



Bedrijven onder dak 2007

Ontwikkelingen

HOOFDRAPPORTAGE

BEDRIJFSHUISVESTING RIVIERENLAND



KAMER VAN KOOPHANDEL
MIDDEN-NEDERLAND

Colofon

Uitgever:

Kamer van Koophandel Midden-Nederland
Kroonstraat 50
Postbus 48
3500 AA Utrecht

Auteurs :

Dr. E. Louw (Technische Universiteit Delft / Onderzoeksinstituut OTB)
Drs. E.H.J. Kennis (Kamer van Koophandel Midden-Nederland)

Voor vragen en/of opmerkingen contact opnemen met:

Drs. E.H.J. (Bart) Kennis, accountmanager
T (030-2396600)
Email: bkennis@middennederland.kvk.nl

Tiel, maart 2008

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

© 2008, Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Afdeling Regiostimulering, dhr. drs. E.H.J. Kennis

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond van het onderzoek	1
1.2	Doelstelling	1
1.3	Onderzoeksopzet	1
1.4	Response	2
1.5	Opzet rapport	3
2	Kenmerken van bedrijven	4
2.1	Bedrijfssectoren	4
2.2	Werkgelegenheid	4
2.3	Startjaar	9
3	Bedrijfshuisvesting en locatie	11
3.1	Bedrijfsruimte	11
3.2	Vestigingslocatie	15
3.3	Beoordeling van de huidige locatie	20
3.4	Ruimtegebruik	26
4	Dynamiek in het regionale bedrijfsleven	30
4.1	Verwachte ontwikkelingen	30
4.2	Behoeftte aan bouwgrond	33
4.3	Bedrijven met uitbreidings- en verbouwingsplannen	43
4.4	Bedrijven met verplaatsingsplannen	48
4.5	Bedrijven met opheffingsplannen	64
5	Bedrijven op centrumlocaties	67
5.1	Bedrijfssectoren en werkgelegenheid	67
5.2	Ruimtegebruik	68
5.3	Beoordeling van de huidige locatie	69
5.4	Dynamiek	71
5.5	Ruimtebehoefte	73
6	Bedrijven in woonwijken	76
6.1	Bedrijfssectoren en werkgelegenheid	76
6.2	Ruimtegebruik	77
6.3	Beoordeling van de huidige locatie	78
6.4	Dynamiek	80
6.5	Ruimtebehoefte	82
7	Bedrijven op bedrijventerreinen	84
7.1	Bedrijfssectoren en werkgelegenheid	84
7.2	Ruimtegebruik	85
7.3	Beoordeling van de huidige locatie	86
7.4	Dynamiek	91
7.5	Ruimtebehoefte	93
8	Bedrijven in het buitengebied	96
8.1	Bedrijfssectoren en werkgelegenheid	96
8.2	Ruimtegebruik	97
8.3	Beoordeling van de huidige locatie	98
8.4	Dynamiek	101
8.5	Ruimtebehoefte	104
9	Speciale onderwerpen	106
9.1	Inleiding	106
9.2	Kleine bedrijven	106
9.3	Woon-werklocaties	111
9.4	Zware milieucategorie, overslagmogelijkheden en locaties ontsloten door water	113
9.5	Samenwerking	115

1 INLEIDING

1.1 Achtergronden van het onderzoek

Per 1 januari 2008 zijn de Kamers van Koophandel Utrecht en Rivierenland gefuseerd tot Kamer van Koophandel Midden Nederland. Vanwege allerlei ontwikkelingen in het Rivierengebied, zowel ruimtelijk, economisch als beleidsmatig, heeft de Kamer van Koophandel in 2007 besloten het onderzoek 'Bedrijven onder Dak' nog een keer uit te voeren in het Rivierengebied. Voorbeelden van belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op bedrijfshuisvesting zijn de economische groei na de recessie in het begin van dit decennium en de veranderende samenstelling van de opbouw van het bedrijfsleven. Niet alleen neemt de dienstensector een steeds belangrijker plaats in, ook is er sprake van een groeiend aantal bedrijven met één of enkele werkzame personen. Daarnaast zijn er veranderingen binnen de verschillende branches vervagen en bedrijven 'verkantoreren' steeds verder. Bepaalde vormen van detailhandel hebben een groeiende voorkeur voor vestiging op perifere locaties in plaats van het centrum. Het nieuwe beleid voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing biedt mogelijkheden maar geeft ook beperkingen. En natuurlijk is er een belangrijke maatschappelijke discussie ontstaan over de wenselijkheid van bedrijventerreinen. Deze leidt tot groeiende aandacht voor kwaliteitsverbetering en voor mogelijkheden van herstructurering.

Een andere belangrijke reden om Bedrijven onder Dak weer uit te voeren was dat het tien jaar geleden is dat de kamer het onderzoek voor het eerst uitvoerde in het hele Rivierengebied. (Hoewel het onderzoek in 1996 al werd uitgevoerd in de grotere gemeenten). In deze 10 jaar is Bedrijven onder Dak nu voor de vierde keer uitgevoerd. Daardoor zijn er voldoende gegevens verzameld om duidelijk zicht te krijgen over ontwikkelingen en verschuivingen in bedrijfshuisvesting over een langere periode.

Voor het eerst is er een onderzoek dat zoveel gegevens over bedrijfshuisvesting oplevert, over een zo lange periode. De verschuivingen die hierdoor in beeld zijn gebracht, zijn van groot belang om zicht te krijgen op toekomstige ontwikkelingen. Niet alleen als het gaat om bedrijventerreinen of omvang van de ruimtevraag, maar zeker ook over kwaliteiten van bedrijfsruimte en bedrijfsomgeving, op verschillende locatietypen, in verschillende gemeenten en voor iedere branche en sector. Ondernemers en beleidsmakers hebben deze kennis nodig om de juiste keuzes voor de toekomst te maken. Immers: een goede bedrijfshuisvesting is essentieel voor een goede bedrijfsvoering en dus voor economische ontwikkeling.

1.2 Doelstelling

Met het onderzoek wordt primair beoogd om continu zicht te houden op de behoefte aan geschikte bedrijfsruimte in het Rivierengebied. De economische ontwikkeling van het gebied wordt immers mede bepaald door de beschikbaarheid van passende bedrijfsruimte. Problemen bij de bedrijfshuisvesting kunnen de regionale economie nadelig beïnvloeden, omdat het bedrijfsproces verslechtert (en daardoor omzet en werkgelegenheid kunnen dalen) of omdat bedrijven zich genoodzaakt zien om te vertrekken. Signalen vanuit het bedrijfsleven vormen een cruciale input voor het beleid van de overheid. Inzicht daarin is dan ook van groot belang. Door de periodieke uitvoering van het onderzoek wordt continu zicht geboden op de waardering van de huidige bedrijfsruimte (op lokaal en regionaal niveau), op de concrete ruimtebehoefte van verschillende typen bedrijven (kwantitatief en kwalitatief) en op de knelpunten ten aanzien van de bedrijfshuisvesting. De Kamer van Koophandel gebruikt de resultaten van het onderzoek om het bedrijfshuisvestingsbeleid verder te ontwikkelen en zo mogelijk knelpunten op te lossen, om ondernemers met huisvestingsproblemen te helpen, om actuele en adequate informatie aan betrokken partijen te kunnen aanbieden en om de lokale en regionale overheid te ondersteunen bij de beleidsontwikkeling op dit gebied.

1.3 Onderzoeksopzet

Evenals in 1997/98, 2000 en 2004 is in 2007 onder alle (economisch relevante bedrijven vanaf 1 fulltime werkzame persoon) in de regio een schriftelijke enquête verspreid. Naast enkele algemene bedrijfskenmerken (sector, werkzame personen, vestigingsplaats, vestigingsjaar e.d.) kan de enquête kan worden verdeeld in drie hoofdthema's:

- De huidige huisvestingssituatie van het bedrijf (type locatie, omvang perceel en bedrijfspand, huur/koop, onderhoudssituatie, verhuizing, parkeervoorziening e.d.);
- Beoordeling van de huisvestingssituatie door de ondernemer (beschikbare ruimte, parkeervoorzieningen, onderhoud, beveiliging en criminaliteit, milieuoverlast, contact met de gemeente, overige knelpunten);
- Toekomstplannen van de ondernemer (komende 5 jaar) (verbouwing, verplaatsing, oprichting nevenvestiging, bedrijfsbeëindiging, overname, inkrimping of uitbreiding van het aantal werkzame personen alsook de implicaties van een en ander voor de ruimtebehoefte in aard, omvang en locatie).

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in alle 15 gemeenten van de regio Rivierenland. De enquête is gestuurd naar alle vestigingen van ondernemingen in Rivierenland met één of meer werkzame personen (inclusief eigenaar). Dit betekent dat bedrijven die meerdere vestigingen in Rivierenland, per vestiging een enquêteformulier hebben ontvangen. Wanneer in het rapport gesproken wordt over bedrijven of ondernemingen, wordt feitelijk de vestiging bedoeld.

De enquête is niet verzonden aan agrarische bedrijven en pensioen- en beheerdiensten. Er zijn wel bedrijven in het onderzoek betrokken die naast agrarische activiteiten ook andere activiteiten uitvoeren, zoals groothandel, detailhandel (bijv. gekoppeld aan fruitteelt), horeca (bijv. kamperen bij de boer), industrie of diensten. De gegevens hierover zijn onttrokken aan het Handelsregister.

De vragenlijst is begin mei 2007 verstuurd. In juni is aan bedrijven een herinnering verstuurd. De inname van formulieren is eind augustus 2007 beëindigd.

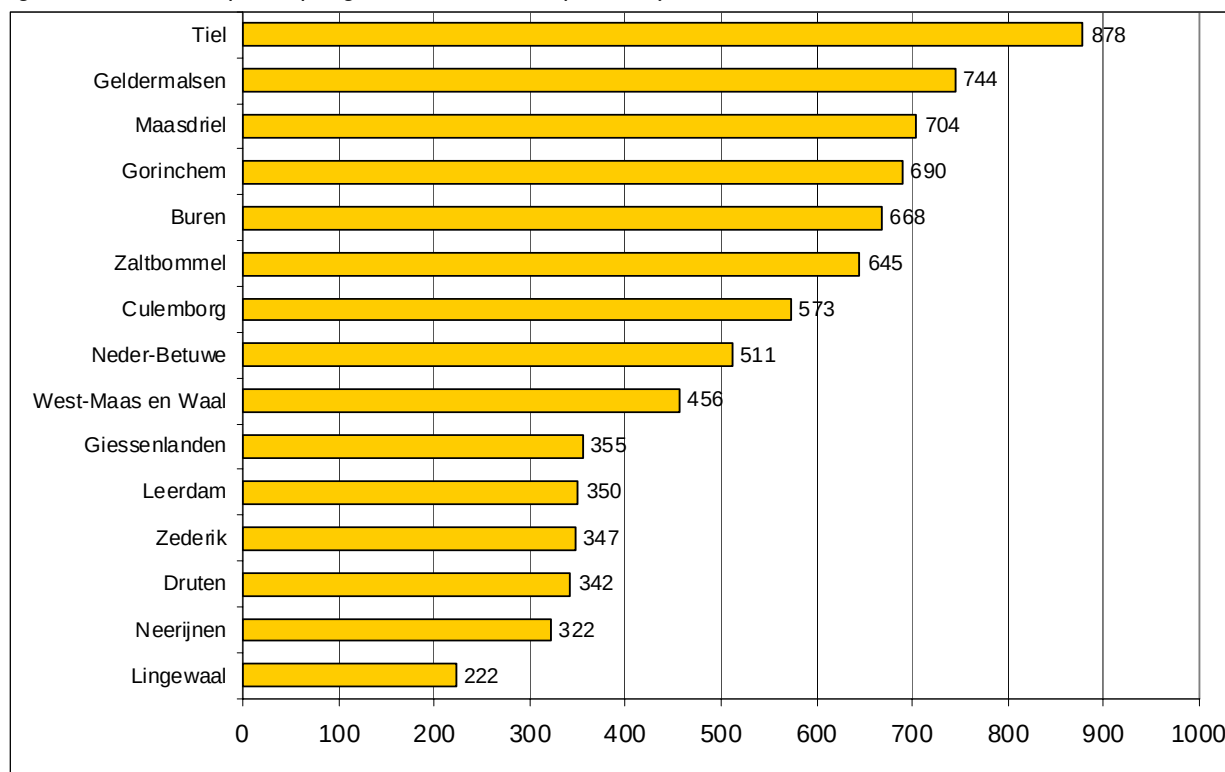
De vragenlijst is grotendeels dezelfde als bij de vorige metingen, zodat voor de meeste gegevens ook vergelijkingen in de tijd mogelijk zijn (zie bijlage).

1.4 Response

De enquête is verstuurd naar 15.653 bedrijven. Er zijn 7.952 ingevulde enquêteformulieren geretourneerd. Dit is een response van 50,5%. Daarmee ligt de response op een vergelijkbaar niveau als in 2004 (50%), maar lager dan in 2000 (58%) en 1998 (64%). Voor een schriftelijke enquêtes onder bedrijven is dit een zeer hoog percentage.

Per gemeente ligt het aantal meewerkend bedrijven tussen de 878 in Tiel en 222 in Lingewaal (figuur 1.4.1). Het response percentage per gemeente schommelt tussen de 45% in Leerdam en 55% in Geldermalsen (figuur 1.4.2). De response in de vier stedelijke gemeenten (Culemborg, Leerdam, Gorinchem en Tiel) ligt lager dan de response in de overige gemeenten.

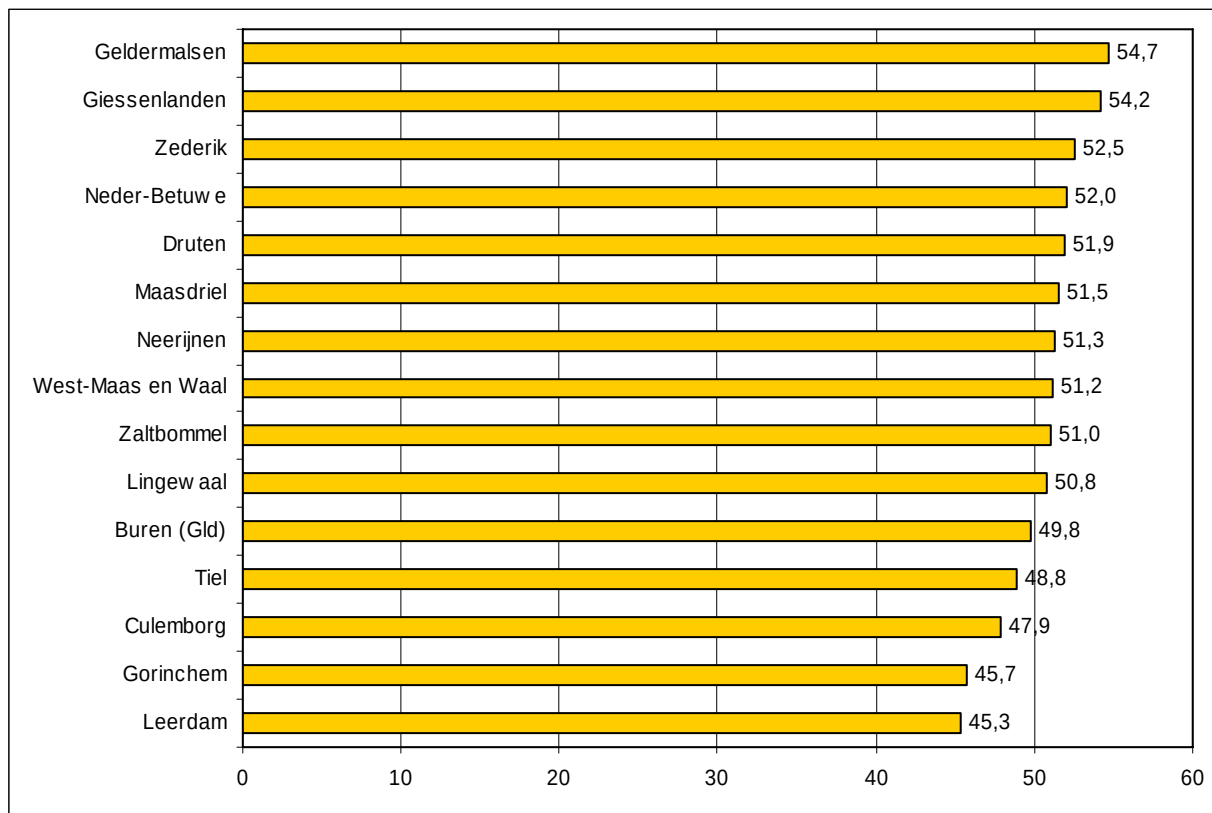
Figuur 1.4.1 Response per gemeente, absoluut (N= 7807).



* Van 145 bedrijven is de gemeente niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

Figuur 1.4.2 Response per gemeente, procentueel (N= 7807).



* Van 145 bedrijven is de gemeente niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

1.4 Opzet rapport

In hoofdstuk twee worden de belangrijkste kenmerken van de ondervraagde bedrijven kort op een rij gezet. Het gaat daarbij om onder andere het totaal beeld van de bedrijven naar sector en werkgelegenheid. Tevens wordt aandacht geschonken aan het jaar van vestiging.

In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de huidige huisvestingssituatie en vestigingslocatie. Gekeken wordt onder andere naar het type huisvesting en het ruimtegebruik. Daarnaast is er aandacht voor het oordeel dat de ondernemers voor hun huisvesting en vestigingslocatie hebben.

In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de te verwachten dynamiek in het regionale bedrijfsleven van Rivierenland in de komende jaren. Daarbij wordt gekeken naar verbouwingsplannen, verplaatsingsplannen (inclusief het openen van nevenvestigingen) en opheffingsplannen. De verbouwings- en verplaatsingsplannen worden vertaald in termen van ruimtebehoefte en locatieveranderingen die hiervan het gevolg kunnen zijn.

In de hoofdstukken vijf tot en met acht wordt afzonderlijk ingegaan op vier locatietypen, centrum, woonwijken, bedrijventerreinen en buitengebied. Voor ieder locatietype wordt ingegaan op de samenstelling van de werkgelegenheid, de beoordeling van het locatietype, de bedrijfsdynamiek en het huidige en toekomstige ruimtegebruik.

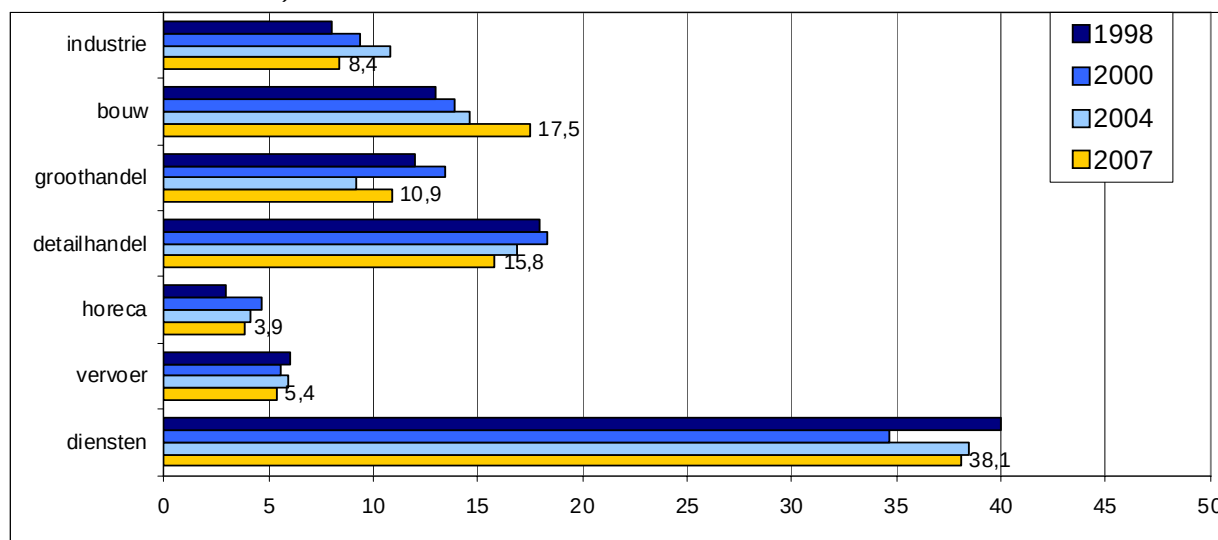
In hoofdstuk negen komen enkele specifieke onderwerpen aan de orde, te weten kleine bedrijven, de behoefte aan woon-werklocaties, bedrijven die op zoek zijn naar locaties met een hoge milieucategorie en overslagmogelijkheden en de belangstelling voor samenwerkingsvormen tussen bedrijven.

2 KENMERKEN VAN DE BEDRIJVEN

2.1 Bedrijfssectoren

Van de in 2007 geënquêteerde bedrijven behoort ruim een derde tot de dienstensector. De bouw vormt 17% van de response, en de detailhandel bijna 16% (figuur 2.1.1). Vergeleken met de drie voorgaande enquêtes valt op dat het aandeel van de bouw voortdurend toeneemt en de detailhandel sinds 2000 een dalende trend vertoont.

