

## wijk & bedrijf (1)

Tweelুক over de betekenis van bedrijvigheid voor de woonwijk en omgekeerd.

Beleidsmakers richten zich op het stimuleren en behouden van bedrijven in woonwijken, maar de ontwikkeling van bedrijvigheid op die locaties blijft achter. Dat heeft veel te maken met de levenscyclus van bedrijven. Als startpunt is de wijk wel geschikt, maar zodra bedrijven groeien zullen ze de wijk om meerdere redenen verlaten.

# De wijk als springplank voor bedrijven

Zowel nationale als lokale overheden creëren ruimte voor werkgelegenheid om daarmee economische groei mogelijk te maken. Decennialang lag de nadruk in dit beleid op het aanleggen van bedrijventerreinen. De afgelopen jaren neemt de kritiek op deze focus toe. Zo stelt de VROM-raad (2006): 'Juist door veranderingen in de economische structuur van steden en door technologische ontwikkelingen horen steeds meer (kleine) bedrijven eigenlijk niet meer thuis op aparte bedrijventerreinen'. Er hoeven

minder nieuwe bedrijventerreinen bij te komen, omdat vestiging in een wijk vaak ook een goede optie is.

Daar komt bij dat beleidsmakers allerlei positieve effecten veronderstellen van meer bedrijvigheid in wijken. Het Grotestedenbeleid en het wijkenbeleid dat zich richt op het vitaal, leefbaar en veilig maken van steden en wijken onderscheidt naast een fysieke en sociale pijler ook een economische pijler. De beleidsgedachte is dat ondernemers en bedrijven een bijdrage leveren aan de veilig-



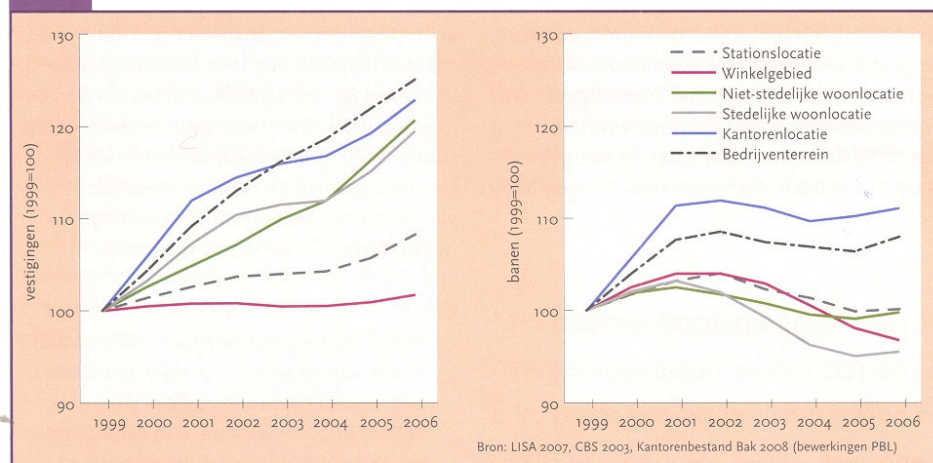
heid, levendigheid, sociale cohesie en arbeidsparticipatie in wijken. Samen met de doelstelling zorgvuldiger om te gaan met de ruimte vormt dit voor nationale en lokale overheden aanleiding in te zetten op het stimuleren en behouden van bedrijven in wijken.

