

Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven

Auteurs:

Bennie Beernink

Joost Hagens

René Buck

BUCK
CONSULTANTS
INTERNATIONAL *bv*

Colofon

Deze studie werd door Buck Consultants International BV verricht in opdracht van het Centraal Planbureau.

Meer exemplaren zijn te bestellen bij de afdeling Informatie en Nieuwsvoorziening,
telefoon (070) 379 88 20 (tijdens kantooruren)
telefax (070) 379 72 87
Internet: <http://info.minez.nl/> (24 uur per dag)

Den Haag, augustus 1998

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Samenvatting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	15
1.1 Aanleiding en achtergrond	15
1.2 Onderzoeksaanpak	16
1.3 Opbouw rapportage	16
Hoofdstuk 2 Steekproef en respons	19
2.1 Afbakening onderzoekspopulatie en steekproef	19
2.2 Enquête	23
2.3 Respons	24
2.4 Profiel verhuisde bedrijven	25
2.5 Vergelijking steekproef en respons	30
Hoofdstuk 3 Verhuisgedrag en dynamiek in locatievoorkeur	33
3.1 Inleiding	33
3.2 Veranderingen in vestigingsmilieu	33
3.3 Verplaatsingsmotieven	39
3.4 Verandering in huisvestigingssituatie	42
3.5 Schakelschema activiteiten naar type terrein	49
3.6 Conclusies	52
Hoofdstuk 4 Ruimtegebruik	55
4.1 Inleiding	55
4.2 Kenmerken ruimtegebruik	55
4.3 Ruimteflexibiliteit en veranderend gebruik	60
4.4 Conclusies	65
Bijlage 1 Bedrijfstakindeling CPB	67
Bijlage 2 Samenvoeging tot 9 typen vestigingslocaties	69
Bijlage 3 Locatievoorkeur van recent verhuisde bedrijven	71
Bijlage 4 Schakelschema werkgelegenheid	72
Bijlage 5 Schakelschema bedrijfsoppervlak	73
Bijlage 6 Terreinquotiënten verhuisde bedrijven	74
Bijlage 7 Kantoorquotiënten verhuisde bedrijven	75

Voorwoord

Deze rapportage bevat de resultaten van de studie 'Lokatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven', die door Buck Consultants International is verricht in opdracht van het Centraal Planbureau.

De resultaten werden gebruikt voor de ontwikkeling van de BedrijfsLocatie Monitor van het CPB, een systeem voor de monitoring en de voorspelling van de uitgifte van bedrijfslocaties. De BedrijfsLocatie Monitor wordt gefinancierd door de ministeries van Economische Zaken, Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Verkeer en Waterstaat.

Over de inhoud, opzet en uitwerking van deze studie is veelvuldig en uitvoerig van gedachten gewisseld met de betrokken medewerkers van het CPB. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om Taco van Hoek, Jan Schuur, Gerbrand van Bork, John Blokdijk en Martin Koning te bedanken voor hun inzet en bijdrage aan dit project.

De eindverantwoordelijkheid voor deze rapportage berust bij Buck Consultants International.

Bennie Beernink
Joost Hagens
René Buck

Buck Consultants International
Nijmegen, juli 1997

Samenvatting

In deze samenvatting zijn de conclusies van het onderzoek '*Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven*', dat is uitgevoerd in opdracht van het *Centraal Planbureau*, samengevat en gegroepeerd rond vijf thema's:

- A Achtergrond van het onderzoek
- B Steekproef en respons
- C Verhuisgedrag
- D Dynamiek in locatievoorkeuren
- E Dynamiek in ruimtegebruik

A Achtergrond van het onderzoek

Voor de ontwikkeling van de Nederlandse economie is de beschikbaarheid van ruimte op de juiste tijd en de juiste plaats in toenemende mate van belang. Het is niet vanzelfsprekend dat er in de toekomst een voldoende aanbod van werklocaties wordt gecreëerd voor de ruimtebehoefte van bedrijven en instellingen. Vanuit deze optiek heeft het *Centraal Planbureau* (CPB) besloten om, in het kader van haar nieuwe Lange Termijnverkenningen, voor het eerst ook prognoses op te nemen over de *ruimtebehoefte voor economische functies*. Het gaat daarbij in het bijzonder om de behoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Het CPB is bezig om voor de ruimteprognoses specifieke modellen en berekeningswijzen op te stellen, uitgaande van de *terreinquotiënt-methode*. In deze methode wordt grosso modo groei van werkgelegenheid omgezet naar ruimtebehoefte. Belangrijke elementen hierin zijn ruimtegebruik per werkzaam persoon naar economische activiteit, segmentering van de ruimtebehoefte naar type vestigingslocatie en veranderende vestigingsvoorkeuren van bedrijven. Omdat de empirische basis voor een deel van de in het berekeningsmodel gehanteerde parameters beperkt is heeft het CPB aan Buck Consultants International gevraagd om via een *telefonische enquête onder 1.200 bedrijven* beter empirisch materiaal te verkrijgen over met name *de dynamiek in de locatievoorkeuren*. Tevens is de gelegenheid benut om aanvullende informatie te verzamelen over het ruimtegebruik van bedrijven, de huidige voorkeur voor locatietypen en de huisvestingswensen.

B Steekproef en respons

Om de locatievoorkeuren van recent verhuisde bedrijven in kaart te brengen is gebruik gemaakt van een telefonische enquête onder ruim 1.200 bedrijven. Als *steekproefkader* is hiervoor het handelsregister van de Vereniging van Kamers van Koophandel en Fabrieken (VVK) gehanteerd. Tot het steekproefkader behoren *in 1990, 1992, 1993 en 1995 verhuisde bedrijven met tenminste vijf werkzame personen* uit vrijwel alle bedrijfstakken, met uitzondering van landbouw en visserij, overheidsdiensten, onderwijs en gezondheidszorg. In totaal omvat de steekproef 3.722 verhuisde bedrijven.

De respons bestaat (bruto) uit 1.224 bedrijven. De non-respons werd voor het merendeel veroorzaakt door het niet kunnen bereiken van het bedrijf en/of de contactpersoon. Daarnaast bleek ongeveer 25% van de groep die wilde meewerken geen verhuizing te betreffen of niet fysiek te zijn verplaatst. Vertaald naar het steekproefkader betekent dit dat ruim 10% géén verplaatsing betrof (het werkelijk aandeel niet-verhuizers ligt naar verwachting flink hoger omdat de niet-verhuizers van de groep die niet kon worden bereikt - passieve non-respons - niet zijn meegeteld). De actieve

non-respons (weigering of niet volledig kunnen afnemen) omvatte bijna 10% van het steekproefkader. Resumerend is de kwaliteit van het steekproefkader tegengevallen.

Figuur 1 Verdeling steekproef (3.722 bedrijven) in respons en groepen non-respons

In grote lijnen vormt *de respons een goede afspiegeling van de steekproef*. Dit geldt vooral voor omvang en geografische spreiding. Sectoraal zijn er grotere verschillen in relatieve frequentie tussen steekproef en respons. Oververtegenwoordigd in de respons zijn enkele industriële bedrijfstakken (basismetaal, elektrotechniek), terwijl over het algemeen in de steekproef toch al kleine bedrijfstakken in de respons ondervertegenwoordigd zijn (delfstoffen, bouw, zee- en luchtvaart, communicatie). De zakelijke diensten en de groothandel zijn in de respons evenals in de steekproef sterk vertegenwoordigd met ieder meer dan 300 waarnemingen. Deze sectoren nemen ook een belangrijk deel van alle bedrijfsverplaatsingen voor hun rekening. Andere bedrijfsgroepen die met een redelijk aantal waarnemingen in de respons zijn vertegenwoordigd, zijn industrie divers, metaalproductenindustrie, overig transport (wegtransport) en bank- en verzekeringswezen.

C Verhuisgedrag

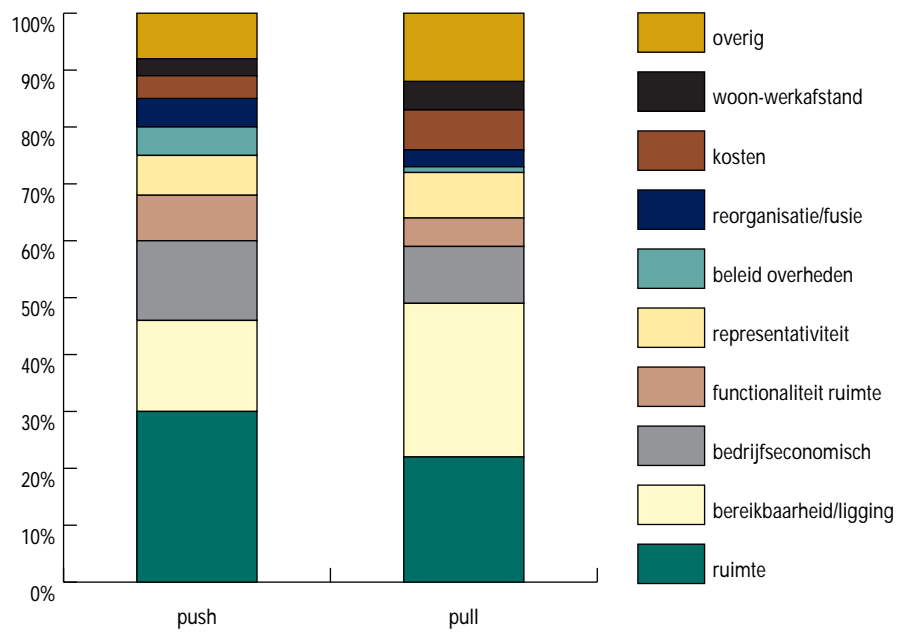
De *bereikbaarheid* van de verhuisde bedrijven, in termen van ligging ten opzichte van (hoofd)infrastructuur, is sterk verbeterd. Dit geldt vooral de wegverkeersverbindingen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer verandert niet of nauwelijks. De *beoordeling van de bereikbaarheid* van de huidige vestiging met de auto is voor het zakelijk en woon-werkverkeer positief en voor de aan- en afvoer van goederen gematigd positief. De bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt als matig beoordeeld.

Ondernemers bevinden zich na verhuizing in de meeste gevallen op een *representatief of modern opgezette vestigingslocatie*. Voor verhuizing betrof dit naar eigen zeggen 'slechts' iets meer dan de helft van de bedrijven. Een groot aantal bedrijven is verhuisd naar een terrein waarop *meer voorzieningen* beschikbaar zijn dan op de 'oude vestigingslocatie'. Het aantal bedrijven dat na verhuizing kan beschikken over *parkeergelegenheid op de eigen kavel* is sterk toegenomen (van 50 tot 70%). Ook het aantal bedrijven dat na verhuizing op het terrein kan beschikken over *weg-water overslagfaciliteiten* is flink gestegen (van 2 tot 7%).

Als

bereikbaarheid en (markt-)ligging worden onderscheiden (zie figuur 2). De drie *belangrijkste factoren in de vestigingsplaatskeuze* (de zogenaamde pull-factoren) van bedrijven zijn het kunnen beschikken over voldoende (uitbreidings) ruimte, een goede marktligging en een goede bereikbaarheid. Er is dus een zekere symmetrie tussen de push- en pullfactoren.

Figuur 2 Push- en pullfactoren verhuisde bedrijven

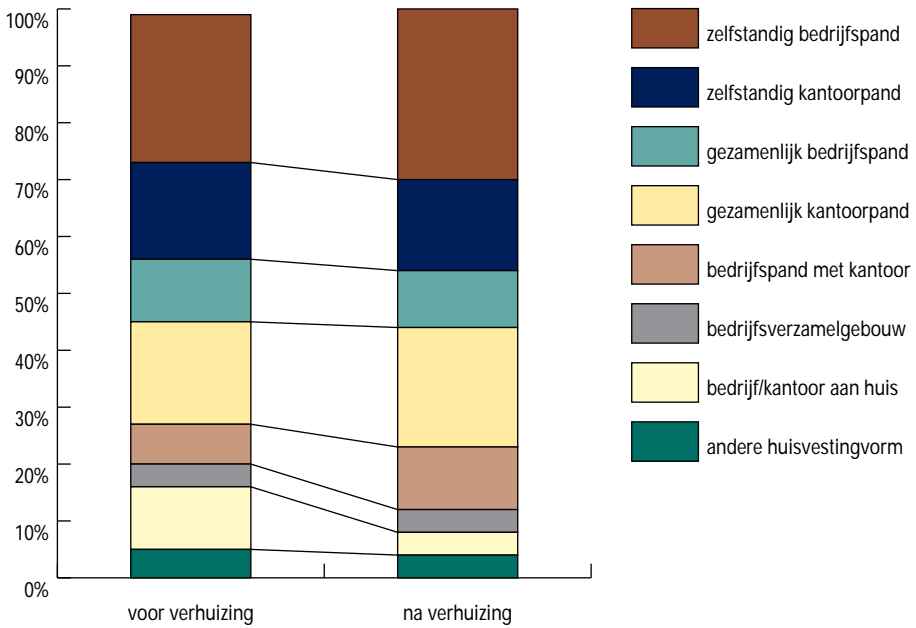


D Dynamiek in locatievoorkeuren

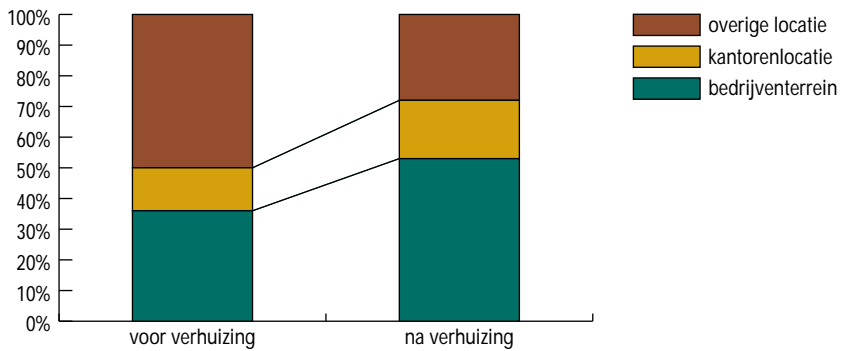
Het aantal bedrijven met een bedrijfspand of kantoor aan huis is na verhuizing sterk afgenomen, terwijl zelfstandige bedrijfspanden, een gezamenlijk kantoorpand en een bedrijfspand met kantoor na verhuizing vaker als bedrijfshuisvesting zijn gekozen (figuur 3).

Als gevolg van de verhuisbewegingen komt een groter deel van bedrijvigheid terecht op specifieke werklocaties: bedrijventerreinen en kantorenlocaties (figuur 4). Overige locaties verliezen onder verhuizers terrein. De belangrijkste verandering betreft het aantal bedrijven dat verhuisde van een overige locatie naar een bedrijventerrein. Het aandeel bedrijven op overige locaties neemt af van 51% tot 28%. Segmenten die een forse groei in het aandeel bedrijven laten zien (figuur 5) zijn gemengde terreinen (van 30 naar 42%), distributieterreinen (van 4 naar 9%) en kantorenlocaties (van 13 naar 18%).

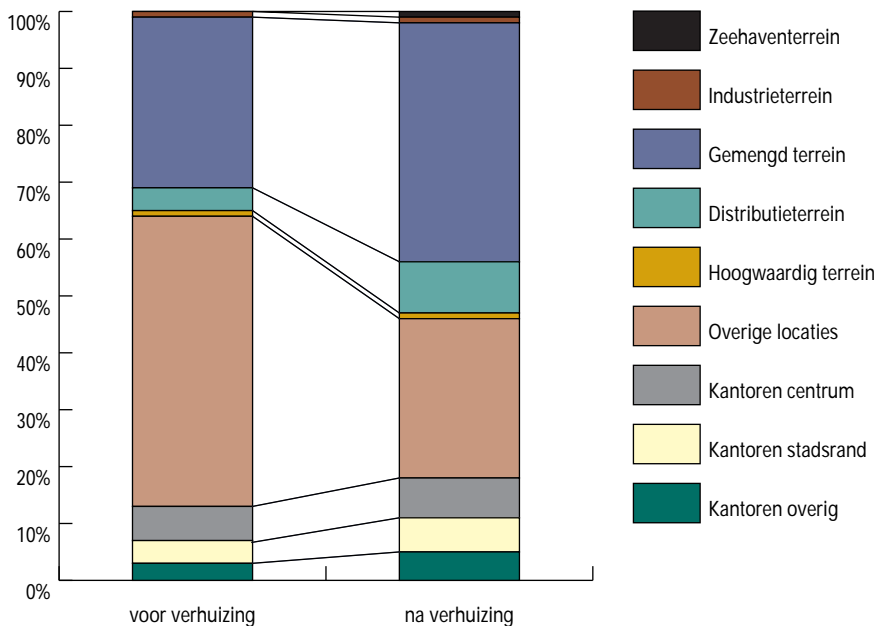
Figuur 3 Verhuisde bedrijven naar type bedrijfshuisvesting voor (N=1.192) en na verhuizing (N=1.998), in %



Figuur 4 Verdeling aantal bedrijven naar type vestigingslocatie voor (N=1.166) en na verhuizing (N=1.182), in %



Figuur 5 Verdeling aantal bedrijven naar type vestigingslocatie voor (N=1.166) en na verhuizing (N=1.182), in %



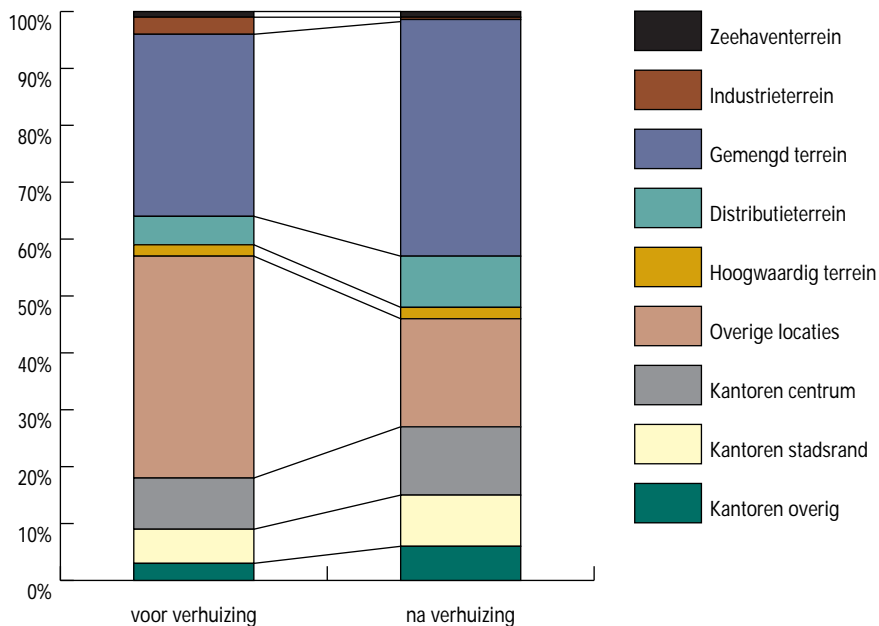
De verdeling van de werkgelegenheid bij de verhuisde bedrijven over typen locaties verschilt vóór en na de verhuizing (zie figuur 6). Het werkgelegenheidsaandeel van overige locaties neemt onder verhuizers met de helft af, tot (een kleine) 20%. Het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen onder verhuizers betreft na verhuizing bijna 55% (was 43%) en op kantorenlocaties ruim 25% (was 18%).

De werkgelegenheid van de verhuisde bedrijven bevindt zich voor 42% op gemengde terreinen, tegen 32% voor verhuizing (figuur 6). Het aandeel van de gemengde terreinen (in werkgelegenheid) in de droge terreinen bedraagt 82% (na verhuizing). *Distributierreinen* kennen ook een toename in belangstelling. Na verhuizing vindt bijna 10% van de werkgelegenheid hier haar huisvesting. Het werkgelegenheidsaandeel op de overige segmenten bedrijventerrein verandert niet of nauwelijks. Alle segmenten van de kantorenlocaties laten een stijging zien in het aandeel van de werkgelegenheid (van 18% voor verhuizing naar 17% na verhuizing).

Verhuizende bedrijvigheid uit de categorie '*industrie divers*' komt na verhuizing in belangrijke mate terecht op gemengde terreinen; zware industrierreinen worden niet als nieuwe vestigingslocatie uitgekozen door deze categorie (tabel 1). Bedrijven uit de *metaalproductenindustrie* laten voor en na verhuizing een zelfde vestigingsbeeld zien. Wel nemen de distributierreinen voor deze groep in populariteit toe; hun aandeel stijgt van 7% naar 13% van de werkgelegenheid.

De werkgelegenheid bij verhuisde *groothandelbedrijven* is voor 75% gevestigd op bedrijventerreinen (was 55%), voor 15% op kantorenlocaties en voor 10% op overige locaties. Van de verhuizers naar een bedrijventerreinen is 87% naar een gemengd terrein verhuisd en de overige groothandel (13%) is naar een distributierrein gegaan. Bedrijven uit de categorie *overig transport* verhuizen in toenemende mate naar bedrijventerreinen: het werkgelegenheidsaandeel stijgt van 55% naar 80%. Distributierreinen nemen van dit aandeel de helft voor hun rekening.

Figuur 6 Verdeling werkgelegenheid verhuisde bedrijven naar type vestigingslocatie voor en na verhuizing, in %



Banken en verzekeringsbedrijven vestigen zich na verhuizing iets vaker op kantorenlocaties (aandeel 70%) en op bedrijventerreinen (aandeel 'overig' neemt af van 25% naar 15%). De kantorenlocaties in het centrum verliezen marktaandeel (van 53% naar 43% van de kantoren). De werkgelegenheid in de *zakelijke diensten* komt voor 50% op bedrijventerreinen, waarvan vier-vijfde-deel op een gemengd terrein. Dit is een opmerkelijk hoog aandeel, zelfs wanneer bedacht wordt dat het in het onderzoek vooral om kleine bedrijven gaat.

Tabel 1 Verdeling werkgelegenheid verhuisde bedrijven naar type vestigingslocatie voor en na verhuizing, in %

Bedrijfs- groep	Ver- huizing	Bedrijventerreinen					Kantorenlocaties			Overige locaties	
		Zee- haven	Zware industrie	Gemengd	Distri- butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig		
Industrie divers	93 na		30	30	45	5		10		5	40 35
Metaal- produkten	86 na			70	70	5			10		15 10
Industrie 1) overig	75 na		10	50	55	10			5	5	35 20
Groot- handel	331 na			50	65	5			10	5	30 10
Overig transport	85 na	10 10		25	30	30			5	5	25 15
Banken, verzekeringen	73 na			10	10	5			35	15	15 15
Zakelijke diensten	373 na			25	40	5	5		10	5	5 5
Diensten 1) overig	31 na			25	20					5	5 5
Totaal	1.153 1.187	voor na	1 1	3 0	32 42	5 9	2 2	9 12	6 9	3 6	39 19

1) Zie bijlage 1 voor de samenstelling van deze groepen

E Dynamiek in ruimtegebruik

Het huidige *kaveloppervlak* van de verhuisde niet-kantoorvestigingen bedraagt gemiddeld 4.300 m². Het kaveloppervlak van niet-kantoorvestigingen is op bedrijventerreinen gemiddeld groter dan op overige locaties. Het kaveloppervlak van kantoorvestigingen is gemiddeld 900 m².

Het gemiddelde *terreinquotiënt* bij de bedrijven in dit bestand is 196 m² per werkzaam persoon. Het *kantoorquotiënt* komt op gemiddeld 33 m² bvo per werkzaam persoon.

De door de verhuisde bedrijven achtergelaten bedrijfsruimte wordt niet altijd opnieuw gebruikt voor bedrijfshuisvesting. Bedrijfslocaties kunnen aan de bestemming worden onttrokken ten behoeve van andere functies of staan leeg omdat ze (nog) niet geschikt worden bevonden door andere bedrijven. Er vindt dan (nog) geen hergebruik plaats. Het *hergebruik* van oude vestigingslocaties voor bedrijfshuisvesting ligt op minimaal 59% en maximaal 89% van het oppervlak. Als schatting wijzen deze data op een hergebruik van 74%.

Verhuizende bedrijven nemen bij de keuze van hun bedrijfsruimte een flinke marge voor flexibiliteit in acht. *Gemiddeld kunnen zij direct na verhuizing 51% werkgelegenheidsgroei opvangen*. Daar was op het moment van het afnemen van de enquête nog 36% van over. Verhuisd wordt er bij een groei van 46%. Wanneer de werkgelegenheid zou afnemen dan wordt besloten om ruimte af te stoten bij een daling van 52% en om te verhuizen bij een daling van 71%.

Ongeveer de helft van de bedrijven verwacht een constant ruimtegebruik per werknemer in de toekomst (komende vijf jaar). In totaal (inclusief 'stijgers' en 'dalers') *wordt wel een gemiddelde groei in het ruimtegebruik per werkzaam persoon verwacht*. De omvang van deze gemiddelde groei ligt tussen de nul en acht procent. Ook in de kantoorhoudende sectoren verwachten de verhuisde bedrijven een toename van het gemiddeld ruimtegebruik.

De helft van de ondernemingen vindt werkgelegenheid een goede indicator voor ruimtegebruik. Vooral in de transportsector en de groothandel wordt aangegeven dat er betere alternatieven zijn. Dit betreft met name variabelen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan het activiteitsniveau van de onderneming (omzet, productie), logistieke aspecten (opslag, voorraad en goederenstromen) en verandering in bedrijfsactiviteiten (specialisatie, uitbesteding).

Ten aanzien van de huidige vestigingslocatie wordt *handhaving van een goede bereikbaarheid* (zakelijk-, woon-werk-, vrachtverkeer en parkeren) veruit als belangrijkste zorgaspect voor de toekomst beschouwd, op afstand gevolgd door het ontstaan van ruimtenood.

In de bedrijfshuisvesting geldt voor de ondernemer als grootste zorg *onvoldoende uitbreidings-* (ruimtegebrek) en *inrichtingsmogelijkheden* (flexibiliteit), naast (vroegtijdige) veroudering, verminderde efficiency en representativiteit van het pand.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

In de nota 'Ruimte voor regio's' is het ruimtelijk-economisch beleid van het Kabinet weergegeven, vanuit het centrale beleidsmotto 'werk, werk, werk'. Eén van de elementen die in de nota wordt belicht is het groeiend belang van ruimte voor economische ontwikkeling. Bedrijven moeten zich op locaties kunnen vestigen die voldoen aan hun eisenpatroon. Het is voor de ontwikkeling van de Nederlandse economie van belang dat er sprake is van een (kwantitatief en kwalitatief) voldoende aanbod van werklocaties. In 'Ruimte voor regio's' wordt geconstateerd, op basis van de studies in het kader van het project 'Ruimte voor Economische Activiteit (REA)', dat dit geen vanzelfsprekende zaak is in de toekomst.

Vanuit deze optiek heeft het Centraal Planbureau (CPB) besloten om, in het kader van haar nieuwe Lange Termijnverkenningen, voor het eerst ook prognoses op te nemen over de ruimtebehoefte voor economische functies. Het gaat daarbij in het bijzonder over de behoefte aan bedrijven-terreinen en kantorenlocaties. In het CPB-rapport 'Economie en fysieke omgeving, beleidsopgaven en oplossingsrichtingen 1995 - 2020' zijn hierover de eerste resultaten gepubliceerd. Deze verkenningen lopen vooruit op de ontwikkeling van de zogenaamde BedrijfsLocatie Monitor (BLM), een instrument dat het CPB voorbereidt om de planning en realisatie van bedrijventerreinen te verbeteren en systematisch te volgen.

Het CPB is bezig voor de ruimteprognoses specifieke modellen en berekeningswijzen op te stellen. Daarbij wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van de in Nederland meest gangbare prognosemethode voor deze problematiek, de terreinquotiënt-methode. Kern van deze methode is dat het ruimtegebruik vooral afhangt van de omvang van de werkgelegenheid. De methode komt er - met de nodige verfijningen en tussenstappen - op neer, dat groei en veranderende vestigingsplaatsfactoren van werkgelegenheid worden omgezet naar ruimtevraag. Enkele van de belangrijke elementen hierbij zijn:

- de verwachte werkgelegenheidsgroei;
- het ruimtegebruik per werkzaam persoon in een sector;
- de segmentering van de vraag naar locatietypen (schakelschema);
- dynamiek in de locatievoorkeuren van bedrijven.

Tot dusverre is bij prognoses in Nederland wegens gebrek aan goed datamateriaal de empirische basis voor een deel van de in de berekeningsmodellen gehanteerde parameters beperkt. Eén van de empirisch zwak onderbouwde aspecten betreft de dynamiek in de verdeling van de totale vraag naar typen bedrijventerreinen, de zogenaamde (dynamiek in de) segmentering van de vraag.

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft daarom aan Buck Consultants International gevraagd een telefonische enquête onder 1.200 bedrijven af te nemen, om beter empirisch materiaal te verkrijgen over met name dynamiek in de locatievoorkeuren en trends in locatievoorkeurverandering. Tevens is de gelegenheid benut om aanvullende informatie te verzamelen over het ruimtegebruik van bedrijven, de huidige voorkeur voor locatietypen en de huisvestingswensen. In dit rapport worden de gegevens van die enquête op hoofdlijnen beschreven en geanalyseerd.

1.2 Onderzoeksaanpak

Primair doel van het onderzoek is het verschaffen van inzicht in de dynamiek in locatievoorkeuren van bedrijven, zodat in de prognoses een onderbouwde segmentering naar type terrein/locatie mogelijk wordt. Immers voor ruimtelijk-economische beleidsmakers is een bruto behoefte aan bedrijventerreinen wel relevant, maar onvoldoende om een operationele invulling te geven in streek- en bestemmingsplannen waarin de (ruimtelijk-juridische) basis wordt gelegd voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Eigenlijk zijn voor de prognoses, die meestal betrekking hebben op een lange periode van bijvoorbeeld tien of twintig jaar, gegevens nodig over de toekomstige locatievoorkeuren. Deze zijn uiteraard niet bekend.

Over de huidige verdeling van werkgelegenheid en ruimtegebruik naar sector heeft het CPB informatie verkregen uit een koppeling tussen LISA-werkgelegenheidsgegevens¹ en ruimtegebruik uit de database IBIS² van de Rijks Planologische Dienst (RPD). Op basis hiervan is bekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd, welk deel op kantorenlocaties en hoeveel werkgelegenheid zich daar buiten - op 'overige locaties' - bevindt. Binnen deze drie locatietypen wordt nog een verdere segmentering gehanteerd. Het is echter zeer wel denkbaar dat de verdeling van werkgelegenheid over deze locatietypen en segmenten in de toekomst zal afwijken van deze huidige verdeling. Om zicht te krijgen op deze toekomstige verdeling staat in dit onderzoek *het in kaart brengen van de veranderingen in locatievoorkeur van recent verhuisde bedrijven* centraal. De gedachte hierachter is dat het feitelijk verhuisgedrag van recente verhuizers de beste informatie geeft over de dynamiek van de locatievoorkeuren in de toekomst. De gegevens uit dit onderzoek kunnen dan gebruikt worden om de richting van de dynamiek in verdeling over segmenten te bepalen.

Om de locatievoorkeuren van recent verhuisde bedrijven in kaart te brengen is gebruik gemaakt van een telefonische enquête onder ruim 1.200 bedrijven. Het onderzoek bestond uit de volgende vijf fasen:

- Fase 1: opstellen enquête;
- Fase 2: trekken steekproef verhuizers;
- Fase 3: afnemen enquête;
- Fase 4: beschrijving en (beperkte) analyse enquête;
- Fase 5: rapportage.

1.3 Opbouw rapportage

Deze rapportage omvat een weergave van alle onderzoeksfasen.

In *hoofdstuk 2* staat de onderzoeksopzet centraal. Hierbij komen aan de orde de samenstelling van de steekproef, de inhoud van de enquête en een overzicht van de respons in termen van aantallen en typen bedrijven. De beschrijving en analyse van de enquêtedata staan in de twee daarop volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 3 gaat in op het verhuisgedrag en de dynamiek in locatievoorkeuren. Centraal in dat hoofdstuk staan veranderingen (voor en na verhuizing) in vestigingsmilieu en huisvestingssituatie. Daaruit worden consequenties voor het opstellen van schakelschema's voor segmentering van de vraag afgeleid.

1 Stichting Landelijk Informatiesysteem Arbeidsplaatsenregister (LISA).

2 Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem.

Hoofdstuk 4 gaat over het ruimtegebruik van de geïnterviewde ondernemingen. Daarbij gaat de meeste aandacht uit naar het ruimtegebruik in kavelgrootte en/of m² bvo op de huidige locatie en de flexibiliteit die bedrijven hebben om groei of krimp op te vangen op hun huidige locatie. In mindere mate komt daarbij het ruimtegebruik op de vorige locatie aan de orde en de verschillen tussen de huidige en de vorige locatie in termen van ruimtegebruik. Ook komt de invulling van de oude vestigingslocatie, het hergebruik, aan de orde. Andere elementen die in dit hoofdstuk worden beschreven betreffen indicatoren voor het inschatten van toekomstige ruimtebehoefte, verwachte veranderingen in het toekomstig ruimtegebruik en knelpunten die spelen ten aanzien van de huidige locatie en huisvesting.

De conclusies uit het onderzoek zijn opgenomen in de samenvatting, voorafgaand aan deze inleiding.

Hoofdstuk 2 Steekproef en respons

In dit hoofdstuk vindt in paragraaf 2.1 de afbakening van de steekproef plaats en staat deze beschreven. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de verantwoording van het gekozen steekproefkader. In paragraaf 2.2. komt de inhoud van de enquête aan bod. Een overzicht van de responderende bedrijven naar herkomst, omvang en activiteit staat centraal in paragraaf 2.3. Het hoofdstuk wordt besloten met een vergelijking op deze kenmerken tussen steekproef en respons (paragraaf 2.4).

2.1 Afbakening onderzoekspopulatie en steekproef

Steekproefkader

Het CPB wilde een telefonische enquête af laten nemen onder een representatieve steekproef van verhuise bedrijven in Nederland uit de periode 1990-1995, met en ondergrens van tenminste 5 werkzame personen. Deze wens stelt twee eisen aan het steekproefkader:

- een onderzoekstechnische eis: het moet mogelijk zijn een representatief beeld van verhuizende bedrijven in Nederland op te bouwen;
- een pragmatische eis: het steekproefkader moet adresgegevens, telefoonnummers en bij voorkeur ook contactpersonen bevatten.

Deze twee eisen wijzen in de richting van databestanden van de NV Databank van de Vereniging van Kamers van Koophandel (VVK). De eerste eis is alleen in te vullen door gebruik te maken van de *mutatiebalansen* van de VVK. Deze zijn alleen tegen hoge kosten beschikbaar, dienen voor gebruik te worden geschoond (verhuizingen dienen van andersoortige (uitsluitend juridische) mutaties te worden gescheiden) en - wat in dit verband praktisch gesproken het meest vervelende is - aan de mutatiebalans kan niet rechtstreeks een adressenbestand worden ontleend.

De tweede eis - het leveren van een adressenbestand met telefoonnummers en zo mogelijk contactpersonen - wijst het *handelsregister* als meest geschikte steekproefkader aan. Nu bevat het handelsregister ook een registratiepositie waarin verhuizing als 'reden van inschrijving' wordt geregistreerd. Bovendien wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen een herkomst binnen het eigen Kamerdistrict³ en een herkomst daarbuiten. Helaas is op basis van dit bestand geen representatief beeld van verhuizende bedrijven op te bouwen omdat:

- de codes (bestemd voor registratie van verhuizing van bedrijven) kunnen worden overschreven door andere redenen van inschrijving (filiaalvestiging, naamswijziging, juridische verandering);
- de registratiewijze binnen Kamers in Nederland op dit punt niet volledig is;
- de registratiewijze tussen Kamers op dit punt verschilt;
- de registratiewijze in de loop van de tijd is veranderd.

Geen van beide in aanmerking komende bestanden kan dus exact leveren waarnaar wordt gezocht. Wel is vanuit de VVK aangegeven dat een bedrijf dat in het handelsregister als verhuizer is opgenomen met zeer grote waarschijnlijkheid ook daadwerkelijk een verhuizend bedrijf is. Dit

³ Een verdere differentiatie binnen de categorie verhuizers binnen een Kamerdistrict is helaas niet mogelijk.

laatste argument heeft bij de keuze van het steekproefkader de doorslag gegeven. Het handelsregister van de VVK is dus als steekproefkader gehanteerd.

Steekproef

Uit het handelsregister zijn adressen getrokken van bedrijven:

- die volgens het handelsregister in 1990, 1993 of 1995 zijn verhuisd;
- met tenminste vijf werkzame personen;
- uit vrijwel alle bedrijfstakken (CPB-bedrijfstakindeling, bijlage 1), maar niet uit:
 - landbouw en visserij;
 - openbaar bestuur, overheidsdiensten;
 - onderwijs;
 - gezondheidszorg.

Het betreft alle in het handelsregister als verhuizers geregistreerde bedrijven die aan deze criteria voldoen voor de drie genoemde jaren. Dit resulteerde in 3.424 bedrijven en adressen. Deze zijn in tweede instantie - toen tijdens het afnemen van de enquête bleek dat een groter aantal adressen nodig was - aangevuld met 300 verhuizers uit 1992. Daarvoor zijn alleen ondernemingen uit industrie en transport getrokken die geregistreerd stonden als verhuizer binnen het Kamerdistrict. Deze sectorale selectie in die aanvullende steekproef is gedaan om een groter aantal cases te kunnen verzamelen in de industrie, die immers met name op bedrijventerreinen gevestigd is⁴. Het alleen selecteren van verhuizers binnen het kamerdistrict in de aanvullende steekproef is gedaan omdat de respons tot op dat moment een relatief groot aandeel verhuizers uit een ander Kamerdistrict bevatte. Dit 'relatief groot' is bepaald aan de hand van bekende gegevens uit de analyse van mutatiebalansen (o.a. Kemper en Pellenburg, ESB 1995).

De oorspronkelijke steekproef bevat 3.724 bedrijven. Hieruit zijn twee bedrijven behorend tot de bedrijfstak landbouw en visserij verwijderd. Deze bedrijven waren geregistreerd als hovenier/groenvoorziening en hadden eigenlijk niet in de steekproef mogen zitten. Na deze correctie telt het steekproefbestand uiteindelijk 3.722 cases.

De steekproef is in de tabellen 2.1, 2.2 en 2.3 weergegeven naar geografische verdeling over Nederland, naar economische sector en naar klasse werkzame personen. De vier provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant vertegenwoordigen 73% van de steekproef. Dit zijn ook de provincies met een groot aantal vestigingen met meer dan vijf werkzame personen en met een vermoedelijk hogere dynamiek dan elders. Zoals eerder betoogd, ontbreekt een goed referentiebeeld om de representativiteit van de steekproef te beoordelen. Dat ook registratieverschillen tussen Kamers van Koophandel een rol spelen kan worden afgeleid uit de geringe vertegenwoordiging van de provincies Zeeland en Limburg. Hiermee rekening houdend lijkt het steekproefkader een goed en representatief beeld te geven van de geografische verdeling van de bedrijvendynamiek over Nederland.

Voor een overzicht van de steekproef naar activiteit is een indeling gemaakt in drie economische sectoren, namelijk:

- industrie (delfstoffen, industrie, openbaar nut en bouw);
- logistiek (groothandel, transport en opslag);
- diensten (detailhandel, horeca, reparatie, communicatie, financiële-, zakelijke - en overige diensten).

⁴ Deze studie richt zich op zowel bedrijventerreinen als kantorenlocaties; de bedrijventerreinen zijn daarbij primair aandachtspunt.

Tabel 2.1 Steekproefkader verhuisde bedrijven naar huidige vestigingsprovincie volgens het handelsregister

	Steekproef	
	abs.	%
Groningen	103	2,8
Friesland	57	1,5
Drente	68	1,8
Overijssel	176	4,7
Gelderland	334	9,0
Flevoland	118	3,2
Utrecht	501	13,5
Noord-Holland	869	23,3
Zuid-Holland	688	18,5
Zeeland	17	0,5
Noord-Brabant	642	17,2
Limburg	149	4,0
Totaal	3.722	100,0

Bron: NV Databank, bewerking Buck Consultants International

In tabel 2.2 is de steekproef onder verhuisde bedrijven weergegeven naar huidige vestigingsprovincie en naar sector.

Tabel 2.2 Steekproefkader verhuisde bedrijven naar huidige vestigingsprovincie en naar sector in %

Provincie	Industrie ¹⁾	Logistiek ²⁾	Diensten ³⁾	Totaal
Groningen	30	39	31	100
Friesland	44	23	33	100
Drente	28	32	40	100
Overijssel	36	25	39	100
Gelderland	30	34	36	100
Flevoland	22	47	31	100
Utrecht	12	34	55	100
Noord-Holland	17	33	50	100
Zuid-Holland	19	40	41	100
Zeeland	41	12	47	100
Noord-Brabant	29	35	36	100
Limburg	34	30	36	100
Totaal gemiddeld	23	35	42	100
Totaal absoluut	850	1.289	1.583	3.722

1) Industrie sbi '74: code 11 t/m 52

2) Logistiek sbi '74: code 61 t/m 63, 71 t/m 76

3) Diensten sbi '74: code 64 t/m 68, 77 t/m 99

Bron: NV Databank, bewerking Buck Consultants International

Tot de steekproef behoren vooral veel ondernemingen in de dienstensector, maar ook de logistiek is relatief sterk vertegenwoordigd. Bijna een kwart van de steekproef bestaat uit industriële bedrijven. Het aandeel van de diensten in de steekproef is hoog in Noord-Holland en Utrecht. In de steekproef komen relatief veel logistieke bedrijven (groothandel en transport) voor in Flevoland en Zuid-Holland. In de provincies buiten de Randstad bevat de steekproef relatief veel industriële bedrijven.

Een overzicht van het steekproefbestand naar grootteklasse van bedrijven is opgenomen in tabel 2.3.

Tabel 2.3 Steekproefkader bedrijven naar klasse werkzame personen volgens gegevens handelsregister

Werkzame personen	Steekproef	
	abs.	%
5 t/m 9	1.688	45,4
10 t/m 19	1.155	31,0
20 t/m 49	620	16,7
50 t/m 99	164	4,4
100 t/m 199	64	1,7
200 t/m 499	24	0,6
500 t/m 999	7	0,2
1000 en meer	0	0,0
Totaal	3.722	100,0

Bron: NV Databank, bewerking Buck Consultants International

De steekproef bestaat uit vooral kleine ondernemingen. Bij de trekking is een ondergrens gehanteerd van vijf werkzame personen. Ondernemingen met meer dan vijftig arbeidsplaatsen vormen slechts 7% van de steekproef. Iets minder dan de helft van de steekproef bestaat uit bedrijven met 5-9 werkzame personen, de kleinste grootteklasse die in beschouwing is genomen. Dit beeld is overigens zeer waarschijnlijk wel in lijn met de werkelijke verplaatsingsdynamiek in het Nederlandse bedrijfsleven: er zijn veel meer kleine ondernemingen en bovendien zijn grotere ondernemingen minder mobiel. Een belangrijke en voor de hand liggende verklaring daarvoor ligt in de geïnvesteerde kosten in de huidige vestiging. Met name voor industriële ondernemingen is dit een belangrijk aspect.

Overigens kan de feitelijke werkgelegenheid bij een onderneming in de steekproef wel afwijken van grootteklasse waarin het bedrijf geregistreerd staat in het handelsregister. De gegevens in tabel 2.3 zijn conform de opgave in het handelsregister.

Tabel 2.4 bevat informatie over de bedrijven in de steekproef naar activiteit. Daarbij is de bedrijfstak-indeling voor bedrijfsactiviteiten gehanteerd, zoals die door het CPB in haar analyses over dit onderwerp wordt gebruikt (zie bijlage 1 voor samenstelling van de bedrijfstakken).

Tabel 2.4 Steekproefkader bedrijven handelsregister naar CPB-bedrijfstaking

	Steekproef	
	N	%
Voedings- en genotmiddelen	51	1,4
Industrie divers	296	7,9
Chemie	53	1,4
Basismetaal	8	0,2
Metaalproducten	252	6,8
Electrotechnisch	34	0,9
Transportmiddelen	32	0,9
Delfstoffen/olie-industrie	85	2,3
Bouw-/installatie	38	1,0
Exploitatie onroerend goed	95	2,6
Groothandel	1.000	26,9
Zee- en luchtvaart	26	0,7
Overig transport	264	7,1
Communicatie	46	1,2
Banken en verzekeringen	217	5,8
Zakelijke diensten	1.144	30,7
Kwartaire diensten	81	2,2
Totaal	3.722	100,0

Bron: NV Databank, bewerking Buck Consultants International

De grootste vertegenwoordiging in de steekproef komt voor rekening van de zakelijke diensten (ruim 30%) en de groothandel (ruim een kwart). Ook de industrie is met 22% goed vertegenwoordigd. Eerder is reeds vermeld dat er bewust bedrijfstakken buiten beschouwing zijn gebleven (onder andere detailhandel, horeca en reparatie en grote delen van de kwartaire diensten) en dat in de aanvullende trekking vooral industriële bedrijven zijn opgenomen in de steekproef. De verdeling naar bedrijfstak is dan ook niet representatief te noemen voor alle bedrijfsverplaatsingen in Nederland. Wel vormen de zakelijke diensten ook in analyses van mutatiebalansen de meest mobiele bedrijfstak in Nederland.