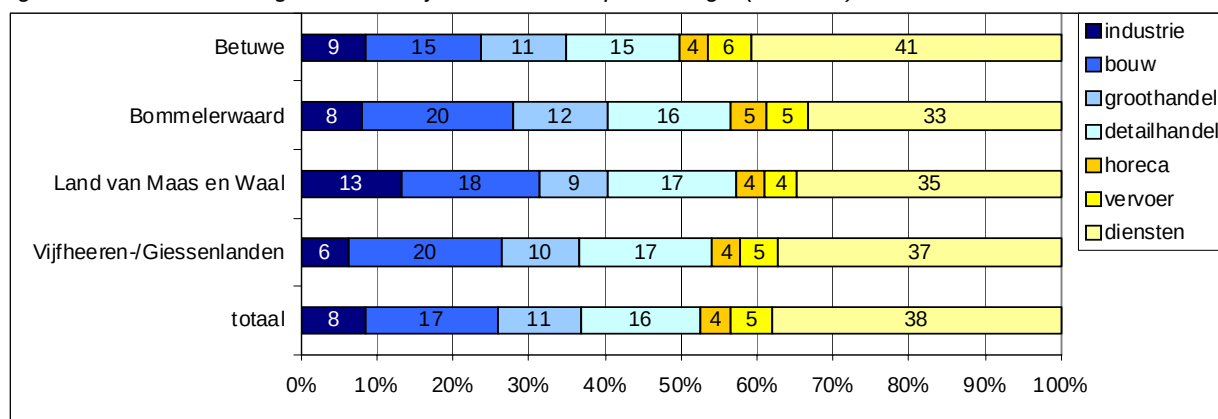
Figuur 2.1.1 Verdeling van de bedrijven naar bedrijfssector in 1998, 2000, 2004 en 2007 in procenten (2007: N=7862*).



* In 2007 was van 90 bedrijven is de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

Figuur 2.2.2 Verdeling van de bedrijven naar sector per subregio (N=7807*).

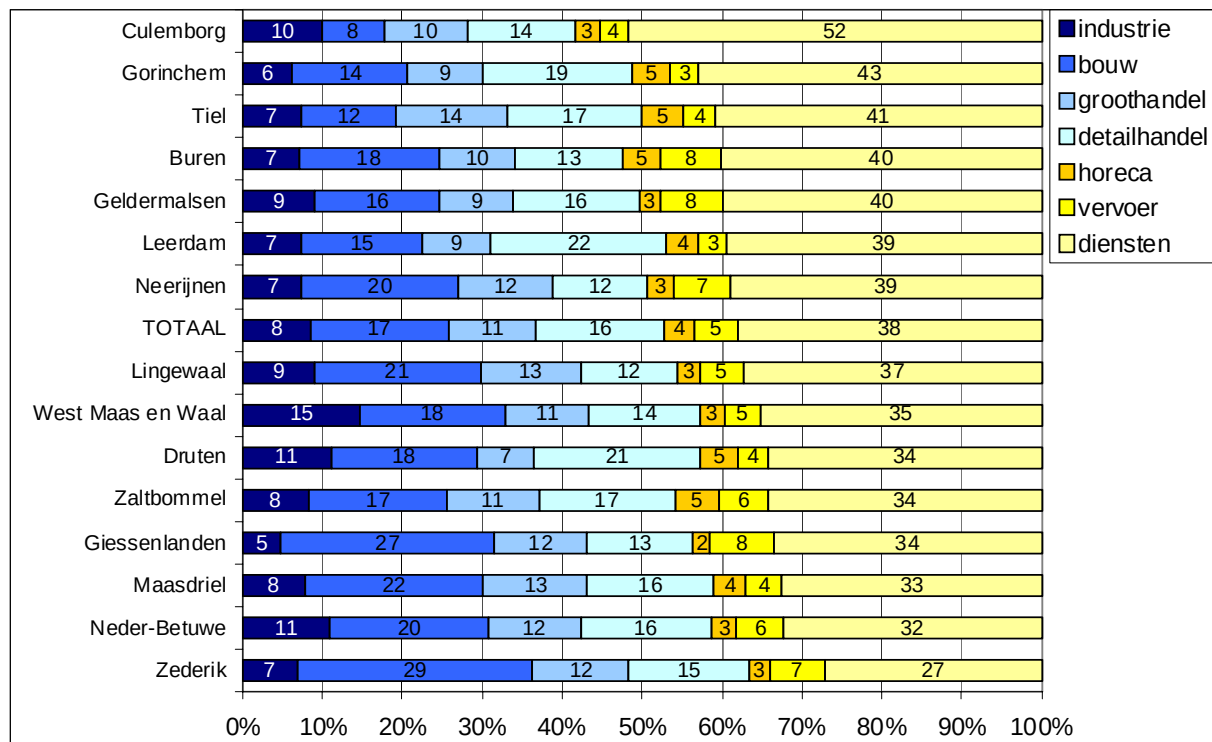


* In 2007 was van 145 bedrijven de gemeente en/of de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007 en rapportage van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

In grote lijnen is de verdeling over de bedrijven in de verschillende subregio's gelijk. De dienstensector is overal de grootste, gevolgd in grootte door de bouw en de detailhandel. In de Betuwe is de dienstensector groter dan in de andere subregio's. De industrie is relatief goed vertegenwoordigd in het Land van Maas en Waal, terwijl het aandeel van de industrie in Vijfheerenlanden / Giessenlanden iets onder het gemiddelde ligt.

Figuur 2.1.3 Verdeling van de bedrijven naar sector, per gemeente, in procenten (N=7807*).



* van 145 bedrijven is de gemeente en/of de sector niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland, 2007.

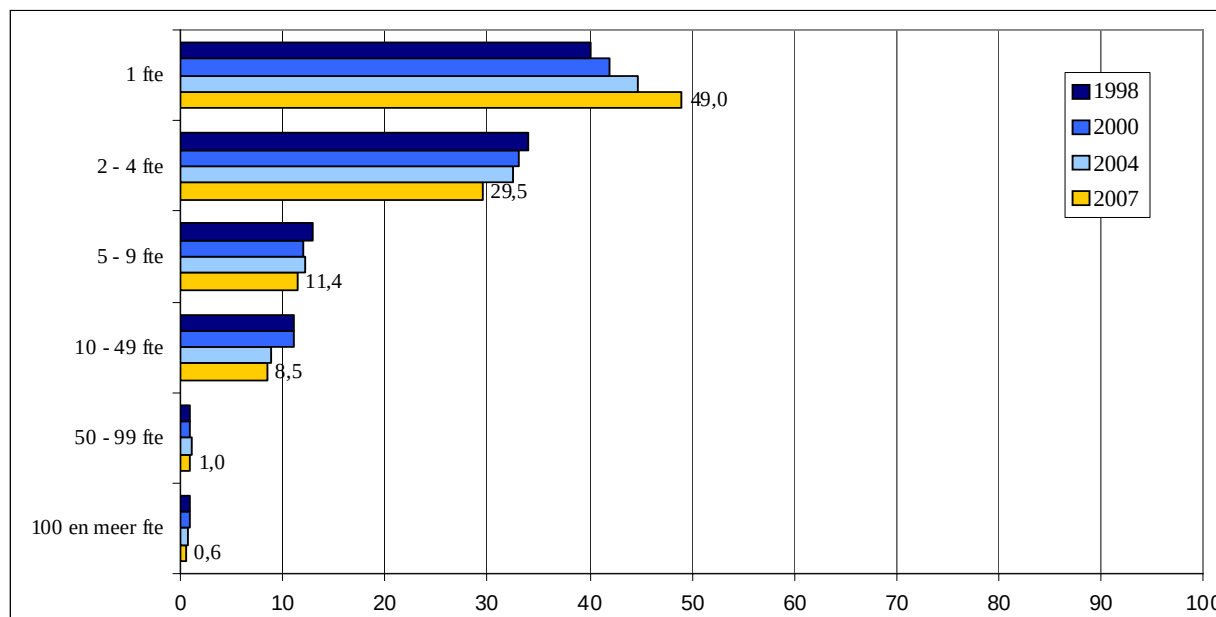
De dienstensector is in bijna alle gemeenten het grootst en neemt ruim een kwart tot ruim de helft van het aantal bedrijven in beslag. De meeste verstedelijkte gemeenten Culemborg, Gorinchem en Tiel hebben het grootste aandeel bedrijven in de dienstensector. In Zederik is de bouwsector groter dan de dienstensector. Verder is de bouw meer dan gemiddeld aanwezig in de landelijke gemeenten, maar vooral in Giessenlanden en Maasdriel.

2.2 Werkgelegenheid

Het kleinbedrijf overheerst in Rivierland. Bij bijna de helft alle ondervraagde bedrijven werkt één fte (figuur 2.2.1)¹. Dit aandeel stijgt door de jaren voortdurend, terwijl het aandeel van alle andere grote klassen door de tijd afneemt.

¹ Fte staat voor 'full time equivalent' oftewel een voltijdbaan. Het betreft een werkzaam persoon die voltijds werkt.

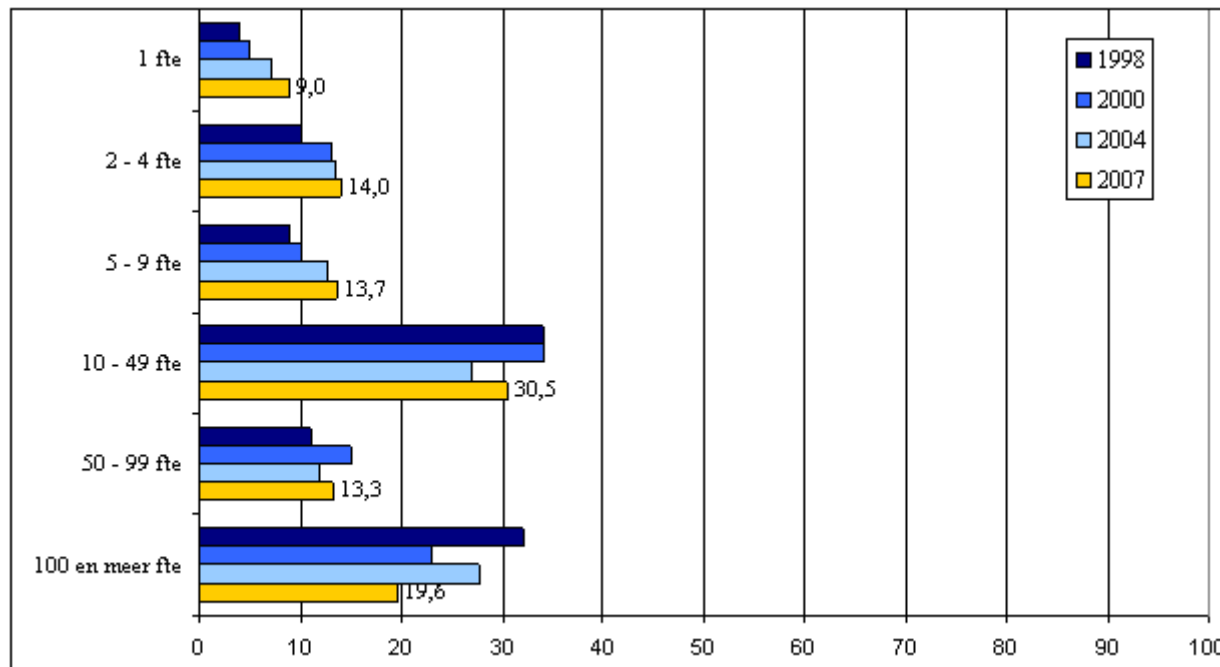
Figuur 2.2.1 Verdeling van de bedrijven, naar grote categorie fte, in procenten 1998, 2000, 2004 en 2007 (2007: N=7933*).



* van 18 bedrijven is het aantal fte niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

Figuur 2.2.2 Verdeling van de werkgelegenheid, naar categorie fte, in procenten, 1998, 2000, 2004 en 2007 (2007: N=7933).



* van 18 bedrijven is het aantal fte niet bekend.

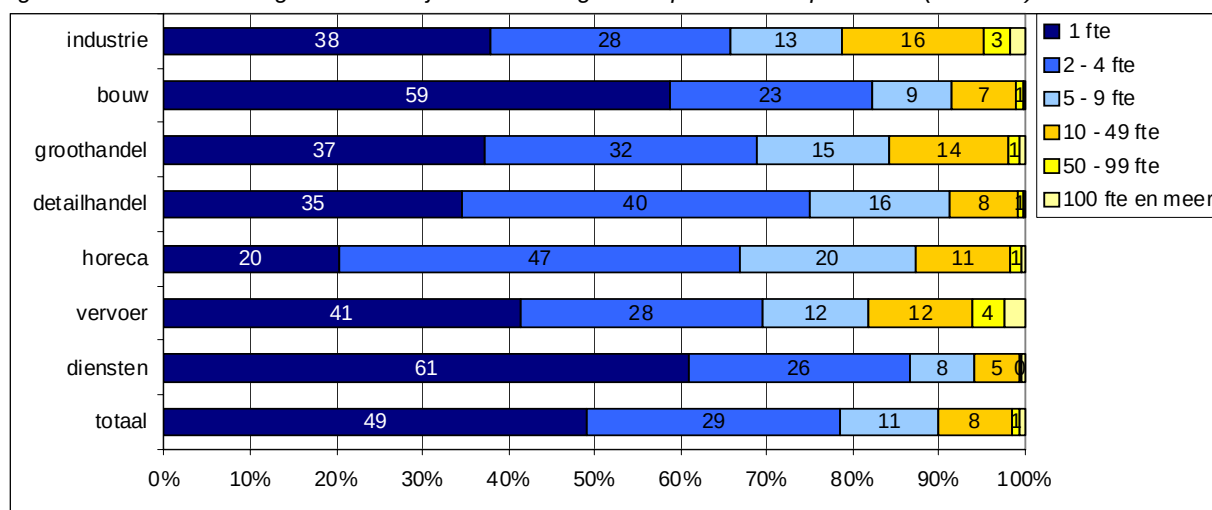
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland, 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

De eenmansbedrijven zijn samen goed voor bijna 9% van de regionale werkgelegenheid. Dit aandeel stijgt als sinds 1998 (figuur 2.2.2). Ook het aandeel in de werkgelegenheid van bedrijven met 2 tot en met 9 fte is stijgende. In totaal

nemen bedrijven met minder dan 10 fte nu ruim 36% van de werkgelegenheid voor hun rekening, terwijl dit in 1988 nog 23% was. Hoewel bedrijven van 50 fte en meer anderhalf procent van het aantal bedrijven uitmaakt, zijn zij wel verantwoordelijk voor een derde van de werkgelegenheid. In 1998 was dit aandeel nog 43%. De grootste categorie bedrijven in termen van werkgelegenheid is die van 10 tot 50 fte. In 2007 was het werkgelegenheidsaandeel van deze klasse 30% en daarmee relatief stabiel door de jaren heen.

De 7.934 bedrijven in het onderzoek waarvan de werkgelegenheid bekend is, zijn anno 2007 goed voor bijna 43.300 fte. Het merendeel van de ondernemers (75%) verwacht dat het aantal medewerkers van hun bedrijf de komende vijf jaar gelijk zal blijven, 24% verwacht een toename en 1% een afname. Hiermee zijn de ondernemers een fractie positiever over de ontwikkeling van de werkgelegenheid dan in 2004. De meest optimistische groeiverwachting treffen we aan bij de groothandel, waar 35% van de ondernemers een groei in het personeelsbestand verwacht. Met 20% zijn de ondernemers in de bouw het minst optimistisch. In vervoer verwachten iets minder dan 3% van de ondernemers een afname. De toekomstverwachtingen zijn zeer verschillend wanneer we die afzetten tegen de bedrijfsgrootte. Naarmate bedrijven in een hogere bedrijfsgrootte klassen zitten neemt het aandeel dat een stijging van het aantal medewerkers verwacht, toe. Van de eenmansbedrijven verwacht 13% een toename, tegenover 50% van de 10 – 100 fte. Bij de bedrijven van meer dan 100 fte verwacht 39% een toename van het personeelsbestand.

Figuur 2.2.3 Verdeling van de bedrijven naar categorie fte per sector in procenten (N=7806*)

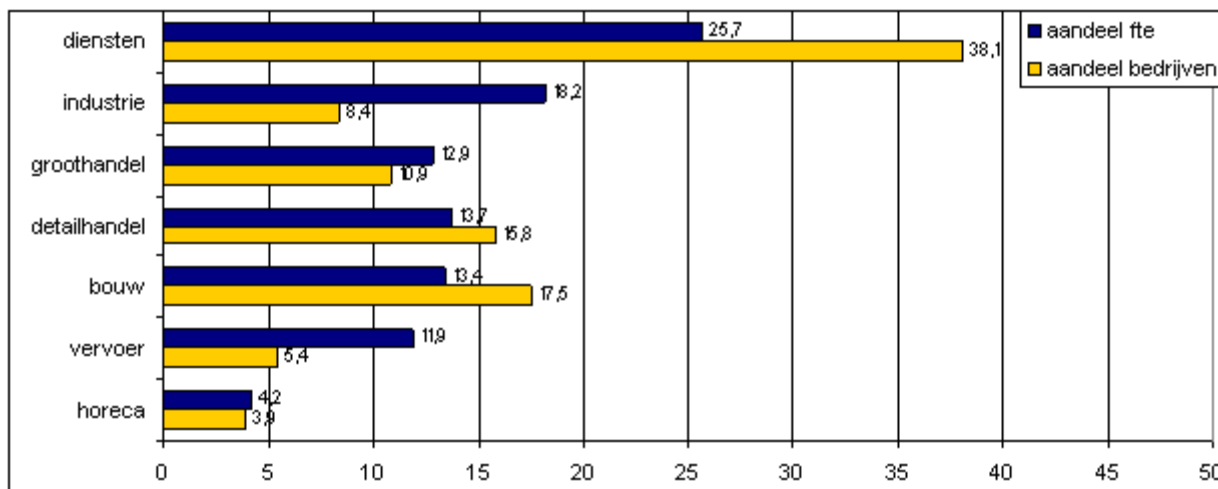


* van 145 bedrijven is het aantal fte en/of de sector niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

In verhouding komen in de dienstensector de meest kleine bedrijven voor. In deze sector is heeft 87% van de bedrijven een personeelsbestand van minder dan 5 fte. In de detailhandel en de horeca hebben in verhouding meer bedrijven met 5 tot 10 fte. Bedrijven met 10 of meer fte komen vaker voor in de industrie, de groothandel, het vervoer en de horeca (figuur 2.2.3).

Dit verschil vertaalt zich in het aandeel van de bedrijven per sector in de werkgelegenheid (figuur 2.2.4). Een kwart van de werkgelegenheid is te vinden in de dienstensector, terwijl deze sector 38% van het alle bedrijven telt. In 2004 waren deze percentages nagenoeg gelijk. In de industrie, de groothandel en de Transportsector is het aandeel in de werkgelegenheid juist groter dan het aandeel in het aantal bedrijven. Ook deze situatie bestond al in 2004. Wel is het aandeel in de werkgelegenheid van de industrie en de groothandel kleiner dan in 2004. Het aandeel van de transportsector is juist iets toegenomen.

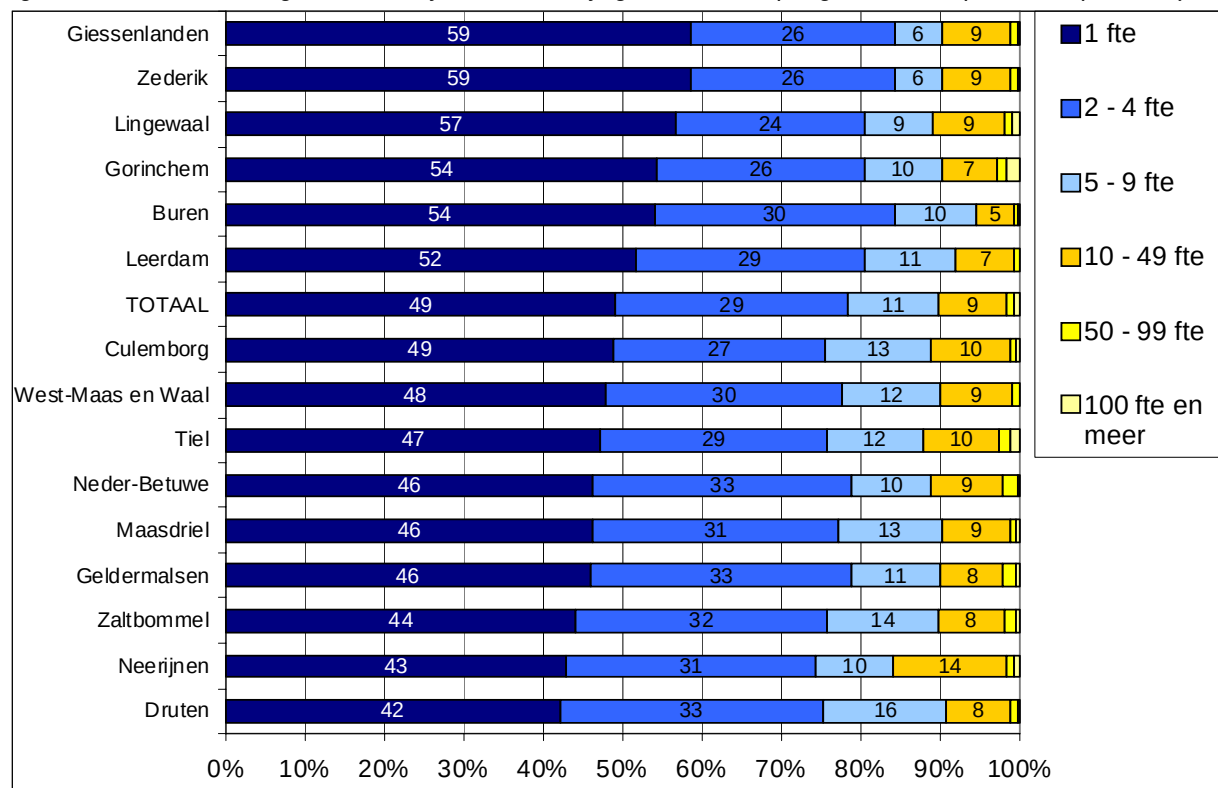
Figuur 2.2.4 Aandeel van de sectoren in de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en de bedrijvigheid (N=7961*).