### Trends

Tussen 1999 en 2006 is het aantal bedrijfsvestigingen en banen in woonwijken minder snel toegenomen dan op bedrijventerreinen en kantorenlocaties (figuur 1). En terwijl de werkgelegenheid in niet-stedelijke woonwijken ongeveer gelijk is gebleven, is deze in stedelijke woonwijken zelfs afgenomen. Overigens bleef ook de ontwikkeling van bedrijvigheid in winkelgebieden (zowel de binnenstad als winkelcentra in woonwijken) en op stationslocaties achter bij die van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

In de levensloop van bedrijven veranderen hun locatievoorkeuren en daarmee hun vestigingsplaats. Sommige locaties zijn vooral geschikt voor startende bedrijven en andere locaties juist meer voor groeiende bedrijven. De toe- of afname van bedrijvigheid wordt op de ene locatie dan ook vooral veroorzaakt door de oprichting van bedrijven en op andere locaties door verhuizingen en groei. Toch is er in het beleid weinig aandacht voor de verschillende rollen die bedrijvenlocaties

Figuur 1: Ontwikkelingen vestigingen (links) en werkgelegenheid (rechts) per locatietype (1999=100)



Bron: LISA 2007, CBS 2003, Kantorenbestand Bak 2008 (bewerkingen PBL)





In een keukentje achter zijn woonhuis in Enschede belegt de Broodbode (www.broodbode.nl) zelfgemaakte broodjes om die vervolgens te bezorgen.

eist immers investeringen en is omgeven met veel risico's en onzekerheden. Daarbij vormt de locatiekeuze in deze fase niet de belangrijkste factor voor de slaagkansen van het bedrijf. De ondernemer zal zich vooral bezighouden met het rond krijgen van de financiering en vergunningen, en de afzet van het product. Volgens Schutjens e.a. (2007) start meer dan de helft van de ondernemers vanuit huis vanwege de lage huisvestingskosten, risicobeperking en de makkelijke combinatie met andere taken. Deze trend is nog verder versterkt door de forse groei van het aantal 'zelfstandigen zonder personeel' (zzp'ers). Kortom, meer dan voorheen worden bedrijven opgericht waar mensen wonen.

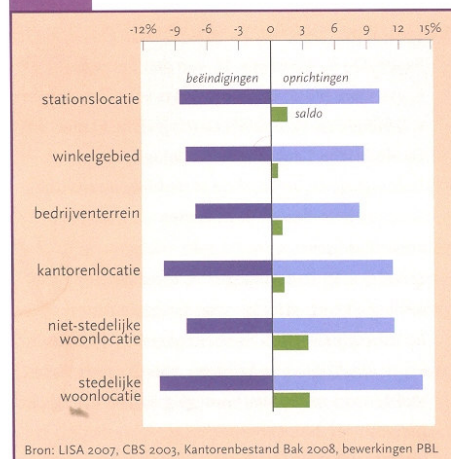
Figuur 2 bevestigt dit. Hoewel de algemene ontwikkeling in woonwijken achterblijft bij die van bedrijventerreinen en kantorenlocaties, worden er gemiddeld in de periode 1999-2006 wel meer bedrijven opgericht. Vooral de stedelijke woonwijken onderscheiden zich als startlocaties. Omdat bedrijven in hun eerste levensjaren erg kwetsbaar zijn, leiden veel oprichtingen in het ene jaar ook tot een hoog aandeel opheffingen in de daarop volgende jaren. Toch ligt het saldo van oprichtingen en opheffingen in stedelijke en ook in niet-stedelijke woonwijken boven dat van de andere locatietypen. De groei van het aantal vestigingen wordt dus in woonwijken voor een belangrijk deel verklaard door nieuwe oprichtingen, meer dan op andere locaties.

kunnen spelen gedurende de levensloop van bedrijven. Meer inzicht hierin kan helpen voorzieningen, zoals bedrijfspanden en parkeergelegenheid, beter af te stemmen op de behoefte van de typen bedrijven die daar gevestigd zijn.

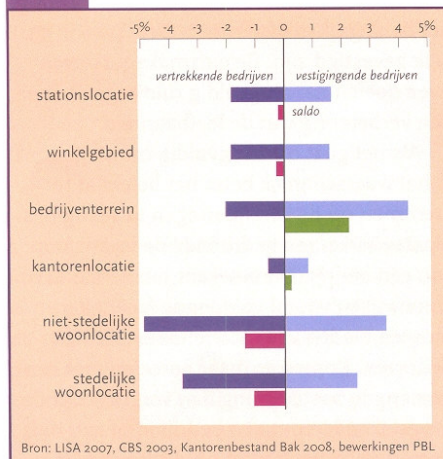
### Startlocaties

De keuze voor de startlocatie is vaak praktisch en gericht op kostenbesparing: de start ver-

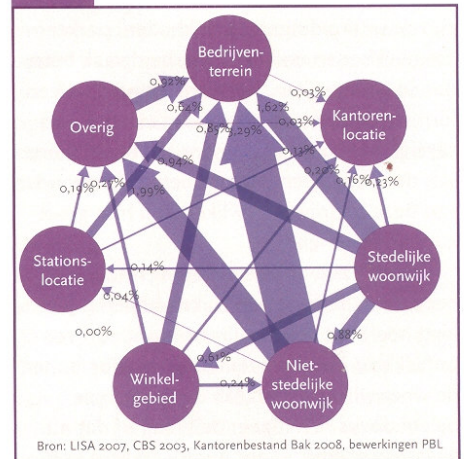
**Figuur 2:** Bedrijfsoprichtingen, -beëindigingen en saldo (als % van totaal aantal bedrijven, gemiddeld per jaar 1999-2006)



**Figuur 3:** Vestigende en vertrekkende bedrijven en saldo (als % van totaal, gemiddeld per jaar 1999-2006)



**Figuur 4:** Saldo's verhuistromen tussen werklocaties





Begonnen als kleine winkel in het centrum van Woerden is Zwefkei Outdoor & Travel Centre na tien jaar verhuisd naar een bij de A12 gelegen bedrijventerrein om te kunnen groeien en de klanten parkeerruimte te bieden.



FOTO: RONALD KRAANBURG

De meeste bedrijven verhuizen over korte afstand, omdat ondernemers en hun medewerkers vaak persoonlijk (contacten met familie en vrienden) en zakelijk gebonden zijn aan de lokale omgeving. Maar liefst 94% van alle verhuizende bedrijven blijft in dezelfde regio en 75% zelfs in dezelfde gemeente. De ruimtelijke levensloop van bedrijven voltrekt zich dus vaak binnen dezelfde stad.

#### Haalbaarheid beleid

Als de ontwikkeling van de werkgelegenheid in woonwijken achterblijft bij die van de formele bedrijvenlocaties, in hoeverre is het dan zinvol in te zetten op het aantrekken en vasthouden van bedrijven in woonwijken? Het antwoord op die vraag vereist inzicht in de vestigingsplaatsvoorkeuren van ondernemers en de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in woonwijken.

Voor kleine bedrijven opererend vanuit de eigen woning en kleinschalige detaillisten met een lokaal verzorgende functie is een woonwijk niet alleen geschikt als startlocatie, maar ook als blijflocatie. Dit geldt niet voor groeiende bedrijven. Op formele bedrijvenlocaties zijn de uitbreidingsmogelijkheden, parkeermogelijkheden en bereikbaarheid vaak beter dan in woonwijken. Een verhuizing naar een formele bedrijvenlocatie kan daarom noodzakelijk zijn voor het economisch functioneren van deze bedrijven. Het proberen te behouden van deze bedrijven in wijken zou hun groei kunnen remmen.

Daarbij zijn ook de vestigingsmogelijkheden van bedrijven in wijken beperkt. Jarenlang heeft het beleid ruimte voor bedrijven ontwikkeld op bedrijventerreinen, dus buiten de woonwijken. Ondanks de gewijzigde beleidsfocus is het zeer de vraag of dat nu gaat veranderen. Meer ruimte creëren voor

## Woonwijken moeten vooral faciliteiten bieden voor startende en kleine bedrijven

bedrijven impliceert minder woningen bouwen op nieuwe locaties of het veranderen van woonbestemmingen in bedrijvenbestemmingen in bestaande woonwijken. Het eerste is weinig aantrekkelijk voor ontwikkelaars en gemeenten omdat de waarde van grond bestemd voor bedrijven veel lager is dan die van grond bestemd voor woningen. Ook het herbestemmen van grond met een woonnaar een bedrijfsbestemming is vanwege waardeverlies en dreigende planschadeclaims weinig aantrekkelijk. Bedrijven zullen woongebieden niet of alleen tegen hoge kosten kunnen verwerven.

#### Ruimtegebruik en leefbaarheid

Dan is het nog de vraag voor wie of voor wat het belangrijk is dat er meer bedrijven in de wijk gevestigd zijn. Beleidsmakers streven twee doelen na: zorgvuldig ruimtegebruik en een verbetering van de leefbaarheid.

Als het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik is het waarschijnlijk beter het beleid af te stemmen op de veranderingen in vestigingsplaatsvoorkeuren gedurende de levensloop van een bedrijf. Dit betekent ten eerste dat woonwijken vooral voldoende faciliteiten moeten bieden voor startende en kleine bedrijven. Komen er meer percelen met een gemengde bestemming dan vergroot dat de mogelijkheden om een bedrijf in of aan huis te starten en het bedrijf op die locatie klein-

schalig uit te breiden. Ten tweede kan meer oog voor de veranderingen in vestigingsplaatsvoorkeuren van bedrijven er ook voor zorgen dat er niet te veel nieuwe werklocaties worden aangelegd. De meeste bedrijven die zich vestigen op een bedrijventerrein of kantorenlocatie zijn groeiende ondernemingen die voorheen in een woonwijk in dezelfde gemeente gevestigd waren. De ontwikkeling van bedrijven in woonwijken geeft daarom een goede indicatie van de toekomstige behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid in gemeenten.

Uit een recente studie van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat meer bedrijvigheid in de wijk niet eenduidig bijdraagt aan de leefbaarheid. Het creëren van werk in de wijk om daarmee de werkloosheid tegen te gaan is niet effectief. De kans dat een wijkbewoner een passende baan in de eigen wijk vindt is namelijk zeer klein en bedrijven en ondernemers dragen maar beperkt bij aan het terugdringen van leefbaarheidsproblemen als overlast, verloederend, inbraken en leegstand. Sommige ondernemingen zoals cafés en winkelcentra kunnen juist overlast veroorzaken in een wijk. Alleen de komst van kleinschalige detailhandel, zoals de 'kleine slager en bakker om de hoek', helpt de problemen met onveiligheid en overlast in wijken te verminderen. Vooral ondernemers die al langere tijd in de wijk wonen zetten zich in voor een verbetering van de leefbaarheid.

Dit pleit voor het faciliteren van wijkbewoners bij het starten van een bedrijf en vooral het inzetten op kleinschalige detailhandel. Het vasthouden van groeiende bedrijven, het aantrekken van bedrijven van elders en het scheppen van banen in wijken zijn veel minder kansrijk. •

#### Bronnen

- Raspe, O., A. Weterings, M. van den Berge & F. van Oort (PBL); G. Marlet (Atlas voor Gemeenten); V. Schutjens & W. Steenbeek (Universiteit Utrecht: Economische Geografie en Sociologie) 2010. *Bedrijvigheid en leefbaarheid in stedelijke woonwijken*. Gratis te bestellen en downloaden via [www.pbl.nl](http://www.pbl.nl) onder Publicaties 2010.
- Schutjens, V., P. Korteweg & A. Mackloet 2007. De woning als bedrijfslocatie: van springplank naar anker. In: Van Kempen, R. & S. Musterd (red.). *De stadsbuurt: ontwikkeling en betekenis*. Van Gorcum, Assen.
- VROM-raad 2006. *Stad en stijging; sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Advies 054. VROM-raad, Den Haag.