin geïnvesteerd, terwijl dit aandeel bij de bedrijven met meer dan 50 werknemers 24% is.

⁶ Het Nieuwe Winkelen is gedefinieerd als winkelen via internet.

uitbreiding geïnvesteerd (respectievelijk 18% en 17%). Opvallend is dat bedrijven in de horeca en detailhandel relatief vaak in verbouwingen investeren, maar relatief weinig in uitbreiding van de bedrijfsruimte.

Figuur 2.19 Percentage bedrijven per sector dat heeft geïnvesteerd in bepaalde aspecten



Sectoren die vaker dan gemiddeld *geen* investeringen hebben gedaan, zijn de transport, de bouw en het onderwijs (in alle gevallen 41% van de bedrijven).

In het algemeen kan verder worden gesteld dat naarmate bedrijven groter zijn (gemeten in aantallen werknemers) ze vaker investeringen doen.

2.5 Relatie tussen oordeel over bedrijfshuisvesting en investeringen

Het ligt voor de hand te veronderstellen dat bedrijven die de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd in hun huisvesting daar een hogere waardering over hebben dan bedrijven die dat niet hebben gedaan. Dit verband blijkt er echter niet

te zijn wanneer gekeken wordt naar het rapportcijfer. Bedrijven die de afgelopen drie jaar hebben geïnvesteerd in de uitbreiding en/of verbouwing van de bedrijfsruimte en/of energiebesparing geven vrijwel hetzelfde gemiddelde rapportcijfer aan hun huisvesting dan bedrijven die hierin niet hebben geïnvesteerd.

Van de bedrijven die de afgelopen drie jaar hebben geïnvesteerd in de uitbreiding van hun bedrijfsruimte zegt 59% tevreden te zijn met de omvang daarvan. Bij de bedrijven die hierin niet hebben geïnvesteerd, ligt dit percentage ongeveer gelijk, namelijk op 57%. Van de bedrijven die in uitbreiding hebben geïnvesteerd is nog altijd 14% ontevreden over de omvang van de bedrijfsruimte, terwijl dit 12% is bij de bedrijven die niet hebben geïnvesteerd. De veronderstelling gaat dus ook hier niet op. De oorzaak hiervan is niet duidelijk. Wel kan worden uitgesloten dat leegstand dit resultaat beïnvloedt, omdat ontevredenheid over de omvang van de bedrijfsruimte maar zelden in verband kan worden gebracht met leegstand in de bedrijfsruimten van de bedrijven. De ontevredenheid heeft in de overgrote meerderheid betrekking op een gebrek aan ruimte.

Wanneer wij kijken naar investeringen in een verbouwing dan leidt dat tot een iets hoger aandeel bedrijven die tevreden zijn over de benutting, de indelingsmogelijkheden en de representativiteit van de bedrijfshuisvesting. Bij de exploitatiekosten is geen verschil aanwezig tussen het aandeel tevreden bedrijven die wel of niet in een verbouwing hebben geïnvesteerd. Bij geen van deze aspecten hebben verbouwingsinvesteringen tot een daling in het aandeel 'ontevreden' geleid. Het aandeel ontevreden ondernemers is dus niet kleiner bij de groep die wel heeft geïnvesteerd in vergelijking tot de groep die dat niet heeft gedaan.

3 Toekomstige behoefte aan bedrijfshuisvesting

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op de toekomstige bedrijfshuisvesting en de wensen hiervan ingegaan. In paragraaf 3.2 wordt allereerst ingegaan op de ruimtevraag die ontstaat wanneer bedrijven willen verhuizen. In paragraaf 3.3 gaat het om de plannen die bedrijven hebben om te investeren in hun huidige pand en in paragraaf 3.4 kijken we naar de afweging tussen investeren in een bestaand pand en van nieuwbouw. Ten slotte wordt in paragraaf 3.5 aandacht geschonken aan veranderingen in het ruimtegebruik per werknemer.

3.2 Verandering van bedrijfshuisvesting

3.2.1 Verhuisplannen

De overgrote meerderheid van de bedrijven (76%) is de afgelopen vijf jaar niet verhuisd. 20% van de bedrijven is de afgelopen vijf jaar één keer verhuisd. Ten tijde van de enquête had 10% van de respondenten verhuisplannen (393 bedrijven). Het gaat daarbij in ruim driekwart van de gevallen om de verplaatsing van het gehele bedrijf. Dit aandeel ligt iets lager dan in eerdere BOD-enquêtes (Zeist, 2011: 11%; IJsselstein, 2010: 13%, Bunnik, 2009: 14% en Utrechtse Heuvelrug, 2009: 11%).

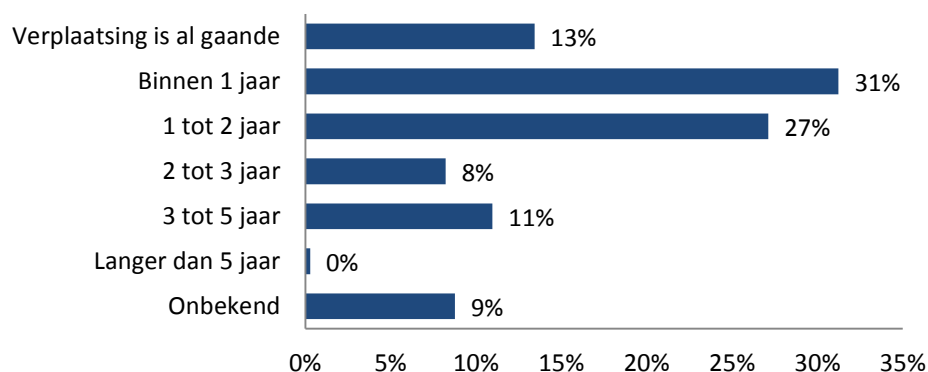
Het lage aandeel bedrijven met verplaatsingsplannen houdt hoogstwaarschijnlijk verband met de huidige laag conjunctuur. Toch verwacht nog 21% van de bedrijven dat het aantal werknemers de komende vijf jaar zal toenemen. Zes procent van de bedrijven verwacht dat het aantal medewerkers zal dalen.

Wanneer we kijken naar de termijn waarop de verplaatsing volgens de respondenten zal plaatsvinden dan blijkt in 13% van de gevallen (49 bedrijven) de verplaatsing al gaande is (zie figuur 3.1). Deze bedrijven hebben al een andere locatie gevonden. Bijna een derde van de bedrijven denkt binnen een jaar te verhuizen en 27% denkt dat binnen 1-2 jaar te doen. Een ruime meerderheid van de bedrijven denkt dus binnen twee jaar te verhuizen. Dit aandeel is vergelijkbaar met voorgaande BOD-onderzoeken. Verhuisplannen vinden we bovengemiddeld in de zorg (15% van de bedrijven) en recreatie en toerisme (13%). Binnen de horeca heeft maar 3% van de bedrijven verhuisplannen.

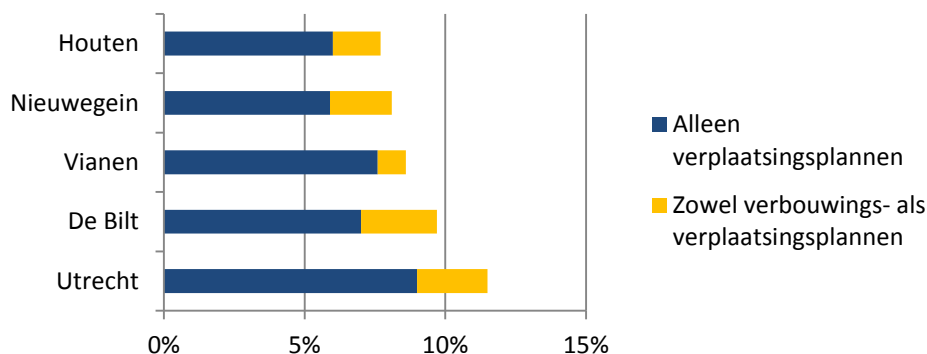
In Utrecht zijn verhoudingsgewijs de meeste bedrijven met verhuisplannen (11,5%). In de overige gemeenten heeft minder dan 10% van de bedrijven verhuisplannen (zie figuur 3.2). Opvallend is dat 21% van de bedrijven met 50 en meer werknemers verhuisplannen heeft. Wat in deze groep van 30 bedrijven ook opvalt, is dat 13 van hen zowel verhuis- als verbouwingsplannen heeft.

Tussen de verschillende typen werkmilieu bestaat er geen verschil in aandeel bedrijven met verhuisplannen. In alle vijf de typen ligt het aandeel rond de 10%.

Figuur 3.1 Verwachte realisatietermijn van verhuisplannen als aandeel van het totaal aantal bedrijven met verhuisplannen



Figuur 3.2 Aandeel bedrijven met verplaatsingsplannen per gemeente



De bedrijven waarvan de verhuizing al in gang is gezet, worden in de analyse over de ruimtevrage niet meegenomen, omdat zij al in hun ruimtevrage zijn voorzien. De analyse zal zich in het vervolg van deze paragraaf alleen richten op de potentiële verhuizers. Het gaat daarbij om 318 (8% van de respondenten) bedrijven die nog geen nieuwe locatie en/of huisvesting gevonden hebben.

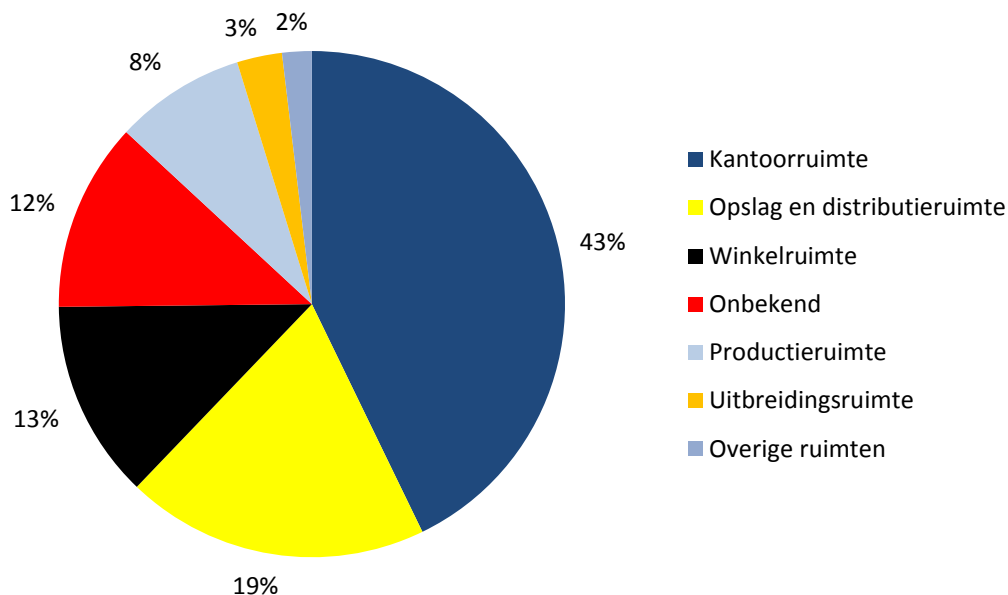
3.2.2 Ruimtevrage vloeroppervlakte en grond

De ruimtevrage is onder te verdelen in de vrage naar vloeroppervlakte en naar bouwgrond. Voor een deel overlappen deze twee categorieën elkaar (bijvoorbeeld bij bedrijven die grond willen kopen en daarop een pand bouwen), maar voor een ander niet (bedrijven die een bestaand pand willen huren of kopen).

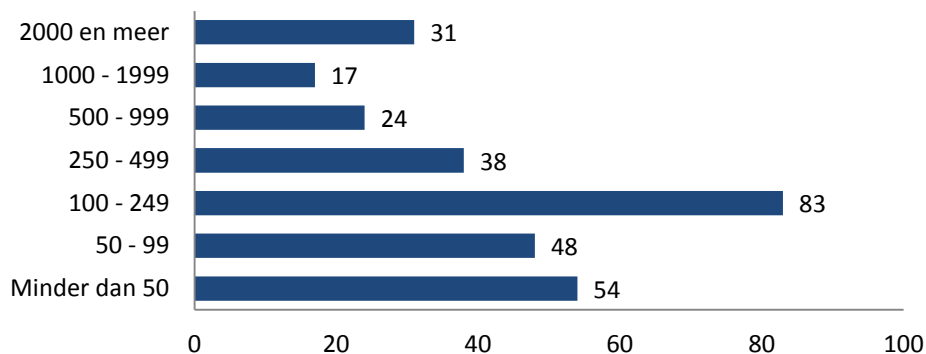
Vrage naar vloeroppervlakte

De potentiële verhuizers zoeken in totaal 223.200 m² vloeroppervlakte (zie figuur 3.3). De vrage bestaat voor 43% uit kantoorruimte en voor 19% uit opslag- en distributieruimte. De vrage naar winkelruimte beslaat 13% van de vrage en productieruimtes 8%. Van 17% van de ruimtevrage is de aard van het type ruimte dat gezocht wordt niet bekend. De grootste individuele ruimtevrager is een bedrijf dat 20.000 m² zoekt. De kleinste ruimtevrager zoekt 10 m². De meeste vrage is er naar kleine ruimtes, 63% van de bedrijven zoekt ruimtes kleiner dan 500 m² (zie figuur 3.4).

Figuur 3.3 Aandeel vrage naar typen vloeroppervlakte



Figuur 3.4 Frequentie van gewenste pandomvang per grootteklasse



De dienstensector heeft de grootste ruimtevrage met 93.000 m² (138 bedrijven). Daarna volgen de detailhandel met 39.200 m² (46 bedrijven) en de groothandel met 39.000 m² (21 bedrijven). Dat de dienstensector de grootste ruimtevrager is, is niet verbazingwekkend omdat dit ook de grootste sector is in het onderzoeksgebied.

De voorkeur voor vestiging van de potentiële verhuizers gaat vooral uit naar de gemeente Utrecht (151 bedrijven)⁷ en de gemeenten Houten en Nieuwegein (ieder 21 bedrijven). Gemeten in vloeroppervlak gaat de meeste belangstelling uit naar Utrecht, Houten en Nieuwegein (zie tabel 3.1). Een grote groep van bedrijven heeft geen voorkeur voor vestiging opgegeven. Het gaat daarbij om 51 bedrijven met een ruimtevrage van ruim 64.000 m².

In totaal hebben 21 bedrijven de voorkeur uitgesproken om de zich buiten de provincie Utrecht te vestigen. Het gaat daarbij voor de helft om bedrijven in de dienstensector die nu in de gemeente Utrecht zijn gevestigd. Gezamenlijk hebben deze bedrijven ongeveer 150 werknemers.

Tabel 3.1 Verdeling van de vraag naar bedrijfsruimte in vierkante meters en aantal bedrijven per gemeente (eerste voorkeur van bedrijven)

	Vloeroppervlak	Aantal bedrijven
Utrecht	100.127	151
Houten	21.805	18
Nieuwegein	15.776	21
Elders in Nederland	8.080	21
De Bilt	5.875	14
Vianen	4.000	4
Elders in de provincie Utrecht	1.680	9
Zeist	1.000	2
Stichtse Vecht	820	2
Bunnik	160	1
IJsselstein	12	1
Geen voorkeur opgegeven	63.658	51
Totaal	223.200*	295

*Afgerond

Qua werkmilieu gaat de grootste belangstelling uit naar vestiging op een regulier bedrijventerrein (zie tabel 3.2). In vloeroppervlak gemeten gaat 42% van de belangstelling uit naar dit type werkmilieu. In aandeel van de bedrijven gaat het echter maar om 21%. 11% van de bedrijven heeft een voorkeur voor vestiging op een kantorenlocatie. Het gaat daarbij om 26% van het vloeroppervlak.

⁷ Bij de bedrijven die zich in Utrecht willen vestigen gaat het in 50% van de gevallen om bedrijven in de dienstensector en in 16% om detailhandelsbedrijven. In 79% van de gevallen gaat het om bedrijven tot 10 werknemers. In de overige 21% gaat het om bedrijven in alle grootteklassen.

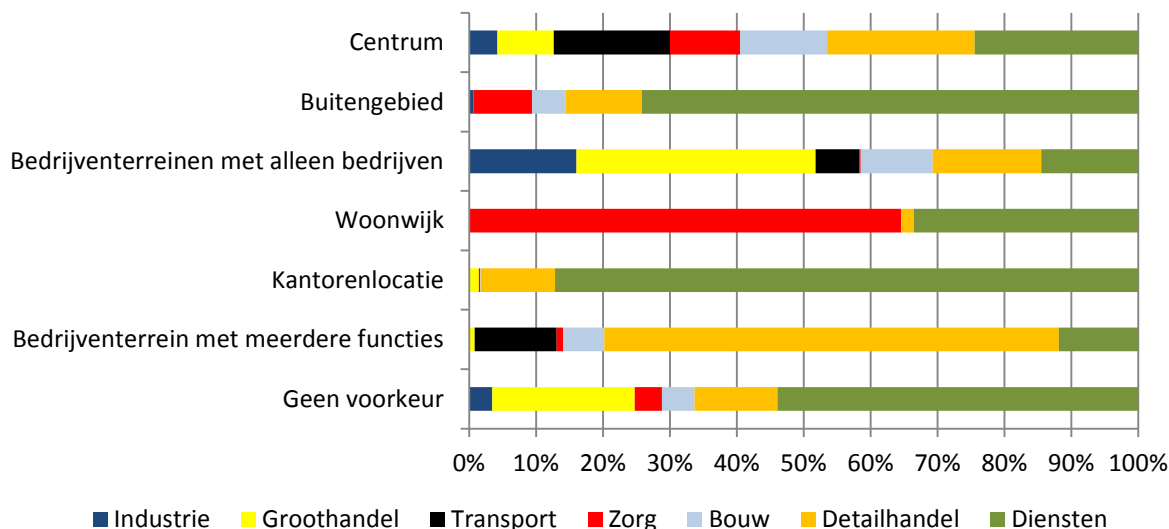
In figuur 3.5 is weergegeven wat de ruimtevrage per sector is, in de verschillende typen werkmilieus. Hieruit blijkt dat centrumlocaties en reguliere bedrijventerreinen ruimtevrage uit alle sectoren trekken. Bij de andere werkmilieus zijn er duidelijke voorkeuren van bepaalde sectoren. Kantorenlocaties zijn het meest in trek bij de dienstensector. In woonwijken komt het grootste deel van de vrage uit de zorg en in het buitengebied uit de dienstensector. Opvallend is verder dat van de ruimtevrage op bedrijventerreinen met meerdere functies twee derde van vrage bestaat uit winkelruimte. Mogelijk past dit in de trend van grote detaillisten die (vooral in de stad) willen uitbreiden om met een groter vloeroppervlak de consument beter te kunnen bedienen, hetgeen hun concurrentiepositie verbetert.

Tabel 3.2 Verdeling van de vrage naar bedrijfsruimte in vierkante meters en aantal bedrijven per type werkmilieu

	Vloeroppervlak	Aantal bedrijven
Centrum	16.224	78
Buitengebied	6.775	27
Bedrijventerrein met alleen bedrijven	94.027	61
Woonwijk	6.297	37
Kantorenlocatie	58.455	33
Bedrijventerrein met meerdere functies	20.703	29
Geen voorkeur opgegeven	20.812	30
Totaal	223.200*	295

*Afgerond

Figuur 3.5 Aandeel ruimtevrage per sector (vloeroppervlak) per gewenst werkmilieu*



*De sectoren horeca, onderwijs en recreatie en toerisme zijn niet genoemd omdat het om vloeroppervlakken gaat met minder dan 1.000 m².

Grote ruimtevragers (2.000 m² en meer) hebben een voorkeur om zich op bedrijventerreinen (regulier of met meerdere functies) of een kantorenlocatie te vestigen (zie tabel 3.3). Dit is van belang bij de herstructurering van bedrijventerreinen, waarvoor de **Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht** (<http://nv-omu.nl/>) zich in samenwerking met de Kamer van Koophandel inzet. Bij de kleine ruimtevragers (tot 250 m²) gaat de voorkeur veel meer uit naar woonwijken en centrumlocaties.

Tabel 3.3 Aantal ruimtevragers per grootteklasse (m² vloeroppervlak) en voorkeur voor werkmilieu

	Minder dan 50	50 - 99	100 - 249	250 - 499	500 - 999	1000 - 1999	2000 en meer	Totaal
Centrum	14	20	29	9	3	1	2	78
Buitengebied	6	7	7	4	1	2	0	27
Bedrijventerrein met alleen bedrijven	3	4	16	12	4	7	15	61
Woonwijk	17	5	8	3	3	1	0	37
Kantorenlocatie	5	3	7	4	6	2	6	33
Geen voorkeur	6	6	5	2	5	2	4	30
Bedrijventerrein met meerdere functies	3	3	11	4	2	2	4	29
Totaal	54	48	83	38	24	17	32	295

In tabel 3.4 wordt aangegeven op welke termijn de bedrijven willen verhuizen in relatie tot de hoeveelheid bedrijfsruimte die zij zoeken. Daaruit blijkt dat 205 bedrijven binnen 2 jaar willen verhuizen. Daarmee is een ruimtevraag van 147.000 m² gemoeid. 25 bedrijven weten nog niet op welke termijn de verhuizing gaat spelen. De vraag die hiermee gepaard gaat (18.000 m²), is veel minder concreet dan ruimtevraag van bedrijven die binnen twee jaar willen verhuizen. De kans dat deze laatste plannen worden uitgevoerd, is groter dan die van de plannen die op langere termijn spelen.

Tabel 3.4 Vraag naar bedrijfsruimte in relatie tot gewenste realisatietermijn van de verhuizing

	Ruimtevraag naar bedrijfsruimte in m ²	Aantal bedrijven
Binnen 1 jaar	58.744	109
1 tot 2 jaar	85.763	96
2 tot 3 jaar	31.245	28
3 tot 5 jaar	19.524	36
Langer dan 5 jaar	10.000	1
Onbekend	18.017	25
Totaal	223.200*	295

*Afgerond

Vraag naar bouwgrond

In totaal hebben 20 bedrijven aangegeven dat ze op zoek zijn naar bouwgrond. In totaal gaat het daarbij om bijna 4,4 hectare. Hoewel dit voor de omvang van het Stedelijk Gebied Utrecht een klein oppervlak is, moet bedacht worden dat in de vijf gemeenten waarin de enquête is gehouden in 2011 slechts 7,1 hectare bedrijventerrein is uitgegeven en dat de uitgifte in de provincie Utrecht sinds 2006 een dalende tendens laat zien. Daarnaast zorgt de huidige economische crisis voor een daling in de vraag naar bedrijfsgrond en speelt mee dat de 4,4 hectare ruimtevraag gebaseerd is op een respons van 30%. De 4,4 hectare kan daarom als een realistisch enquête uitkomst worden beschouwd.

De omvang van de gewenste kavels varieert van 100 m² tot 6.000 m². In tabel 3.5 is de ruimtevraag naar kavelgrootte gecategoriseerd. De helft van de vraag naar kavels bestaat uit kavels tot 2.000 m².

Tabel 3.5 Gewenste kavelgrootte

	Aantal bedrijven
0 – 499 m ²	4
500 – 999 m ²	3
1.000 – 1.499 m ²	3
1.500 – 1.999 m ²	0
2.000 – 2.499 m ²	1
2.500 – 3.499 m ²	3
3.500 – 4.999 m ²	4
5.000 – 9.999 m ²	2
Meer dan 10.000	0
Totaal	20

De grootste vraag naar bouwgrond komt uit de detailhandel (1,9 hectare) en de transportsector (0,9 hectare). De dienstensector is goed voor een vraag van 0,5 hectare en groothandel voor 0,4 hectare.

De vraag naar bouwgrond richt zich sterk op bedrijventerreinen. In oppervlak gemeten gaat 64% van de voorkeur uit naar reguliere bedrijventerreinen en 18% naar bedrijventerreinen met meerdere functies. De gemeente waar de meeste belangstelling naar uit gaat is Utrecht. Daar is een ruimtevraag van 1,6 hectare (zie tabel 3.6). Het gaat daarbij om 9 bedrijven. In de overige gemeenten is de vraag kleiner. In de enquête komen geen bedrijven voor die bouwgrond zoeken in Nieuwegein of Vianen.

Tabel 3.6 Vraag naar bouwgrond in vierkante meters en aantallen bedrijven per gemeente (eerste voorkeur)

	Ruimtevraag naar bouwgrond in m ²	Aantal bedrijven
Utrecht	16.175	9
De Bilt	6.805	2
Houten	6.200	2
Elders in Nederland	5.500	2
IJsselstein*	4.000	1
Nieuwegein	0	0
Vianen	0	0
Geen voorkeur opgegeven	5.500	4
Totaal	44.180	20

*Het gaat hier om een bedrijf dat niet uit IJsselstein afkomstig is (enquête is niet gehouden onder bedrijven in IJsselstein. In 2010 werd in BOD-IJsselstein een vraag van 4,7 hectare gemeten.

In tabel 3.7 wordt aangegeven op welke termijn de bedrijven hun verhuizing willen realiseren. Daaruit blijkt dat bijna een kwart van de ruimtevraag zich binnen twee jaar zal aandienen. Meestal betekent dit ook dat deze plannen vrij realistisch zijn. Verplaatsingsplannen die zich langere realisatietermijn hebben zijn vaak minder concreet.

Tabel 3.7 Vraag naar bouwgrond in relatie tot gewenste realisatietermijn van de verhuizing

	Ruimtevrage naar bouwgrond in m ²	Aantal bedrijven
Binnen 1 jaar	2.175	2
1 tot 2 jaar	29.005	8
2 tot 3 jaar	3.300	2
3 tot 5 jaar	8.500	5
Onbekend	1.200	3
Totaal	44.180	20

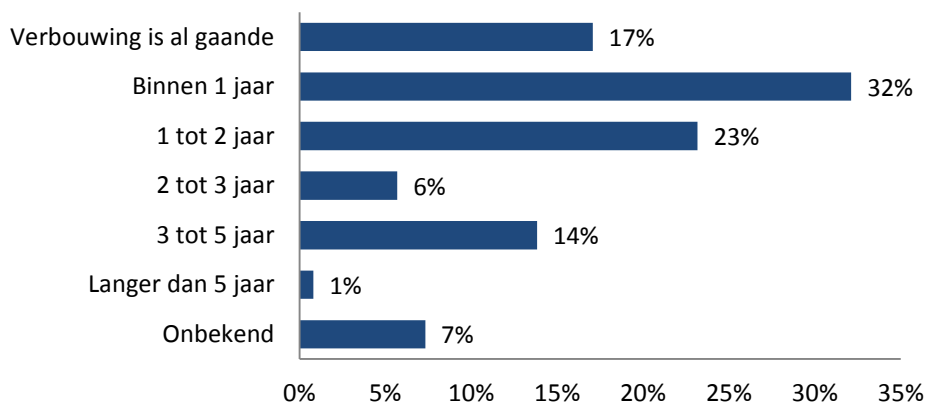
3.3 Toekomstige investeringen in eigen pand/locatie

Van de respondenten heeft 7% verbouwingsplannen (261 bedrijven). Hiervan hebben 88 bedrijven zowel verplaatsings- als verbouwingsplannen. Met een aandeel van 7% ligt het aandeel van bedrijven met verbouwingsplannen op een iets lager niveau dan BOD Zeist uit 2011, maar hoger dan in de BOD-onderzoeken in IJsselstein (2010, 5%), Bunnik (2009, 5%) en Utrechtse Heuvelrug (2009, 6%). In 2007 lag in Rivierenland dit percentage op 10%.

Bij de verbouwingsplannen gaat het in een derde van de gevallen om een uitbreiding. In totaal gaat het hierbij om ruim 83.000 m² aan vloeroppervlak. Opvallend genoeg heeft 40.000 m² betrekking op de bouwsector. Andere sectoren waar een relatief hoog metrage aan uitbreidingsplannen voorkomt, zijn de industrie (15.600 m²) en de detailhandel (7.700 m²). Bij de overige verbouwingsplannen gaat het in 29% van de gevallen om renovatie en in 36% van de gevallen om het opnieuw inrichten van de bedrijfsruimte. Daarbij gaat soms bedrijfsruimte verloren (in 13 gevallen met totaal 17.000 m²).

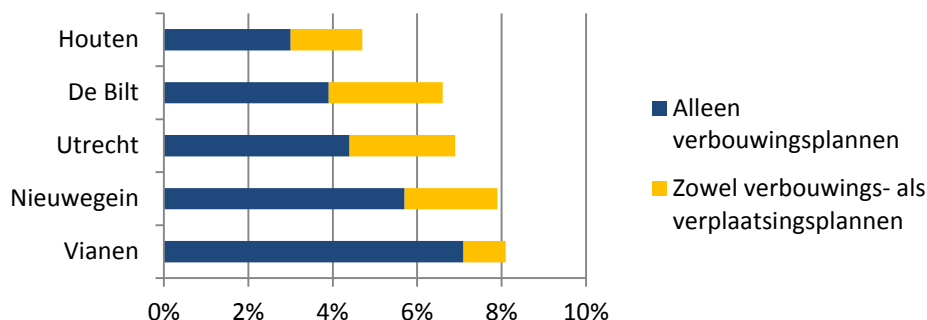
Bijna een derde van de respondenten geeft aan dat ze verwachten dat de verbouwing binnen een jaar zal plaatsvinden (zie figuur 3.6). In 17% van de gevallen is de verbouwing al gaande. De beoogde realisatietermijnen van de verbouwingsplannen komen grotendeels overeen met die van verplaatsingsplannen.

Figuur 3.6 Verwachte realisatietermijn van verbouwingsplannen als aandeel van het totaal aantal bedrijven met plannen



De verschillen tussen de gemeenten zijn klein (zie figuur 3.7). Alleen Houten valt op met een relatief laag aandeel bedrijven met verbouwingsplannen (5%). Bedrijven met verbouwingsplannen vinden we relatief veel in het buitengebied (10% van de bedrijven daar heeft verbouwingsplannen) en relatief weinig in woonwijken (5%). Ook bedrijven in centrumlocaties hebben iets vaker dan gemiddeld verbouwingsplannen (9% van de bedrijven). Bedrijven in de industrie en de detailhandel hebben relatief vaak verbouwingsplannen (respectievelijk 13% en 11%). Ook in BOD Alblasserwaard en Vijfheerenlanden hebben deze twee sectoren de meeste verbouwingsplannen. Verbouwingsplannen komen weinig voor in de dienstensector, recreatie & toerisme en het onderwijs (respectievelijk 4%, 4% en 5% van de bedrijven).

Figuur 3.7 Aandeel bedrijven met verbouwingsplannen per gemeente



Naarmate bedrijven groter worden hebben ze vaker verbouwingsplannen. Van de bedrijven met 1 werkzame persoon heeft 3% verbouwingsplannen. Dit percentage is 7% bij de bedrijven met 2-9 wp en 10% bij de bedrijven tussen de 10 en 49 werknemers. Bij de bedrijven met meer dan 50 werknemers komen verbouwingsplannen in 17% van de gevallen voor.

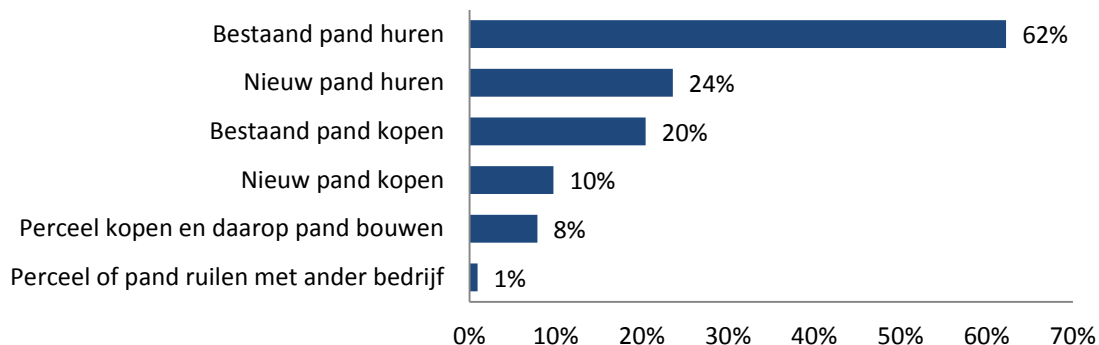
Van de bedrijven met verbouwingplannen ondervindt 60% problemen bij het realiseren daarvan. De meeste problemen worden ondervonden met de financiering (29% van de bedrijven noemt dit). Daarna volgen problemen met het bestemmingsplan (18%), de bouwvergunning (16%) en de milieuvergunning (5%). Andere problemen die worden genoemd zijn onder andere de medewerking van de gemeente (5 keer genoemd) en eigenaren die niet meewerken (5 keer genoemd). Twee ondernemers noemen ook de huidige laagconjunctuur als probleem. Een vergelijking met eerdere BOD-enquêtes ten aanzien van deze problemen is niet te maken omdat de aantallen bedrijven met verbouwingsplannen in eerdere enquêtes te klein is. Daarom zijn de BOD-enquêtes van IJsselstein (2010), Bunnik (2009), Zeist (2011) en Stichtse Vecht (2011) tezamen genomen. Dan blijkt dat de meeste problemen worden ondervonden met bouwvergunningen (37% van de bedrijven met verbouwingsplannen noemt dit) terwijl bedrijven even vaak problemen ondervinden met bestemmingsplannen als met de financiering (beide 29%).

3.4 Toekomstige investeringen in bestaand pand of nieuwbouw

Huren vs kopen en nieuwbouw vs bestaande bouw

Bedrijven met verplaatsingsplannen kunnen daar op verschillende manieren invulling aan geven. Ze kunnen een bestaand pand huren of kopen, maar ook een perceel kopen en daarop een eigen pand laten bouwen. **Een ruime meerderheid van de bedrijven (62%) heeft interesse om een bestaand pand te huren.** Voor de ander opties is veel minder interesse (zie figuur 3.8). Opvallend is dat slecht 8% van de verhuiscgenigde bedrijven interesse heeft om een kavel te kopen en daarop een pand te laten bouwen. In vorige BOD-onderzoeken lag dit aandeel veel hoger, namelijk tussen de 20% (Zeist, 2011) en 70% (IJsselstein, 2010). Dit lage percentage komt overeen met de eerder geconstateerde geringe vraag naar bouwgrond.

Figuur 3.8 Mate van interesse voor koop of huur bij de potentiële verhuizers*



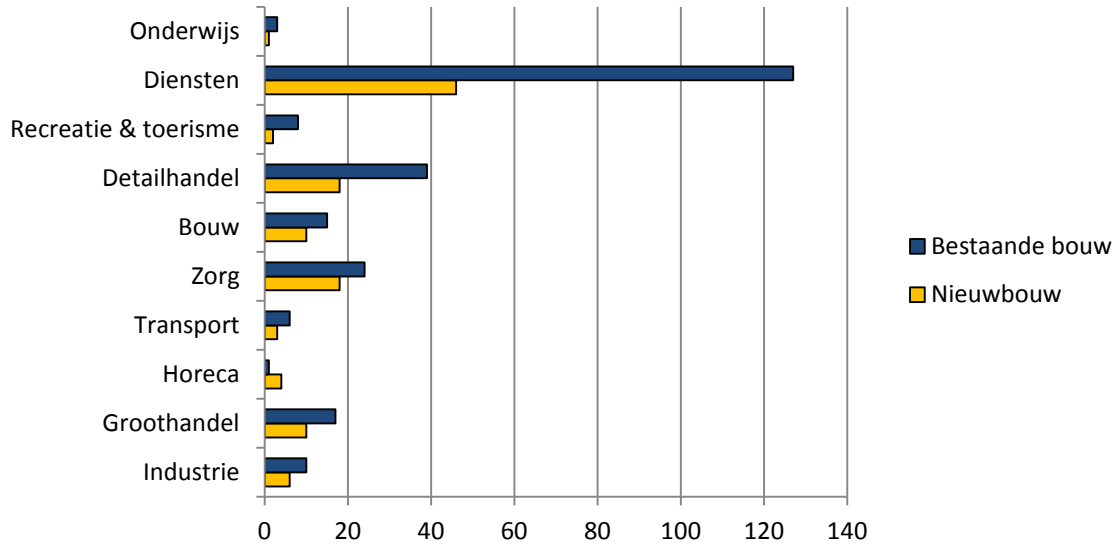
*De percentages tellen op tot boven de 100% omdat de respondenten maximaal twee mogelijkheden konden aangeven.

Omdat de respondenten meerdere mogelijkheden konden aangeven om in hun huisvestingsbehoefte te voorzien, kan een ruwe inschatting worden gemaakt over de hardheid van deze voorkeuren. Heeft een bedrijf één voorkeur opgegeven dan is deze wat 'harder' dan wanneer er twee voorkeuren werden genoemd. Wanneer we op deze manier naar de interesse om een kavel te kopen en daarop een pand te bouwen kijken, dan blijkt maar in 3% van de gevallen deze mogelijkheid als enige te zijn ingevuld. In de overige gevallen (97%) heeft men ook interesse in het huren of kopen van een pand.

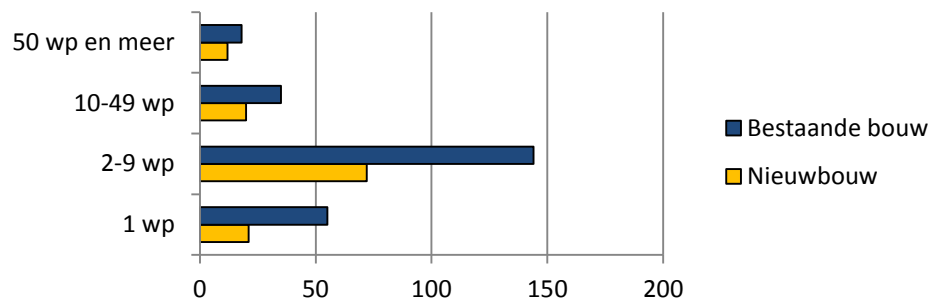
Op deze wijze kan ook gekeken worden naar de interesse voor nieuwbouw (perceel kopen en daarop bouwen, en nieuw pand kopen of huren) en bestaande bouw (bestand pand huren, kopen of ruilen). De interesse in de bestaande bouw is duidelijk groter dan voor nieuwbouw. 84% van de bedrijven heeft interesse voor vestiging in een bestaand gebouw, terwijl 41% interesse heeft voor nieuwbouw. Dit betekent tevens dat 16% van de bedrijven *alleen* geïnteresseerd is in nieuwbouw en 59% *alleen* in bestaande bouw.

De voorkeur voor bestaande bouw doet zich in alle sectoren voor behalve in de horeca (zie figuur 3.9). De voorkeur voor bestaande bouw is vooral groot in de dienstensector en de detailhandel. Ook in elke bedrijfsgrootteklasse is er een grotere interesse voor bestaande bouw dan voor nieuwbouw (zie figuur 3.10). Wanneer we kijken naar het gewenste werkmilieu en de voorkeurgemeente is het beeld niet anders. Er is in elk werkmilieu een duidelijk grotere interesse voor bestaande bouw dan voor nieuwbouw. Bij centrumlocaties is deze het meest uitgesproken (zie figuur 3.11). Bij de vestigingsgemeente die als eerste voorkeur wordt genoemd, is de voorkeur voor bestaande bouw vooral groot in Utrecht (zie figuur 3.12).

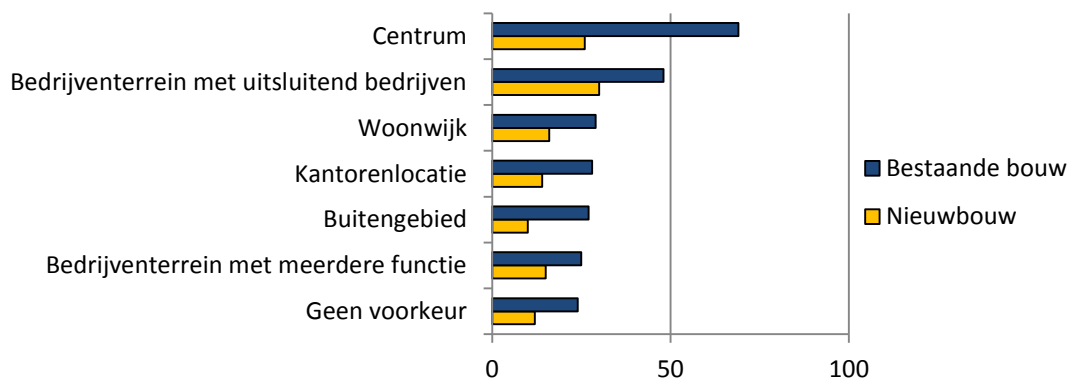
Figuur 3.9 Aantal keer dat er interesse is voor vestiging in nieuwbouw of bestaande bouw per sector



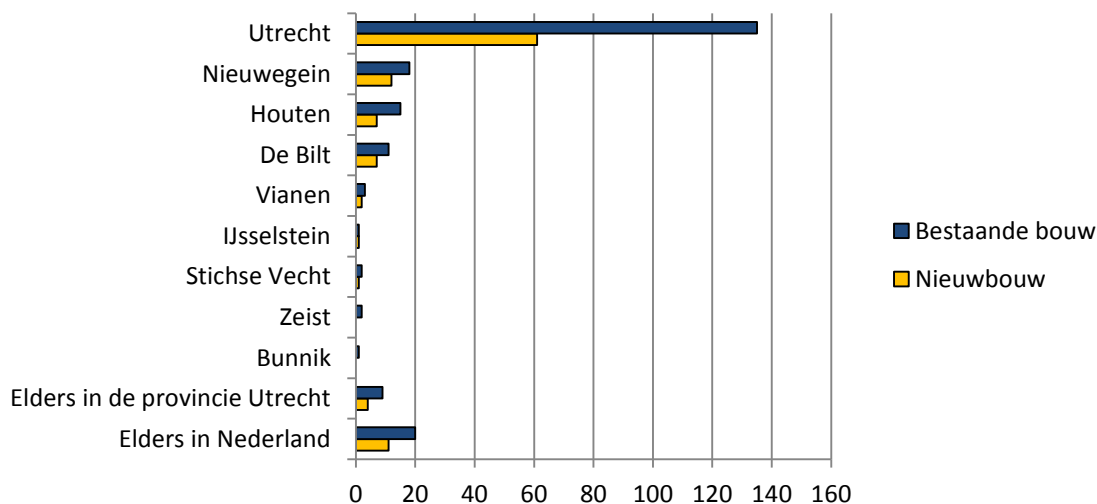
Figuur 3.10 Aantal keer dat er interesse is voor vestiging in nieuwbouw of bestaande bouw per bedrijfsgrootteklasse



Figuur 3.11 Aantal keer dat er interesse is voor vestiging in nieuwbouw of bestaande bouw per gewenst werkmilieu



Figuur 3.12 Aantal keer dat er interesse is voor vestiging in nieuwbouw of bestaande bouw per gemeente (eerste voorkeur)

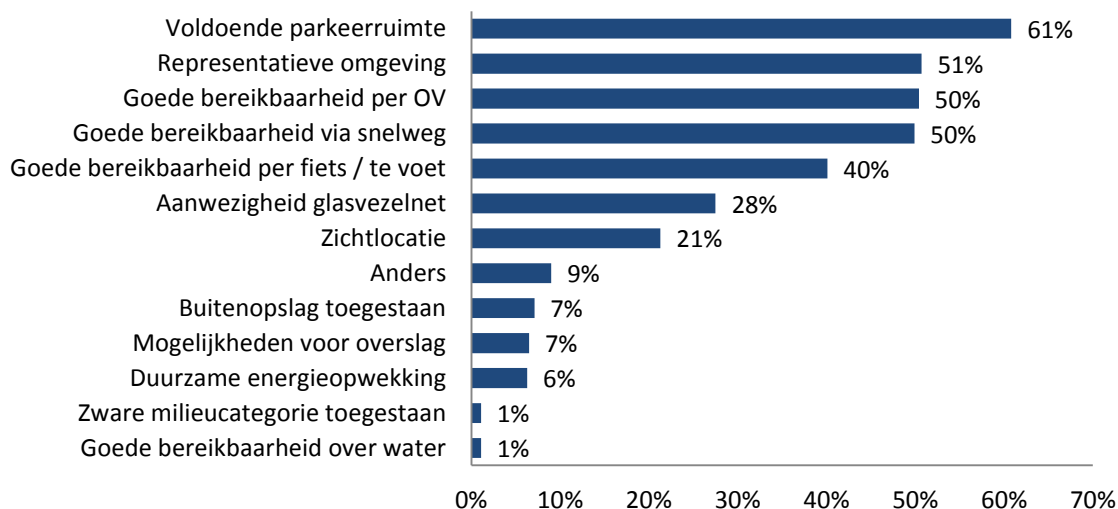


Kenmerken van de gewenste locatie

De meest genoemde eis die bedrijven aan nieuwe locaties stellen, is de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte (zie figuur 3.13). 61% van de bedrijven met verhuisplannen noemt dit kenmerk. Daarna volgen een representatieve omgeving en een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en over de snelweg (beide met 50%). Omdat voldoende parkeerruimte en bereikbaarheid over de snelweg ook bij eerder BOD-onderzoeken vaak zijn genoemd, kunnen ze als een soort basis voorwaarde voor werkmilieus worden beschouwd. Een goede bereikbaarheid over water en het toestaan van zware milieucategorieën worden maar in enkele gevallen genoemd (in beide gevallen door 4 bedrijven). Dit zijn specifieke vestigingsplaatswensen die samenhangen met de bedrijfsactiviteit in kwestie, zoals recycling, verwerking van metalen en bouwactiviteiten. 8% van de bedrijven heeft geen speciale eisen aan de nieuwe locatie opgegeven.

In de voorgaande BOD-onderzoeken kwam een soortgelijk beeld naar voren. Voldoende parkeergelegenheid, goede bereikbaarheid over de snelweg en een representatieve omgeving behoorden steeds tot de meest genoemde eisen, terwijl een goede bereikbaarheid over water en het toestaan van zware milieucategorieën het minst werden genoemd. Opvallend voor de vijf onderzochte gemeenten is echter dat een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer door 50% van de bedrijven wordt genoemd, terwijl dat in de eerdere BOD-onderzoeken nooit meer dan door 42% was.

Figuur 3.13 *Eisen waaraan de nieuwe locatie moet voldoen als percentage van alle bedrijven met verhuisplannen**

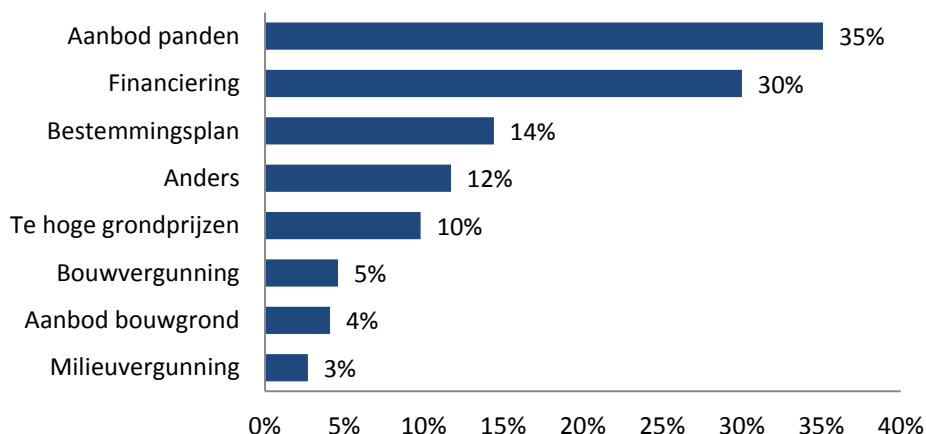


**Inclusief respondenten die al een nieuwe locatie hebben gevonden*

Problemen bij de realisatie van een bedrijfsverplaatsing

Bij het realiseren van verplaatsingsplannen ondervinden bedrijven verschillende problemen (zie figuur 3.14). Het meest worden daarbij het aanbod van panden genoemd (35% van de bedrijven). Dat dit probleem hoog scoort komt overeen met de grote interesse die er is om naar een bestaand pand te verhuizen. De financiering is bij 30% van de bedrijven een probleem. Problemen met bouw- en milieuvvergunningen en het aanbod van bouwgrond komen relatief weinig voor. Bij de niet gecategoriseerde problemen wordt acht keer de hoge huurprijzen als probleem genoemd. Zes keer worden problemen met de huidige huisvesting genoemd. Het gaat daarbij om de moeilijke verkoop van de huidige huisvesting of het niet kunnen beëindigen van het huidige huurcontract. Vier keer worden problemen met een gemeente genoemd. Opvallend is dat maar twee keer problemen met parkeerplaatsen wordt genoemd, terwijl dit de meest genoemde eis is aan de nieuwe locatie.

Figuur 3.14 *Aandeel bedrijven dat problemen noemt bij het realiseren van verplaatsingsplannen**



**Inclusief respondenten die al een nieuwe locatie hebben gevonden.*

De aard van de problemen die bedrijven in De Bilt, Houten, Utrecht, Nieuwegein en Vianen ondervinden wijkt maar in beperkte mate af van de problemen die de bedrijven volgens de eerdere BOD-onderzoeken ondervinden. Altijd wordt het aanbod van panden het meest genoemd. Problemen met financiering wordt vaak als tweede meest genoemd. Problemen met het aanbod of prijs van bouwgrond worden in de vijf gemeenten minder vaak genoemd dan in

eerdere BOD-onderzoeken. Dit hangt samen met de geringe vraag naar bouwgrond. Evenals in de eerdere BOD-onderzoeken worden in de vijf gemeenten relatief weinig problemen ondervonden met milieu- en bouwvergunningen.

3.5 Veranderend ruimtegebruik per werknemer kan leiden tot 18% minder benodigde kantoorruimte

Aan de respondenten is gevraagd of zij de komende jaren verwachten minder ruimte nodig hebben (per werknemer) door het flexibiliseren van werkprocessen, technologische veranderingen, innovaties en/of verkoop via internet. Dit wordt ook wel het Nieuwe Werken genoemd. 11% van de bedrijven verwacht en dergelijk effect. Naarmate bedrijven groter zijn verwachten ze vaker dat dit effect zal optreden. Dit is op zich logisch omdat bij kleine bedrijven de mogelijkheden tot ruimtebesparing kleiner zijn dan bij grote bedrijven.

In geen van de sectoren verwacht meer dan 15% van de bedrijven dat het ruimtegebruik per werknemer zal dalen. Dit lage percentage is grotendeels te verklaren door het hoge aandeel kleine bedrijven. In de diensten- en transportsector (15%), de zorg (14%) en de groothandel (13%) verwachten relatief veel bedrijven een ruimte reducerend effect. Binnen de groep die dit effect verwacht is de dienstensector het grootst (60% van de bedrijven die een effect verwachten).

Bij de bedrijven die een ruimtereductie verwachten is het potentiële effect op het ruimtegebruik aanzienlijk. 41% van de bedrijven verwacht een effect van tussen de 10% en 25%. 36% verwacht dat het effect tot 10% zal zijn en 23% verwacht dat het 25% of meer zal zijn. Wanneer deze effecten voor de dienstensector en de bedrijven die gehuisvest zijn in kantoorgebouwen worden doorgerekend, **dan kan de hoeveelheid benodigde kantoorruimte met rond de 18% dalen.**⁸

Ook bij de verhuisgeneigde bedrijven is gekeken naar de mogelijke veranderingen in het ruimtegebruik. Dit is gedaan omdat een aantal bedrijven heeft aan gegeven te willen verhuizen omdat ze nu te veel ruimte bezitten. Voor in totaal 232 bedrijven kon een vergelijking tussen het huidige ruimtegebruik en de ruimtevrage worden gemaakt. Het gaat daarbij om bedrijven die in zijn geheel willen verplaatsen en waarvan het huidige ruimtegebruik en de ruimtevrage bekend zijn. De ruimtevrage van deze bedrijven ligt 30% lager dan hun huidige ruimtegebruik. Dit is een opmerkelijke omdat ruimtegebrek altijd het meest genoemde verhuismotief is en dit antwoord impliceert dat bedrijven na een verhuizing meer, in plaats van minder ruimte zullen gaan gebruiken.

Een nadere analyse leert dat dit effect het gevolg is van een ruimtereductie bij een klein aantal relatief grote bedrijven in de transport- en dienstensector. Bij deze bedrijven zullen de komende jaren in totaal 2.300 arbeidsplaatsen verdwijnen.⁹ In de industrie, de groothandel en de detailhandel is er sprake van een substantiële groei van het ruimtegebruik (aangenomen dat de voorgenomen verhuizingen doorgaan), maar slechts een bescheiden groei (enkele tientallen) van het aantal werknemers.

⁸ Dit betreft de reductie bij bedrijven die een ruimte reducerend effect verwachten. Bij de berekening is het percentage dat de bedrijven hebben genoemd in mindering gebracht op hun huidige ruimtegebruik. Daarbij is uitgegaan van klasse middens (dus 5% waar bedrijven een reductie tussen 0% en 10% verwachten) en van 30% bij een reductie van 25% en meer.

⁹ Opgemerkt moet wel worden dat een deel van deze bedrijven zowel een verplaatsing als een verbouwing overwegen. Echter ook in het geval er gekozen wordt voor een verbouwing zal er sprake zijn van een ruimtereductie.

4 Speciale onderwerpen: duurzaam ruimtegebruik en bedrijfsfinanciering

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen enkele specifieke onderwerpen aan de orde die momenteel belangrijk zijn voor de huisvestingsproblematiek van bedrijven. Het gaat daar bij om duurzaam ruimtegebruik en de financieringsproblematiek bij het realiseren van verbouwings- en verhuisplannen. Het duurzaam ruimtegebruik komt in paragraaf 4.2 aan de orde. Daarin zal worden ingegaan op de SER-ladder en meervoudig ruimtegebruik. De financieringsproblematiek komt in paragraaf 4.3 aan de orde.

4.2 Mogelijkheden voor duurzaam ruimtegebruik

Ruimte is schaars in Nederland, daarom is duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik belangrijk. Beleidstoepassing binnen overheden van duurzaam ruimtegebruik vindt plaats middels de zogenaamde SER-ladder. Deze gaat er vanuit dat uitbreiding van bedrijventerreinen alleen wordt toegestaan wanneer alle bouw mogelijkheden binnen het bestaan bebouwd gebied zijn uitgeput. Ten aanzien van bedrijfshuisvesting kan dan gedacht worden aan het opvullen van lege bouw kavels, herindeling van oude bedrijventerreinen, verhoging van de bouwintensiteit op bebouwde kavels middels bouwhoogte of bebouwingspercentage en het hergebruiken van leegstaande bedrijfsgebouwen.

Inulling van de SER-ladder voor bedrijfshuisvesting ziet er idealiter als volgt uit:

1. Onderzoek naar de mogelijkheden om de bestaand bedrijfshuisvesting te verbouwen, te intensiveren of uit te breiden.
2. Toepassing van functiemenging in werkgebieden.
3. Onderzoek naar de mogelijkheden om te verhuizen naar een bestaand pand.

Wanneer deze twee opties onmogelijk zijn komt een verhuizing naar nieuw te bouwen huisvesting aan de orde. Daarbij dient zorgvuldig omgegaan dient te worden met de achterblijvende ruimte. Over de mogelijkheden van de stappen uit de SER-ladder, kunnen aan de hand van de enquête enkele analyses worden uitgevoerd.

Mogelijkheden op de bestaande kavel

Van de bedrijven die tijdens de enquête beschikten over een vorm van bedrijfshuisvesting geeft 9% aan fysiek te kunnen uitbreiden op hun kavel. Het gaat daarbij om in totaal ruim 222.000 m² vloeroppervlak. Daarnaast geeft 2% aan dat er ruimte gecreëerd kan worden door het toevoegen van een extra verdieping op het bedrijfspand. Het gaat daarbij om bijna 18.000 m² vloeroppervlak. In totaal hebben deze bedrijven op hun bestaande kavel uitbreidingsmogelijkheden voor rond 240.000 m². Het gaat daarbij om een grote range van enkele vierkante meters tot en met 71.000 m².

Bij driekwart van de bedrijven zijn er op de kavel geen fysieke mogelijkheden om uit te breiden, terwijl 23% aangeeft dat dit niet kan vanwege het bestemmingsplan. Vier procent van de bedrijven geeft aan dat er geen uitbreidingsmogelijkheden vanwege beide oorzaken.

De uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande kavel doen zich vooral voor bij bedrijfsruimtes (40% van de uitbreidingsruimte) en verzamel panden (33% van de uitbreidingsruimte). Kijken we naar de uitbreidingsmogelijkheden per werkmilieu dan blijkt deze voor 66% te liggen op bedrijventerreinen.

De totale omvang van deze uitbreidingsmogelijkheden is iets groter dan de in paragraaf 3.2 gemeten ruimte vraag van in totaal 223.200 m². In theorie zou hiermee dus een aanzienlijk deel van de vraag kunnen worden afgedekt. Waarschijnlijk is dit echter niet omdat er **planologische beperkingen zijn en er een matchingsprobleem is**. Dit laatste betekent dat de omvang en de kwaliteit van de locatie waar deze uitbreidingsmogelijkheden zich bevinden, niet altijd overeenkomt met de aard van de ruimte vraag. Een deel van dit matchingsprobleem kan in beeld worden gebracht door te kijken naar de sectoren die uitbreidingsmogelijkheden hebben en deze te vergelijken met de ruimte vraag uit dezelfde sectoren. De aanname daarbij is dat bedrijven in een zelfde sector ongeveer hetzelfde type ruimte zoeken. Dan blijkt dat het matchingsprobleem zich vooral voorkomt in de groot- en de detailhandel en in mindere mate in de bouw (zie tabel 4.1). In deze sectoren is zijn de uitbreidingsmogelijkheden kleiner dan de ruimte vraag.

Tabel 4.1 Vergelijking tussen de uitbreidingsmogelijkheden en de ruimtevrage voor de sector met de grootste ruimtevrage in m² vloeroppervlak

	Uitbreidingsmogelijkheden	Ruimtevrage	Verskil
Industrie	25.700	16.100	9.600
Groothandel	23.200	38.800	-15.600
Transport	17.800	11.300	6.500
Zorg	9.400	7.100	2.300
Bouw	10.000	14.300	-4.300
Detailhandel	19.200	41.500	-22.300
Diensten	119.800	90.100	29.700

Een andere manier om het matchingsprobleem in beeld te brengen is om de locaties waar uitbreidingsmogelijkheden zijn, te vergelijken met de locaties waar de voorkeur van de bedrijven naar uitgaat. Dan blijkt het matchingsprobleem zich vooral voor te doen bij centrum- en kantorenlocaties (zie tabel 4.2). Op deze locatie is er meer ruimtevrage dan er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Een belangrijk 'overschot' aan uitbreidingsmogelijkheden vinden we bij bedrijventerreinen en het buitengebied. Het gaat hierbij om ruim 80.000 m² waarvan de benuttingsmogelijkheden qua locatievoorkeur zeer moeilijk zijn.

Tabel 4.2 Vergelijking tussen de uitbreidingsmogelijkheden en de ruimtevrage per locatietype in m² vloeroppervlak

	Uitbreidingsmogelijkheden	Ruimtevrage	Verskil
Centrum	11.200	16.200	-5.000
Woonwijk	14.000	6.300	7.700
Kantorenlocatie	13.200	58.500	-43.300
Buitengebied	43.000	6.800	36.200
Bedrijventerrein	158.700	114.700	44.000

Het belangrijkste matchingsprobleem bevindt zich echter op bedrijfsniveau. De vraag die daarbij speelt is of bedrijven die uitbreidingsmogelijkheden hebben dezelfde zijn als de bedrijven die ruimte zoeken. Daarvoor kunnen we kijken naar de uitbreidingsmogelijkheden in relatie tot de ruimtevrage in de vorm van verbouwingsplannen (uitbreiding van bestaand pand) en verplaatsingsplannen. Wanneer bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden vaker verbouwings- dan verplaatsingsplannen hebben, dan is er een goede voedingsbodem voor de SER-ladder. Of er daadwerkelijk verbouwd wordt in plaats van een verhuizing is op basis van de enquête niet na te gaan.

In tabel 4.3 zijn de plannen van bedrijven en het wel of niet hebben van uitbreidingsmogelijkheden samengebracht. Daaruit blijkt dat bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden vaker verbouwingsplannen hebben dan bedrijven die geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Dit beeld past goed bij de SER-ladder. Ook bedrijven die geen uitbreidingsmogelijkheden hebben, hebben iets vaker verbouwingsplannen dan verhuizingsplannen.

Tabel 4.3 Aandeel wel en geen uitbreidingsmogelijkheden per groep van bedrijven met en zonder verplaatsings- en/of verhuizingsplannen

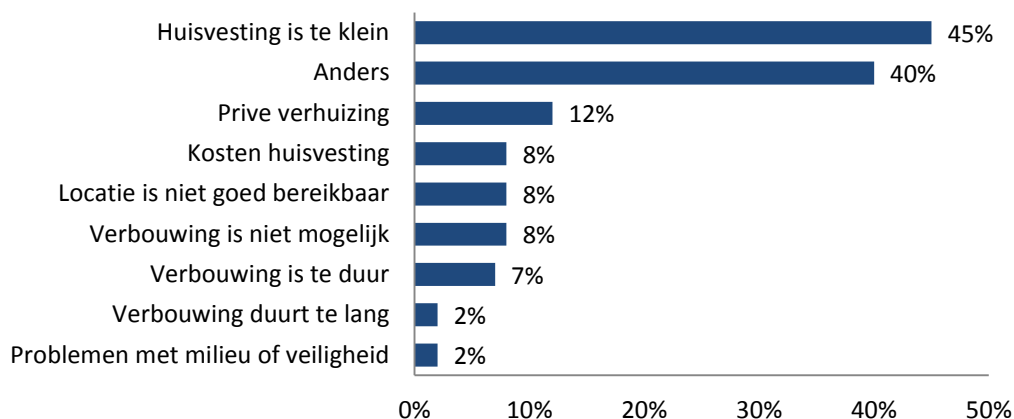
	Wel uitbreidingsmogelijkheden	Geen uitbreidingsmogelijkheden
Geen plannen	73%	85%
Alleen verbouwingsplannen	17%	4%
Verbouwings- en verplaatsingsplannen	5%	9%
Alleen verplaatsingsplannen	5%	2%
Totaal	100%	100%

Aan de bedrijven die alleen verbouwingsplannen hebben is gevraagd waarom ze geen verplaatsingsplannen hebben. 62% van deze bedrijven geeft aan dat dit zo is omdat de huidige locatie belangrijk is voor het bedrijf. Daarnaast geeft 21% als reden dat een verbouwing goedkoper is, terwijl 22% aangeeft dat een verbouwing sneller is te realiseren dan een verplaatsing. De overige redenen worden genoemd zijn zeer divers.

Er is ook gevraagd naar de reden van de verhuisplannen (zie figuur 4.1). Daarbij wordt de te kleine huisvesting het meest genoemd (45% van de bedrijven). Van deze groep bedrijven heeft de overgrote meerderheid (90%) geen uitbreidingsmogelijkheden op de kavel. Een minderheid van de bedrijven (14%) noemt een reden die verband houden met de (on)mogelijkheid van een verbouwing. Dit impliceert dat deze bedrijven wel serieus naar een verbouwingmogelijkheid hebben gekeken.

Onder de rubriek 'anders' gaat een zeer grote diversiteit aan verplaatsingsmotieven schuil. Enkele opvallende motieven die meer dan één keer voorkomen zijn: samenwerking/samenvoegen bedrijven of vestigingen (15 keer genoemd), de huidige huisvesting is te groot (12 keer genoemd waarvan 3 keer in combinatie met hoge kosten huisvesting), behoefte aan meer representatieve omgeving en/of huisvesting (11 keer), en stoppen huurcontract (7 keer genoemd).

Figuur 4.1 Aandeel genoemde verplaatsingsmotieven



Tenslotte is er gekeken naar de bedrijven met verplaatsingsplannen die ook uitbreidingsmogelijkheden hebben. Dit blijkt een kleine groep van 24 bedrijven te zijn.

Bij zeven daarvan is de ruimte die ze gebruiken plus de uitbreidingsruimte niet voldoende om in hun ruimtevraag te voorzien. Zij moeten dus wel verhuizen om in hun ruimtevraag te voorzien. Bij de overige bedrijven is de uitbreidingsruimte wel genoeg om in de additionele ruimtevraag te voorzien en moet het verplaatsingsmotief dus bij andere motieven dan ruimtegebrek worden gezocht. Dit blijken motieven ten aanzien van de locatievoorkeur, de kwaliteit van de huisvesting en de wens voor een kleinere huisvesting te zijn. Ook dit zijn elementen die de matching tussen uitbreidingsmogelijkheden en ruimtevraag bemoeilijken.

Mogelijkheden verhuizen naar bestaand pand

Van de verhuisgeneigde bedrijven heeft 84% aangegeven dat ze interesse hebben om zich in een bestaand pand te vestigen. Gezien de huidige omvang van de leegstand is dit een belangrijke kans om de leegstand te verminderen. Desondanks geeft 35% van de verhuisgeneigde bedrijven aan dat ze problemen hebben met het aanbod van panden. Ook hier is dus sprake van een matchingsprobleem.

Het aandeel bedrijven dat aangeeft problemen te ondervinden met het vinden van een geschikt pand lag in voorgaande BOD-onderzoeken op hetzelfde of een iets hoger niveau. In IJsselstein (2010), Bunnik (2009) en Utrechtse Heuvelrug (2009) lag dit percentage op respectievelijk op 33%, 42% en 40%. De bedrijven die De Bilt, Houten, Utrecht, Nieuwegein en Vianen moeite hebben een geschikt pand te vinden, komen relatief veel voor in de detailhandel. Bijna 50% van de verhuisgeneigde detailhandelsbedrijven noemt dit probleem. Verder hebben bedrijven met meer dan 50 medewerkers meer moeite om een geschikt pand te vinden dan kleinere bedrijven. Opvallend is verder dat bedrijven die zich in de gemeente Utrecht willen vestigen, meer problemen ondervinden bij het vinden van een geschikt pand (49%), dan de bedrijven die zich in De Bilt, Vianen, Nieuwegein of Houten willen vestigen (30%).

Wanneer de potentiële verhuizers werkelijk gaan verhuizen, dan laten zij ruimte achter die mogelijk interessant kan zijn voor andere bedrijven. In totaal kan er 21 hectare grond vrijkomen. Hiervan behoudt bijna de helft een

bedrijfsbestemming. Zes procent krijgt een woonbestemming. Van het resterende oppervlak weten de ondernemers vaak niet wat de toekomstige bestemming is.

Bij bedrijven met verhuisplannen kan er 376.000 m² aan vloeroppervlak vrijkomen. Daarvan heeft 75.000 m² betrekking op bedrijven die al een andere huisvesting hebben gevonden maar nog niet verhuisd zijn. Van de overige 301.000 m² krijgt een kleine 5% een woonbestemming. Ongeveer 45% behoudt een bedrijfsbestemming. Van de rest van de vrijkomende ruimte, weten de huidige gebruikers niet wat de toekomstige bestemming is.

In tabel 4.4 wordt deze vrijkomende ruimte per locatietype vergeleken met de ruimtevrage per locatietype. Ook hieruit blijkt dat er sprake is van een matchingsprobleem. Er komt veel ruimte vrij in centrumlocaties, terwijl daar maar een bescheiden ruimtevrage is. Alleen op bedrijventerreinen is er een grotere ruimtevrage dan dat er ruimte vrijkomt.¹⁰ In tabel 4.5 is dezelfde vergelijking gemaakt maar dan per sector. Hieruit komt het matchingsprobleem weer naar voren. In transportsector en diensten komt veel ruimte vrij maar hier staat maar een kleine ruimtevrage tegenover. Mogelijk is deze ruimte te gebruiken door de groothandel. Bij de detail- de groothandel is de ruimtevrage groter dan de hoeveelheid vrijkomende ruimte.

Tabel 4.4 Vergelijking tussen mogelijk vrijkomende ruimte en de ruimtevrage per locatietype in m² vloeroppervlak*

	Vrijkomende ruimte	Ruimtevrage	Verschil
Centrum	88.300	16.200	72.100
Woonwijk	23.000	6.300	16.700
Kantorenlocatie	80.900	58.500	22.400
Buitengebied	29.900	6.800	23.100
Bedrijventerrein	60.300	114.700	-54.400

*De hoeveelheid vrijkomende ruimte is exclusief de ruimte die een woonbestemming krijgt. Het totaal is lager dan 301.000 m² omdat voor een deel niet bekend is waar de ruimte vrij komt.

Tabel 4.5 Vergelijking tussen mogelijk vrijkomende ruimte en de ruimtevrage voor de sector met de grootste ruimtevrage in m² vloeroppervlak*

	Vrijkomende ruimte	Ruimtevrage	Verschil
Industrie	8.600	16.100	-7.500
Groothandel	15.600	38.800	-23.200
Transport	72.500	11.300	61.200
Zorg	6.200	7.100	-900
Bouw	12.600	14.300	-1.700
Detailhandel	21.100	41.500	-20.400
Diensten	143.200	90.100	53.100

*De hoeveelheid vrijkomende ruimte is exclusief de ruimte die een woonbestemming krijgt. Het totaal is lager dan 301.000 m² omdat voor een deel niet bekend is waar de ruimte vrij komt.

Meervoudig ruimtegebruik

Bij meervoudig ruimtegebruik (ook wel functiemenging genoemd) gaat het over het ruimtelijke mengen van bedrijfsfuncties met overige functies. Dat kan wonen of onderwijs zijn, maar ook recreatie en infrastructuur. In de enquête zijn hierover een beperkt aantal vragen opgenomen om te peilen of ondernemers interesse hebben om zich vestigen in een gemengd werkmilieu.

In totaal 48% van de verhuiscapabele bedrijven heeft interesse om zich in een gemengd werkmilieu te vestigen. Het gaat dan om de interesse in centrumlocaties, woonwijken en het buitengebied (zie tabel 3.2). Daarnaast heeft 10% interesse voor vestiging op een bedrijventerrein waar ook functies als onderwijs, recreatie en wonen mogelijk zijn. Het gaat daarbij vooral bedrijven die kleine (vloer)oppervlaktes zoeken. 32% van de bedrijven heeft een voorkeur voor een regulier (monofunctioneel) bedrijventerrein of kantorenlocatie. Het gaat bij deze laatste groep echter wel om

¹⁰ In de tabellen 4.4 en 4.5 gaat het alleen om bedrijven met verplaatsingsplannen die nog geen nieuwe locatie hebben gevonden. Bij de kolommen 'vrijkomende ruimte' is dus de 75.000 m² vrijkomende ruimte van bedrijven die al wel een nieuwe locatie hebben gevonden niet meegenomen.

68% van de ruimtevraag zodat geconcludeerd kan worden dat de trend nog steeds richting monofunctioneel ruimtegebruik is.

Opgemerkt dient te worden dat een aanzienlijk deel van de bedrijven nog steeds op gemengde locaties gevestigd is. In woonwijken, centrumlocaties en het buitengebied zijn respectievelijk 40%, 24% en 8% van de bedrijven gevestigd. Hoewel op deze locaties dus 72% van de bedrijven gevestigd is, gaat het daarbij vooral om kleinere bedrijven. Groter bedrijven zijn vooral op bedrijventerreinen en kantorenlocaties te vinden.

Meervoudig ruimtegebruik kan ook worden toegepast op het niveau van de huisvesting. In de praktijk blijkt dat dit bij veel kleine bedrijven (vaak zzp'ers) zo te zijn. 33% van de bedrijven is in of aan huis gevestigd. Bij de verhuisgeneigde bedrijven is gevraagd of ze interesse hebben in een woon-werk unit. 12% heeft daar interesse voor en 19% zegt en misschien interesse voor te hebben.

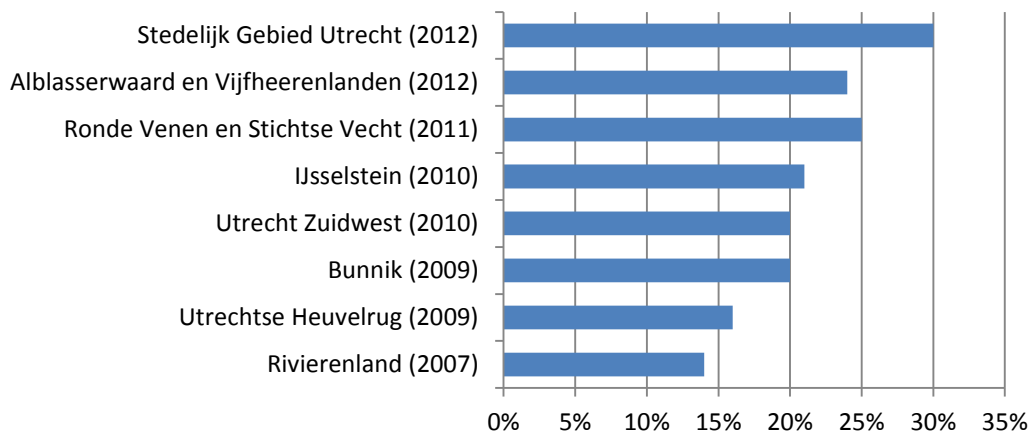
Van de aan huis gevestigde en verhuisgeneigde bedrijven heeft 27% interesse voor een woon-werk unit. 32% heeft er misschien interesse in en 41% heeft geen interesse voor een woon-werk unit.

4.3 Bedrijfsfinanciering levert problemen op

In de huidige laag conjunctuur blijkt uit krantenberichten dat veel bedrijven moeite hebben hun activiteiten te financieren. Ook in de enquête komt dit beeld ook naar voren.

Bij verbouwingsplannen wordt financiering het meest als knelpunt genoemd en bij verplaatsingsplannen staan financieringsproblemen op de tweede plaats na problemen met het aanbod van panden. Bij verbouwingsplannen heeft 29% van de bedrijven problemen met de financiering en bij verplaatsingsplannen 30%. Uit een vergelijking met eerdere BOD-onderzoeken blijkt dat financiering steeds vaker als knelpunt wordt genoemd bij de realisatie van verplaatsingsplannen (zie figuur 4.2). Opvallend is dat de financiering van een bedrijfsverplaatsing in De Bilt, Houten, Utrecht, Nieuwegein en Vianen vaker een probleem is dan in de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, terwijl deze onderzoeken op hetzelfde moment zijn gehouden.

Figuur 4.2 Aandeel waarmee financiering in voorgaande BOD-onderzoeken als knelpunt werd genoemd bij verplaatsingsplannen



Kleine bedrijven ondervinden vaker financieringsproblemen wanneer ze verbouwingsplannen hebben dan grotere bedrijven (zie tabel 4.6). Verder komen financieringsproblemen relatief vaak voor in de bouw, de zorg en de detailhandel. In de groothandel en de dienstensector komen financieringsproblemen relatief weinig voor (zie tabel 4.7).

Iets meer dan de helft van de bedrijven met 1 werkzame persoon heeft financieringsproblemen bij een voorgenomen verplaatsing. Bij bedrijven die 2 tot 9 werknemers hebben heeft bijna een derde financieringsproblemen (zie tabel 4.6). Grotere bedrijven ondervinden minder vaak financieringsproblemen bij de realisatie van verplaatsingsplannen. Tussen de sectoren zijn de verschillen in de mate waarop financieringsproblemen optreden relatief klein (zie tabel 4.7). Opvallend is wel dat de groothandel en de dienstensector veel vaker financieringsproblemen hebben bij verplaatsingsplannen dan bij verbouwingsplannen.

Tabel 4.6 Aandeel bedrijven met financieringsproblemen per grootteklasse en type plan

	Verbouwingsplannen	Verplaatsingsplannen
1 werkzame persoon	31%	51%
2 t/m 9 werknemers	32%	30%
10 t/m 49 werknemers	24%	11%
50 werknemers en meer	17%	14%

Tabel 4.7 Aandeel bedrijven met financieringsproblemen per sector* en type plan

	Verbouwingsplannen	Verplaatsingsplannen
Industrie	29%	40%
Groothandel	7%	33%
Zorg	36%	50%
Bouw	35%	30%
Detailhandel	33%	33%
Diensten	15%	26%

*Alleen sectoren met 15 waarnemingen en meer zijn weergegeven.

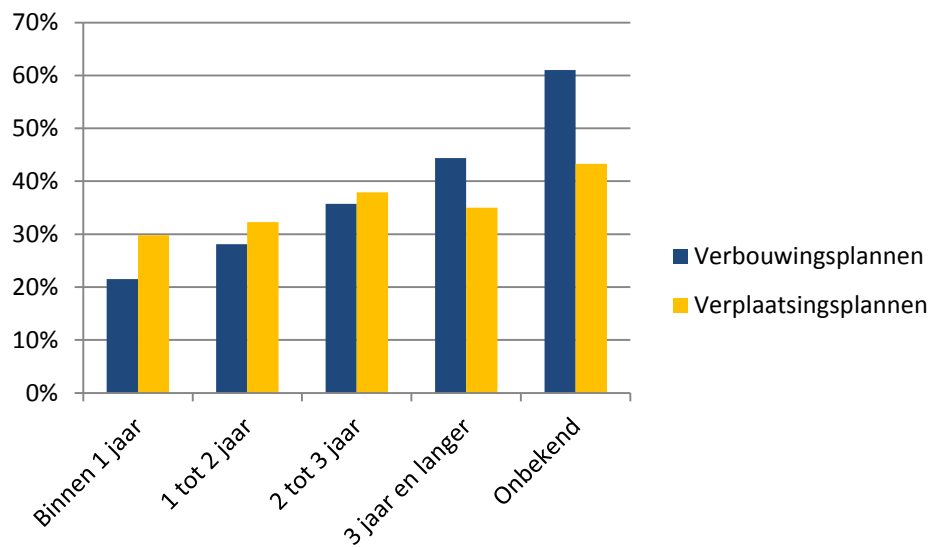
Het hebben van financieringsproblemen (zowel bij verbouwings- als bij verplaatsingsplannen) hangt niet samen met het feit of de huidige bedrijfsruimte wordt gehuurd of in eigendom is. In beide situaties zegt 25% van de bedrijven problemen met de financiering te hebben.

Ook de gewenste huisvesting heeft nauwelijks invloed op de mate waarin financiering een probleem is. Of een bedrijf een bestaand of een nieuw pand wil betrekken maakt geen verschil met betrekking tot de frequentie waarmee men met financieringsproblemen te maken krijgt. In beide gevallen heeft 36% van de bedrijven hiermee te maken. Alleen wanneer men een gebouw in eigendom wil verwerven wordt de financiering iets vaker als probleem genoemd dan wanneer men een pand wil huren (39% versus 34% van de bedrijven).

Bij de bedrijven met verplaatsingsplannen valt op dat bedrijven die in of aan huis gevestigd zijn, vaker financieringsproblemen hebben dan bedrijven die in verzamel-, bedrijfs-, winkel- of kantoorpanden gevestigd zijn. 44% van de bedrijven aan huis met verplaatsingsplannen noemt de financiering als probleem.

Wanneer we kijken naar de relatie tussen de financieringsproblematiek en de termijn waarop de bedrijven hun plannen willen realiseren dan blijkt dat deze problematiek vaker speelt naarmate de realisatietermijn toeneemt (zie figuur 4.3). Dit is vooral het geval bij de verbouwingsplannen. Tot een realisatietermijn van 3 jaar treden financieringsproblemen iets vaker op bij verplaatsingsplannen, terwijl bij realisatietermijnen van 3 jaar of langer de financieringsproblemen vaker optreden bij verbouwingsplannen.

Figuur 4.3 Aandeel bedrijven met problemen met financiering bij verbouwings- en verplaatsingsplannen per termijn van realisatie



5 Samenvatting en conclusies

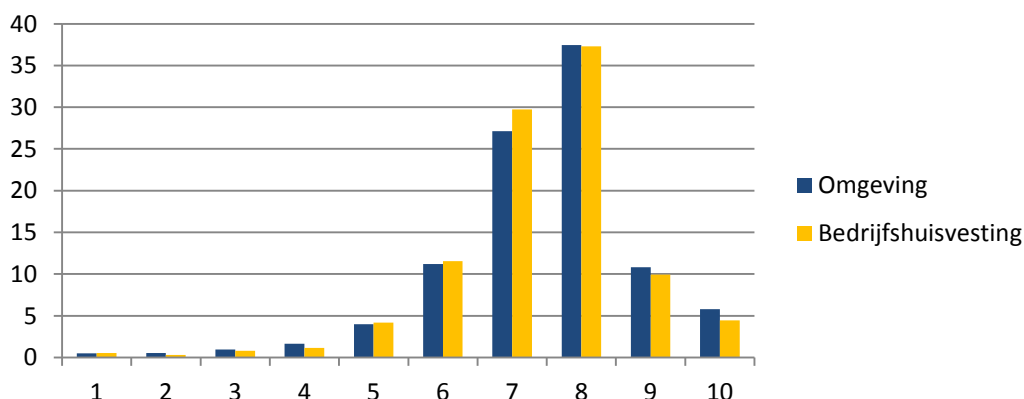
De enquête Bedrijven onder Dak (BOD) is gehouden onder ruim 13.000 bedrijven in de gemeenten De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen. De respons was ruim 30% hetgeen voldoende is om representatieve uitspraken te kunnen doen.

De bedrijven waarderen hun bedrijfsomgeving gemiddeld met een 7,4. De verschillen tussen de gemeenten en de verschillende werkmilieus zijn klein. Op sector niveau geeft de detailhandel met een 6,9 een relatief laag cijfer. Daarnaast geven de ondernemers in de detailhandel vaker een onvoldoende aan hun omgeving dan ondernemers in andere sectoren. Dit geeft aan dat de bedrijfsomgeving voor de detailhandel relatief van groter belang is dan bij andere sectoren. Dit vraagt om meer dan normale beleidsaandacht.

De bedrijven waarderen hun bedrijfshuisvesting eveneens met gemiddeld een 7,4. In het algemeen zijn de verschillen in rapportcijfers voor de huisvesting tussen de gemeenten en locatietypen kleiner dan bij de rapportcijfers voor de bedrijfsomgeving. De detailhandel geeft wederom het laagste cijfer.

Qua verdeling van de cijfers lijken de waardering van de bedrijfsomgeving en de bedrijfshuisvesting erg op elkaar (zie figuur 5.1). Vaak verschillen de waardering voor de omgeving en de huisvesting op bedrijfsniveau niet veel van elkaar. Echter er kunnen wel degelijk verschillen zijn. Dit duidt vaak op specifieke problemen ten aanzien van de omgeving of de huisvesting.

Figuur 5.1 Procentuele verdeling van de gegeven rapportcijfers voor de omgeving en de bedrijfshuisvesting



Onder de bedrijven bestaat een grote mate van tevredenheid over de bereikbaarheid per auto, de digitale bereikbaarheid en het openbaar vervoer. De grootste ontevredenheid is er over de parkeersituatie voor zowel personen- als vrachtauto's (in beide gevallen is 23% van de bedrijven ontevreden). Opvallend is dat 17% van de bedrijven aangeeft ontevreden te zijn over de leegstand in hun omgeving. Deze leegstand weegt ook relatief zwaar door in het cijfer dat bedrijven aan hun omgeving geven. Een kleine groep ondernemers is ontevreden over de nabijheid van klanten en toeleveranciers. Deze ontevredenheid weegt zeer zwaar mee in het cijfer en geeft daarmee aan dat clustervorming van belang is.

De bedrijven zijn in ruime meerderheid tevreden over de benutting van hun bedrijfsruimte. Maar 5% is daarover ontevreden. Het meest ontevredenheid is men over de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijfspand. Het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden gecombineerd met een gebrek aan ruimte zorgt voor een laag rapportcijfer. Daarmee is zijn uitbreidingsmogelijkheden een belangrijk aandachtspunt voor beleid, vooral ook omdat ruimtegebrek de voornaamste reden is voor veel bedrijfsverplaatsingen. Dit geldt in vooral voor gemeente Utrecht waar één vijfde van de bedrijven aangeeft dat hun bedrijfsruimte te klein is.

Vraag naar bestaande bedrijfsruimte

10% van de bedrijven heeft verhuisplannen en 7% heeft verbouwingsplannen. In vergelijking met eerdere BOD-onderzoeken zijn dit lagere percentages. Dit wordt mede veroorzaakt door de huidige laag conjunctuur. Desondanks verwacht nog altijd een vijfde van de bedrijven dat hun personeelsbestand de komende jaren zal stijgen. Zes procent van de bedrijven verwacht dat hun aantal werknemers zal dalen.

Bij de bedrijven met verhuisplannen bestaat weinig belangstelling om een kavel te kopen en daarop een pand te bouwen. Dit resulteert in een vraag naar slechts 4,4 hectare bouwgrond. Voor de omvang van het Stedelijk Gebied Utrecht is dit laag, maar het past wel in de dalende uitgifte van bouwgrond op bedrijventerreinen. Ook hier is de crisis voelbaar. Op basis van ervaringen uit het verleden wordt verwacht dat bij het aantrekken van de economie, ook de vraag naar bouwgrond weer zal toenemen. De daling in de vraag is dus vooral een conjunctureel verschijnsel. Geheel stoppen met het aanbieden van bedrijventerreinen is daarom niet aan te bevelen, mede vanwege de lange doorlooptijden van uitbreidingen.

De bedrijven met verhuisplannen zoeken in totaal 223.200 m² vloeroppervlak. Ruim 40% daarvan is kantoorruimte, bijna 20% opslag- en distributieruimte en 13% winkelruimte. 42% van de vraag naar vloeroppervlak richt zich op bedrijventerreinen. Opvallend is dat een ruime meerderheid van de bedrijven (84%) interesse heeft voor vestiging in een bestaand pand. Voor nieuwbouw heeft 41% interesse. De grote interesse voor vestiging in een bestaand pand biedt mogelijkheden duurzaam ruimtegebruik.

Veranderend ruimtegebruik levert ruimtebehoefte reductie op

De komende jaren zal door het invoeren van Het Nieuwe Werken het ruimtegebruik bij 11% van de bedrijven verminderen. Het gaat daarbij vooral om bedrijven in de dienstensector. Bij deze bedrijven kan dit leiden tot een ruimtereductie van rond de 18%. Dit is een ontwikkeling die het ruimtegebruik in de toekomst structureel gaat beïnvloeden. De vraag naar kantoorruimte zal hierdoor lager zijn dan in het verleden. Bij de planning van kantorenlocaties moet hier rekening mee worden gehouden.

Eisen aan de nieuwe locatie vraagt onder meer bestrijding van leegstand.

De meest genoemde eis aan nieuwe locaties is dat er voldoende parkeerruimte moet zijn. Daarna volgt een representatieve omgeving. Opvallend is dat bedrijven een goede bereikbaarheid via de snelweg even vaak als eis noemen als de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit biedt kansen voor binnenstedelijke locaties. Grote ruimtevragers hebben een voorkeur om zich op bedrijventerreinen of een kantorenlocatie te vestigen. In totaal gaat het daarbij om 68% van de ruimtevraag gemeten in vloeroppervlak. Deze voorkeur onderstreept het belang van de herstructurering van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De aandacht hiervoor mag niet verslappen. Kleine ruimtevragers zijn veel meer geïnteresseerd in woonwijken en centrumlocaties.

Leegstand wordt als een probleem ervaren, omdat het de representatieve omgeving aantast. Mede vanuit dit besef heeft de Kamer van Koophandel dit jaar een vastgoed agenda (http://www.kvk.nl/download/VastgoedmarktMiddenNederland_tcm14-266288.pdf) uitgegeven en verspreidt onder publieke en private partijen ter bestrijding van de leegstand. Ook in 2013 zal de Kamer van Koophandel zich samen met partners hiervoor blijven inzetten, onder andere door terugbrengen van planvoorraden voor kantoren, samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht voor opknappen van bedrijventerreinen en het aanpakken van concrete cases in het veld.

Realisatie verbouwings- en verplaatsingsplannen vraagt extra aandacht

Bij de uitvoering van verbouwings- of verplaatsingsplannen ondervinden veel bedrijven problemen. Bijna een derde van de bedrijven ondervindt problemen met de financiering van hun plannen. Dit is duidelijk meer dan in voorgaande BOD-onderzoeken. Bij verbouwingsplannen is de financiering het meest genoemde probleem, terwijl bij verplaatsingsplannen het aanbod van panden iets vaker wordt genoemd. Omdat bedrijven met verbouwings- en/of verplaatsingsplannen vaak ook bedrijven zijn die groeien, brengen de beperkte financieringsmogelijkheden deze groei in gevaar. Oplossingsgerichte aandacht voor dit probleem is daarom noodzakelijk.

Mogelijkheden duurzaam ruimtegebruik zijn voorhanden, maar dienen wel verzilverd te worden.

Tegenover de ruimtevrage van 223.200 m² staat een uitbreidingscapaciteit op de bedrijfskavels van in totaal 240.000 m². Daarnaast kan er 376.000 m² vloeroppervlak vrijkomen wanneer alle verhuisplannen worden uitgevoerd. Het (her)gebruiken van deze ruimte geeft invulling aan de SER-ladder. Hoewel deze uitbreidingscapaciteit en vrijkomende ruimte de ruimtevrage in ruime mate overstijgt, bieden zij weinig mogelijkheden om in de ruimtevrage te voorzien. Dit komt door een matchingsprobleem die uit de volgende componenten bestaat:

- De uitbreidingscapaciteit is veelal niet aanwezig bij bedrijven die ruimte zoeken.
- Er is sprake van een kwalitatieve mismatch. De kwaliteit van de ruimtes die vrijkomen zijn onvoldoende om in de vraag te voorzien. Vooral bedrijven met meer dan 50 werknemers hebben hier mee te maken.
- Er is sprake van een locatie mismatch. De locaties waar uitbreidingscapaciteit aanwezig is en waar ruimte vrijkomt, is een ander dan waar vraag naar is.

Deze mismatch blijkt ook uit de antwoorden van de bedrijven met verhuisplannen. Het meest genoemde probleem is namelijk het aanbod van panden. Gezien de omvang van zowel de uitbreidingscapaciteit op bedrijfskavels, als de omvang van de mogelijk vrijkomende ruimte, verdient het aanbeveling te onderzoeken hoe het matchingsprobleem kan worden verkleint. Dit biedt ook mogelijkheden om de leegstand te verkleinen.

Een mogelijke oplossing is het vergroten van de uitbreidingsmogelijkheden op bedrijfskavels. Relatief veel ondernemers zijn hierover ontevreden. Bovendien wijst de enquête uit dat bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden vaker verbouwingsplannen hebben dan bedrijven zonder uitbreidingsmogelijkheden. Het op deze manier voorzien in de ruimtevrage is geheel conform de SER-ladder. Het gebruik en/of het verruimen van de uitbreidingsmogelijkheden op bedrijfskavel, dient dan ook gestimuleerd te worden.

Bijlage De Bilt

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfsomgeving

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Bebording	39%	31%	13%	17%
Bereikbaarheid per auto	77%	14%	6%	3%
Digitale bereikbaarheid	63%	22%	7%	8%
Leegstand gebouwen	31%	26%	14%	29%
Milieu overlast	57%	27%	7%	8%
Nabijheid klanten	54%	27%	3%	15%
Nabijheid toeleveranciers	40%	33%	4%	24%
Onderhoud openbare ruimte	39%	33%	13%	16%
Openbaar vervoer	52%	26%	11%	12%
Parkeersituatie voor personenauto's	61%	22%	13%	4%
Parkeersituatie voor vrachtauto's	22%	30%	16%	32%
Representativiteit van de omgeving	53%	29%	12%	6%
Situatie met laden en lossen	36%	29%	10%	24%
Veiligheid / criminaliteit	39%	31%	13%	17%

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfshuisvesting

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Benutting bedrijfsruimte	72%	21%	4%	4%
Exploitatiekosten	43%	36%	12%	9%
Indelingsmogelijkheden bedrijfsruimte	48%	37%	8%	6%
Milieuruimte	34%	35%	4%	27%
Omvang van de bedrijfsruimte	59%	25%	11%	5%
Representativiteit pand	55%	26%	10%	10%
Uitbreidingsmogelijkheden pand	21%	37%	18%	25%

Bijlage Houten

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfsomgeving

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Bebording	53%	26%	8%	12%
Bereikbaarheid per auto	81%	13%	4%	3%
Digitale bereikbaarheid	65%	21%	6%	9%
Leegstand gebouwen	30%	35%	11%	25%
Milieu overlast	61%	25%	4%	10%
Nabijheid klanten	48%	33%	4%	16%
Nabijheid toeleveranciers	39%	34%	4%	23%
Onderhoud openbare ruimte	49%	31%	7%	12%
Openbaar vervoer	47%	29%	16%	8%
Parkeersituatie voor personenauto's	65%	18%	12%	5%
Parkeersituatie voor vrachtauto's	24%	30%	17%	30%
Representativiteit van de omgeving	57%	31%	6%	7%
Situatie met laden en lossen	36%	29%	9%	26%
Veiligheid / criminaliteit	48%	39%	6%	7%

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfshuisvesting

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Benutting bedrijfsruimte	74%	18%	3%	5%
Exploitatiekosten	46%	36%	8%	9%
Indelingsmogelijkheden bedrijfsruimte	56%	31%	5%	8%
Milieuruimte	37%	37%	3%	24%
Omvang van de bedrijfsruimte	62%	25%	8%	5%
Representativiteit pand	58%	23%	8%	10%
Uitbreidingsmogelijkheden pand	26%	32%	15%	27%

Bijlage Nieuwegein

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfsomgeving

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Bebording	44%	38%	9%	9%
Bereikbaarheid per auto	72%	18%	8%	2%
Digitale bereikbaarheid	62%	25%	6%	7%
Leegstand gebouwen	23%	35%	23%	19%
Milieu overlast	49%	38%	8%	5%
Nabijheid klanten	47%	36%	3%	14%
Nabijheid toeleveranciers	38%	39%	2%	21%
Onderhoud openbare ruimte	29%	43%	18%	10%
Openbaar vervoer	55%	30%	10%	5%
Parkeersituatie voor personenauto's	58%	21%	18%	3%
Parkeersituatie voor vrachtauto's	23%	33%	19%	25%
Representativiteit van de omgeving	34%	44%	17%	5%
Situatie met laden en lossen	33%	34%	12%	20%
Veiligheid / criminaliteit	29%	50%	15%	5%

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfshuisvesting

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Benutting bedrijfsruimte	74%	17%	4%	4%
Exploitatiekosten	44%	41%	8%	7%
Indelingsmogelijkheden bedrijfsruimte	55%	30%	8%	8%
Milieuruimte	33%	38%	3%	26%
Omvang van de bedrijfsruimte	61%	26%	9%	4%
Representativiteit pand	49%	34%	10%	7%
Uitbreidingsmogelijkheden pand	20%	37%	17%	26%

Bijlage Utrecht

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfsomgeving

	Tevreden	Neutraal	On- tevrede	n.v.t / weet niet
Bebording	39%	39%	12%	11%
Bereikbaarheid per auto	59%	22%	16%	2%
Digitale bereikbaarheid	59%	27%	5%	8%
Leegstand gebouwen	29%	36%	17%	18%
Milieu overlast	41%	40%	14%	5%
Nabijheid klanten	47%	37%	5%	11%
Nabijheid toeleveranciers	33%	43%	5%	19%
Onderhoud openbare ruimte	37%	39%	16%	8%
Openbaar vervoer	63%	24%	8%	5%
Parkeersituatie voor personenauto's	45%	24%	28%	3%
Parkeersituatie voor vrachtauto's	19%	30%	26%	25%
Representativiteit van de omgeving	43%	36%	17%	5%
Situatie met laden en lossen	29%	33%	20%	19%
Veiligheid / criminaliteit	31%	48%	17%	4%

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfshuisvesting

	Tevreden	Neutraal	On- tevrede	n.v.t / weet niet
Benutting bedrijfsruimte	67	25	5	4
Exploitatiekosten	42	37	15	6
Indelingsmogelijkheden bedrijfsruimte	45	36	13	6
Milieuruimte	26	42	4	27
Omvang van de bedrijfsruimte	54	27	14	4
Representativiteit pand	51	30	12	7
Uitbreidingsmogelijkheden pand	15	36	25	24

Bijlage Vianen

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfsomgeving

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Bebording	36%	40%	10%	15%
Bereikbaarheid per auto	71%	21%	5%	3%
Digitale bereikbaarheid	59%	26%	5%	11%
Leegstand gebouwen	25%	33%	22%	21%
Milieu overlast	52%	34%	5%	9%
Nabijheid klanten	38%	36%	3%	23%
Nabijheid toeleveranciers	35%	37%	3%	25%
Onderhoud openbare ruimte	30%	36%	17%	16%
Openbaar vervoer	31%	34%	24%	11%
Parkeersituatie voor personenauto's	49%	25%	22%	4%
Parkeersituatie voor vrachtauto's	21%	30%	24%	25%
Representativiteit van de omgeving	46%	33%	12%	9%
Situatie met laden en lossen	34%	33%	13%	20%
Veiligheid / criminaliteit	36%	40%	10%	15%

Mate van tevredenheid over aspecten van de bedrijfshuisvesting

	Tevreden	Neutraal	On- tevreden	n.v.t / weet niet
Benutting bedrijfsruimte	66%	26%	3%	6%
Exploitatiekosten	39%	37%	14%	9%
Indelingsmogelijkheden bedrijfsruimte	48%	37%	5%	10%
Milieuruimte	37%	37%	3%	24%
Omvang van de bedrijfsruimte	58%	28%	6%	8%
Representativiteit pand	53%	28%	8%	11%
Uitbreidingsmogelijkheden pand	23%	33%	21%	23%