* van 90 bedrijven is de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

Figuur 2.2.5 Verdeling van de bedrijven naar bedrijfsgrootte klasse, per gemeente, in procenten (N=7806*).

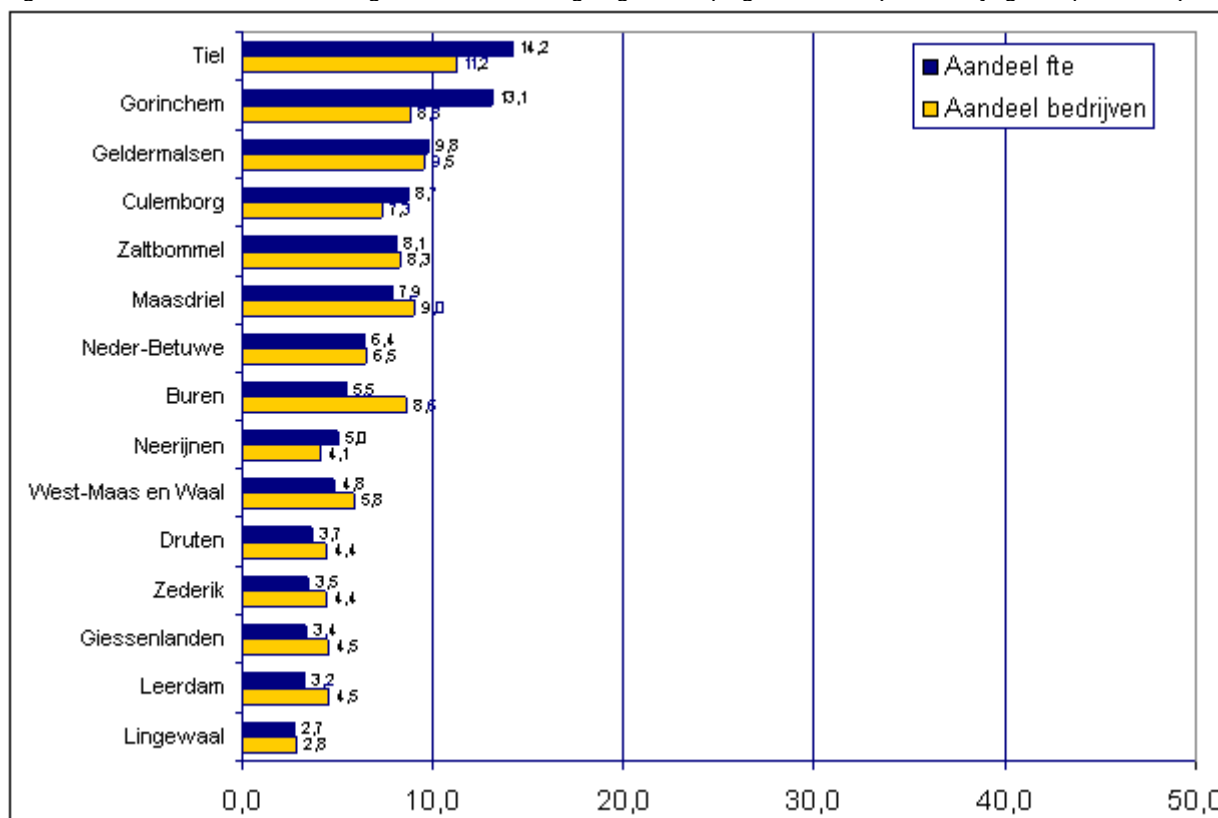


* van 145 bedrijven is het aantal fte en/of de gemeente niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

De verdeling van bedrijven naar categorie per gemeente verschilt aanzienlijk bij de bedrijven met één fte. De spreiding bij deze bedrijven is van 42% in de gemeente Druten tot 59% in de gemeente Giessenlanden. 24% tot 33% van de bedrijven heeft een omvang van twee tot en met 4 fte. In de gemeenten Neerijnen en Tiel komen in verhouding veel bedrijven groter dan 10 fte voor (figuur 2.25).

Figuur 2.2.6 Aandeel van de gemeenten in werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid (N= 7806*)



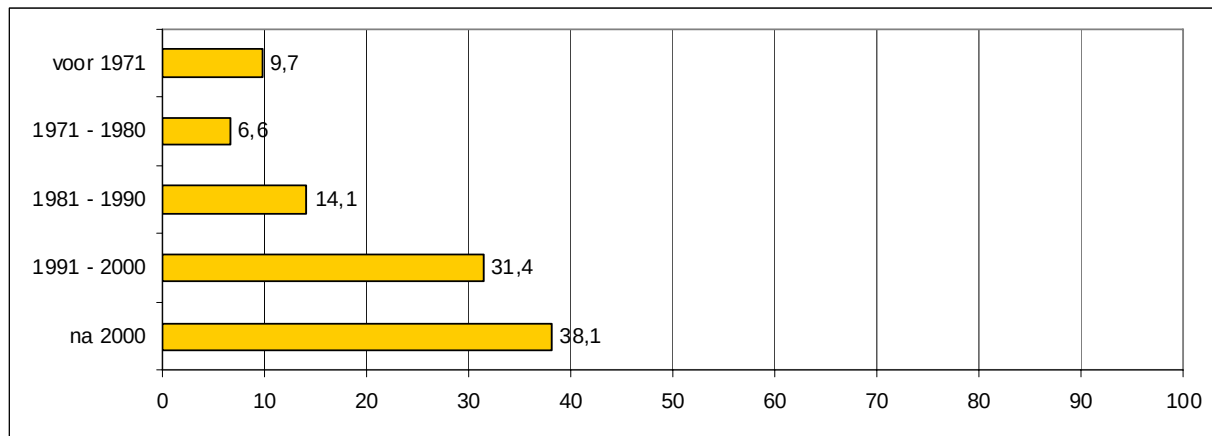
* van 145 bedrijven is het aantal fte en/of de gemeente niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland, 2007.

Uitgaande van de response leveren de gemeenten Gorinchem en Tiel het grootste aandeel (samen 27%) van de werkgelegenheid, terwijl zij samen 20% van het aantal bedrijven binnen hun grenzen hebben. Dit wijst erop dat deze in twee gemeenten relatief veel grote bedrijven zijn gevestigd (zie ook figuur 2.2.5). Ook in Geldermalsen, Culemborg en Neerijnen is het aandeel in de werkgelegenheid (iets) groter dan het aandeel in het bedrijvenbestand. Vooral in Buren en Leerdam is het aandeel in de werkgelegenheid relatief groot en opzichte van het aandeel bedrijven. Daar geldt dus dat de responderende bedrijven relatief klein zijn.

2.3 Startjaar

Van de responderende bedrijven is ruim 38% na 2000 met de bedrijfsactiviteiten gestart. Ruim 31% van de bedrijven stamt uit de periode 1991 – 2000. Iets meer dan 16% van de bedrijven dateert van voor 1981 (figuur 2.3.1). De start van de bedrijven hoeft niet noodzakelijkerwijs in Rivierland geweest te zijn. Omdat uit de literatuur bekend is de meeste bedrijfsverplaatsingen over korte afstand zijn, en veel bedrijven relatief jong zijn, mag worden aangenomen dat de meerderheid van de bedrijven in Rivierland is gestart.

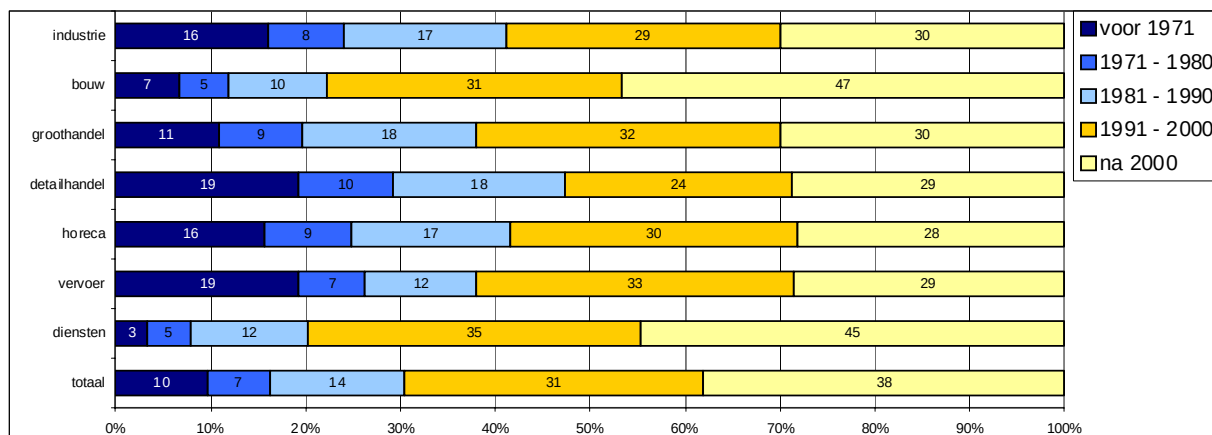
Figuur 2.3.1 Bedrijven naar vestigingsperiode, in procenten (N=7861*).



* van 90 bedrijven is het vestigingsjaar niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

Figuur 2.3.2 Bedrijven naar sector en vestigingsperiode, in procenten (N=7861*)



* van 90 bedrijven is het vestigingsjaar niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

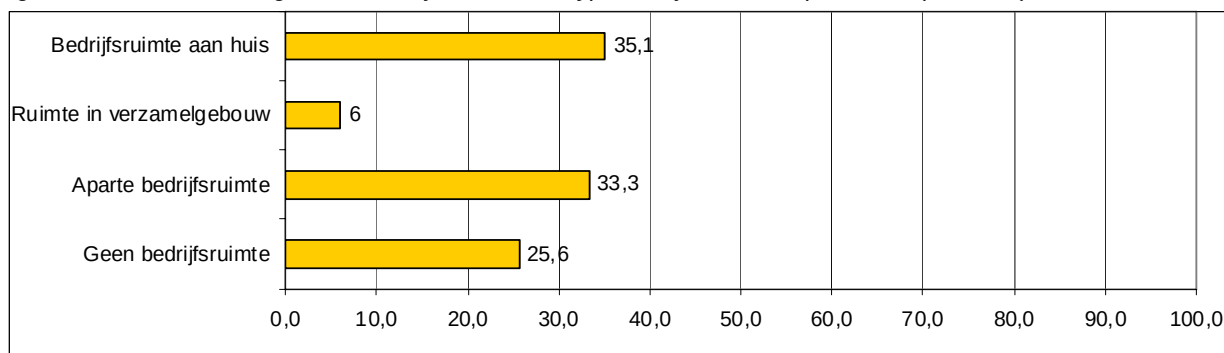
De sectoren verschillen aanzienlijk in ouderdom (figuur 2.3.2). In de bouw en de dienstensector is heeft ruim 45% van de bedrijven na 2000 in Rivierenland begonnen, terwijl dat bij de overige sectoren 30% is. In de detailhandel, de vervoerssector, de industrie en de horeca zijn in verhouding meer bedrijven al voor 1980 zijn gestart gevestigd. Deze cijfers verklaren mede de veranderende sector- en werkgelegenheidsstructuur.

3 BEDRIJFSHUISVESTING EN LOCATIE

3.1 Bedrijfsruimte

Aan de bedrijven is gevraagd over welk type bedrijfsruimte ze beschikken. Ook kantoorruimte of opslag aan huis wordt tot bedrijfsruimte gerekend. Iets meer dan een derde van de ondernemers geeft aan over bedrijfsruimte aan huis of een aparte bedrijfsruimte te beschikken (figuur 3.1.1). Een klein deel van de bedrijven is gevestigd in een bedrijfs- of kantorenverzamelgebouw. Een kwart van de bedrijven beschikt niet over bedrijfsruimte. Het gaat daarbij voor drie kwart om eenmanszaken in de bouw (bijvoorbeeld klussenbedrijven en schilders/glaszetters), transport (eigen rijders), dienstensector (bijvoorbeeld organisatie adviesbureaus) en ambulante kapers en pedicures.

Figuur 3.1.1 Verdeling van de bedrijven naar het type bedrijfsruimte, in procenten (N=7784*)

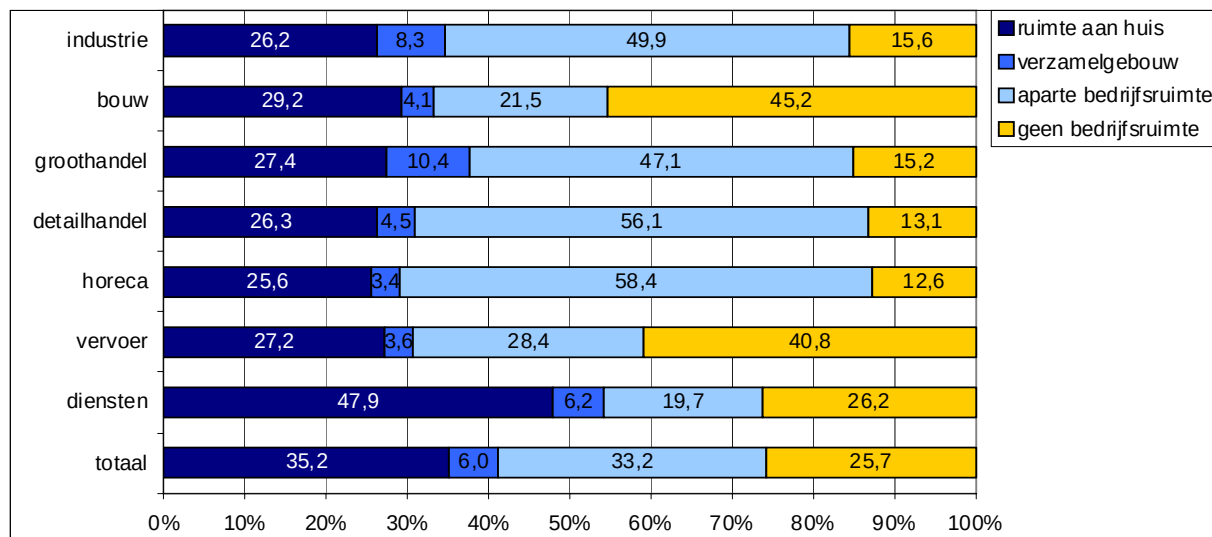


* van 168 bedrijven is het type bedrijfsruimte niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007.

De meeste ondernemers zijn gehuisvest in laagbouw. Driekwart (66%) van de bedrijven heeft namelijk alle bedrijfsruimte op één verdieping (inclusief begane grond). 29% heeft twee verdiepingen tot zijn beschikking.

Ondernemers in de dienstensector werken het meest vanuit huis en beschikken minder dan gemiddeld over een aparte bedrijfsruimte (figuur 2.1.2). In de horeca, detailhandel, industrie en groothandel beschikt het merendeel van de ondernemers over een aparte bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte in een verzamelgebouw komt het meest voor in de groothandel en in iets mindere mate in de industrie. Bedrijven zonder bedrijfsruimte komen verhoudingsgewijs veel voor in de bouw en de vervoerssector.

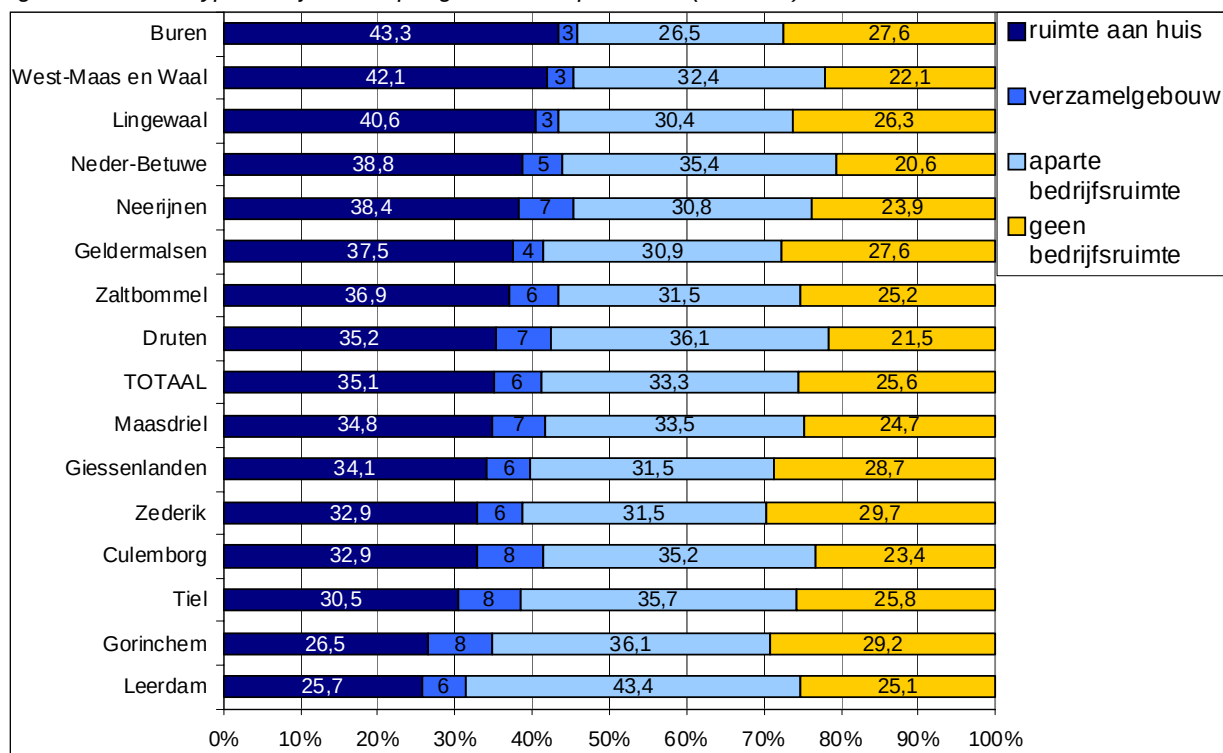
Figuur 3.1.2 Type bedrijfsruimte per sector in procenten (N=7697*)



* van 255 bedrijven is het type bedrijfsruimte en/of de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland, 2007.

Figuur 3.1.3 Type bedrijfsruimte per gemeente in procenten (N=7645*)



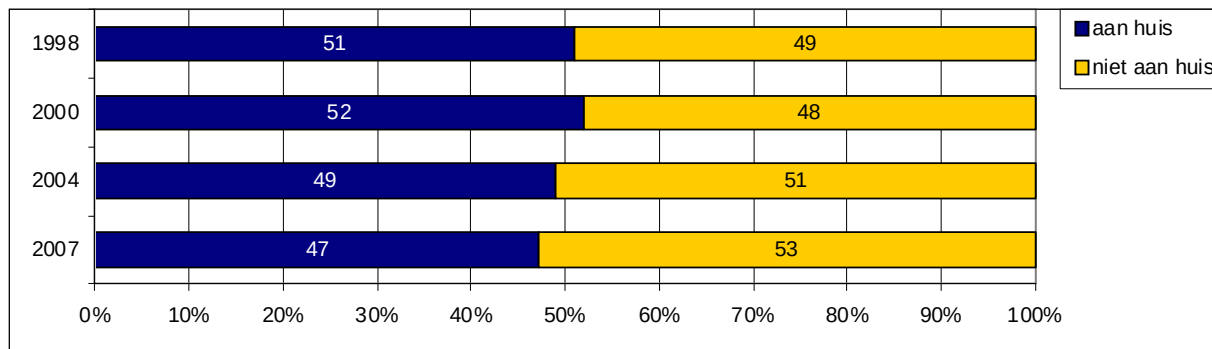
* van 307 bedrijven is het type bedrijfsruimte en/of de gemeente niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland, 2007.

Hoewel de gemeenten in het algemeen het gemiddelde beeld volgen, vallen een aantal zaken op. In de stedelijke gemeenten Leerdam, Gorinchem, Tiel en Culemborg is het aandeel ondernemers dat bedrijfsruimte aan huis heeft relatief klein, terwijl het aandeel bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen en aparte bedrijfsruimte relatief groot is.

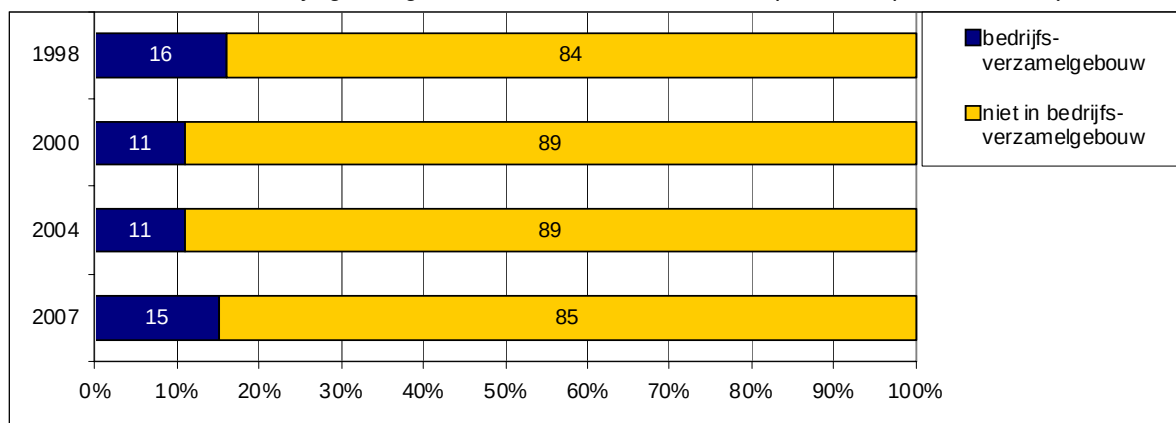
Wanneer uitsluitend gekeken wordt naar de bedrijven met bedrijfsruimte, blijkt 47% van de ondernemers bedrijfsruimte aan huis te hebben (figuur 3.1.4). Dat betekent dat de bedrijfsruimte gekoppeld is aan de woning, aanwezig is bij een woning of dat er sprake is van een bedrijfswoning op bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Vergelijken we deze uitkomst met de voorgaande BOD-enquêtes dan blijkt het aandeel van bedrijfsruimte aan huis sinds 2000 langzaam terug te lopen.

Figuur 3.1.4 Aandeel bedrijven met en zonder bedrijfsruimte aan huis in 1998, 2000, 2004 en 2007 in procenten (2007: N= 5791*).



* N is exclusief bedrijven zonder aparte bedrijfshuisvesting en bedrijven waarvan de huisvestingssituatie onbekend is.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

Figuur 3.1.5 Aandeel bedrijven in en niet in een bedrijfsverzamelgebouw, in procenten van de bedrijven die niet aan huis zijn gevestigd in 1998, 2000, 2004 en 2007 in procenten (2007: N=3056*).

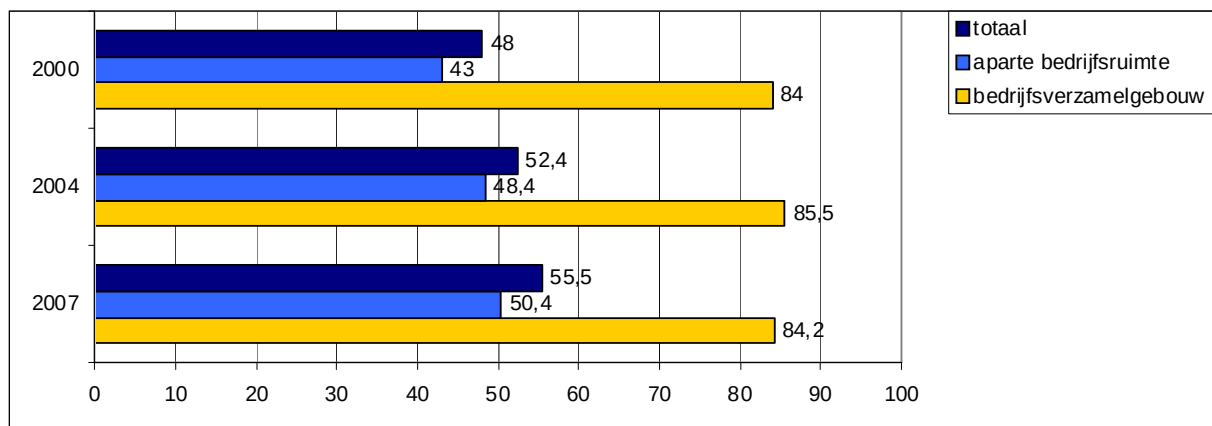


* N is exclusief bedrijven zonder aparte bedrijfshuisvesting en bedrijven waarvan de huisvestingssituatie onbekend is.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland, 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

In 2007 was 15% van de bedrijven die niet aan huis waren gevestigd, gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. Dit is een stijging ten opzichte van 2004 en 2000, maar ongeveer gelijk aan 1998 (figuur 3.1.5).

Van alle bedrijven die niet in een woning zijn gevestigd, is ruim 55% huurder van de bedrijfsruimte. De overige 45% van de ondernemingen heeft de bedrijfsruimte in eigendom. In 2004 was nog 52% huurder. De trend naar het steeds vaker huren van bedrijfsruimte die in de vorige BOD-enquête reeds bleek, zet dus door. De verschuiving van eigendom naar huur komt voor rekening van de ondernemingen met een aparte bedrijfsruimte (43% huur in 2000, tegenover 50% in 2007). Ondernemers gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw, zijn in ruimte meerderheid huurders. Door de jaren heen is hun aandeel steeds rond de 85% (figuur 3.1.6).

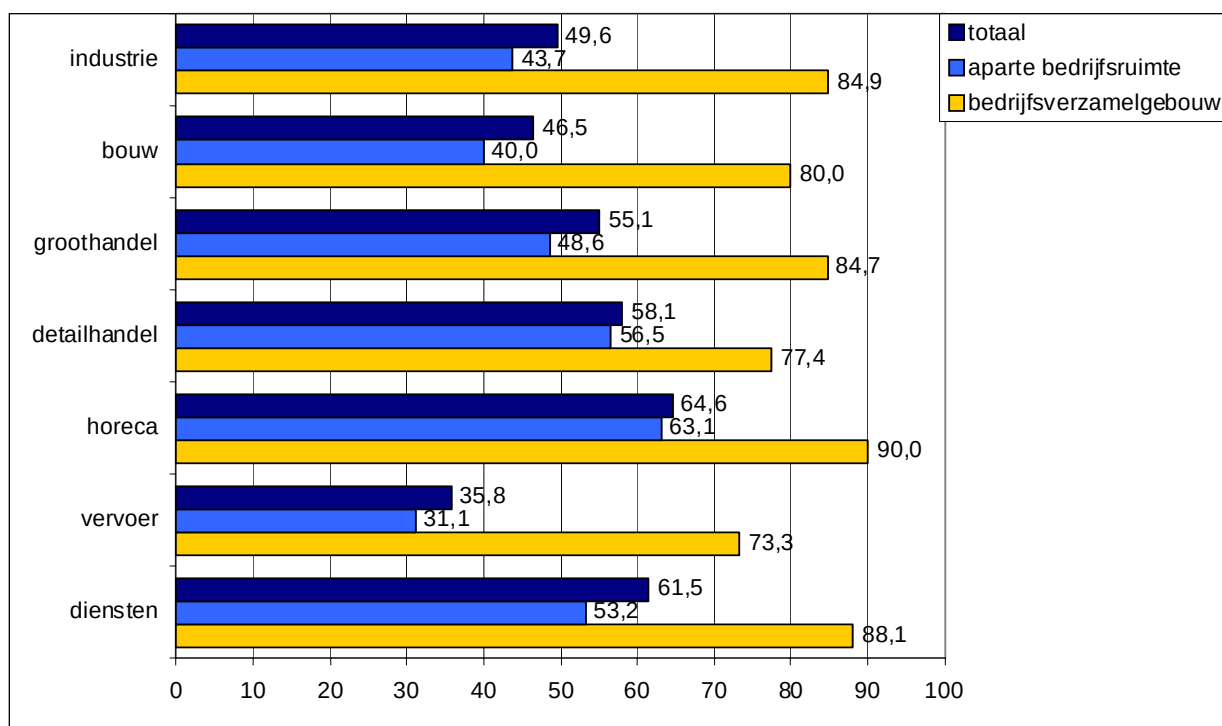
Figuur 3.1.6 Aandeel huurders van bedrijfsruimte in procenten van bedrijven met een aparte bedrijfsruimte of in een bedrijfsverzamelgebouw in 2000, 2004 en 2007 (2007: N=3006*).



* N is exclusief bedrijven zonder aparte bedrijfshuisvesting en bedrijven waarvan de huisvestingssituatie onbekend is. Van 50 bedrijven was de eigendomssituatie niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland, 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 2000 en 2004.

Figuur 3.1.7 Aandeel huurders per type bedrijfsruimte en sector in procenten in 2007 (N=2960*).



* N is exclusief bedrijven zonder aparte bedrijfshuisvesting en bedrijven waarvan de huisvestingssituatie onbekend is. Van 96 bedrijven is de sector of het type bedrijfshuisvesting niet bekend.

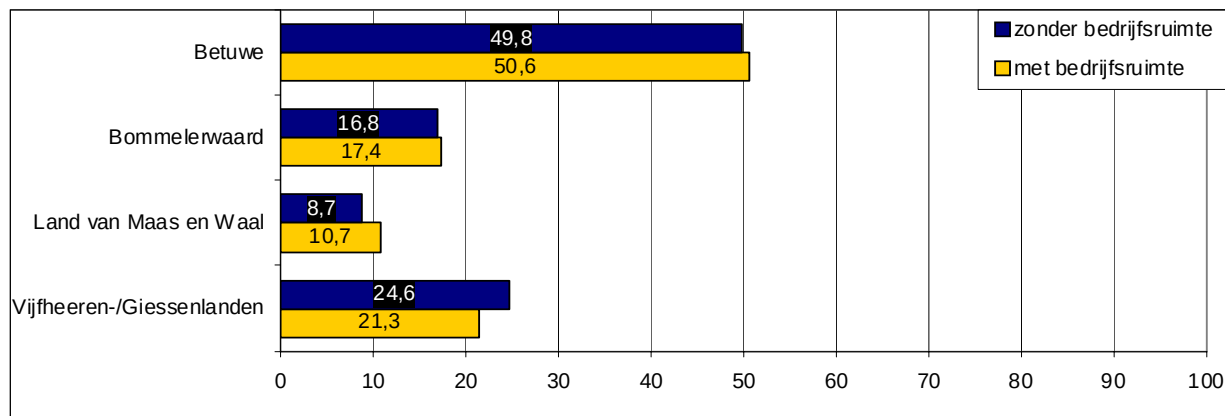
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007.

Het aandeel huurders is het grootst in de horeca, de dienstensector en de detailhandel. Opvallend is dat in de detailhandel het aandeel huurders in bedrijfsverzamelgebouwen relatief laag is. Eigendom komt vaker dan gemiddeld voor in de vervoerssector, de bouw en de industrie.

3.2 Vestigingslocatie

De vestigingslocatie van bedrijven met en zonder bedrijfshuisvesting verschilt weinig. Van beide groepen bedrijven is ongeveer de helft gevestigd in de Betuwe. Wel komen bedrijven zonder bedrijfsruimte wat vaker voor in de subregio Vijfheeren-/Giessenlanden (figuur 3.2.1). In het vervolg van dit hoofdstuk worden uitsluitend de bedrijven die over bedrijfsruimte beschikken geanalyseerd, omdat bedrijven zonder bedrijfsruimte geen 'ruimtelijke functionele omgeving' hebben. De vestigingslocatie van deze laatste bedrijven is feitelijk hun postadres.

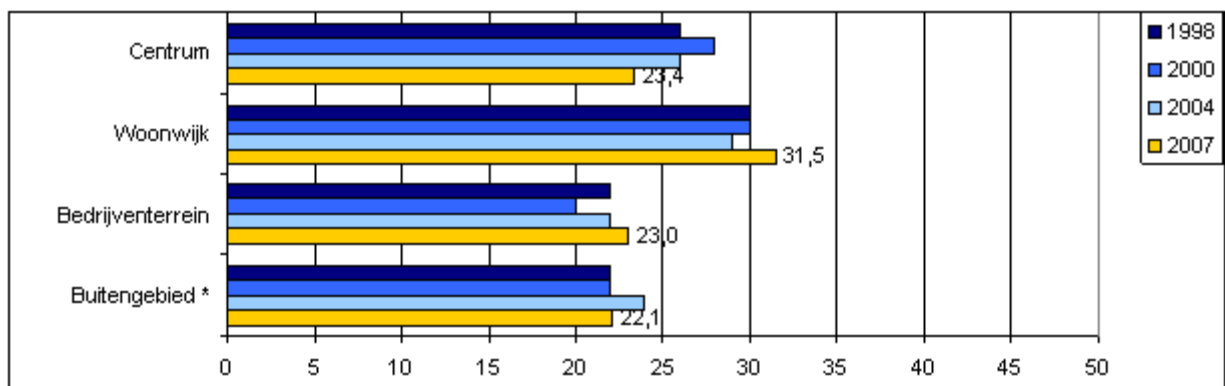
Figuur 3.2.1 Verdeling van bedrijven met en zonder bedrijfsruimte naar subregio in 2007 in procenten (N=7645*).



* van 307 bedrijven is de regio en/of de huisvestingssituatie niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 3.2.2 Locatie van bedrijven met bedrijfsruimten in procenten, 1998, 2000, 2004 en 2007 (2007: N=5771).



* Het buitengebied kan worden onderverdeeld in het binnendijks en buitendijks gebied. In 2007 was 2,3% van de bedrijven gevestigd in het buitendijkse gebied en 19,8% in het binnendijkse gebied.

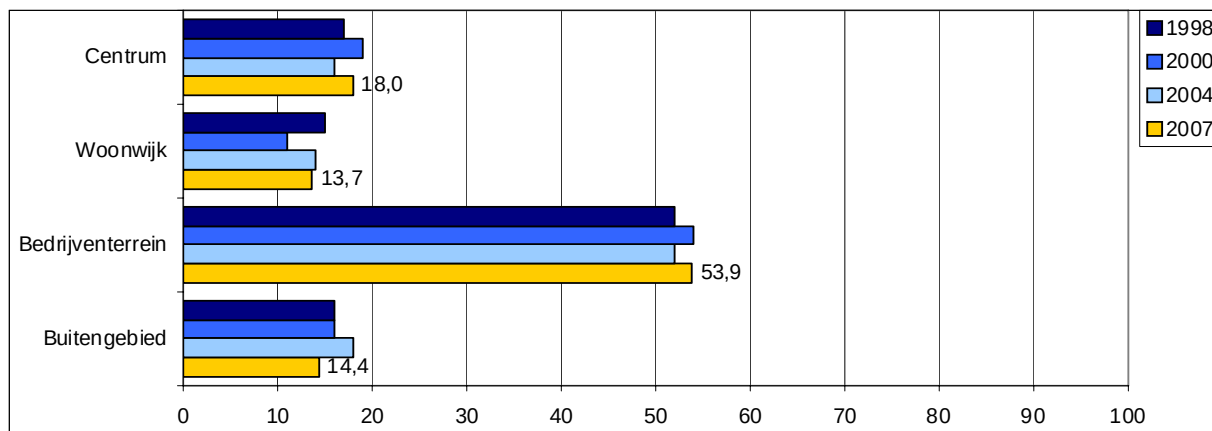
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De verdeling van de bedrijven met bedrijfsruimte over de vier locatietypen is redelijk in balans (figuur 3.2.2). Grofweg herbergt ieder locatietype een kwart van de bedrijven, waarbij woonwijken het grootste aandeel hebben (ruim 30%) en de andere locatietypen rond de 23%. Over meerdere jaren is het aandeel bedrijven in woonwijken en in het buitengebied redelijk stabiel. Voor de aandelen in het centrum en bedrijventerreinen lijkt zich sinds 2000 een trendmatige verandering voor te doen. Het aandeel van bedrijven in het centrum daalt, terwijl het aandeel bedrijven op bedrijventerreinen stijgt.

Aan de bedrijven is gevraagd of hun locatie voldoet aan de kenmerken van een kantorenlocatie. Een derde van de ondernemers op bedrijventerreinen vonden dat hun vestigingslocatie dit kenmerk bezat. Alleen het terrein De Waluwe in Zaltbommel werd door de ondervraagde ondernemers (N=12) unaniem als kantorenlocatie aangemerkt. Andere terreinen waar de meerderheid van de ondernemers hun vestigingslocatie als kantorenlocatie zien zijn: Oudenhof in Geldermalsen (N=11, 73%), Avelingen West in Gorinchem (N=17, 71%), Klepperheide in Druten (N=10, 70%) en Gorinchem Oost (N=23, 60%).

Op de vraag of de bedrijfslocatie via het water ontsloten was, heeft 9% van de ondernemers met ja geantwoord. Opvallend daarbij is dit aandeel nauwelijks verschilt tussen de vier locatietypen. Alleen van de bedrijven in het buitendijkse buitengebied (N=107) geeft 47% van de ondernemers aan dat hun locatie via het water ontsloten is.

Figuur 3.2.3 Verdeling van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) over de locatietypen in procenten, 1998, 2000, 2004 en 2007 (N=5760*).



* Van 11 bedrijven is de het aantal fte niet bekend.

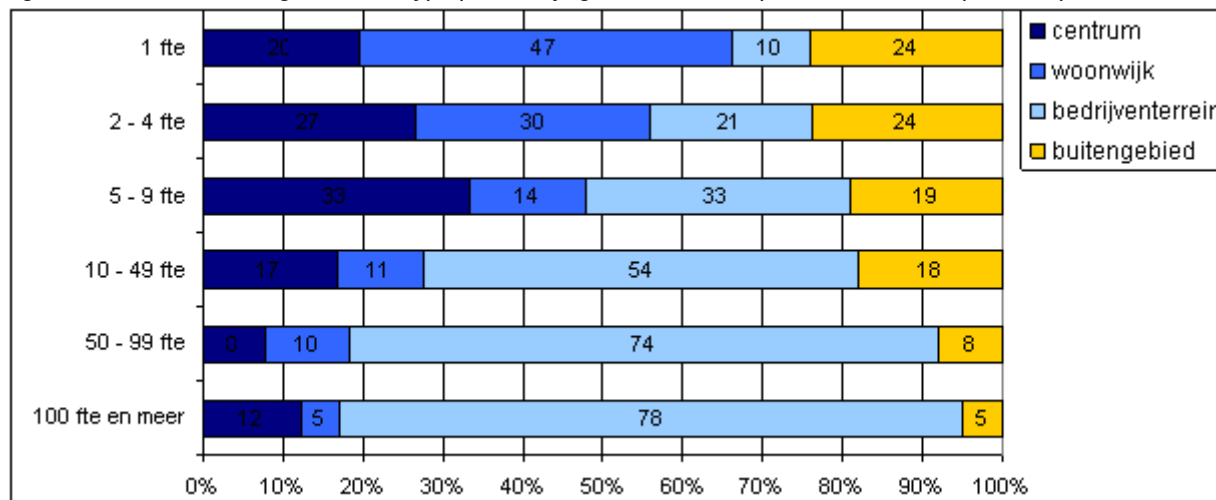
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland, 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

In vergelijking met de spreiding van de bedrijven over de locatietypen, is de werkgelegenheid veel meer geconcentreerd op bedrijventerreinen (figuur 3.2.3). Bijna 54% van de werkgelegenheid is gelegen op bedrijventerreinen, tegenover 23% van de bedrijven. Bij woonwijken doet zich het omgekeerde voor. Daar vinden we het grootste aandeel bedrijven (bijna 32%), terwijl daar nog geen 14% van de werkgelegenheid is te vinden. Het buitengebied heeft ongeveer hetzelfde aandeel in de werkgelegenheid als de woonwijken. Het aandeel van de centrumlocaties ligt daar iets boven.

De verdeling van de werkgelegenheid tussen de locatietypen is sinds 1998 redelijk stabiel gebleven. Dat is opvallend omdat landelijk het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen trendmatig groeit.

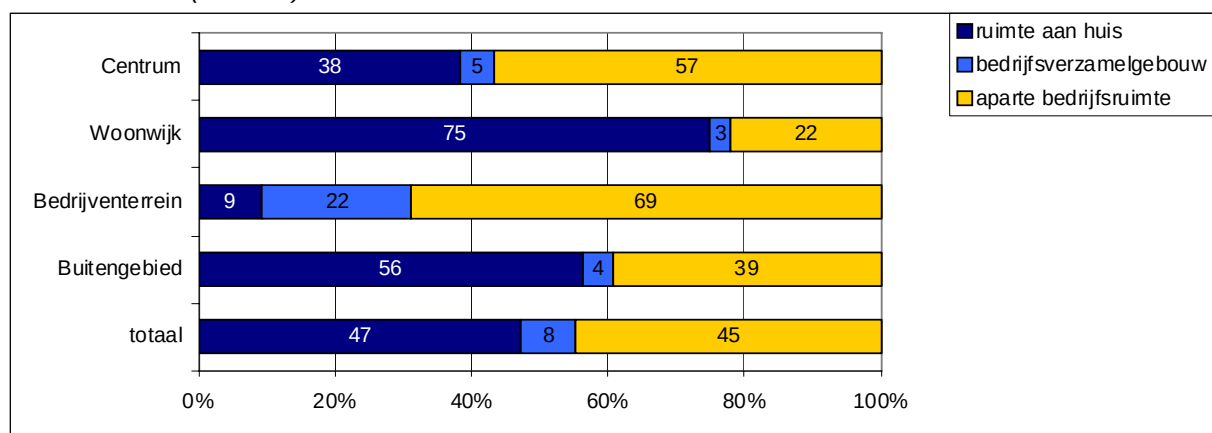
Het grote aandeel dat bedrijventerreinen hebben in de werkgelegenheid wordt veroorzaakt door de hogere gemiddelde bedrijfsgrootte. Op bedrijventerreinen is dit gemiddelde 15,9 fte, terwijl dat voor de woonwijken 2,9 is. De locatietypen centrum en buitengebied liggen daar met resp. 5,2 fte en 4,4 fte tussen in. Deze gemiddelde bedrijfsgrootte weerspiegelt zich goed in de verdeling van de locatietypen per bedrijfsgrootte klassen. Hoe groter de bedrijfsgrootte klasse des te groter wordt het aandeel bedrijven op bedrijventerreinen. Het omgekeerde gebeurt bij de locatietypen woonwijk en buitengebied. Op deze locaties zijn voor al de kleinere bedrijven gevestigd. Voor bedrijven in de grootteklasse 5 – 9 fte zijn het centrum en bedrijventerreinen met ieder 33% de belangrijkste vestigingslocaties. Toch zijn er nog altijd grote bedrijven buiten bedrijventerreinen te vinden. Van de bedrijven met meer dan 100 fte zit 12% in centrumlocaties en 5% in zowel woonwijken als het buitengebied (figuur 3.2.4).

Figuur 3.2.4 Verdeling het locatietype per bedrijfsgrootte klasse in procenten in 2007 (N=5760*).



* Van 11 bedrijven is de het aantal fte niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

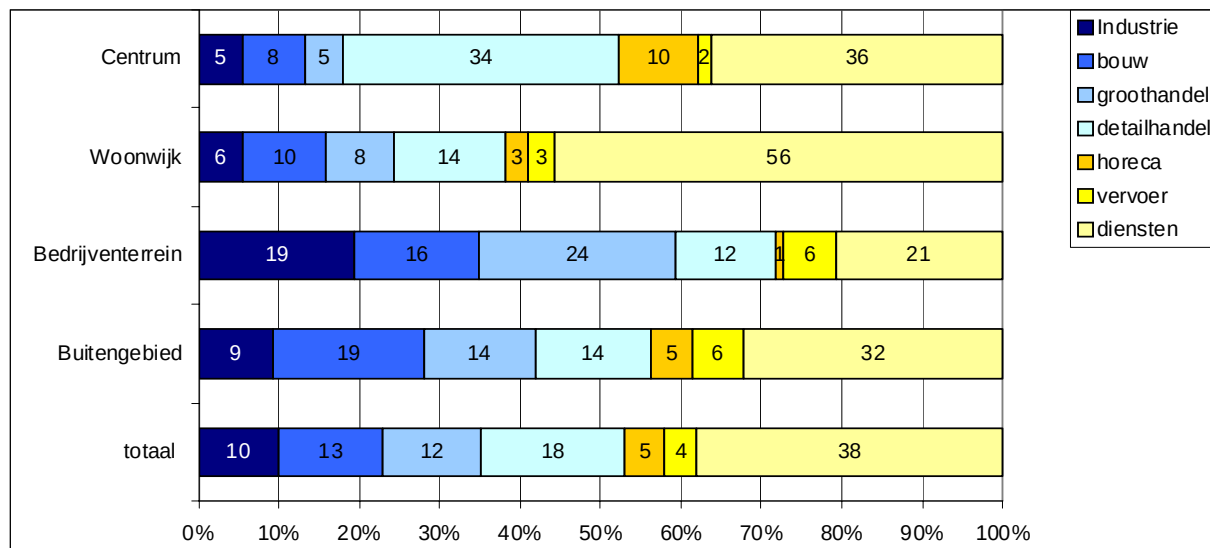
Figuur 3.2.5 Verdeling van de bedrijven naar type bedrijfshuisvesting, per locatie in 2007 in procenten (N=5702*).



* Van 69 bedrijven is het locatietype niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

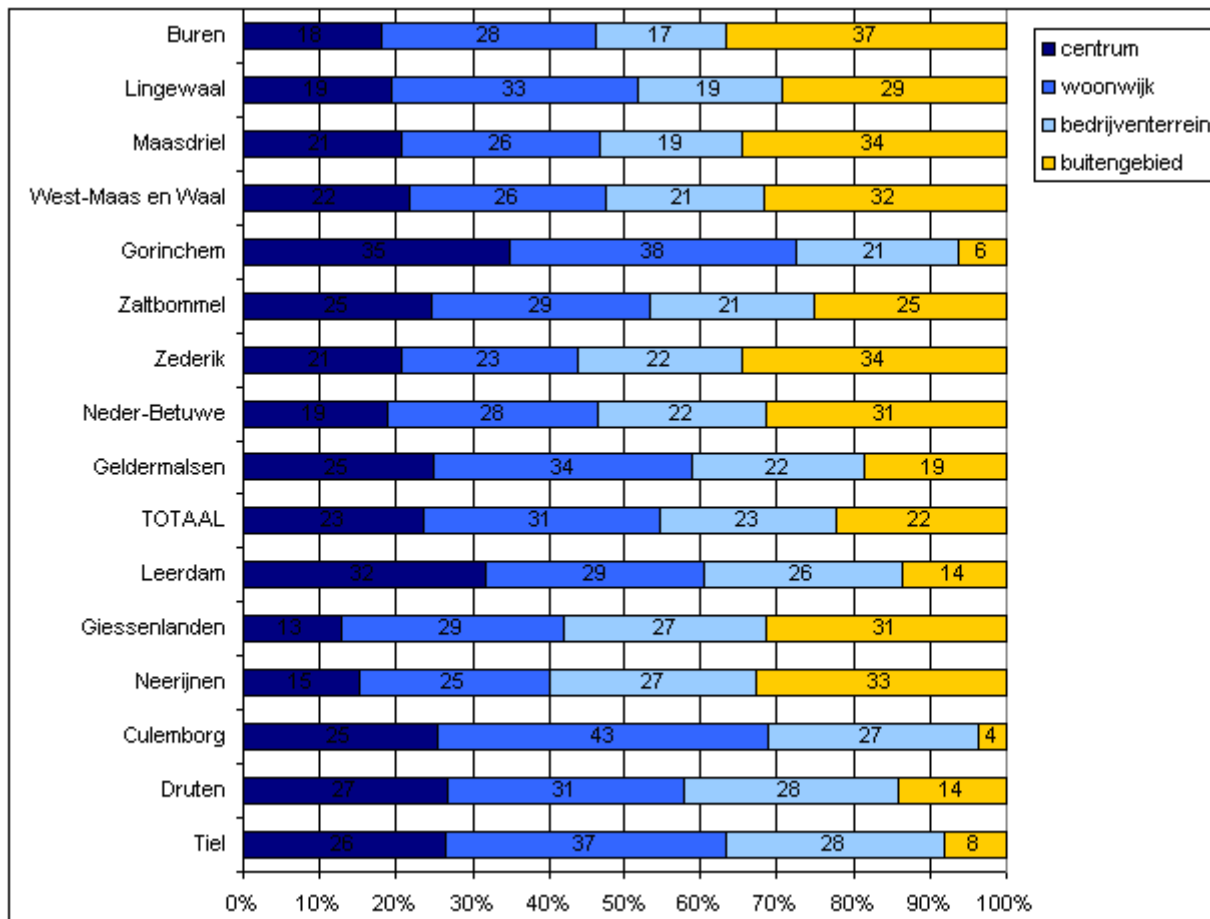
In de vier locatietypen worden de drie typen bedrijfshuisvesting in zeer verschillende verhoudingen aangetroffen (figuur 3.2.5). In woonwijken wordt in driekwart van de bedrijven in 'ruimte aan huis' gewerkt, maar ook in het buitengebied is een ruimte meerderheid van de bedrijven aan huis gevestigd. Aparte bedrijfsruimtes komen in verhouding veel voor op bedrijventerreinen, maar ook in centrumlocaties. Bijna tweederde (63%) van de bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen, is gevestigd op een bedrijventerrein. De detailhandel en de dienstensector vormen de grootste groep bedrijven in de centrumlocaties. Samen zijn zij daar goed voor 70% van de bedrijven. Ook de horeca is in de centra relatief goed vertegenwoordigd. In woonwijken vormt de dienstensector veruit de grootste groep bedrijven. Op bedrijventerreinen en in mindere mate ook in het buitengebied zijn de verschillende sectoren veel meer met elkaar in evenwicht. De bedrijventerreinen en het buitengebied huisvesten meer dan gemiddeld bouw-, groothandels- en vervoersbedrijven. De industrie is alleen op bedrijventerreinen meer dan gemiddeld aanwezig (figuur 3.2.6).

Figuur 3.2.6 Verdeling van de bedrijven naar sector, per locatietype, in procenten (N=5700*).



* Van 71 bedrijven is het locatietype en/of de sector niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007.

Figuur 3.2.7 Verdeling van de bedrijven naar locatietype, per gemeente, in procenten (N=5671*).



* Van 100 bedrijven is het locatietype en/of de gemeente niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007.

De verdeling van de bedrijven over de vier locatietypen vertoont tussen de gemeenten grote verschillen. Vooral de spreiding van het aandeel bedrijven in het buitengebied is groot en loopt van 4% in Culemborg tot 37% in Buren. Het aandeel bedrijven op een centrumlocatie is bovengemiddeld in de stedelijke gemeenten (Gorinchem, Tiel, Leerdam en Zaltbommel), maar ook in Culemborg, Druten en Geldermalsen. De gemeente Giessenlanden telt het kleinste aandeel bedrijven in een centrumlocatie. In Culemborg is het aandeel bedrijven in een woonwijk het grootst, gevolgd door Gorinchem, Tiel, Geldermalsen en Lingewaal. Het kleinste aandeel bedrijven in woonwijken vinden we in Zederik. Het aandeel bedrijven op bedrijventerreinen is het hoogst in de gemeenten Tiel en Druten met elk 28%. In de gemeente Buren zijn verhoudingsgewijs de minste bedrijven op bedrijventerreinen gevestigd.

In de enquête is ook gevraagd naar de parkeersituatie bij de bedrijven. Gevraagd werd of de personen- en vrachtauto's op de openbare weg (parkeerterrein of langs de weg) of op het eigenterrein worden geparkeerd. Een kleine 4.000 bedrijven heeft deze vraag niet beantwoord omdat men vond dat de vraag niet op het bedrijf van toepassing was. Dit betreft vooral kleine bedrijven.

Bij bijna driekwart van de bedrijven die de vraag hebben beantwoord, worden personenauto's op het eigen terrein geparkeerd. Het gaat daarbij om bijna 27.000 auto's. Bij bijna 900 bedrijven worden vrachtwagens op het eigen terrein geparkeerd. Daarbij gaat het om ruim 3.400 eenheden. Het aantal personen- en vrachtauto's dat op de openbare weg wordt geparkeerd is beperkt vergeleken bij het aantal dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Van de geparkeerde personenauto's wordt 17% op de openbare weg geparkeerd. Bij de vrachtwagens is dat 9% (tabel 3.2.1).

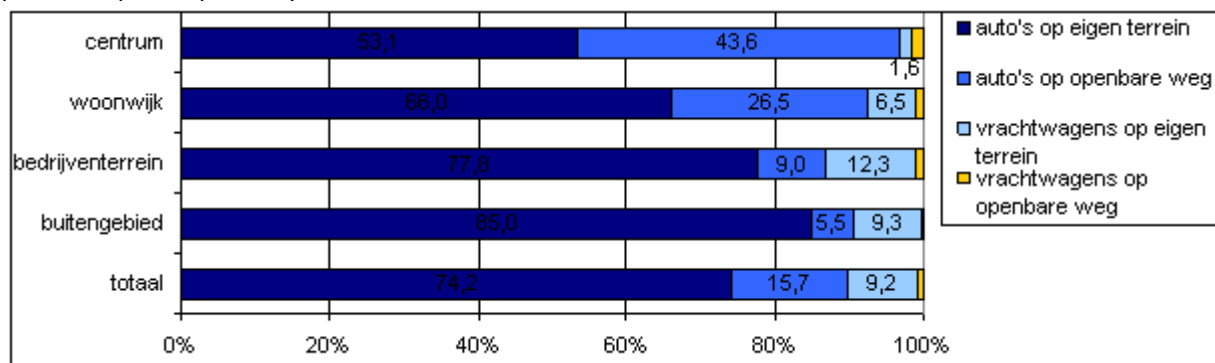
Tabel 3.2.1 Parkeersituatie bij bedrijven (N=3973)

	aantal bedrijven	% bedrijven	geparkeerde auto's
personenauto's op eigen terrein	2.963	74,6	26.874
personenauto's op openbare weg	886	22,3	5.604
vrachtwagens op eigen terrein	881	22,2	3.414
vrachtwagens op openbare weg	147	3,7	326
Totaal			36.218

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Van alle geparkeerde auto's staat bijna de helft (48%) op bedrijventerreinen en 23% in het buitengebied. Centrumgebieden en woonwijken hebben ieder een aandeel van 14%. In alle locatietypen worden de auto's in meerderheid op eigenterrein geparkeerd. Opmerkelijk genoeg ook in de centrumlocaties. Daar is dit aandeel echter wel met 55% relatief laag en wordt er verhoudingsgewijs het meest op de openbare weg geparkeerd (45%). Op bedrijventerreinen en in het buitengebied wordt in overgrote meerderheid op eigen terrein geparkeerd. Op bedrijventerreinen wordt in 10% van de gevallen op de openbare weg geparkeerd en in het buitengebied in 6% van de gevallen.

Figuur 3.2.8 Verdeling van parkeerplekken per locatietype in procenten van totaal aantal geparkeerde auto's (N=35.555 parkeerplaatsen).

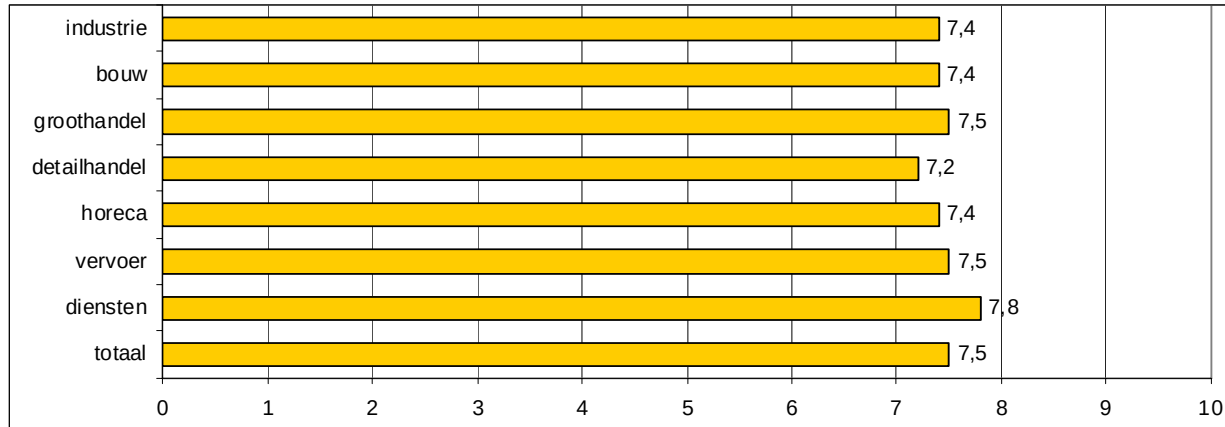


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

3.3 Beoordeling van de huidige locatie

De ondernemers met bedrijfsruimte is gevraagd om aan de hand van een rapportcijfer (1= heel negatief, 10= heel positief) hun omgeving te waarderen. Over het algemeen zijn de ondernemers in Rivierenland positief over hun bedrijfsomgeving. Het gemiddelde cijfer is een 7,5. Ruimt 4% van de ondernemers geeft een onvoldoende (rapportcijfer kleiner of gelijk aan 5) aan hun bedrijfsomgeving, terwijl bijna 10% daarvoor het rapportcijfer tien geeft. Het gemiddelde rapportcijfer ligt hoger dan in de vorige enquête uit 2004 toen het gemiddelde rapportcijfer 6,9 bedroeg. In 2004 is in de Zuid-Hollandse gemeenten niet naar een rapportcijfer gevraagd, zodat een goede vergelijking niet mogelijk is.

Figuur 3.3.1 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector (N=5465*).



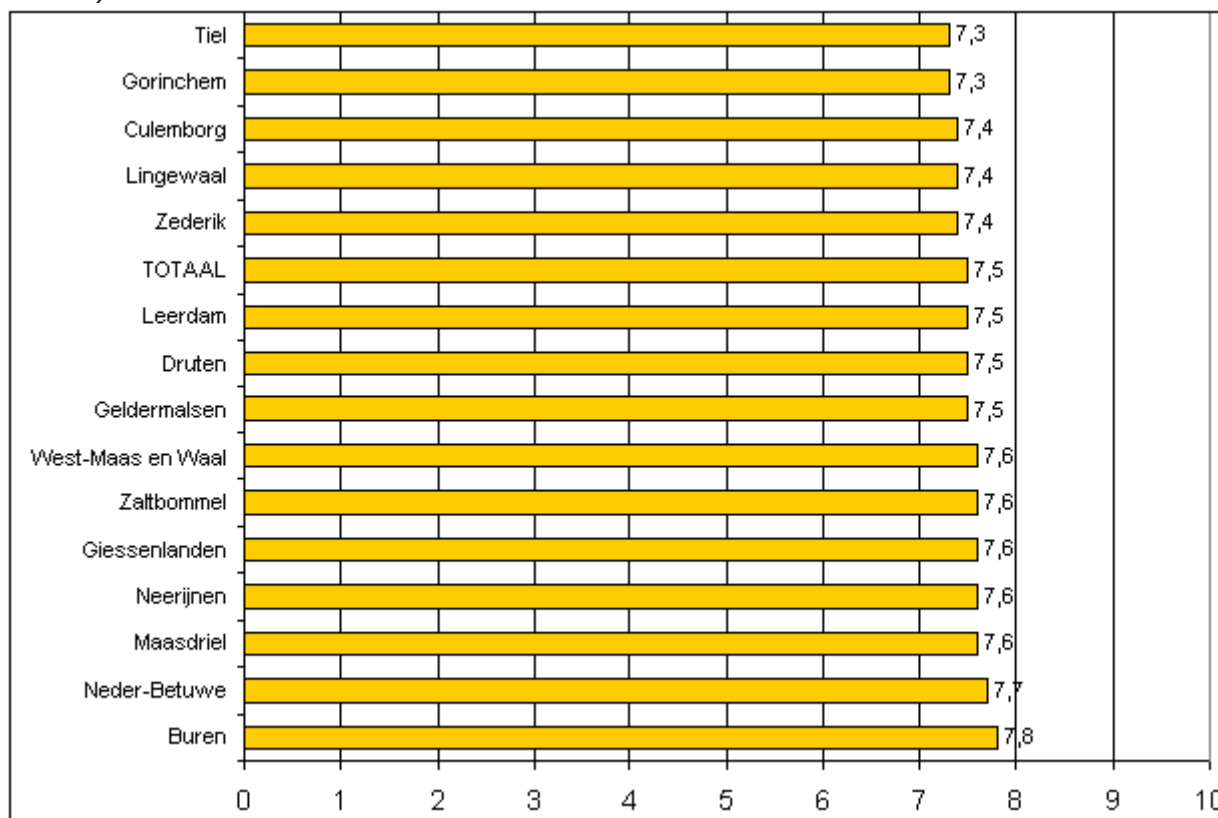
* Van 326 bedrijven is de sector onbekend en/of heeft de ondernemer geen rapportcijfer gegeven.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Per sector verschilt het gemiddelde rapportcijfer slechts gradueel. De afwijking van het gemiddelde van 7,5 is beperkt. De ondernemers in de dienstensector beoordelen hun bedrijfsomgeving over het algemeen iets hoger dan gemiddeld, terwijl horecaondernemers iets onder het gemiddelde oordelen (figuur 3.3.1).

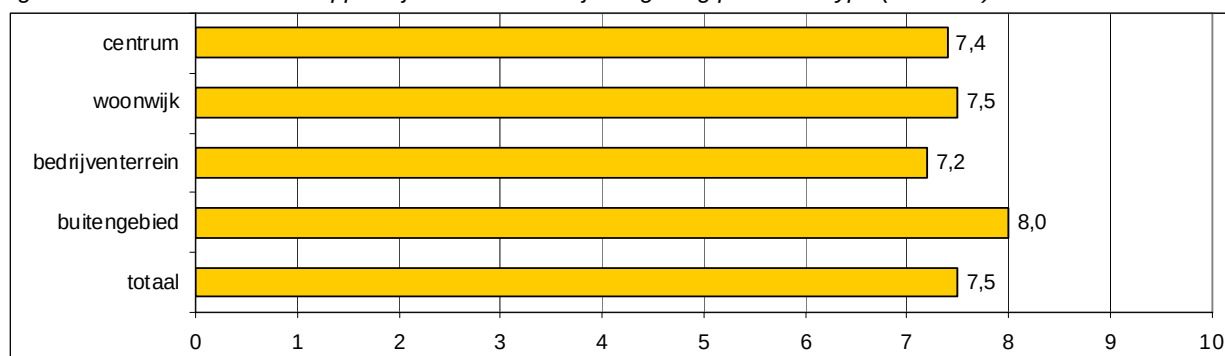
Ook tussen de gemeenten loopt het gemiddelde rapportcijfer niet ver uit elkaar. De gemeentelijke scores liggen rond het gemiddelde van 7,5. Buren scoort met een 7,8 het hoogst en Gorinchem met een 7,3 het laagst (figuur 3.3.2). Hoewel de qua inwonertal drie grootste gemeenten in Rivierenland (Tiel, Gorinchem en Culemborg) de laagste rapportcijfers krijgen, is er geen negatief lineair verband tussen gemeente omvang en rapportcijfer. Immers, de kleine gemeenten Lingewaai en Zederik hebben ook een relatief laag rapportcijfer.

Figuur 3.3.2 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per gemeente (N=5436*).



* Van 355 bedrijven is de gemeente onbekend en/of heeft de ondernemer geen rapportcijfer gegeven.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

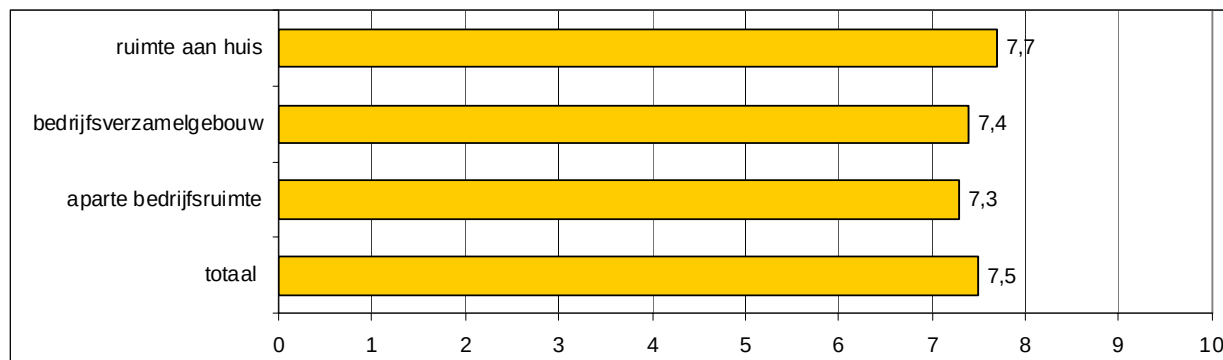
Figuur 3.3.3 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per locatietype (N=5463*).



* Van 328 bedrijven is het locatietype onbekend en/of heeft de ondernemer geen rapportcijfer gegeven.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De beoordeling van de bedrijfsomgeving loopt tussen de vier locatietypen sterker uiteen dan tussen de gemeenten en de sectoren. Duidelijk wordt het buitengebied het hoogst gewaardeerd, terwijl bedrijventerreinen de laagste waardering krijgen (maar nog altijd een 7+). De waardering voor het centrum en de woonwijk zitten op het gemiddelde (figuur 3.3.3).

Figuur 3.3.4 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per type bedrijfshuisvesting (N=5534*).



* Van 257 ondernemers hebben geen rapportcijfer gegeven.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007.

Ook het type bedrijfshuisvesting hangt nauwelijks samen met de beoordeling van de bedrijfsomgeving. De omgeving van de bedrijfsruimte aan huis wordt iets hoger gewaardeerd dan de omgeving van een bedrijfsverzamelgebouw en een apart bedrijfsgebouw.

Het rapportcijfer geeft aan in welke mate de ondernemer in meerdere of mindere mate tevreden is over de omgeving van zijn of haar bedrijf. In de enquête is ook gevraagd naar de tevredenheid over 16 aspecten van de bedrijfsomgeving en/of bedrijfshuisvesting. In het vervolg van dit rapport wordt er vanuit gegaan dat ondernemers 'geheel tevreden' zijn, indien ze over geen enkel aspect hun ontevredenheid uitspreken. Dit betekent dat ontevredenheid op één enkel aspect leidt tot een 'niet geheel tevreden' ondernemer. Dit kan zwaar in het rapportcijfer doorwerken, wanneer de ondernemer dit een belangrijk aspect vindt. Andersom is ook mogelijk. Een ondernemer kan over meerdere aspecten ontevreden zijn, maar dat niet zwaar laten meewegen. Het rapportcijfer kan dan toch hoog zijn.

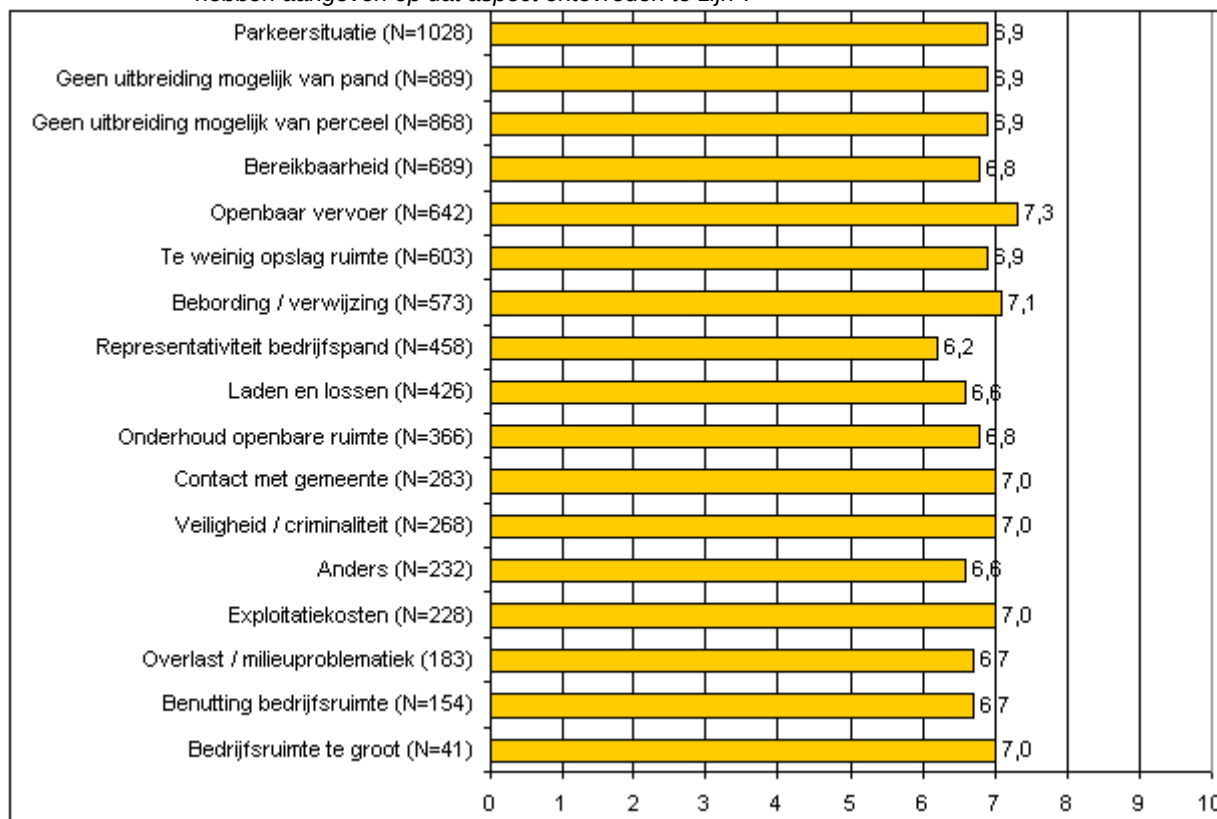
Van alle ondernemers met bedrijfshuisvesting heeft is 39% geheel tevreden over bedrijfsomgeving en bedrijfshuisvesting². Dat gaat gepaard met een gemiddeld rapportcijfer van 8,1. Ondernemers die op minimaal één aspect ontevreden zijn (dus 61%) geven gemiddeld een lager rapportcijfer, namelijk een 7,1. Hoe zwaar de verschillende aspecten meewegen in het rapportcijfer wordt weergegeven in figuur 3.3.5. Het hoogste rapportcijfer bij ondernemers die met minimaal één aspect ontevreden, komt voor bij ondernemers die ontevreden zijn over het openbaar vervoer. In totaal zijn 642 bedrijven hierover ontevreden. Desondanks geven deze bedrijven hun omgeving nog een gemiddeld rapportcijfer van 7,3. Dit is hoger dan het gemiddelde rapportcijfer voor de bedrijven die 'niet geheel tevreden' zijn. Blijkbaar is ontevredenheid openbaar vervoer alleen, niet zwaarwegend genoeg om onder dit gemiddelde te komen.

Het omgekeerde geldt voor ontevredenheid over de representativiteit van het bedrijfspand. Dat is zwaar genoeg voor een relatief laag rapportcijfer (6,2). Dit kan zowel betekenen dat dit aspect afzonderlijk voor een laag cijfer verantwoordelijk is, maar ook dat ontevredenheid over de representativiteit altijd gepaard gaat met andere aspecten waarover men ontevreden is.

Het meest zijn ondernemers ontevreden over de parkeersituatie. Desondanks geven deze ondernemers toch nog een 6,9 aan de totale bedrijfsomgeving. In rangorde van ontevredenheid (aantal genoemd) volgen na de parkeersituatie, het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van het pand; gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van het perceel; de bereikbaarheid; het openbaar vervoer en te weinig opslag ruimte. Relatief weinig ondernemers zijn ontevreden over de te grote bedrijfsruimte; de benutting van de bedrijfsruimte; overlast of milieuproblematiek of de exploitatie van de bedrijfsruimte.

² In de BOD-enquête uit 2004 bleek dat een veel groter aandeel van de ondernemingen geheel tevreden was, namelijk 57%. Dit is een opmerkelijk verschil, vooral ook omdat het gemiddelde rapportcijfer is gestegen. Hoewel de vraagstelling iets is veranderd, kan dat het verschil niet verklaren. Wel kan geconstateerd worden dat ook de enquêtes uit 1998 en 2000 aanzienlijk verschillen in het percentage geheel tevreden ondernemers laten zien, namelijk respectievelijk 76% en 47%.

Figuur 3.3.5 Gemiddeld rapportcijfer per aspect van de bedrijfsomgeving of bedrijfshuisvesting van bedrijven die hebben aangegeven op dat aspect ontevreden te zijn*.



* N is het aantal bedrijven dat over het genoemde aspect ontevreden is.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Het aandeel tevreden ondernemers varieert van 28% in Gorinchem tot 47% in Buren en Lingewaal. De stedelijke gemeenten (Gorinchem, Tiel, Leerdam en Zaltbommel), Culemborg, maar ook West Maas en Waal scoren allemaal onder het gemiddelde van 39% tevreden ondernemers. In de overige gemeenten is het aandeel tevreden ondernemers meer dan gemiddeld (tabel 3.3.1). Het lage aandeel tevreden ondernemers in de stedelijke gemeenten en Culemborg is opvallend omdat het juist deze vijf gemeenten zijn die de top-5 van de werkgelegenheid in Rivierenland vormen (zie figuur 2.2.6). Veel werkgelegenheid in een gemeente gaat blijkbaar samen met een hogere mate van ontevredenheid bij ondernemers.

Horeca- en detailhandelondernemers zijn vaker ontevreden over hun bedrijfsomgeving en bedrijfshuisvesting dan hun collega ondernemers in de andere sectoren. Vooral de detailhandel scoort met 21% tevreden ondernemers ver onder het gemiddelde. Deze beide sectoren geven ook een lager dan gemiddeld rapportcijfer. Het grootste aandeel tevreden ondernemers vinden we in de dienstensector, het vervoer en de bouw (tabel 3.3.2).

Ondernemers die geheel tevreden zijn komen verhoudingsgewijs meer voor in woonwijken en het buitengebied. Daar is respectievelijk 49% en 47% van de ondernemers tevreden, in die zin dat ze over geen van de ondervraagde aspecten ontevreden zijn. In centrumlocaties en op bedrijventerreinen is de ontevredenheid groter wat resulteert in een lager percentage tevreden ondernemers, namelijk 29% resp. 28%. Deze verschillen wordt nader uitgewerkt in de hoofdstukken 5 tot en met 8.

Tabel 3.3.1 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgevingen het aandeel geheel tevreden ondernemers over de bedrijfshuisvesting (in procenten) per gemeente.

	Rapportcijfer (N=5419)	Aandeel geheel tevreden ondernemers (N=5361)
Buren	7,8	46,7%
Culemborg	7,4	35,3%
Druten	7,5	41,0%
Geldermalsen	7,5	40,8%
Neder-Betuwe	7,7	44,7%
Maasdriel	7,6	41,6%
Tiel	7,3	32,0%
Zaltbommel	7,6	36,3%
Neerijnen	7,6	43,0%
Gorinchem	7,3	27,6%
Leerdam	7,5	37,5%
West Maas en Waal	7,5	39,7%
Giessenlanden	7,6	42,9%
Zederik	7,6	43,7%
Lingewaal	7,4	46,3%
totaal / gemiddeld	7,5	39,0%

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

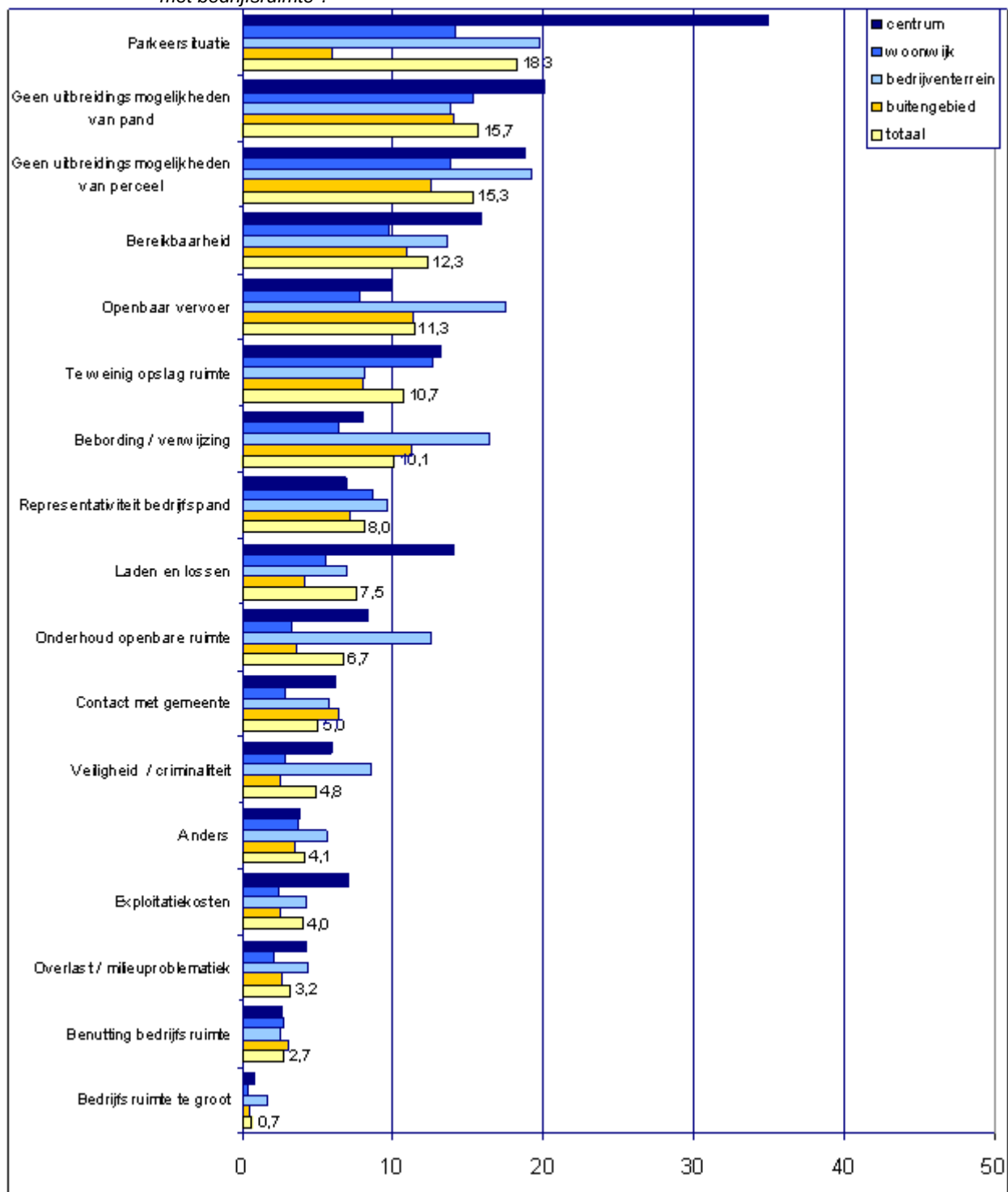
Tabel 3.3.2 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgevingen het aandeel geheel tevreden ondernemers over de bedrijfshuisvesting (in procenten) per sector.

	Rapportcijfer (N=5447)	Aandeel geheel tevreden ondernemers (N=5391)
Industrie	7,4	34,2%
Bouw	7,4	42,2%
Groothandel	7,5	34,3%
Detailhandel	7,3	29,5%
Horeca	7,4	20,7%
Vervoer	7,5	43,3%
Diensten	7,8	47,0%
totaal / gemiddeld	7,5	38,9%

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De verdeling van de ontevredenheid bij de verschillende aspecten verschilt bij een aantal aspecten sterk per locatietype (figuur 3.3.6). Zo komt ontevredenheid over het parkeer en laden en lossen –logischerwijs– vooral voor in centrumlocaties. In woonwijken is de ontevredenheid het grootst over het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van het pand en perceel en de parkeersituatie. In het buitengebied zijn de ondernemers eveneens het meest ontevreden over de gebrekkige uitbreidingsmogelijkheden van het pand en de kavel, maar veel minder over de parkeersituatie. Relatief vaak is men daar ontevreden over de bereikbaarheid in ruimte zin (algemeen bereikbaarheid, openbaar vervoer maar ook de bewegwijzering). Ondernemers op bedrijventerreinen zijn verhoudingsgewijs vaak ontevredenheid over het openbaar vervoer, bewegwijzering, onderhoud van de openbare ruimte en criminaliteit.

Figuur 3.3.6 Aandeel ontevreden ondernemers per aspect naar locatietype in procenten van alle ondernemers met bedrijfsruimte*.



* Het aantal respondenten verschilt per type locatie.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

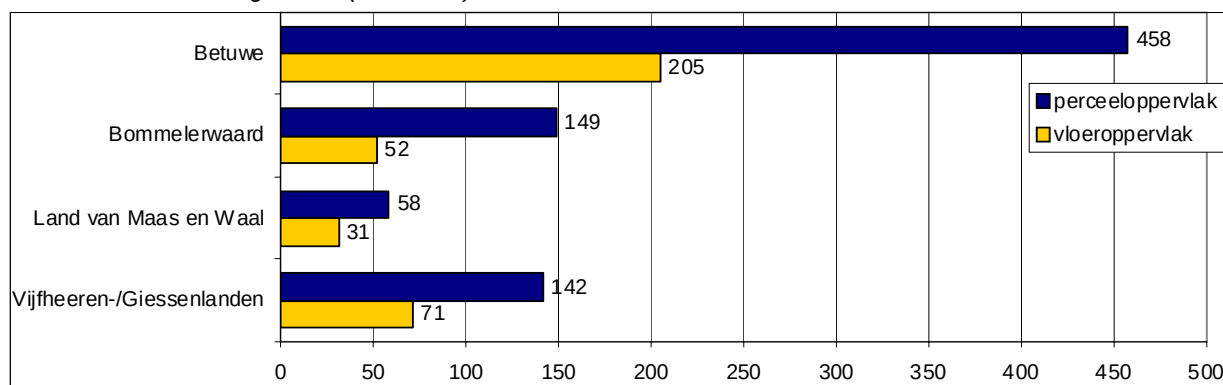
3.4 Ruimtegebruik

In de enquête zijn vragen gesteld over het ruimtegebruik van de bedrijven die aangaven bedrijfsruimte te hebben. Aan al deze bedrijven is gevraagd hoeveel vloeroppervlak zij ter beschikking hebben. Aan de bedrijven die beschikken over aparte bedrijfsruimte is tevens gevraagd hoe groot het perceel is waarop zij zijn gevestigd.

De ondervraagde bedrijven beschikken in totaal over 3,7 miljoen m² bedrijfsruimte. Het gemiddelde vloeroppervlak per bedrijf bedraagt 703 m², het iets minder is dan in 2004. Dit gemiddelde vloeroppervlak verschilt aanzienlijk tussen de drie typen bedrijfshuisvesting. Het bedrijf aan huis heeft, zoals viel te verwachten, met 146 m² het kleinste gemiddelde vloeroppervlak³. Bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw hebben gemiddeld 430 m² ter beschikking en bedrijven met aparte bedrijfsruimte 1.250 m².

De ondernemingen met bedrijfsruimte hebben in totaal 1.073 hectare bedrijfsground in bezit. Dat is gemiddeld bijna 0,5 ha per bedrijf⁴.

Figuur 3.4.1 Totaal perceel- (N=2199*) en vloeroppervlak (N=5140*) van bedrijven met bedrijfsruimte per subregio in ha (10.000 m²).



* Van resp. 389 en 650 bedrijven is de oppervlakte en/of de subregio niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

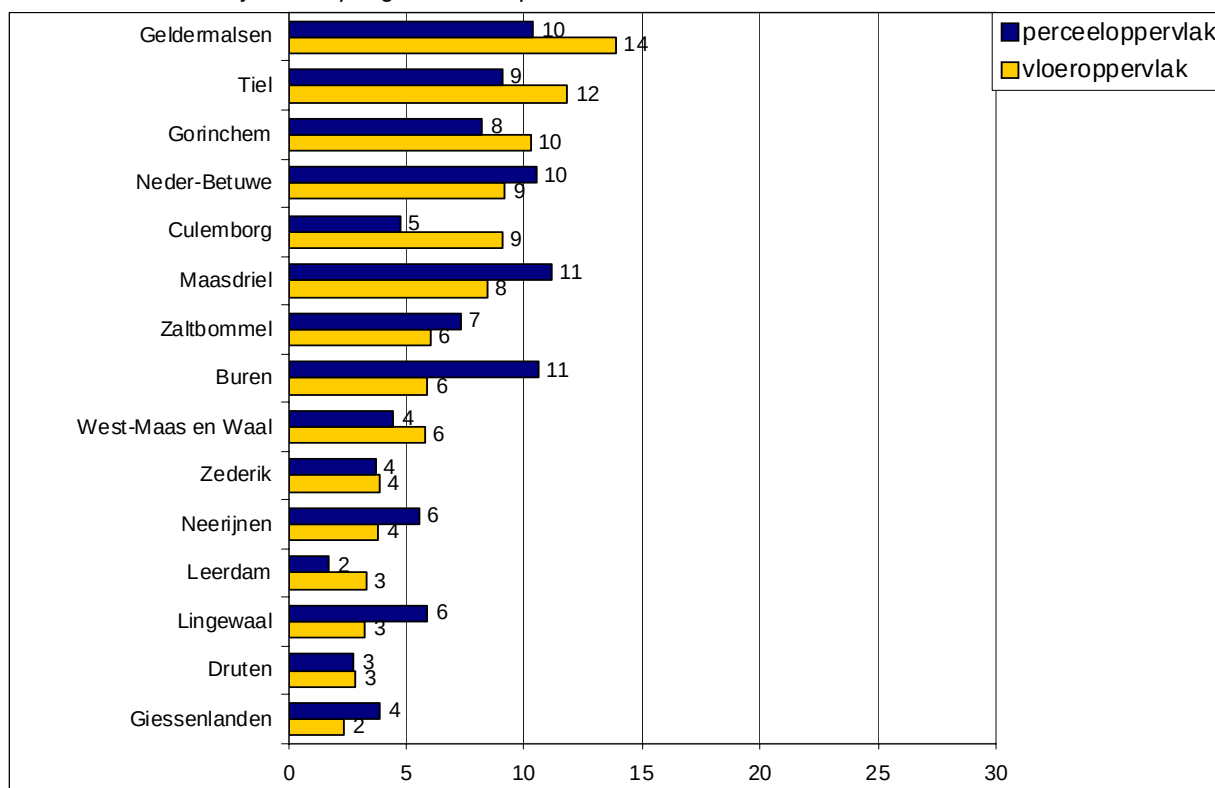
In de Betuwe bevindt zich de meerderheid van het totale perceel- (57%) en het vloeroppervlak (57%) in Rivierenland, terwijl zich daar 50% van de bedrijven bevindt (zie figuur 3.2.1: bedrijven met bedrijfsruimte). Dit betekent dat bedrijven in de subregio Betuwe relatief veel ruimte gebruiken. In Vijfheerenlanden / Giessenlanden is het aandeel vloeroppervlak (20%) nagenoeg gelijk aan het aandeel bedrijven. In deze regio bevindt zich 18% van het perceeloppervlak. In de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal is het aandeel in het regionale vloeroppervlak kleiner dan het aandeel bedrijven. Samen bezitten deze subregio's 28% van de bedrijven (met bedrijfsruimte) en 23% van het vloeroppervlak⁵.

³ Hierbij zijn twee uitschieters van respectievelijk 100.000 m² en 60.000 m² buiten beschouwing gelaten.

⁴ Een vergelijking met 2004 is niet mogelijk omdat toen op een andere manier naar het perceeloppervlak werd gevraagd.

⁵ Een vergelijking tussen de regionale aandelen in het aantal bedrijven (met bedrijfsruimte) en het perceeloppervlak is niet opportuun omdat van bedrijven aan huis en in bedrijfsverzamelgebouwen het perceeloppervlak niet bekend is.

Figuur 3.4.2 Aandeel in het vloeroppervlak (N=5140*) en perceeloppervlak (N=2199*) van de bedrijven met bedrijfsruimte per gemeente in procenten.



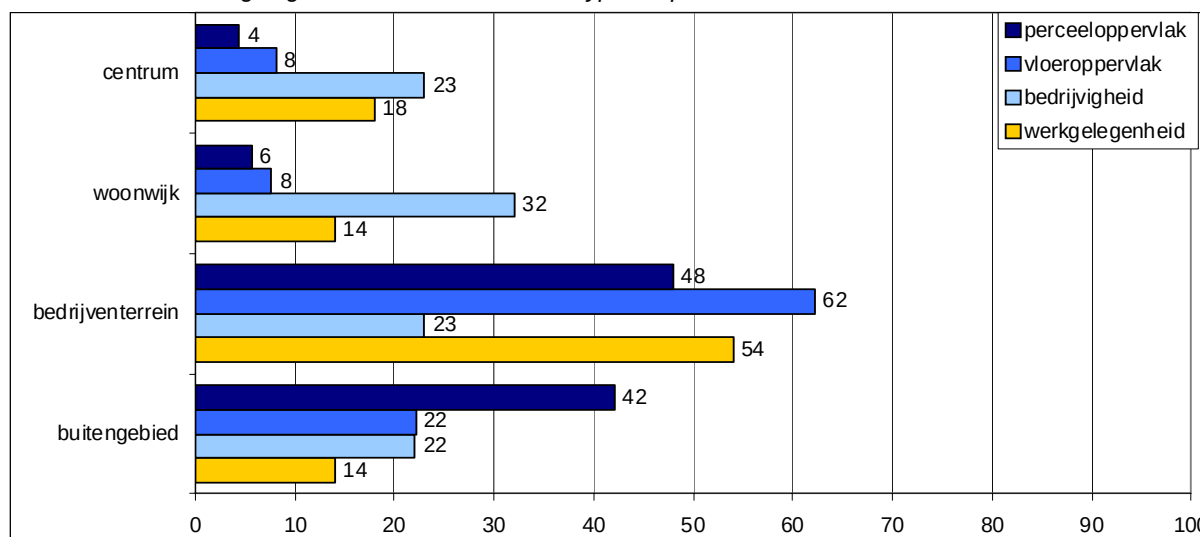
* Van respectievelijk 650 en 389 bedrijven is het oppervlak en/of de gemeente niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In figuur 3.4.2 wordt het gemeentelijke aandeel in de regionale omvang van het perceel- en vloeroppervlak vergeleken. Daarbij moet worden opgemerkt dat een vergelijking tussen deze oppervlakten sterk wordt beïnvloed door de een aantal bedrijven die veel grond, maar weinig bedrijfsruimte gebruiken. Het gaat daarbij om bedrijven in de recreatiesector en handelsbedrijven die gelieerd zijn aan de agrarische sector. Deze bedrijven kunnen voor 10% tot 25% van het perceeloppervlak in een gemeente verantwoordelijk zijn. Door dit verschijnsel is in de gemeenten Neder-Betuwe, Maasdriel, Buren, Lingewaal en Giessenlanden het aandeel in het regionale perceeloppervlak groter dan in het regionale vloeroppervlak. Ook in de gemeenten Zaltbommel en Neerijnen is het aandeel in het perceeloppervlak groter dan in het vloeroppervlak, maar dit wordt veroorzaakt door een relatief groot aantal bedrijven met een groot perceel.

In de overig gemeenten is het aandeel in het regionaal vloeroppervlak groter dan in het regionaal perceeloppervlak. Opvallen daarbij is Culemborg waar het aandeel perceeloppervlak erg klein is. Dit wordt veroorzaakt door één bedrijf met een, in vergelijking tot de andere bedrijven in de gemeente, groot vloeroppervlak.

De gemeenten Geldermalsen, Tiel en Gorinchem hebben – uitgaande van de response – het grootste aandeel in het totale regionale vloeroppervlak, met elk meer dan 10% (figuur 3.4.2). Dit is logisch omdat deze drie gemeenten ook de top drie in werkgelegenheid vormen (zie figuur 2.2.6). In deze gemeenten, samen met Culemborg, Leerdam en West Maas en Waal ligt het aandeel vloeroppervlak duidelijk boven het aandeel perceeloppervlak wat er op wijst dat in deze merendeels stedelijke gemeenten de ruimte intensief wordt bebouwd.

Figuur 3.4.3 Verdeling van het ruimtegebruik (perceeloppervlak* en vloeroppervlak), de bedrijvigheid en de werkgelegenheid over de vier locatietypen in procenten**.



* Nogmaals wordt vermeld dat bij het perceeloppervlak het grondgebruik van bedrijven aan huis en bedrijfsverzamelgebouwen niet beken is.

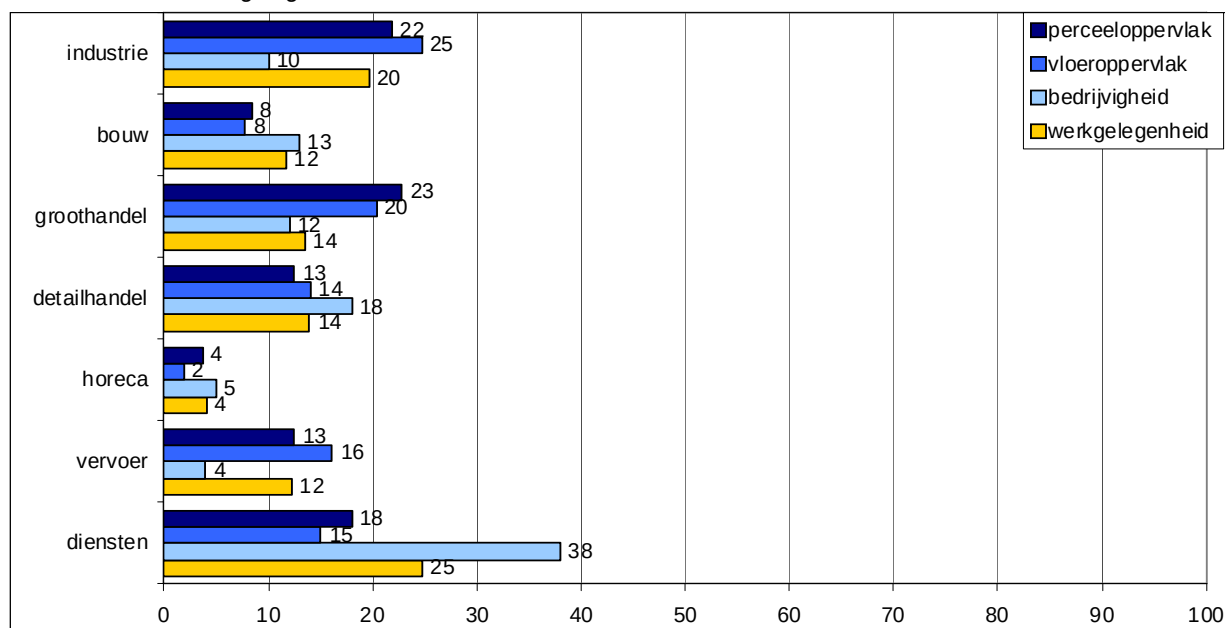
** De response verschilt per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Bijna de helft van het totale regionale perceeloppervlak (48%) bevindt zich op bedrijventerreinen, terwijl zich daar bijna tweederde van het vloeroppervlak bevindt (figuur 3.4.3). Deze grote aandelen corresponderen goed met het hoge aandeel werkgelegenheid (54%) dat zich op bedrijventerreinen bevindt. In het buitengebied is het aandeel perceeloppervlak ook hoog (42%), terwijl daar maar 22% van het vloeroppervlak en 14% van de werkgelegenheid is gelegen. Dit betekent dat de grond in het buitengebied extensiever wordt gebruikt dan op bedrijventerreinen. Zoals viel te verwachten is het aandeel van het perceeloppervlak in centrum locaties en woonwijken kleiner dan op bedrijventerreinen en het buitengebied. Hetzelfde geldt voor het aandeel in het vloeroppervlak. In de centrumlocaties en woonwijken is het aandeel werkgelegenheid hoger dan het aandeel in het vloeroppervlak. De intensiteit waarin bedrijfsruimte wordt gebruikt is op deze locaties beduidend groter dan in de overige locatietypen.

De industrie neemt het grootste deel in van zowel het vloeroppervlak (25%) als het perceeloppervlak (22%). Deze aandelen zijn groter dan de aandelen in de bedrijvigheid en de werkgelegenheid (figuur 3.4.4). Dezelfde verhouding vinden we bij de groothandel en het vervoer. Deze drie sectoren zijn relatief gezien ruimte extensief. De dienstensector is het meest ruimte intensief: de aandelen in de bedrijvigheid en de werkgelegenheid zijn hoger dan de aandelen in het perceel- en vloeroppervlak. De horeca heeft slechts een bescheiden aandeel in het regionale ruimtegebruik. Bij de detailhandel zijn de verschillen tussen de aandelen beperkt.

Figuur 3.4.4 Verdeling van het ruimtegebruik (perceeloppervlak* en vloeroppervlak), de bedrijvigheid en de werkgelegenheid over de sectoren**.



* Nogmaals wordt vermeld dat bij het perceeloppervlak het grondgebruik van bedrijven aan huis en bedrijfsverzamelgebouwen niet beken is.

** De response verschilt per aspect.

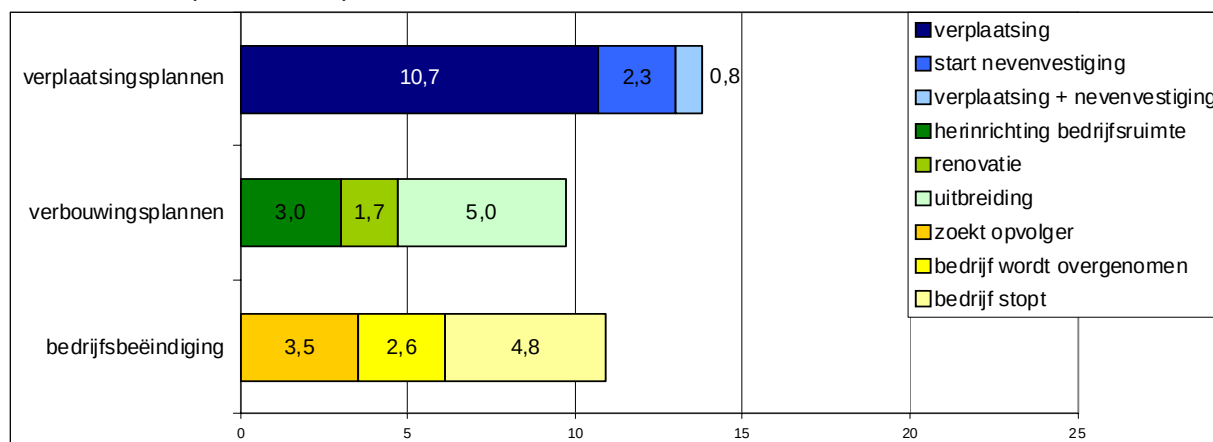
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

4 DYNAMIEK VAN HET REGIONALE BEDRIJFSLEVEN

4.1 Verwachte ontwikkelingen

De ondernemers is gevraagd of zij plannen hebben om te gaan verhuizen, nevenvestigingen te openen, te gaan verbouwen of hun bedrijf te gaan beëindigen. Bij de verhuizings- en verbouwingsplannen is ook gevraagd naar de termijn (binnen de komende 5 jaar) waarbinnen de plannen naar verwachting worden gerealiseerd. Behalve wanneer wordt aangegeven dat een verplaatsing of verbouwing al gaande is, hebben de antwoorden dus betrekking op plannen van de ondernemers, die in wisselende mate concreet zijn.

Figuur 4.1.1 Verwachte bedrijfsdynamiek in procenten van alle bedrijven die beschikken over bedrijfsruimte (N=5706-5746).



* Het aantal bedrijven varieert per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

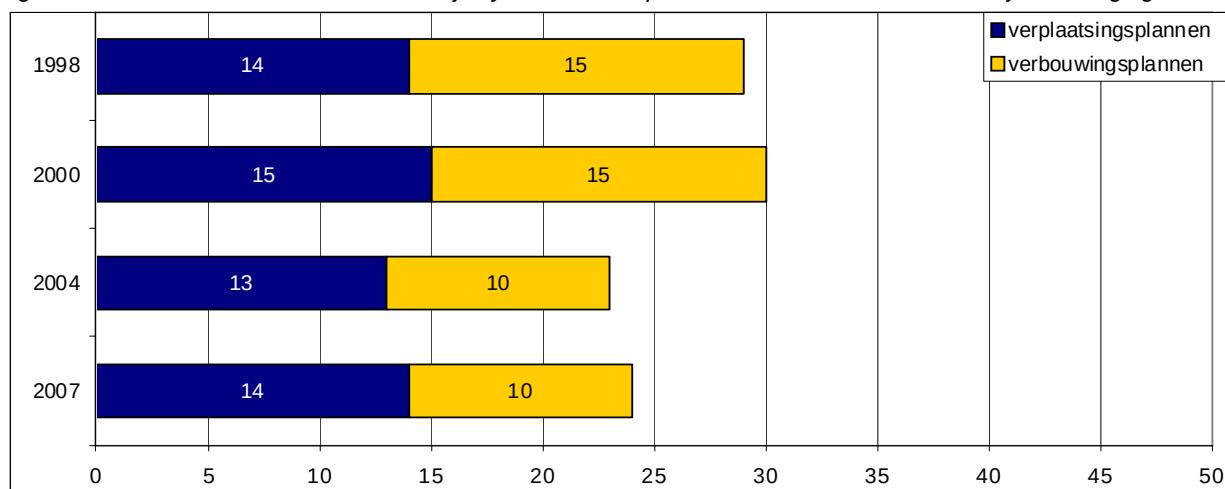
Bijna 14% van de bedrijven in Rivierenland die bedrijfsruimte hebben, heeft plannen om de huidige huisvesting te verlaten en/of een nevenvestiging op te richten. Het merendeel daarvan overweegt de vestiging in zijn geheel te verplaatsen. Een klein deel denkt aan het oprichten van een nevenvestiging in combinatie met een verhuizing (figuur 4.1.1).

Bijna 10% van de ondernemers heeft verbouwingsplannen. Ruim de helft daarvan betreft een uitbreiding. Ruim een derde van de verbouwingsplannen behelst een herinrichting van de bedrijfsruimte. Renovatie komt minder vaak voor maar nog altijd bijna 2% van alle ondernemers heeft plannen in die richting. Overigens moet worden opgemerkt dat sommige ondernemers tegelijkertijd verplaatsings- en verbouwingsplannen hebben. Verplaatsings- en verbouwingsplannen komen ook voor in combinatie met bedrijfsbeëindigingsplannen. Een bedrijfsovername kan namelijk heel goed samengaan met een verbouwing of overname. Wanneer plannen uit de drie categorieën bedrijfsdynamiek tegelijk worden genoemd, gaat het steeds maximaal enkele tientallen bedrijven.

Bijna 11% van de ondernemers heeft plannen het bedrijf te beëindigen. Daarvan wil minder dan de helft stoppen. Iets meer dan de helft van de bedrijven wordt overgenomen of men is nog op zoek naar een opvolger.

Bijna 2000 ondernemers hebben aangegeven geen bedrijfsruimte te bezitten. Aan hen is niet gevraagd of zij verbouwingsplannen hebben, wel of er plannen zijn voor een verplaatsing of bedrijfsbeëindiging. Van deze bedrijven heeft 3,5% verplaatsingsplannen (in feite de behoefte zich ergens anders te vestigen), wat aanzienlijk minder is dan bij bedrijven met bedrijfsruimte. Hetzelfde geldt voor plannen voor het openen van een nevenvestiging, dat bij bedrijven zonder bedrijfsruimte nog geen 1% bedraagt. Het aandeel bedrijven met plannen voor bedrijfsbeëindiging is bij bedrijven zonder bedrijfsruimte iets kleiner (10%) dan bij bedrijven met bedrijfsruimte. De samenstelling is echter zeer verschillend. Viervijfde van de ondernemers zonder bedrijfsruimte die een bedrijfsbeëindiging plannen denkt namelijk aan stoppen. In het vervolg van deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de bedrijfsdynamiek van bedrijven met bedrijfshuisvesting.

Figuur 4.1.2 Aandeel verwachte bedrijfsdynamiek in de periode 1998-2007 exclusief bedrijfsbeëindiging*.

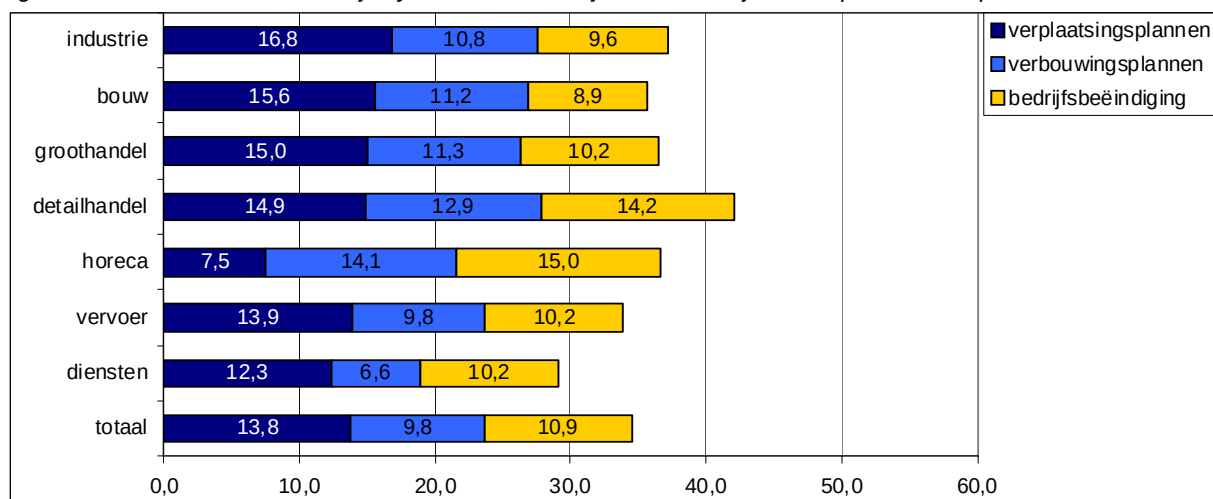


* Het aantal bedrijven varieert per jaar. Er is geen rekening gehouden met overlap tussen verplaatsings- en verbouwingsplannen. Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

In vergelijking met de voorgaande drie BOD-enquêtes ligt de te verwachten bedrijfsdynamiek in 2007 iets boven dat van 2004 en duidelijk onder dat van 1998 en 2000. Opvallend is dat het aandeel bedrijven met verbouwingsplannen in 1998 en 2000 15% was, terwijl dat in 2004 en 2007 maar liefst een derde lager ligt (10%). De verschillen in verplaatsingsdynamiek zijn veel kleiner (figuur 4.1.2).

Relatief gezien is de minste bedrijfsdynamiek te verwachten in de dienstensector, terwijl deze sector tegelijk wel de meeste starters kent. In al de drie categorieën van de dynamiek ligt het aandeel onder dat van het totaal. In de detailhandel wordt de meeste dynamiek verwacht. Bij het totaal van verplaatsings-, verbouwingsplannen en de bedrijfsbeëindigingsplannen ligt het niveau boven het gemiddelde van alle sectoren. De industrie heeft het meeste verplaatsingsplannen. De horeca valt op doordat het van alle sectoren het laagste aandeel verplaatsingsplannen en het hoogste aandeel van verbouwings- en bedrijfsbeëindigingsplannen heeft. Verbouwingsplannen komen verhoudingsgewijs weinig voor in de dienstensector (figuur 4.1.3).

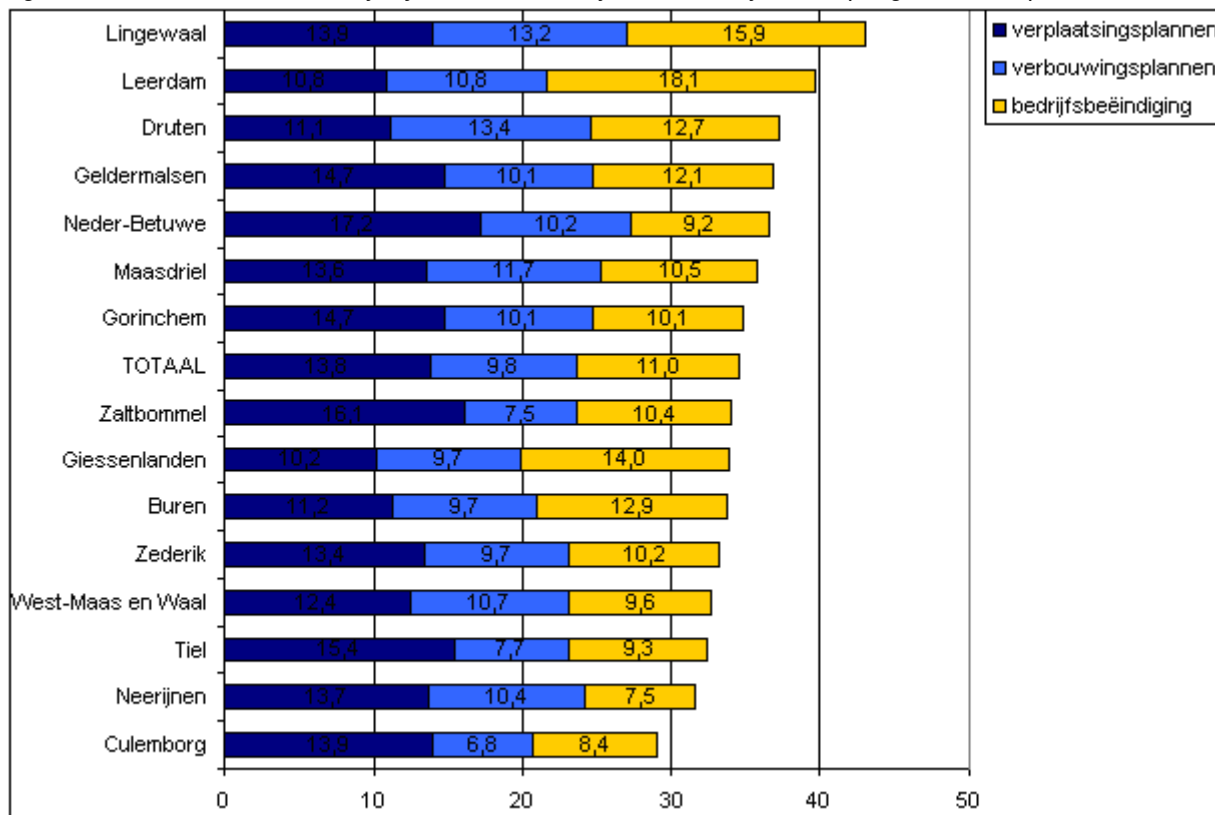
Figuur 4.1.3 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven met bedrijfsruimte per sector in procenten*.



* Het aantal bedrijven varieert per sector. De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 4.1.4 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven met bedrijfsruimte per gemeente in procenten*.



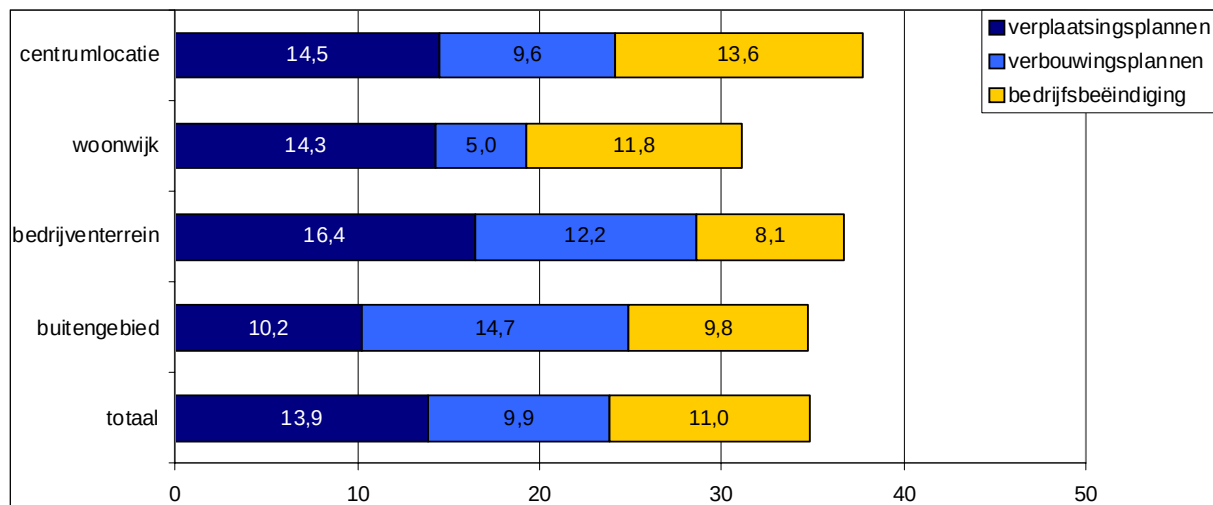
* Het aantal bedrijven varieert per gemeente. De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Tussen de gemeenten bestaan soms grote verschillen in de te verwachte omvang en samenstelling van de bedrijfsdynamiek. De dynamiek is waarschijnlijk hoog in de gemeenten Lingewaal en Leerdam en laag in Culemborg. In de overige gemeenten ligt de totale te verwachten dynamiek tussen de 30% en 40%. In de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Druten hebben de ondernemers relatief gezien weinig verplaatsingsplannen, terwijl in Neder-Betuwe en Zaltbommel juist veel verplaatsingen zijn te verwachten. Bedrijfsbeëindigingen zijn in de komende jaren relatief vaak te verwachten in Leerdam en Lingewaal en juist weinig in Neerijnen en Culemborg. In Druten en Maasdriel bestaan in verhouding wat meer verbouwingsplannen.

Van de bijna 5.800 respondenten met bedrijfsruimte hebben er 776 verplaatsingsplannen. De meeste van deze plannen voorkomen voor in de grootste gemeenten (Tiel, 98; Geldermalsen, 77 en Zaltbommel, 75)). Opvallend weinig ondernemers met verplaatsingsplannen vinden we in de gemeenten Giessenlanden (25), Leerdam (27) en Druten (28). In de overige gemeenten ligt het aantal ondernemers met verplaatsingsplannen tussen 32 en 69. Er zijn iets minder verbouwingsplannen dan verplaatsingsplannen, namelijk 553. De lijst van gemeenten met ondernemers met verbouwingsplannen wordt aangevoerd door Maasdriel (60), gevolgd door Geldermalsen (53), Tiel (49), Gorinchem (47) en Buren (46). Onderaan de lijst staan Lingewaal (21), Zederik (22) en Giessenlanden (24). In de overige gemeenten ligt het aantal bedrijven met verbouwingsplannen tussen de 25 en 40. Plannen met betrekking tot bedrijfsbeëindiging treffen we veel aan in de gemeenten Geldermalsen (63), Buren (61), Tiel (58) en Maasdriel (53). Weinig van deze plannen treffen we aan in de gemeenten Neerijnen (18), Zederik (24) en Lingewaal (25). In totaal hebben 614 respondenten in Rivierenland plannen met betrekking tot bedrijfsbeëindiging.

Figuur 4.1.5 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven met bedrijfsruimte per locatietype in procenten*.



* Het aantal bedrijven varieert per locatietype. De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De te verwachten bedrijfsdynamiek verschilt sterk per locatietype. De grootste te verwachten dynamiek treffen is te vinden in centrumgebieden. Vooral het aandeel bedrijfsbeëindigingen is groter dan in de andere locatietypen. In woonwijken is de te verwachten dynamiek het kleinst, wat vooral wordt veroorzaakt door het lage aandeel verbouwingsplannen. Bedrijventerreinen worden gekarakteriseerd door in verhouding veel verplaatsings- en verbouwingsplannen en weinig plannen tot bedrijfsbeëindiging. Ondernemers in het buitengebied zijn honkvast: relatief hebben ze de minste verplaatsingsplannen en de meeste verbouwingsplannen (figuur 4.1.5).

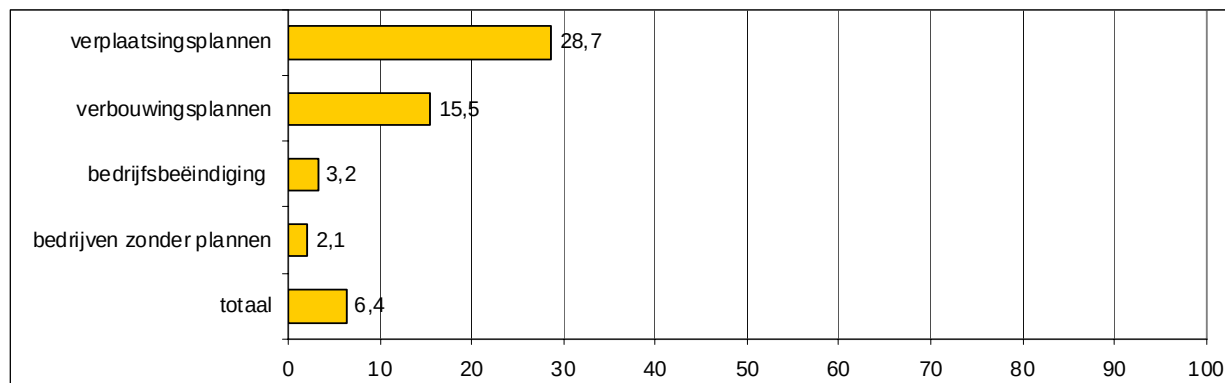
4.2 Behoeftte aan bouwgrond⁶

Aan alle ondernemers is gevraagd of zij op zoek zijn naar bouwgrond. In totaal 508 ondernemers antwoordden op deze vraag positief, wat 6,4% van de populatie is. 467 ondernemers gaven aan hoeveel bouwgrond zij zochten. In totaal gaat het om 127 hectare. Bijna 9,3 hectare daarvan is afkomstig van bedrijven met uitsluitend uitbreidingsplannen. Het gaat daarbij om 16 bedrijven. De 127 hectare is minder dan uit de BOD-enquête uit 2004, toen er behoefte bestond aan 165 hectare bij 7% van de ondernemers. In 1998 en 2000 was nog 11% van de ondernemers op zoek naar bouwgrond⁷. De daling van dit percentage werd in 2004 toegeschreven aan de stagnerende economie. In 2007 staat de economie er rooskleuriger voor dan in 2004 en toch is het aandeel bedrijven dat op zoek is naar bouwgrond opnieuw lager. Daarom kan voorzichtig worden gesproken van een dalende trend. Hieruit mag niet worden afgeleid dat de behoefte aan bouwgrond in zijn totaliteit afneemt. Bedrijven kunnen er ook voor kiezen nieuwe bedrijfsruimte te verwerven op de vastgoedmarkt (in huur of koop). In dat geval zijn het projectontwikkelaars en bouwbedrijven die op de grondmarkt de vraag naar bouwgrond uitoefenen. In de enquête Bedrijven onder Dak wordt de behoefte aan bedrijfsruimte afzonderlijk gemeten. Dit wordt in de paragraaf 4.4 behandeld.

⁶ Het betreft hier de behoefte aan bouwgrond bij de geënquêteerde ondernemers, ongeacht de toekomstige gewenste vestigingslocatie. In de cijfers in deze paragraaf zijn ook die bedrijven verwerkt die hebben aangegeven te willen vertrekken uit Rivierenland. In figuur 4.2.6 is de omvang van deze behoefte weergegeven. Een bedrijf dat 120.000 m² zoekt, maar waarvan vermoed wordt dat deze agrarische grond zoekt is uit de analyse verwijderd.

⁷ Een vergelijking met de absolute omvang van de behoefte aan bouwgrond is niet zinvol omdat de absolute response tussen de enquêtes in 2000 en 2004 sterk verschilde.

Figuur 4.2.1 Aandeel ondernemers dat op zoek is naar bouwgrond per aard van de plannen in procenten*.



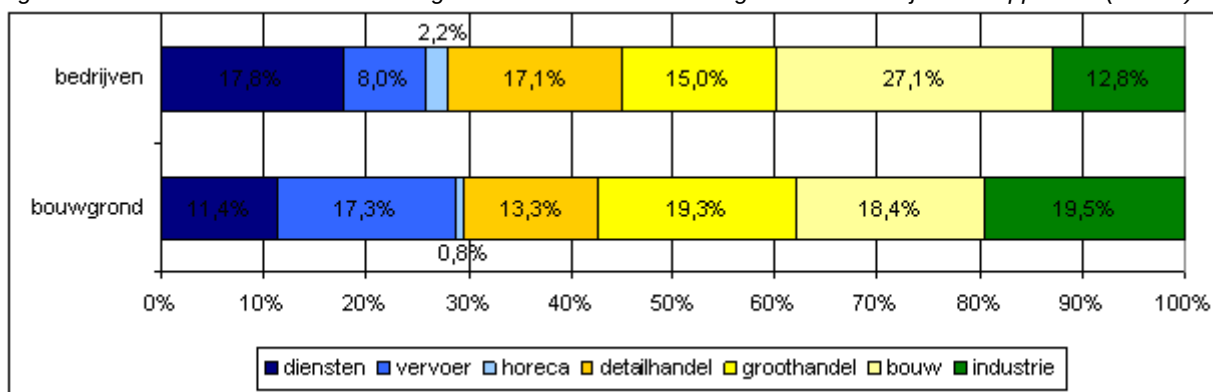
* Het aantal bedrijven varieert soort plan.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De behoefte aan bouwgrond is niet noodzakelijkerwijs gebonden aan een bepaald type bedrijfsdynamiek en komt zelfs voor bij bedrijven zonder plannen. Van de bedrijven met verplaatsingsplannen heeft 29% behoefte aan bouwgrond. Dit is een daling van 11 procentpunten ten opzichte van de BOD-enquête uit 2004. De overige ruim 70% van de ondernemers is op zoek naar bedrijfsruimte in de vorm van een bestaand of te bouwen pand. Van de ondernemers met verbouwingsplannen heeft 15,5% behoefte aan bouwgrond. Dit aandeel is nagenoeg gelijk als in 2004.

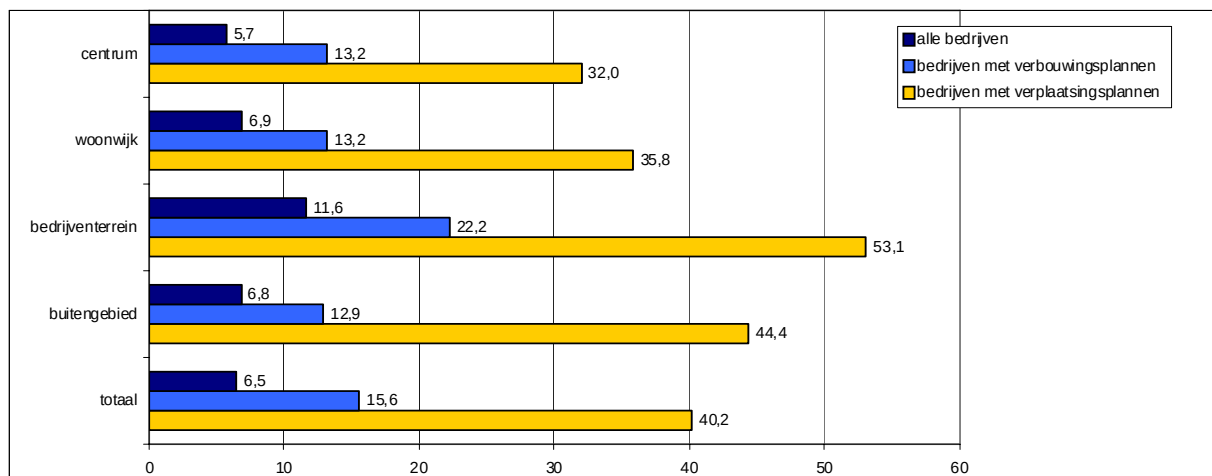
Van alle bedrijven die bouwgrond zoeken komt ruim een kwart (27%) uit de bouw (figuur 4.2.2). Andere sectoren met een groot aandeel zijn de diensten en de detailhandel met beide 17% en de groothandel met 15%. Het aandeel van de industrie ligt daar iets onder (13%). De aandelen van de vervoerssector (8%) en horeca (2%) zijn relatief klein. