MULTIFUNCTIONEEL RUIMTEGEBRUIK IN TRANSFORMATIEGEBIEDEN:

De behoefte onder bedrijven in de Metropoolregio Amsterdam in kaart gebracht

Masterscriptie Economische Geografie

Auteur: Bianca van Baar (4065204)

Begeleider: Prof. Dr. O.A.L.C. Atzema

Datum: 5 oktober 2018

Universiteit Utrecht

BUREAUBUITEN economie & omgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 INTRODUCTIE 5
1.2 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE 6
1.3 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE 7
1.4 ONDERZOEKSVRAGEN 8
1.5 LEESWIJZER 9

2. Verdichten en Menging 10
2.1 VOOR- EN NADELEN VAN VERDICHTING 11
2.2 VOOR- EN NADELEN VAN FUNCTIEMENGING 13
2.3 VOOR- EN NADELEN VAN FUNCTIESCHEIDING 16
2.4 SAMENVATTING & CONCLUSIE 16

3. Transformatiegebieden 18
3.1 DEFINITIE TRANSFORMATIEGEBIED 18
3.2 HERSTRUCTURERING 19
3.3 KENMERKEN VOOR TRANSFORMATIE 22
3.3.1 Locatie 22
3.3.2 Schaal 24
3.3.3 Grondwaarde 25
3.3.4 Functieverplaatsing 26
3.4 KENMERKEN NA TRANSFORMATIE 29
3.5 SAMENVATTING & CONCLUSIE 29

4. Locatiekeuze & Locatiefactoren 31
4.1 HARDE EN ZACHTE LOCATIEFACTOREN 32
4.2 SAMENVATTING & CONCLUSIE 34

5. Methode 36
5.1 VERGELIJKENDE CASESTUDY 36
5.2 ONDERZOEKSGEBIED 36
5.3 RESPONDENTEN 43
5.4 DATAVERZAMELING & DATA-ANALYSE 45
5.4.1 Operationalisering 47

6. Kwantitatieve Analyse 49
6.1 BEDRIJVENTERREINEN 49
6.2 KANTORENLOCATIES 54
6.3 SAMENVATTING & CONCLUSIE 57
7. Onderzoeksresultaten 59
7.1 BEDRIJVENTERREINEN 60
7.1.1 Uit A1 type bedrijventerreinen vertrokken bedrijven 60
7.1.2 In A1 type bedrijventerreinen gevestigde bedrijven 61
7.2 KANTORENLOCATIES 65
7.2.1 Uit C1 type vertrokken bedrijven 65
7.2.2 In C1 type vestigende bedrijven 67
7.3 ONDERNEMEN IN TRANSFORMATIEGEBIEDEN 68
7.3.1 Voordelen van transformatie 68
7.3.2 Nadelen van transformatie 72
7.3 SAMENVATTING EN CONCLUSIE 73
8. Conclusie 75
8.2 DISCUSSIE 78
8.3 VERDER ONDERZOEK 78
Literatuur 80
Bijlagen 85
BIJLAGE 1: LOCATIEFACTOREN (JANSEN, 2009) 85
BIJLAGE 2: GEMEENTEN NAAR MATE VAN STEDELIJKHEID 87
BIJLAGE 3: ONDERZOEKSLOCATIES 88
BIJLAGE 4: BESCHRIJVING RESPONDENTEN 91
BIJLAGE 5: INTERVIEWVRAGEN 94
BIJLAGE 6: CODEERSCHEMA 95

1. Inleiding

1.1 INTRODUCTIE

Nederland staat op dit moment wederom voor een verstedelijkingsopgave. De economische groei in steden neemt steeds meer toe. In 2017 had niet alleen de nieuwe stad Almere de sterkste groei, maar ook de innovatieve stad Eindhoven (beide 4,9%). De twee grootste steden Amsterdam en Rotterdam volgden met respectievelijk 3,9% en 3,3% (CBS, 2018). Deze economische groei vraagt om bedrijfsruimte. Vroeger werden daarvoor aan de rand van de steden industrieterreinen aangelegd en op de belangrijkste nieuwste knooppunten nieuwe kantoorruimtes, met de uitbreiding van steden als gevolg. Tegenwoordig wil de overheid deze stedelijke uitleg zoveel mogelijk voorkomen. Vandaar dat het ruimtelijkeordeningsbeleid van Nederland al sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw in het teken staat van het bevorderen van compacte verstedelijking. Steeds vaker wordt gekeken naar de mogelijkheden om de bestaande stedelijke ruimte zo efficiënt mogelijk in te richten (Nabielek et al., 2012) Verdichting, binnenstedelijke gebiedstransformaties en herstructurering dienen als instrumenten om deze efficiënte inrichting van de steden te realiseren.

Functiemenging is één van de mogelijkheden om de compacte verstedelijking te bevorderen. Dit is een breuk met het verleden, want sinds de Tweede Wereldoorlog is functiescheiding in Nederlandse stedelijke gebieden een veelgebruikt begrip geweest (Louw, 2004). In de praktijk betekende dit dat woonwijken werden gescheiden van bedrijventerreinen, maar ook dat voorzieningen in aparte (winkel)centra werden geconcentreerd en dat infrastructuur werd gebundeld in speciale (verkeers)corridors. Elk deel van de stedelijke ruimte werd op deze manier gedomineerd door een bepaalde functie. Beleid in de vorm van bestemmingsplannen, milieuhindercategorieën en zoneringen werd gebruikt om deze functiescheiding te institutionaliseren. In het kader van het compacte verstedelijkingsbeleid nam vanaf de jaren 90 van de vorige eeuw de behoefte om functies te scheiden af, en de behoefte om functies te mengen juist toe. Naast de beperking van de stedelijke uitleg speelde ook de beleidswens mee om het draagvlak van de stedelijke voorzieningen te vergroten. Bovendien werkten diverse economische ontwikkelingen functiemenging in de hand, zoals de steeds schonere bedrijven en de flexibilisering van de arbeidsmarkt (het 'Nieuwe Werken') (Pols et al., 2009). In de 21ste eeuw vormt multifunctioneel ruimtegebruik dan ook de leidraad voor de oplossing van de verstedelijkingsopgave in Nederland: compact, dus multifunctioneel.

Functiemenging draagt zelfs bij aan de verbetering van het stedelijke leefklimaat. Veel Nederlandse steden kampen met een tekort aan woningen (Telegraaf, 2018; NOS, 2018). De

nadruk op woningbouw kan er toe leiden dat steden in plaats van multifunctioneel ruimtegebruik toch weer een meer monofunctioneel karakter krijgen. Zo kan de toevoeging van woningen in de steden ten koste gaan van de beschikbare bedrijfsruimte, omdat steeds meer verouderde bedrijventerreinen worden getransformeerd naar woongebieden (RIGO Research & Advies, 2008). Volgens Pols et al. (2009) leidt dit momenteel nog niet tot het verdringen van bedrijvigheid, omdat de transformaties plaatsvinden op locaties die toch al zouden vrijkomen. Toch kan deze transformatie in ruimtegebruik van werken naar wonen in de toekomst problemen opleveren, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat bedrijven onvoldoende aanbod aan vestigingslocaties hebben en hierdoor wegtrekken uit de steden.

De hierboven beschreven actuele en deels toekomstige ontwikkeling roept de vraag op wat eigenlijk de behoefte is in het bedrijfsleven aan functiemenging van bedrijfsruimte in steden. Is er bij het bedrijfsleven vraag naar multifunctioneel ruimtegebruik van de stedelijke bedrijfsruimte? Welke redenen geven bij bedrijven de doorslag om te kiezen voor multifunctioneel ruimtegebruik dan wel monofunctioneel ruimtegebruik? Vinden bedrijven het verdwijnen van monotone stedelijke werklocaties door meer woningbouw een goede of een slechte ontwikkeling?

Deze thesis probeert een antwoord te vinden op deze vragen. Het gebruikt daarbij het perspectief vanuit bedrijven. In hoeverre hebben bedrijven baat bij multifunctionele inrichting van de ruimte? Meer precies gaat het om de vraag in hoeverre functiemenging op herontwikkelde bedrijfslocaties door bedrijven wordt gewaardeerd. Transformatie is daarbij een specifieke vorm van herontwikkeling. Transformatie biedt namelijk de kans om een compleet nieuwe invulling aan een gebied te geven. Om die kans beter te kunnen verzilveren, probeert deze thesis meer inzicht te geven in de behoefte aan functiemenging onder bedrijven in het kader van transformatieprocessen van voormalige monofunctionele bedrijfsruimte in Noord-Hollandse steden. In dit onderzoek wordt gezocht naar de positieve en negatieve effecten van functiemenging, vanaf het perspectief van ondernemers. Op deze manier wordt er een poging gedaan om de behoefte aan functiemenging bij het bedrijfsleven in beeld te brengen.

1.2 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Nederland is een dichtbevolkt land, met een beperkte hoeveelheid ruimte. Het is dus belangrijk om zorgvuldig met schaarse ruimte om te gaan. Om te voorkomen dat steden zich nog meer gaan uitbreiden, heeft de overheid ingezet op compacte verstedelijking. Verdichting, transformaties en herstructurering worden gebruikt als instrumenten om de bestaande stad zo efficiënt mogelijk in te richten. Hierdoor ontstaat bovendien de mogelijkheid om de stad aan te passen aan de wensen van de huidige en toekomstige gebruikers. Met oog op het woon- en

werkcomfort van de Nederlandse bevolking is het van belang dat er onderzoek wordt gedaan naar deze wensen, en dat er zo veel mogelijk wordt ingespeeld op deze wensen. Momenteel zorgt het woningtekort in veel Nederlandse steden er echter voor dat er beleidsmatig meer in wordt gespeeld op de wensen van bewoners dan op de wensen van bedrijven. Er wordt vooral ingezet op het ontwikkelen van woningen, waardoor er minder aandacht wordt besteed aan vestigingslocaties voor bedrijven. Dit kan nadelig zijn voor de (toekomstige) stedelijke economie, aangezien bedrijven nog steeds het succes van de economie bepalen.

De beleidsfocus op woningbouw in de steden kan leiden tot transformaties van monotone werklocaties naar monotone woongebieden. Een andere mogelijkheid is dat de nadruk op woningbouw leidt tot een toename van functiemenging, door een gedeeltelijk toevoeging van woningen op werklocaties. Het is echter niet zeker of ondernemers wel behoefte hebben aan vestigingen in zulke herontwikkelde multifunctionele werklocaties. Daarom is het van belang om te weten welke vestigingseisen bedrijven stellen. Dit belang neemt toe, omdat er momenteel veel gebiedstransformaties plaatsvinden en er al veel plannen zijn om andere gebieden te herontwikkelen in de toekomst. Met oog op de economische ontwikkeling van steden is het belangrijk dat er ten eerste genoeg ruimte wordt geboden voor bedrijven, en dat er ten tweede voldoende ingespeeld wordt op de vestigingsoverwegingen van de bedrijven. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen bijdragen aan een, vanuit het optiek van het lokale bedrijfsleven, succesvolle implementatie van het overheidsbeleid ten aanzien van de realisering van functiemenging. Door in te spelen op de vestigingseisen van bestaande bedrijven kan de overheid zorgen voor een duurzame economische groei.

1.3 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Onderzoek naar functiemenging in Nederlandse steden is niet nieuw. Toch is er nog maar weinig onderzoek gedaan naar de behoefte onder bedrijven aan functiemenging. Het is dus nog maar de vraag of er onder bedrijven (meer) behoefte is aan functiemenging. Gaat het hier uitsluitend om een beleidswens? Zijn het vooral bewoners die baat hebben bij functiemening of zijn het bedrijven die dat graag willen? Vast staat wel dat de maatschappelijke condities voor functiemenging steeds gunstiger worden. Bedrijven zijn steeds schoner, waardoor het in toenemende mate mogelijk is om werk- en woonfuncties met elkaar te mengen. Het lijkt dus steeds beter mogelijk om functiemenging te realiseren, maar willen de bedrijven het zelf ook? In de literatuur over functiemenging wordt er vooral gesproken over een verbetering van de leefkwaliteit. Er wordt daarentegen niet of nauwelijks gesproken over de invloed van functiemenging op het vestigingsklimaat voor bedrijven. Wanneer er bovendien naar de vestigingsoverwegingen van bedrijven wordt gekeken, wordt er weinig aandacht besteed aan functiemenging. In dit onderzoek wordt dat wel gedaan. De vraag wordt gesteld welke voor- en

nadelen bedrijven in multifunctionele gebieden ervaren van functiemenging. Met deze gegevens kan vervolgens worden gekeken indien functiemenging invloed heeft op het ondernemerschap. Dit biedt nieuwe informatie voor literatuur over functiemenging.

Bovendien kan de informatie uit dit onderzoek handvaten geven voor een benadering voor het implementeren van functiemenging in Nederlandse steden. Door het ontbreken van zo een benadering, heerst er tegenwoordig nog veel onduidelijkheid over de implementatie van functiemenging in de bestaande stad. Er is nog geen balans gevonden tussen de verschillende functies. De uitkomsten uit dit onderzoek kunnen een beeld geven over de behoefte aan functiemenging, vanuit het perspectief van ondernemers. De behoefte aan functiemenging kan vervolgens meer inzicht geven over de implementatie van functiemenging.

1.4 ONDERZOEKSVRAGEN

In het kort gezegd, richt dit onderzoek zich op de behoefte in het bedrijfsleven aan functiemenging van bedrijfsruimte in steden. Hierbij wordt ingegaan op de motieven van bedrijven om naar stedelijke transformatiegebieden te verhuizen. Daarnaast blijkt in hoeverre het bedrijfsleven baat heeft bij een multifunctionele inrichting van de ruimte. De hoofdvraag luidt dan ook als volgt:

"In hoeverre en op basis van welke argumenten bestaat er onder bestaande bedrijven behoefte aan multifunctioneel ruimtegebruik in stedelijke transformatiegebieden?"

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, zijn er drie deelvragen opgesteld. De eerste deelvraag beschrijft de kenmerken waaraan gebieden zich kunnen kwalificeren voor transformatie. Het antwoord op deze deelvraag kan verduidelijking geven over het concept 'transformatiegebied'. Daarnaast kan geconcludeerd worden waarom sommige werklocaties wel getransformeerd worden en andere niet. Uit het antwoord op de tweede deelvraag wordt duidelijk in hoeverre transformatiegebieden verschillen van andere werklocaties. Deze verschillen kunnen invloed hebben op de motieven van bedrijven om (niet) naar transformatiegebieden te verhuizen. Deze invloed zal blijken uit het antwoord op de derde deelvraag. Deze deelvraag gaat in op de motieven van bedrijven om zich te vestigen in een transformatiegebied. Daarnaast zal uit het antwoord op de derde deelvraag blijken welke voor- en nadelen van functiemenging worden ervaren door bedrijven die zich gevestigd hebben in een multifunctioneel transformatiegebied.

Deelvraag 1: *"Op basis van welke kenmerken komen gebieden in aanmerking voor transformatie?"*

Deelvraag 2: *"In hoeverre bestaan er verschillen tussen transformatiegebieden in vergelijking tot andere werklocaties en in hoeverre kunnen deze verschillen worden verklaard door de kenmerken voordat de transformatie heeft plaatsgevonden?"*

Deelvraag 3: *"Welke voor- en nadelen van functiemenging ervaren bedrijven die zich in een multifunctioneel transformatiegebied hebben gevestigd?"*

1.5 LEESWIJZER

In **Hoofdstuk 2** wordt ingegaan op stedelijke verdichting en het mengen van functies, en de relatie tussen de twee concepten. Deze relatie vormt de beleidsmatige achtergrond van dit onderzoek. In **Hoofdstuk 3** wordt het concept 'transformatiegebieden' gedefinieerd en nader uitgelegd. Daarnaast beschrijft dit hoofdstuk kenmerken waaraan gebieden zich kwalificeren voor transformatie. Ook wordt er ingegaan op de kenmerken van gebieden die getransformeerd zijn. Aan de hand van de informatie van dit hoofdstuk zijn er 6 hypotheses opgesteld die worden getoetst in dit onderzoek. In **Hoofdstuk 4** worden relevante theorieën over locatiefactoren besproken. Deze locatiefactoren zijn van belang bij het kiezen van een vestigingslocatie. **Hoofdstuk 5** geeft de methode van dit onderzoek weer. In dit hoofdstuk worden de onderzoeksmethode, de dataverzameling en -analyse en de respondenten beschreven. Daarnaast wordt beschreven op basis van welke kenmerken de onderzoekslocaties zijn geselecteerd. In **Hoofdstuk 6** wordt een vergelijking tussen transformatiegebieden en niet-getransformeerde gebieden gepresenteerd. Met behulp van deze vergelijkingen worden de 6 hypotheses die zijn opgesteld in hoofdstuk 3 getoetst. **Hoofdstuk 7** beschrijft vervolgens de resultaten van de interviews. Hierbij wordt ingegaan op de vestigingsmotieven van de respondenten om naar een van de onderzoekslocaties te verhuizen. Daarnaast schetst dit hoofdstuk de voor- en nadelen van het vestigen in een transformatiegebied. **Hoofdstuk 8** geeft de conclusie van dit onderzoek weer. In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksvraag beantwoord aan de hand van de resultaten van dit onderzoek. Daarnaast bevat dit hoofdstuk aanbevelingen voor verder onderzoek.

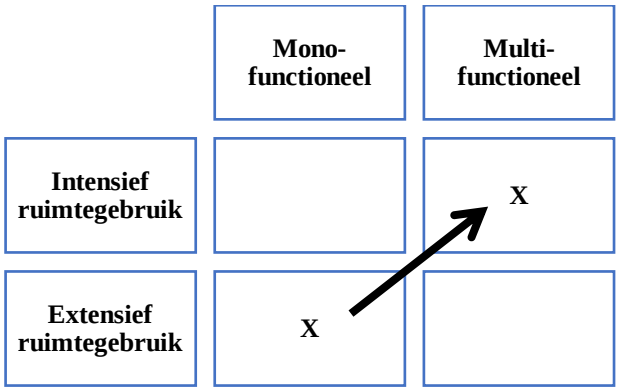
2. Verdichten en Menging

In dit hoofdstuk wordt er ingegaan op de relatie tussen stedelijke verdichting en menging van functies. Deze relatie vormt de beleidsmatige achtergrond van dit onderzoek. Op basis van deze relatie is een selectie gemaakt van de onderzoekslocaties (zie hoofdstuk 5). Na het beschrijven van deze relatie, worden de voor- en nadelen van stedelijke verdichting, functiemenging en functiescheiding beschreven. Vervolgens zal er kort beschreven worden wat dit hoofdstuk betekent voor de probleemstelling.

Verdichten is een belangrijk onderdeel van het compactestadbeleid (Nabielek et al., 2012). Met dit beleid wordt er vooral ingezet op, volgens de beleidsdoelstellingen optimaal gebruik van het bestaande stedelijk gebied, bebouwd en onbebouwd. Verdichten betekent in de praktijk bouwen in hoge dichtheden, het creëren van functiemenging, en het beperken en/of compact houden van nieuwe stedelijke ontwikkeling (Le Clerque & Hagendoorn, 1983). Dit houdt in dat er een verschuiving van monofunctioneel en extensief ruimtegebruik naar multifunctioneel en intensief ruimtegebruik plaatsvindt (figuur 1).

Er is sprake van stedelijke verdichting wanneer er een absolute toename van het aantal banen en/of het aantal inwoners is (Nabielek et al., 2012). Herstructurering, transformatie en stedelijke verdichting vormden belangrijke instrumenten voor het compacte stadsbeleid (zie hoofdstuk 3). Dit beleid stamt uit de jaren 80 van de vorige eeuw, maar in 2011 werden de ambities van het compacte stadbeleid niet langer opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011). Vanaf dat moment was de rijksoverheid niet langer verantwoordelijk voor het compacte stadsbeleid, maar waren provincies en gemeenten hier zelf verantwoordelijk voor. Efficiënt ruimtegebruik en beperking van nieuwe stedelijke uitleg is dus nog steeds de norm in de Nederlandse ruimtelijke ordening, maar de uitvoering daarvan ligt in handen van provincies en gemeenten. In de praktijk wordt stedelijke verdichting dan ook nog vaak gebruikt om de bestaande stad zo efficiënt mogelijk in te richten.

Figuur 1: Relatie tussen mate van multifunctionaliteit en type ruimtegebruik



Volgens verschillende wetenschappers biedt de compacte stad – en dus stedelijke verdichting – veel voordelen (Jacobs, 1961; Newman & Kenworthy, 1989). Andere wetenschappers betwijfelen daarentegen de haalbaarheid van de compacte stad, en verwijzen naar de nadelen van de compacte stad (Breheny, 1992; Knight, 1996). Een overzicht van de voor- en nadelen van verdichting volgt in paragraaf 2.1. In paragraaf 2.2. en 2.3 volgt een overzicht van de voor- en nadelen van functiemenging en functiescheiding.

In Nederlandse studies worden de voordelen van de compacte stad meer benadrukt dan in internationale studies. Nabielek et al. (2012) geeft hiervoor twee mogelijke redenen. Een eerste verklaring refereert naar het feit dat Nederland relatief lage dichtheden kent, vergeleken met buitenlandse steden. Hierdoor worden de nadelen minder ervaren. Een tweede verklaring refereert aan het feit dat er in Nederland veel aandacht is om stedenbouwkundige ingrepen nauwkeurig toe te passen in de bestaande stad.

2.1 VOOR- EN NADELEN VAN VERDICHTING

In de literatuur zijn verschillende voordelen van stedelijke verdichting te vinden. Ten eerste neemt door het verdichten van de bestaande stad neemt het autogebruik af (Hilbers et al., 2009). Het verdichten van steden leidt tot hogere dichtheden van gebruikers. Gebruikers in steden maken relatief vaak gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Uit onderzoek blijkt dat de werknemers van bedrijven met een vestigingslocatie rond grote treinstations ruim 50% minder met de auto reizen dan de werknemers van bedrijven met een vestigingslocatie langs snelwegen. Dit geldt ook voor bewoners van woongebieden rondom grote treinstations, ten opzichte van woongebieden die minder goed te bereiken zijn met het openbaar vervoer. Dit heeft vooral te maken met de bereikbaarheid. Indien een bestemming goed te bereiken is met het openbaar vervoer of de fiets, zal men minder snel met de auto naar deze bestemming gaan. Hierbij komt bij dat, in tegenstelling tot snelweglocaties, steden vaak minder goed begaanbaar zijn met de auto en/of dat parkeren soms lastig kan zijn.

Een tweede voordeel van stedelijke verdichting heeft betrekking op energie en duurzaamheid (Nabielek et al., 2012). Het verdichten van steden leidt ertoe dat de bebouwing zo compact mogelijk is. Hoogbouw en middelhoogbouw is hierbij een veel voorkomende optie. Doordat er op hetzelfde grondoppervlakte meer wooneenheden en/of kantoren worden gerealiseerd, gaat er minder warmte verloren. Hierdoor neemt ook de vraag naar energie af. Daarnaast ontstaan er bij het verdichten van steden schaalvoordelen op het gebied van duurzame warmtesystemen. Vanwege de hogere dichtheid hebben de duurzame warmtesystemen een groter bereik met minder leidingen en aansluitingspunten. Dit is een voordeel, omdat duurzame warmtesystemen zeer kostbaar zijn. Een groter bereik betekent dat de systemen daarentegen relatief goedkoper zijn.

Ten derde, over het algemeen kan worden gesteld dat door middel van het verdichten, herstructureren en transformeren van de bestaande stad, steden zich ontwikkelen naar gewilde woon- en werkgebieden waar bedrijven en werknemers elkaar makkelijk kunnen vinden (Nabielek et al., 2012). Hieruit blijkt dat verdichting positieve effecten heeft op de tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving. Deze positieve effecten refereren met name naar het feit dat verdichting vaak functiemenging met zich meebrengt. In paragraaf 3.2.2 wordt er verder ingegaan op de voordelen van functiemening. Daarnaast blijkt ook dat steden met hoge dichtheden als aantrekkelijke vestigingslocaties dienen voor bedrijven. In dit geval kan verdichting leiden tot economische ontwikkeling. Dit heeft met name betrekking op agglomeratie effecten: effecten die ontstaan wanneer de dichtheid van mensen en bedrijven toeneemt (Marshall, 1920; Krugman, 1991). Uit de literatuur blijkt dat bedrijven verschillende factoren belangrijk vinden bij het kiezen van een locatie (zie paragraaf 3.3).

Naast voordelen, brengt stedelijke verdichting echter ook nadelen met zich mee. Ten eerste, stedelijke verdichting kan leiden tot het verdringen van bepaalde functies naar de randen van de stad (Nabielek et al., 2012). Voorbeelden hiervan zijn sportvelden en moestuinen. Zoals eerder genoemd wordt stedelijke verdichting vaak mogelijk gemaakt door middel van het bebouwen van deze locaties. Doordat deze functies hierdoor naar de randen van de stad worden verdrongen, neemt de afstand naar deze functies toe, terwijl bewoners deze functies juist dichtbij willen hebben. Andere functies die vaak worden verdrongen zijn open ruimtes. Stedelijke verdichting kan dus ook leiden tot een verslechterde woon- en leefomgeving. Daarnaast zijn er ook een aantal nadelen van functiemening. Deze nadelen kunnen indirect gevolgen zijn van stedelijke verdichting (zie paragraaf 3.2.3).

Ten tweede, hoewel autogebruik over het algemeen afneemt door stedelijke verdichting, kan er juist ook sprake zijn van congestie en parkeerproblemen (Van de Coevering et al., 2008). Dit komt vooral voort uit het feit dat verdichting leidt tot meer gebruikers, terwijl er minder ruimte beschikbaar is voor extra voorzieningen. De bestaande ruimte moet zo efficiënt mogelijk ingericht worden, maar soms leidt het tot problemen. Oplossing voor congestie en parkeerproblemen kan ondergronds worden gevonden. Echter, dit brengt veel kosten met zich mee. Hoge kosten zijn dan ook vaak knelpunten van stedelijke verdichting (van der Krabben, 2011). Om deze reden moet er vaak een afweging gemaakt worden tussen verdichten of uitleg. Volgens Nabielek et al. (2012) kent stedelijke uitleg twee voordelen, ten opzichte van stedelijke verdichting. Ten eerste, uitleg leidt vaak tot meer winst, omdat er vaak gebouwd wordt op landbouwgrond. De nieuwe bestemming genereert vaak een hogere grondprijs dan de oude landbouwbestemming. Ten tweede, landbouwgrond kan vaak gemakkelijk verkaveld worden. Er zijn weinig regels waarmee rekening moet worden gehouden, terwijl grond in de bestaande stad vaak te maken heeft met veel regels. Daarentegen vraagt stedelijke uitleg vaak om het

aanleggen van nieuw infrastructuur, terwijl er bij stedelijke verdichting gebruik kan worden gemaakt van bestaande infrastructuur.

2.2 VOOR- EN NADELEN VAN FUNCTIEMENGING

Bij het verdichten van steden is er vaak sprake van een toevoeging van functies aan de bestaande functies (figuur 1) (Pols et al., 2009; Nabielek et al., 2012). Voorbeelden van functies zijn werken, wonen, recreëren, winkelen en onderwijs. Een voorwaarde voor het toevoegen van een functie, is dat de inrichting van het gebied geschikt is voor het uitvoeren van de activiteiten die bij de functie horen. Over het algemeen kan gesteld worden dat intensief ruimtegebruik en functiemenging hand in hand gaan, terwijl functiescheiding juist vaker voorkomt in een extensief ruimtelijke vorm (figuur 1). Hoewel het voor de 19e eeuw normaal was om functies te mengen, zorgde de komst van de grootschalige fabrieken in de Industriële Revolutie voor een nieuwe norm wat betreft de inrichting van de steden. Vooral toen het aantal fabrieken steeds meer toenam en deze fabrieken steeds meer zorgden voor vervuiling en milieuoverlast, wilde men niet langer in de buurt wonen van de industrie en werden er steeds meer arbeidersdorpen op een grotere afstand van de fabrieken gebouwd. Echter, omdat er rekening gehouden moest worden met een geringe woon-werkafstand van de arbeiders, bevonden de arbeidersdorpen zich nog steeds dichtbij de fabrieken. Dit veranderde met de opkomst en ontwikkeling van het openbaar vervoer en de auto. Functiescheiding werd mogelijk door deze technologische ontwikkelingen, en er werden veel nieuwe wijken gebouwd op afstand van de industriegebieden. Sindsdien zijn er veel wijken gebouwd onder de norm van functiescheiding.

In de jaren 60 kwamen de eerste protesten tegen functiescheiding. Jane Jacobs (1961), een Amerikaans-Canadese journalist, was een belangrijke aanvoerder van deze protesten geweest. Ze streed voor menselijkheid in stadsplanning: een bottom-up benadering. In haar bekendste boek *'The Death and Life of Great American Cities'* schrijft ze dat functiescheiding leidt tot een minder 'levendige stedelijkheid'. Functiemenging zou daarentegen leiden tot een dynamische lokale economie, doordat een variatie aan functies ervoor zorgt dat er verspreid over de dag verschillende mensen aanwezig zijn in het gebied. Om hiervoor te zorgen zouden er ten minste twee functies moeten voorkomen in een gebied, volgens Jacobs (1961). Haar ideaalbeeld van de stad bevat een variatie van mensen, die volop gebruik maken van de multifunctionele buurten. Hierdoor ontstaat er sociale interactie en sociale controle op straat en hebben lokale ondernemingen voldoende kanten om rond te komen. Bovendien stelt Jacobs (1961) dat het van belang is om oude gebouwen te behouden, in plaats van deze gebouwen te vervangen voor nieuwe gebouwen. Deze oude gebouwen kunnen als vestigingslocatie dienen voor ondernemers die de hoge huren van de nieuwe gebouwen niet kunnen veroorloven. Ze kunnen gezien worden als incubators, waar ondernemers de kans hebben om te groeien en

nieuwe ideeën te ontwikkelen. Dit benadrukt de connectie tussen stadsplanning en het aantrekken van (creatieve) ondernemers.

Ondanks dat het gedachtegoed van Jane Jacobs verspreid wordt en veel navolging krijgt, is functiescheiding nog lang de vuistregel in Nederlandse stadsplanning gebleven. Pas vanaf de jaren 90 van de 20ste eeuw is de noodzaak om functies te scheiden afgenomen (Kloosterman & Folmer, 2015). Dit komt mede doordat het aantal industriële bedrijven is afgenomen en de bedrijven lang niet meer zo vervuilend zijn als dat ze geweest zijn (Louw, 2004). De afname van industriële bedrijven betekent bovendien dat de gebouwen op oude industriële terreinen leeg komen te staan. Aangezien deze terreinen vaak dichtbij het stadscentrum liggen, zijn het uitstekende locaties voor gebiedstransformaties waarbij functiemenging wordt geïmplementeerd. Naast de afname van vervuilende bedrijven, ging de overheid in het verleden ervan uit dat het aantrekken van bedrijven uiteindelijk zal leiden tot het aantrekken van geschikte arbeidskrachten voor deze bedrijven (Christensen & Drejer, 2005). Echter, tegenwoordig is dit omgedraaid. Bedrijven worden aangetrokken door de aanwezigheid van geschikte arbeidskrachten. Eerder bleek dat deze geschikte arbeidskrachten vooral creatieve, hooggeschoolde arbeiders zijn. Steden zijn tegenwoordig een steeds aantrekkelijkere vestigingslocatie voor deze jonge talenten en hooggeschoolde arbeiders (Marlet, 2009). Dit betekent ook dat bedrijven zich steeds vaker vestigen in stadscentra, zodat ze dichtbij het talent zitten. Arbeiders worden vooral aangetrokken door de verscheidenheid aan faciliteiten en diensten die de stad biedt. Dit betekent dat functiemenging geacht wordt een voorwaarde te zijn van een succesvolle stedelijke economie.

Er zijn verschillende voordelen van functiemenging (Kennislab voor Urbanisme, 2014; Jacobs, 1961). Ten eerste, de voorzieningen van het gebied worden gebruikt door meerdere gebruikers (bewoners, ondernemers en werknemers, en bezoekers). Dat biedt de mogelijkheid voor functionele synergie, waarmee het draagvlak van elk van de voorzieningen wordt vergroot. Dit kan betrekking hebben op voorzieningen als winkels en horeca, maar ook op de levering van warmte en energie. In het eerste geval geldt dat winkels en horecagelegenheden zich eerder zullen vestigen in een gemengd gebied dan op een monofunctioneel bedrijventerrein. Er zijn waarschijnlijk meer klanten te vinden in een gemengd gebied. Volgens Jacobs (1969) leidt de diversiteit van gebruikers ook tot een toename van nieuwe ideeën en innovatie. Daarnaast brengt functiemenging mogelijkheden om warmte en energie uit te wisselen tussen verschillende functies. Naast functionele synergie kan er ook sprake zijn van ruimtelijke synergie, wanneer bijvoorbeeld parkeerplaatsen zowel voor wonen ('s nachts) als werken (overdag) gebruikt worden. Dit betekent dat er efficiënt met de ruimte om wordt gegaan, en leidt dan ook tot ruimtebesparing. Doordat de parkeerplaatsen volop worden gebruikt, is het bovendien eerder financieel haalbaar om ondergrondse parkeergelegenheid te creëren (Louw,

2004). Dit heeft vervolgens positieve gevolgen voor de openbare ruimte, omdat de parkeerplaatsen bovengronds op een andere manier kunnen worden ingericht.

Een tweede voordeel van functiemenging is dat de kans op leegstand afneemt. Dit komt door de diversiteit aan functies, waardoor bebouwing voor meerdere functies kan worden gebruikt. Wanneer de vraag naar een bepaalde functie vanuit de maatschappij afneemt en gebouwen hierdoor hun functie verliezen, kunnen gebouwen worden getransformeerd naar een andere functie waar wel vraag naar is, mits regelgeving dit toestaat (Pols, 2009). Tegenwoordig zijn er dan ook veel voorbeelden te vinden van kantoorlocaties die getransformeerd zijn naar woonlocaties.

Ten derde kan functiemenging kan leiden tot een vermindering van de verkeersmobiliteit (Louw, 2004). Deze afname komt tot stand wanneer mensen zowel werken als wonen in hetzelfde gebied. Hierdoor hoeven ze niet met de auto naar hun werk, en verminderen de verkeersstromen. Dit heeft zowel positieve gevolgen voor het milieu als de leefbaarheid van het gebied. Echter, aan de andere kant zou functiemenging ook juist kunnen leiden tot meer verkeershinder. Dit gebeurt vooral wanneer mensen niet in het gebied wonen waar ze werken, waardoor ze met de auto naar werk komen. Indien de infrastructuur deze verkeersstromen niet op kan vangen, ontstaat er verkeershinder. Dit geldt ook wanneer er onvoldoende parkeerplaatsen in het gebied zijn te vinden. Deze hinder wordt vooral ervaren door bewoners van het gebied.

Naast functionele en ruimtelijke voordelen leidt functiemenging ook tot een aantal sociale voordelen (Jacobs, 1961). De toename van verschillende gebruikers betekent dat er meer mensen aanwezig zijn verspreid over de dag. Overdag zijn dit vooral werknemers en bezoekers, en in de avond de bewoners. Dit leidt tot een toename van de sociale controle in het gebied. Daarnaast wordt er in een multifunctioneel gebied meer aandacht besteed aan de openbare ruimte, dan in een monofunctioneel gebied. Dit leidt tot een prettigere leefomgeving (Jacobs, 1961; Pols et al., 2009). Als laatste kan functiemenging volgens Pols et al. (2009) ook een positief effect hebben op het toekomstige arbeidsethos van kinderen die in gemengde gebieden wonen. Door functiemenging hebben deze kinderen een duidelijk beeld over werken, omdat ze dagelijks ervaren wat het is.

Al de bovengenoemde voordelen leiden tot een verbetering van de leefomgeving, en dus een prettiger woon-werkklimaat (Kennislab voor Urbanisme, 2014). Daarentegen zijn er ook enkele nadelen van functiemenging. Naast verkeershinder, kan er sprake zijn van tegenstellende belangen van de verschillende gebruikers in een gemengd gebied. Bedrijventerreinen zijn geheel ingesteld op de wensen van de bedrijven, terwijl woonwijken volledig ingesteld zijn op de wensen van bewoners. Indien deze wensen niet overeenkomen, is het een opgave om een balans tussen de wensen te vinden. Daarnaast gaat de spelregel op dat bepaalde soorten bedrijvigheid zich beter laten combineren met functiemenging dan andere.

Vooral bedrijven die veel lawaai- of stankoverlast veroorzaken, zijn moeilijk te mengen met andere functies (VNG, 2007). Hoewel deze bedrijven steeds minder vaak voorkomen in Nederland, bevindt deze categorie zich vooral op monofunctionele bedrijventerreinen.

Bedrijven die zich in woon-werkgebieden vestigen hebben bovendien te maken met meer regels dan bedrijven op bedrijventerreinen (Vijselaar, 2011). Deze regels kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op milieurestricties, vrachtwagenbewegingen of het type bedrijfsactiviteit. Wanneer een bedrijf in een woon-werkgebied een vergunning of een ontheffing aanvraagt, is er bovendien meer kans op protest vanuit de bewoners.

2.3 VOOR- EN NADELEN VAN FUNCTIESCHEIDING

Er lijken meer voordelen dan nadelen te kleven aan functiemenging. Toch is functiescheiding lange tijd de norm geweest in de stedelijke planning. Dit zou moeten betekenen dat er ook veel voordelen van functiescheiding zijn. Onder industriële en logistieke bedrijven gelden monofunctionele bedrijventerreinen nog steeds als populaire vestigingslocaties (Pols et al., 2009). Hoewel dit soort bedrijven tegenwoordig werkzaam zijn in allerlei verschillende soorten activiteiten, voelen zij zich mogelijk toch aangetrokken door de voordelen die monofunctionele bedrijventerreinen nog steeds te bieden hebben. Ten eerste, zoals hierboven genoemd hebben bedrijven op bedrijventerreinen minder met regels te maken. Er hoeft immers minder rekening te worden gehouden met overlast aan andere functies. Hoewel dit vooral belangrijk is voor bedrijven die veel milieu- en logistieke overlast veroorzaken, beschouwen bedrijven uit andere sectoren een beperking van regels ook als een voordeel van functiescheiding. Op deze manier kunnen bedrijven vrijer ondernemen. Een tweede voordeel is dat de grondprijs van bedrijventerreinen lager is dan op andere locaties. Hierdoor is het voor grootschalige bedrijven relatief goedkoop om op bedrijventerreinen gevestigd te zijn. Een andere voordeel dat bedrijven ervaren van bedrijventerreinen zijn een goede bereikbaarheid en voldoende beschikbare grond, zodat er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Gemengde gebieden bieden deze voordelen over het algemeen minder. Aan de andere kant zijn er ook een aantal nadelen van functiescheiding te benoemen. Deze nadelen zijn de tegenpolen van de voordelen van functiemenging. Kort samengevat leidt functiescheiding tot een minder compacte stadsinrichting, veel mobiliteit en meer kans op leegstand. Daarnaast leidt functiescheiding volgens Jacobs (1961) tot een minder prettige leefomgeving.

2.4 SAMENVATTING & CONCLUSIE

Uit de bovenstaande informatie blijkt dat stedelijke verdichting een verschuiving van monofunctioneel- en extensief ruimtegebruik naar multifunctioneel- en intensief

ruimtegebruik met zich meebrengt (figuur 1). Andersom geldt ook dat functiemenging een verschuiving van extensief- naar intensief ruimtegebruik met zich meebrengt. Wanneer monofunctionele werklocaties dus getransformeerd worden naar multifunctionele werklocaties, vindt er vaak ook stedelijke verdichting plaats. Dit brengt voor- en nadelen met zich mee, die van invloed kunnen zijn op de waardering van een vestigingslocatie in een multifunctioneel transformatiegebied. Voordelen van stedelijke verdichting zijn een afname van autogebruik en een toename van duurzaam energiegebruik. Daarnaast kan stedelijke verdichting leiden tot economische ontwikkeling, omdat (multifunctionele) werklocaties met hoge bebouwingsdichtheden vaak populaire vestigingslocaties zijn voor zowel ondernemers als bewoners. Hierdoor kunnen bedrijven en werknemers elkaar bovendien snel vinden. Voordelen van functiemenging zijn het ontstaan van functionele en ruimtelijke synergie, een afname van leegstand, een afname van autogebruik, een toename van sociale controle, een toename van het arbeidsethos van kinderen en meer aandacht voor de openbare ruimte. Dit leidt tot een prettiger woon- en werkklimaat.

Er zijn echter ook een aantal nadelen van stedelijke verdichting en functiemenging. Zo kan stedelijke verdichting ten eerste leiden tot het verdringen van bepaalde functies naar de randen van de stad, en ten tweede tot congestie en verkeersopstoppingen. Dit laatste geldt ook voor functiemenging. Daarnaast kan functiemenging ook nog leiden tot tegengestelde belangen, een toename van regels voor ondernemers en hogere huurprijzen voor ondernemers.

3. Transformatiegebieden

In dit hoofdstuk wordt het begrip transformatiegebied gedefinieerd en nader uitgelegd. Ook wordt beschreven aan de hand van welke kenmerken gebieden in aanmerking komen voor transformatie. Aan de hand van deze kenmerken worden er hypotheses opgesteld, die in hoofdstuk 6 getoetst worden. Tot slot wordt ingegaan op de kenmerken van gebieden nadat ze getransformeerd zijn.

3.1 DEFINITIE TRANSFORMATIEGEBIED

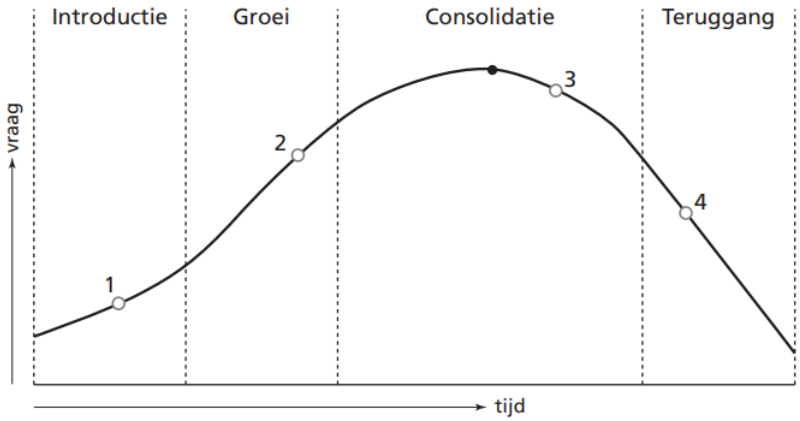
Volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2018) is een transformatiegebied, *"een zoekgebied voor verstedelijking waarin meerdere opgaven, waaronder wonen, water, recreatie, natuur en bedrijvigheid, in samenhang worden ontwikkeld met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaam bouwen"*. In de economische geografisch literatuur wordt een transformatiegebied specifiek gedefinieerd, namelijk als een bebouwd gebied dat van functie verandert (Nabielek et al., 2012). Bij het transformeren van deze terreinen naar een andere functie is er sprake van "*een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen en nieuwe functies op de locatie [vestigen]"* (BCI[1], 2008). Bij deze totale herinrichting wordt de uiterlijke verschijningsvorm van het gebied veranderd. Indien de uiterlijke verschijningsvorm van het gebied niet veranderd, maar er wel een nieuwe functie aan het gebied wordt gegeven, is er sprake van herontwikkeling. Herontwikkeling en transformatie kunnen op verschillende schaalniveaus van toepassing zijn (Whitehand, 1987). Herontwikkeling of transformatie op gebouwniveau verwijst naar een verandering van uiterlijke verschijningsvorm en/of functie van een bestaand (leegstaand) gebouw. Herontwikkeling of transformatie op gebiedsniveau verwijst naar een verandering van uiterlijke verschijningsvorm en/of de functie van een geheel on(der)benut gebied. Hoewel het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2018) functiemenging centraal stelt bij gebiedstransformaties, wordt er in de definities vanuit de literatuur enkel over een verandering van functie gesproken. Hieruit blijkt dat functiemenging in transformatiegebieden geen voorwaarde is, maar wel wenselijk om de bestaande ruimte volop te benutten.

Niet iedere werklocatie komt in aanmerking voor transformatie. Transformatiegebieden hebben bepaalde kenmerken (Buit, 1990, Pen & Hiethaar, 1998; Heidemij Advies, 1996). Deze kenmerken worden in paragraaf 3.3 besproken. Louw et al. (2009) stelt dat bedrijventerreinen door een aantal fases heen gaan, voordat ze getransformeerd worden. Dit geldt voor alle monofunctionele werklocaties. De verschillende

[1] BCI: Consultants International

fases vormen samen de levenscyclus van monofunctionele werklocaties (figuur 2). Deze cyclus is geïnspireerd op de productcyclus, bekend uit de bedrijfseconomie. De productcyclus geeft de ontwikkeling van industriële marktproducten weer, vanaf het moment waarop ze op de markt verschijnen tot het moment waarop ze verdwijnen. De levenscyclus laat de ontwikkeling van monofunctionele werklocaties zien, vanaf het moment waarop de eerste panden gebouwd worden tot het moment waarop ze economisch in verval raken. In totaal zijn er vier fasen te onderscheiden in de levenscyclus. De eerste fase verwijst naar de introductiefase. In deze fase worden de werklocaties opgebouwd. De werkgelegenheid op het terrein groeit, omdat het terrein steeds meer bedrijven aantrekt (Olden, 2010). Deze groei houdt aan in de tweede fase. In deze fase ontwikkelt het terrein zich steeds meer en krijgt het een bepaalde reputatie en status, waardoor het terrein een aantrekkelijk vestigingslocatie wordt. In de derde fase gaat deze groei over in consolidatie. De gevestigde bedrijven zijn volgroeid, en het aantal banen blijft constant. Bovendien zullen de eerste bedrijven verhuizen naar nieuwe locaties, en zijn de eerste tekenen van veroudering zichtbaar. Deze veroudering bestaat vaak uit achterstallig onderhoud en is tegen te gaan indien de overheid ingrijpt. Wanneer er tijdig wordt ingegrepen, kunnen de problemen gekeerd worden. Indien dit niet gebeurt, komt het gebied in de vierde fase. In deze fase is er sprake van teruggang. In deze fase vertrekken steeds meer bedrijven, waardoor het aantal banen afneemt. Hierdoor ontstaat er steeds meer leegstand en verslechterd de kwaliteit van het terrein. Om deze problemen op te lossen zal er herstructurering plaats moeten vinden (zie paragraaf 3.2).

Figuur 2: Levenscyclus van monofunctionele werklocaties



Bron: Louw et al. 2009, p. 143

3.2 HERSTRUCTURERING

Het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen is een reactie op de problemen die verouderde bedrijven veroorzaken (Louw et al., 2009). Tot de jaren 80 was het gebruikelijk dat verouderde bedrijventerreinen getransformeerd werden naar een woongebied. Dit kwam

ten eerste doordat er genoeg aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen aan de stadsranden was (Brunt & Jobse, 1986). Daarnaast was er genoeg vraag naar woningen en maakten subsidiemogelijkheden het mogelijk om de terreinen te transformeren. Dit zorgde echter voor een afname van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, waardoor bedrijven zich buiten de (grote) steden vestigden. In de Structuurschets Stedelijke Gebieden (1983) wordt geprobeerd deze ontwikkeling om te buigen. Het doel van dit beleid was om meer ruimte voor bedrijven te creëren in de steden, zodat de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven toe zou nemen en grote steden weer aantrekkelijkere vestigingslocaties voor bedrijven werden. Verouderde bedrijventerreinen werden niet langer meer getransformeerd naar woongebieden, maar er vond vooral herstructurering plaats. Bijvoorbeeld van industrie naar diensten (kantoren) of van oude industrie naar nieuwe industrie (high tech). Tegenwoordig wordt er vooral overgegaan tot herstructurering om de bestaande ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk in te vullen, en onnodig ruimtegebruik te beperken (Olden, 2010). Daarmee worden de doelen van herstructurering verbreed (tabel 1).

Tabel 1: Overzicht van doelen van herstructurering

Het verbeteren van de representativiteit van het bedrijventerrein
Het verbeteren van de openbare ruimte
Het verbeteren van de ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijventerrein
Het aantrekken van nieuwe bedrijven
De criminaliteit verminderen en dus de veiligheid verbeteren
Efficiënter (intensiever) ruimtegebruik en dus ruimtewinst
Meer werkgelegenheid creëren door ruimtewinst
De prijs en waarde van grond en het vastgoed verhogen

Bron: Olden (2007) en Renes et al. (2009)

Olden (2010) onderscheidt vijf verschillende typen herstructurering. Dit onderscheid is afkomstig van de THB[2] (2008) en is zichtbaar in tabel 2. Omdat transformatie vaak veel investeringen vraagt, wordt er vaak eerst overgegaan tot een van de andere maatregelen of tot een combinatie van deze maatregelen (Olden, 2010; Louw et al., 2009). De eerste twee typen maatregelen (facelift en revitalisering) hebben voornamelijk betrekking op de openbare ruimte van een terrein, en worden vaak gebruikt in de consolidatiefase van de levenscyclus van bedrijventerreinen om achterstallig onderhoud tegen te gaan (figuur 2). Bij een facelift wordt het achterstallig onderhoud aangepakt. Omdat dit tot de taken van gemeenten als grondexploitant van het bedrijventerrein hoort, hoort deze maatregel volgens de THB (2008) eigenlijk niet thuis in het rijtje van typen van herstructurering. Indien de gemeente voldoende onderhoud pleegt, zal er geen facelift nodig zijn. Wanneer het terrein echter dusdanig verouderd is dat algemeen onderhoud niet meer voldoende is om de kwaliteit te waarborgen,

[2] THB: Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen

wordt er vaak overgegaan tot revitalisering (Olden, 2010). Revitalisering richt zich vaak op het verbeteren van de infrastructuur en verhogen van de beeldkwaliteit van het terrein.

Tabel 2: Typen van herstructurering

	Beschrijving
Facelift	Grote opknapbeurt in het openbare gebied, indien sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en van gebouwen als gevolg van achterstallig onderhoud en beheer.
Revitalisering	Aanpak van infrastructuur, openbare ruimte en private gebouwen in het geval van dreigende leegstand en achteruitgang van het terrein. De bestaande verkaveling blijft in stand.
Zware revitalisering	Revitalisering, waarbij delen van het terrein worden herontwikkeld voor nieuwe bedrijfspanden. Het verwerven van grond en vastgoed, het uitplaatsen van bedrijven, het slopen van de bebouwing, bodemsanering en de aanleg van nieuwe infrastructuur maken veelal onderdeel uit van de investeringen.
Herprofilering	Revitalisering, waarbij sprake is van functiewijziging naar een andere economische functie (kantoren, detailhandel). De maatregelen zijn vergelijkbaar met zware revitalisering. Door de functiewijziging is het mogelijk hogere opbrengsten te genereren (vaak een combinatie van hogere grondprijzen en een hogere bebouwingsdichtheid).
Transformatie	Onttrekking van een bedrijventerrein ten gunste van een niet economische functie (vaak woningbouw). In veel gevallen is sprake van de totale herinrichting van een terrein. Dit kan overigens gepaard gaan met functiewijziging naar nieuwe economische functies als kantoren en detailhandel.

Bron: THB 2008, p.4

De andere drie maatregelen (zware revitalisering, herprofilering en transformatie) hebben betrekking op de panden die in het gebied te vinden zijn (Olden, 2010). Omdat er hierdoor meerdere actoren betrokken zijn, komt er meer complexiteit bij kijken. Om deze reden wordt er vaak eerst gekeken of de problemen op te lossen zijn door middel van facelift of revitalisering. Wanneer een bedrijventerrein echter in de vierde fase van de levenscyclus van bedrijventerreinen is beland (figuur 2), is het vaak noodzakelijk om over te gaan tot zware revitalisering, herprofilering of transformatie. Zware revitalisering richt zich op de herontwikkeling van een deel van een terrein. Dit gebeurt vaak in een situatie waar bedrijfspanden verouderd zijn en eigenaren niet meer willen investeren in het vernieuwen van hun bedrijfspand. Wanneer de nieuwe panden op het terrein voor dezelfde functie worden gebruikt, is er sprake van zware revitalisering. Wanneer de nieuwe panden echter een andere economische functie krijgen, is er sprake van herprofilering. Functies met bijbehorende activiteiten die gericht zijn op de productie van goederen en diensten, zijn economische functies (CBS, 2018). Dit kunnen activiteiten van het bedrijfsleven zijn, maar ook van niet op winst gerichte (overheid)instellingen. Alle andere activiteiten behoren tot niet-economische functies. Een laatste type van herstructurering ontstaat wanneer nieuwe panden niet langer een economische functie hebben. In dit geval is er sprake van transformatie. Hierbij is er vaak sprake van een totale herinrichting van het terrein. Zoals beschreven in tabel 1 kan dit echter

gepaard gaan met functiewijziging naar nieuwe economische functies (zoals kantoren of detailhandel). In dit geval is er sprake van functiemenging.

3.3 KENMERKEN VOOR TRANSFORMATIE

De vraag vanuit de markt bepaalt voor een groot deel of een terrein getransformeerd wordt naar een andere functie. Indien er bijvoorbeeld veel vraag is naar woningen en weinig vraag naar kantoren, neemt de kans op transformaties van verouderde kantoorlocaties naar woongebieden toe. Naast de vraag vanuit de markt zijn er echter verschillende kenmerken waaraan een terrein zich zou kunnen kwalificeren voor transformatie (Buit, 1990). Buit (1990) maakt onderscheid tussen vier verschillende kenmerken. Indien een terrein aan deze kenmerken voldoet, heeft het meer kans om getransformeerd te worden.

3.3.1 Locatie

Ten eerste, gebieden die in aanmerking komen voor transformatie liggen volgens Buit (1990) vaak in de nabijheid van een stadscentrum. Dit heeft verschillende redenen, en kan vanuit verschillende perspectieven worden bekeken. Vanuit het perspectief van de ontwikkelaar speelt vooral de grondwaarde een rol (Heilbrun, 1981). Zoals hierboven vermeld heeft de locatie invloed op de grondwaarde van een gebied (Gebiedseconomie, 2018). Een goede locatie heeft meer kans op een hogere grondwaarde dan een slechtere locatie. De vraag vanuit de markt bepaalt vaak of een locatie goed is of niet. Wanneer veel gebruikers zich willen vestigen in een bepaald gebied, zal de grondwaarde stijgen vanwege de concurrentie (Korteweg, 2002). De vestigingsmotieven van gebruikers spelen hierbij een belangrijke rol. Wanneer gebieden voldoen aan de vestigingseisen die gebruikers stellen, zullen gebruikers zich hier sneller vestigen. Een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen zijn vaak onderdeel van deze eisen (Murphy et al., 2014). Gebieden in de nabijheid van een stadscentrum voldoen vaak aan deze criteria, waardoor het aantrekkelijke vestigingslocaties zijn. Dit betekent dat de vraag naar vastgoed in deze gebieden stijgt, wat een positief effect heeft op de grondwaarde van het gebied. Hierdoor zullen deze gebieden eerder in aanmerking komen voor transformatie, omdat de opbrengsten hoog worden geschat. In hoofdstuk 3.3 wordt er verder ingegaan op de vestigingsoverwegingen van bedrijven.

Een andere reden voor een locatie in de nabijheid van een stadscentrum kan worden gevonden in de spreiding en ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties (Olden, 2010). Zoals vermeld in paragraaf 3.3.1 hebben verouderde gebieden die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige gebruikers meer kans om getransformeerd te worden dan nieuwere gebieden die hier wel (deels) aan voldoen. Bovendien stelt Buit (1990) dat functieverlies vooral veroorzaakt wordt door economische- en technische veroudering. Volgens Louw et al. (2009)

kunnen bedrijventerreinen worden onderverdeeld in verschillende generaties (tabel 5). De generatie is ontwikkeld aan het begin van de industriële revolutie, aan de randen van de woonwijken uit de 19e eeuw. Inmiddels zijn veel van deze bedrijventerreinen getransformeerd naar woonwijken (Brunt & Jobse, 1986). De tweede generatie bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door een toegang tot water en de aanwezigheid van een haven. In deze tijd werden veel goederen dan ook vervoerd via het water. Na de Tweede Wereldoorlog vond goederenvervoer echter meer en meer plaats over de weg. Dit heeft geleid tot de derde generatie bedrijventerreinen, die steeds meer werden ontwikkeld langs hoofdwegen. Zij kregen bovendien vaker een multimodaal karakter. Deze locaties waren vaak aan de randen van de woonwijken uit de jaren 50 en 60. Bij de vierde generatie werd de term bedrijventerrein geïntroduceerd, doordat bedrijven vanuit verschillende sectoren zich vestigden op de bedrijventerreinen. Hiervoor werden de terreinen industrieterreinen genoemd, omdat de bedrijven vooral werkzaam waren in de industriële sector. De vierde generatie bedrijventerreinen werden vooral ontwikkeld langs snelwegen, gezien de steeds sterker wordende focus op auto's. Aan het einde van de 20ste eeuw kwam de vijfde generatie op. Deze generatie verschilt van de vierde generatie, door intensiever ruimtegebruik, een hoogwaardigere stedenbouwkundige kwaliteit en meer aandacht voor duurzaamheid.

Tabel 3: kenmerken van vijf generaties bedrijventerreinen

Generatie	Ontwikkeld in	Kenmerken
1	1850 – 1900	• Locatie aan randen van 19-eeuwse woonwijken • Tijdens stadsvernieuwing getransformeerd naar woonwijken • Gericht op industriebedrijven
2	1900 – 1950	• Toegang tot het water en aanwezigheid van haven • Gericht op industriebedrijven
3	1950 – 1980	• Locatie aan randen van jaren 50/60 woonwijken • Goede verbinding met hoofd- en spoorwegen of multimodaal karakter • Grootschalige bedrijven, gericht op industrie
4	1980 – 2000	• Snelweglocaties • Kleinschaligere bedrijven vanuit verschillende sectoren
5	2000 – heden	• Multimodaliteit • Intensief ruimtegebruik • Stedenbouwkundige kwaliteit • Duurzaamheid

Bron: Louw et al. (2009)

Uit tabel 3 kan worden geconcludeerd dat de oudere bedrijventerreinen vaak dichterbij het stadscentrum liggen, omdat ze in het verleden aan de randen van de stad zijn ontwikkeld. Door stadsuitbreiding zijn veel van deze bedrijventerreinen getransformeerd naar woonwijken, of inmiddels opgeslokt door de stad. Bovendien komen de eerste drie generaties vooral in aanmerking voor transformatie, vanwege de sterke focus op industrie. Inmiddels is het aantal

industriële bedrijven sterk gedaald in Nederland, waardoor veel bedrijventerreinen hun industriële functie hebben verloren.

De spreiding van kantorenlocaties in Nederland verschilt echter van de spreiding van bedrijventerreinen (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 2013). Voor de Tweede Wereldoorlog werden kantoren vooral gebruikt voor administratieve taken van de overheid, handelslieden, banken en verzekeraars. Deze kantoren waren vooral te vinden in de historische binnenstad, vanwege de goede bereikbaarheid en de aanzienlijke locatie. Dit waren echter vooral losse kantoren, omringd door allerlei andere functies. Pas na de Tweede Wereldoorlog zijn de kantorenlocaties opgekomen. Net als bij de bedrijventerreinen, werden deze locaties vooral ontwikkeld aan de randen van de woonwijken. Ze werden gekenmerkt door een goede verbinding met de hoofdwegen. Anders dan bedrijventerreinen, waren de kantorenlocaties vaak goed zichtbaar vanaf hoofd- en spoorwegen, waardoor de bedrijven op het terrein meer aanzien hadden. Dit zette zich voort tot het einde van de twintigste eeuw, toen de monofunctionaliteit van de kantorenlocaties niet langer als een voordeel werd gezien. Hierdoor werden er nieuwe kantorenlocaties ontwikkeld in de buurt van een treinstation, nabij stedelijke voorzieningen en met een goede aansluiting op de snelweg. Dit zijn de zogenoemde stationslocaties die nog vaak te zien zijn in Nederlandse steden. Zoals eerder benoemd, zijn een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen vaak onderdeel van vestigingseisen van gebruikers (Murphy et al., 2014). Tegenwoordig vindt er dan ook veel transformatie plaats op deze stationslocaties, nabij stedelijke voorzieningen.

Hypothese 1: *Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij het stadscentrum dan gebieden die niet getransformeerd zijn.*

Hypothese 2: *Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij de snelweg dan gebieden die niet getransformeerd zijn.*

Hypothese 3: *Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij een treinstation dan gebieden die niet getransformeerd zijn.*

3.3.2 Schaal

Een tweede kenmerk van transformatiegebieden is dat het gebied grootschalig en aaneengesloten is (Buit, 1990). Hierbij refereert grootschaligheid naar de omvang van het gebied ten opzichte van het stadscentrum. Indien een gebied tien procent van het oppervlakte van het stadscentrum beslaat, dan kan het gezien worden als een grootschalig gebied (Boon, 2008). Het gaat dus niet om absolute grootte, maar om relatieve grootte. Uit tabel 3 blijkt dat de bedrijventerreinen die het meest in aanmerking komen voor transformatie (1e, 2e en 3e generatie) vooral gericht zijn op grootschalige (industrie)bedrijven. Dit betekent vaak ook dat het grootschalige terreinen zijn. Vanwege de grootschaligheid zijn er ruime mogelijkheden

voor de ontwikkeling van het gebied (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2011). Bovendien kan er ook eenheid in het gebied ontstaan indien er grootschalige transformatie plaatsvindt. Echter, hoe groter een gebied, hoe meer tijd en geld het kost om het gebied te transformeren. Daarnaast is stedelijke ontwikkeling tegenwoordig kleiner en flexibeler geworden. Om deze reden is het niet altijd mogelijk om een grootschalig gebied geheel te transformeren, en worden er tegenwoordig ook kleinere gebieden getransformeerd.

Hypothese 4: *De oppervlakte van getransformeerde gebieden is significant groter dan de oppervlakte van gebieden die niet getransformeerd zijn.*

3.3.3 Grondwaarde

Buit (1990) stelt dat een gebied dat in aanmerking komt voor transformatie potentie heeft en daarom een hoge grondwaarde heeft. Over het algemeen kent Nederland relatief hoge grondwaardes ten opzichte van andere Europese (buur)landen (CPB, 2015). Dit is deels het resultaat van de schaarste van grond. In een situatie waar sprake is van schaarste van grond zullen de grondwaardes hoger liggen dan in een situatie waar grond geen schaars goed is, indien alle andere omstandigheden gelijk blijven. Daarnaast zijn er een aantal andere factoren die de grondwaarde beïnvloeden, zoals de vraag naar grond vanuit de markt. Hierbij geldt dat, volgens de werking van het marktmechanisme, een toenemende vraag naar grond zal leiden tot een stijging van de grondwaarde. Een derde factor dat de grondwaarde beïnvloed is de functie/bestemming van de grond (Gebiedseconomie, 2018). Dit komt omdat het soort vastgoed soms verschilt per functie. De gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn per gebied vastgelegd in een bestemmingsplan (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2018). Wanneer een gebied getransformeerd wordt, is er sprake van (gedeeltelijke) functieverandering. In dit geval moet het bestemmingsplan van dit gebied gewijzigd worden. Dit moet echter eerst goedgekeurd worden door de gemeente. Als laatste bepalen ook de staat van de grond en de locatie de grondwaarde (Gebiedseconomie, 2018). Indien de staat goed is, zal er namelijk minder kosten moeten worden gemaakt om de grond bouwrijp te maken. Dit leidt tot een hogere grondwaarde. Een goede locatie zorgt daarnaast ook voor een hogere grondwaarde.

Een voorwaarde van transformatie is dat de opbrengsten (waardevermeerdering) van de transformatie hoger zijn dan de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden (Heilbrun, 1981; Kruijt et al., 1990). Om dit te berekenen kan de onderstaande formule van Heilbrun (1981) worden gebruikt. De formule vormt de basis voor een completere ontwikkelingstaxatie (Korteweg, 2002). Tabel 4 laat de belangrijkste financiële componenten van een ontwikkelingstaxatie zien. Wanneer de vraag naar ruimte voor een bepaalde functie stijgt, is het waarschijnlijk dat de huurprijzen voor die functie stijgt. Hierdoor zal de geschatte

huurwaarde (Wn) ook stijgen. Wanneer er veroudering optreedt in een bepaald gebied, zal Wo afnemen. Een combinatie van deze twee ontwikkeling zorgt er vaak voor dat transformatie mogelijk is. De nieuwe functie of bestaande functie in nieuw vastgoed brengt in dit geval meer op dan het vastgoed in zijn oude functie (Heilbrun, 1981). Volgens Korteweg (2002) moet er dan echter wel sprake zijn van hogere huurprijzen voor dezelfde functie, intensiever ruimtegebruik, of een combinatie van beiden. Bourne (1967) stelt bovendien dat het gebruik maken van de commerciële potenties van een locatie de drijfveer voor herontwikkeling is.

Wn >= Wo + Bn + So

Wn = de verwachte marktwaarde van een terrein met nieuw pand vastgoed. Deze waarde is de huidige constante waarde van de verwachte toekomstige opbrengsten van het vastgoed op het terrein met de nieuwe functies.

Wo = de marktwaarde van een bepaald terrein met het oude vastgoed dat erop staat. Deze waarde is de huidige constante waarde van de verwachte toekomstige opbrengsten van het vastgoed op het terrein in de huidige situatie.

Bn = de bouwkosten van het nieuwe vastgoed op het terrein, inclusief de financieringskosten, verhuurkosten en de winst voor de ontwikkelaar.

So = de sloopkosten van het oude vastgoed en het bouwrijp maken van het terrein.

Tabel 4: Componenten van een ontwikkelingstaxatie

	Componenten	In formule
Opbrengsten	Ontwikkelingswaarde/geschatte huurwaarde = Netto verhuurbaar vloeroppervlak **x** Schatting huurprijs per m² **x** Kapitaliseringsfactor[3]	Wn
Kosten	Grondkosten	Wo
	Bouwkosten (+ vergoedingen dienstverleners)	Bn
	Financieringskosten	Bn
	Verhuurkosten	Bn
	Overige kosten	Bn
	Winst voor de ontwikkelaar	Bn
	Sloopkosten	So
	Kosten bouwrijp maken	So

Bron: Cadman et al.(1991); Dubben & Sayce (1991)

Hypothese 5: *De grondwaarde van getransformeerde gebieden is significant hoger dan gebieden die niet getransformeerd zijn*

3.3.4 Functieverplaatsing

Volgens Buit (1990) is er ten vierde sprake van functieverplaatsing of functieverlies, als gevolg van veroudering van het terrein. Zoals eerder besproken gebeurt dit vaak aan het einde van de derde fase en in de vierde fase van de levenscyclus van bedrijventerreinen (figuur 2).

[3] In de kapitaliseringsfactor is het rendement dat de ontwikkelaar wil behalen verwerkt.

Veroudering is een autonoom proces dat geleidelijk optreedt, en wordt beïnvloed door het handelen van actoren die betrokken zijn bij het onderhouden van panden en terreinen (Korteweg, 2002). Veroudering verschilt van verval, omdat er bij het proces van veroudering sprake is van regelmatig onderhoud (Kruijt, 1974). Wanneer het noodzakelijke onderhoud van panden of terreinen uitblijft, is er sprake van verval. Over het algemeen kan gesteld worden dat oudere terreinen een grotere kans hebben op veroudering, vergeleken met nieuwere (Buit, 1990). Echter, omdat veroudering geleidelijk gaat, en via een proces verloopt, is het lastig om vast te stellen wanneer een terrein verouderd is. Daarnaast worden panden op den duur vaak verbouwd en/of uitgebreid, doordat eisen aan bedrijfspanden veranderen onder invloed van een veranderende economie (Olden, 2010). Hierdoor kan de veroudering van een terrein verschillen per pand. De leeftijd bepaald dus niet automatisch of een terrein verouderd is, maar biedt slechts een aanknopingspunt om veroudering in beeld te brengen.

Korteweg (2002: 16) stelt dat veroudering van een pand *"de verminderende bruikbaarheid en/of aantrekkelijkheid van dat pand en/of de locatie ervan voor de functie waarvoor het pand is ontworpen of lange tijd in gebruik is geweest"*. Dit kan ook toegepast worden op een bedrijventerrein. In dat geval is een terrein verouderd indien het minder bruikbaar en/of aantrekkelijkheid is voor een werkfunctie. De verminderende bruikbaarheid en/of aantrekkelijkheid komt voort uit de verandering van eisen die gebruikers stellen aan moderne bedrijventerreinen en de ruimtelijke omgeving (Pen & Piethaar, 1998). Het is hierbij van belang om onderscheid te maken tussen relatieve veroudering en absolute veroudering (Deben & Van der Weiden, 1980). Relatieve veroudering legt nadruk op kwaliteitsverschillen tussen nieuwe en iets oudere bedrijfspanden. Dit betekent niet dat bedrijfspanden oud zijn, maar dat bedrijven liever kiezen om zich te vestigen in nieuwere panden. Nieuwbouw zorgt er dus voor dat bedrijven relatief sneller verouderen. Dit betekent ook dat transformatie van bestaande terreinen leidt tot meer herstructurering. De nieuwbouw die ontstaat bij transformatie zorgt er immers voor dat de snelheid van relatieve veroudering van panden met dezelfde functie als deze nieuwbouw toeneemt. Bij absolute veroudering is er daarentegen sprake van gebreken van een terrein of sterk veranderde vestigingseisen van bedrijven. Hier kan onderscheid worden gemaakt tussen verschillende soorten veroudering (Heidemij Advies, 1996; Korteweg, 2002). Tabel 5 geeft een overzicht van deze verschillende soorten, die elk ontstaan door verschillende oorzaken. Dit onderscheid is belangrijk om vast te stellen welke maatregelen er genomen moeten worden om de veroudering tegen te gaan. Het komt echter vaak voor dat er op een terrein sprake is van verschillende soorten veroudering, waardoor er dus meerdere oorzaken zijn die het proces van veroudering stimuleren. Buit (1990) stelt dat technische- en economische veroudering vooral voor functieverlies zorgen. Om deze reden zullen deze twee soorten veroudering centraal staan in dit onderzoek.

Het eerste type veroudering, technische veroudering, wordt ook wel 'physical deterioration' (Bourne, 1967; Baum, 1991; Fraser, 1984) of structurele veroudering (Korteweg, 2002) genoemd. Technische veroudering ontstaat wanneer het terrein zelf achteruitgaat door bijvoorbeeld slijtage van materialen en gebouwen. De beheerder van het terrein en de gevestigde bedrijven zijn hier vaak verantwoordelijk voor, omdat ze het terrein onvoldoende onderhouden hebben. Zij zijn dan ook degene die maatregelen moeten nemen om de technische veroudering tegen te gaan. Ten tweede, wanneer er economische veroudering optreedt, is er onvoldoende vraag vanuit de markt naar de economische activiteiten die op een terrein plaatsvinden (Baum, 1991; Korteweg, 2002). Doordat veel industriële bedrijven wegtrokken uit Nederland vanaf de jaren 90, was er op veel bedrijventerreinen sprake van economische veroudering. Om economische veroudering tegen te gaan moet het terrein aangepast worden aan de nieuwe vraag vanuit de economie. Ten derde, er is sprake van maatschappelijke veroudering wanneer sociale factoren in de omgeving ervoor zorgen dat het bedrijventerrein een minder aantrekkelijk vestigingslocatie is. Voorbeelden van sociale factoren die de omgeving negatief kunnen beïnvloeden zijn sociaal verval in de omgeving, functieverandering, toename van criminaliteit en onveiligheid en luchtvervuiling (Korteweg, 2002). Als laatste, ruimtelijke veroudering ontstaat wanneer het terrein minder bruikbaar wordt voor de functie waarvoor het oorspronkelijk is ontworpen. Dit kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door veranderingen in de economie die tot andere vestigingseisen leiden. Een actueel voorbeeld is de toenemende wens voor functiemenging, waardoor bedrijven zich niet meer op monofunctionele terreinen willen vestigen.

Tabel 5: verschillende typen van veroudering van bedrijventerreinen

Type veroudering	Betekenis
Technische veroudering	De fysieke en niet-fysieke infrastructuur past niet langer bij de vestigingsvoorkeuren van bedrijven. Dit kan zowel slijtage van materialen betekenen als een gebrek aan glasvezelkabel of openbaar vervoer.
Economische veroudering	De bijdrage die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio neemt af. Het terrein wordt bovendien een minder aantrekkelijk vestigingslocatie, waardoor ook de grondwaarde afneemt en er technologische veroudering optreedt.
Maatschappelijke veroudering	De sociale veiligheid en andere kenmerken van leefbaarheid verslechteren. Dit kan bijvoorbeeld komen door gewijzigde regelgeving.
Ruimtelijke veroudering	De inrichting en lay-out van het terrein en de ruimtelijke inpassing in de omgeving is verouderd. Hierbij kan er sprake zijn van een conflict tussen verschillende functies.

Bron: Heidemij advies, 1996.

Hypothese 6: *Getransformeerde gebieden zullen significant minder verouderd zijn dan gebieden die niet getransformeerd zijn.*

3.4 KENMERKEN NA TRANSFORMATIE

Aan de andere kant kunnen getransformeerde gebieden ook herkend worden aan de hand van vier kenmerken (Buit, 1990). Het eerste kenmerk is een zeer intensief grondgebruik en/of een dichte bebouwing, als gevolg van de hoge grondkosten. Hierdoor wordt de winst gemaximaliseerd en het stedelijk gebied optimaal gebruikt. Over het algemeen kan worden gesteld dat binnenstedelijke grondprijzen hoger zijn dan grondprijzen van gebieden buiten de stad (Buitelaar & Witte, 2011). Bovendien brengt intensief grondgebruik andere voordelen met zich mee, zoals beschreven in paragraaf 2.1. Ten tweede, in getransformeerde gebieden is er vaak sprake van een verscheidenheid aan functies. Dit laat het multifunctioneel, gemengd karakter van het gebied zien. Echter, zoals benoemd in paragraaf 3.1 is functiemenging niet per se een voorwaarde voor transformatiegebieden. Ten derde, is er sprake van een hoogwaardig, stedelijke inrichting van de openbare ruimte, groenvoorziening en de recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving. Dit refereert naar de wensen van de huidige gebruikers. Stedelijke gebiedstransformatie biedt de mogelijkheid om een gebied geheel opnieuw in te richten volgens de norm die de huidige gebruikers stelt. In hoofdstuk 4 wordt er verder ingegaan op de vestigingseisen van bedrijven. Als laatste zijn er vaak gerenoveerde of gerestaureerde monumentale gebouwen aanwezig, die een nieuwe functie hebben gekregen. Dit kunnen bijvoorbeeld voormalige kerken, fabrieken, kantoren of boerderijen die hun functie hebben verloren. Monumentale gebouwen worden vaak behouden, omdat ze onderdeel zijn van de geschiedenis van het desbetreffende gebied en bijdragen aan een inspirerende omgeving voor ondernemers. Door het behouden van deze oude panden kan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van een gebied worden versterkt (Nabielek et al., 2012). Echter, het herbestemmen van deze monumentale gebouwen vraagt vaak om nieuwe oplossingen en creativiteit.

3.5 SAMENVATTING & CONCLUSIE

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat bij het transformeren van een terrein naar een andere functie, sprake is van "*een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen en nieuwe functies op de locatie [vestigen]"* (BCI, 2008). Een transformatiegebied is dus een gebied dat van functie veranderd. Transformatie is een oplossing om vervallen werklocaties, waar veel leegstand is, op te waarderen tot aantrekkelijke vestigingslocaties. Andere manieren om dit te bereiken is door middel van revitalisering, een facelift en/of herprofilering. Deze instrumenten zijn over het algemeen minder kostbaar dan transformatie.

Niet elk gebied heeft de potentie om getransformeerd te worden. Een voorwaarde van transformatie is dat de opbrengsten (waardevermeerdering) van de transformatie hoger zijn dan de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden. Bovendien zijn er vier kenmerken waaraan een gebied moet voldoen om in aanmerking te komen voor transformatie. Zo zou het gebied in de nabijheid van het stadscentrum moeten liggen, grootschalig en aaneengesloten zijn, een hoge grondwaarde kennen, en er moet sprake zijn van functieverlies door middel van veroudering. Deze kenmerken hebben invloed op de potentie. Aan de andere kant kunnen getransformeerde gebieden ook herkend worden aan de hand van vier kenmerken. Deze locaties worden gekenmerkt door intensief ruimtegebruik, functiemening, een hoogwaardig stedelijke inrichting en een aanwezigheid van monumentale gebouwen.

4. Locatiekeuze & Locatiefactoren

In het vorige hoofdstuk is gebleken dat transformatiegebieden moeten voldoen aan de vestigingseisen van de gebruikers om populaire vestigingslocaties te worden. Dit hoofdstuk gaat in op de vestigingseisen van ondernemers. Hierbij wordt er ook ingegaan op het proces van het kiezen van een vestigingslocatie. Daarnaast wordt het onderscheid tussen harde en zachte locatiefactoren beschreven.

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat er verschillende kenmerken zijn waaraan een terrein zich zou kunnen kwalificeren voor transformatie (Buit, 1990). Deze kenmerken worden grotendeels bepaald door de vestigingseisen van de gebruikers: de vraag vanuit de markt. Het transformeren van een werklocatie kost immers veel geld, en uit paragraaf 3.3.3 is gebleken dat er alleen getransformeerd wordt indien de opbrengsten van de transformatie hoger zijn dan de kosten die daarvoor gemaakt worden (Heibrun, 1981; Kruijt et al., 1990). Met andere woorden, om de kosten van de transformatie terug te verdienen 'moet' het gebied een populaire vestigingslocatie worden na de transformatie. De populariteit van een locatie wordt grotendeels beïnvloed door de mate waarin het gebied voldoet aan de vestigingseisen van de gebruikers, oftewel de vraag vanuit de markt. Indien het gebied niet voldoet aan deze eisen, zullen gebruikers zich hier niet vestigingen. Dit geldt zowel voor bewoners als ondernemers. De vraag vanuit de markt bepaalt dus grotendeels of een terrein getransformeerd wordt naar een andere functie, maar ook hoe het terrein er na de transformatie uitziet.

Tabel 6: vergelijking vestigingsmotieven van bedrijven, 1977-2008

	1977	1988	1999	2008
1.	Mogelijkheid uitbreiding	Gunstige verkeersligging	Representatief gebouw	Gunstige verkeersligging
2.	Organisatorische overwegingen	Mogelijke uitbreiding	Bereikbaarheid afnemers en leveranciers	Representatief gebouw
3.	Aanwezigheid bedrijfsruimte	Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Mogelijkheid uitbreiding	Aanwezigheid bedrijfsruimte
4.	Gunstige verkeersligging	Prijs te verwerven land/gebouw	Gunstige verkeersligging	Lage prijs grond en gebouw
5.	Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Betere bereikbaarheid afnemers	Aanwezigheid bedrijfsruimte	Representatieve omgeving

Bron: Pellenbarg (1976), Besselink et. al. (1988), Kok et. al. (1999), Boelens (2008)

Volgens Scott (2011) leiden veranderingen in de economie tot veranderingen in de ruimtebehoefte en locatievoorkeuren van bedrijven. Dit betekent dat ondernemers in het verleden andere vestigingseisen hadden dan de ondernemers van nu. In bijlage 1 is een overzicht te vinden van alle locatiefactoren die voor bedrijven mee kunnen spelen bij het kiezen van een locatie. Tabel 6 geeft een overzicht van de vijf belangrijkste vestigingsmotieven in de periode 1977 tot 2008, afkomstig uit onderzoeken naar bedrijfsverhuizingen (Pellenbarg, 1976; Besselink et. al., 1988; Kok et. al.,1999; Boelens, 2008). In de tabel is zichtbaar dat deze top 5

zeer veranderd is in de loop van de tijd. Dit betekent dat locatiefactoren tijd-specifiek zijn. Dit verklaart waarom werklocaties van het verleden nu mogelijk niet meer aan de vestigingseisen van de huidige bedrijven voldoen, en waarom er tegenwoordig meer transformatie plaatsvindt.

Het kiezen van een vestigingslocatie wordt tegenwoordig echter steeds complexer, omdat er meer mogelijkheden zijn. Zo is gebleken uit hoofdstuk 2 dat de vraag naar functiemenging toe is genomen in de afgelopen jaren. Doordat functies steeds vaker gemengd worden, zijn er steeds meer vestigingslocaties voor bedrijven. Daarnaast is het behalen van kostenverschillen steeds minder bepalend in de locatiekeuze van bedrijven, omdat de nadruk op de virtuele wereld ligt (Atzema et al., 2017). Hierdoor zijn bedrijven steeds vrijer in het kiezen van hun vestigingsplaatsen. Meester (1999) onderscheidt vier verschillende schalen waarop de locatiekeuze van bedrijven kan plaatsvinden: lokaal, regionaal, nationaal en internationaal. Afhankelijk van de grootte van het bedrijf zijn niet alle niveaus van belang. Het kiezen van een vestigingslocatie voor een multinationale onderneming begint bij het kiezen van een land (internationaal niveau), waarna de onderneming vervolgens afwegingen maakt op regionaal niveau en lokaal niveau (McCann & Iammarino, 2013). Op elke schaal zullen verschillende afwegingen worden gemaakt, en worden verschillende factoren afgewogen. Voor kleinere bedrijven spelen de factoren op de kleinere schalen vooral een rol bij het kiezen van een bedrijfslocatie, omdat ze zich vaak willen vestigen in de buurt van hun woonplaats (Dahl & Sorenson, 2009). Pellenbarg et al. (2002) verdeelt de bepalende factoren bij het kiezen van een vestigingslocatie in zes verschillende categorieën (tabel 7). Daarnaast deelt hij het proces van besluitvorming van huisvestigingslocatie op in drie verschillende fases. In tabel 7 is een overzicht te zien van de meest bepalende factoren per besluitvormingsfase. Uit de tabel blijkt dat locatiefactoren de meest bepalende factoren in het totale proces van besluitvorming van huisvestigingslocatie (Pellenbarg, 2002). Deze factoren spelen vooral in de oriëntatiefase en de selectiefase een grote rol.

Tabel 7: Bepalende factoren bij keuze bedrijfslocatie, genoemd door beslissers.

	Oriëntatiefase	Selectiefase	Onderhandelingsfase	Totaal
Gebouw factoren	15,3%	12,3%	7,1%	11,9%
Functionele factoren	19,4%	18,4%	7,1%	16,1%
Technische factoren	3,1%	4,2%	2,0%	3,4%
Financiële factoren	12,2%	14,2%	52,5%	22,5%
Locatiefactoren	43,9%	36,0%	12,1%	32,3%
Andere factoren	6,1%	14,6%	19,2%	13,8%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Pellenbarg et al., 2002

4.1 HARDE EN ZACHTE LOCATIEFACTOREN

Locatiefactoren kunnen worden verdeeld in harde en zachte locatiefactoren. Volgens Dziembowska-Kowalska & Funck (2000) komt het onderscheid tussen deze twee categorieën

voort uit de effecten die ze kunnen hebben op de winstgevendheid van het bedrijf. Een harde locatiefactor heeft een directe invloed op de netto winst marge, en wordt bepaald door de marktwerking of door directe marktinterventie. Alle andere factoren zijn zachte locatiefactoren. Pellenbarg (2006) simplificeert dit onderscheid door te stellen dat harde locatiefactoren concreet meetbaar zijn, terwijl zachte locatiefactoren moeilijk te meten zijn. Harde locatiefactoren komen voort uit de (neo)klassieke industriële locatie theorieën van eind 19e eeuw (Murphy et al., 2014; Lambooy, 1997). In deze theorieën staat de geografische ligging van steden centraal, en wordt de relatie tussen locatie en het minimaliseren van kosten gelegd. Hieruit wordt verondersteld dat bedrijven zich vestigen waar de kosten het laagst zijn. Tegenwoordig beslaan de harde locatiefactoren ook factoren als aanbod van gekwalificeerd arbeid, aanbod van betaalbare accommodatie, aantrekkelijk belastingklimaat, en de mate van transport- en communicatiemiddelen. Gekoppeld aan klassieke locatietheorieën, zijn de agglomeratietheorieën. In deze theorieën worden clusteringen van economische activiteiten in relatie gebracht met schaalvoordelen (Marshall, 1920). Individuele reikwijdtes van bedrijven vervallen wanneer ze samen clusteren. De gezamenlijke reikwijdte wordt groter, waardoor er schaalvoordelen ontstaan. In de praktijk betekent dit dat bedrijven zich vaak vestigingen in de buurt van andere bedrijven, zodat ze schaalvoordelen ervaren. Voorbeelden van deze schaalvoordelen zijn: een grotere afzetmarkt en kostenbesparingen.

Tabel 8: een overzicht van zachte locatiefactoren

Zachte locatiefactoren
Gebouw:
• Prestige/status/representativiteit/uitstraling/architectuur/herkenbaarheid gebouw
Directe omgeving:
• Aantrekkelijk verblijfsgebied/levendigheid omgeving
• Kwaliteit directe omgeving/aantrekkelijke ligging
Sociaaleconomische omgeving:
• Mentaliteit bevolking (incl. arbeidsmentaliteit)
• Internationale oriëntatie gebied
• Reputatie regio
Woon- en leefomgeving:
• Landschappelijke schoonheid
• Algemene visuele attractiviteit/interessante architectuur omgeving
Overheid:
• Toegankelijkheid, daadkracht en betrouwbaarheid
• Kwaliteit informatie
Subjectief:
• Persoonlijke motieven (restcategorie)

Data bron: Jansen (2009), Maker: auteur

In tegenstelling tot de harde locatiefactoren, zijn zachte locatiefactoren minder concreet te beschrijven. Zachte locatiefactoren verwijzen met name naar factoren die de leefomgeving, het imago en uitstraling beïnvloeden (Musterd & Murie, 2010). Deze factoren

komen voort uit moderne locatietheorieën. Moderne locatietheorieën richtten zich op sociale relatie, normen en waarden (Simon, 1960). In deze theorieën wordt verondersteld dat een locatie vooral op basis van gevoel wordt gekozen, mede omdat bedrijven onvoldoende kennis hebben over mogelijkheden. Hierdoor nemen bedrijven vaak een beperkt aantal vestigingslocaties mee in hun besluitvorming. De factoren zijn dan ook meer gevoelsmatig en subjectief (Jansen, 2009). De onderstaande tabel 8 laat een overzicht zien van zachte locatiefactoren. De meeste locatiefactoren hebben betrekking op de lokale schaal. De locatiefactoren 'Sociaaleconomische omgeving' en 'Overheid' kunnen echter betrekking hebben op de regionale en/of nationale schaal.

Zoals eerder benoemd is het behalen van kostenverschillen steeds minder bepalend in de locatiekeuze van een bedrijf, omdat de nadruk op de virtuele wereld ligt (Atzema et al., 2017). Bedrijven worden steeds vrijer in het kiezen van een vestigingslocatie, waardoor de waarde die bedrijven hechten aan harde- en zachte locatiefactoren veranderd. Uit tabel 6 blijkt dat tot 1999 vooral harde locatiefactoren van belang waren. In de jaren 1999 en 2008 werden ook zachte locatiefactoren (representativiteit) van belang. Dit geeft aan dat zachte locatiefactoren steeds belangrijker worden bij het kiezen van een vestigingslocatie. Het verschilt echter per bedrijfstak of harde locatiefactoren belangrijker zijn dan zachte locatiefactoren. Volgens Atzema et al. (2002) is het van belang om zowel te kijken naar het soort bedrijf als de vestigingslocatie. De activiteiten van een bedrijf bepalen vaak de eisen van een bedrijf. Zo hebben sommige bedrijven behoefte aan frequente face-to-face contacten, waardoor de nabijheid van soortgelijke bedrijven belangrijk is, terwijl andere bedrijven hier geen behoefte aan hebben (Bassett et al., 2002). Daarnaast kan de groeifase van het bedrijf ook een rol spelen in de vestigingskeuze. Volgens Stam (2006) verschillen de locatiefactoren van startups van de locatiefactoren van bedrijven die al verder in hun groeifase zitten. Omdat startups in het begin nog weinig winst maken, zijn huur- en koopprijzen zeer belangrijk in het kiezen van een locatie (Glaeser et al., 2010; Woodward et al., 2006). Naarmate een bedrijf meer winst maakt, worden de zachte locatiefactoren steeds belangrijker.

4.2 SAMENVATTING & CONCLUSIE

Wanneer getransformeerde gebieden voldoen aan de vestigingsmotieven van de gebruikers, hebben ze kans om populaire vestigingsgebieden te worden. Op deze manier worden de kosten van transformatie terugverdiend, en is er ruimte voor winst voor de investeerders. Uit dit hoofdstuk is gebleken dat gebieden echter niet geheel zijn aan te passen naar de wensen van de gebruikers. Sommige wensen hebben betrekking op onveranderlijke kenmerken van het gebied, zoals de ligging. Locatiefactoren kunnen worden opgedeeld in harde en zachte locatiefactoren. Een harde locatiefactor heeft een directe invloed op de netto winst marge.

Zachte locatiefactoren zijn echter meer gevoelsmatig en subjectief. Hierdoor zijn ze lastiger te meten, maar zijn de zachte locatiefactoren van een gebied wel makkelijker aan te passen naar de wensen van de gebruikers. In dit hoofdstuk is gebleken dat harde locatiefactoren in het verleden vooral belangrijk waren voor ondernemers bij het kiezen van een vestigingslocatie. Echter, sinds het einde van de 20ste eeuw zijn zachte locatiefactoren steeds belangrijker geworden bij het kiezen van een vestigingslocatie. Bedrijven worden steeds vrijer in het kiezen van een vestigingslocatie, waardoor er ruimte is om subjectieve kenmerken van een vestigingslocatie mee te laten wegen in het kiezen van een vestigingslocatie. Dit betekent dat transformatiegebieden zowel financiële voordelen (harde locatiefactoren) als een prettig werkklimaat aan de ondernemers moeten bieden, om zich te ontwikkelen tot een populaire vestigingslocaties.

5. Methode

In dit hoofdstuk wordt de methodologie van het onderzoek beschreven. Allereerst wordt er ingegaan op de vorm van het onderzoek. Vervolgens worden de stappen voor het selecteren van onderzoekslocaties en de onderzoeksgroepen beschreven. Tot slot wordt de manier van dataverzameling en data-analyse beargumenteerd.

5.1 VERGELIJKENDE CASESTUDY

Dit onderzoek is een vergelijkende casestudy over de transformatiegebieden van de stedelijke gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Een vergelijkende casestudy is een onderzoeksstrategie waarbij meerdere cases gedetailleerd en intensief geanalyseerd worden (Bryman, 2012). Hierbij wordt er antwoord gegeven op 'hoe' en 'waarom' vragen. Dit onderzoek richt zich op de verhuis- en vestigingsmotieven van ondernemers in transformatiegebieden. Er wordt gekeken door welke factoren ondernemers aangetrokken of juist afgestoten worden, en welke kenmerken van transformatiegebieden als voor- en nadelen worden ervaren. Hierbij worden de resultaten uit de vergelijkende casestudies gegeneraliseerd naar een meer algemeen geldende theorie of dienen de resultaten als ondersteuning van een algemeen geldende theorie (Firestone, 1993). In dit geval dragen de resultaten bij aan een algemene benadering om ondernemers aan te trekken in een gebied dat getransformeerd wordt naar een woon-werklocatie. Het voordeel van een vergelijkende casestudy is dat het sterkere conclusies heeft dan een enkelvoudige casestudy (Yin, 2013). Echter, anderzijds loopt een vergelijkende casestudy het risico dat verschillende cases andere conclusies opleveren.

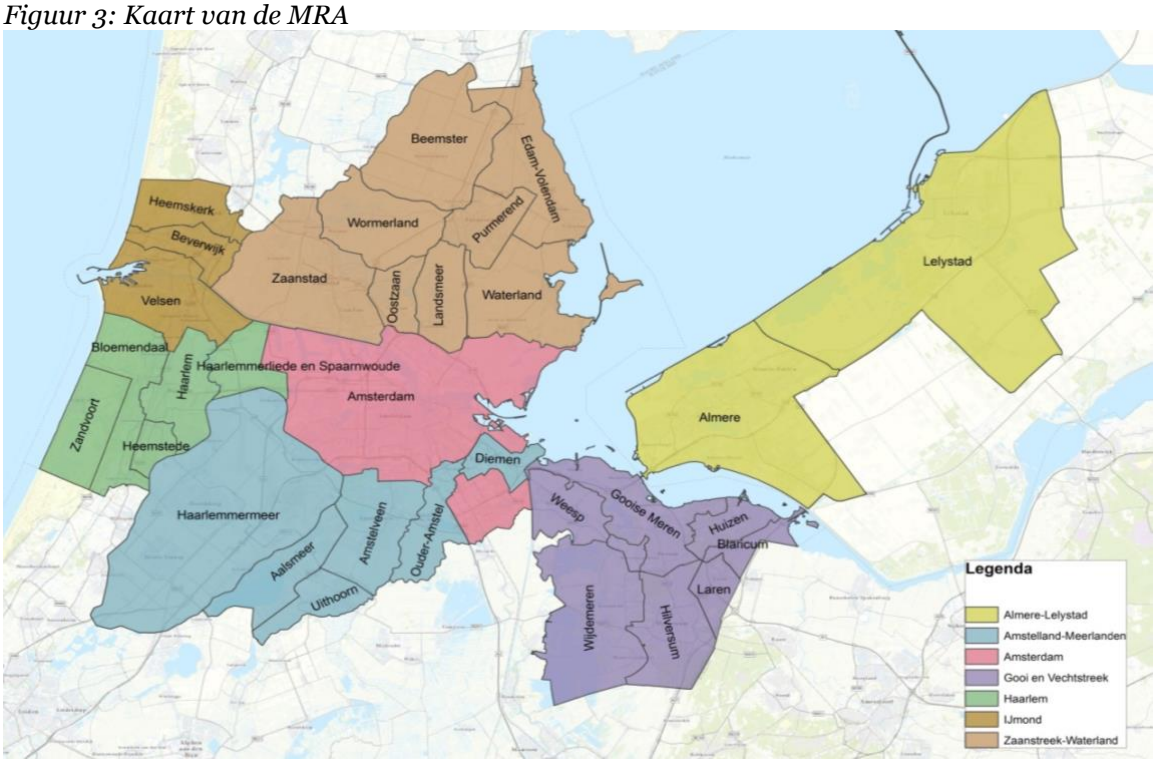
In dit onderzoek is sprake van een 'mixed-methods' benadering, waarin zowel kwantitatieve- als kwalitatieve data wordt gebruikt (Bryman, 2012). In de kwantitatieve analyse worden de hypotheses van hoofdstuk 3 getoetst, door middel van een t-test. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen getransformeerde gebieden en gebieden die niet getransformeerd zijn. De kwalitatieve analyse bestaat uit een gedetailleerde beschrijving van de vertrek- en vestigingsmotieven van ondernemers in transformatiegebieden, en de effecten van functiemenging en hoge bebouwingsdichtheden die zij ervaren. Hierdoor wordt de invloed van gebiedstransformatie op het ondernemersklimaat zo goed mogelijk in beeld gebracht.

5.2 ONDERZOEKSGEBIED

Het onderzoeksgebied van deze scriptie betreft de stedelijke gebieden van Metropoolregio Amsterdam (MRA). De MRA is een bestuurlijk samenwerkingsverband van Amsterdam en zes andere deelregio's die zich rondom Amsterdam bevinden (figuur 3). Deze deelregio's zijn:

Almere-Lelystad, Amstelland Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, Haarlem, IJmond en Zaanstreek-Waterland. Iedere deelregio bestaat uit verschillende gemeenten. In totaal telt de MRA 34 gemeenten (bijlage 1). Echter, omdat de huidige verstedelijkingsopgave centraal staat in dit onderzoek, richt dit onderzoek zich op stedelijke gemeenten. In bijlage 1 is te zien welke gemeenten van de MRA stedelijk zijn. Deze indeling is afkomstig van het CBS, en is gebaseerd op de gemiddelde omgevingsadressendichtheid (oad)[4] van de gemeenten. Op basis van de gemiddelde oad zijn de gemeenten ingedeeld in vijf categorieën: 'niet stedelijk', 'weinig stedelijk', 'matig stedelijk', 'sterk stedelijk', en 'zeer sterk stedelijk'. De categorie 'niet stedelijk' komt echter niet voor in de MRA. Omdat dit onderzoek om een duidelijke verdeling tussen stedelijke gemeenten en niet stedelijke gemeenten vraagt, is ervoor gekozen om de categorieën 'niet stedelijk', 'weinig stedelijk' en 'matig stedelijk' samen te voegen tot een overkoepelende categorie 'niet stedelijk'. De categorieën 'sterk stedelijk' en 'zeer sterk stedelijk' zijn samengevoegd tot de overkoepelende categorie 'stedelijk'. Dit onderzoek zal zich richten op de gemeenten die onder de categorie 'stedelijk' vallen. In totaal zijn dit 17 gemeenten (bijlage 1).

Figuur 3: Kaart van de MRA



Bron: Bureau Buiten (2018)

De 17 gemeenten zijn verdeeld in vijf verschillende werkmilieus: (1) Bedrijventerreinen, (2) Kantorenlocaties, (3) Gemengd werkmilieu, (4) Woonwijken, (5) Landelijk gebied. Deze verdeling is afkomstig uit de bestaande dataset die gebruikt is voor dit onderzoek. Deze dataset

[4] De omgevingsadressendichtheid refereert naar het aantal adressen binnen een cirkel met een straal van één kilometer rondom een adres, gedeeld door de oppervlakte van de cirkel.

bevat de resultaten van een enquête die betrekking heeft op alle werklocaties in de provincies Noord-Holland en Flevoland (zie paragraaf 5.4). In dit onderzoek worden de categorieën 'Gemengd werkmilieu', 'Woonwijken' en 'Landelijk gebied' buiten beschouwing gelaten. De categorie 'Gemengd werkmilieu' omvat de centrumgebieden van de gemeenten. Binnen deze categorie zijn geen duidelijk afgebakende werklocaties te vinden, zoals bij industrieterreinen en kantorenlocaties wel het geval is. Hoewel er in de categorieën 'Woonwijken' en 'Landelijk gebied' bedrijvigheid te vinden is, zijn deze categorieën hoofdzakelijk ingericht voor een andere functie dan werken. In tabel 9 is te zien hoeveel werklocaties iedere categorie telt, en hoeveel banen en vestigingen er per type werklocatie te vinden zijn. Hieruit blijkt dat 45,2 % van de totale werkgelegenheid in het onderzoeksgebied op bedrijventerreinen en kantorenlocaties gevestigd is.

Tabel 9: indeling van de werkmilieus

Type werkmilieu	Aantal	Banen	Vestigingen
Bedrijventerreinen	194	250.578	21.530
Gemengd werkmilieu	30	420.236	153.082
Kantorenlocaties	75	290.111	12.870
Landelijk gebied	16	30.305	5.594
Woonwijken	18	205.589	65.259
Eindtotaal	**333**	**1.196.819**	**258.335**

Bron: Provincie Noord-Holland & Flevoland (2017), LISA (2017).

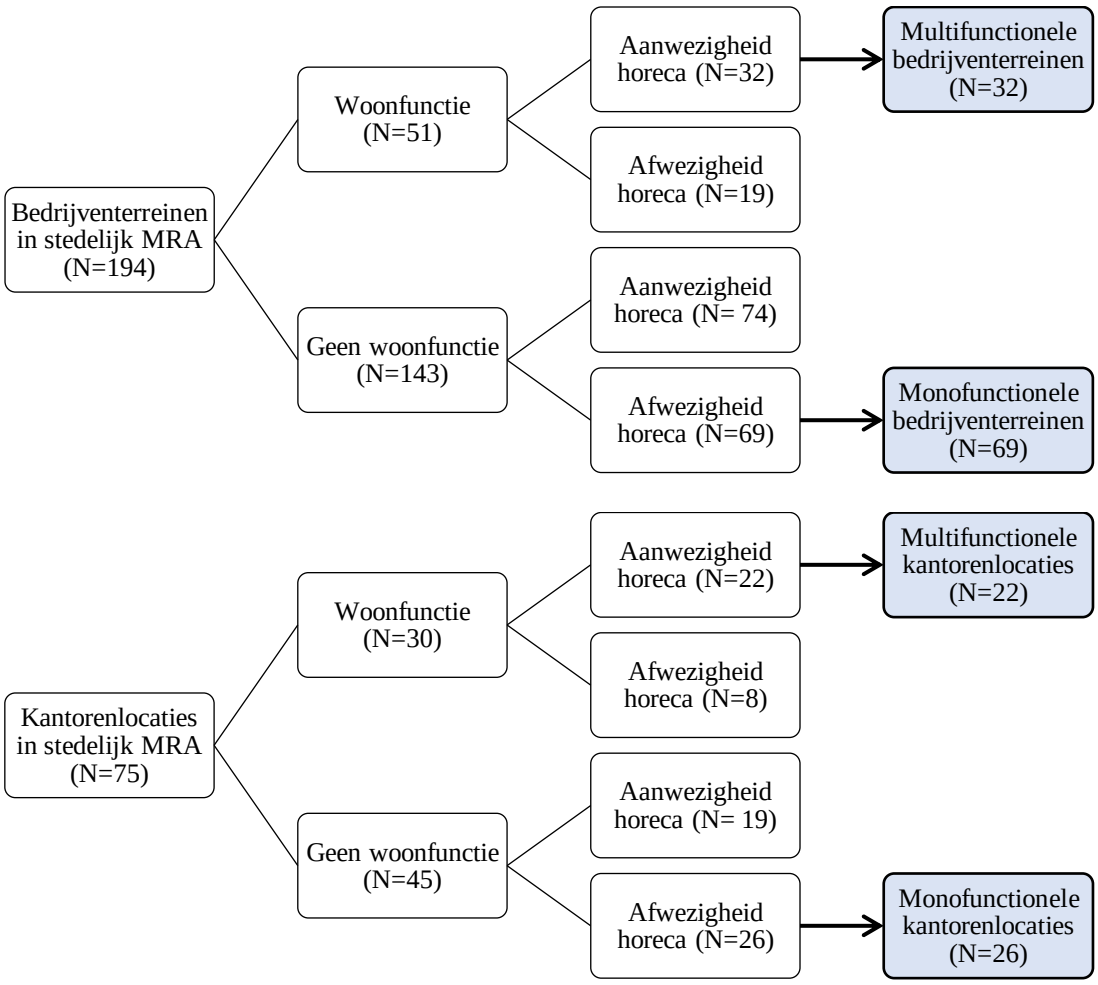
In dit onderzoek staat de samenhang tussen de stedelijke verdichting en functiemenging centraal. Uit hoofdstuk 2 blijkt dat intensief - en multifunctioneel ruimtegebruik hand in hand gaan. Hetzelfde geldt voor extensief- en monofunctioneel ruimtegebruik. Om de voor- en nadelen van het vestigen in beide categorieën in beeld te brengen, is er gekeken welke werklocaties binnen deze categorieën vallen. De bedrijventerreinen en kantorenlocaties die gekenmerkt worden door multifunctioneel- en intensief ruimtegebruik vormen de eerste categorie. De bedrijventerreinen en kantorenlocaties die gekenmerkt worden door monofunctioneel- en extensief ruimtegebruik vormen een tweede categorie. Deze werklocaties vormen samen de onderzoekslocaties van deze scriptie.

Het eerste kenmerk 'multifunctionaliteit' is gemeten door middel van de aanwezigheid van bedrijfsvestigingen, woningen en horecavoorzieningen (figuur 4). Uit tabel 9 blijkt dat er 194 bedrijventerreinen en 75 kantorenlocaties binnen het onderzoeksgebied vallen. Uit de LISA-dataset van 2017 blijkt dat er op alle werklocaties sprake is van een aanwezigheid van bedrijfsvestigingen. De aanwezigheid van woningen is in beeld gebracht door middel van de online viewer Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze online viewer laat alle gebouwen in Nederland zien, inclusief bijbehorende functie. In figuur 4 is zichtbaar dat 51 van de 194 bedrijventerreinen een woonfunctie hebben. De resterende 143 werklocaties hebben

geen woonfunctie. Uit de LISA-dataset van 2017 blijkt vervolgens op welke werklocaties er sprake is van een aanwezigheid van minstens één horecavoorziening. Uit figuur 4 blijkt dat er in totaal 32 bedrijventerreinen zijn waar sprake is van een aanwezigheid van bedrijfsvestigingen, woningen en minstens één horecavoorziening. Deze werklocaties worden als multifunctionele werklocaties bestempeld. Aan de andere kant blijkt dat er in totaal 69 bedrijventerreinen zijn waar geen woningen en horecavoorzieningen aanwezig zijn. Deze werklocaties hebben een werkbestemming en zijn dan ook monofunctioneel van karakter.

De 75 kantorenlocaties zijn op eenzelfde manier ingedeeld. Uit figuur 4 blijkt dat 22 kantorenlocaties multifunctioneel zijn. Op deze kantorenlocaties is er sprake van een aanwezigheid van een werkfunctie, een woonfunctie en minstens één horecavoorziening. Aan de andere kant zijn er 26 kantorenlocaties die alleen een werkfunctie hebben. Deze werklocaties vormen de monofunctionele werklocaties.

Figuur 4: Selectie van werklocaties op basis van kenmerken van multifunctionaliteit



Databron: Provincie Noord-Holland & Flevoland (2017), LISA (2017).

Het tweede kenmerk 'mate van dichtheid' is moeilijker te meten en wel om verschillende redenen. Het is ten eerste moeilijk om te bepalen wat een maatstaaf is voor een

hoge dichtheid. Om deze reden is er gekozen om te kijken naar de relatieve dichtheid ten opzichte van andere werklocaties. Hierbij wordt er gezocht naar multifunctionele werklocaties met een hoge dichtheid ten opzichte van andere multifunctionele werklocaties, en naar monofunctionele werklocaties met een lage dichtheid ten opzichte van andere monofunctionele werklocaties. Ten tweede wordt dichtheid vaak berekend door middel van de woningvoorraad en het aantal banen te delen door de oppervlakte. In dit onderzoek is er echter alleen data beschikbaar over de aanwezigheid van een woonfunctie op een werklocatie, en niet het aantal woningen per werklocatie. Voor de multifunctionele werklocaties is het dus lastig om de dichtheid te berekenen. Om deze reden is ervoor gekozen om te kijken naar dichtheid vanuit het economisch perspectief. Dit betekent dat de dichtheid wordt gemeten door middel van het aantal banen per hectare. Het aantal banen per werklocatie is afkomstig vanuit de LISA-dataset van 2017. De oppervlakte van de werklocaties is afkomstig uit het databestand van de provincies Noord-Holland en Flevoland. Met behulp van de standaarddeviatie van de werklocaties zijn de overgebleven werklocaties uit figuur 4 ingedeeld in de categorieën 'hoge dichtheid' of 'lage dichtheid'. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen de kantorenlocaties en bedrijventerreinen, omdat kantorenlocaties over het algemeen een hogere dichtheid kennen dan bedrijventerreinen. Daarnaast is er ook onderscheid gemaakt tussen multifunctionele werklocaties en monofunctionele werklocaties, omdat een aanwezigheid van een woonfunctie invloed heeft op de dichtheid van een werklocatie[5].

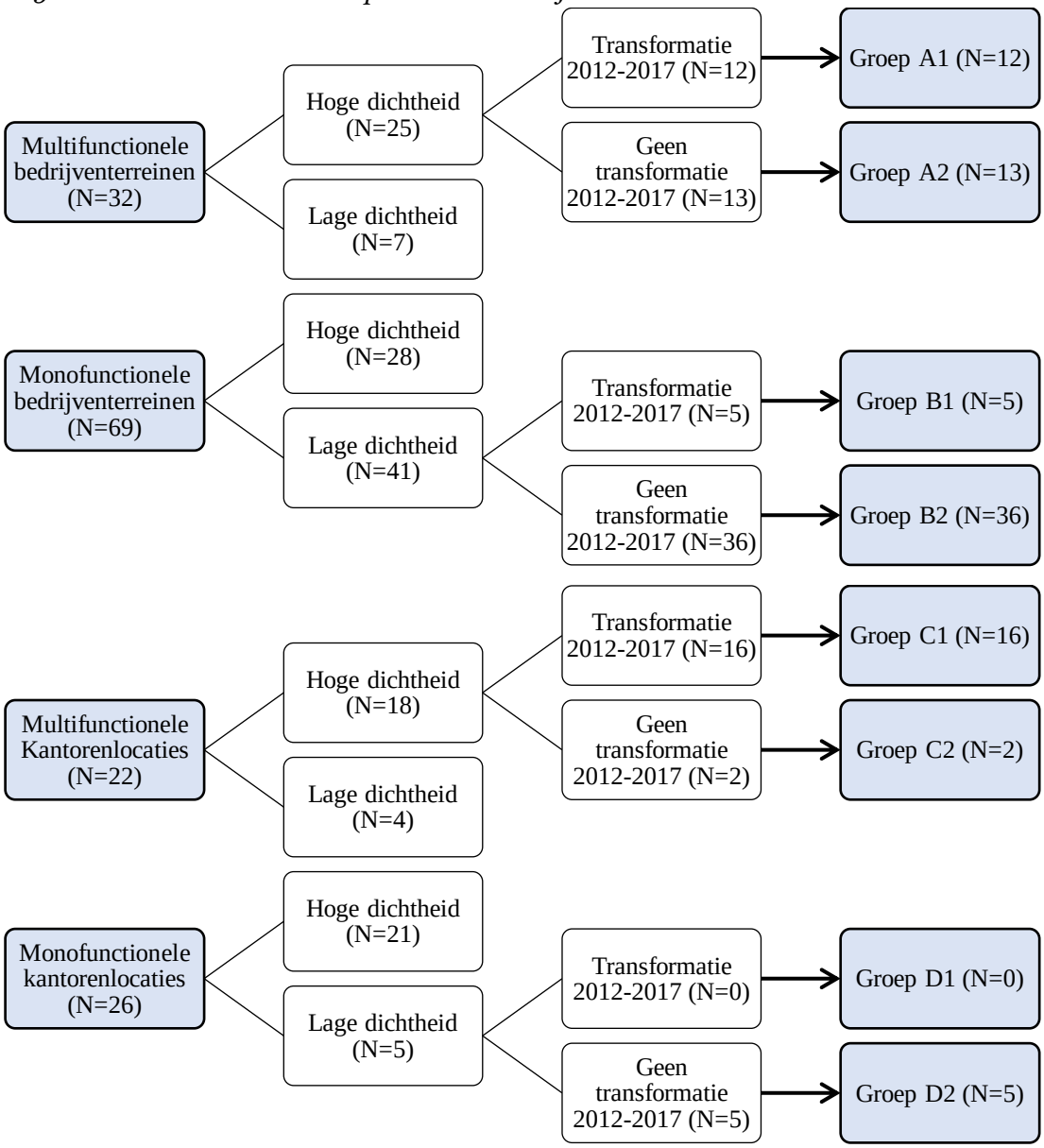
In figuur 5 is de verdeling van de multifunctionele werklocaties zichtbaar. In totaal worden 25 multifunctionele bedrijventerreinen en 18 kantorenlocaties gekenmerkt door een hoge (economische) dichtheid ten opzichte van andere multifunctionele bedrijventerreinen. Deze werklocaties vormen de werklocaties die gekenmerkt worden door multifunctioneel & intensief ruimtegebruik. Aan de andere kant zijn er 41 monofunctionele bedrijventerreinen 5 kantorenlocaties die een lage (economische) dichtheid hebben, ten opzichte van de andere werklocaties (figuur 5). Deze werklocaties worden gekenmerkt door monofunctioneel & extensief ruimtegebruik.

Omdat transformatie centraal staat in dit onderzoek, is er als laatste onderscheid gemaakt tussen werklocaties die in de afgelopen 5 jaar (deels) zijn getransformeerd, en werklocaties die in de afgelopen 5 jaar niet zijn getransformeerd. Deze informatie is afkomstig uit de dataset van de provincies Noord-Holland en Flevoland. In figuur 5 is zichtbaar dat 13 multifunctionele bedrijventerreinen met hoge dichtheid (deels) in de afgelopen 5 jaar zijn getransformeerd. De andere 12 hebben geen (gedeeltelijke) transformatie ondergaan. Het is echter wel mogelijk dat deze werklocaties voor 2012 zijn getransformeerd naar woon-

[5] De standaarddeviatie van de werknemersdichtheid van multifunctionele bedrijventerreinen = 35,6.
De standaarddeviatie van de werknemersdichtheid van monofunctionele bedrijventerreinen = 39,7.
De standaarddeviatie van de werknemersdichtheid van multifunctionele kantorenlocaties = 81,6.
De standaarddeviatie van de werknemersdichtheid van monofunctionele kantorenlocaties = 39,4.

werkgebieden. Van de 18 multifunctionele kantorenlocaties met hoge dichtheden zijn er 16 getransformeerd in de afgelopen 5 jaar. Ook voor de overige 2 kantorenlocaties geldt dat het mogelijk is dat ze voor 2012 zijn getransformeerd. Uit figuur 5 blijkt bovendien dat 5 van de 41 monofunctionele bedrijventerreinen met lage dichtheid in de afgelopen 5 jaar (deels) zijn getransformeerd. Omdat deze terreinen momenteel nog gekenmerkt worden door monofunctioneel en extensief ruimtegebruik, is het waarschijnlijk dat de transformaties net zijn begonnen. De andere 36 monofunctionele bedrijventerreinen met lage dichtheid zijn niet getransformeerd in de afgelopen 5 jaar. Daarnaast zijn geen van de 5 monofunctionele kantorenlocaties met lage dichtheden in de afgelopen 5 jaar getransformeerd (figuur 5). Uit deze eerste uitkomsten blijkt dat multifunctionele bedrijventerreinen en kantorenlocaties vaker in aanmerking zijn gekomen voor transformatie dan hun monofunctionele tegenhangers.

Figuur 5: Selectie van werklocaties op basis van multifunctionaliteit en economische dichtheid

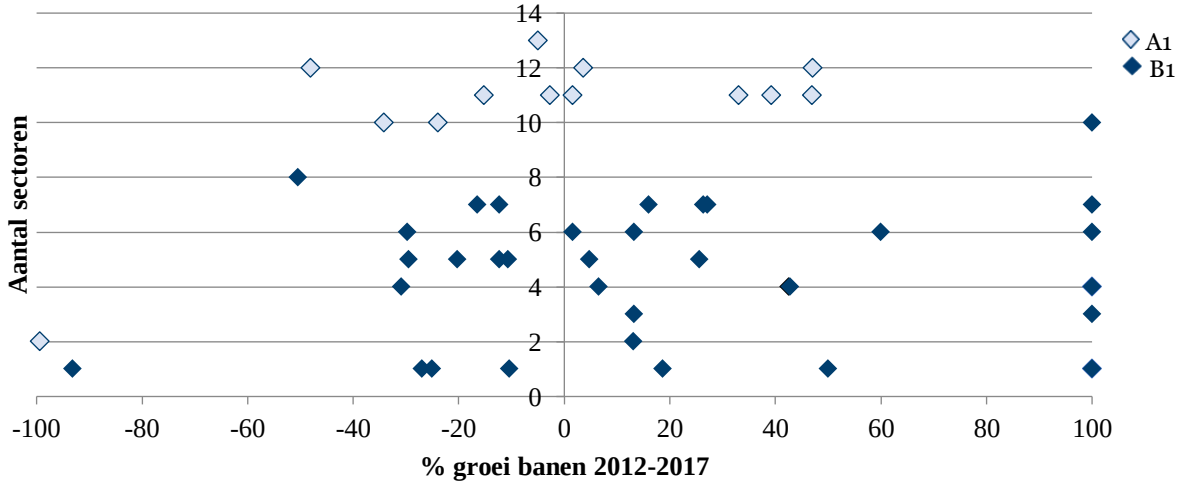


Databron: Provincie Noord-Holland & Flevoland (2017), LISA (2017).

De bedrijventerreinen en kantorenlocaties die gekenmerkt worden door multifunctioneel en intensief ruimtegebruik, en in de afgelopen 5 jaar (deels) zijn getransformeerd vormen de eerste groep onderzoekslocaties van deze thesis. In totaal zijn dit 12 bedrijventerreinen (A1) en 16 kantorenlocaties (C1). De tweede groep onderzoekslocaties wordt gevormd door de bedrijventerreinen en kantorenlocaties die gekenmerkt worden door monofunctioneel en extensief ruimtegebruik, die geen transformatie zijn ondergaan in de afgelopen 5 jaar. In totaal zijn dit 36 bedrijventerreinen (B2) en 5 kantorenlocaties (D2). In bijlage 2 is een overzicht te vinden van alle werklocaties die binnen de groepen A1, B2, C1 en D2 vallen. In hoofdstuk 6 zal een vergelijking worden gemaakt tussen de verschillende groepen onderzoekslocaties. Omdat de werklocaties binnen de groepen onderzoekslocaties zeer kunnen verschillen, is gekeken welke werklocaties van de eerste groep onderzoekslocaties het meeste overeenkomen, op basis van het aantal sectoren en de ontwikkeling van de werkgelegenheid, met de werklocaties binnen de tweede groep onderzoekslocaties. Hierbij worden bedrijventerreinen (grafiek 1) en kantorenlocaties (grafiek 2) apart weergegeven.

In grafiek 1 is te zien dat de werklocaties van groep A1 over het algemeen meer sectoren hebben dan de werklocaties van groep B2, maar dat de ontwikkeling van de werkgelegenheid gelijkenissen vertoond. Hieruit blijkt dat groep B2 meer gespecialiseerd is dan groep A1, maar dat de groepen ongeveer dezelfde economische potentie hebben. De werklocaties die 5 sectoren of meer hebben, en een procentuele groei van de werkgelegenheid tussen de -50% en de 50% hebben vormen de gemiddelde bedrijventerreinen. In deze selectie vallen 12 werklocaties van groep A1 en 14 werklocaties van B2. In bijlage 2 is aangegeven welke werklocaties dit zijn. Deze bedrijventerreinen zullen in hoofdstuk 6 met elkaar vergeleken worden.

Grafiek 1: bedrijventerreinen (A1 & B2) naar aantal sectoren en ontwikkeling van de werkgelegenheid 2012-2017[6].

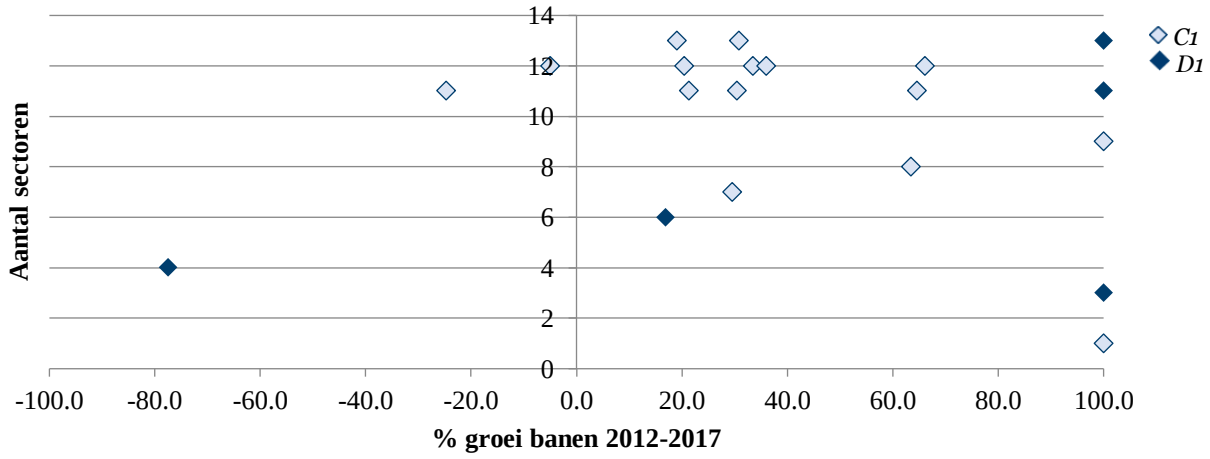


Databron: Provincie Noord-Holland & Flevoland (2017), LISA (2012), LISA (2017)

[6] Op sommige bedrijventerreinen is de werkgelegenheid meer dan 100% gegroeid (zie bijlage 2). Deze groei is echter in de grafiek aangegeven als 100%. Deze werklocaties vallen niet binnen de selectie, waardoor het niet nodig was om het werkelijke percentage af te beelden.

In grafiek 2 zijn de overgebleven kantorenlocaties (C1 en D2) zichtbaar. In de grafiek is zichtbaar dat de werklocaties die binnen groep D2 vallen zijn verspreid over de grafiek en weinig gelijkenissen vertonen. De werklocaties binnen groep C1 tonen vooral een positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid en meer dan 10 sectoren. Multifunctioneel ruimtegebruik en economische groei lijken dan ook hand in hand te gaan op de kantorenlocaties. De kantorenlocaties waarbij het aantal sectoren gelijk of groter is dan 6, en die een positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid tussen 2012-2017 kennen, vormen de gemiddelde kantorenlocaties. Binnen deze selectie vallen 2 werklocaties in groep D2, terwijl er 13 werklocaties in groep C1 vallen. In bijlage 2 is aangegeven welke locaties dit zijn.

Grafiek 2: kantorenlocaties (C1 & D2) naar aantal sectoren en ontwikkeling van de werkgelegenheid 2012-2017[7].



Databron: Provincie Noord-Holland & Flevoland (2017), LISA (2012), LISA (2017)

5.3 RESPONDENTEN

Uit paragraaf 5.2 blijkt dat er in totaal 12 bedrijventerreinen en 13 kantorenlocaties zijn die binnen de onderzoekslocaties vallen. Met behulp van het Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen (LISA) van de jaren 2012 en 2017, is ten eerste gekeken welke bedrijven gevestigd waren en/of zijn in een van de onderzoekslocaties. Vervolgens is met behulp van Microsoft Excel gekeken indien de bedrijven in 2017 een ander adres hebben dan in 2012. Hieruit is gebleken welke bedrijven binnen de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd van en/of naar de onderzoekslocaties. Hierbij is er specifiek gekeken naar middelgrote[8] bedrijven uit de ICT-sector en de groot- en detailhandel. Bij middelgrote bedrijven wordt het kiezen van een nieuwe vestigingslocatie meestal binnen het bedrijf uitgevoerd, terwijl grotere bedrijven te maken

[7] Op sommige kantorenlocaties is de werkgelegenheid meer dan 100% gegroeid (zie bijlage 2). Deze groei is echter in de grafiek aangegeven als 100%. Deze werklocaties vallen niet binnen de selectie, waardoor het niet nodig was om het werkelijke percentage af te beelden.
[8] Onder middelgrote bedrijven vallen bedrijven met meer dan 5 werknemers en minder dan 50 werknemers.

hebben met aandeelhouders die ook zeggenspraak hebben. Daarnaast zijn bedrijven met minder dan 5 werknemers flexibeler, waardoor persoonlijke motieven gaan meespelen bij het kiezen van een vestigingslocatie. ICT-bedrijven hebben naar verwachting andere vestigingsmotieven dan bedrijven uit de groot- en detailhandel, omdat hun werkzaamheden verschillen. Toch blijkt uit de analyse van de LISA-data dat beide sectoren te vinden zijn op getransformeerde werklocaties, terwijl veel bedrijven uit andere sectoren hier niet te gevestigd zijn. Het is daarom interessant om te kijken indien ondernemers uit de ICT-sector verschillende ervaringen delen over het vestigen in een transformatiegebied dan ondernemers uit de groot- en detailhandel.

Tabel 10 laat een overzicht zien van de bedrijven die binnen de selectie vallen. Er zijn twee onderzoeksgroepen te onderscheiden, namelijk de vestigende bedrijven en de vertrekkende bedrijven. De vestigende bedrijven kunnen een overzicht geven van de motieven om naar transformatiegebieden te verhuizen. Daarnaast wordt er naar de voor- en nadelen van het vestigen in een transformatiegebied gevraagd. De vertrekkende bedrijven kunnen daarentegen een overzicht geven van de motieven om juist te verhuizen van een transformatiegebied. Hierbij wordt er gekeken indien transformatie nadelen met zich meebrengt, waardoor bedrijven zich hier niet willen vestigen. Aan beide groepen wordt bovendien gevraagd naar een vergelijking tussen hun vorige en huidige vestigingslocatie.

Tabel 10: Onderzoekseenheden

		ICT	Groot- en detailhandel
Vertrekkende bedrijven	**A1**	23	17
	C1	26	12
Vestigende bedrijven	**A1**	35	24
	C1	25	15

Databron: LISA (2012), LISA (2017)

In totaal zijn er 17 interviews afgenomen met bedrijven die binnen de selectie vallen. Dit aantal is niet van tevoren vastgesteld, maar is tot stand gekomen toen de antwoorden van de respondenten geen nieuwe informatie meer opleverde. Dit betekent dat er verzadiging optrad (Bryman, 2012). Een korte beschrijving van deze bedrijven is te vinden in bijlage 4. Negen bedrijven zijn van een van de onderzoekslocaties naar een andere onderzoekslocatie verhuisd, waardoor ze zowel onder de vestigende bedrijven vallen als de vertrekkende bedrijven. Naast deze 9 bedrijven, zijn er nog 3 interviews afgenomen met werknemer van vertrekkende bedrijven en 5 met werknemers van vestigende bedrijven. In totaal vallen 12 bedrijven onder de vertrekkende bedrijven, waarvan 9 ICT-bedrijven en 3 bedrijven uit de groot- en detailhandel (tabel 11). Daarnaast zijn er 14 bedrijven onder de categorie 'vestigende bedrijven' te vinden, waarvan 9 ICT-bedrijven en 4 bedrijven uit de groot- en detailhandel (tabel 12). Uit de tabellen 11 en 12 blijkt dat de (vorige) vestigingslocatie van de bedrijven uit de groot- en detailhandel allemaal in de groep A1 vallen. Dit heeft twee oorzaken. Ten eerste zijn er slechts

12 vertrekkende- en 15 vestigende bedrijven uit de groot en detailhandel die gevestigd zijn of waren op getransformeerde kantorenlocaties. Daarnaast bestond een deel van deze bedrijven uit bedrijven die internationaal opereren, waardoor geen contactgegevens te vinden zijn. Dit maakte het lastig om bedrijven uit deze categorie te vinden.

Tabel 11: Overzicht van de geïnterviewde vertrekkende bedrijven

Bedrijf	Locatie	Sector	Aantal werknemers	Verhuisd in
Tagnet	A1	Groot- en dienstverlening	8	2016
New Market	A1	Groot- en dienstverlening	11	2014
Wijnimport van Broekhuizen	A1	Groot- en dienstverlening	10	2015
Overhaus	A1	ICT	6	2013
Validators	A1	ICT	11	2016
Improve Digital	A1	ICT	43	2018
Energeia	C1	ICT	10	2014
Limoengroen	C1	ICT	15	2017
Ritense	C1	ICT	21	2013
Bureau RMC	C1	ICT	5	2017
IBanx HSE	C1	ICT	30	2015
Clockwork	C1	ICT	23	2013

Databron: LISA (2017), afgenomen interviews

Tabel 12: Overzicht van de geïnterviewde vestigende bedrijven

Bedrijf	Locatie	Sector	Aantal werknemers	Verhuisd in
Houz International	A1	Groot- en dienstverlening	10	2016
Erasmus Boekhandel	A1	Groot- en dienstverlening	40	2015
Tagnet	A1	Groot- en dienstverlening	8	2016
OCS+ Steelcase	A1	Groot- en dienstverlening	10	2015
Overhaus	A1	ICT	6	2013
Ritense	A1	ICT	21	2013
IBanx HSE	A1	ICT	30	2015
Validators	A1	ICT	11	2016
Clockwork	A1	ICT	23	2013
Sociomantic labs	A1	ICT	8	2016
Flores	C1	ICT	15	2014
Energeia[9]	C1	ICT	10	2013
Limoengroen	C1	ICT	15	2017
Bureau RMC	C1	ICT	5	2017

Databron: LISA (2017), afgenomen interviews

5.4 DATAVERZAMELING & DATA-ANALYSE

In het onderzoek is gebruik gemaakt van twee bestaande datasets die door Bureau Buiten ter beschikking is gesteld in kader van dit onderzoek. De eerste dataset heeft bijgedragen aan

[9] Energeia is in de afgelopen 5 jaar twee keer verhuisd. Om deze reden is er tijdens het interview naar 3 vestigingslocaties gevraagd, en is Westerdokseiland zowel een vertreklocatie als een vestigingslocatie.

zowel de selectie van onderzoekslocaties en de onderzoeksgroepen (zie paragraaf 5.2). Zoals eerder vermeld, bevat deze dataset LISA-data van de jaren 2012 tot en met 2017. Hierin staan alle gegevens van de formele bedrijfsvestigingen in Nederland, variërend van vestigingslocatie tot aantal werknemers. De tweede dataset bevat de resultaten van een enquête die afgenomen is bij de Provincie Noord-Holland en Flevoland. De enquête bevat een verscheidenheid aan vragen die betrekking hebben tot kenmerken van de werklocaties in provincie Noord-Holland en Flevoland. Enquêtes zijn een goed instrument om een vergelijking tussen de werklocaties te maken, omdat de vragen gestandaardiseerd zijn (Bryman, 2012). Bovendien is met behulp van de antwoorden enerzijds een selectie van onderzoekslocaties gemaakt (zie paragraaf 5.2) en anderzijds een kwantitatieve analyse uitgevoerd. In deze kwantitatieve analyse worden de hypotheses uit hoofdstuk 3 getoetst, met behulp van een t-test in SPSS.

Naast de analyse van deze secundaire data, zijn 17 semi-gestructureerde diepte-interviews afgenomen met ondernemers van bedrijven in stedelijk MRA die in de afgelopen vijf jaar zijn verhuisd naar een transformatiegebied, of juist weggetrokken uit een transformatiegebied (zie paragraaf 5.3). Semi-gestructureerde interviews verwijzen naar een situatie waarin de interviewer een aantal gestructureerde vragen heeft voorbereid, maar kan afwijken van de volgorde van deze vragen (Bryman, 2012). Hierdoor heeft de interviewer de mogelijkheid om door te vragen bij bepaalde antwoorden. De voorbereide interviewvragen zijn afkomstig uit de literatuur. Een overzicht van deze interviewvragen kan gevonden worden in bijlage 5 Er is gekozen om ondernemers te interviewen die werkzaam zijn bij bedrijven die recent verhuisd zijn, omdat zij waardevolle informatie geven over hun vertrek- en/of vestigingsmotieven. Bovendien kan er een vergelijking tussen de nieuwe en oude vestigingslocatie worden gegeven, waardoor voor- en nadelen sneller opvallen. Dit onderzoek richt zich bovendien op bedrijven die werkzaam zijn in de ICT-sector of groot- en detailhandel. Zoals eerder vermeld verschillen de werkzaamheden van deze sectoren, waardoor de vertrek- en vestigingsmotieven naar verwachting ook verschillen. Toch trekken transformatiegebieden beide soorten bedrijven aan. Om deze reden is er gekeken indien ICT-bedrijven andere ervaringen hebben dan bedrijven uit de groot- en detailhandel.

Van de 17 interviews zijn 15 interviews (met toestemming) opgenomen en vervolgens uitgeschreven. Tijdens de overige twee interviews zijn aantekeningen gemaakt, die naderhand zijn uitgewerkt. De resultaten van de interviews zijn geanalyseerd met behulp van een coderingsschema (bijlage 6). Deze methode van analyseren maakt het mogelijk om dichtbij de werkelijkheid te blijven en gemakkelijk een vergelijking te maken tussen de verschillende antwoorden (Bryman, 2012). Bij het analyseren van de resultaten van de interviews, is bovendien gebruik gemaakt van een lijst van locatiefactoren van Jansen (2009) (bijlage 1). Aan de hand van deze lijst zijn de motieven die de respondenten tijdens de interviews benoemen ingedeeld in categorieën. De uitkomsten van de analyse zijn te vinden in hoofdstuk 7.

5.4.1 Operationalisering

In hoofdstuk 3 zijn vier verschillende kenmerken benoemd waaraan een gebied zich zou kunnen kwalificeren voor transformatie. Zo is gebleken dat gebieden die in aanmerking komen voor transformatie op een centrale locatie liggen. Deze centrale locatie betekent dat de gebieden in de nabijheid van het stadscentrum, de snelweg en een treinstation liggen. Hierdoor kent de locatie een goede bereikbaarheid. Een tweede kenmerk refereert naar de schaal van het gebied. Volgens Buit (1990) komen grootschalige en aaneengesloten gebieden eerder in aanmerking voor transformatie dan kleinschalige en niet aaneengesloten gebieden. Hierdoor zijn er meer mogelijkheden voor de ontwikkeling en kan er meer eenheid in het gebied ontstaan. Ten derde, gebieden die in aanmerking komen voor transformatie hebben potentie en daarom een hoge grondwaarde. Dit is een voorwaarde voor transformatie, omdat de gemaakte kosten terugverdiend moeten worden. Wanneer een gebied potentie heeft, zal het zich eerder kunnen ontwikkelen tot een populaire vestigingslocatie, waardoor er sprake is van hoge opbrengsten. Het laatste kenmerk heeft betrekking op de staat van het gebied. Gebieden die in aanmerking komen voor transformatie hebben vaak te maken met functieverlies, als gevolg van veroudering. Om het gebied weer aantrekkelijk te maken, zal er overgegaan moeten worden tot transformatie. Na transformatie is er echter geen sprake van veroudering, maar juist van een hoogwaardig, stedelijke inrichting.

Aan de hand van deze kenmerken zijn 6 hypotheses opgesteld. In de kwantitatieve analyse van dit onderzoek, worden deze hypotheses getoetst met behulp van een t-test. Om de kwantitatieve analyse uit te voeren, zijn de kenmerken geoperationaliseerd. Operationaliseren is het meetbaar maken van begrippen (Bryman, 2012). Het eerste kenmerk 'locatie' is geoperationaliseerd in drie meetbare variabelen: afstand tot het stadscentrum, afstand tot een treinstation en afstand tot de snelweg. De eerste drie hypothese veronderstellen dat transformatiegebieden significant dichterbij het stadscentrum, een treinstation en de snelweg liggen dan gebieden die niet getransformeerd zijn. Omdat het onduidelijk kan zijn wat de grenzen van het stadscentrum zijn, is er gekozen om de afstand tot centraal station te gebruiken. Deze afstand is gevonden door middel van een GIS-analyse. Indien een van de 17 gemeenten geen centraal station in het centrum heeft, is er gekozen voor een centraal station van een bus of tram. De afstand tot het dichtstbijzijnde treinstation is op eenzelfde manier gemeten. Bij sommige werklocaties is dit treinstation echter centraal station, waardoor deze afstand hetzelfde is als de afstand tot het stadscentrum. De afstand tot de snelweg is afkomstig uit de dataset van de Provincies Noord-Holland en Flevoland.

De vierde hypothese heeft betrekking op het kenmerk 'schaal'. Verondersteld wordt dat de oppervlakte van een transformatiegebied groter is dan de oppervlakte van een gebied dat niet getransformeerd is. Dit kan worden gemeten door middel van de (netto) oppervlakte van

de werklocatie. Deze informatie is, net als de informatie van het eerste kenmerk, afkomstig uit de dataset van de Provincies Noord-Holland en Flevoland.

De vijfde hypothese verondersteld dat de grondwaarde van transformatiegebieden hoger is dan gebieden die niet getransformeerd zijn. Omdat er echter geen openbare informatie over de grondwaarde van de werklocaties beschikbaar is, is ervoor gekozen om het kenmerk te meten met behulp van de gemiddelde huurprijs van de werklocatie. Deze gemiddelde huurprijs is afkomstig uit het rapport 'Nederland Compleet' (Cushman & Wakefield, 2017). In dit rapport is er onderscheid gemaakt tussen de huurprijs van kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Bijna alle werklocaties staan apart vermeld in het rapport. Van de werklocaties die ontbreken in het rapport is het gemiddelde van de dichtstbijzijnde soortgelijke werklocaties genomen.

De hypothese die betrekking heeft op het laatste kenmerk 'functieverlies', verondersteld dat transformatiegebieden minder verouderd zijn dan gebieden die niet getransformeerd zijn. In de dataset van de Provincies Noord-Holland en Flevoland is opgenomen indien er sprake is van veroudering op de werklocaties binnen het onderzoeksgebied. Hoewel dit een subjectief antwoord is, afkomstig van een medewerker van de verschillende gemeenten, geeft het een indicatie van veroudering en kan de hypothese hiermee getoetst worden.

6. Kwantitatieve Analyse

In dit hoofdstuk zullen de hypotheses die zijn opgesteld in hoofdstuk 3 worden getoetst, door middel van een kwantitatieve analyse. Deze analyse laat zien of en op welke punten getransformeerde werklocaties verschillen van de werklocaties die niet getransformeerd zijn.

Aan de hand van de kenmerken waaraan gebieden zich kwalificeren voor transformatie, zijn 6 hypotheses opgesteld in hoofdstuk 3 (tabel 13). Deze hypotheses hebben betrekking op het verschil tussen getransformeerde gebieden en gebieden die niet getransformeerd zijn. In dit hoofdstuk zullen deze hypotheses worden getoetst, door middel van een T-test. De resultaten van deze T-test tonen aan indien de transformatielocaties in stedelijk MRA significant verschillen van de locaties die niet getransformeerd zijn, op gebied van de vier kenmerken die Buit (1990) benoemd. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Vervolgens zal uit de resultaten van het kwalitatieve onderzoek blijken wat voor invloed deze kenmerken hebben op het proces van locatiekeuze van ondernemers.

Om de t-test uit te kunnen voeren, zijn de vier kenmerken geoperationaliseerd (zie paragraaf 5.4.1). Het eerste kenmerk 'locatie' bestaat uit vier meetbare variabelen: afstand tot de snelweg, afstand tot het stadscentrum en afstand tot het dichtstbijzijnde treinstation. Het tweede kenmerk 'schaal' wordt gemeten door middel van de oppervlakte van de werklocaties. Het derde kenmerk 'grondwaarde' wordt gemeten door middel van de huurprijs van de werklocaties. Als laatste wordt het vierde kenmerk 'functieverlies' gemeten door middel van de veroudering van de werklocaties.

Tabel 13: Overzicht van de hypotheses uit hoofdstuk 3

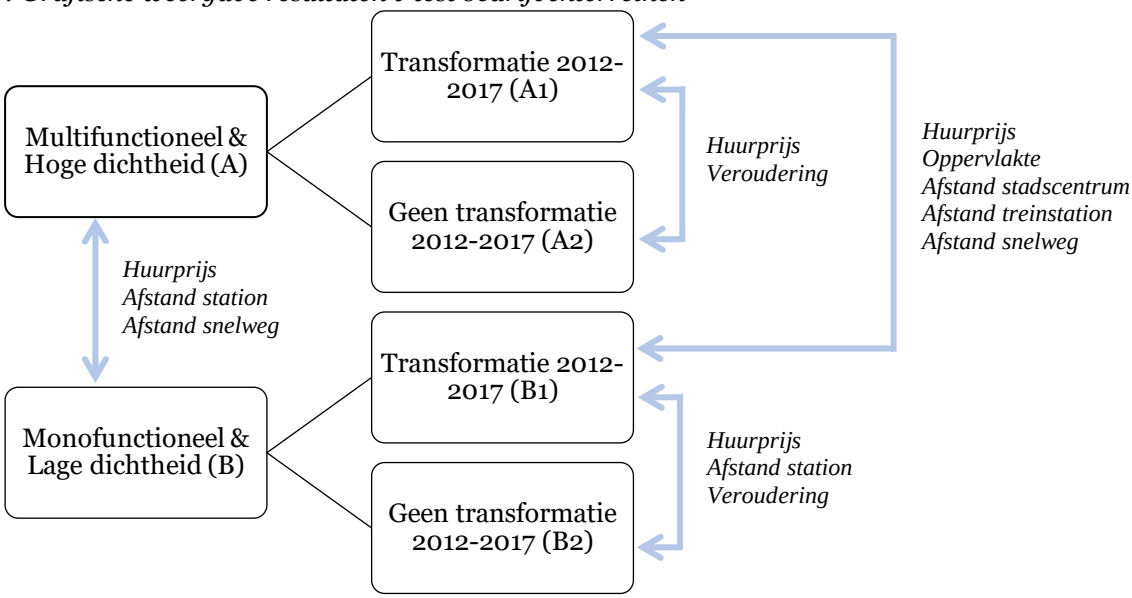
Hypothese 1: Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij het stadscentrum dan gebieden die niet getransformeerd zijn
Hypothese 2: Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij de snelweg dan gebieden die niet getransformeerd zijn
Hypothese 3: Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij een treinstation dan gebieden die niet getransformeerd zijn
Hypothese 4: De oppervlakte van getransformeerde gebieden is significant groter dan de oppervlakte van gebieden die niet getransformeerd zijn.
Hypothese 5: De grondwaarde van getransformeerde gebieden is significant hoger dan gebieden die niet getransformeerd zijn
Hypothese 6: Getransformeerde gebieden zullen significant minder verouderd zijn dan gebieden die niet getransformeerd zijn.

6.1 BEDRIJVENTERREINEN

Bij het selecteren van de onderzoekslocaties zijn de werklocaties binnen het onderzoeksgebied in verschillende groepen ingedeeld (zie paragraaf 5.2). Om erachter te komen indien

transformatiegebieden significant verschillen van gebieden die niet getransformeerd zijn, wordt er gebruik gemaakt van deze indeling (figuur 6). Hierbij kunnen verschillende vergelijkingen gemaakt worden. Een eerste vergelijking is gemaakt tussen (A) multifunctionele bedrijventerreinen met hoge dichtheden en (B) monofunctionele bedrijventerreinen met lage dichtheden. Deze vergelijking is interessant, omdat transformatiegebieden vaak gekenmerkt worden door multifunctionaliteit en hoge bebouwingsdichtheden. Hierdoor is het mogelijk dat de vier kenmerken die genoemd zijn in hoofdstuk 3 ook van toepassing zijn op de werklocaties van groep A. Dit kan worden aangetoond wanneer de resultaten van de t-test laten zien dat groep A significant verschilt van groep B, op gebied van de vier kenmerken.

Figuur 6: Grafische weergave resultaten t-test bedrijventerreinen



Uit de resultaten van de T-test blijkt dat de twee groepen op drie punten significant verschillen, namelijk qua afstand tot de snelweg, afstand tot een treinstation en de hoogte van de huurprijs (tabel 14). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de kenmerken 'locatie' en 'grondwaarde' niet alleen voor transformatiegebieden gelden, maar ook voor multifunctionele gebieden met hoge bebouwingsdichtheden in het algemeen. Groep A ligt gemiddeld zowel dichterbij een treinstation als dichterbij de snelweg dan groep B. Dit betekent dat groep A een betere bereikbaarheid kent dan groep B. De afstand tot het centraal station toont geen significant verschil. Functiemenging en hoge bebouwingsdichtheden komt dus vaker voor op locaties die goed te bereiken zijn met het openbaar vervoer en de auto, ongeacht de afstand tot het stadscentrum. Dit maakt het aannemelijk dat een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen als belangrijke vestigingseisen worden beschouwd door gebruikers (Murphy et al., 2014) (hoofdstuk 7). Functiemenging impliceert daarentegen dat er verschillende voorzieningen aanwezig zijn op de locatie. Hierdoor is de afstand tot de voorzieningen in het stadscentrum minder belangrijk voor de gebruikers. Daarnaast blijkt uit

de resultaten van de t-test dat multifunctionele gebieden met hoge dichtheden vaak op locaties liggen die goed te bereiken zijn met het openbaar vervoer en de auto. Hierdoor voldoen deze locaties aan beide vestigingseisen. Het tweede significante verschil, de huurprijs, toont echter aan dat groep A gemiddeld hogere huurprijzen kent dan groep B. Functiemenging en hoge bebouwingsdichtheden brengen dus hogere huren met zich mee ten opzichte van functiescheiding en lage bebouwingsdichtheden. Dit kan verklaard worden door het feit dat groep A beter bereikbaar is met zowel het openbaar vervoer als de auto en tegelijkertijd meerdere voorzieningen biedt, vergeleken met groep B. Wanneer werklocaties meer bieden, stijgt de huurprijs.

Tabel 14: Resultaten t-Test groep A en groep B

	Groep A		**Groep B**		
	M	*SD*	*M*	*SD*	*t*-Test
Afstand stadscentrum	3,54	1,69	4,33	3,068	-1,33
Afstand snelweg	2,20	1,76	3,23	2,12	-2,02*
Afstand treinstation	2,89	1,22	4,12	2,674	-2,50*
Oppervlakte	31,95	33,42	50,99	132,02	-0,71
Huurprijs	78,60	30,83	55,26	11,56	3,63**
Veroudering	0,36	0,49	0,26	0,44	0,88

**correlatie is significant bij p<0,05 (tweezijdig)*
*** correlatie is significant bij p<0,01 (tweezijdig)*

Zowel groep A als groep B is echter opgedeeld in gebieden die getransformeerd zijn of worden en gebieden die niet getransformeerd zijn of worden (figuur 6). Door middel van een vergelijking tussen transformatiegebieden en gebieden die niet getransformeerd zijn, kunnen de 6 hypotheses uit tabel 10 worden getoetst. Uit de resultaten van de vergelijking tussen groepen A1 en groep A2 blijkt dat de groepen significant verschillen op gebied van de huurprijs en veroudering (tabel 15). Uit de tabel blijkt dat geen van de werklocaties uit groep A1 verouderd is (*M=0,00)*, terwijl er in groep A2 wel sprake is van verouderde werklocaties *(M=0,64)*. Dit kan verklaard worden vanuit het feit dat de werklocaties uit groep A1 in de afgelopen 5 jaar getransformeerd zijn. Bij het transformeren van een gebied worden bestaande gebouwen opgewaardeerd en wordt er vaak nieuwbouw aan het gebied toegevoegd (Korteweg, 2002; Buit, 2010; Olden, 2010). Hierdoor is geen van de getransformeerde gebieden verouderd (*M=0,00)*. Tegelijkertijd is uit de literatuur gebleken dat de nieuwbouw die ontstaat bij transformatie ervoor zorgt dat oudere panden met dezelfde functie op andere locaties, relatief verouderen (Deben & van der Weiden, 1980). Dit kan betekenen dat de transformatie van de werklocaties uit groep A1 ervoor hebben gezorgd dat de werklocaties uit groep A2 relatief verouderd zijn. Hypothese 6 '*Getransformeerde gebieden zullen significant minder verouderd zijn dan gebieden die niet getransformeerd zijn*', kan in het geval van bedrijventerreinen dus worden aangenomen.

Een tweede significant verschil tussen groep A1 en A2 is het feit dat de getransformeerde werklocaties (A1) gemiddeld hogere huren hebben dan de werklocaties die niet getransformeerd zijn (A2). Dit kan deels worden verklaard door het feit dat nieuwbouw vaak hogere huurprijzen kent dat oudere panden. Daarnaast is uit hoofdstuk 3 gebleken dat transformatiegebieden potentie hebben om zich te ontwikkelen tot populaire vestigingslocaties (Buit,1990). Omdat er dus sprake is van een grote vraag naar een vestigingslocatie, kunnen er hogere huurprijzen worden gevraagd. Hypothese 5 '*De grondwaarde van getransformeerde gebieden is significant hoger dan gebieden die niet getransformeerd zijn'* kan dus in het geval van bedrijventerreinen worden aangenomen.

Hypotheses 1 tot en met 4 worden in het geval van bedrijventerreinen verworpen. Getransformeerde gebieden verschillen niet significant met gebieden die niet getransformeerd zijn op gebied van locatie en schaal. Wat betreft de locatie kan er een verklaring worden gevonden uit de resultaten van de vergelijking tussen groep A en B. Hieruit bleek dat multifunctionele gebieden met hoge dichtheden (A) vaker voorkomen op gebieden die goed bereikbaar zijn met de auto en het openbaar vervoer, vergeleken met monofunctionele gebieden met lage dichtheden (B). Dit betekent dat in de vergelijking tussen groep A1 en A2 het niet uitmaakt indien een gebied getransformeerd is of niet, omdat de gebieden allemaal gekenmerkt worden door functiemenging en hoge bebouwingsdichtheden. Hypothese 4 wordt mogelijk verworpen, omdat uit de literatuur is gebleken dat stedelijke ontwikkeling tegenwoordig kleiner en flexibeler is geworden (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2011). Hierdoor is de oppervlakte van de transformatiegebieden niet significant groter dan de oppervlakte van gebieden die niet getransformeerd zijn.

Tabel 15: Resultaten t-Test groep A1 en groep A2

	Groep A1		**Groep A2**		
	M	*SD*	*M*	*SD*	*t*-Test
Afstand stadscentrum	4,27	1,63	2,96	1,54	2,051
Afstand snelweg	1,64	1,96	2,64	1,499	-1,455
Afstand treinstation	3,18	1,10	2,66	1,30	1,054
Oppervlakte	23,43	12,86	38,65	42,71	-1,137
Huurprijs	105,00	24,60	57,86	15,38	5,875**
Veroudering	0,00	,000	0,64	,497	-4,837**

**correlatie is significant bij p<0,05 (tweezijdig)*
*** correlatie is significant bij p<0,01 (tweezijdig)*

De monofunctionele werklocaties met lage dichtheden kunnen ook worden verdeeld in werklocaties die niet zijn/worden getransformeerd (B2) en werklocaties die aan de vooravond van transformatie staan (B1) (figuur 6). Een vergelijking tussen beide groepen kan aantonen indien de vier kenmerken voor transformatie verklaren waarom de werklocaties uit groep B1 wel getransformeerd worden en de werklocaties uit groep B2 niet. Uit tabel 16 blijkt dat er significante verschillen worden gevonden bij de afstand tot een treinstation, de huurprijs en

veroudering. Groep B1 ligt gemiddeld dichterbij een groot treinstation, vergeleken met groep B2. Dit betekent dat groep B1 gemiddeld beter bereikbaar is met het openbaar vervoer dan groep B2. Zoals is gebleken uit de vergelijking tussen multifunctionele gebieden met hoge dichtheden (A) en monofunctionele gebieden met lage dichtheden (B), is de nabijheid van een treinstation een belangrijke vestigingseis van gebruikers in multifunctionele gebieden met hoge dichtheden (Murphy et al., 2014). Uit tabel 15 blijkt dat gebieden die dichtbij een treinstation liggen dus eerder in aanmerking komen voor transformatie dan gebieden die verder weg liggen. Echter, de afstand tot de snelweg en de afstand tot het stadscentrum verschillen niet significant. Dit betekent dat de afstand tot de snelweg en de afstand tot het stadscentrum een minder belangrijke voorwaarde voor transformatie is dan de afstand tot een treinstation. In hoofdstuk 7 wordt hier verder op ingegaan.

Het tweede significant verschil wordt gevonden wanneer er gekeken wordt naar de huurprijs. Groep B1 kent gemiddeld een lagere huurprijs dan groep B2. Uit de literatuur is gebleken dat werklocaties vaak pas worden getransformeerd wanneer ze in de vierde fase belanden van de levenscyclus van bedrijventerreinen (hoofdstuk 3; figuur 2). In deze fase is er sprake van leegstand en verval. Hierdoor is er weinig vraag naar vestigingslocaties op deze werklocaties en kennen deze werklocaties dus lage huurprijzen. Groep B1 is dus zodanig verouderd dat er ook sprake is van lage huurprijzen, vergeleken met groep B2. In tabel 16 is dan ook zichtbaar dat alle werklocaties uit groep B1 verouderd zijn, terwijl een klein deel van de werklocaties uit groep B2 verouderd is.

Tabel 16: Resultaten t-Test groep B1 en B2

	Groep B1		**Groep B2**		
	M	*SD*	*M*	*SD*	*t*-Test
Afstand stadscentrum	2,14	1,35	4,66	3,13	-1,759
Afstand snelweg	4,80	1,10	3,00	2,15	1,826
Afstand treinstation	1,72	0,57	4,48	2,68	-5,247**
Oppervlakte	4,60	1,85	57,81	140,35	-0,838
Huurprijs	47,50	0,00	56,40	11,98	-4,331**
Veroudering	1,00	,000	,15	,36	13,835**

**correlatie is significant bij p<0,05 (tweezijdig)*
*** correlatie is significant bij p<0,01 (tweezijdig)*

Om erachter te komen indien de gebieden die aan de vooravond van transformatie staan verschillen van de gebieden die al getransformeerd zijn, is er een vergelijking gemaakt tussen groep A1 en groep B1 (figuur 6). Uit deze vergelijking zal blijken indien tegenwoordig andere voorwaarden worden gesteld om in aanmerking te komen voor transformatie, of indien dit nog steeds hetzelfde is. Uit tabel 17 blijkt dat alle kenmerken significante verschillen tonen, op veroudering na. Het eerste kenmerk 'locatie' is opgedeeld in drie meetbare variabelen. Deze variabelen laten alle drie significante verschillen zien. Samengenomen liggen de transformatiegebieden van de toekomst dichterbij het stadscentrum en een treinstation en

verder weg van de snelweg, vergeleken met de gebieden die al getransformeerd zijn. Aangezien gebieden alleen getransformeerd worden indien ze potentie hebben om populaire vestigingslocaties te worden, betekent dit dat gebruikers zich tegenwoordig liever dichterbij het stadscentrum en een treinstation vestigen dan bij de snelweg. Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat functiemenging en stedelijke verdichting leidt tot een afname in autogebruik, op voorwaarde dat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed is (Hilbers et al., 2009). De resultaten van de vergelijking tussen groep A1 en B1 lijken deze ontwikkeling aan te tonen. In hoofdstuk 7 wordt er echter verder ingegaan op deze ontwikkeling, met behulp van de resultaten van de interviews met ondernemers.

Ten tweede blijkt dat de gemiddelde oppervlakte van groep A1 groter is dan de gemiddelde oppervlakte groep B1. Uit de literatuur is gebleken dat stedelijke ontwikkeling tegenwoordig kleinschaliger en flexibeler is (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2011). De resultaten uit tabel 17 laten zien dat toekomstige transformatiegebieden inderdaad kleinschaliger zijn dan de transformatiegebieden van het verleden.

Ten derde blijkt dat de gemiddelde huurprijs van groep A1 hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van groep B1. Aangezien de werklocaties uit groep B1 nog niet zijn getransformeerd en allemaal verouderd zijn, is het logisch dat de gemiddelde huurprijs lager ligt dan groep A1. Na de transformatie zal de huurprijs hoogstwaarschijnlijk omhooggaan.

Ten vierde, hoewel in de tabel zichtbaar is dat groep A1 verschilt van groep B1 op gebied van veroudering, kan er geen t-test uit worden gevoerd voor dit kenmerk (*SD=0,00*). Toch blijkt dat geen van de werklocaties uit groep A1 verouderd zijn, terwijl de werklocaties uit groep B1 allemaal verouderd zijn. Zoals eerder vermeld, is veroudering een voorwaarde om getransformeerd te worden.

Tabel 17: resultaten van de vergelijking tussen A1 en B1

	Groep A1		**Groep B1**		
	M	*SD*	*M*	*SD*	*t*-Test
Afstand stadscentrum	4,27	1,63	2,14	1,35	2,54*
Afstand snelweg	1,64	1,96	4,80	1,10	-3,33**
Afstand treinstation	3,18	1,10	1,72	0,57	2,77*
Oppervlakte	23,43	12,86	4,60	1,85	4,75**
Huurprijs	105,00	24,60	47,50	0,00	5,13**
Veroudering	0,00	0,00	1,00	0,00	

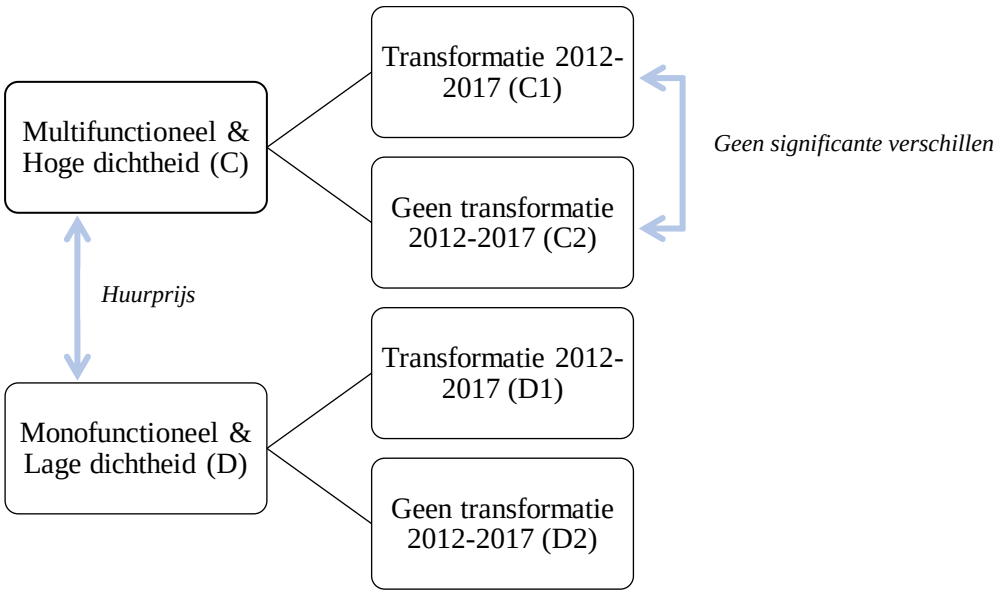
**correlatie is significant bij p<0,05 (tweezijdig)*
*** correlatie is significant bij p<0,01 (tweezijdig)*

6.2 KANTORENLOCATIES

De kantorenlocaties zijn op eenzelfde manier met elkaar vergeleken als de bedrijventerreinen (figuur 7). Een eerste vergelijking is gemaakt tussen groep C en groep D. Dit zijn de multifunctionele kantorenlocaties, gekenmerkt door hoge dichtheden (C) en de

monofunctionele kantorenlocaties, gekenmerkt door lage dichtheden (D). Net als bij de bedrijventerreinen kan deze vergelijking aantonen indien de kenmerken voor transformatie ook verklaren op welke werklocaties meerdere functies en hoge bebouwingsdichtheden te vinden zijn. Uit tabel 18 blijkt dat groep C en groep D alleen significant verschillen wat betreft de huurprijs. De huurprijs van groep C ligt gemiddeld hoger dan de huurprijs van groep D. Dit is wederom te verklaren door het feit dat transformatiegebieden vaak nieuwer zijn dan gebieden die niet getransformeerd zijn, waardoor transformatiegebieden hogere huurprijzen kennen (Buit, 1990). Bovendien bieden multifunctionele kantorenlocaties met hoge dichtheden meer voorzieningen dan monofunctionele kantorenlocaties met lage dichtheden. Aangezien de aanwezigheid van voorzieningen vaak onder de vestigingseisen van gebruikers valt, zullen de werklocaties uit groep C gewilder zijn dan de werklocaties uit groep D. Hierdoor kan de huurprijs ook hoger kan liggen.

Figuur 7: Grafische weergave resultaten t-test kantorenlocaties



De groepen C en D verschillen echter niet op gebied van locatie, schaal of veroudering. Een mogelijke verklaring wat betreft de locatie en schaal kan gevonden worden in hoofdstuk 3. Hieruit is gebleken dat het spreidingspatroon van kantorenlocaties verschilt van het spreidingspatroon van bedrijventerreinen. Kantorenlocaties zijn in het verleden ontwikkeld op locaties langs de snelweg, vlakbij een treinstation en in de nabijheid van het stadscentrum (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 2013). Hierdoor verschillen de kantorenlocaties uit groep C en de kantorenlocaties uit groep D niet significant, omdat de afstanden tot de snelweg, een treinstation en het stadscentrum van de verschillende groepen niet veel verschilt. Daarnaast blijkt uit tabel 18 dat geen van de werklocaties uit de verschillende groepen verouderd is. Kantorenlocaties zijn mogelijk populairdere vestigingslocaties dan bedrijventerreinen, en/of worden beter onderhouden dan bedrijventerreinen.

Tabel 18: Resultaten t-Test kantorenlocaties

	Groep C		Groep D		
	M	*SD*	*M*	*SD*	*t*-Test
Afstand stadscentrum	2,758	2,380	2,080	1,171	0,610
Afstand snelweg	1,50	1,803	1,40	1,342	0,115
Afstand treinstation	1,711	1,593	4,520	3,091	-1,965
Oppervlakte	18,680	32,295	1,420	,861	1,175
Huurprijs	182,566	72,201	132,500	21,723	2,607*
Veroudering	,00	,000[a]	,00	,000[a]	

**correlatie is significant bij p<0,05 (tweezijdig)*
*** correlatie is significant bij p<0,01 (tweezijdig)*

Net als bij de multifunctionele bedrijventerreinen met hoge dichtheden, kunnen de multifunctionele kantorenlocaties met hoge dichtheden worden onderverdeeld in kantorenlocaties die in de afgelopen 5 jaar getransformeerd zijn (C1) en kantorenlocaties die niet getransformeerd zijn in deze periode (C2) (figuur 7). Wanneer beide groepen met elkaar vergeleken worden, levert dit echter geen significante verschillen op (tabel 19). Hier zijn enkele verklaringen voor, afkomstig vanuit de literatuur. Ten eerste, geen van de werklocaties is verouderd. De gemiddelde huurprijs van groep C1 en groep C2 wordt dus niet beïnvloed door veroudering. Daarnaast heeft de ligging van een werklocatie invloed op de huurprijs van de werklocatie, waarbij een betere ligging tot hogere huurprijzen leidt. Het feit dat groep C1 en groep C2 een vergelijkbare ligging hebben, kan betekenen dat de huurprijs ongeveer hetzelfde is en dus niet significant verschilt. Het laatste kenmerk 'oppervlakte' verschilt mogelijk niet, omdat stedelijke ontwikkeling tegenwoordig kleinschaliger en flexibeler is geworden (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2011). Echter, in groep C2 bevinden zich slechts 2 kantorenlocaties. Het gebrek aan significante resultaten kan ook een gevolg zijn van de geringe groepsgrootte. De vergelijkingen tussen groep D1 en groep D2 en een vergelijking tussen groep C1 en groep D1 zijn niet mogelijk, omdat geen van de werklocaties zich in groep D1 bevinden. Hierdoor kunnen er minder conclusies getrokken worden voor de kantorenlocaties, wat betreft de vier kenmerken van Buit (1990).

Tabel 19: Resultaten t-Test kantorenlocaties

	Groep C1		Groep C2		
	M	*SD*	*M*	*SD*	*t*-Test
Afstand stadscentrum	2,818	2,388	2,250	3,182	0,311
Afstand snelweg	1,50	1,904	1,50	0,707	0,000
Afstand treinstation	1,647	1,477	2,250	3,182	-,496
Oppervlakte	20,735	33,626	1,216	,229	0,800
Huurprijs	184,485	78,694	143,750	33,588	0,710
Veroudering	,00	,000[a]	,00	,000[a]	

**correlatie is significant bij p<0,05 (tweezijdig)*
*** correlatie is significant bij p<0,01 (tweezijdig)*

6.3 SAMENVATTING & CONCLUSIE

In dit hoofdstuk zijn de hypotheses uit hoofdstuk 3 getoetst door middel van vergelijkingen tussen verschillende groepen werklocaties. Tabel 20 laat zien dat slechts 1 hypothese is aangenomen voor zowel bedrijventerreinen als kantorenlocaties. Daarnaast wordt hypothese 6 aangenomen voor bedrijventerreinen. Dit betekent dat de getransformeerde werklocaties maar weinig significante verschillen tonen wat betreft de vier kenmerken. De kenmerken die Buit (1990) genoemd heeft, zijn dus mogelijk niet langer meer van toepassing op transformatiegebieden.

Tabel 20: Conclusie van de resultaten

	BT*	KL*
Hypothese 1: Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij het stadscentrum dan gebieden die niet getransformeerd zijn	×	×
Hypothese 2: Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij de snelweg dan gebieden die niet getransformeerd zijn	×	×
Hypothese 3: Getransformeerde gebieden liggen significant dichterbij een treinstation dan gebieden die niet getransformeerd zijn	×	×
Hypothese 4: De oppervlakte van getransformeerde gebieden is significant groter dan de oppervlakte van gebieden die niet getransformeerd zijn.	×	×
Hypothese 5: De grondwaarde van getransformeerde gebieden is significant hoger dan gebieden die niet getransformeerd zijn	√	√
Hypothese 6: Getransformeerde gebieden zullen significant minder verouderd zijn dan gebieden die niet getransformeerd zijn.	√	×

**BT=Bedrijventerreinen, KL= Kantorenlocaties*

Uit de vergelijkingen tussen multifunctionele werklocaties met hoge dichtheden (A, C) en monofunctionele werklocaties met lage dichtheden (B, D) zijn meerdere significante resultaten gevonden. Zo blijken multifunctionele bedrijventerreinen met hoge dichtheden (A) zowel dichterbij de snelweg als dichterbij een treinstation te liggen dan monofunctionele bedrijventerreinen met lage dichtheden (B). Hieruit blijkt dat de ligging van een werklocatie invloed heeft op het ruimtegebruik, terwijl transformatie hier niet per se invloed op heeft. Dit geldt ook voor de huurprijs. Multifunctionele werklocaties met hoge dichtheden (A, C) hebben gemiddeld een hogere huurprijs dan monofunctionele werklocaties met lage dichtheden (B, D). Dit geeft aan dat het ruimtegebruik invloed heeft op de gemiddelde huurprijs.

Daarnaast blijkt dat de bedrijventerreinen die aan de vooravond van transformatie staan, significant dichterbij een treinstation te liggen dan gebieden die niet getransformeerd worden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat monofunctionele bedrijventerreinen met lage dichtheden alleen getransformeerd worden naar multifunctionele bedrijventerreinen met hoge dichtheden indien ze in de nabijheid van een treinstation liggen.

Bedrijventerreinen die in de nabije toekomst getransformeerd worden verschillen bovendien significant met gebieden die al getransformeerd zijn, op gebied van alle variabelen.

De toekomstige transformatiegebieden liggen dichterbij het stadscentrum en een treinstation, en juist verder van de snelweg. In hoofdstuk 7 is beschreven indien de vestigingseisen van de gebruikers gezorgd heeft voor deze verhouding van bereikbaarheid. Daarnaast zijn de toekomstige transformatiegebieden kleinschaliger dan de bedrijventerreinen die al zijn getransformeerd. De meer gunstige transformatiegebieden (groot en jong) zijn blijkbaar voor een groot deel reeds getransformeerd, waardoor stedelijke ontwikkeling tegenwoordig kleinschaliger is geworden. Als laatste zijn alle toekomstige transformatiegebieden verouderd, waardoor de huurprijs ook lager ligt dan de getransformeerde bedrijventerreinen.

Transformatie komt dus vooral voor op werklocaties die verouderd zijn, waardoor er lage huurprijzen gehanteerd worden. Functiemenging en stedelijke verdichting komt momenteel vooral voor op locaties die in de nabijheid van een treinstation en de snelweg liggen, en die relatief hoge huurprijzen kennen. In de toekomst is het waarschijnlijk dat multifunctionele werklocaties met hoge dichtheden vooral voorkomen op kleinschalige locaties die in de nabijheid van een treinstation en het stadscentrum liggen. Transformatie leidt echter vaak tot functiemenging en stedelijke verdichting. Dit betekent dat wanneer een monofunctionele werklocatie met een lage bebouwingsdichtheid in de toekomst getransformeerd wordt naar een multifunctionele werklocatie met hoge dichtheid, het waarschijnlijk is dat deze werklocatie in de nabijheid van een treinstation en het stadscentrum ligt. Deze informatie werpt nieuw licht op de theorie van Buit (1990). Er is sprake van een indirect verband tussen de ligging van een werklocatie en transformatie. Bovendien leiden veranderingen in de wensen van de gebruikers tot veranderingen in de ligging van transformatiegebieden. De grondwaarde en veroudering hebben daarentegen een direct verband met transformatie. De oppervlakte blijkt niet (meer) een kenmerk voor transformatie te zijn.

7. Onderzoeksresultaten

In het vorige hoofdstuk is gebleken dat getransformeerde werklocaties op enkele punten significant verschillen van niet-getransformeerde werklocaties, aan de hand van de kenmerken die genoemd zijn in de literatuur. In dit hoofdstuk zal er ingegaan worden op de ervaringen van de ondernemers die met hun bedrijf gevestigd zijn of waren in een getransformeerde werklocatie. Aan de hand van de antwoorden in de interviews kan worden bekeken welk belang verhuisde ondernemers hechten aan deze kenmerken.

Zoals benoemd (zie hoofdstuk 5), zijn er 17 interviews gehouden met ondernemers die met hun bedrijf in de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd van en/of naar een transformatiegebied. In tabel 21 is zichtbaar van en naar welke groep werklocaties de respondenten zijn verhuisd. Hierbij wordt duidelijk dat de werklocaties van groep A1 (getransformeerde bedrijventerreinen met multifunctioneel ruimtegebruik in hoge dichtheid) het beste zijn vertegenwoordigd als vestigingslocaties. De bedrijven die aan dit onderzoek meedoen verplaatsten hun vestiging dus veelal naar 'moderne' bedrijventerreinen. Dit geeft aan dat zulke bedrijventerreinen populair zijn. De werklocaties van groep C1 (getransformeerde kantorenlocaties met multifunctioneel ruimtegebruik in hoge dichtheid) zijn het vaakst een vertreklocatie. Dit is een indicatie dat er op zulke locaties sprake is van een verhoogde bedrijvendynamiek.

Binnen deze matrix kan er onderscheid gemaakt worden tussen twee sectoren: ICT en groot- en detailhandel. Omdat deze twee groepen naar verwachting andere vestigingseisen hebben, worden de resultaten van de interviews apart besproken. Daarnaast worden de getransformeerde bedrijventerreinen en getransformeerde kantorenlocaties ook apart van elkaar besproken.

Tabel 21: Matrix van bedrijfsverhuizingen van respondenten

		NAAR							
		A1	A2	B1	B2	C1	C2	D1	D2
VAN	A1	2						1	2
	A2								
	B1								
	B2								
	C1	4	1			2			
	C2								
	D1	1							
	D2								
	Centrum	3				2			

Databron: afgenomen interviews

7.1 BEDRIJVENTERREINEN

Zoals in tabel 21 zichtbaar is, zijn in totaal 5 interviews gehouden met ondernemers van bedrijven die in de afgelopen 5 jaar weggetrokken zijn uit getransformeerde bedrijventerreinen met multifunctioneel ruimtegebruik in hoge dichtheid (groep A1). Deze bedrijven zijn in potentie interessant voor dit onderzoek, omdat verwacht wordt dat de transformatie een reden is om te verhuizen. Dit zijn 2 bedrijven uit de ICT-sector en 3 bedrijven vanuit de groot- en detailhandel. Daarnaast zijn er 10 interviews gehouden met bedrijven die zich in de afgelopen 5 jaar hebben gevestigd op getransformeerde bedrijventerreinen. Hiervan zijn 6 bedrijven werkzaam in de ICT en 4 bedrijven werkzaam in de groot- en detailhandel. Daarvoor geldt het omgekeerde, namelijk de verwachting dat bedrijven die naar terreinen van de A1 groep verhuisd (getransformeerde bedrijventerreinen, multifunctioneel ruimtegebruik in hoge dichtheid) dat (mede) doet vanwege de uitgevoerde transformatie.

7.1.1 Uit A1 type bedrijventerreinen vertrokken bedrijven

Tijdens het interview werd aan de respondenten gevraagd om een top 5 van vertrekredenen te maken, waarbij 1 de belangrijkste reden was om de vorige vestigingslocatie te verlaten. Geen van de respondenten kon er echter meer dan 1 benoemen. Het gaat dus om specifieke verhuisredenen, die bovendien meestal niets met de kwaliteit van de terreinen te maken heeft. Respondenten hebben dan ook weinig klachten hebben over hun vorige vestigingslocatie. De meeste redenen zijn van bedrijfsinterne aard. De twee vertrekkende ICT-bedrijven gaven aan dat ze gedwongen moesten verhuizen, door een overname of juist een afsplitsing van het moederbedrijf. Hierdoor hadden de respondenten geen andere keus dan de vestigingslocatie te verlaten. Een van de respondenten gaf aan dat er tijdens de overname van hun bedrijf een poging is gedaan om op de vorige locatie te kunnen blijven: *"We hebben nog overlegd van, misschien kunnen [we] wel in het moderne pand blijven, maar de huur was hoger dan dat we hier betalen en dit pand is eigendom van de baas"*. Hieruit blijkt dat de ondernemer zeer tevreden was met de vorige vestigingslocatie, maar dat de financiële voordelen van de huidige locatie uiteindelijk bepaalden dat het bedrijf moest verhuizen.

Net als de ICT-bedrijven, moesten de drie bedrijven uit de groot- en detailhandel ook gedwongen verhuizen van hun vestiging op een getransformeerd bedrijventerrein met multifunctioneel ruimtegebruik in hoge dichtheid. Een belangrijk verschil tussen de ICT-bedrijven en de bedrijven uit de groot- en detailhandel, is dat de bedrijven uit de groot- en detailhandel zijn verhuisd voordat het gebied getransformeerd werd, terwijl de ICT-bedrijven zijn verhuisd na de transformatie. Daarnaast verschillen de redenen achter de gedwongen verhuizing. Zo moest een van de handelsbedrijven uit de groot- en dienstverlening verhuizen vanwege een aflopend huurcontract op een bedrijventerrein dat getransformeerd werd naar een woon-werkgebied: *"Omdat er een hotel gebouwd werd, hebben [de vorige eigenaren] heel*

veel geld gekregen. Wij waren daar de dupe van, omdat we op zoek moesten naar iets anders, terwijl we goed zaten". Dit betekent dat de vestigingslocatie een andere functie zou huisvesten. Hierdoor worden bepaalde functies verdrongen naar andere delen van de stad (paragraaf 2.1). Een ander bedrijf moest gedwongen verhuizen, omdat de hypotheekkosten te hoog waren: *"Het pand hebben ze destijds gekocht in 2007, vlak voor de crisis, op het allerduurste moment. Er hing een zware hypotheek aan, die afbetaald moest worden. Dat was niet op te brengen tijdens de crisis".* Hier is meer sprake van een ongelukkige timing dan een negatief effect van transformatie. Kortom, een direct verband tussen de transformatie van bedrijventerreinen en vertrekredenen voor bedrijven kan niet worden geconstateerd. In incidentele gevallen is er wel sprake van een indirect verband, namelijk dat door de transformatie na afloop van het huurcontract een hogere prijs in rekening wordt gebracht, dat voor bedrijven op zich een reden kan zijn om te vertrekken. Die verhoging komt overeen met de eerdere geconstateerde prijsverhoging van de grond door transformatie.

Opvallend is echter dat de respondenten die zijn verhuisd naar een getransformeerd bedrijventerrein, maar die niet afkomstig zijn van het centrum van Amsterdam, andere vertrekmotieven benoemen dan de bovengenoemde respondenten. De drie respondenten gaven allemaal aan te zijn vertrokken, vanwege de slechte onderhoudsstaat van het pand: "*Iedereen was voor om niet meer in een pand te zitten waar de wind doorheen waait en regen naar binnen sijpelde".* Daarnaast besloten ze te verhuizen, omdat het pand te klein was: *"We hadden geen vergaderzaal, er waren eigenlijk maar 2 aparte bureautjes, er was gewoon geen privacy. En er waren te weinig wc's. Alles was te weinig en te klein".* Ook hadden ze te maken met een slechte bereikbaarheid en te weinig parkeerplekken: *"De stad probeert min of meer vrachtwagens te bannen uit de binnenstad en wij krijgen natuurlijk heel veel leveringen. En ja, het is een gracht, dus je blokkeert de straat en parkeren gaat niet".* De transformatie is dus niet de reden voor bedrijven om te vertrekken, maar wel de slechte staat van de gebouwen en de terreinen. Vanuit dit perspectief kan transformatie juist een reden zijn om te blijven.

7.1.2 In A1 type bedrijventerreinen gevestigde bedrijven

Net als bij de belangrijkste vertrekredenen, is er ook naar een top 5 gevraagd van de belangrijkste redenen om zich te vestigen op getransformeerde bedrijventerreinen. Deze top 5 is zichtbaar in tabel 22. Opnieuw kan onderscheid worden gemaakt tussen bedrijven uit de ICT-sector en de groot- en detailhandel.

De ondernemers van de zes ICT-bedrijven benoemden representativiteit van de directe omgeving allemaal als eerste vestigingsmotief om te verhuizen naar hun huidige vestigingslocatie. De respondenten gaven aan dit op de vorige vestigingslocatie te missen. Dit is niet verbazingwekkend, aangezien vijf van de zes bedrijven voorheen gevestigd waren op kantorenlocaties die aan de vooravond van transformatie stonden. Zoals uit de literatuur is

gebleken, worden deze locaties vaak gekenmerkt door verval en leegstand (paragraaf 3.3.4). In paragraaf 7.2 zal blijken of ondernemers die weggetrokken zijn uit getransformeerde kantorenlocaties dit als redenen zien waarom de locatie niet representatief was. Het overige bedrijf was voorheen gevestigd in het centrum van Amsterdam. Hier is verval en leegstand niet zozeer de reden waarom de locatie niet representatief was voor het bedrijf: *"[Onze huidige locatie] is toch allemaal wat professioneler dan een etage op de Keizersgracht, wat meer op een woonkamer lijkt"*. Wat de respondenten onder representatief verstaan, kan echter verschillen, omdat dit een subjectief vestigingsmotief is. Dit blijkt wanneer een van de respondenten aangeeft de vorige vestigingslocatie niet representatief te vinden, terwijl een andere respondent aangeeft naar deze vestigingslocatie te zijn verhuisd, vanwege de representativiteit. Een van de respondenten vertelt bovendien het volgende: *"Het is niet echt een gezellige locatie, maar [...] ik vind het stiekem wel leuk. Het wint geen schoonheidsprijs. Het is nog een stukje rauw Amsterdam. En ook historisch, dat vind ik leuk"*. Hoewel deze respondent een bijzondere locatie representatief vindt voor zijn bedrijf, geven andere respondenten juist aan dat ze moderniteit juist representatief vinden voor het bedrijf.

Een tweede vestigingsmotief van de vestigende ICT-bedrijven is de ligging en bereikbaarheid van de locatie (tabel 22). Hierbij gaat het vooral om de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Een van de respondenten geeft aan dat dit te maken heeft met de reistijd van de werknemers: *"Toen ik begon, werkte er voor het merendeel mensen die in Amsterdam woonden. Dat is nu veranderd, misschien woont nog maar 25% van de mensen in Amsterdam. Er zijn genoeg mensen die met het openbaar vervoer komen"*. Hieruit blijkt dat ondernemers een goed bereikbare vestigingslocatie willen, zodat ze niet afhankelijk zijn van personeel in de nabije omgeving. Daarnaast vinden de respondenten het ook belangrijk dat het bedrijf ook goed bereikbaar is voor klanten.

Ten derde, de grootte en de indeling van het pand wordt ook gezien als belangrijke vestigingsmotief. Een aantal van de vestigende ICT-bedrijven zijn verhuisd, omdat het pand te klein of te groot was. Deze ondernemers gaven aan op zoek te zijn gegaan naar een pand die groot genoeg was voor het bedrijf. Onder de grootte en de indeling van het pand kan ook het soort pand vallen. Zo vertelt een van de respondenten het volgende: *"Het pand is gewoon heel gaaf. Het is gebouwd met het idee dat het op een containerschip moet lijken. Het heeft heel veel gave features: er is een dakterras, er staat een kas op. Een landbouwkas, waar je gewoon lekker kunt werken. Er staat een watertoren op, waar je een heel mooi uitzicht op Amsterdam hebt"*. Enkele bedrijven gaven bovendien aan dat ze zochten naar een toekomstgericht pand, waar ze nog zouden kunnen uitbreiden. Hierbij zochten ze naar een balans tussen de grootte en de uitbreidingsmogelijkheden. Tijdens de interviews gaven vrijwel alle bedrijven aan dat ze ruimte zouden kunnen maken voor een paar extra werknemers, hoewel in sommige respondenten dan afscheid zouden moeten nemen aan een vergaderzaal en/of eigen kantoor.

Een vierde, veelgenoemde reden om te verhuizen is de huurprijs. Waar sommige respondenten specifiek zochten naar een goedkoper pand, keken anderen slechts naar de prijs-kwaliteit verhouding. Toch speelde in beide gevallen de huurprijs een belangrijke rol in de beslissing om te verhuizen naar een bepaalde locatie.

Nabijheid tot stedelijke voorzieningen vormt de vijfde belangrijkste vestigingsmotief. Hiermee doelde de respondenten ook op levendigheid in de omgeving, waar genoeg activiteiten te doen zijn en waar veel mensen op straat te vinden zijn. Echter, aangezien de bedrijven naar een transformatiegebied verhuisd zijn, was er vlak na de verhuizing niet altijd sprake van een ruim aanbod aan voorzieningen en levendigheid op straat: *"We zijn hierheen gegaan met oog op dat hier in de komende 5 jaar wat meer gaat komen aan faciliteiten, barretjes, winkels en restaurantjes. En dat gebeurt nu, na 2 jaar, ook. Ik verwacht dat het over 5-10 jaar gigantisch bruisend zal zijn"*. Dit betekent dat bedrijven soms tijdelijk genoegen nemen met minder voorzieningen als het gebied zich nog aan het ontwikkelen is. De resultaten onder ICT-bedrijven geeft aan dat verschillende locatie- en liggingsaspecten relevant zijn als vestigingsreden voor bedrijven. Transformaties die aansluiten op een representatieve omgeving, dichtbij gelegen zijn bij halteplaatsen van het openbaar vervoer en stedelijke voorzieningen en bovendien functionele gebouwen tegen een schappelijke prijs aanbieden, hebben de voorkeur onder ICT-bedrijven.

Tabel 22: Top 5 vestigingsmotieven getransformeerde bedrijventerreinen

Top 5 ICT	**Top 5 groot- en detailhandel**
1. Representativiteit directe omgeving	1. Financieel – huurprijs
2. Ligging – bereikbaarheid ov	2. Ligging – bereikbaarheid ov/auto
3. Gebouw – grootte & indeling	3. Gebouw – grootte & indeling
4. Financieel – huurprijs	4. Representativiteit directe omgeving
5. Ligging – nabijheid stedelijke voorzieningen	5. Ligging - Nabijheid stedelijke voorzieningen

De top 5 van de bedrijven uit de groot- en detailhandel verschilt van de top 5 van ICT-bedrijven (tabel 22). Hieruit kan geconcludeerd worden dat bedrijven uit de groot- en detailhandel andere locatiefactoren belangrijk vinden dan de ICT-bedrijven. Op nummer 1 van de top 5 bevindt zich de huurprijs. Dit hangt samen met het relatief grote vloeroppervlak dat bedrijven in deze sector nodig hebben. De respondenten zoeken vooral naar een balans tussen de prijs en de kwaliteit van de nieuwe vestigingslocatie. Dit blijkt nog lastig te zijn volgens een van de respondenten: *"Als je je portemonnee trekt, dan heb je het voor het uitkiezen. Maar daar willen wij ons geld niet aan uitgeven"*. De respondenten geven dan ook aan dat ze lang hebben moeten zoeken naar hun nieuwe vestigingslocatie.

De respondenten gaven aan dat de bereikbaarheid van hun nieuwe vestigingslocatie de tweede belangrijkste reden was om het bedrijf daar te vestigen. Hierbij doelen ze zowel op de bereikbaarheid met auto's als met het openbaar vervoer, afhankelijk van de manier die de werknemers gebruiken om naar hun werk te reizen. Zo geeft een van de respondenten aan dat

de werknemers allemaal met de auto reizen, omdat het mogelijk is dat ze opeens naar een klant moeten als die problemen heeft. De anderen respondenten gaven daarentegen aan dat vrijwel alle werknemers met de fiets of het openbaar vervoer naar werk reizen. Deze respondenten hebben echter ook te maken met grotere vrachtleveringen, waardoor ze alsnog waarde hechten aan een goede bereikbaarheid naar uitvalswegen. Een van de respondenten die voorheen in het centrum gevestigd was geeft aan dat het *"qua leveringen een stuk makkelijk is [...] op de nieuwe locatie"*.

Na de bereikbaarheid, vonden de respondenten de grootte en de indeling van pand de belangrijkste reden om naar hun huidige locatie te verhuizen. Een van de respondenten gaf aan dat ze moeite hadden met het vinden van een geschikt pand, omdat ze naar een specifieke verhouding tussen kantoorruimte en opslagruimte zochten: *"Wij hebben eigenlijk 70% kantoorruimte nodig en 30% opslag. Het is heel moeilijk om die verhouding te vinden in Amsterdam"*. Anderen hadden meer moeite om een pand met de juiste oppervlakte te vinden, binnen Amsterdam. Twee respondenten van de vertrekkende bedrijven uit de groot- en detailhandel gaven bovendien aan dat ze momenteel gevestigd zijn op een locatie met een minder goede bereikbaarheid, omdat er nergens anders een pand te vinden was met de juiste oppervlakte. Hieruit blijkt dat door transformatie bepaalde functies verdrongen worden naar andere delen van de stad (paragraaf 2.1). Naast de grootte en de indeling van het pand vonden de respondenten de aanwezigheid van parkeerplaatsen ook zeer belangrijk. Met name het bedrijf waarvan de werknemers met de auto naar hun werk komen, hechte hier veel waarde aan. Het is echter lastig om voldoende parkeerplaatsen te vinden in een woon-werkgebied: *"Er zijn ongeveer 150 lege parkeerplaatsen, de hele dag, maar er wordt niet meer dan 1 vergunning uitgegeven per bedrijf. We zouden graag vergunningen kopen, alleen wordt het niet uitgegeven"*. Momenteel parkeren de werknemers hun auto's in de woonwijken rondom het bedrijf, maar hier zal in de toekomst betaald parkeren worden ingevoerd. Een andere respondent heeft hier nu al mee te maken: *"Er zijn slechts 2 parkeerplaatsen beschikbaar, die zowel door het personeel als klanten gebruikt dienen te worden. Alle andere parkeerplekken in de omgeving zijn betaalde parkeerplekken"*. Ondanks dat de aanwezigheid van parkeerplaatsen dus een vestigingsmotief is, geven de respondenten aan dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn.

De directe omgeving staat als vierde in de top 5 van vestigingsmotieven vermeld. Hierbij refereren de respondenten deels naar de representativiteit van de omgeving: *"De huidige locatie wordt ook wel Designstrip genoemd en daar vonden we aansluiting bij vanwege onze werkzaamheden"*. Een van de respondenten geeft bovendien aan graag opnieuw te verhuizen, omdat de omgeving niet representatief is voor het bedrijf: *"Ik weet zeker dat we klanten kwijtraken als die zien waar we nu zitten"*. Hij vindt de binnenkant van het pand daarentegen wel representatief, maar zoekt naar een balans tussen de representativiteit van de

omgeving en de representativiteit van het pand zelf. Naast de representativiteit vonden de respondenten veiligheid ook een belangrijk aspect van de huidige directe omgeving. Hierbij gaven de respondenten aan dat ze het fijn vinden dat er woningen in de buurt zijn, omdat dit leidt tot meer sociale controle en dus een veiliger gevoel geeft.

Ten vijfde, de respondenten benoemden de nabijheid tot voorzieningen als laatste motief om te verhuizen naar de huidige locatie. Vooral horecavoorzieningen en een supermarkt in de buurt worden als een toegevoegde waarde gezien. Daarnaast gaven twee respondenten aan dat ze internationaal opereren, waardoor de nabijheid tot Schiphol ook meespeelde in de keuze om zich te vestigen op de huidige locatie. Handelsbedrijven die naar een getransformeerd bedrijventerrein verhuizen hechten dus meer belang aan de prijs-kwaliteit van de gebouwen, en de bereikbaarheid met de auto dan ICT-bedrijven doen.

7.2 KANTORENLOCATIES

Zoals in tabel 21 zichtbaar is, zijn er in totaal 7 interviews gehouden met ondernemers van bedrijven die in de afgelopen 5 jaar weggetrokken zijn uit getransformeerde kantorenlocatie met multifunctioneel ruimtegebruik in hoge dichtheid (groep C1). Daarnaast zijn 4 interviews gehouden met bedrijven die zich in de afgelopen 5 jaar hebben gevestigd op dit type getransformeerde kantorenlocaties. Vanwege de kleine aantallen bedrijven uit de groot- en detailhandel die in de afgelopen 5 jaar is verhuisd van en/of naar een getransformeerde kantorenlocatie, zijn er geen bedrijven uit deze sector geïnterviewd. Dit betekent dat de 7 vertrekkende bedrijven en de 4 vestigende bedrijven allemaal werkzaam zijn in de ICT-sector.

7.2.1 Uit C1 type vertrokken bedrijven

De vertrokken bedrijven geven verschillende redenen op om hun vorige vestigingslocatie te verlaten. In tabel 23 is een top 5 van vertrekmotieven te zien.

Tabel 23: top 5 vertrekmotieven getransformeerde kantorenlocaties

Belangrijkste vertrekmotieven
1. Representativiteit directe omgeving
2. Gebouw – grootte
3. Aanbodzijde
4. Ligging – nabijheid tot stedelijke voorzieningen
5. Financieel - huurprijs

Ten eerste gaven vrijwel alle 7 respondenten aan dat ze de vorige vestigingslocatie niet representatief vonden voor het bedrijf. Met andere woorden, ICT-bedrijven geven ook bij kantoorlocaties aan dat (gebrek aan) representativiteit een belangrijke vertrekreden is. Dit had verschillende redenen, waaronder het feit dat een van de bedrijven boven een school was

gevestigd: *"Je moest jezelf door allemaal kinderen heen worstelen wilde je op je werkvloer terecht komen"*. Hierbij is het echter van belang om te vermelden dat een deel van de respondenten is verhuisd, voordat het gebied werd getransformeerd. Een voorbeeld van een dergelijke locatie is Amsterdam Lelylaan, waar momenteel transformatie plaatsvindt. De respondenten die hier weg zijn getrokken gaven aan dat ze de locatie 'niet zo spannend' vonden: *"Er gebeurde gewoon niets in het gebied"*.

Ten tweede, een deel van de respondenten gaf aan dat ze besloten om te verhuizen, omdat het pand niet aan hun eisen voldeed. Dit had vooral te maken met de grootte van het pand. Een deel van de bedrijven was aan het uitbreiden of juist aan het inkrimpen, waardoor het pand te klein of te groot werd. Daarnaast voldeden de vorige vestigingslocaties ook niet allemaal aan de eisen van de respondenten. Zo hadden sommige respondenten te maken met gehorige kantoren en het ontbreken van bepaalde voorzieningen, zoals airconditioning.

Als derde vertrekmotief gaven een aantal van de respondenten aan dat ze te maken hadden met problemen of veranderingen van de aanbodzijde van de vorige locatie. Een van de respondenten gaf aan problemen met de huurbaas te hebben: *"Als wij een event organiseerden en gebruik wilden maken van de gemeenschappelijke ruimte, moesten wij per se de koffie en thee door de huurbaas laten regelen. Wat al snel €300 voor 10 mensen kostte. Het was een beetje een gekke situatie, waarin wij zoiets hadden van, ze willen alleen maar geld aan ons verdienen"*. Dit leidde tot een minder goede sfeer op de vorige vestigingslocatie. In combinatie met andere vertrekmotieven, zorgde de problemen met de huurbaas ervoor dat de ondernemers sneller op zoek gingen naar een nieuwe locatie. Een andere respondent had geen problemen met de huurbaas, maar moest verhuizen vanwege een aflopend huurcontract. Omdat de vorige eigenaar zelf ging verhuizen, moest de respondent ook een andere vestigingslocatie zoeken.

Andere motieven om de vorige vestigingslocatie te verlaten waren een gebrek aan voorzieningen in de nabije omgeving en een te hoge huurprijs. Deze factoren vormen de laatste twee vertrekmotieven van de top 5 (tabel 23). Een gebrek aan voorzieningen in de nabije omgeving heeft betrekking op het eerste motief om de vestigingslocatie te verlaten. Zoals eerder vermeld werd de directe omgeving niet als representatief gezien. Daarnaast was er weinig te doen, en waren er maar weinig voorzieningen in de nabije omgeving. In combinatie met een te hoge huurprijs, besloten de respondenten op zoek te gaan naar een nieuwe locatie.

Gebrek aan representativiteit is dus een belangrijke reden voor ICT-bedrijven om getransformeerde kantorenlocaties met multifunctioneel ruimtegebruik in hoge dichtheid te verlaten. Dit betekent dat indien men na de transformatie ICT-bedrijven wilt vasthouden, er doorgaans veel aandacht aan de representativiteit van gebouwen en omgeving moet worden besteed bij de transformatie. Het is wel een probleem dat bedrijven verschillende, vaak zeer specifieke betekenis geven aan representativiteit als reden om te vertrekken.

7.2.2 In C1 type vestigende bedrijven

Net als bij de vertrekkende bedrijven, is aan de vestigende bedrijven gevraagd om een top 5 van vestigingsmotieven te maken. Deze top 5 is zichtbaar in tabel 24. Deze top 5 blijkt hetzelfde te zijn als de top 5 van de ICT-bedrijven die zich op getransformeerde bedrijventerreinen hebben gevestigd. Dit geeft aan dat de vestigingsmotieven van ICT-bedrijven op getransformeerde kantorenlocatie niet verschillen van de vestigingsmotieven van ICT-bedrijven op getransformeerde bedrijventerreinen. Opnieuw is representativiteit van de omgeving de belangrijkste reden geweest om naar de huidige locatie te verhuizen. De respondenten geven aan dat een representatieve locatie ook positieve gevolgen heeft voor het bedrijf zelf: *"Wij werken nu op een A-locatie, die je vanuit de trein ziet liggen en daar krijgen wij ook vaak reactie op. Dus wij worden serieuzer genomen nu we in een serieus pand zitten. Wij zijn het stadium ontgroeid van 'leuk, klein ontwikkelclubje'"*. Een andere respondent geeft zelfs aan dat de locatie invloed heeft op de identiteit van het bedrijf: *"We zijn [hier] meer met data, meer met jongere bezig. De start van [ons bedrijf] is hier. Het maakt ons echt wat we wilde: wel een adviesbureau, maar ook creatief"*. Hieruit blijkt dat de subjectieve locatiefactor 'representativiteit' zowel het kiezen van een vestigingslocatie als de identiteit van het bedrijf beïnvloed.

De ligging en bereikbaarheid vormt het tweede vestigingsmotief. Net als bij de bedrijven die op de getransformeerde bedrijventerreinen gevestigd zijn, refereren de respondenten vooral naar de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Hierdoor is het bedrijf goed bereikbaar voor zowel werknemers als klanten. Een van de respondenten vertelt bovendien het volgende: "*Ik wel het gevoel heb dat het de komende jaren steeds belangrijker wordt als mensen naar je toe komen. Er gaat steeds meer gebruik gemaakt worden van openbaar vervoer"*. Hieruit blijkt dat een vestigingslocatie in de nabijheid van een treinstation beschouwd wordt als een toekomstbestendige vestigingslocatie.

Een derde vestigingsmotief refereert naar het gebouw zelf. Zoals in paragraaf 7.2.1 benoemd, was een deel van de respondenten aan het uitbreiden of juist inkrimpen. Hierdoor waren ze op zoek naar een pand dat groot genoeg was voor het bedrijf. Daarnaast vonden de ondernemers de indeling van het pand ook van belang: *"Gaandeweg het zoeken naar een locatie, kwamen we erachter dat we toch echt een aparte vergaderruimte wilden hebben. Het werd dus niet meer een wens, maar een eis"*. Een van de geïnterviewde respondenten gaf aan dat hij met zijn bedrijf naar een bedrijfsverzamelgebouw wilde verhuizen: *"Het komt vaak voor dat er maar 2 of 3 van de 5 werknemers aanwezig zijn. Dan is het leuker dat je onderdeel uitmaakt van een groter geheel"*. Daarnaast wordt de aanwezigheid van een parkeerplaats ook als voordeel beschouwd.

Ten vierde, net als bij de ICT-bedrijven die verhuisd zijn naar getransformeerde bedrijventerreinen, zochten de ICT-bedrijven die verhuisd zijn naar getransformeerde

kantorenlocaties naar een balans tussen de prijs en de kwaliteit van de nieuwe vestigingslocatie.

Als laatste vestigingsmotief benoemden de respondenten de nabijheid tot stedelijke voorzieningen. Een van de respondenten was voorheen gevestigd in het centrum van Amsterdam, waar alle stedelijke voorzieningen te vinden waren. Hoewel hij echter zijn bedrijf wilde verhuizen naar een locatie buiten het centrum, wenste hij wel in de nabijheid van stedelijke voorzieningen te zitten. Op deze manier konden de wekelijkse borrels alsnog voortgezet worden en zou een supermarkt ook niet te ver weg zijn.

Tabel 24: Top 5 vestigingsmotieven getransformeerde kantorenlocaties

Belangrijkste vestigingsmotieven	
1.	Representativiteit directe omgeving
2.	Ligging – bereikbaarheid ov
3.	Gebouw – Indeling & grootte
4.	Financieel – huurprijs
5.	Ligging – Nabijheid tot stedelijke voorzieningen

7.3 ONDERNEMEN IN TRANSFORMATIEGEBIEDEN

Uit de literatuur blijkt dat transformatiegebieden gekenmerkt worden door stedelijke verdichting en functiemenging. Stedelijke verdichting en functiemening kennen echter verschillende voor- en nadelen die gevolgen hebben voor de bewoners en gevestigde bedrijven. Deze voor- en nadelen zijn beschreven in hoofdstuk 2. Om erachter te komen indien ondernemers deze voor- en nadelen ervaren, is hier tijdens de interviews naar gevraagd. In bijlage 5 is een overzicht van de interviewvragen te vinden.

7.3.1 Voordelen van transformatie

Zoals in de literatuur vermeld gaan stedelijke verdichting en functiemenging hand in hand. De voor- en nadelen van stedelijke verdichting hebben dus ook betrekking op functiemenging. Toch worden beide aspecten om analytische redenen apart benoemd in deze paragraaf. Het eerste voordeel van zowel stedelijke verdichting als functiemenging dat genoemd wordt in de literatuur is een afname van autogebruik. Vrijwel alle respondenten van de vestigende bedrijven gaven aan dat het personeel vooral met de fiets of met het openbaar vervoer naar het werk reist, omdat de bedrijven op een voor hen goed met fiets of openbaar vervoer bereikbare locatie gevestigd zijn. Dit betekent dat er weinig gebruik wordt gemaakt van auto's. In paragraaf 7.1 en 7.2 bleek dan ook dat de respondenten zochten naar een vestigingslocatie nabij een treinstation, enerzijds zodat werknemers minder lang hoeven te reizen, anderzijds zodat het bedrijf goed bereikbaar is voor klanten. Dit verklaart ook waarom de gebieden die getransformeerd worden, vaak in de nabijheid van een treinstation gelegen zijn (hoofdstuk 6). Een van de vertrekkende respondenten gaf bovendien aan dat de helft van het personeel

ontslag heeft genomen na de verhuizing, omdat het bedrijf was verhuisd naar minder goed per fiets of openbaar vervoer bereikbare locatie. Het personeel zag het niet zitten om zo lang met het openbaar vervoer te moeten reizen. Dit betekent dat een goede bereikbaarheid niet alleen een vestigingseis van ondernemers is, maar ook van het personeel. Daarnaast heeft de bereikbaarheid van de vestigingslocatie ook invloed op de manier waarop het personeel naar werk reist. Zo geeft een van de respondenten aan dat het personeel met de auto naar werk reist, omdat het bedrijf niet goed te bereiken is met het openbaar vervoer. Een andere respondent vertelt daarentegen dat de aanwezigheid van parkeerplaatsen op de nieuwe vestigingslocatie het mogelijk heeft gemaakt om met de auto naar werk te reizen: *"Een van de partners woont ver weg, en die is qua reistijd van 2 uur met het openbaar vervoer naar 1 uur met de auto gegaan"*. Dit lijkt evenwel een uitzondering, maar het geeft wel aan dat de werknemers, ondanks een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer van het getransformeerde bedrijventerrein of kantoorlocatie, in sommige gevallen nog steeds voor de auto kiezen. Daarnaast maken de bedrijven uit de groot- en detailhandel nog wel veel gebruik van vrachtwagens die artikelen leveren en ophalen. Dus gebruik van fiets en openbaar vervoer staat hoog aangeschreven in getransformeerde locaties, maar het is geen regel dat iedereen de auto laat staan. Beperkte parkeervoorzieningen geven een extra voordeel aan getransformeerde locaties.

Een tweede in de literatuur genoemd voordeel van stedelijke verdichting is een toename van duurzaam energiegebruik. Dit is echter een onder de gebruikers van getransformeerde locaties nog weinig erkend voordeel. Respondenten zijn nauwelijks op de hoogte van het energiegebruik in het gebouw, omdat dit gereguleerd wordt voor het hele gebouw. Bovendien zagen de respondenten dit niet als voordeel voor het vestigen in een getransformeerd gebied. Discussies over energietransities van werklocaties gaan dus voor een belangrijk deel voorbij aan de gebruikers van getransformeerde locaties.

De aanwezigheid van (bekwaam) personeel is een derde voordeel van stedelijke verdichting, in combinatie met functiemenging. Uit de literatuur blijkt dat bedrijven die in een gebied zijn gevestigd waar sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid en functiemenging, sneller personeel kunnen vinden. Aan de respondenten van de vestigende bedrijven is dan ook gevraagd indien ze makkelijker personeel kunnen vinden op hun nieuwe vestigingslocatie, ten opzichte van de vorige locatie. Uit de antwoorden blijkt dat de respondenten niet zozeer denken dat een vestigingslocatie dichtbij de woonomgeving van bekwaam personeel ervoor zorgt dat ze sneller personeel kunnen vinden. Daarentegen zien ze wel in dat de representativiteit van de omgeving en/of het pand ervoor zorgt dat mensen sneller voor het bedrijf willen werken. Er is dus hooguit sprake van een indirect verband, dat loopt via het al eerder naar voren gebrachte belang van representativiteit. In dit geval is niet nabijheid van potentiële werknemers van belang, maar de aantrekkingskracht die de getransformeerde

locatie heeft op potentiële werknemers. Een van de respondenten die met zijn bedrijf naar een representatievere vestigingslocatie is verhuisd, merkt dat de nieuwe locatie positieve effecten op het werven van personeel heeft: *"Vroeger hadden we nog weleens dat mensen zeiden: ik vind het werk leuk, ik vind het bedrijf leuk, maar ik moet even nadenken of ik in deze omgeving wil werken. Nu is het eigenlijk andersom. Mensen snappen niet waarom wij maar met 15 man zijn, als ze onze locatie zien"*. Een andere respondent, die aangeeft de omgeving niet representatief voor het bedrijf te vinden, merkt de connectie tussen representativiteit en het werven van personeel ook: *"We hadden 3 weken geleden een sollicitant en die heeft letterlijk 10 minuten voor de deur gestaan, zich af te vragen of wij daar wel zaten, boven die scootergarage"*. Hieruit blijkt dat representativiteit belangrijk is bij het werven van personeel.

Stedelijke dichtheid is een publiek belang (compacte verstedelijking) die grotendeels voorbij gaat aan de individuele gebruikers van transformatiegebieden. Het enige voordeel is dat het gemakkelijker is voor werknemers om per fiets naar het werk te komen. Verder is er indirect effect, namelijk dat bedrijven de verhoogde representativiteit kunnen inzetten bij het aantrekken van (nieuwe) werknemers. Maar ook hier is dichtheid of nabijheid op zich geen voordeel.

Een eerste voordeel van functiemenging is het ontstaan van functionele en ruimtelijke synergie. Functionele synergie ontstaat wanneer verschillende voorzieningen gedeeld worden door verschillende gebruikers. Ruimtelijke synergie ontstaat wanneer er ruimte kan worden bespaard, doordat de voorzieningen worden gedeeld door verschillende gebruikers. Wanneer tijdens de interviews met de respondenten hiernaar gevraagd wordt, benoemen ze een paar voorbeelden. Zo geeft een aantal van de respondenten aan dat de transformatie nog niet voltooid was toen hij met zijn bedrijf naar de huidige vestigingslocatie verhuisde. De woningen waren nog niet gebouwd en er waren nog weinig andere voorzieningen te vinden. Naarmate de transformatie meer voltooide, kwamen er ook meer voorzieningen. Hieruit blijkt dat de voorzieningen pas worden ontwikkeld wanneer er voldoende draagvlak is. Daarnaast geeft een andere respondent aan dat het plein voor zijn vestigingslocatie overdag wordt gebruikt door zakenmensen die hun lunch op een van de bankjes opeten, en in de avond door spelende kinderen. Dit is een voorbeeld van ruimtelijke synergie. Echter, er is bijna geen sprake van functionele of ruimtelijke synergie wat betreft parkeergelegenheid. De respondenten geven aan dat ze parkeervergunningen moeten kopen om te kunnen parkeren, waardoor de parkeerplaatsen niet worden gedeeld met de bewoners. Dit is echter een gevolg van betaald parkeren. Op een van de vestigingslocaties van de respondenten is nog geen betaald parkeren ingevoerd: "*Er wordt niet meer dan 1 vergunning uitgegeven per bedrijf, terwijl we graag een vergunning zouden kopen. Gelukkig zit er aan de overkant van ons een hele woonwijk, waar we gratis kunnen parkeren"*. Hier is dus wel sprake van ruimtelijke synergie.

Ten tweede, functiemenging kan leiden tot een afname van leegstand, omdat het makkelijker is om leegstaande gebouwen een andere functie te geven. Geen van de vestigende respondenten ervaart echter leegstand in de omgeving van zijn/haar vestigingslocatie. Hieruit blijkt dat de getransformeerde gebieden populaire vestigingslocaties zijn: "*Wij zien nu al heel veel bedrijven die nog hierheen komen. Ook die wij kennen die zeggen van: we gaan graag die kant op. Maar die hebben ook maandenlang moeten wachten totdat er een keer een verdieping vrijkwam of een ruimte vrijkwam. Dus dat is niet heel makkelijk te vinden".* De respondenten die niet naar een getransformeerd gebied zijn verhuisd ervaren echter wel leegstand in de directe omgeving: *"Vooral toen wij hier kwam was er heel veel leegstand in de buurt, ook de panden rechts en links naast ons. Nu is het iets minder, maar ik zie alsnog wel wat leegstaan".* Deze gebieden zijn dus minder populair en ervaren meer leegstand. Omdat de gebieden echter monofunctioneel zijn, kunnen de leegstaande panden minder snel gebruikt worden voor een andere functie.

Naast de functionele en economische voordelen, heeft functiemening ook een aantal sociale voordelen. Zo zou functiemenging tot meer sociale controle leiden, een toename van het arbeidsethos van kinderen en meer aandacht voor de openbare ruimte. Uit de interviews blijkt dat de respondenten geloven dat functiemenging sociale controle met zich meebrengt. Het merendeel van de respondenten geeft aan een veiliger gevoel te hebben, omdat er woningen in de buurt zijn. Een van de respondenten heeft het effect van het toevoegen van woningen zelf meegemaakt: *"Toen wij hier 4 jaar geleden naartoe verhuisden, zag je nog geen mens op straat. Wat we merkten is dat deze straat 's avonds toch wel verlaten is en dat er ook wel pogingen tot inbraak zijn geweest. Nu met de woningen is die kans door sociale controle kleiner geworden".* Hieruit blijkt dat functiemenging en sociale controle hand in hand gaan. Dit geldt ook voor de aandacht voor de openbare ruimte. De respondenten vinden het fijn om in een groene omgeving te werken. Op de locaties waar nog weinig groen te vinden is, wordt bovendien actie ondernomen om het groener te maken: "*Wat mij betreft is het [groen] veel te weinig, maar ze hebben er al wat aan gedaan. Ze hebben al hele grote bloembakken gemaakt en bankjes erbij [...]. De eerste stap is gemaakt, maar er mogen nog wel een paar grote bomen komen".* Dit betekent dat functiemenging een positief invloed op het ondernemersklimaat heeft, wat betreft de openbare ruimte. Daarentegen geeft geen van de respondenten aan invloed te hebben op het arbeidsethos van kinderen in de buurt, omdat ze geen contact hebben met de buurtbewoners.

Bedrijven in transformatiegebieden ervaren voordelen van functiemenging dus meer in sociale zin (sociale controle, gebruik openbare ruimte) dan in economische zin (delen van voorzieningen) of strikt ruimtelijke zin (tegengaan van leegstand).

7.3.2 Nadelen van transformatie

Naast de voordelen zijn er echter ook een aantal nadelen te benoemen. Wederom worden de nadelen voor verdichting en functiemenging afzonderlijk behandeld.

Zo kan stedelijke verdichting leiden tot het verdringen van bepaalde functies naar de randen van de stad. Dit bleek al in paragraaf 7.1. Hierbij ging het niet om sportfuncties of moestuinen, maar juist om bedrijven die een vestigingslocatie met grote oppervlaktes nodig hebben. Deze grote oppervlaktes verdwijnen langzaam naar de randen van de stad. Indien van toepassing ontvangen de bedrijven een grote som geld voor hun huidige vestigingslocatie in een gebied dat getransformeerd gaat worden. Een van de respondenten werd de dupe hiervan, omdat zij haar bedrijf moest verhuizen naar een vestigingslocatie aan de rand van de stad. Hier ervaart ze meerdere problemen die invloed hebben op de werkzaamheden: *"We hadden super goed en snel internet bij de vorige locatie. We konden bellen, alles tegelijk en niets stond elkaar in de weg. En hier moeten we ontzettend lang zoeken. Op het moment dat ik photoshop opstart, is het klaar. Het is echt slecht internet"*. Daarnaast is het lastiger om jongeren te vinden die in de winter willen helpen met het maken van kerstpakketten, omdat de nieuwe vestiging slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer. Over haar nieuwe vestigingslocatie geeft ze dan ook het volgende aan: "*Het is net wat verder, net wat minder qua uitstraling, net wat minder bereikbaar, heeft net wat minder goed internet. Maarja, we hebben niet echt een keuze"*.

Een tweede nadeel van zowel stedelijke verdichting als functiemenging die de respondenten ervaren is congestie en verkeersopstoppingen. Een deel van de respondenten geeft aan dat dit vlak na de verhuizing nog geen probleem was, omdat de transformatie nog niet voltooid was. Echter, naarmate de transformatie vorderde en meer bedrijven en bewoners zich vestigden in het gebied, ontstaat er congestie en verkeersopstoppingen. Dit geeft echter aan dat hoewel een groot deel van het personeel met het openbaar vervoer of de fiets naar werk reist, er nog veel mensen gebruik maken van de auto. Opvallend is dat dit vooral het geval is bij vestigingslocaties die een parkeergarage hebben, waar voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hieruit kan dus geconcludeerd worden dat de auto nog veel gebruikt wordt op locaties waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Maatregelingen om deze drukte te voorkomen, zijn vaak zeer kostbare en langdurige projecten. Een van de respondenten geeft het volgende aan: "*De ontwikkelaar heeft al wat ontwikkelingen aangeboden bij de gemeente, om ook mee te investeren daarin, maar de gemeente heeft zoiets gezegd van: hee joh, we kijken het wel aan. Maar er zijn wel wat rekenmodellen toegepast om het door te rekenen van: als al die bedrijven met de auto komen, hoe lang gaat het dan duren om bij de ring te komen. En die zijn niet heel positief*". Op deze locatie ervaren de werknemers bovendien ook congestie en verkeersopstoppingen, wat betreft het openbaar vervoer. Aan het einde van de

dag moeten de werknemers soms een bus later nemen, omdat de eerdere bussen overvol zitten. In de gebieden die naast een treinstation liggen, wordt dit probleem minder ervaren.

Functiemenging kan leiden tot tegengestelde belangen, omdat er verschillende gebruikers in het gebied gevestigd zijn. Dit kan vervolgens leiden tot het invoeren van regels voor de ondernemers. De respondenten merken hier echter niets van op de getransformeerde werklocaties. Daarentegen worden de tegengestelde belangen wel in het centrum van Amsterdam ervaren. Een van de respondenten vertelt het volgende over zijn vorige vestigingslocatie in het centrum van Amsterdam: "*Een nadeel van tussen bewoners wonen, want ik vind het namelijk niet zo'n voordeel om tussen bewoners te werken, is dat er altijd wel iemand met een cirkelzaag of een boor bezig was en daar hebben we nu geen last van*". Volgens een aantal respondenten is het dus van belang dat er een balans is tussen de verschillende functies. Wanneer hier sprake van is, is er geen sprake van tegengestelde belangen. Daarnaast had geen van de respondenten last van regels.

Een ander mogelijk nadeel van functiemenging is dat de ondernemers gemiddeld hogere huurprijzen moeten betalen. Opvallend is echter dat de huurprijzen van getransformeerde werklocaties gemiddeld lager zijn dan de huurprijzen in het centrum van Amsterdam. Daarom betalen de respondenten die van het centrum van Amsterdam naar een getransformeerde werklocatie zijn verhuisd juist minder. Andere respondenten gaven daarentegen wel aan dat de huurprijzen op getransformeerde werklocaties vrij hoog liggen. Echter, iedereen vindt de huur in balans met de kwaliteit die ze ervaren. Dit betekent dat ze bereid zijn om een hogere huur te betalen voor een locatie met voldoende voorzieningen en van hoge kwaliteit. Toch blijkt uit paragraaf 7.1.1 dat een van de respondenten moeite heeft met het vinden van een juist vestigingslocatie, omdat de eigenaar van het bedrijf niet te veel huur wilt betalen. Dit betekent dat getransformeerde werklocaties niet toegankelijk zijn voor iedereen.

De door bedrijven ervaren nadelen van transformatie doen zich vooral voor bij transformatie op locaties aan de rand van de stad (minder voorzieningen) en tijdens de ontwikkeling van de getransformeerde locaties (toenemende congestie).

7.3 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Uit de bovenstaande resultaten is gebleken dat ICT-bedrijven de volgende locatiefactoren als belangrijkste beschouwen om te verhuizen naar een getransformeerde kantorenlocatie of bedrijventerrein: (1) *de representativiteit van de omgeving,* (2) *de bereikbaarheid met het openbaar vervoer,* (3) *de indeling en grootte van het pand,* (4) *de huurprijs,* en (5) *de nabijheid tot stedelijke voorzieningen*. De ondernemers uit de groot- en detailhandel

benoemden daarentegen een andere volgorde van belangrijkste locatiefactoren: (1) *de huurprijs,* (2) *de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en auto,* (3) *de indeling en grootte van het pand,* (4) *de representativiteit van de directe omgeving,* en (5) *de nabijheid tot stedelijke voorzieningen*. Hieruit blijkt dat de ICT-sector meer waarde hecht aan zachte locatiefactoren, terwijl bedrijven uit de groot- en detailhandel harde locatiefactoren belangrijker vinden.

Uit de interviews is bovendien gebleken dat zowel de ondernemers van de ICT-bedrijven als de ondernemers van de bedrijven uit de groot- en detailhandel, zeer tevreden zijn met hun vestigingslocatie op een getransformeerde werklocatie. De bedrijven gaven aan te profiteren van de representatieve omgeving, doordat het makkelijker is om personeel te vinden en ze serieuzer werden genomen door klanten. Daarnaast vinden de ondernemers het fijn om in een levendige, inspirerende omgeving te werken, waar ze bovendien gebruik kunnen maken van de voorzieningen die geboden worden in de transformatiegebieden. Om deze reden beschouwen de respondenten de relatief hoge huurprijs in balans met de kwaliteit, representativiteit en voorzieningen die geboden worden aan de ondernemers.

8. Conclusie

In dit hoofdstuk worden de resultaten van dit onderzoek samengevoegd, waarna vervolgens de centrale onderzoeksvraag kan worden beantwoord. Daarna volgen een aantal discussiepunten en worden een aantal aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek naar dit onderwerp.

In dit onderzoek is geprobeerd een antwoord te vinden op de volgende onderzoeksvraag:
"In hoeverre verschillen transformatiegebieden van andere werklocaties en wat voor invloed heeft transformatie op de waardering van het ondernemersklimaat?"

Uit de literatuur is gebleken dat er vier kenmerken zijn waaraan gebieden zich kunnen kwalificeren voor transformatie: (1) locatie, (2) schaal, (3) grondwaarde en (4) functieverlies. In dit onderzoek is gekeken in hoeverre transformatiegebieden in de Metropoolregio Amsterdam verschillen van andere werklocaties, op gebied van deze vier kenmerken. Om hierachter te komen, zijn de werklocaties van stedelijk Metropoolregio Amsterdam ingedeeld op basis van multi- versus monofunctioneel ruimtegebruik, (economische) bebouwingsdichtheden en al dan niet doorgevoerde transformatie. Dit levert in totaal acht typen locaties op (A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2).

Uit de vergelijkingen tussen deze typen locaties blijkt dat transformatiegebieden vooral verschillen van gebieden die niet getransformeerd zijn op basis van huurprijs en veroudering. Getransformeerde gebieden kennen hogere huurprijzen en zijn minder verouderd. Beide verschilpunten zijn eenvoudig te verklaren. Echter, wanneer de multifunctionele werklocaties met hoge bebouwingsdichtheden worden vergeleken met monofunctionele werklocaties met lage dichtheden, blijkt dat er meer interessante verschillen te vinden zijn. Multifunctionele werklocaties met hoge dichtheden liggen gemiddeld dichterbij een treinstation en de snelweg dan monofunctionele werklocaties met lage dichtheden. Daarnaast hebben ze gemiddeld hogere huurprijzen. Wanneer een werklocatie een multifunctioneel karakter heeft met hoge bebouwingsdichtheden, worden er gemiddeld hoge huurprijzen gehanteerd. Wanneer deze locatie getransformeerd is, zijn deze huurprijzen nog hoger. Hieruit kan geconcludeerd worden dat transformatie vooral plaatsvindt op verouderde werklocaties met een hoge grondwaarde, terwijl het ruimtegebruik wordt bepaald door de grondwaarde en de ligging van een werklocatie. Transformatie leidt echter vaak tot functiemenging en stedelijke verdichting. Dit betekent dat wanneer een monofunctionele werklocatie met lage dichtheid getransformeerd wordt naar een multifunctionele werklocatie met hoge dichtheid, het waarschijnlijk is dat deze werklocatie in de nabijheid van een treinstation en snelweg ligt. De transformatie betekent dat de werklocatie wordt vernieuwd, waardoor er hogere huurprijzen gevraagd zullen worden.

Wanneer getransformeerde werklocaties vergeleken worden met werklocaties die in de (nabije) toekomst getransformeerd worden, blijkt dat de toekomstige transformatiegebieden kleinschaliger en ouder zijn dan de getransformeerde bedrijventerreinen. In het proces van transformatie van bedrijfslocaties is er dus een trend dat oudere en meer kleinschalige locaties daarvoor steeds meer in aanmerking komen. De meer gunstige transformatiegebieden (groot en jong) zijn blijkbaar voor een groot deel reeds getransformeerd. Bovendien hebben ze lagere huurprijzen. Deze kenmerken kunnen verklaard worden vanuit de literatuur. Zo is stedelijke ontwikkeling tegenwoordig kleinschaliger en flexibeler, waardoor de oppervlaktes van transformatiegebieden ook kleiner zijn. Daarnaast is transformatie een oplossing om verouderde gebieden op te waarderen en aantrekkelijk te maken. Gebieden die niet verouderd zijn, worden niet snel getransformeerd. Bovendien hebben verouderde werklocaties lagere huurprijzen, omdat de kwaliteit van het terrein beduidend lager is dan getransformeerde werklocaties. Daarnaast blijkt uit de vergelijking tussen getransformeerde gebieden en toekomstige transformatiegebieden dat de laatste groep werklocaties dichterbij het stadscentrum en een treinstation liggen en verder van de snelweg. Een verklaring hiervoor kan gevonden worden uit onderzoeksresultaten.

Uit deze informatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een indirect verband tussen de ligging van een werklocatie en transformatie. De kenmerken 'grondwaarde' en 'functieverlies (door veroudering)' hebben daarentegen een direct verband met transformatie. De oppervlakte blijkt tegenwoordig niet meer een kenmerk voor transformatie te zijn.

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat ondernemers uit de ICT-sector andere vestigingsmotieven hebben dan de ondernemers uit de groot- en detailhandel. Zo blijkt dat ICT-bedrijven de volgende locatiefactoren als belangrijkste beschouwen om te verhuizen naar een getransformeerde kantorenlocatie of bedrijventerrein: (1) *de representativiteit van de omgeving,* (2) *de bereikbaarheid met het openbaar vervoer,* (3) *de indeling en grootte van het pand,* (4) *de huurprijs,* en (5) *de nabijheid tot stedelijke voorzieningen.* De ondernemers uit de groot- en detailhandel benoemden daarentegen een andere volgorde van belangrijkste locatiefactoren: (1) *de huurprijs,* (2) *de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en auto,* (3) *de indeling en grootte van het pand,* (4) *de representativiteit van de directe omgeving,* en (5) *de nabijheid tot stedelijke voorzieningen*. Hieruit blijkt dat waar ondernemers van ICT-bedrijven de representativiteit van de directe omgeving als belangrijkste vestigingsmotief beschouwen, ondernemers uit de groot- en detailhandel eerder kijken naar de huurprijs. Ondernemers uit de ICT-sector vinden gevoelsmatige (zachte) locatiefactoren dus belangrijk bij het kiezen van een vestigingslocatie, terwijl ondernemers uit de groot- en detailhandel juist meer kijken naar harde locatiefactoren die direct invloed hebben op de netto winst marge. Opvallend is echter dat, ondanks het verschil in vestigingsmotieven, de bedrijven op een

soortgelijke locatie zijn geëindigd. Dit komt door het feit dat bereikbaarheid met het openbaar vervoer, en de indeling en grootte van het pand door beide sectoren als tweede en derde belangrijkste vestigingsmotieven worden beschouwd. Het feit dat ondernemers tegenwoordig meer waarde hechten aan de bereikbaarheid met het openbaar vervoer dan de bereikbaarheid met de auto verklaart bovendien waarom toekomstige transformatiegebieden significant dichterbij een treinstation liggen dan getransformeerde werklocaties. Daarnaast staat de nabijheid tot stedelijke voorzieningen ook bij beide soorten bedrijven in de top 5. Dit kan verklaren waarom werklocaties die in de nabije toekomst getransformeerd worden naar woon-werkgebieden dichterbij het stadscentrum liggen dan werklocaties die al getransformeerd zijn.

Uit de interviews met de respondenten is bovendien gebleken dat de respondenten zeer tevreden zijn met hun vestigingslocatie op een getransformeerde werklocatie. De representativiteit van de omgeving brengt positieve effecten voor het bedrijf zelf met zich mee. Zo geven de respondenten aan dat ze serieuzer worden genomen door hun klanten en dat het makkelijk is om personeel te vinden, vanwege de inspirerende omgeving. Daarnaast zorgt de nabijheid tot een treinstation ervoor dat het bedrijf goed te bereiken is voor klanten en werknemers. De mix van wonen en werken is niet per se een vereiste voor de respondenten bij het kiezen van een nieuwe vestigingslocatie, maar leidt wel tot omstandigheden die wel tot de gewenste locatiefactoren behoren. Zo geven de respondenten aan de levendigheid van hun vestigingslocatie als iets positiefs te zien, net als de verscheidenheid aan voorzieningen. Dit leidt bovendien tot een inspirerende omgeving voor de ondernemers. Hoewel de voorzieningen, kwaliteit en representativiteit van de transformatiegebieden vaak leiden tot hogere huurprijzen, vinden de respondenten deze huurprijzen het waard.

Dit betekent echter wel dat niet iedereen zich kan vestigen op getransformeerde werklocaties. Om een kantoor te bemachtigen op deze locaties, moet je er vroeg bij zijn en bereid zijn om een hogere huurprijs te betalen. Wanneer de transformatie voltooid is, zijn de kantoorruimtes meestal vol. Ondernemen in transformatiegebieden wordt dus langzaam exclusief. Een deel van de bedrijvigheid wordt langzaam naar de randen van steden verdrongen. Dit zijn vooral bedrijven die een pand met een grote oppervlakte nodig hebben. Bedrijven die een vestigingslocatie hebben op een werklocatie die getransformeerd wordt, krijgen bovendien vaak een ruime vergoeding om te verhuizen naar een andere vestigingslocatie. Zij ervaren echter moeilijkheden om een geschikte vestigingslocatie te vinden, en moeten dan ook vaak genoegen nemen met vestigingslocaties die niet volledig aan hun voorkeuren voldoen. Hierdoor wordt het ondernemersklimaat van deze bedrijven negatief beïnvloed.

8.2 DISCUSSIE

In dit onderzoek is de behoefte vanuit het bedrijfsleven aan multifunctioneel ruimtegebruik in stedelijke transformatiegebieden in kaart gebracht. Aangezien tegenwoordig veel transformatie plaatsvindt in de Nederlandse steden, zijn de uitkomsten van dit onderzoek verrijkend voor de bestaande literatuur over multifunctioneel ruimtegebruik in transformatiegebieden. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek, kunnen er een twee belangrijke discussiepunten naar voren worden gebracht.

Hoewel uit dit onderzoek is gebleken dat ondernemers zeer tevreden zijn met hun vestigingslocatie in een multifunctioneel transformatiegebied, is het van belang om te blijven werken aan deze tevredenheid. De ondernemers geven aan dat de combinatie van wonen, werken en andere voorzieningen een positieve invloed heeft op het ondernemersklimaat, omdat deze combinatie in balans is. Wanneer deze mix niet in balans is, zoals in sommige delen van het centrum van Amsterdam, blijken de ondernemers minder tevreden, wat een negatieve invloed heeft op het ondernemersklimaat. Hieruit blijkt dat dit een belangrijk aandachtspunt is bij het transformeren van een gebied.

Daarnaast is gebleken dat transformatie ook negatieve gevolgen met zich mee brengt. Ten eerste moeten bestaande bedrijven die gevestigd zijn op een gebied dat getransformeerd wordt, vaak verhuizen naar een andere vestigingslocatie. Hoewel ze een ruime vergoeding hiervoor terugkrijgen, blijkt het toch lastig om een nieuwe geschikte vestigingslocatie te vinden. Daarnaast zijn sommige bedrijven hier de dupe van, wanneer hun huurcontract bijvoorbeeld afloopt en de eigenaar van het pand besluit in te gaan op deze ruime vergoeding. De bedrijven die geachte worden te verhuizen zijn vooral bedrijven die een grootschalig pand nodig hebben om hun werkzaamheden uit te kunnen voeren. Vanwege de toenemende vraag naar ruimte is het echter steeds moeilijker en duurder om een dergelijk pand te kunnen vinden in de nabijheid van het stadscentrum. Dit betekent dat deze bedrijven langzaam naar de randen van de stad, en zelfs daarbuiten, worden verdrongen. Dit kan er toe leiden dat ondernemen in deze sectoren moeilijker en daarom minder aantrekkelijk wordt. Wanneer dit aanhoudt op de lange termijn, kan dit betekenen dat deze sectoren langzaam verdwijnt uit de Nederlandse steden. Daarom is het van belang om voldoende beschikbare ruimte te bieden aan deze bedrijven die wegens transformatie hun vestigingslocatie moeten verlaten.

8.3 VERDER ONDERZOEK

Hoewel de hoofdvraag is beantwoord, zijn er een aantal beperkingen te vinden in dit onderzoek. Ten eerste, vanwege het korte tijdsbestek is er slechts gekeken naar bedrijven uit twee verschillende sectoren. Hierdoor geldt de conclusie alleen voor ondernemers vanuit deze twee

sectoren. Omdat getransformeerde gebieden ook bedrijven uit andere sectoren huisvesten, is het interessant om ook ondernemers van deze sectoren te interviewen over hun vestigingsmotieven om naar getransformeerde werklocaties te verhuizen. Wellicht ervaren deze ondernemers andere voor- en nadelen van het vestigen in transformatiegebieden dan de ondernemers uit de ICT en groot- en detailhandel. Ten tweede, in dit onderzoek is slechts een bedrijf geïnterviewd die verplicht moest verhuizen, omdat hun vorige vestigingslocatie getransformeerd werd. De werknemers van dit bedrijf kon de negatieve aspecten van transformatie goed benoemen. Verder onderzoek naar de ervaringen van bedrijven die zich in een soortgelijke situatie bevonden kan waardevol zijn voor dit onderzoek. Ten derde, in dit onderzoek zijn de werklocaties ingedeeld op basis van economische dichtheid, omdat er geen data over het aantal woningen per werklocatie beschikbaar is. De data over het aantal woningen per werklocatie zou echter zeer nuttig zijn geweest om de bebouwingsdichtheid van de werklocaties in beeld te brengen, zodat er meer informatie beschikbaar is over stedelijke verdichting. Ten vierde, in dit onderzoek is de locatie en inrichting van transformatiegebieden verklaart vanuit de vestigingseisen van ondernemers, terwijl de vestigingseisen van bewoners hier ook invloed op hebben. Verder onderzoek naar de vestigingsmotieven van bewoners in getransformeerde gebieden kan dus interessante resultaten opleveren, die verschillende ontwikkelingen en kenmerken van transformatiegebieden kunnen verklaren.

Literatuur

Atzema, O.A.L.C., Lambooy, J.G., Rietbergen, A. van & Wever, E. (2002), *Ruimtelijke Economische Dynamiek; kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling*. Bussum: Coutinho.

Atzema, O.A.L.C., Coops, R., Rietbergen, A. van & Veldhuis, W. (2017), *Next Economy. Aanzet voor een omgevingsvisie*. Wij Maken Nederland.

Bassett, K., Griffiths, R. & Smith, I. (2002), Cultural industries, cultural clusters and the city: the example of natural history film-making in Bristol. *Geoforum,* 33(2002): 165-177.

Baum, A. (1991), Property Investment Depreciation and Obsolescence. London: Routledge.

Besselink, H. & Greene, M. van (1988), *Veranderende vestigingstendensen*. Groningen: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Groningen.

Boelens, M. (2008), Motieven voor bedrijfsmigratie. Een onderzoek naar de verhuismotieven van bedrijven in Nederland. *Order,* 501: 903.

Boon, T. (2008), *Succesvolle gebiedstransformaties – Een verkennende studie naar succesindicatoren voor transformatiegebieden*. Masterthesis Amsterdam School of Real Estate.

Bourne, L.S. (1967), *Private redevelopment of the central city*. Chicago: The University. Department of Geography Research Paper no. 112.

Breheny, M.J. (1992), 'Sustainable Development and Urban Form; an introduction', in: M.J. Breheny (red.), *Sustainable Development and Urban Form*, London: Pion.

Brunt, H. en R.B. Jobse (1986), Transformatie van voormalige bedrijfsterreinen; een verkenning van middelgrote en grote Nederlandse Steden. In: *Stedebouw en Volkshuisvesting* mei, 195-201.

Bryman, A. (2012), *Social Research Methods*. Oxford: Oxford University Press.

Buck Consultants International (2008), *Indicatie van de herstructureringsopgave voor bedrijventerreinen in Nederland*. Nijmegen.

Buit, J. (1990), *Ruimtelijke Impact van grootschalige herstructurering – deel 1: resultaten van een literatuurverkenning*, Amsterdam: Planologisch Demografisch Instituut Universiteit van Amsterdam.

Buitelaar, E. & Witte, P. (2011), *Financiering van gebiedsontwikkeling: Een empirische analyse van grondexploitaties*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

CBS (2018), *Wederom bovengemiddelde economische groei Eindhoven* (https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/27/wederom-bovengemiddelde-economische-groei-eindhoven, geraadpleegd op 25 juli 2018).

Christensen, J. & Drejer, I. (2005), The strategic importance of location: Location decisions and the effects of firm location on innovation and knowledge acquisition. *European Planning Studies* 13:6, pp. 807-814.

Clerque, F. Le, & Hagendoorn, J.J.D. (1983), 'Werken aan de kompakte stad', pag. 161 in: *Planologische Discussiebijdragen 1983,* deel 1, Delft: Delftse Uitgevers Maatschappij.

Coevering, P. van de, L. Zaaijer, K. Nabielek & D. Snellen (2008), *Parkeerproblemen in woongebieden. Oplossingen voor de toekomst,* Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/ Ruimtelijk Planbureau.

CPB (2015), Grondprijzen en grensregio's: Zijn hoge grondprijzen van bedrijventerreinen een problem voor het vestigingsklimaat van Nederlandse grensregio's? *CPB Notitie,* 6 maart 2015.

Dahl, M.S. & Sorenson, O. (2009), The Embedded Entrepreneur. *European Management Review* 6, pp. 172-181.

Deben, L. & Weiden, J. van der (1980), *Stadsveroudering en stadsvernieuwing*. Een sociologische trendstudie. Deventer: Van Loghum Slaterus.

Dziembowska-Kowalska, J. & Funck, R.H. (2000), Cultural activities as a location factor in European competition between regions: Concepts and some evidence. *The Annuals of Regional Science,* 34(1): 1-12.

Firestone, W.A. (1993), Alternative Arguments for Generalizing From Data as Applied to Qualitative Research. *Educational Researcher,* 22(4): 16-23.

Folmer, E. & Kloosterman, R. (2015), Een nieuwe geografie van wonen en werken. In W. Salet, R. Vermeulen & R. van der Wouden (Eds.), *Toevoegen van ruimtelijke kwaliteit: ruimtelijke kennis voor het Jaar van de Ruimte,* 136-144. Amsterdam.

Fraser, W.D. (1984), Principles of property investment and pricing. London: MacMillan

Gebiedseconomie (2018), *Grondwaarde* (http://www.gebiedseconomie.nl/content/g/grondwaarde, geraadpleegd op 29 mei 2018).

Glaeser, E. L., Kerr, W. R. & Ponzetto, G. A. M. (2010), Clusters of entrepreneurship. *Journal of Urban Economics, 67,* pp. 150-168.

Heidemij Advies (1996), *Nieuwe kansen voor bestaande terreinen. Een onderzoek naar de problemen en oplossingen van verouderde bedrijventerreinen in Nederland.* EZ, Den Haag

Heilbrun, J. (1981), *Urban economics and public policy*. New York: St. Martin's Press.

Hilbers, H., Coerveing, P. van & Hoorn, A. van (2009), *Openbaar vervoer, ruimtelijke structuur en flankerend beleid: de effecten van beleidsstrategieën,* Den Haag: Plan Bureau voor de Leefomgeving.

Jacobs, J. (1961). The Death and Life of Great American Cities. New York: Random House.

Jacobs, J. (1969) The economy of cities. Random House, New York.

Jansen, J. (2009). *Segmentatie van kantoorgebruikers op basis van bedrijfsstijl.* Afstudeerscriptie Master op studies in Real Estate Amsterdam, P. 31-34.

Kennislab van Urbanisme (2014), *Wonen en werken in de Westas: De transformatie van bedrijventerreinen en kantorenparken naar een stedelijk woon-werkmilieu.* Amsterdam: Kennislab van Urbanisme.

Knight, C. (1996), 'Economic and Social Issues', pp. 114-121, in: M. Jencks, E. Burton & K. Williams (red.), *The Compact City: A Sustainable Urban Form*, London: E&FN Spon.

Krabben, E. van der (2011), 'Compacte grondexploitatie: de uitvoerbaarheid van de stedelijke transformatieopgave', pp. 90-104, in: L. Boelens , H. Ovink, H.L. Palsdotti & E. Wierenga (red.), *Compacte stad extended: Agenda voor toekomstig beleid, onderzoek en ontwerp*, Rotterdam Uitgeverij 010.

Krugman, P (1991), *Geography and trade*. MIT Press, Cambridge, MA.

Kok, J. & Menkhorst, G. (1999), *Migratieprocessen anno 1999*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.

Korteweg, P.J. (2002), Veroudering van kantorengebouwen: probleem of uitdaging? *Nederlandse Geografische Studies 291,* Utrecht: KNAG/Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.

Kruijt, B. (1974), *De prijsontwikkeling op de tweedehands gebouwenmarkt*. Kluwer, Deventer.

Kruijt, B., B. Needham & T. Spit (1990), *Economische grondslagen van grondbeleid*. Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Universiteit van Amsterdam.

Lambooy, J.G. (1997), Knowledge production, organisation and agglomeration economies. *GeoJournal,* 41(4): 293-300.

Louw, E. (2004), 'Functiemenging wonen en werken', in: *Inspiratiepaper woonwijken van de toekomst nr 5,* Rijswijk: Quantes/Habiforum.

Louw, E., Needham, B., Olden, H. & Pen, C-J. (2009), *Planning van bedrijventerreinen.* Den Haag: Sdu Uitgevers BV.

Marlet, G (2009), De aantrekkelijke stad: Utrecht: Atlas voor Gemeenten.

Marshall, A. (1920), *Principles of Economics*. London: Macmillan.

Meester, W. J. (1999), Subjectieve waardering van vestigingsplaatsen door ondernemers. (261 ed.) Utrecht / Groningen: KNAG/ Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen.

McCann, P. and S. Iammarino (2013), *Multinationals and Economic Geography: Location, Technology and Innovation*. Cheltenham: Edward Elgar.

Ministerie van Binnenlandse Zaken (2011), *De reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011: een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden*. Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken (2018), *Structuurvisie – Transformatiegebied – meervoudig* (beschikbaar op: https://data.overheid.nl/data/dataset/structuurvisie-transformatiegebied-meervoudig, geraadpleegd op: 9 januari 2018).

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (2018), *Uitleg bestemmingsplan* (https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/, geraadpleegd op: 29 mei 2018).

Murphy, E., Fox-Rogers, L. & Redmond, D. (2014), Location Decision making of creative industries: The Media and the computer game sector in Dublin, Ireland. *Growth and Change*, 46 (1): 97-113.

Musterd, S. & Murie, A. (2010), The Idea of the creative or knowledge-based city. In Musterd, S. & Murie, A. (ed) *Making Competitive Cities*. New York: Wiley-Blackwell.

Nabielek, K., Boschman, S., Harbers, A., Piek, M. & Vlonk, A. (2012), *Stedelijke verdichting: een ruimtelijke verkenning van binnenstedelijk wonen en werken*. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving.

Newman, P.W.G. en Kenworthy, J.R. (1989), Gasoline consumption and Cities: A comparison of U.S. Cities with a Global Survey. *Journal of the American Planning Association*, 55:24-37.

NOS (2018), *Meer nieuwe huizen gebouwd, maar krapte op woningmarkt blijft*. (https://nos.nl/artikel/2213863-meer-nieuwe-huizen-gebouwd-maar-krapte-op-woningmarkt-blijft.html, geraadpleegd op 25 juli 2018).

Olden, H. (2010), *Uit voorraad leverbaar*. Utrecht: Universiteit Utrecht.

Pellenbarg, P. H. (1976), Bedrijfsmigratie in Nederland: een onderzoek naar migratiemotieven en hun betekenis voor regionale ontwikkeling. *Deel I: terreinverkenning, Geografisch Instituut,* Rijksuniveriteit Groningen.

Pellenbarg, P.H. (2002), Sustainable Business Sites in the Netherlands: A Survey of Policies and Experiences. *Journal of Environmental Planning and Management*, 45 (1): 59-84.

Pellenbarg, P. H. (2006). Locatie of prestatie? Bedrijventerreinen en vestigingskeuze. *Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening*, 87(3): 26-29.

Pen en Hiethaar (1998), Het moderniseren van verouderde bedrijfsterreinen, *Rooilijn november 1998*, 440-446.

Pols, L., Amsterdam, H. van, Harbers, A., Kronberger, P. & Buitelaar, E. (2009), *Menging van wonen en werken*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de leefomgeving.

RIGO Research & Advies (2008), De ruimte voor woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied. Amsterdam: RIGO.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (2013), *Kantoorgebouwen in Nederland 1945-2015: cultuurhistorische en typologische quickscan*. Nationaal Programma Herbestemming.

Scott, A.J. (2011), World in Emergence: Notes Toward a Resynthesis of Urban-Economic Geography for the 21st Century, Urban Geography, 32(6): 845-870.

Stam, E. (2006), *Why butterflies don't leave; locational evolution of evolving enterprise*. Phd Thesis, Universiteit Utrecht.

Telegraaf (2018), *Tekort aan woningen bereikt hoogtepunt* (https://www.telegraaf.nl/financieel/1524909/tekort-aan-woningen-bereikt-hoogtepunt, geraadpleegd op 25 juli 2018).

THB Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), Kansen voor kwaliteit, een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen, Den Haag.

Yin, R. K. (2013), *Case Study Research, Designs and Methods*. London: Sage Publications Inc.

Vijselaar, J. (2011), Scheiden van wonen en werken is zó ouderwets. *Forum*, 03(2011).

VNG (2007), *Bedrijven en Milieuzonering,* Den Haag: Sdu Uitgevers.

Whitehand, J.W.R. (1987), *The changing face of cities. A study of development cycles and urban form*. London: Basil Blackwell. The Institute of British Geographers Special Publications Series 21.

Woodward, D., Figueiredo, O. & Guimaraes, P. (2006), Beyond the Silicon Valley: University R&D and high-technology location. *Journal of Urban Economics, 60,* pp. 15-32.

Bijlagen

BIJLAGE 1: LOCATIEFACTOREN (JANSEN, 2009)

Gebouw	
Maatvoering	Vloeroppervlak
	Uitbreidingsmogelijkheden
Buitenkant	Bouwvorm
	Representativiteit/uitstraling/architectuur
	Kwaliteit
	Zichtbaarheid
	Een gebruiker/Meerdere gebruikers
Binnenkant	Indeling gebouw
	Flexibiliteit van de ruimte
	Kwaliteit
Toegankelijkheid	Parkeergelegenheid
	Toegankelijkheid
Eigendom	Huur/koop
Faciliteiten	Beveiliging
	Verlichting
	Geluidswering
	Duurzaamheid

Directe omgeving	
Aantrekkelijkheid	Levendigheid omgeving
Veiligheid	Criminaliteit
	Vandalisme
	Veiligheid
Beperkingen	Overlast van anderen

Ligging – nabijheid	
Zakelijk	Hoofdkantoor (indien van toepassing)
	Klanten
	Leveranciers
	Concurrenten
	Soortgelijke bedrijven
	Zakelijke & ondersteunende bedrijven
	(Kennis)instellingen
Voorzieningen	Winkels
	Café & restaurant
	Sportactiviteiten/Recreatief
	Cultuur
	Binnenstedelijke voorzieningen

Bereikbaarheid	
Bereikbaarheid	Auto
	Trein
	Regionaal/Lokaal ov
	Luchthaven
	Overig
Digitaal	Digitale bereikbaarheid

Sociaaleconomische omgeving	
Status economie	Economische ontwikkeling
	Werkloosheid
	Aanwezigheid gekwalificeerd personeel
Reputatie	Mentaliteit bevolking
	Internationale oriëntatie
	Reputatie regio

Woon- en leefomgeving	
Wonen	Aanbod woningen
	Kosten levensonderhoud
	Veiligheid
Voorzieningen	Onderwijs
	Winkels
	Sport/Recreatief
	Cultuur
	Religie
	Medische voorzieningen
	Groenvoorziening
Aantrekkelijkheid	Uitstraling
	Architectuur

Financieel	
Gebouw	Huur-/koopprijzen
	Variabele kosten
	Grondprijs
	Bouwkosten
Beperkingen	Looptijd huurcontract
	Beperkingen/voorwaarden contract
Loonkosten	Relatieve loonkosten
Investeringsbeleid	Aanwezigheid investeerders
Belasting	Belastingen/heffingen/premies/subsidies

Overheid	
Medewerking	Vergunningen
	Betrouwbaarheid
	Kwaliteit informatie

Subjectief	
Gebondenheid	Binding met locatie/regio
	Persoonlijke motieven

Aanbodzijde	
Aanbod	Aanbod dat aansluit op wensen en eisen van de toekomstige gebruiker

BIJLAGE 2: GEMEENTEN NAAR MATE VAN STEDELIJKHEID

	Mate van stedelijkheid	Adressen per km²	Gemeente
NIET-STEDELIJK	**Weinig stedelijk**	500 tot 1.000	Aalsmeer
			Beemster
			Blaricum
			Bloemendaal
			Haarlemmerliede en Spaarnwoude
			Landsmeer
			Waterland
			Wijdemeren
	Matig stedelijk	1.000 tot 1.500	Castricum
			Edam-Volendam
			Laren
			Lelystad
			Oostzaan
			Ouder-Amstel
			Uitgeest
			Uithoorn
			Wormerland
STEDELIJK	**Sterk stedelijk**	1.500 tot 2.500	Almere
			Diemen
			Gooise Meren
			Haarlemmermeer
			Heemskerk
			Heemstede
			Huizen
			Purmerend
			Velsen
			Weesp
			Zaanstad
			Zandvoort
	Zeer sterk stedelijk	2.500 of meer	Amstelveen
			Amsterdam
			Beverwijk
			Haarlem
			Hilversum

BIJLAGE 3: ONDERZOEKSLOCATIES

A1: Multifunctionele bedrijventerreinen, gekenmerkt door hoge dichtheden en transformatie

Gemeente	Naam werklocatie	Banen 2017	Vesti-gingen 2017	Groei werk-gelegenheid 2012-2017	Aantal sectoren 2017	Binnen selectie?
Amsterdam	Amstel Business Park Noord	14	223	-99,4	2	Nee
	Amstel Business Park Oost	4.208	278	-15,2	11	Ja
	Bedrijventerrein Cruquius	2.296	499	3,7	12	Ja
	Bedrijventerrein Schinkel	4.743	412	47,1	12	Ja
	Buiksloterham	2.099	256	-2,6	11	Ja
	Hamerstraat	3.040	534	47,0	11	Ja
	Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden)	3.369	555	33,1	11	Ja
	NDSM (kadegebonden)	844	73	39,3	11	Ja
	NDSM (niet kadegebonden)	953	250	-34,1	10	Ja
	Overamstel	3.008	492	-48,1	12	Ja
	Papaverweg/ Metaal-bewerkerweg	1.669	398	1,6	11	Ja
Haarlem	Waarderpolder	11.146	1.075	-5	13	Ja
Haarlemmer-meer	De Weeren	1.120	188	-23,9	10	Ja

B2: Monofunctionele bedrijventerreinen, gekenmerkt door lage dichtheden

Gemeente	Naam	Banen 2017	Vesti-gingen 2017	Groei werk-gelegenheid 2012-2017	Aantal sectoren 2017	Binnen selectie?
Almere	De vaart iv	236	4	5800,0	4	Nee
	Hollandse kant	866	99	802,1	10	Nee
	Sallandsekant (bedrijventerrein)	1744	50	3388,0	7	Nee
Amstelveen	De Loeten	144	20	26,3	7	Ja
Amsterdam	Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	2467	57	25,6	5	Ja
	Atlaspark	522	12	13,2	3	Nee
	CD 0-1 (kadebonden)	189	23	-29,7	6	Ja
	Coen-en Vlothaven (niet kadegebonden)	260	23	-10,7	5	Ja
	Hemhavens (kadegevonden)	825	19	16,0	7	Ja
	Minervahaven Hempoint (kadegebonden)	162	10	13,3	6	Ja

	Sloterdijk IV	122	61	27,1	7	Ja
Diemen	Nuon-Terrein (Industrieel)	70	1	18,6	1	Nee
Haarlemmermeer	Corneliahoeve	3	2	50,0	1	Nee
	De Liede (Bestaand)	155	67	-30,8	4	Ja
	De Liede (nieuw)	3	16	-25,0	1	Nee
	Fokker Business Park	803	21	60,0	6	Nee
	Lijnden Q4	157	31	265,1	6	Nee
	Lisserbroek/ Kruisbaak	172		-12,2	5	Ja
	Rozenburg	66	12	4,8	5	Ja
	Schiphol Logistics Park	393	13	9725,0	3	Nee
	Schiphol Trade Park (campus)	10	4	42,9	4	Nee
	Schiphol Trade Park (logistiek)	60	13	-50,4	8	Nee
	Schuilhoeve (bedrijventerrein)	200	23	-27,0	1	Nee
	Vicon	328	12	6,5	4	Nee
	Vijfhuizen (bedrijventerrein)	77	20	42,6	4	Nee
	Wilhelminahoeve	2	1		1	Nee
Heemskerk	De Waterwegen	120	10	-10,4	1	Nee
Purmerend	De Baanstee Noord	25	1		1	Nee
Velsen	Businesspark IJmond e.o. (kadegevonden)	5	1	-93,2	1	Nee
	Grote Hout (kadegebonden)	329	3	13,1	2	Nee
	IJmondhaven (Kadegebonden)	202	6	169,3	4	Nee
	Noordwijkermeer polder (kadegebonden)	74	12	-29,5	5	Ja
	Tata Steel	9791	20	-12,2	7	Ja
Zaanstad	Multifunctiestrook Saendelft	61	9	1,7	6	Ja
	Westerspoor (kadegebonden)	59	11	-20,3	5	Ja
	Zuiderhout (kadegebonden)	81	18	-16,5	7	Ja

C1: Multifunctionele kantorenlocaties, gekenmerkt door hoge dichtheden en transformatie

Gemeente	Naam werklocatie	Banen 2017	Vesti-gingen 2017	Groei werk-gelegenheid 2012-2017	Aantal sectoren 2017	Binnen selectie?
Amstelveen	Stadshart	3633	145	21,3	11	Ja
Amsterdam	Amstel III	29606	1182	33,5	12	Ja
	Amstelstation	9167	601	-5,0	12	Nee
	Houthaven	171	53	29,5	7	Ja
	Lelylaan	3677	484	-24,7	11	Nee
	NDSM/ Buiksloterham/ Hamerkwartier	3496	361	19,1	13	Ja
	Oostelijke Handelskade	3805	756	66,2	12	Ja
	Oosterdokseiland	3796	188	64,6	11	Ja
	Overhoeks/ Sixhaven	1295	368	317,7	11	Ja
	Riekerpolder	10375	685	20,5	12	Ja
	Science Park	3739	356	30,5	11	Ja
	Westerdokseiland	1688	447	171,8	13	Ja
	Zuidas	49064	2329	30,8	13	Ja
Beverwijk	Stationsgebied	659	9	63,5	8	Ja
Haarlem	Houtplein	1472	8	587,9	5	Ja
Zaanstad	Inverdan	5169	148	36,0	12	Ja

D2: Monofunctionele kantorenlocaties, gekenmerkt door lage dichtheden

Gemeente	Naam	Banen 2017	Vesti-gingen 2017	Groei werk-gelegenheid 2012-2017	Aantal sectoren 2017	Binnen selectie?
Amstelveen	Bovenkerk	110	7	-77,4	4	Nee
	Gondel	345	29	248,5	9	Ja
	Rekencentrum ABN Amro	165	1	415,6	1	Nee
Haarlem	Richard Holkade	193	26	17,0	6	Ja
Purmerend	Kop van West/ Steltenlopers	82	14	215,4	3	Nee

BIJLAGE 4: BESCHRIJVING RESPONDENTEN

4.1 ICT-respondenten

Energeia
Energeia is een nieuwsbureau dat zich op de energiesector richt. Ze publiceren online en schrijven over alles wat de Nederlandse energiesector aan zou moeten gaan.
Jaar oprichting: *2000*
Aantal werknemers: *10*
Verhuisd in: *2012 & 2014*
Vorige vestigingslocatie(s): *Amsterdam Centrum & Westerdokseiland*
Huidige vestigingslocatie: *Amstelstation*
Respondent: *Wouter Hylkema, hoofdredacteur*

Limoengroen
Limoengroen is een bedrijf dat duurzame websites bouwt voor allerlei soorten bedrijven. Hierbij komt veel advisering, ontwerpen en programmeren kijken.
Jaar oprichting: *2011*
Aantal werknemers: *15*
Verhuisd in: *2017*
Vorige vestigingslocatie: *Westerdokseiland*
Huidige vestigingslocatie: *Oosterdokseiland*
Respondent: *Baris Wanschers, algemeen directeur*

Overhaus
Overhaus B.V. is een ontwerpbureau dat zich doorgaans bezighoudt met projecten van culturele instanties. Hierbij helpt het bureau bij het maken van tentoonstellingen, het vormgeven van allerlei producten en het ontwikkelen van campagnes.
Jaar oprichting: *2013*
Aantal werknemers: *6*
Verhuisd in: *2013*
Vorige vestigingslocatie: *Cruquiuseiland*
Huidige vestigingslocatie: *Amstel Business Park Oost*
Respondent: *Wouter Overhaus, algemeen directeur*

Ritense
Ritense B.V. is een bedrijf dat zich bezighoudt met het ontwerpen van processen en het implementeren van processoftware, voor uiteenlopende opdrachtgevers.
Jaar oprichting: *1999*
Aantal werknemers: *21*
Verhuisd in: *2013*
Vorige vestigingslocatie: *Amsterdam Lelylaan*
Huidige vestigingslocatie: *Cruquiuseiland*
Respondent: *Rutger Haagsma, algemeen directeur*

Bureau Retail Management Center
Bureau RMC houdt zich bezig met het omzetten van winkelstraatdrukte in allerlei dataproducten en adviezen. Om deze drukte te meten maken ze gebruik van de innovatieve methode 'City Traffic'.
Jaar oprichting: *1987*
Aantal werknemers: *5*
Verhuisd in: *2017*
Vorige vestigingslocatie: *Amsterdam Lelylaan*
Huidige vestigingslocatie: *Riekerpolder*
Respondent: *Huib Lubbers, algemeen directeur*

Ibanx HSE
Ibanx HSE geeft advies aan grote organisaties op gebied van industriële veiligheid. Dit doen ze door middel van een software, die het mogelijk maakt om veiliger en schoner te werken.
Jaar oprichting: *2012*
Aantal werknemers: *30*

Verhuisd in: *2015*
Vorige vestigingslocatie: *Amsterdam Lelylaan*
Huidige vestigingslocatie: *Hamerstraat*
Respondent: *Sjoerd Nanninga, algemeen directeur*

Validators
Validators doet onderzoek naar reclame, communicatie en media, met als doel om dit te verbeteren. Hierbij maken ze gebruik van innovatieve technologie en ontwikkelen ze nieuwe methodes om deze verbetering te realiseren.
Jaar oprichting: *2009*
Aantal werknemers: *11*
Verhuisd in: *2016*
Vorige vestigingslocatie: *Buiksloterham*
Huidige vestigingslocatie: *Hamerstraat*
Respondent: *Bart Massa, business manager*

Clockwork
Clockwork B.V. ontwikkelt websites voor grote bedrijven. Hier komen verschillende werkzaamheden bij kijken, variërend van het ontwikkelen van designs tot het maken van de website zelf.
Jaar oprichting: *1996*
Aantal werknemers: *23*
Verhuisd in: *2013*
Vorige vestigingslocatie: *Oostelijke Handelskade*
Huidige vestigingslocatie: *Minervahaven*
Respondent: *George de Bouter, afdelingsmanager*

Improve Digital
Improve Digital houdt zich bezig het doorverkopen van advertenties. Dit doen ze door middel van een platform waar adverteerders advertenties op plaatsen, die vervolgens worden doorverkocht aan bedrijven die deze advertenties het beste kunnen promoten.
Jaar oprichting: *2008*
Aantal werknemers: *43*
Verhuisd in: *2018*
Vorige vestigingslocatie: *Minervahaven*
Huidige vestigingslocatie: *Schiphol Rijk*
Respondent: *Nathalie Dakus, Management assistent*

Sociomantic labs
Ook Sociomantic labs houdt zich bezig met het doorverkopen van internet-advertenties. Hierbij zorgt Sociomantic labs dat de advertenties goed zichtbaar zijn en dat mensen naar de webshop van de klanten toe komen.
Jaar oprichting: *2012*
Aantal werknemers: *8*
Verhuisd in: *2016*
Vorige vestigingslocatie: *Amsterdam Centrum*
Huidige vestigingslocatie: *Minervahaven*
Respondent: *Yori Klaassen Bos, managing director Benelux*

Flores
Flores B.V. houdt zich bezig met het maken en implementeren van software applicaties. Daarnaast geeft het bedrijf advies over de nieuwste technologieën en lost het bedrijf bestaande IT-problemen op.
Jaar oprichting: *1998*
Aantal werknemers: *15*
Verhuisd in: *2014*
Vorige vestigingslocatie: *Amsterdam Centrum*
Huidige vestigingslocatie: *Oostelijke Handelskade*
Respondent: *Victor Heijke, algemeen directeur*

4.2 Respondenten groot- en detailhandel

Houz International

Houz International is een handelsbedrijf in noten, gedroogd fruit en zaden. De producten van het bedrijf gaan de hele wereld over. De werkzaamheden van het bedrijf bestaat deels uit handelen en deels uit het verwerken van de handel.
Jaar oprichting: *2005*
Aantal werknemers: *10*
Verhuisd in: *2016*
Vorige vestigingslocatie: *Amsterdam Centrum*
Huidige vestigingslocatie: *Cruquiuseiland*
Respondent: *Dietrik Huizing, algemeen directeur*

Erasmus Boekhandel
Erasmus Boekhandel is een bedrijf dat boeken inkoopt en doorverkoopt aan bibliotheken en andere klanten. Deze klanten zijn verspreid over de hele wereld, waardoor ze internationaal werken.
Jaar oprichting: *1934*
Aantal werknemers: *40*
Verhuisd in: *2015*
Vorige vestigingslocatie: *Amsterdam Centrum*
Huidige vestigingslocatie: *Cruquiuseiland*
Respondent: *Dirk Raes, managing director*

Tagnet
Tagnet B.V. houdt zich bezig met het verhandelen en beheren van IT-producten en diensten. Ze werken voor verschillende klanten in Nederland.
Jaar oprichting: *2004*
Aantal werknemers: *8*
Verhuisd in: *2016*
Vorige vestigingslocatie: *Hamerstraat*
Huidige vestigingslocatie: *NDSM-werf*
Respondent: *Mark Sutherland, projectleider*

New Market
New Market B.V. is een werkzaam in de kledingindustrie. Het bedrijf vertegenwoordigd verschillende merken die tentoon worden gesteld in hun eigen showroom.
Jaar oprichting: *2008*
Aantal werknemers: *11*
Verhuisd in: *2014*
Vorige vestigingslocatie: *Hamerstraat*
Huidige vestigingslocatie: *CD 2-3 (kadegebonden)*
Respondent: *Anoniem*

OCS+Steelcase
OCS+Steelcase is een bedrijf dat zich bezighoudt met het creëren van inspirerende werkomgevingen. De werknemers werken vooral op locatie, waardoor de vestiging in Amsterdam als etalage dient.
Jaar oprichting: *1999*
Aantal werknemers: *10*
Verhuisd in: *2015*
Vorige vestigingslocatie: *Amstel III*
Huidige vestigingslocatie: *Steigereiland*
Respondent: *Maarten Smit, Operationeel manager*

Wijnimport van Broekhuizen
Wijnimport van Broekhuizen is werkzaam als handelaar in de wijnindustrie. Het bedrijf importeert wijn en verkoopt deze online of in hun eigen winkel in Amsterdam Zuid.
Jaar oprichting: *1848*
Aantal werknemers: *10*
Verhuisd in: *2015*
Vorige vestigingslocatie: *Overamstel*
Huidige vestigingslocatie: *Amstel III*
Respondent: *Suzanne van Broekhuizen, partner*

BIJLAGE 5: INTERVIEWVRAGEN

Kenmerken bedrijf:

1. Kunt u kort iets over deze bedrijfsvestiging vertellen (vestigingsgrootte, sector)?
2. In welke markt opereert deze vestiging (indien meerdere markten: wat is qua omzet de belangrijkste markt?)
3. Wanneer is deze onderneming opgericht?
4. Heeft deze onderneming meerdere vestigingen? (indien ja: waar zijn vestigingen gevestigd?)
5. Hoeveel werknemers zijn er in dienst bij deze vestiging? Indien van toepassing: hoeveel werknemers zijn er in totaal bij deze onderneming (nationaal en internationaal) in dienst?
6. Wat is uw functie, en hoe lang werkt u al bij deze onderneming en bij deze vestiging?

Verhuizing:

7. Hoe lang is het bedrijf gevestigd op de huidige locatie?
8. Is dit bedrijf de laatste 10 jaar verhuisd?
9. Wat was de vorige vestigingslocatie van het bedrijf?
10. Wat zijn de belangrijkste maximaal vijf redenen geweest om van de vorige locatie naar de huidige vestigingslocatie te verhuizen? Kunt u daarbij een onderscheid maken tussen de redenen om de vorige locatie te verlaten (= vertrekredenen) en de redenen om zich te vestigen op deze locatie (= vestigingsredenen)?
11. Zijn er naast deze locatie gerelateerde redenen nog andere motieven van belang geweest bij de verhuizing van uw bedrijf, bijvoorbeeld .... (benoemen wat respondent nog niet heeft genoemd)?

Locatie

12. Zijn er omstandigheden die u bij de vorige locatie wel had en nu niet? Indien ja, mist u deze omstandigheden of juist niet?
13. Wat ziet u als het grootste verschil tussen de vorige locatie en de huidige locatie? Ervaart u elk van deze verschillen vanuit het perspectief van de huidige locatie als positief of negatief?
14. Zou u zeggen dat de huidige locatie een inspirerende omgeving biedt? Zo ja, hoe komt dit volgens u (gebouwen, openbare ruimte, groen)?
15. Hoe ervaart u de aanwezigheid van woningen op de huidige locatie? Heeft u weleens last gehad van bewoners van de huidige locatie (tegenstellende belangen, meer regels)?
16. Onderhoudt u relaties met andere bedrijven op deze locatie? Wat voor soort relaties zijn dit?
17. Heeft u meer of minder relaties met andere bedrijven/functies dan dat u op de vorige locatie had?
18. Hoe ervaart u de volgende aspecten van de huidige locatie? (Tijdens het interview kijken of bepaalde dingen al zijn beantwoord)
    A) Aanwezigheid van voorzieningen
    B) Aanwezigheid + aandacht openbare ruimte
    C) Bereikbaarheid van de locatie (ov, fiets, auto)
    D) Hoeveelheid verkeer: verkeershinder?
    E) Aanwezigheid parkeergelegenheid (fiets, auto)
    F) Sociale controle?
19. Hoe ervaart u de volgende aspecten, die betrekking hebben op het ondernemen? (Tijdens interview kijken of bepaalde dingen al zijn beantwoord)
    G) Aanwezigheid (bekwaam) personeel
    H) Aanwezigheid soortgelijke bedrijven + bedrijven uit andere sectoren
    I) Nabijheid klanten
    J) Huur/koopprijzen van bedrijfsruimte (in vergelijking met vorige locatie)
    K) Uitbreidingsmogelijkheden
20. Vindt u dat de huidige locatie meer of minder is ingericht naar de wensen van ondernemers, vergeleken met uw vorige vestigingslocatie?

BIJLAGE 6: CODEERSCHEMA

Code	Subcodes	Omschrijving
Kenmerken bedrijf	- Jaar oprichting - Aantal werknemers - Sector - Aantal vestigingen - Respondent	Onder deze code vallen alle kenmerken van het bedrijf.
Verhuizing	- Vorige locatie - Huidige locatie - Jaar verhuizing - Grootste verschil	Onder deze code valt alle informatie die te maken heeft met de verhuizing.
Vertrekmotieven	- 1e vertrekmotief - 2e vertrekmotief - 3e vertrekmotief - 4e vertrekmotief - 5e vertrekmotief	Deze code geeft de top 5 van vertrekmotieven weer.
Vestigingsmotieven	- 1e vestigingsmotief - 2e vestigingsmotief - 3e vestigingsmotief - 4e vestigingsmotief - 5e vestigingsmotief	Deze code geeft de top 5 van vestigingsmotieven weer
Locatiefactoren	- Omgeving - Functiemenging - Voorzieningen - Openbare ruimte - Bereikbaarheid - Verkeer - Parkeergelegenheid - Sociale controle	Deze code geeft weer hoe de respondenten de huidige locatie ervaren, wat betreft een aantal kenmerken.
Ondernemen	- Bekwaam personeel - Relaties - Klanten - Huurprijzen - Uitbreiding	Deze code geeft weer hoe de respondenten het ondernemen op de huidige locatie ervaren.
Conclusie		Onder deze code valt het antwoord van de respondenten op de vraag indien ze de huidige locatie meer of minder ingericht vinden naar de wensen van ondernemers