2.2 Enquête

De enquête bestaat uit drie delen:

- algemene informatie;
- informatie over vestigingsmilieu en verplaatsingsmotieven;
- informatie over de huidige en vorige vestigingsplaats.

De algemene informatie die over het bedrijf is verzameld, betreft de activiteiten van de vestiging en de werkgelegenheid. Ook is het type verhuizing (binnengemeentelijk, binnen Kamerdistrict, uit ander Kamerdistrict) nagevraagd en de werkgelegenheid op het moment van verhuizen.

De informatie over het vestigingsmilieu bevat gegevens over de vorige en de huidige locatie onder andere over:

- ligging en bereikbaarheid voor verschillende modaliteiten;
- aard, schaal en soort terrein/omgeving;
- faciliteiten en voorzieningen;
- push- en pullfactoren bij vertrek en vestiging.

Meer gedetailleerde informatie over de huidige en vorige vestigingslocatie - en dan nu specifiek over pand en kavel - is in het laatste deel van de enquête aan de orde gekomen. Hierbij is onder andere informatie verzameld over:

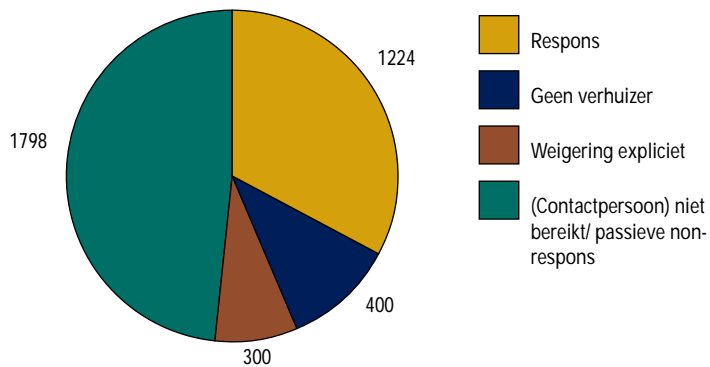
- type pand en type terrein (uitgesplitst in diverse categorieën);
- motieven voor verandering in type terrein;
- ruimtegebruik in ha kavel en/of (waar relevant) m2 bvo;
- uitbreidingsmogelijkheden en ruimtelijke flexibiliteit bij groei en krimp;
- enkel capita selecta, waaronder verwachtingen over veranderingen in ruimtegebruik, verplaatsings- of uitbreidingsplannen en de relevantie van werkgelegenheid als determinant voor ruimtegebruik.

2.3 Respons

De enquête is onder regie van Buck Consultants International telefonisch afgenomen door onderzoeksbureau STEC uit Nijmegen. De oorspronkelijke respons bevatte 1224 cases. Hierop is een correctie uitgevoerd omdat 25 bedrijven op basis van de hoofdactiviteiten van bedrijven als landbouw- of visserij bedrijven zijn aangemerkt. Deze bedrijven zijn op basis van (neven-)activiteiten in handel of dienstverlening in de steekproefpopulatie opgenomen. De hoofdactiviteit betrof echter land- en vooral tuinbouw, met nevenactiviteiten in handel (kwekerijen 12, fokkerijen 2), mechanisatie (loonbedrijven 3) of dienstverlening (advisering 5, groenvoorziening 2). *De uiteindelijke respons komt hiermee op 1.199 cases. Het is daarmee een groot en informatierijk bestand.*

Bij een groot deel van de steekproef is wel een poging tot contact leggen gedaan, maar is het niet tot een (in voldoende mate) volledige afname van de enquête gekomen. Deze groep kan als non-respons groep worden gezien. Er valt een onderscheid te maken naar passieve en actieve non-respons. In figuur 2.1 zijn de stappen tussen steekproef en respons grafisch weergegeven.

Figuur 2.1 Verdeling steekproef (3.722 bedrijven) in respons en groepen non-respons



Passieve non-respons betreft de bedrijven waarvan geen juist telefoonnummer is achterhaald, die in het geheel niet of waar niet de juiste persoon bereikt kon worden (afwezigheid, in gesprek). Ook bleken bedrijven ten onrechte als verhuizer te zijn geregistreerd in het handelsregister. Deze laatste

groep betref *ongeveer 25% van de groep die bereikt is en bereid tot medewerking*. Dat betekent dat in totaal ruim 400 bedrijven zijn bereikt die wel medewerking wilden verlenen, maar die niet verhuisd blijken te zijn en derhalve niet tot de doelgroep behoren. Vanzelfsprekend zijn deze bedrijven niet tot de respons gerekend. Waarschijnlijk is de vervuiling van het handelsregister op dit punt - registreren van verhuizingen - nog groter dan deze 25%, omdat te verwachten valt dat de ondernemingen waarvan het telefoonnummer ontbrak (en niet achterhaald kon worden) of die niet bereikt zijn een nog groter aandeel niet-verhuizers bevat. Ook ontbrak het telefoonnummer en/of de contactpersoon in een groter aantal gevallen dan vooraf door de NV Databank was gesuggereerd. Ook dit had een negatief effect op de trefkans.

Actieve non-respons is opgetreden indien bedrijven die bereikt zijn hun deelname weigerden, of indien een respondent na een beperkt deel van de enquête reeds afhaakte. Voor een grootschalige telefonische enquête over een specialistisch onderwerp als het onderhavige is met name de trefkans (de juiste contactpersoon bij bedrijven binnen de doelgroep) bepalend voor het aantal benodigde pogingen voor het realiseren van de respons. Toch is ook de actieve non-respons een factor van belang. Ongeveer 15% van de bereikte bedrijven weigerde medewerking. Een deel van de wel bereikte bedrijven is uiteindelijk toch in de categorie passieve non-respons terecht gekomen, omdat de juiste contactpersoon niet aan de telefoon kon worden gekregen. Als redenen voor (actieve) non-respons werden vooral genoemd: geen tijd, enquêtemoetheid, onvoldoende kennis voor beantwoording en een te lange enquête. De complexiteit van de enquête - en dan vooral de vragen over ruimtegebruik - was groot, zeker voor een telefonische enquête. Dit heeft voor een aantal vragen geleid tot een geringere respons. Een gerichte nabelactie heeft hier wel verbetering in aangebracht, maar onvolledige cases waren in een aantal gevallen onvermijdelijk.

De telefonische enquête is op verzoek van de opdrachtgever in een korte doorlooptijd afgerond, hetgeen de mogelijkheden om gericht afspraken te maken over geschikte terugbeltijden heeft beperkt. Hierdoor is de verhouding tussen bruto benodigde adressen en netto respons ongunstig beïnvloed.

Het vergaren van de respons heeft meer moeite gekost dan vooraf was voorzien, maar de uiteindelijke respons is goed te noemen.

2.4 Profiel verhuisde bedrijven

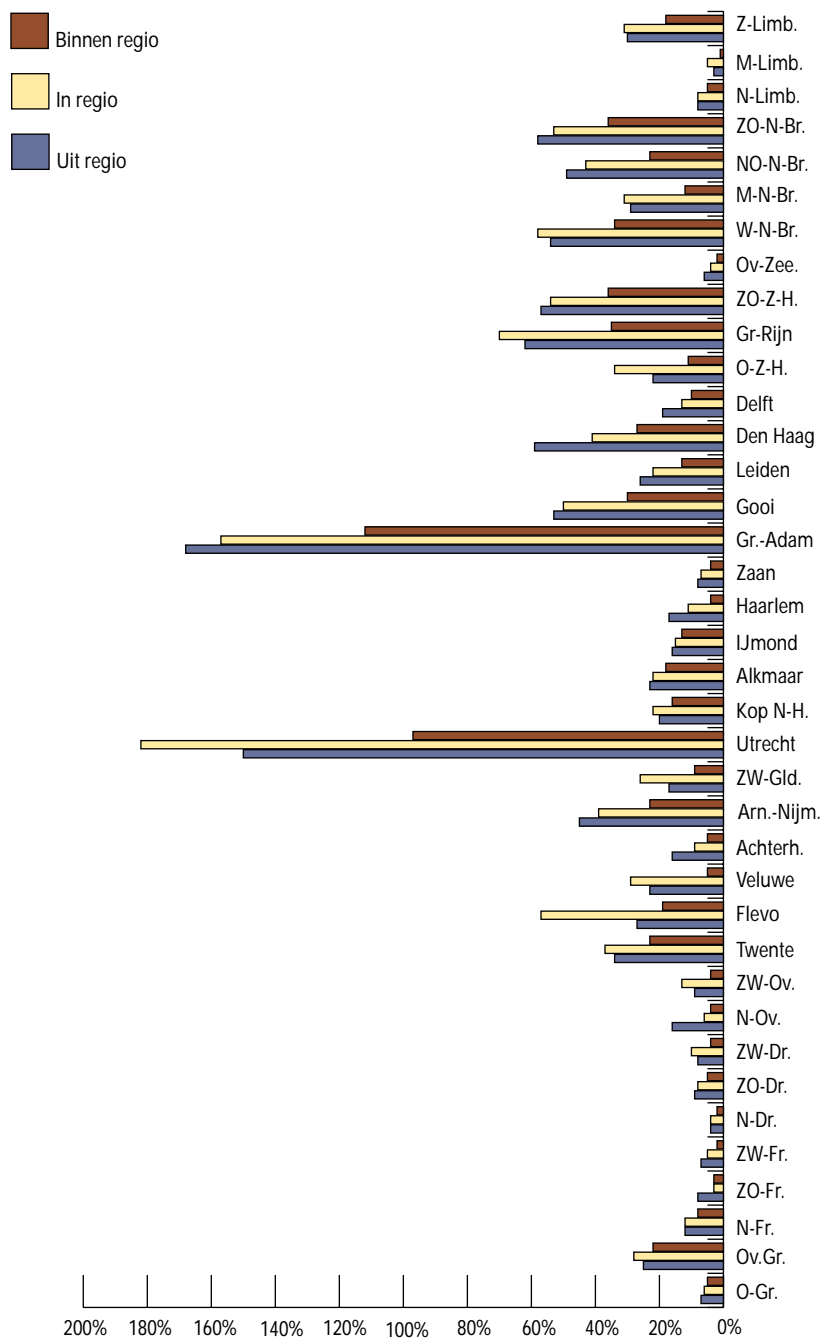
In deze paragraaf worden de bedrijven die tot de respons behoren kort beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- herkomst- en vestigingsregio;
- omvang van de bedrijven in termen van werkgelegenheid;
- verdeling van de respons naar activiteit;
- type verhuizer (binnengemeentelijk, binnen regio, buiten regio).

Herkomst- en vestigingsregio

In figuur 2.2 is naar regio (COROP-gebieden) het aantal vertrekkende, het aantal inkomende en het aantal binnen de regio verplaatsende bedrijven in het bestand opgenomen.

Figuur 2.2 Vertrek en vestiging van bedrijven naar COROP-gebieden



In de responsgroep zijn in de COROP-gebieden Groot-Amsterdam en Utrecht veruit de meeste bedrijven vertrokken, maar zijn ook veruit de meeste bedrijven weer neergestreven. In Utrecht is als resultante daarvan sprake van een vestigingsoverschot en in Groot-Amsterdam van een vertrekoverschot. Tot de COROP-gebieden met een behoorlijk vertrekoverschot behoren Den Haag, Groot-Amsterdam en Noord-Overijssel, terwijl Utrecht en Flevoland de belangrijkste vestigingsgebieden zijn. Gebieden met een relatief sterk vertrekoverschot zijn daarnaast Zuidwest Friesland, Achterhoek en Agglomeratie Haarlem. Een relatief sterk vestigingsoverschot doet zich voor in Zuidwest-Overijssel, Zuidwest-Gelderland en Oost-Zuid-Holland.

Omvang en ontwikkeling werkgelegenheid

Bij het beschrijven van de respons in termen van werkgelegenheid bij de responderende ondernemingen kunnen drie werkgelegenheidscijfers worden onderscheiden. Dit zijn:

- werkgelegenheid volgens het handelsregister;
- werkgelegenheid op het moment van verhuizen;
- werkgelegenheid op het moment dat de enquête werd afgenomen.

Het eerste cijfer wordt alleen gebruikt voor een vergelijking met de steekproef en komt in de volgende paragraaf aan bod. Hier wordt eerst de werkgelegenheid op het moment van verhuizen beschreven en vervolgens de ontwikkeling tot aan het tijdstip waarop de enquête is afgenomen.

Op het moment van verhuizen hadden de bedrijven gemiddeld een omvang van 20 werknemers (banen van 15 uur of meer). De bedrijfsomvang varieert volgens de opgave van de bedrijven zelf van 1⁵ tot 1.000 werknemers. Driekwart van de bedrijven is kleiner dan 20 werkzame personen en ruim 50% heeft een bedrijfsomvang van minder dan 10 werkzame personen. De groep bedrijven met 100 of meer werkzame personen bedraagt drie procent (38 bedrijven).

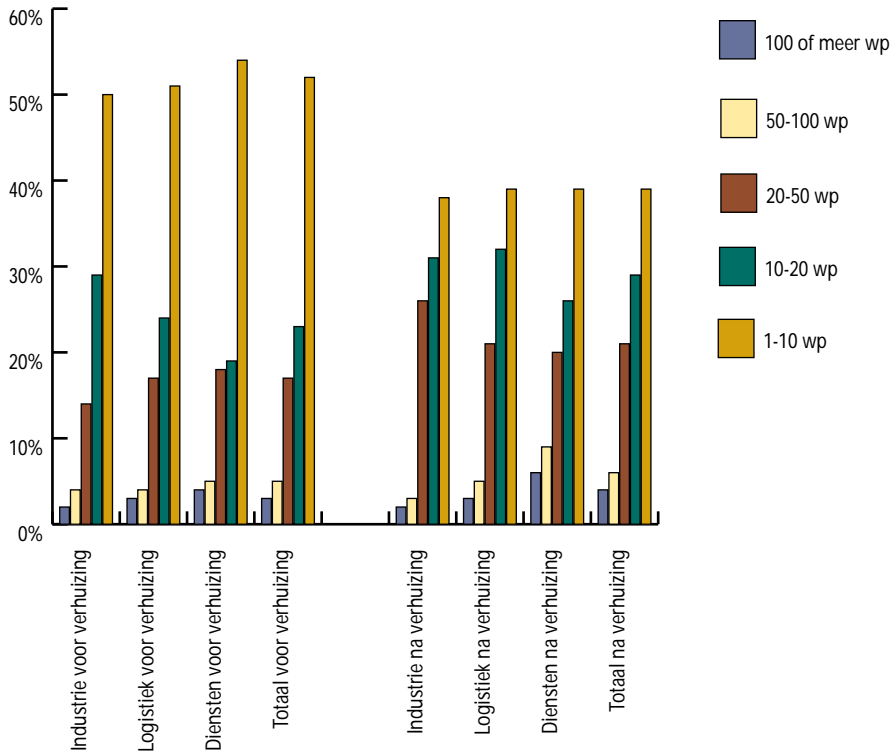
Medio 1996 - de enquête is in september 1996 afgenomen - is de gemiddelde werkgelegenheidsomvang na verhuizing gestegen tot 26. Gemiddeld zijn de bedrijven in de steekproef 2 jaar en 10 maanden geleden verhuisd. Daarmee komt de jaarlijkse werkgelegenheidsgroei in de steekproef op bijna 10%. Het betreft dus - niet verrassend - vooral snelle groeiers. Het aantal bedrijven met minder dan 10 werkzame personen is kleiner geworden (39%) evenals de groep bedrijven met minder dan 20 werkzame personen (68%). Het aandeel van bedrijven met 100 of meer werkzame personen is gestegen tot 4% (49 bedrijven).

De werkgelegenheidsomvang van verhuisde bedrijven is met gemiddeld 33 het grootst in de dienstensector (medio 1996), terwijl dit in de sectoren industrie en logistiek gemiddeld 22 en 23 bedraagt.

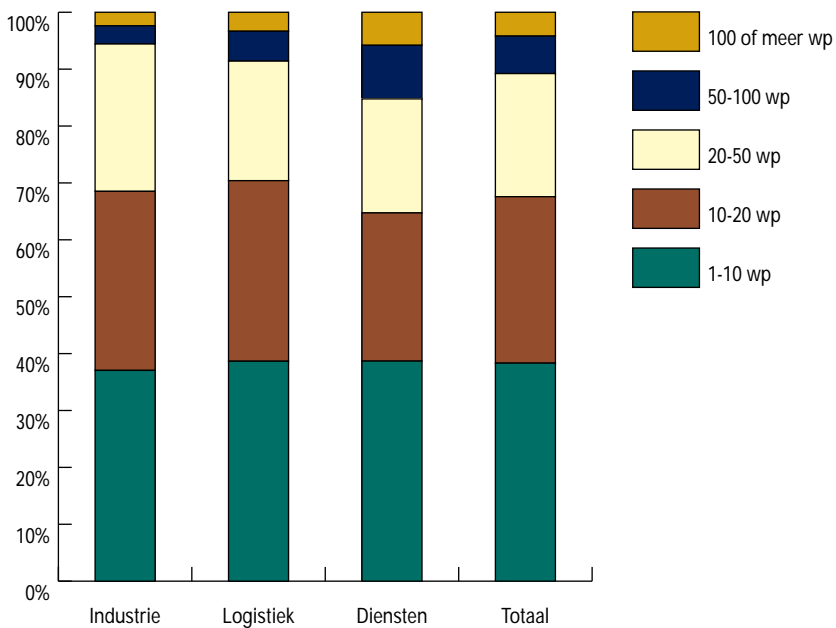
Onder de verhuisde bedrijven in de industrie en logistiek komen relatief weinig bedrijven voor met 50 of meer werkzame personen (resp. 6 en 9%, totaal gemiddeld 11%). In de dienstensector heeft 15% van de bedrijven een omvang van 50 of meer werkzame personen (figuur 2.3)

5 Volgens de gegevens in het handelsregister zijn er alleen bedrijven met tenminste vijf werkzame personen getrokken, maar op het moment van verhuizen kan dit aantal uiteraard lager hebben gelegen; in de praktijk bevat de respons ook enkele ondernemingen die op het moment dat de enquête werd afgenomen naar eigen opgave ook minder dan vijf werkzame personen hadden.

Figuur 2.3 Werkgelegenheid bedrijven naar grootteklasse op moment van verhuizen en medio 1996, in %



Figuur 2.4 Verhuiste bedrijven naar sector en grootteklasse, medio 1996, in %



Activiteit

In tabel 2.5 is een overzicht van de responderende bedrijven opgenomen naar huidige vestigingsprovincie en naar sector.

Tabel 2.5 Respons verhuisde bedrijven naar huidige vestigingsprovincie en naar sector, absoluut en in %

Provincie	Respons N	Industrie ¹⁾ %	Logistiek ²⁾ %	Diensten ³⁾ %	Totaal %
Groningen	34	26	24	50	100
Friesland	18	44	28	28	100
Drente	19	42	26	32	100
Overijssel	57	35	26	39	100
Gelderland	101	20	35	45	100
Flevoland	57	18	47	35	100
Utrecht	183	9	35	56	100
Noord-Holland	279	17	30	53	100
Zuid-Holland	225	14	43	43	100
Zeeland	3	33	0	67	100
Noord-Brabant	180	28	37	35	100
Limburg	43	30	23	47	100
Totaal gemiddeld	19	35	46	100	
Totaal absoluut	1.199	234	417	548	1.199

1) Industrie sbi '74: code 11 t/m 52

2) Logistiek sbi '74: code 61 t/m 63, 71 t/m 76

3) Diensten sbi '74: code 64 t/m 68, 77 t/m 99

Bron: Buck Consultants International

De grootste groep in de respons behoort, zoals mag worden verwacht, tot de dienstensector met 550 bedrijven. Ook de logistiek kent een groot aandeel in de respons, met name in groothandel (tabel 2.6). Het aantal verplaatste bedrijven behorend tot de secundaire sector is met 250 ook nog aanzienlijk. Voor de verdere analyse van de bedrijfsactiviteiten is vooral gekeken naar de bedrijfstakken, waarbij een CPB-indeling is gehanteerd (zie bijlage 1).

Tabel 2.6 Respons verplaatste bedrijven naar bedrijfstakindeling CPB

Bedrijfstak	N	%
Voedings- en genotmiddelen	14	1,2
Industrie divers	93	7,8
Chemie	15	1,2
Basismetaal	7	0,6
Metaalproductenindustrie	87	7,3
Elektrotechnische industrie	23	1,9
Transportmiddelenindustrie	11	0,9
Delfstoffen/olie-industrie	4	0,3
Bouw-/installatie	4	0,3
Exploitatie o.g.	16	1,3
Groothandel	341	28,4
Zee- en luchtvaart	2	0,2
Overig transport	87	7,3
Communicatie	5	0,4
Banken en verzekeringen	80	6,7
Zakelijke diensten	390	32,5
Kwartaire diensten	20	1,7
Totaal	1.199	100,0

Bron: Buck Consultants International

Type verhuizing

Bijna de helft van de bedrijven is verhuisd binnen de gemeente (48%) en 10% is verhuisd naar een andere gemeente binnen het COROP-gebied. De overige bedrijven (42%) zijn verhuisd naar een gemeente in een ander COROP-gebied. Dit is vaak een aangrenzend gebied. Op basis van eerder gememoreerde gegevens uit onderzoeken van Kemper en Pellenburg valt af te leiden dat het bestand een lichte oververtegenwoordiging telt van lange-afstand verhuizers, althans van verhuizers over de grens van een COROP-gebied heen.

2.5 Vergelijking steekproef en respons

Tot slot van dit hoofdstuk wordt voor de drie kenmerken waarmee de bedrijven in de steekproef zijn beschreven - omvang, geografische verdeling over Nederland en activiteit (volgens CPB bedrijfstakindeling) - een vergelijking gemaakt met de respons. In grote lijnen vormt de respons een goede afspiegeling van de steekproef⁶. Dit geldt vooral voor omvang en geografische verdeling. Sectoraal zijn er grotere verschillen in relatieve frequentie in de beide bestanden.

De bedrijfsomvang in klasse werkzame personen *volgens de gegevens van het Handelsregister* komt vrijwel overeen in steekproef en respons. Zoals in paragraaf 2.2 beschreven bestaat de steekproef voor het overgrote deel (93%) uit bedrijven met minder dan 50 werkzame personen. In de respons is dit aandeel nog 1%-punt hoger (tabel 2.7). Dat betekent dat in de respons slechts 68 bedrijven met 50 of meer werkzame personen zitten, waarvan 24 bedrijven tenminste 100 arbeidsplaatsen tellen.

⁶ Eerder is reeds beschreven dat niet kan worden vastgesteld in hoeverre de steekproef een goede afspiegeling vormt van de populatie (zijnde verhuisde bedrijven met tenminste vijf werkzame personen in de gekozen sectoren).

Tabel 2.7 Steekproef en respons verhuisde bedrijven naar grootteklasse, absoluut en in %

Grootteklasse	Steekproef N	Steekproef %	Respons N	Respons %	Aandeel in steekproef %
5 t/m 9	1.688	45,4	562	46,9	33
10 t/m 19	1.155	31,0	374	31,2	32
20 t/m 49	620	16,6	195	16,3	31
50 t/m 99	164	4,4	43	3,6	26
100 t/m 199	64	1,7	16	1,3	25
200 t/m 499	24	0,6	7	0,6	29
500 t/m 999	7	0,2	1	0,1	14
1000 en meer	0	0,0	0	0,0	0
Totaal gemiddeld		100,0		100,0	32
Totaal absoluut	3.722		1.199		

Bron: Buck Consultants International

De verdeling over provincies (huidige vestigingsplaats) in de respons is op twee uitzonderingen na conform het aandeel in de steekproef (tabel 2.8).

Tabel 2.8 Respons verhuisde bedrijven naar huidige vestigingsprovincie en naar sector, absoluut en in %

Provincie	Steekproef N	Steekproef %	Respons N	Respons %	Aandeel in steekproef %
Groningen	103	2,8	34	2,8	33
Friesland	57	1,5	18	1,5	32
Drente	68	1,8	19	1,6	28
Overijssel	176	4,7	57	4,7	32
Gelderland	334	9,0	101	8,4	30
Flevoland	118	3,2	57	4,8	48
Utrecht	501	13,5	183	15,3	37
Noord-Holland	869	23,3	279	23,3	32
Zuid-Holland	688	18,5	225	18,8	33
Zeeland	17	0,5	3	0,2	18
Noord-Brabant	642	17,2	180	15,0	28
Limburg	149	4,0	43	3,6	29
Totaal gemiddeld		100,0		100,0	32
Totaal absoluut	3.722		1.199		

Bron: Buck Consultants International

Flevoland is ten opzichte van de steekproef oververtegenwoordigd (48% van de Flevolandse bedrijven in de steekproef behoort tot de respons, waar dit voor Nederland 32% is). Bedrijven uit Zeeland zaten in beperkte mate in de steekproef en ontbreken vrijwel volledig in de respons. Slechts drie Zeeuwse ondernemingen zitten in het bestand.

De verdeling van de respons over bedrijfstakken wijkt wel af van de steekproef (tabel 2.8).

Uiteraard zijn ook in de respons de zakelijke dienstverlening en de groothandel goed vertegenwoordigd met samen in totaal 60% van de waarnemingen (in de steekproef: 57%).

Oververtegenwoordigd in de respons zijn de basismetaal (7 van de in totaal 8 bedrijven in de steekproef) en elektrotechnische industrie (ruim tweederde van de steekproef). Duidelijk ondervertegenwoordigd (respons minder dan 20% van de steekproef) zijn de volgende, over het algemeen in de steekproef toch al kleine, bedrijfstakken:

- delfstoffenwinning;
- bouwnijverheid;
- exploitatie van onroerend goed;
- zee- en luchtvaart;
- communicatie.

Tabel 2.8 *Vergelijking steekproef en respons verplaatste bedrijven naar bedrijfstakindeling CPB*

Bedrijfstak	Steekproef N	Respons N	Aandeel in steekproef %
Voedings- en genotmiddelen	51	14	27
Industrie divers	296	93	31
Chemie	53	15	43
Basismetaal	8	7	88
Metaalproduktenindustrie	252	87	35
Elektrotechnische industrie	34	23	68
Transportmiddelenindustrie	32	11	34
Delfstoffen/olie-industrie	85	4	5
Bouw-/installatie	38	4	11
Exploitatie o.g.	95	16	17
Groothandel	1.000	341	34
Zee- en luchtvaart	26	2	8
Overig transport	264	87	33
Communicatie	46	5	11
Banken en verzekeringen	217	80	37
Zakelijke diensten	1.144	390	34
Kwartaire diensten ¹⁾	81	20	24
Totaal	3.722	1.199	32

1) slechts een klein deel van de kwartaire diensten is voor de steekproef in beschouwing genomen

Voor de interpretatie van de resultaten van de enquête is het verder relevant om te weten dat slechts een beperkt aantal bedrijfstakken een groot aantal waarnemingen telt. Wordt de grens voor een enigszins zinvolle sectorale uitsplitsing op twintig waarnemingen gelegd, dan blijven de volgende bedrijfstakken over:

- industrie divers;
- metaalproduktenindustrie;
- elektrotechnische industrie;
- groothandel;
- overig transport (o.a. wegtransport);
- bank- en verzekeringswezen;
- zakelijke diensten;
- kwartaire diensten.

Hierin zitten overigens wel de sectoren die een groot deel van de totale dynamiek van het bedrijfsleven vertegenwoordigen (zakelijke diensten, groothandel).

Hoofdstuk 3 Verhuisgedrag en dynamiek in locatievoorkeur

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken beschreven van het verhuisgedrag en de dynamiek in de locatievoorkeuren van bedrijven. Aspecten die in paragraaf 3.2 aan de orde komen zijn de verschillen in het vestigingsmilieu voor en na verhuizing. Daarbij gaat het om (veranderingen in) bereikbaarheid, omvang, inrichting, toegestane milieuhinder, representativiteit en faciliteiten van het terrein. De redenen om te verhuizen (verplaatsingsmotieven) staan centraal in paragraaf 3.3. Daarbij komen zowel de push- als de pullfactoren aan de orde. In paragraaf 3.4 wordt de huisvestingssituatie voor en na verhuizing beschreven in termen van type bedrijfsruimte en type vestigingslocatie. Vervolgens worden in paragraaf 3.5 een tweetal schakelschema's beschreven die op basis van de data zijn gemaakt.

In een schakelschema wordt de verdeling van bedrijven (naar sector of bedrijfstak) naar type vestigingslocatie weergegeven. De metaalproductenindustrie bijvoorbeeld is voor een belangrijk deel gevestigd op gemengde bedrijventerreinen, maar komt ook voor op industrie- of distributieterreinen en incidenteel buiten bedrijventerreinen op 'overige locaties' (in woonwijken of het landelijk gebied). Schakelschema's kunnen worden gemaakt op basis van de verdeling van aantallen bedrijven, van werkgelegenheid of van omvang bedrijfsoppervlak. Met behulp van de data uit dit onderzoek kan worden weergegeven hoe de verdeling over locatietypen eruit zag vóór verhuizing en eruit ziet na verhuizing en wat daartussen de verschillen zijn. Hiermee wordt een deel van de empirische basis verkregen voor het bijstellen van schakelschema's⁷ voor de verdeling van de ruimtebehoefte van bedrijven naar verschillende typen locaties (op basis van een vergelijking tussen deze schakelschema's en de huidige verdeling van werkgelegenheid over locatietypen van (vrijwel) alle vestigingen in Nederland kan het CPB de snelheid bepalen waarmee deze verdeling verandert). Zoals in het inleidende hoofdstuk van deze rapportage aangegeven vormt de dynamiek in locatievoorkeur de hoofdreden voor het onderhavige onderzoek. In dit hoofdstuk wordt dus nagegaan of de verdeling van bedrijven over locatietypen als gevolg van bedrijfsverhuizingen veranderingen ondergaan en welke dat dan zijn.

3.2 Veranderingen in vestigingsmilieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op veranderingen in ligging en infrastructuur, in bereikbaarheid en in terreinkenmerken in de situaties voor en na verhuizing.

Infrastructuur

Een groot deel van de bedrijven heeft met de nieuwe bedrijfshuisvesting een directe aansluiting op de autosnelweg (34%) of is gelegen binnen drie km afstand daarvan (43%). Het aantal bedrijven dat daarbuiten is gelegen (op meer dan 3 km van de autosnelweg) bedraagt minder dan een kwart. In de oude situatie was 40% op tenminste drie km afstand van de autosnelweg gevestigd.

⁷ Uitgangspunt voor een dergelijk schakelschema vormt de huidige verdeling van ruimtegebruik en werkgelegenheid over de locatietypen, waarover het CPB informatie heeft verzameld middels een koppeling van LISA- en IBIS-data. De data uit het hier beschreven onderzoek geven een indicatie van de snelheid waarmee deze verdeling aan verandering onderhevig is.

De meeste bedrijven zijn nu direct ontsloten via een hoofdverkeersweg of zijn gesitueerd binnen een afstand van drie km daarvan (samen 92%). Voorheen was nog 22% van de bedrijven gesitueerd op meer dan drie km van de hoofdverkeersweg.

Tabel 3.1 Situering vestiging voor en na verhuizing ten opzichte van infrastructuur, in %

Ligging ten opzichte van:	Voor verhuizing	Na verhuizing
<i>Autoweg</i>		
directe aansluiting	18	34
binnen 3 km	42	43
op meer dan 3 km	40	23
<i>Hoofdverkeersweg</i>		
directe aansluiting	35	53
binnen 3 km	43	39
meer dan 3 km	22	8
<i>NS-station</i>		
binnen 500 m	14	17
straal 500-1500 m	20	20
meer dan 1500 m	66	63
<i>Lijndiensten</i>		
binnen 500 m	69	71
straal 500-1500 m	18	16
meer dan 1500 m	13	13

Bedrijven die na verhuizing aanzienlijk beter zijn gelegen ten opzichte van autosnelwegen (afstand tot) behoren vooral tot groothandel en zakelijke diensten, op afstand gevolgd door overig transport, metaalproducten, transportmiddelen en overige industrie.

De situering van de ondernemingen ten opzichte van NS-stations is na verhuizing niet of nauwelijks veranderd. Voor verhuizing was 33% nabij een NS-station (binnen 1.500 m) gevestigd en nu 37%. De locatie ten opzichte van overige lijndiensten van het openbaar vervoer is ook nauwelijks gewijzigd. Momenteel is 87% gevestigd binnen 1.500 m en voorheen was dat eveneens 87%. Na verhuizing zijn met name meer bedrijven uit de dienstensector gunstiger gelegen ten opzichte van een NS-station, zonder dat daarbij sprake is van een opzienbarende toename.

Bereikbaarheid

Personenvervoer

Voor het zakelijk verkeer en het woon-werkverkeer over de weg vindt 86% van de bedrijven de bereikbaarheid gunstig tot zeer gunstig. Met vier procent is het aantal vestigingen dat de bereikbaarheid als ongunstig tot zeer ongunstig beoordeeld beperkt van omvang. Over de bereikbaarheid per openbaar vervoer van de vestiging voor personeel en klant wordt minder positief geoordeeld. Bijna 30% ervaart deze als ongunstig tot zeer ongunstig. Overigens oordeelt 49% van de respondenten hierover wel (zeer) gunstig.

Tabel 3.2 Beoordeling van de bereikbaarheid van de huidige vestiging (na verhuizing)

Bereikbaarheid	Zeergunstig	Gunstig	Neutraal	Ongunstig	Zeerongunstig	Niet relevant
<i>Zakelijk en woon-werk</i>						
- per auto	52	34	10	3	1	0
- per o.v.	20	29	22	18	11	0
<i>Aan- en afvoer goederen</i>						
- per auto	33	29	7	3	2	26
- per spoor	3	1	2	4	6	84
- over water	3	2	1	1	3	90
<i>Parkeren</i>	45	31	10	7	7	0

Goederenvervoer

Voor ruim 300 bedrijven, een kwart van het bestand, is goederenvervoer over de weg niet relevant. Van de overige 900 bedrijven beoordeelt 84% de bereikbaarheid van de huidige vestiging voor goederenvervoer over de weg als goed tot zeer goed. Van de 200 bedrijven die belang hebben bij vervoer per spoor beoordeelt slechts een kwart deze bereikbaarheid als goed tot zeer goed, terwijl 65% deze bereikbaarheid als (zeer) ongunstig beoordeelt. Bij de bedrijven waarvoor vervoer over water relevant is (120 bedrijven) vindt ruim 40% de locatie goed tot zeer goed bereikbaar, tegenover 48% die de bereikbaarheid als (zeer) ongunstig beoordeelt. Gegeven de recente verhuizing van de betrokken ondernemingen is het opvallend dat de beoordelingen van de bereikbaarheid niet hoger liggen (een vergelijking met de beoordeling van de bereikbaarheid voor verhuizing is in de enquête niet meegenomen). Hieruit kan - met de nodige voorzichtigheid - worden afgeleid dat ook voor bedrijven die gebruik maken van verschillende modaliteiten voor hun goederenstromen (of dat overwegen) de bereikbaarheid over rail en water niet prominent meetelt bij hun vestigingsplaatskeuze.

Parkeren

De parkeersituatie wordt door driekwart van de bedrijven als gunstig tot zeer gunstig beoordeeld, tegenover 14% van de bedrijven die deze (zeer) ongunstig vinden.

Terreinkenmerken

De respondent is in de enquête gevraagd naar de kenmerken van het terrein en de omgeving daarvan, voor zowel de huidige als de vorige vestigingsplaats. Hier worden achtereenvolgens de resultaten gerapporteerd over:

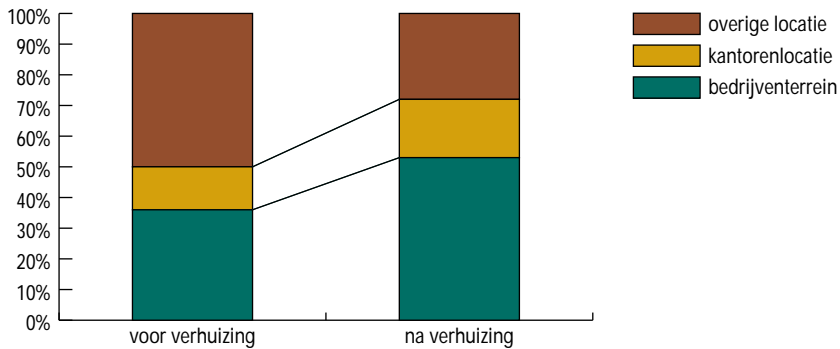
- type en omvang van de vestigingslocatie;
- de inrichting van het terrein;
- de milieutyping van het terrein;
- de representativiteit van het terrein;
- de faciliteiten van het terrein.

Type en omvang vestigingslocatie

Ruim 53% van de bedrijven is nu gevestigd op een bedrijventerrein (figuur 3.1). Dit is een forse toename (204 bedrijven), omdat voor verhuizing slechts 36% op een bedrijventerrein was gevestigd. Het aantal bedrijven op kantorenlocaties is eveneens gestegen, namelijk met 62 bedrijven. Niet alle bedrijven zijn overigens gevestigd op een bedrijventerrein of kantoorlocatie, er komen ook vestigingen voor op overige locaties (locaties in centrum, woonwijk of buitengebied die geen

bedrijventerrein- of kantorenlocatiebestemming hebben). Ook na verhuizing is dat nog het geval. *Het aantal bedrijven dat op een dergelijke 'overige locatie' is gevestigd, is na verhuizing wel aanzienlijk afgenomen.* Was voor verhuizing nog 50% van de bedrijven niet gevestigd op een bedrijventerrein of kantorenlocatie, na verhuizing betreft dat 28% van de bedrijven. Overigens zijn er ook bedrijven die eerst wel op een bedrijventerrein gevestigd waren, maar na verhuizing op een overige locatie terecht zijn gekomen. Deze beweging komt echter veel minder vaak voor. Netto is er dus een eenzijdige beweging naar professionele huisvestingslocaties, maar bruto is er sprake van twee tegengestelde stromen van duidelijk verschillende omvang.

Figuur 3.1 Verdeling aantal bedrijven naar type vestigingslocatie voor en na verhuizing in % (N=1.199)



De (640) bedrijven die na verhuizing op een bedrijventerrein zijn gevestigd (tabel 3.3) komen in min of meer gelijke mate voor op zowel kleine (<10 ha), middelgrote (10-30 ha) als grote (>30 ha) terreinen (respectievelijk 28%, 36%, 36%). Voor verhuizing waren juist meer bedrijven op kleinschalige terreinen gevestigd (37%).

Tabel 3.3 Kenmerken van de omvang van de vestigingslocatie voor en na verhuizing, in %

Omvang	Huidige vestiging				Vestiging voor verhuizing			
	N	N	%	%	N	N	%	%
<i>Bedrijventerrein</i>								
kleiner dan 10 ha	178		28		160		37	
tussen 10 en 30 ha	233		36		132		30	
groter dan 30 ha	225		36		144		33	
<i>Subtotaal bedrijventerrein</i>		636	100	54		436	100	38
<i>Kantorenlocatie</i>								
kleiner dan 10.000 m2 bvo	102		47		78		50	
tussen 10 en 30.000 m2 bvo	57		26		29		19	
groter dan 30.000 m2 bvo	60		27		48		31	
<i>Subtotaal kantorenlocatie</i>		219	100	19		155	100	13
<i>Overige locaties</i>		315		27		557		49
Totaal		1.170		100		1.148		100

Bij de (220) bedrijven gevestigd op een kantorenlocatie (concentratie kantoorvestigingen) is de verdeling aanmerkelijk schever over de drie daarbij gehanteerde categorieën. Het merendeel daarvan is gevestigd op een kleinschalige locatie van minder dan 10.000 m² bvo (47%), terwijl het aantal bedrijven op middelgrote (10.000-30.000 m²) en grote (> 30.000 m²) kantorenlocaties gelijk is verdeeld. Voor verhuizing week de verdeling in zoverre hiervan af dat het aandeel van middelgrote locaties (19%) kleiner was.

Inrichting terrein

Het merendeel van de bedrijven is gevestigd op een terrein dat zowel uit kleine als grote kavels bestaat. Een overeenkomstig beeld was aanwezig vóór verhuizing. Het aantal bedrijven op terreinen met overwegend kleine kavels (< 5 ha) is na verhuizing toegenomen. Dat is paradoxaal, maar kan worden verklaard uit de vestiging op dergelijke terreinen van bedrijven die voorheen niet op een bedrijventerrein waren gevestigd. Relatief is het aandeel op bedrijventerreinen met overwegend kleine kavels afgenomen.

Ruim de helft van de bedrijven op kantorenlocaties typeert de inrichting van de locatie als kleinschalig (kantoorunits < 1.500 m² bvo) en 37% als middelgroot (1.500-5.000). Het beeld is door verhuizing niet noemenswaardig veranderd, met uitzondering van het aantal vestigingen op als middelgroot getypeerde locaties (voor verhuizing 26%). Een lichte schaalvergroting treedt hier dus op.

Milieutypering terrein

Het aantal bedrijven dat op een terrein is gevestigd waar milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegestaan⁸, is na verhuizing toegenomen met 40 bedrijven tot 240 (tabel 3.4). Dit is 22% van het totaal aantal bedrijven. Het zijn - uiteraard - vooral de industriële bedrijven die relatief vaak op een terrein zijn gevestigd waar milieuhinder is toegestaan. In mindere mate is milieuhinder toegestaan op terreinen waar groothandel en overig transport zijn gevestigd.

Tabel 3.4 Milieutypering van de vestigingslocatie voor en na verhuizing, in %

<i>Milieutypering</i>	<i>Huidige vestiging</i>		<i>Vestiging voor verhuizing</i>	
	<i>N</i>	<i>%</i>	<i>N</i>	<i>%</i>
Geen milieuhinderlijke bedrijven toegestaan	853	78	902	82
Wel milieuhinderlijke bedrijven toegestaan	240	22	201	18
<i>Totaal</i>	1.093	100	1.103	100

Representativiteit terrein

Om een indicatie te kunnen geven van de uitstraling van het terrein is gevraagd naar de mate van representativiteit in termen van hoogwaardigheid, moderne opzet, aandacht voor representativiteit. Maar liefst 56% van de bedrijven beoordeelt de huidige vestigingslocatie als (zeer) representatief en 22% als modern zonder dat specifiek aandacht is besteed aan representativiteit (tabel 3.5). Een groep van dezelfde omvang beoordeelt representativiteit als niet belangrijk voor het terrein. Voor verhuizing bestond deze laatste groep nog uit 41% van het aantal bedrijven. Verhuizers gaan er naar eigen zeggen dus op vooruit wat representativiteit betreft. Kennelijk wordt daar ook belang aan gehecht.

⁸ Er is alleen een tweedeling gevraagd in wel/niet milieuhinderlijke bedrijvigheid toegestaan, omdat het vragen naar toegestane VNG-milieuhindercategorie als te complex werd beschouwd.

Tabel 3.5 Representativiteit van de vestigingslocatie voor en na verhuizing, in %

Representativiteit	Huidige vestiging		Vestiging voor verhuizing	
	N	%	N	%
Representatief, hoogwaardig	674	57	376	33
Modern van opzet	261	22	293	25
Niet belangrijk	246	21	484	42
Totaal	1.181	100	1.153	100

Representativiteit is vooral van belang voor bank- en verzekeringsbedrijven, zakelijke dienstverleners en in mindere mate voor de kwartaire diensten. De vestiging op een representatief of modern terrein is relatief van minder belang voor industriële bedrijven (uitgezonderd de groep 'industrie divers') en transportbedrijven.

Faciliteiten terrein

Bijna 70% van de bedrijven beschikt over parkeergelegenheid op eigen kavel (tabel 3.6). In de voorgaande vestigingssituatie was dit in veel minder mate het geval (50%). Toen parkeerde 41% elders op het terrein of op de openbare weg. Na verhuizing is dit sterk afgenomen tot 16% van de bedrijven die daarvan nog gelegenheid maakt of moet maken. Het aantal bedrijven dat zowel op de eigen kavel parkeert als daarbuiten is licht toegenomen van 9 tot 15%. Dat de parkeermogelijkheden zijn verbeterd wekt geen verbazing; het is immers één van de push-factoren voor het zoeken naar een nieuwe locatie.

Ongeveer 7% van de bedrijven beschikt op het terrein of in de regio (straal 20 km) over overslagfaciliteiten van water naar weg. Voor verhuizing betrof dit ongeveer 2% van de bedrijven. Overslagfaciliteiten van spoor naar weg is slechts voor enkele bedrijven beschikbaar. De mogelijkheden om goederen over te slaan van zowel weg, water en spoor staat 2% van de bedrijven op het terrein ter beschikking. Binnen de regio zijn deze mogelijkheden aanmerkelijk ruimer en hierover kan ongeveer een kwart van de bedrijven beschikken.

Resumerend valt vooral op dat de mogelijkheden voor bedrijven om op het terrein goederen over te slaan van weg naar water en vice versa na verhuizing behoorlijk zijn toegenomen (bijna 3x zoveel bedrijven als in de situatie voor verhuizing). De aanwezigheid van overslagfaciliteiten voor het spoor of zowel spoor als water op het terrein zijn niet of nauwelijks veranderd.

Tabel 3.6 Kenmerken van faciliteiten waarover bedrijven kunnen/konden beschikken voor en na verhuizing, in %

	Huidige vestiging		Vestiging voor verhuizing	
	N	%	N	%
<i>Parkeergelegenheid</i>				
op eigen kavel	821	69	578	50
openbare weg	191	16	471	41
beide	177	15	107	9
Totaal	1.189	100	1.156	100
<i>Overslagfaciliteiten</i>				
op terrein				
water	53	7	19	2
spoor	5	1	7	1
beide	13	2	15	2
geen	703	90	717	95
Totaal	774	100	758	100
<i>Overslagfaciliteiten in regio</i>				
water	41	7	23	4
spoor	15	3	12	2
beide	150	26	119	21
geen	370	64	415	73
Totaal	576	100	569	100
<i>Pijpleidingen</i>				
ja	11	1	9	1
nee	868	99	867	99
Totaal	879	100	876	100

3.3 Verplaatsingsmotieven

Ten aanzien van de verplaatsingsmotieven is zowel naar de redenen voor vertrek als de redenen voor vestiging gevraagd. Een alternatief onderscheid is om deze als push- en pullfactoren te beschouwen.

Push-factoren

Het belangrijkste verhuismotief is gebrek aan ruimte op de huidige locatie. Voor de in het algemeen snel groeiende bedrijven in het bestand is dit uiteraard een zwaarwegend punt. Het wordt dan ook door veruit het grootste aantal bedrijven (41%) als belangrijkste motief genoemd (zie tabel 3.7). Bedrijfseconomische redenen (groei mogelijkheden, reorganisatie, verandering in activiteiten) en bereikbaarheid en (markt)ligging volgen op de tweede en derde plaats met respectievelijk 16 en 10% van de als belangrijkste genoemde vertrekredenen. Andere belangrijke push-factoren zijn:

- fusies, overnames, samenwerking (7%);
- verouderde, niet-functionele huisvesting (5%);
- milieu-eisen, bestemmingswijziging, (vestigings-) beleid gemeente (5%);
- verandering van eigendomsvorm (5%);
- hoge kosten huisvesting (3%).

Tabel 3.7 Belangrijke push-factoren verhuisde bedrijven, in %

Push-factor	1-ste reden (%)	2-de en 3-de reden (%)	Totaal	
			%	N
Ruimtegebrek	41,5	12,7	30,1	596
Bedrijfseconomisch	16,3	10,8	14,1	280
Bereikbaarheid/licging	10,2	24,9	16,1	317
Fusies/overnames	6,5	1,8	4,6	92
Niet-functionele bedrijfsruimte	4,9	11,8	7,6	151
Millieu-eisen/beleid gemeente	4,6	5,9	5,2	101
Eigendomsvorm huisvesting	4,5	3,3	4,0	80
Hoge kosten	3,3	5,7	4,2	84
Representativiteit	2,4	13,8	6,9	137
Afstand woon-werklocatie	2,3	3,9	2,9	58
Te ruime huisvesting	1,8	1,3	1,6	32
Parkeermogelijkheden	1,7	4,1	2,6	51
Totaal %	100,0	100,0	100,0	
Totaal N	1.194	785		1.979

Als tweede en derde genoemde belangrijkste vertrekmotieven worden vooral de bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van de markt vaak genoemd. Opvallend is verder dat representativiteit als hoofdmotief niet hoog scoort maar als tweede en derde reden toch vaak wordt genoemd. Andere belangrijke vertrekmotieven zijn naast ruimtegebrek en bedrijfseconomische ontwikkelingen het niet functioneel voldoen van de huisvesting en gedwongen vertrek als gevolg van milieueisen, bestemmingswijziging en/of het vestigingsbeleid van (lagere) overheden.

Samengevat kunnen als belangrijkste push-factoren worden onderscheiden:

- ruimtegebrek;
- (sterke) groei van en verandering in activiteiten;
- bereikbaarheid en (markt-)ligging.

Het belang van push-factoren verschilt naar sector. In tabel 3.8 zijn de belangrijkste pushfactoren weergegeven naar drie sectoren. Ruimtegebrek is een relatief belangrijker vertrekmotief voor industriële bedrijven dan voor logistieke en dienstverlenende bedrijven. Dit geldt eveneens voor milieueisen en planologische eisen die aan industriële bedrijven worden gesteld. In de logistiek is de bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van de markt een relatief belangrijk vertrekmotief. De dienstverlening wijkt nauwelijks af van het gemiddelde beeld.

Tabel 3.8 Belangrijkste push-factoren (1-ste reden) verhuisde bedrijven naar sector, in %

Push-factor	Industrie	Logistiek	Diensten	Totaal
Ruimtegebrek	47	39	41	42
Bedrijfseconomisch	15	16	17	16
Bereikbaarheid/licging	6	12	10	10
Fusies/overnames	5	8	6	7
Niet-functionele bedrijfsruimte	4	5	5	5
Millieu-eisen/beleid gemeente	9	3	4	5
Eigendomsvorm huisvesting	5	4	4	5
Overige factoren	9	13	13	10
Totaal %	100	100	100	100

Pull-factoren

De redenen waarom ondernemers voor de nieuwe vestigingsplaats hebben gekozen vormen een combinatie van pragmatische argumenten (voldoende ruimte tegen redelijke prijs) en offensieve expansiegedachten (dichterbij klanten, betere verbindingen). De belangrijkste pull-motieven die worden genoemd zijn:

- voldoende ruimte, groeimogelijkheden (28%);
- centrale/strategische ligging ten opzichte van de markt(14%);
- bereikbaarheid van de locatie (11%);
- nabijheid vertreklocatie, regiogebondenheid (6%);
- beslissing van hogerhand (6%);
- snel beschikbaar zijn van aanbod (6%);
- afstand tot woonplaats personeel/directie (5%);
- prijs-kwaliteit (5%);
- representativiteit (5%).

In tabel 3.9 zijn de belangrijkste pull-factoren weergegeven. Bereikbaarheid is voor veel bedrijven van groot belang bij de keuze van de vestigingsplaats. Deze is het meest genoemd als tweede en derde belangrijkste pull-factor.

Tabel 3.9 Belangrijke pull-factoren verhuisde bedrijven

Pull-factor	1-ste reden (%)	2-de en 3-de reden (%)	Totaal	
			%	N
Ruimte/groei mogelijkheden	27,5	15,3	21,9	480
Marktligging	13,7	11,7	12,8	281
Bereikbaarheid	10,6	16,2	13,2	289
Regiogebonden	5,9	6,1	6,0	131
Fusie, overname, afsplitsing	5,7	0,8	3,4	75
Snel beschikbaar	5,7	3,2	4,5	99
Woon-werkafstand	5,2	4,9	5,1	111
Prijs-kwaliteitverhouding	5,1	8,4	6,6	145
Representativiteit	4,7	12,2	8,1	178
Huisvestingsfaciliteiten	3,9	6,5	5,1	111
Nabij andere vestigingen	3,8	3,9	3,8	84
Koopmogelijkheid	3,3	3,8	3,5	77
Tijdelijk, geen alternatieven	2,3	1,1	1,7	38
Nabij Schiphol, Randstad	1,4	1,8	1,6	34
Parkeermogelijkheden	0,5	2,6	1,5	32
Medewerking overheid	0,7	1,5	1,2	23
Totaal %	100,0	100,0	100,0	
Totaal N	1.181	1.007	2.188	2.188

De aanwezigheid van voldoende ruimte voor de huidige bedrijfsactiviteiten en voor toekomstige groeimogelijkheden scoort ook als tweede en derde reden hoog. Opvallend is de hoge score van representativiteit van de locatie (12%) als tweede en derde reden. Relatief hoge scores komen ook voor bij huisvestingsfaciliteiten (passende huisvesting voor specifieke bedrijfsactiviteiten zoals productie, opslag en daarvoor bestemde voorzieningen), gunstige prijs-kwaliteit verhouding en voldoende parkeermogelijkheden. Medewerking van overheid (in het algemeen, door middel van vestigingssubsidies of in haar vergunningenbeleid) wordt slecht in een gering aantal gevallen (circa 1%) genoemd als pull-factor.

Samenvattend zijn de drie belangrijkste factoren in de vestigingsplaatskeuze van bedrijven:

- voldoende (uitbreidings-)ruimte;
- strategisch goede ligging;
- goede bereikbaarheid.

Verschillen in bedrijfsactiviteiten van verhuisde bedrijven leiden niet of nauwelijks tot verschillen in redenen waarom gekozen is voor de huidige vestigingslocatie (tabel 3.10).

Tabel 3.10 Belangrijkste pull-factoren (1-ste reden) verhuisde bedrijven naar sector, in %

Pull-factor	Industrie	Logistiek	Diensten	Totaal
Ruimte/groeimogelijkheden	29	28	26	28
Marktligging	9	15	15	14
Bereikbaarheid	9	12	10	11
Regiogebonden	8	5	6	6
Fusie, overname, afsplitsing	7	5	6	6
Snel beschikbaar	6	4	7	6
Woon-werkafstand	4	7	5	5
Prijs-kwaliteitverhouding	7	5	4	5
Representativiteit	4	1	8	5
Huisvestigingsfaciliteiten	5	5	2	4
Nabij andere vestigingen	1	5	5	4
Koopmogelijkheid	5	3	3	3
Overige factoren	6	5	3	5
Totaal	100	100	100	100

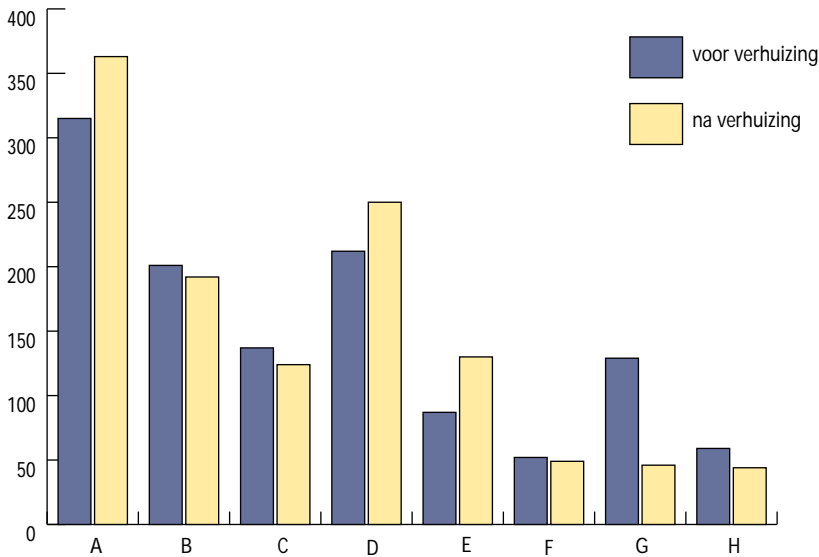
Enkele afwijkende scores doen zich voor in de industrie. Met name de marktligging, bereikbaarheid en nabijheid van andere vestigingen is relatief van minder belang in het vestigingsplaatskeuzeproces. Relatief belangrijk daarentegen is de regiogebondenheid, de prijs-kwaliteitverhouding en de mogelijkheid om het pand in eigendom te verwerven. In de logistieke sector valt op dat de representativiteit laag scoort. Voor dienstverlenende bedrijven daarentegen is deze factor, zoals mag worden verwacht, juist relatief belangrijk in het keuzeproces.

3.4 Verandering in huisvestigingssituatie

Typering bedrijfsruimte voor en na verhuizing

Na verhuizing is ruim 30% van de bedrijven gevestigd in een zelfstandig bedrijfspand en 11% in een bedrijfspand (produktiehal, loods) met kantoor (zie figuur 3.2). Daarnaast is 10% samen met andere bedrijven gevestigd in een gezamenlijk pand en 4% in een bedrijfsverzamelgebouw. Bedrijven met vooral kantooractiviteiten zijn vaker samen met andere bedrijven in een gezamenlijk pand gevestigd (21%) dan in een zelfstandig kantoorpand (10%). Dit hangt ongetwijfeld samen met de gemiddeld beperkte bedrijfsomvang (in werkzame personen) van de bedrijven in het bestand. Ondernemers met bedrijf en/of kantoor aan huis zijn in geringe mate vertegenwoordigd (4%) evenals ondernemers die een ander type bedrijfshuisvesting kennen.

Figuur 3.2 Aantal bedrijven naar type bedrijfshuisvesting voor en na verhuizing in aantallen



A: zelfstandig bedrijfspand
 B: zelfstandig kantoorpand
 C: gezamenlijk bedrijfspand
 D: gezamenlijk kantoorpand

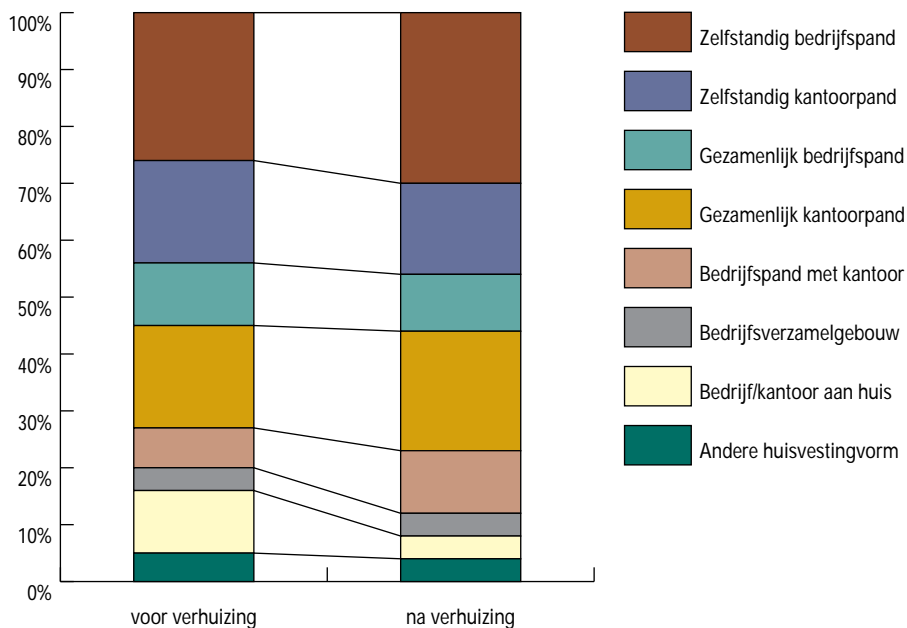
E: bedrijfspand met kantoor
 F: bedrijfsverzamelgebouw
 G: bedrijf/kantoor aan huis
 H: andere huisvestingsvorm

Vooraf het aantal bedrijven dat een bedrijfspand of kantoor aan huis had, is als gevolg van de verhuizingen gedaald. Het aandeel is door verhuizing afgenomen van 11% naar 4%. Deze daling is mede te verklaren door het generatie-effect (startende bedrijven die doorgroeien en een grotere bedrijfsruimte nodig hebben). Dit is ofwel een zelfstandige bedrijfsruimte of een vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw. Een lichte afname is verder waar te nemen bij bedrijven die in een gezamenlijk bedrijfspand waren gevestigd.

Typering vestigingslocatie voor en na verhuizing

Bijna 430 bedrijven waren voor verhuizing gevestigd op een bedrijventerrein. Na verhuizing bevinden zich 640 bedrijven op een bedrijventerrein. Het aantal bedrijven dat op een kantorenlocatie is gevestigd, is toegenomen van 150 tot 215. Bedrijven die niet op een specifiek bedrijventerrein zijn gevestigd, komen na verhuizing veel minder vaak voor. Voor verhuizing betrof dit bijna 600 bedrijven en na verhuizing 334. Deze zogenaamde 'overige locaties' betreffen locaties en/of vestigingen in winkelstraten, woonwijken of buitengebieden.

Figuur 3.3 Verhuisde bedrijven naar type bedrijfshuisvesting voor en na verhuizing, in %



De diverse locaties zijn in de enquête onderverdeeld naar dertien typen. Deze zijn in de analyse teruggebracht naar negen categorieën plus een categorie onbekend⁹. Over de verdeling over de locatietypen is in tabel 3.11 een overzicht opgenomen van de situatie voor en na de verhuizing.

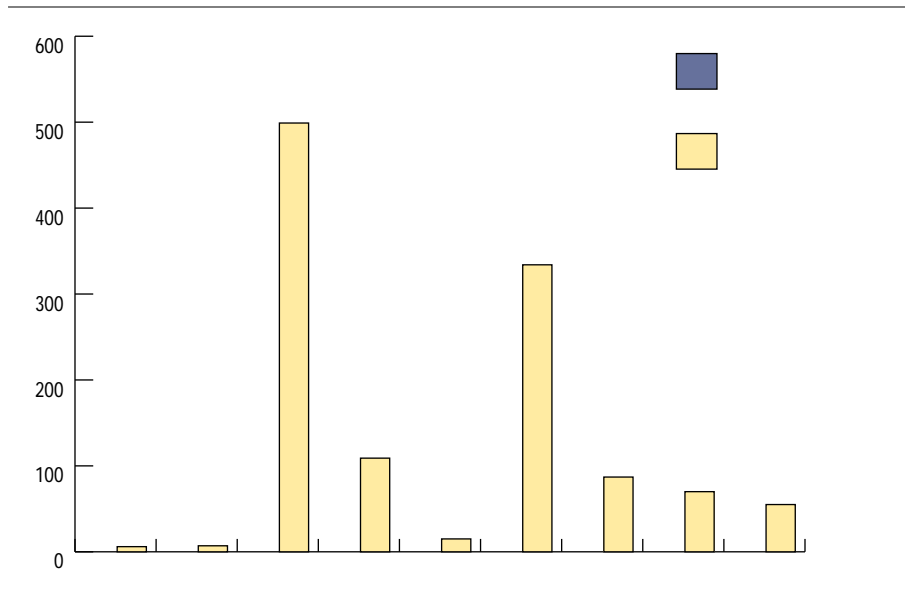
Tabel 3.11 Aantal bedrijven naar locatietype vóór verhuizing en na verhuizing

	Na verhuizing	Voor verhuizing
Zeehaventerrein	6	6
Industrieterrein	7	11
Distributierrein	109	47
Gemengd bedrijventerrein	499	352
Hoogwaardig bedrijventerrein	15	6
Overige locatie	334	594
Kantoren centrumlocatie	87	70
Kantoren overige locatie	55	39
Kantoren stadsrandlocatie	71	48
Onbekend	16	26
Totaal	1.199	1.199

⁹ In bijlage 2 is deze samenvoeging beschreven.

In dit onderzoek staan de veranderingen in de verdeling over deze typen locaties centraal. Na verhuizing is het aantal bedrijven op gemengde bedrijventerreinen toegenomen met 152 bedrijven tot 499 (zie tabel 3.11 en figuur 3.4). Het aantal bedrijven op een distributieterrein is relatief sterk toegenomen met ruim 60 tot 109. Het aantal bedrijven op kantorenconcentraties is in totaal gestegen met 62 (waarbij de stadsrandlocaties zowel absoluut als relatief het sterkst in aantal zijn toegenomen) tot bijna 215. De verschuivingen weerspiegelen enerzijds uiteraard marktpreferenties, anderzijds valt niet na te gaan in hoeverre de op deze wijze waargenomen voorkeuren zijn beperkt door het aanbod.

Figuur 3.4 Aantal bedrijven naar vestigingslocatie voor en na verhuizing



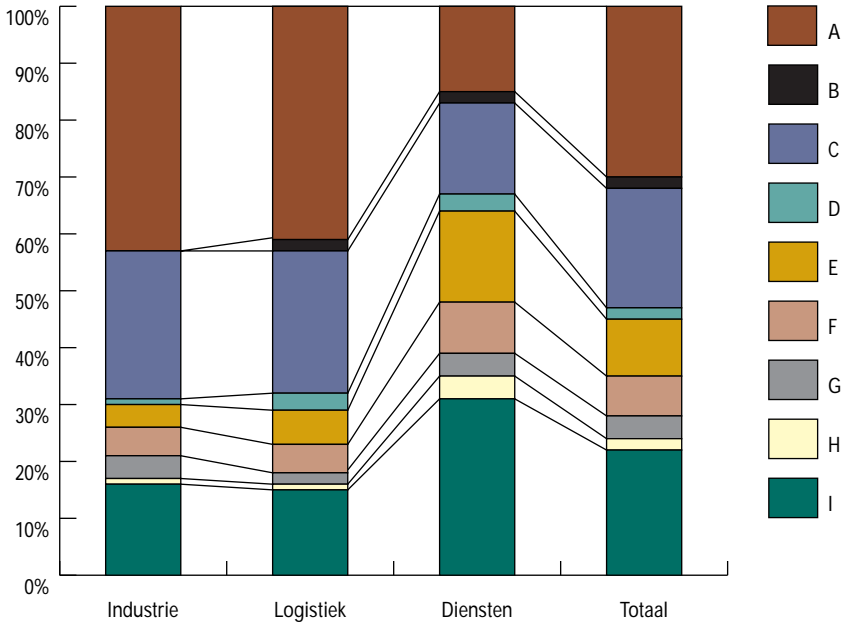
- | | |
|--|-------------------------------|
| A: Zeehaventerrein | F: Overige bedrijvenlocaties |
| B: Industrieterrain (hoge hindercategorie) | G: Kantoren centrumlocaties |
| C: Gemengd bedrijventerrein | H: Kantoren stadsrandlocaties |
| D: Distributieterrein | I: Kantoren overige locaties |
| E: Hoogwaardig bedrijventerrein | |

De belangrijkste verandering in vestigingslocatie heeft zich voorgedaan bij bedrijven die verhuisden van een overige locatie naar een gemengd bedrijventerrein (+200). Daarnaast verhuisden bedrijven van een overige locatie naar een distributieterrein (+41) of een kantorenlocatie (+77, waarvan 32 centrum, 21 stadsrand en 24 overig). Opvallend is verder dat 35 bedrijven van een gemengd terrein vertrokken naar een overige locatie (geen bedrijventerrein of kantorenlocatie). Het aantal bedrijven op een hoogwaardig terrein is nagenoeg gelijk gebleven (van 13 naar 15).

De aard van de bedrijfsactiviteit laat relatief grote verschillen zien in de dynamiek van het verhuisgedrag. De verschillen tussen industrie en logistiek zijn gering, maar deze twee sectoren verschillen samen sterk van de dienstensector (figuur 3.5 en tabel 3.12). Bedrijven in de industriële en logistieke sector verhuizen het meest van bedrijventerrein naar bedrijventerrein (respectievelijk 43% van de industriële en 42% van de logistieke bedrijven). Relatief veel industriële en logistieke bedrijven zijn verhuisd van een overige locatie naar een bedrijventerrein (respectievelijk 26% van de

industriële en 24% van de logistieke bedrijven). Het aandeel bedrijven in de industrie dat ook na verhuizing op een overige locatie is gevestigd bedraagt 16% en in de logistieke sector is dit 15%.

Figuur 3.5 Aantal bedrijven naar vestiging op bedrijventerrein, kantoren- en overige locatie, voor en na verhuizing in %



Naar een bedrijventerrein

Naar een kantorenlocatie

Naar een overige locatie

A: Van een bedrijventerrein

D: Van een bedrijventerrein

G: Van een bedrijventerrein

B: Van een kantorenlocatie

E: Van een kantorenlocatie

H: Van een kantorenlocatie

C: Van een overige locatie

F: Van een overige locatie

I: Van een overige locatie

Van de dienstverlenende bedrijven is 15% verhuisd van een bedrijventerrein naar een bedrijventerrein en 16% van een overige locatie naar een bedrijventerrein. Eveneens 16% verwisselde van kantorenlocatie terwijl maar liefst 31% opnieuw een overige locatie als vestigingslocatie verkoos. Het aantal dienstverlenende bedrijven dat van een overige locatie naar een kantorenlocatie trok bedraagt 9%.

Tabel 3.12 Aantal bedrijven naar sector en type vestigingslocatie voor en na verhuizing, in %

Van → naar ¹⁾	Industrie	Logistiek	Diensten	Totaal %	Totaal N
B → B	43	41	15	30	365
K → B	0	2	2	2	21
O → B	26	25	16	21	254
B → K	1	3	3	2	29
K → K	4	6	16	10	115
O → K	5	5	9	7	79
B → O	4	2	4	4	42
K → O	1	1	4	2	27
O → O	16	15	31	22	265
Totaal %	100	100	100	100	
Totaal N	257	430	510		1.197

1) B: Bedrijventerrein; K: Kantorenlocatie; O: Overige locatie

Tabel 3.13 bevat de verdeling van het aantal bedrijven over de typen locaties per bedrijfspgroep voor verhuizing. In deze tabel zijn alleen de bedrijfspgroepen weergegeven met een flink aantal waarnemingen. De overige bedrijfspgroepen zijn samengevoegd in een categorie overig voor de sectoren industrie en diensten (zie hiervoor tabel 2 van bijlage 1). De verdeling van alle bedrijfspgroepen naar type locatie is opgenomen in bijlage 3. Uit tabel 3.13 blijkt dat bijna de helft van de bedrijven vóór verhuizing op een overige locatie was gevestigd. Bedrijven uit industrie en logistiek waren op overige locaties relatief ondervertegenwoordigd terwijl de diensten een relatief hoge vertegenwoordiging op dit type locatie hadden. Naar type bedrijventerrein scoort het gemengde terrein het hoogst en naar type kantorenlocatie de locaties die gelegen zijn in het centrum.

In tabel 3.14 is dezelfde verdeling naar type locatie opgenomen, maar nu na verhuizing, medio 1996. Het aantal bedrijven dat na verhuizing nog op een overige locatie is gevestigd is flink afgenomen en bedraagt nu 28%. De sterke vertegenwoordiging van diensten op overige locaties blijft duidelijk zichtbaar. Binnen de diensten is het aandeel zakelijke diensten op overige locaties echter sterk afgenomen. In de industrie is van de bedrijfspgroep 'industrie divers' nog een belangrijk deel (32%) gevestigd op een overige locatie en dat wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van textiel, confectie, kleding en uitgeverijen (drukkerijen) in deze bedrijfspgroep. Ruim 40% van de verhuisde bedrijven is nu gevestigd op een gemengd terrein. Vooral industriële bedrijven zijn vaak gevestigd op gemengde terreinen. Het aandeel bedrijven op distributieterreinen is meer dan verdubbeld tot 9%. Naast bedrijven uit de logistiek zijn ook industriële bedrijven (behalve de categorie industrie divers) relatief vaak gevestigd op distributieterreinen. Het aantal bedrijven op zeehaven-, industrie- en hoogwaardige terreinen is nauwelijks veranderd.

Tabel 3.13 Overzicht aantal bedrijven naar bedrijfstype en naar type locaties, voor verhuizing, in % 1)

Bedrijfstype	Bedrijfsterrainen					Kantorenlocaties					Overige locaties
	Aantal bedrijven	Zeehavens	Zware industrie	Gemengd	Distributie	Hoogwaardig	Centrum	Stadsrand	Overig		
Industrie divers	93		2	38	1		3				56
Metaalproducten	86		2	50	6		1	4		1	36
Industrie overig 2)	76			42	1		3			1	53
Groothandel	329	1	1	38	5	2	3	3		2	45
Overig transport	87	2	1	26	14	3	5	2		2	45
Banken en verzekeringen	80			17	4		13	6		6	54
Zakelijke diensten	375		1	18	2	1	10	7		5	56
Diensten overig 2)	40			20			3	5		3	70
Totaal %		0	1	30	4	1	6	4		3	51
Totaal N	1.166	5	11	347	46	13	68	47		35	594

Tabel 3.14 Overzicht aantal bedrijven naar bedrijfstype en naar type locaties, na verhuizing medio 1996, in % 1)

Bedrijfstype	Bedrijfsterrainen					Kantorenlocaties					Overige locaties
	Aantal bedrijven	Zeehavens	Zware industrie	Gemengd	Distributie	Hoogwaardig	Centrum	Stadsrand	Overig		
Industrie divers	93			51	4		9			4	32
Metaalproducten	87			64	13		6	3		1	13
Industrie overig 2)	77	1		60	10	3	3	3		3	17
Groothandel	336		1	55	12	1	5	5		4	17
Overig transport	88	4	2	32	26	1	2	6		1	26
Banken en verzekeringen	79	1		22	8	1	13	5		6	44
Zakelijke diensten	381	1		29	4	2	11	9		7	37
Diensten overig 2)	41		1	20	2		5	5		7	61
Totaal %		1	1	42	9	1	7	6		5	28
Totaal N	1.182	6	7	499	109	15	87	70		55	334

1) Zie bijlage 3 voor een uitsplitsing van deze gegevens naar alle bedrijfstypes

2) Zie tabel 2 van bijlage 1 voor de samenstelling van deze groepen

3.5 Schakelschema activiteiten naar type terrein

Op basis van de informatie uit de voorafgaande paragraaf kunnen nu aanvullend op tabel 3.13 en tabel 3.14 een tweetal overzichten worden gemaakt over de verdeling van de bedrijvigheid naar type locatie per bedrijfsgroep, waarin de situatie voor en na verhuizing met elkaar wordt vergeleken. In aantallen bedrijven is deze vergelijking reeds in de vorige paragraaf (in bovengenoemde tabellen) aan de orde geweest. In deze paragraaf wordt de vergelijking gemaakt in werkgelegenheid en in ruimtegebruik. Tabel 3.15 geeft het schakelschema op basis van werkgelegenheid in procenten. Het betreft hier afgeronde cijfers voor de zes bedrijfsgroepen met een groot aantal cases en de twee restgroepen overige industrie en overige diensten (zie bijlage 4 voor het overeenkomstige schakelschema voor alle bedrijfstakken/-groepen).

Ter toelichting worden de cijfers voor de bedrijven behorend tot de categorie 'metaalproducten-industrie' besproken.

De werkgelegenheid bij de 87 bedrijven in deze bedrijfstak bevond zich voor de verhuizing voor 70% op gemengde terreinen. Op distributierreinen zat 5%, 10% bevond zich op een kantorenlocatie (stadsrand) en 15% van de werkgelegenheid was gevestigd op 'overige locaties dat wil zeggen niet op een bedrijventerrein of een kantoorlocatie. Na verhuizing ziet deze werkgelegenheidsverdeling er anders uit. Het aandeel van de gemengde terreinen in de werkgelegenheid is onveranderd 70% gebleven, maar het aandeel van distributierreinen is gestegen tot 10% van de werkgelegenheid, terwijl het aandeel overige locaties is afgenomen tot 10%. Het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op een kantorenlocatie bevindt, is 10% gebleven, maar nu niet alleen op stadsrandlocaties maar ook op centrumlocaties.

Voor tabel 3.15 is gebruik gemaakt van de werkgelegenheid op het moment van verhuizen (verdeling vóór verhuizing) en de werkgelegenheid op het moment dat de enquête is afgenomen (verdeling na verhuizing). In beide gevallen zijn alleen de banen van 15 uur of meer in beschouwing genomen. Deze werkgelegenheidscijfers zijn voor vrijwel alle waarnemingen beschikbaar.

Tabel 3.15 Schakelschema bedrijfspgroepen naar type terrein op basis van werkgelegenheid voor en na verhuizing, in % (afgerond)¹⁾

Bedrijfs- groep	Ver- huizing	Bedrijventerreinen					Kantorenlocaties			Overige locaties
		Zee- haven	Zware industrie	Gemengd	Distri- butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig	
Industrie	93 voor		30	30						40
	93 na			45	5		10		5	35
Metaal- produkten	86 voor			70	5			10		15
	87 na			70	10			10		10
Industrie	75 voor		10	50				5		35
overig	78 na			55	10		5	5	5	20
Groot- handel	331 voor			50	5			10		30
	337 na			65	10		5	5	5	10
Overig	85 voor	10		25	30		5	5		25
transport	87 na	10		30	40			5		15
Banken, verzekeringen	73 voor			10			35	15	15	25
	77 na			10	5		30	20	20	15
Zakelijke diensten	373 voor			25		5	10	5	5	50
	387 na			40	5	5	10	10	5	25
Diensten	31 voor			25				5	5	65
overig	41 na			20			20	5	5	50
Totaal	1.153 voor	1	3	32	5	2	9	6	3	39
	1.187 na	1	0	42	9	2	12	9	6	19

1) Zie bijlage 4 voor een uitsplitsing van deze gegevens naar alle bedrijfspgroepen

In tabel 3.15 komt duidelijk naar voren dat de verdeling van de werkgelegenheid naar type locatie verandert. Voor verhuizing zat nog bijna 40% van de werkgelegenheid op overige locaties, na verhuizing is dit afgenomen tot iets minder dan 20%. Het aandeel van de werkgelegenheid op gemengde bedrijventerreinen is daarentegen toegenomen van 32% tot 42%, evenals het aandeel op distributieterreinen (van 5% naar 9%). Het aandeel van de werkgelegenheid op kantorenlocaties neemt ook sterk toe van in totaal 18% tot 27%.

Flinke veranderingen in de verdeling van de werkgelegenheid doen zich voor in de bedrijfspgroepen 'groothandel' (sterke afname overige locaties en sterke toename gemengde terreinen), 'overig transport' (behoorlijke toename distributieterreinen) en 'zakelijke diensten' (sterke afname overige locaties en sterke toename gemengde terreinen).

In tabel 3.16 is een soortgelijk schakelschema opgenomen, dat echter niet op basis van werkgelegenheid, maar op basis van het ruimtegebruik (bedrijfsoppervlak) is samengesteld. In de enquête is namelijk zowel gevraagd naar het kaveloppervlak op de vorige als op de huidige vestigingslocatie. Bij de interpretatie van tabel 3.16 en het vergelijken van de tabel met de gegevens van tabel 3.15 past wel een kanttekening. Tabel 3.16 is op basis van een geringer aantal waarnemingen tot stand gekomen dan tabel 3.15. De vragen over het ruimtegebruik konden namelijk niet door alle respondenten worden beantwoord. Ook gericht nabellen leverde op dit punt niet in alle gevallen resultaat op. Dit gold in het bijzonder voor het ruimtegebruik op de vorige locatie¹⁰. Het voorbeeld van de bedrijven in de categorie 'metaalproduktenindustrie' wordt ook voor tabel 3.16 gebruikt in een toelichting.

¹⁰ Er is voor gekozen om tabel 3.17 wel op te nemen in dit rapport, om een vollediger beeld te schetsen van de mogelijkheden die het databestand biedt. Aangeraden wordt echter om conclusies uit de cijfers van tabel 3.17 met de nodige voorzichtigheid te trekken.

Voor verhuizing vond het ruimtegebruik in m² kaveloppervlak van de bedrijven vooral plaats op gemengde bedrijventerreinen (75%). Op 'overige locaties' bevond zich 20% van het ruimtegebruik en op distributierreinen 5%. Na verhuizing ziet het beeld er flink anders uit. Dan bevindt (slechts) 55% van de ruimte zich op gemengde terreinen (waar nog 70% van de werkgelegenheid na verhuizing aanwezig is), 10% op overige locaties, 15% van de ruimte ligt op distributierreinen en 20% op een kantoren stadsrandlocatie. Hierbij kan worden opgemerkt dat er kennelijk sprake was van een grotere terreinquotiënt - ruimtegebruik per werkzaam persoon - op distributierreinen dan op gemengde terreinen in deze sector. Volgens tabel 3.15 was immers 10% van de werkgelegenheid hier gevestigd, terwijl 15% van de ruimte (tabel 3.16) wordt ingenomen.

Tabel 3.16 Schakelschema bedrijfspgroepen naar type terrein op basis van omvang bedrijfsoppervlak voor en na verhuizing, in % (afgerond) ¹⁾

Bedrijfs- groep	Ver- huizing	Bedrijventerreinen				Kantorenlocaties				Overige locaties
		Zee- haven	Zware industrie	Gemengd	Distri- butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig	
Industrie	54 voor		5	45						50
divers	73 na			75	10		5			10
Metaal- produkten	61 voor 79 na			75	5				20	20
Industrie	146 voor		5	60						35
overig	191 na			65	15			10		10
Groot- handel	196 voor 266 na			50	10			5		35
Overig	56 voor			50	15		10			25
transport	69 na	5		25	60					10
Banken, verzekeringen	30 voor 54 na			5	15		5		5	85
Zakelijke diensten	192 voor 286 na		10	20	5	5	5	15	5	40
Diensten	22 voor			45	5	5	10	10		35
overig	34 na			50	5	5	10	10		20
				25					5	70
				15	5		10		5	70
Totaal	657 voor	1	3	52	8	2	1	1	1	31
	919 na	1	0	45	20	1	5	4	2	21

1) Zie bijlage 5 voor een uitsplitsing van deze gegevens naar alle bedrijfspgroepen

Uit tabel 3.16 komt naar voren dat het ruimtegebruik naar type locatie verandert. Was voor verhuizing nog ruim 50% van de oppervlakte op gemengde terreinen, na verhuizing is dit afgenomen tot 45%. Het aandeel van de oppervlakte op distributierreinen is daarentegen sterk toegenomen van 8 tot 20%. Het aandeel op kantorenlocaties neemt sterk toe van in totaal 3% tot 11%. De oppervlakte op overige locaties tot slot is sterk afgenomen van 31% tot 21%.

Forse veranderingen in de verdeling van het ruimtegebruik doen zich voor in de bedrijfspgroepen 'industrie divers' (sterke afname overige locaties en forse toename gemengde terreinen), 'overig transport' (sterke afname gemengd ten gunste van distributie) en 'banken en verzekeringen' (sterke afname overige locaties en toename gemengd, distributie en kantorenlocaties).

De dynamiek in locatievoorkeuren is voor de gehele steekproef samengevat in tabel 3.17. Hierin is de verdeling naar type vestigingslocatie voor en na verhuizing naast elkaar gezet voor het totaal aantal bedrijven, de totale werkgelegenheid en het totale ruimtegebruik.

Tabel 3.17 Verandering locatievoorkeuren van bedrijven en instellingen voor en na verhuizing, in %

	Ver- huizing	Bedrijventerreinen					Kantorenlocaties			Overige locaties
		Zee- haven	Zware industrie	Gemengd	Distri- butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig	
Aantal	1166	0	1	30	4	1	6	4	3	51
bedrijven	1182	na	1	42	9	1	7	6	5	28
Werkgele-	1153	voor	1	3	32	5	2	9	6	3
genheid	1187	na	1	0	42	9	2	12	9	6
Ruimte-	657	voor	1	3	52	8	2	1	1	1
gebruik	919	na	1	0	45	20	1	5	4	2

Uit tabel 3.17 kan worden geconcludeerd dat de voorkeur van bedrijven en instellingen voor 'overige locaties' als vestigingslocatie duidelijk afneemt. De belangstelling voor vestiging op bedrijventerreinen en kantorenlocaties neemt toe. Voor kantorenlocaties geldt voor alle drie onderscheiden typen, centrum-, stadsrand- en overige kantorenlocaties. De vestigingsvoorkeur voor bedrijventerreinen neemt evenzeer toe, maar hierbinnen verschillen de ontwikkelingen. Distributierreinen nemen duidelijk toe in belangstelling, terwijl de voorkeur voor zeehaven- en hoogwaardige terreinen niet of nauwelijks is veranderd onder de verhuisde bedrijven. De voorkeur voor vestiging op industrieterreinen was bijna geheel afwezig in de onderzoeksgroep. De belangstelling voor vestiging op gemengde terreinen is toegenomen wat betreft het aantal bedrijven en de werkgelegenheid, maar is relatief gedaald met betrekking tot het ruimtegebruik (relatief minder ruimte op gemengde terreinen na verhuizing).

3.6 Conclusies

- De *bereikbaarheid* van de verhuisde bedrijven is sterk verbeterd. Dit geldt vooral de wegverkeersverbindingen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer verandert niet of nauwelijks.
- De *beoordeling van de bereikbaarheid* van de huidige vestiging met de auto is voor het zakelijk en woon-werkverkeer positief en voor de aan- en afvoer van goederen gematigd positief. De bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt als matig beoordeeld.
- Ondernemers bevinden zich na verhuizing in de meeste gevallen op een *representatief of modern opgezette vestigingslocatie*. Voor verhuizing betrof dit naar eigen zeggen 'slechts' iets meer dan de helft van de bedrijven.
- Een groot aantal bedrijven is verhuisd naar een terrein waarop *meer voorzieningen* beschikbaar zijn dan op de 'oude vestigingslocatie'. Het betreft ondermeer parkeervoorzieningen en overslagfaciliteiten (vooral water).
- Als *belangrijkste redenen voor het vertrek* van de vorige vestigingslocatie kunnen ruimtegebrek (30%), bereikbaarheid en (markt-)ligging (16%) en (sterke) groei van en verandering in activiteiten (14%) worden onderscheiden.

- De drie *belangrijkste factoren in de vestigingsplaatskeuze* van bedrijven zijn het kunnen beschikken over voldoende (uitbreidings-)ruimte (22%), een goede marktligging (13%) en een goede bereikbaarheid (13%). Er is dus een zekere symmetrie tussen de push- en pullfactoren.
- Het aantal bedrijven met een bedrijfspand of kantoor aan huis is na verhuizing sterk afgenomen, terwijl zelfstandige bedrijfspanden, een gezamenlijk kantoorpand en een bedrijfspand met kantoor na verhuizing vaker als *bedrijfshuisvesting* zijn gekozen.
- Als gevolg van de verhuisbewegingen komt een groter deel van bedrijvigheid terecht op specifieke werklocaties: bedrijventerreinen en kantorenlocaties. *Overige locaties verliezen duidelijk terrein*. Het werkgelegenheidsaandeel hiervan neemt na verhuizing met de helft af, tot (een kleine) 20%. Het werkgelegenheidsaandeel na verhuizing op bedrijventerreinen betreft bijna 55% en op kantorenlocaties ruim 25%.
- De werkgelegenheid bij de verhuisde bedrijven is voor 42% gevestigd op *gemengde terreinen*, tegen 32% voor verhuizing. Het aandeel van de *distributierreinen* is sterk gestegen van 5 tot 9% van de werkgelegenheid.
- Bedrijven die verhuizen kiezen steeds vaker voor vestiging op *kantorenlocaties*. De werkgelegenheid van verhuisde bedrijven op kantorenlocaties nam toe van 18 tot 27%. De meeste werkgelegenheid komt terecht op centrum- en stadsrandlocaties.
- Verhuizende bedrijvigheid uit de categorie '*industrie divers*' komt na verhuizing in belangrijke mate terecht op gemengde terreinen; zware industrieterreinen worden niet als nieuwe vestigingslocatie uitgekozen door deze categorie.
- Bedrijven uit de *metaalproductenindustrie* laten voor en na verhuizing een zelfde vestigingsbeeld zien. Wel nemen de distributierreinen voor deze groep in populariteit toe; hun aandeel stijgt van 7% naar 13% van de werkgelegenheid.
- De werkgelegenheid bij verhuisde *groothandelbedrijven* is voor 75% gevestigd op bedrijventerreinen (was 55%), voor 15% op kantorenlocaties en voor 10% op overige locaties. Van de verhuizers naar een bedrijventerreinen is 87% naar een gemengd terrein verhuisd en de overige groothandel (13%) is naar een distributierrein gegaan.
- Bedrijven uit de categorie *overig transport* verhuizen in toenemende mate naar bedrijventerreinen: het werkgelegenheidsaandeel stijgt van 55% naar 80%. Distributierreinen nemen van dit aandeel de helft voor hun rekening.
- *Banken en verzekeringsbedrijven* vestigen zich iets vaker op kantorenlocaties (aandeel 70%) en op bedrijventerreinen (aandeel 'overig' neemt af van 25% naar 15%). De kantorenlocaties in het centrum verliezen marktaandeel (van 53% naar 43% van de kantoren).
- De werkgelegenheid in de *zakelijke diensten* komt voor 50% op bedrijventerreinen, waarvan vier-vijfde deel op een gemengd terrein. Dit is een opmerkelijk hoog aandeel, zelfs wanneer bedacht wordt dat het in het onderzoek vooral om kleine bedrijven gaat.

Hoofdstuk 4 Ruimtegebruik

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over het ruimtegebruik door verhuisde ondernemingen. Hoe verhoudt zich het ruimtegebruik tot de personeelsomvang? Wat is er gebeurd met de oude vestigingslocaties? Hoeveel uitbreidingsmogelijkheden hebben de bedrijven en welke marges ten aanzien van benodigde toekomstige ruimte hanteren ondernemingen bij verhuizingen? Verandert het ruimtegebruik in de toekomst en kan het ruimtegebruik eigenlijk wel gerelateerd worden aan werkgelegenheid? Deze vragen komen in dit hoofdstuk aan de orde.

Allereerst gaat het daarbij in paragraaf 4.2 om het feitelijk ruimtegebruik op de nieuwe vestigingslocatie, dat wil zeggen kavelgroottes en m² brutovloeroppervlak (bvo) kantoorruimte. Interessanter dan de absolute kavelgroottes is de relatie tussen ruimtegebruik en werkgelegenheid, de zogenaamde terrein- en kantoorquotiënten. De terrein- en kantoorquotiënten staan eveneens in paragraaf 4.2. De paragraaf wordt besloten met een beschrijving van de invulling van de oude vestigingslocatie, het hergebruik.

In paragraaf 4.3 wordt de mate van flexibiliteit in het ruimtegebruik nu en in de toekomst beschreven. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven;
- de mate waarin bedrijven ruimte 'op de groei' inhuren/inkopen;
- de resterende flexibiliteit op het moment dat de enquête werd afgenomen;
- de ontwikkeling in het ruimtegebruik per werknemer in de toekomst;
- de kwaliteit van de indicator 'werkgelegenheid' als voorspeller van het ruimtegebruik naar het oordeel van de respondenten.

4.2 Kenmerken ruimtegebruik

Omvang bedrijfsoppervlak

In de enquête is naar het kaveloppervlak van bedrijven gevraagd en voor kantoren tevens naar het aantal m² bvo. Kaveloppervlak en m² bvo worden hier beide gerapporteerd, maar omdat de indruk bestaat dat de kaveloppervlakken bij kantoren onbetrouwbaar zijn - respondenten hebben waarschijnlijk met ruwe schattingen gewerkt - wordt er wel een splitsing gemaakt tussen kantoren en niet-kantoorvestigingen. Voor de laatste groep wordt het kaveloppervlak weergegeven, voor de eerste groep alleen de m² bvo. Verder konden deze vragen niet door alle respondenten beantwoord worden.

Het huidige kaveloppervlak van de verhuisde *niet-kantoorvestigingen* bedraagt gemiddeld 4.300 m², variërend van 100 m² tot 100.000 m² (10 ha). Daarnaast komen er een aantal extreme waarden voor, één van 18 ha en enkele van minder dan 100 m².

Binnen de niet-kantoorvestigingen is een onderscheid te maken naar vestiging op een bedrijventerrein en vestiging op een overige locatie. De gemiddelde kavelomvang van niet-kantoorvestigingen op bedrijventerreinen ligt hoger dan die op overige locaties (respectievelijk 4.950 versus 3.050 m²). Tabel 4.1 geeft de verdeling van de kavelgroottes in klassen. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar niet-kantoorvestigingen op bedrijventerreinen en op overige locaties.

Een belangrijk deel van de niet-kantoorvestigingen zijn kleinschalige ruimtegebruikers met een bedrijfskavel kleiner dan 500 m² (32%) of 500 tot 1.000 m² (13%). De meeste bedrijven (37%) hebben een bedrijfskavel van 1.000 tot 5.000 m². Kavels groter dan een halve hectare zijn in gebruik bij 18% van de verhuisde bedrijven, waarvan de helft kavels van één hectare of groter betreft.

Tabel 4.1 Verdeling grootteklassen kavelgrootte niet-kantoorvestigingen naar vestiging op bedrijventerrein en op overige locaties, in %

Kavelgrootte in m ²	Vestigingen op bedrijventerreinen	Vestigingen op overige locaties	Totaal	
			Aantal	%
< 250	9	34	110	18
250 - 500	10	20	84	14
500 - 1.000	13	14	81	13
1.000 - 2.500	27	15	139	23
2.500 - 5.000	18	6	86	14
5.000 - 10.000	12	5	57	9
> 10.000	11	6	58	9
Totaal %	100	100		100
Totaal N	395	220	615	

Wanneer het gemiddelde kaveloppervlak wordt uitgesplitst naar bedrijfsgroepen dan blijkt overig transport gemiddeld met bijna 1 ha over veruit de grootste kavels te beschikken. Opvallend is dat de gemiddelde kavelgrootte van bedrijven in de groepen industrie divers (2.300 m²) en metaalprodukten (2.100 m²) ver achter blijven bij het totaal gemiddelde (4.300 m²). De kavelgrootte van bedrijven in de groothandel daarentegen is relatief hoog met 5.800 m². De zakelijke diensten tenslotte kennen een gemiddelde kavelgrootte van 3.000 m².

Voor de kantoorvestigingen staan de overeenkomstige gegevens in tabel 4.2. Gemiddeld is ongeveer 900 m² bvo in gebruik bij de verhuisde kantoorvestigingen. De kleine kantoren zijn ruim vertegenwoordigd, ruim 70% heeft minder dan 500 m² in gebruik.

Evenals bij de niet-kantoorvestigingen is een onderscheid te maken tussen kantoorvestigingen op kantorenlocaties en overige locaties, maar tevens op bedrijventerreinen. De gemiddelde omvang van het bedrijfsoppervlak bedraagt op overige locaties circa de helft van de omvang op kantorenlocaties en bedrijventerreinen (respectievelijk 600 versus 1.100 en 1.050 m² bvo).

Tabel 4.2 Verdeling grootteklassen kavelgrootte kantoorvestigingen naar vestiging op kantorenlocaties, overige locaties en op bedrijventerreinen, in %

Kavelgrootte in m ² bvo	Vestigingen op kantorenlocaties	Vestigingen op overige locaties	Vestigingen op bedrijventerreinen	Totaal	
				Aantal	%
< 250	28	50	37	158	39
250 - 500	36	29	33	131	33
500 - 1.000	18	13	12	56	14
1.000 - 2.500	12	5	9	33	8
2.500 - 5.000	3	2	4	13	3
> 5.000	3	1	5	11	3
Totaal %	100	100	100		100
Totaal N	124	151	127	402	

Het merendeel van de kantoorvestigingen zijn kleinschalige ruimtegebruikers met een bedrijfskavel kleiner dan 500 m² bvo (72%). Daarnaast ligt 22% van het bedrijfsoppervlak van kantoorvestigingen tussen de 500 en 2.500 m² bvo. Kavels groter dan een 2.500 m² bvo komt bij 6 % van de kantoorvestigingen voor. Relatief veel kleinschalige gebruikers komen voor op overige locaties, terwijl kantoren met een oppervlak tussen 250 en 2.500 m² bvo relatief sterk zijn vertegenwoordigd op kantorenlocaties.

Het gemiddelde kaveloppervlak naar bedrijfsgroepen laat zien dat het gemiddelde kaveloppervlak van zakelijke diensten rond het totaal gemiddelde schommelt, terwijl banken en verzekeringen gemiddeld ruim op het dubbele zitten (1.900 m² bvo in banken en verzekeringen versus 800 m² bvo in de zakelijke diensten). Het bedrijfsoppervlak van kantoorvestigingen in de industrie zijn gemiddeld relatief klein van omvang (450 tot 600 m² bvo). Kantoorvestigingen in de groothandel kennen een gemiddeld bedrijfsoppervlak van bijna 700 m² bvo.

Terrein- en kantoorquotiënten

Op basis van het zojuist beschreven ruimtegebruik kunnen nu in combinatie met de werkgelegenheidsgegevens terrein- en kantoorquotiënten worden berekend. In tabel 4.3 staan deze quotiënten voor de onderscheiden bedrijfsgroepen. Opgemerkt wordt dat deze getallen niet als de sectorquotiënten mogen worden geïnterpreteerd. Het bestand is immers een select gezelschap van kleine, snel groeiende, recent verhuisde ondernemingen.

Terreinquotiënten

In tabel 4.3 zijn de terreinquotiënten weergegeven van bedrijven (niet-kantoorvestigingen) die zijn gevestigd in een zelfstandig of gezamenlijk bedrijfspand, een bedrijfspand met kantoor, bedrijfsverzamelgebouw of bedrijf/kantoor aan huis.

Tabel 4.3 *Terreinquotiënten (Tq in m²) van niet-kantoorvestigingen per bedrijfspgroep*

Bedrijfspgroep	Niet-kantoorvestiging	
	Tq m ²	N
Industrie divers	223	55
Metaalproduktenindustrie	168	67
Industrie overig	221	49
Groothandel	267	193
Overig transport	203	55
Bank- en verzekeringswezen	155	21
Zakelijke diensten	128	134
Diensten overig	181	17
Totaal	196	591

Nog sterker dan eerder in de rapportage geldt dat bij de uitsplitsing naar bedrijfspgroep in sommige gevallen de gerapporteerde waarde slechts betrekking heeft op enkele waarnemingen. Wel zijn de waarden voor de dynamische sectoren groothandel en zakelijke dienstverlening gebaseerd op grote aantallen waarnemingen. Ook de sectoren metaalprodukten en overig transport kennen een redelijk aantal waarnemingen.

Het gemiddelde terreinquotiënt van (alle) recent verhuisde bedrijven die niet in een zelfstandig of gezamenlijk kantoorpand zijn gevestigd bedraagt bijna 200. Wanneer gekeken wordt naar de zes hoofdgroepen met een groot aantal waarnemingen dan blijkt dat het grootste ruimtebeslag per arbeidsplaats voorkomt in de groothandel, op de voet gevolgd door industrie divers en overig transport. Omgerekend naar werkgelegenheid per ha is dit voor de drie genoemde groepen respectievelijk 37, 45 en 49 werkzame personen per (netto) hectare bedrijventerrein. Opvallend is verder het relatief lage terreinquotiënt voor bedrijven uit de metaalproduktenindustrie. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de verhuisde bedrijven behorend tot de industrie, relatief klein van omvang zijn.

Kantoorquotiënten

Voor de berekening van het kantoorquotiënt zijn de recent verhuisde bedrijven geselecteerd die na verhuizing in een zelfstandig of gezamenlijk kantoorpand zijn gehuisvest. In tabel 4.4 is een overzicht weergegeven van deze kantoorquotiënten. Het overzicht beperkt zich tot vijf hoofdgroepen en twee restgroepen. Een volledig beeld wordt geschetst in bijlage 5.

Tabel 4.4 *Kantoorquotiënten (Kq in m² bvo) van kantoorvestigingen per bedrijfspgroep*

Bedrijfspgroep	Kantoorvestiging	
	Kq m ²	N
Industrie divers	40	12
Industrie overig (incl. metaalprodukten)	21	13
Groothandel	35	39
Overig transport	18	7
Bank- en verzekeringswezen	40	20
Zakelijke diensten	38	108
Diensten overig	32	9
Totaal	33	208

Gemiddeld is het kantoorquotiënt van kantoorvestigingen (zelfstandig of gezamenlijk kantoorpand) 33 m² bvo per full-time arbeidsplaats. De kantoorvestigingen van industriële- en transportbedrijven kennen een lagere kantoorquotiënt dan de andere bedrijfspgroepen in de logistiek en in de dienstensector. Het ruimtebeslag per werknemer in de dienstensector is vooral in de bank- en verzekeringsbranche en in de zakelijke diensten relatief hoog.

Voor de kantoorvestigingen is eveneens gekeken naar de floor-space index (fs-index), zijnde de verhouding tussen het brutovloeroppervlak en de kavelomvang, rekening houdend met het aantal bouwlagen. De fs-index van de kantoorvestigingen onder de verhuisde bedrijven is 3. Dit wil zeggen dat op 1 m² kavel gemiddeld 3 m² bvo staat. Omdat deze cijfers zijn gebaseerd op een gering aantal cases (182) dienen deze met de nodige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd. Alleen de zakelijke diensten en in mindere mate de groothandel en het bank- en verzekeringswezen tellen een behoorlijk aantal waarnemingen (resp. 93, 33 en 17). Bedrijven in de zakelijke diensten hebben de hoogste fs-index, namelijk 3,7, terwijl deze in de groothandel 2,4 en in het bank- en verzekeringswezen 2,8 bedraagt.

Invulling oude vestigingslocatie

Van de oude vestigingslocaties was - voor zover respondenten dat wisten - medio 1996 59% (in oppervlak) weer in gebruik met een bedrijvenbestemming. Ongeveer 11% van de oppervlakte van de oude vestigingslocaties is (definitief) niet opnieuw ingevuld of heeft een nieuwe, niet-bedrijfshuisvestingsbestemming gekregen. Ruim 30% van de oppervlakte die is vrijgekomen na verplaatsing was nog niet opnieuw ingevuld. Daarmee ligt het totale hergebruik op minimaal 59% en maximaal 89%. *Indien wordt aangenomen dat de helft van de ruimte waarover nu nog geen inzicht bestaat alsnog wordt ingevuld, komt het gemiddeld hergebruik op 74% van de oppervlakte en een kwart is dus verloren gegaan.*

De bedrijfspgroepen verschillen in het algemeen niet veel met betrekking tot het percentage van de oude vestigingslocatie dat anders is bestemd. Bedrijfspgroepen waarvan een relatief groot deel van de achtergelaten bedrijfskavels opnieuw met een bedrijvenbestemming is ingevuld, betreffen de groepen industrie divers, groothandel, zakelijke diensten en banken verzekeringen. Opvallend is het geringe hergebruikspercentage (medio 1996) op oude locaties van transportbedrijven. Een overzicht van het hergebruik per hoofdbedrijfspgroep is opgenomen in tabel 4.5.

Tabel 4.5 Mate van hergebruik van oude vestigingslocaties naar bedrijfspgroep, in % (gewogen naar oppervlakte)

Bedrijfspgroep	Bezet door nieuw bedrijf	Nieuwe bestemming	Nog geen nieuwe invulling	Onbekend	Totaal	
					%	N
Industrie divers	72	16	7	5	100	73
Metaalprodukten	52	2	33	13	100	79
Industrie overig	54	22	2	22	100	49
Groothandel	64	10	6	20	100	266
Overig transport	37	9	37	17	100	69
Banken, verzekeringen	62	14	7	17	100	54
Zakelijke diensten	66	9	12	13	100	286
Diensten overig	55	31	4	10	100	16
Totaal	59	11	14	16	100	892

4.3 Ruimteflexibiliteit en veranderend gebruik

Uitbreidingsmogelijkheden

Een belangrijk deel (58%) van de bedrijven heeft medio 1996 de beschikking over uitbreidingsmogelijkheden. Hier wordt onder verstaan inpandige ruimte of reserveruimte op de kavel. Opvallend is dat 41% van de toch recent verhuisde bedrijven geen beschikking heeft over uitbreidingsmogelijkheden. Dit kan een gevolg zijn van een onverwacht snelle werkgelegenheids-groei waardoor geen uitbreidingsruimte meer beschikbaar is, of er is geen of onvoldoende rekening gehouden met mogelijke uitbreiding, of op het moment van verhuizing waren er geen ruimere kavels of bedrijfsruimten beschikbaar.

Het kunnen beschikken over uitbreidingsruimte verschilt weinig tussen bedrijfspgroepen. Bedrijven behorend tot de transportmiddelenindustrie, groothandel en banken en verzekering beschikken relatief vaak over uitbreidingsmogelijkheden, terwijl ondernemingen in de metaalproducten-, de electrotechnische industrie en het overig transport juist minder vaak hierover beschikken. Naar terreintype zijn de verschillen groter (zie tabel 4.6). Uitbreidingsmogelijkheden doen zich vooral voor bij bedrijven op zeehaventerreinen, gemengde terreinen en overige kantorenconcentraties. Op hoogwaardige bedrijfsparken, kantoren op stadsrandlocaties en de overige locaties (geen bedrijventerrein of kantorenlocatie) komen relatief minder vaak bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden voor.

Tabel 4.6 Aandeel bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden op huidige locatie (na verhuizing) naar locatietype in %

	Bedrijventerreinen				Kantorenlocaties			Overige locaties	Totaal	
	Zee- haven	Zware industrie	Distri- Gemengd butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig			
Aandeel met uitbreidingsmogelijkheden	80	43	64	60	47	57	52	66	51	58

Flexibiliteit ruimtegebruik

In het algemeen zullen bedrijven gematigde schommelingen in bezetting - of dat nu om werkgelegenheid of om productie gaat - kunnen opvangen in hun pand. Verwacht mag worden dat bedrijven die recent zijn verhuisd - meestal groeiende bedrijven - direct na verplaatsing zelfs vrij ruim gehuisvest zijn, omdat zij anticiperen op (verdergaande) groei. Een deel van die reservecapaciteit hebben de respondenten inmiddels mogelijk al gebruikt. Inzicht in de mate waarin bedrijven op groei anticiperen en de mate waarin reservecapaciteit wordt aangehouden is interessant voor makers van vraagramingen en planners van bedrijfshuisvesting. De bedrijven zijn in de enquête dan ook gevraagd naar zowel de reservecapaciteit op het moment van verhuizen als de nog resterende flexibiliteit. Deze resultaten worden hier beschreven.

Op het moment van verhuizen hadden de bedrijven gemiddeld (ongewogen) een reservecapaciteit van 60%. Gewogen met werkgelegenheid komt dit op 51%. Van deze reservecapaciteit resteert op het moment van het afnemen van de enquête (gewogen) nog 36%. Dit laatste percentage wordt meestal aangeduid als de in situ groeimogelijkheden van het bedrijf. Het is dat percentage waarmee het bedrijf kan groeien zonder dat er sprake is van extra ruimtebeslag¹¹.

¹¹ Als een vraagraming voor bedrijventerreinen wordt gemaakt hangt het van de wijze waarop de terreinquotiënten zijn berekend af of er afzonderlijk rekening moet worden gehouden met een in situ component.

Wanneer bedrijven nog sterker doorgroeien kan er worden besloten om te verhuizen naar een nieuwe ruimere locatie. Deze situatie doet zich gemiddeld voor bij een groei van de werkgelegenheid van 46%. In de logistieke sector ligt dit 'verhuispunt' gemiddeld nog iets hoger, evenals in de industrie. In de dienstensector besluit men gemiddeld eerder om te verhuizen (tabel 4.7).

Tabel 4.7 Flexibiliteit ruimtegebruik verhuisde bedrijven naar reservecapaciteiten, in %

Sector	Direct na verhuizing (gewogen)	Opvangcapaciteit medio 1996 (in situ)	Groei werkzame personen leidend tot verhuizing	Krimp werkzame personen leidend tot afstoten ruimte	Krimp werkzame personen leidend tot verhuizing
Industrie	52	34	44	47	81
Logistiek	54	41	58	55	69
Diensten	49	32	39	53	69
Totaal	51	35	46	52	71

Tevens is de bedrijven gevraagd naar hun reactie bij krimp (tabel 4.7). Met name is daarbij gevraagd bij welk percentage inkrimping van werkgelegenheid er ruimte op de huidige locatie zou worden afgestoten en wanneer besloten zou worden te verhuizen. Deze vraag bleek voor veel bedrijven moeilijk te beantwoorden en bij deze groeiende bedrijven ook op het nodige onbegrip te stuiten: "wij zijn een groeiende onderneming, dus dit is niet aan de orde". Dit heeft er toe geleid dat slechts 240 bedrijven deze vraag hebben beantwoord. Uit de antwoorden van deze bedrijven blijkt dat men gemiddeld (ongewogen) bij een krimp van de werkgelegenheid tot 56% besluit om bedrijfsruimte af te stoten. Gewogen naar werkgelegenheid neemt het aantal arbeidsplaatsen af met 52% alvorens bedrijven ruimte gaan afstoten. Wanneer de daling van de werkgelegenheid zich doorzet tot gemiddeld 71% (gewogen) dan zullen bedrijven besluiten om te verhuizen. Een industrieel bedrijf zal gemiddeld nog een groter verlies aan werkgelegenheid laten zien alvorens wordt besloten om te gaan verhuizen.

Uit het onderzoek is verder gebleken dat kleine bedrijven in geval van krimp vaak pas zullen verhuizen als hun voortbestaan wordt bedreigd.

Toekomstig ruimtegebruik

Van de verhuisde bedrijven verwacht 48% geen verandering in het gemiddeld ruimtegebruik per werkzaam persoon de komende vijf jaren. Een toename in het gemiddeld ruimtegebruik wordt verwacht door 38% van de bedrijven, terwijl 14% een afname verwacht. Als de verwachte veranderingen in het ruimtegebruik worden gewogen dan resulteert een netto verwachte groei in ruimtegebruik per werkzaam persoon van 8%.

De vraag aan de ondernemer of een verandering van het gemiddelde ruimtegebruik, dus het ruimtegebruik per arbeidsplaats, wordt verwacht is complexer dan bij het opstellen van de vragenlijst is aangenomen. Een nadere analyse van de gegeven antwoorden waarom men een toe- of afname verwacht laat zien dat de vraag niet eenduidig beantwoord is. Meer dan de helft van de ondernemers die een toename verwacht van het gemiddeld ruimtegebruik baseert dit op een groei van het personeel of een toename van de vraag naar producten en/of diensten. Dit betekent dat de verwachte groei in ruimtegebruik per werkzaam persoon van 8% een *duidelijke overschatting* betreft.

In tabel 4.8 is een overzicht opgenomen van de genoemde redenen voor toe- of afname van het ruimtegebruik per arbeidsplaats.

Tabel 4.8 Redenen voor verandering terrein- en kantoorquotiënten, in %

Redenen verandering ruimtegebruik	Toename ruimtegebruik	Afname ruimtegebruik
Ontwikkeling werkgelegenheid/vraag naar producten en diensten/economische groei	60	59
Specialisatie/ verandering activiteiten/producten/uitbesteding	16	11
Ontwikkeling opslag/voorraad	6	3
Ontwikkeling machinepark/apparatuur	5	-
Technologische ontwikkeling/automatisering/telecommunicatie	5	19
Ontwikkeling service/dienstenpakket	4	2
Ontwikkeling kwaliteitseisen/representativiteit	2	3
Schaalvergroting/reorganisatie/concentratie	2	3
Totaal %	100	100
Totaal N	409	157

Belangrijkste argumenten waarom een toename in het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer wordt verwacht (groei werkgelegenheid buiten beschouwing latend) zijn gelegen in de verwachte dynamiek in de uitgeoefende activiteiten, zoals verdergaande specialisatie en uitbesteding en verbreding (produkt-)assortiment. Ontwikkelingen in goederenstromen (opslag en voorraad) en het machinepark worden ook gezien als belangrijke redenen voor een toename van het gemiddeld ruimtegebruik.

Een afname van het gemiddeld ruimtegebruik wordt vooral verwacht als gevolg van automatisering en de opkomst van telewerken en het gebruik van nieuwe technieken. Ook belangrijk voor de afname van het ruimtegebruik zijn specialisatie en uitbesteding van activiteiten.

Werkgelegenheid als indicator voor ruimtegebruik

In de gangbare, ook door het CPB gebruikte, methodiek voor het ramen van de vraag naar ruimte voor werken wordt de ruimtebehoefte afgeleid van de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Voor enkele typen activiteiten en terreinen was al duidelijk dat het ruimtegebruik daar niet of in ieder geval niet vooral afhangt van de omvang van de werkgelegenheid alleen. De enquête bood de gelegenheid te toetsen wat de mening van bedrijven is over de relatie tussen ruimtegebruik en werkgelegenheid. In tabel 4.9 is aangegeven hoe bedrijven hierover denken.

Tabel 4.9 Werkgelegenheid als indicator voor ruimtegebruik, in %

	Wel goede indicator	Geen goede indicator	N
Industrie	51	49	245
Groothandel	42	58	334
Transport	37	63	86
Diensten	61	39	455
Totaal	51	49	1119

Ongeveer de helft van de bedrijven geeft aan dat werkgelegenheid inderdaad een goede indicator is voor het ruimtegebruik. Een bijna even grote groep is van mening dat dit niet zo is. Met name in de groothandel en de transportsector wordt aangegeven dat werkgelegenheid voor de meerderheid

van de bedrijven geen goede indicator is voor het ruimtegebruik. Dit hangt ook samen met de mate van kantoorhoudendheid in een sector. Als een uitsplitsing wordt gemaakt naar kantoor en niet-kantoorhuisvesting blijkt dat voor kantoorvestigingen 69% aangeeft dat werkgelegenheid wel een goede indicator is. Voor niet-kantoorvestigingen ligt dit cijfer op 42%.

Als alternatieve indicatoren voor ruimtegebruik worden vooral aspecten genoemd die te maken hebben met het activiteitsniveau: bijvoorbeeld omzet, productie, marktontwikkelingen en goederenstromen. In tabel 4.10 is een overzicht opgenomen van de indicatoren die volgens de respondenten tot een betere schatting leiden van de toekomstige ruimtebehoefte.

Tabel 4.10 Overzicht alternatieve indicatoren voor inschatting toekomstige ruimtebehoefte

Indicator	Aantal	%
Omzet, marktvraag, economische groei	186	37
Opslag, voorraad, assortiment, materialen, wagenpark, parkeren	73	14
Verandering activiteiten, specialisatie, uitbesteding	68	13
Verandering productie(systemen), kapitaalgoederen	54	11
Snelheid, volume, type goederenstromen	46	9
Flexibiliteit werklocaties/-tijden, organisatiestructuur	29	6
Combinatie van voorraad/goederen, markt, type activiteit	27	5
Automatisering, grootte apparatuur, technologische ontwikkeling	20	4
Overheidsbeleid, milieuwetgeving	6	1
Totaal	509	100

Omzet en marktontwikkelingen zijn goed voor 37% van de geopperde alternatieven. Andere belangrijke indicatoren voor de inschatting van de toekomstige ruimtebehoefte zijn volgens de verhuisde ondernemers logistiek van aard, zoals opslag, voorraad, wagenpark, parkeren en de goederenstromen (samen 23%). Verder worden genoemd type en ontwikkeling uitgeoefende activiteiten (13%) en verandering van productie en gebruik van kapitaalgoederen. Deze drie groepen van indicatoren zijn ook vaak in combinatie met elkaar genoemd (5%).

In tabel 4.11 zijn de genoemde alternatieve indicatoren op een rij gezet naar sector.

Tabel 4.11 Overzicht alternatieve indicatoren inschatting toekomstige ruimtebehoefte, naar sector in %

Indicator	Industrie	Logistiek	Diensten	Totaal
Omzet, marktvraag, economische groei	33	33	43	37
Opslag, voorraad, assortiment, wagenpark, parkeren	9	22	8	14
Verandering activiteiten, specialisatie, uitbesteding	13	11	17	13
Verandering productie(systemen), kapitaalgoederen	26	7	4	11
Snelheid, volume, type goederenstromen	3	17	3	9
Flexibiliteit werklocaties/-tijden, organisatiestructuur	4	3	11	6
Combinatie van voorraad/goederen, markt, type activiteit	8	4	7	5
Automatisering, grootte apparatuur, technologie	4	3	4	4
Overheidsbeleid, milieuwetgeving	-	0	3	1
Totaal %	100	100	100	100
Totaal N	509	115	232	161

In alle sectoren wordt de ontwikkeling van de omzet en marktvaart als de beste alternatieve indicator voor de inschatting van de toekomstige ruimtebehoefte beschouwd. Dit geldt vooral in de dienstensector. In de industriële sector wordt daarnaast een relatief groot belang gehecht aan een indicator die ingaat op de verandering in productie- en productiesystemen. In de logistieke sector komen twee alternatieven duidelijk naar voren, namelijk opslag en voorraad en goederenstromen. In de dienstensector wordt naast de omzetgroei de verandering van activiteiten (specialisatie, uitbesteding) en de ontwikkeling in flexibiliteit van werklocaties en -tijden als een goed alternatief gezien.

Zorgaspecten huidige locatie en huisvesting

De verhuisde ondernemers is gevraagd om aan te geven wat de grootste zorg is ten aanzien van de huidige locatie en de bedrijfshuisvestingssituatie. Het merendeel van de verhuisde bedrijven heeft geen zorgpunten aangegeven voor de vestigingslocatie. Er kan worden geconcludeerd dat 65% van de verhuisde bedrijven tevreden is over de huidige vestigingslocatie, in zoverre dat geen zorg- of (toekomstige) knelpunten kunnen worden aangegeven. Met betrekking tot de huisvesting zijn de bedrijven nog meer tevreden, aangezien 80% géén zorgpunten heeft aangegeven.

Huidige locatie

De handhaving van een goede bereikbaarheid wordt als de belangrijkste zorg gezien van de huidige huisvestingslocatie. Het betreft hier vooral de vrees voor opstoppingen en files waardoor het zakelijk en goederenverkeer niet meer naar behoren kan worden afgehandeld en het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid. Een tweede belangrijke zorg wordt gezien in het mogelijk optreden van ruimtegebrek op en rondom de locatie, oftewel het onvoldoende aanwezig zijn van uitbreidingsmogelijkheden ter plekke. Het handhaven van wordt als een derde belangrijke zorg ervaren. In tabel 4.12 zijn de verschillende zorgpunten op een rij gezet.

Tabel 4.12 Overzicht belangrijkste zorgaspecten van de huidige locatie

Zorgpunten	Aantal	%
Bereikbaarheid (auto, vrachtverkeer)	124	29
Parkeergelegenheid	56	13
Ruimtegebrek	55	13
Kwaliteit, representativiteit	40	9
(Vergunningen-)beleid (lagere) overheid	38	9
Millieu-eisen	26	6
Criminaliteit, veiligheid	24	6
Kostenaspect	24	6
Bereikbaarheid per openbaar vervoer	19	5
(Markt-)ligging	11	2
Aanwezigheid faciliteiten (energie, water, telecom)	6	1
Kwaliteit en aanbod personeel	6	1
Totaal	429	100

Huisvesting

In de bedrijfshuisvesting geldt de grootste zorg een mogelijk ruimtegebrek en (flexibele) inrichting van het pand. Een andere zorg die aandacht behoeft is de veroudering en het onderhoud van het gebouw in samenhang met onvoldoende representativiteit en verminderde efficiency. In tabel 4.13 is een volledig overzicht opgenomen van de genoemde zorgpunten ten aanzien van de huisvesting.

Tabel 4.13 Overzicht zorgpunten ten aanzien van de huisvesting

Zorgpunten	Aantal	%
Onvoldoende ruimte, flexibiliteit indeling	95	40
Veroudering, representativiteit, efficiency	28	12
Criminaliteit, veiligheid	23	10
Logistieke afhandeling, parkeren	21	9
Ontwikkeling huisvestingskosten	20	8
Aanwezigheid faciliteiten, gebruiksmogelijkheden	17	7
Klimaatregeling, geluidshinder	14	6
Eisen en voorschriften (milieu, inrichting)	13	5
Flexibiliteit toekomstige benutting, (onder-)huur	8	3
Totaal	239	100

4.4 Conclusies

- Het huidige *kaveloppervlak* van de verhuisde niet-kantoorvestigingen bedraagt gemiddeld 4.300 m². Het kaveloppervlak van niet-kantoorvestigingen is op bedrijventerreinen gemiddeld groter dan op overige locaties. Het kaveloppervlak van kantoorvestigingen is gemiddeld 900 m² bvo.
- Het gemiddelde *terreinquotiënt* bij de bedrijven in dit bestand is 196 m² per werkzaam persoon. Het *kantoorquotiënt* komt op gemiddeld 33 m² bvo per werkzaam persoon.
- Het *hergebruik* van oude vestigingslocaties voor bedrijfshuisvesting ligt op minimaal 59% en maximaal 89% van het oppervlak.
- Verhuizende bedrijven nemen bij de keuze van hun bedrijfsruimte een flinke marge voor flexibiliteit in acht. *Gemiddeld kunnen zij direct na verhuizing 51% werkgelegenheidsgroei opvangen*. Daar was op het moment van het afnemen van de enquête nog 36% van over. Verhuisd wordt er bij een groei van 46%. Wanneer de werkgelegenheid zou afnemen dan wordt besloten om ruimte af te stoten bij een daling van 52% en om te verhuizen bij een daling van 71%.
- Ongeveer de helft van de bedrijven verwacht een constant ruimtegebruik per werknemer in de toekomst (komende vijf jaar). In totaal (inclusief 'stijgers' en 'dalers') *wordt wel een gemiddelde groei in het ruimtegebruik per werkzaam persoon verwacht*. De omvang van deze gemiddelde groei ligt tussen de nul en acht procent. Ook in de kantoorhoudende sectoren verwachten de verhuisde bedrijven een toename van het gemiddeld ruimtegebruik.
- *De helft van de ondernemingen vindt werkgelegenheid een goede indicator voor ruimtegebruik*. Vooral in de transportsector en de groothandel wordt aangegeven dat er betere alternatieven zijn. Dit betreft met name variabelen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan het activiteitsniveau van de onderneming (omzet, productie), logistieke aspecten (opslag, voorraad en goederenstromen) en verandering in bedrijfsactiviteiten (specialisatie, uitbesteding).
- Ten aanzien van de huidige vestigingslocatie wordt *handhaving van een goede bereikbaarheid* (zakelijk-, woon-werk-, vrachtverkeer en parkeren) veruit als meest zorgzame ontwikkeling beschouwd, op afstand gevolgd door het ontstaan van ruimtenood.

- In de bedrijfshuisvesting geldt voor de ondernemer als grootste zorg *onvoldoende uitbreidings-* (ruimtegebrek) en *inrichtingsmogelijkheden* (flexibiliteit), naast (vroegtijdige) veroudering en verminderde efficiency en representativiteit van het pand.

Bijlage 1 Bedrijfstakindeling CPB

Tabel 1 geeft de bedrijfstakindeling zoals die door het CPB wordt gehanteerd. De naamgeving wijkt incidenteel af van de binnen het CPB gebruikelijke aanduiding.

Tabel 1 Volledige bedrijfstakindeling CPB

CPB-bedrijfsgroep	In steekproef	SBI indeling ('74)
Landbouw	nee	< 1000
Voedings- en genot- middelenindustrie	ja	2000-2200
Industrie divers	ja	2200-2800; 3200-3300
Chemische industrie	ja	2900-3200
Basismetaal	ja	3300-3400
Metaalprodukten	ja	3400-3600; 3800-4000
Elektrotechniek	ja	3600-3700
Transportmiddelen	ja	3700-3800
Olie-industrie	ja	2800-2900
Delfstoffenwinning	ja	1100-2000
Openbaar nut	ja	4000-5000
Bouw- en installatie	ja	5000-6000
Exploitatie onroerend goed	ja	8310-8320
Groothandel	ja	6110-6500; 8320-8330
Detailhandel	nee	6510-6620; 6630-6700
Zee- en luchtvaart	ja	7310-7330; 7510-7530
Overig transport	ja	7100-7300; 7330-7340; 7400-7500; 7600-7700
Communicatie	ja	7700-7800
Banken en verzekeringen	ja	8100-8300
Horeca	nee	6700-6800
Reparatie	nee	6620-6630; 6800-6900
Zakelijke diensten	ja	8400-8700; 9800-9900
Kwartaire diensten	deels (beperkt)	9100-9200; 9290-9800
Overheid	nee	9000-9100; 9210-9290

In een aantal tabellen (onder andere 3.13 t/m 3.16) is - in verband met geringe celvulling - gebruik gemaakt van een verdere indikking in het aantal bedrijfsgroepen. In tabel 2 is aangegeven welke bedrijfsgroepen uit tabel 1 van deze bijlage in die ingedikte indeling zijn samengevoegd. De niet in de steekproef opgenomen bedrijfsgroepen blijven buiten beschouwing.

Tabel 2 CPB-bedrijfstakindeling geaggregeerd naar acht groepen

Bedrijfsgroep	CPB-bedrijfsgroep (tabel 1)
Industrie divers	Industrie divers
Metaalproduktenindustrie	Metaalproduktenindustrie
	Basismetaal
Industrie overig	Voedings- en genotmiddelenindustrie
	Chemische industrie
	Electrotechnische industrie
	Transportmiddelenindustrie
	Olie-industrie
	Delfstofwinning
	Bouw en installatie
Overig transport	Overig transport
	Zee- en luchtvaart
Banken en verzekeringen	Banken en verzekeringen
Zakelijke diensten	Zakelijke diensten
Diensten overig	Exploitatie onroerend goed
	Communicatie
	Kwartaire diensten

Bijlage 2 Samenvoeging tot 9 typen vestigingslocaties

Aan de ondernemers is gevraagd, om aan te geven welk terreintype van toepassing is op de huidige en de vorige locatie. Hiervoor zijn 8 typen bedrijventerreinen en 4 typen kantorenlocaties onderscheiden.

De bedrijventerreintypering bestond uit:

- terrein aan zeehaven (diep vaarwater);
- terrein aan binnenhaven;
- bedrijventerrein met vooral zware industrie;
- bedrijventerrein voor transport en distributie;
- kleinschalig gemengd terrein;
- grootschalig gemengd terrein;
- bedrijvenpark voor hoogwaardige productie en/of R&D-activiteiten;
- terrein met hoogwaardige invulling (groen, ruimte-extensief, representatief).

Bij de kantorenlocaties bestond de typering uit:

- kantorenconcentratie in het centrum;
- kantorenconcentratie bij een NS-(hoofd-)station;
- kantorenconcentratie aan hoofdverkeersweg;
- kantorenconcentratie op een stadsrandlocatie.

Naast deze twaalf typen vestigingslocaties (bedrijventerrein of kantorenlocatie) is er nog een dertiende vestigingslocatietype onderscheiden, namelijk de al eerder genoemde 'overige locaties' (géén bedrijventerrein of kantorenlocatie).

Deze dertien typen vestigingslocaties zijn op basis van kenmerken van de verschillende typen locaties samengevoegd tot de negen hoofdgroepen van tabel 3.11 (in de hoofdtekst).

Groepen die zijn samengevoegd in een nieuw terreintype betreffen:

- terrein aan binnenhaven;
- kleinschalig gemengd terrein;
- grootschalig gemengd terrein;
- bedrijvenpark voor hoogwaardige productie en/of R&D-activiteiten;
- terrein met hoogwaardige invulling (groen, ruimte-extensief, representatief);
- kantorenconcentratie bij een NS-(hoofd-)station;
- kantorenconcentratie aan hoofdverkeersweg.

Terreinen aan binnenhaven zijn op basis van een (eventueel) als tweede genoemde terreintypering toebedeeld aan gemengde- of distributierreinen. Kleinschalig en grootschalig gemengde terreinen zijn samengevoegd tot gemengde terreinen. Bedrijvenparken voor hoogwaardige productie en/of R&D en terreinen met hoogwaardige invulling zijn samengevoegd tot hoogwaardig bedrijventerreinen. Kantorenconcentraties bij een NS-station en/of aan hoofdverkeersweg zijn samengevoegd tot overige kantorenlocaties.

Uiteindelijk resulteren negen typen vestigingslocaties:

- zeehaventerrein (terrein aan zeehaven);
- industrieterrein, hoge hindercategorie (terrein met vooral zware industrie al dan niet aan binnenhaven);
- gemengd bedrijventerrein (kleinschalig en grootschalig gemengd al dan niet aan binnenhaven);
- distributieterrein (bedrijventerrein voor transport en distributie al dan niet aan binnenhaven);
- hoogwaardig bedrijventerrein (bedrijvenpark voor hoogwaardige productie en/of R&D, terrein met hoogwaardige invulling);
- overige bedrijvenlocaties (geen bedrijventerrein of kantorenlocatie);
- kantoren centrumlocaties (kantorenconcentratie in het centrum, kantorenconcentratie bij een NS-(hoofd)station);
- kantoren stadsrandlocaties;
- kantoren op overige locaties.

Bijlage 3 Locatievoorkeur van recent verhuisde bedrijven

Tabel 1 Schakelschema aantal verhuisde bedrijven naar type vestigingslocatie, medio 1996, in %

Bedrijfs- groepen	Aantal bedrijven	Bedrijventerreinen					Kantorenlocatie			Overige locaties
		Zee- haven	Zware industrie	Gemengd	Distri- butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig	
Voeding en genot	14			57	14	7		7		14
Industrie divers	93			51	4		9		4	32
Chemische industrie	15			87						13
Basismetaal	7			57	43					
Metaalprodukten	87			64	13		6	3	1	13
Elektrotechniek	22			50	5		5	5	9	26
Transportmiddelen	11	9		45	18	9				18
Olie-industrie	1									
Delfstoffenwinning	3			33			33			33
Bouw- en installatie	4			100						
Exploitatie og	16			25				6	13	56
Groothandel	336		1	55	12	1	5	5	4	17
Zee- en luchtvaart	2			50				50		
Overig transport	86	4	2	31	27	1	2	5	1	27
Communicatie	5			20			20			60
Banken/verzekering	79	1		22	8	1	13	5	6	44
Zakelijke diensten	381		1	29	4	2	11	9	7	37
Kwartaire diensten	20			15	5		5	5	5	65
Totaal	1.182	1	1	42	9	1	7	6	5	28

Bijlage 4 Schakelschema werkgelegenheid

Tabel 1 Schakelschema verhuisde bedrijven naar type vestigingslocatie op basis van werkgelegenheid, in %

Bedrijfs- groepen	Ver- huizing	Bedrijventerreinen					Kantorenlocaties			
		Zee- haven	Zware industrie	Gemengd	Distri- butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig	Overige locaties
Voeding en genot	voor			34						66
	na			42	7	6		28		16
Industrie divers	voor		31	29	1		2			37
	na			45	4		11		7	34
Chemische industrie	voor			58						42
	na			86						14
Basismetaal	voor			24	34					43
	na			28	72					
Metaalprodukten	voor		1	70	4			7	1	17
	na			72	10		2	7		8
Elektrotechniek	voor			39			3		1	58
	na			34	5		11	2	5	44
Transportmiddelen	voor			23						77
	na	6		30	33	19				12
Delfstoffenwinning	voor			6						94
	na			2			92			6
Bouw- en installatie	voor			66						34
	na			100						
Exploitatie og	voor			28						72
	na			23					8	69
Groothandel	voor		1	50	5	2	2	7	1	31
	na			66	10	2	6	4	3	9
Zee- en luchtvaart	voor					9				91
	na			21				79		
Overig transport	voor	10		25	30	1	3	3	2	25
	na	9	2	27	41	1	1	5	1	13
Communicatie	voor							62		38
	na			62			21			18
Banken/ verzekeringen	voor			8	1		36	16	14	25
	na	1		8	4	1	31	20	19	17
Zakelijke diensten	voor	1	2	21	2	3	9	6	6	49
	na			41	4	4	10	13	6	23
Kwartaire diensten	voor			25			3		8	64
	na			8	1		31	4	6	49
Totaal	voor	1	3	32	5	2	9	6	3	39
	na	1	0	42	9	2	12	9	6	19

Bijlage 5 Schakelschema bedrijfsoppervlak

Tabel 1 Schakelschema verhuisde bedrijven naar type vestigingslocatie op basis van bedrijfsoppervlak, in %

Bedrijfs- groepen	Ver- huizing	Bedrijventerreinen				Kantorenlocaties				Overige locaties
		Zee- haven	Zware industrie	Gemengd	Distri- butie	Hoog- waardig	Centrum	Stads- rand	Overig	
Voeding en genot	voor			49						51
	na			55	8	3		7		27
Industrie divers	voor		6	43						52
	na			77	9		4		1	10
Chemische industrie	voor			24						76
	na			99						1
Basismetaal	voor			70						30
	na			100						
Metaalproducten	voor		1	76	2			1		20
	na			56	14			19		10
Elektrotechniek	voor			19			11			70
	na			44	9			5		42
Transportmiddelen	voor			23						77
	na	11		45	34	10				
Delfstoffenwinning	voor			37						63
	na			26			73			1
Bouw- en installatie	voor			100						
	na			100						
Exploitatie og	voor			73						27
	na			29					19	52
Groothandel	voor			51	12	1	1	2		33
	na			47	17		7	2	2	25
Zee- en luchtvaart	voor					100				
	na			100						
Overig transport	voor			66	26	1				7
	na	4	1	24	59					11
Communicatie	voor									100
	na			54			8			38
Banken/ verzekeringen	voor			5	2		7		1	85
	na	1		21	16		3	14	3	42
Zakelijke diensten	voor	2	9	42	1	7	1	1	4	34
	na			50	6	4	8	8	4	21
Kwartaire diensten	voor			19			1		3	77
	na			6	4		10	2	2	77
Totaal	voor	1	3	52	8	2	1	1	1	31
	na	1	0	45	20	1	5	5	2	21

Bijlage 6 Terreinquotiënten verhuisde bedrijven

Tabel 1 Terreinquotiënten (Tq in m²) van niet-kantoorvestigingen en vestigingen op bedrijventerreinen per bedrijfsgroep

Bedrijfsgroep	Tq m ²	N
Voedings- en genotmiddelen	226	9
Industrie divers	223	55
Chemie	264	10
Basismetaal	188	3
Metaalproduktenindustrie	168	67
Elektrotechnische industrie	172	16
Transportmiddelenindustrie	233	8
Delfstoffen	333	1
Bouw-/installatiebedrijven	386	2
Exploitatie onroerend goed	62	4
Groothandel	267	193
Zee- en luchtvaart	875	1
Overig transport	203	55
Communicatiebedrijven	33	2
Bank- en verzekeringswezen	155	21
Zakelijke diensten	128	134
Kwartaire diensten	278	11
Totaal	196	592

Bijlage 7 Kantoorquotiënten verhuisde bedrijven

Tabel 1 Kantoorquotiënten (in m² bvo) van kantoorvestigingen totaal gemiddeld en naar vestiging op kantorenlocaties en overige locaties per bedrijfspgroep

Bedrijfspgroep	Kq m ²	N
Voedings- en genotmiddelen	6	2
Industrie divers	11	15
Chemie	60	1
Basismetiaal		
Metaalproduktenindustrie	10	7
Elektrotechnische industrie	30	1
Transportmiddelenindustrie		
Delfstoffen	29	2
Bouw-/installatiebedrijven		
Exploitatie onroerend goed	33	6
Groothandel	31	53
Zee- en luchtvaart	10	1
Overig transport	20	11
Communicatiebedrijven	26	3
Bank- en verzekeringswezen	48	27
Zakelijke diensten	34	149
Kwartaire diensten	32	4
Totaal	33	282

