

Wijkeconomie: ondernemers centraal

Joost Hagens

Herma Harmelink

3 november 2009



Inhoud

- Nicis-onderzoek: relatie wijkeconomie & vastgoed
- Resultaten
- Tips voor meer economie in de wijk



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Nicis-onderzoek

- Relatie wijkeconomie & vastgoed
- Consortium:
 - Bureau BUITEN
 - Rijksuniversiteit Nijmegen
- Aanpak:
 - Literatuurstudie
 - **Enquête onder ondernemers**
 - (On)mogelijkheden functiemenging
 - 14 steden, 28 wijken



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Nicis-onderzoek

Deelnemende steden en wijken

Stad	Wijken
1. Alkmaar	Overdie Zuid
2. Amersfoort	Liendert Soesterkwartier
3. Amsterdam	Landlust Bijlmer-Centrum
4. Breda	Noord-oost Ginneken en Zandberg
5. Den Haag	Laakkwartier Leidschenveen-Ypenburg
6. Eindhoven	't Hofke+Geestenberg+Lakerloper Genderdal+Genderbeemd+Hanevoet
7. Emmen	Angelslo Bargares

Stad	Wijken
8. Enschede	Velve-Lindenhof (incl. Bothof) Stroinkslanden
9. Haarlem	Schalkwijk Rozenprieel
10. Haarlemmermeer	Toolenburg Hoofddorp Linguenda & Centrum Nieuw Vennep
11. Helmond	Helmond-West Brandevoort
12. Tilburg	Kruidenbuurt Piushaven
13. Zaanstad	Kogerveld Wormerveer Noord
14. Zwolle	Diezerpoort Assendorp


STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Nicis-onderzoek

Onderzoeksaanpak en respons

Enquête

- Steekproefkader: LISA en postcodeafbakening wijken volgens gemeenten
- Benaderingswijzen: E-mail, schriftelijk, face-to-face
- Populatie: 16.580 bedrijven < 20 werkzame personen
- Steekproef: ruim 10.000
- Respons: ruim 1.200 (netto 11,7%), E-mail deel hoger
- Representativiteit: naar grootteklasse en (vrijwel naar) activiteit/branche representatief, (uiteraard) minder per stad/wijk
- Rapport:  "Wijkeconomie: de kleine ondernemer aan het woord"

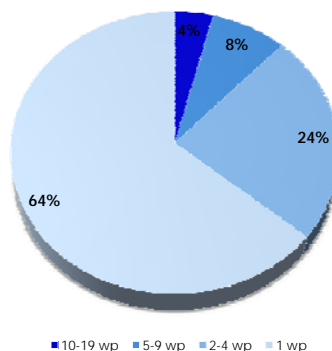
te downloaden via www.bureaubuiten.nl/download/Eindrapport+Wijkeconomie.pdf

STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Resultaten

Verdeling van de bedrijven naar grootteklasse binnen <20 werkzame personen



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Resultaten

Omzet van de bedrijven verdeeld naar geografische herkomst van klanten (b-t-c en b-t-b)

eigen wijk	eigen stad	regio	NL	buiten NL	totaal
22,1%	28,3%	19,8%	25,9%	3,9%	100%



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Resultaten

Huisvesting ondernemers



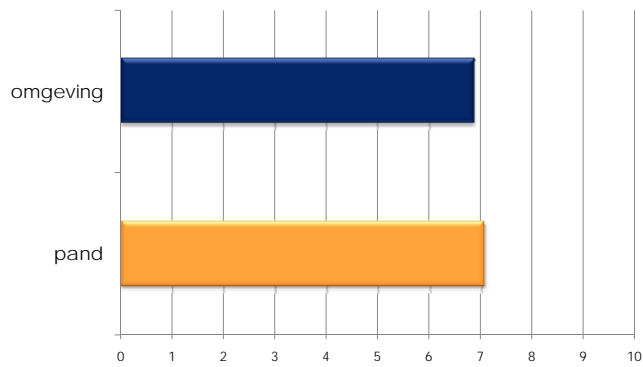
type huisvesting	n	%
vanuit huis	515	42,5
aan huis	123	10,1
winkel-/horecaruimte	227	18,7
bedrijfsruimte	176	14,5
kantoorruimte	142	11,7
overig	30	2,5
totaal	1.213	100

STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Resultaten

Tevredenheid pand en omgeving



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Resultaten

Belangrijkste knelpunten voor het functioneren/ontwikkeling van het bedrijf

1. Parkeren
2. Bereikbaarheid
3. Veiligheid
4. Bestemmingsplan
5. Overlast



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Resultaten



Wensen omgeving bij verhuizing

- 382 bedrijven

	n	%
woonomgeving/woonwijk	82	21,5
winkelomgeving	50	13,1
bedrijventerrein binnen/aan rand van een woonwijk	47	12,3
binnenstad	47	12,3
bedrijventerrein buiten/aan rand van een stad	36	9,4
grote kantorenlocatie	15	3,9
stationsgebied	4	1,0
winkel- en woonomgeving	3	0,8
overig	19	5,0
totaal	382	100

- Bijna 60% zoekt bedrijfshuisvesting in een binnenstedelijke omgeving

STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Resultaten

Belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor ondernemers met een verhuishwens:

- Bereikbaarheid
- Prijs
- Representativiteit
- Parkeren



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



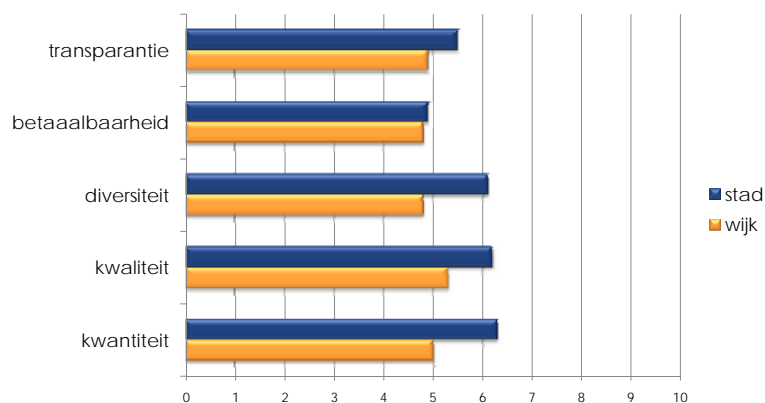
Resultaten

Ruimtebehoefte per segment

	Kenmerken	Ruimtebehoefte
Aan huis gevestigde kleine ondernemingen	<ul style="list-style-type: none"> •werkend vanuit-/aan huis •1-4 wp •1-50 m² •zakelijke diensten, creatieve diensten, industrie&bouw •veel starters •wijken hoge WOZ 	<ul style="list-style-type: none"> •toename > 50% huidige ruimtegebruik •Deel zoekt woning met meer ruimte •Deel zoekt kantoorruimte
Winkels en horeca	<ul style="list-style-type: none"> •winkel-/horecaruimtes •2-20 wp •100-250 m² •detailhandel/horeca •iets meer niet-starters dan starters •wijken met lage en hoge WOZ 	•zelfde als huidige gebruik of beperkte toename
Bedrijven in kleine bedrijfsruimtes	<ul style="list-style-type: none"> •bedrijfsruimtes •2-20 wp •50-250 m² •industrie en bouw, overige diensten •meer niet-starters dan starters •wijken met lage en hoge WOZ 	•toename ruimtegebruik > 50% huidige ruimtegebruik
Bedrijven in grotere bedrijfsruimtes	<ul style="list-style-type: none"> •bedrijfsruimtes •5-20 wp •> 250 m² •industrie en bouw, logistiek •veel meer niet-starters dan starters •wijken lage WOZ 	•beperkte toename ruimtegebruik
Kleine kantoren	<ul style="list-style-type: none"> •kantoorruimtes •2-10 wp •25-250 m² •zakelijke en creatieve diensten, logistiek •veel meer niet-starters dan starters •wijken hoge WOZ 	•beperkte toename ruimtegebruik
Grotere kantoren	<ul style="list-style-type: none"> •kantoorruimtes •10-20 wp •> 250 m² •zakelijke diensten en overheidsdiensten •veel meer niet-starters dan starters •wijken hoge WOZ 	•zelfde als huidige gebruik of beperkte toename

Resultaten

Tevredenheid aanbod bedrijfshuisvesting in wijk en stad



Resultaten



Mogelijkheden voor functiemenging

- Veel regelgeving al versoepeld / vereenvoudigd
- Gemeenten hebben veel invloed:
 - Bestemmingsplan
 - Verkeer/parkeren
 - Woningonttrekkingsregels
- Corporaties en ontwikkelaars belangrijk
- Stimuleren via fiscale maatregelen of soepeler hanteren bouwbesluit niet/nauwelijks mogelijk



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Tips voor meer economie in de wijk

- Weet over welke ondernemers je het hebt, peil de behoefte aan bedrijfshuisvesting
- Maak een wijkspecifieke ontwikkelingsstrategie en betrek de ondernemers hierbij
- Zoek 'partners' bij ontwikkeling bedrijfshuisvesting in wijken
- Zet niet in op koppeling tussen wijk economie en wijk arbeidsmarkt
- Starters: kleinschalig, prijs, flexibiliteit



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S



Meer informatie

- Joost Hagens / Herma Harmelink
- Bureau BUITEN
- 030-2318945
- Joost.Hagens@bureauBUITEN.nl /

Herma.Harmelink@bureauBUITEN.nl

www.bureauBUITEN.nl/download/Eindrapport+Wijkeconomie.pdf



STEDELIJKE & REGIONALE ONTWIKKELING – TOERISME, RECREATIE & CULTUURHISTORIE – EUROPESE PROJECTEN & PROGRAMMA'S

BUITEN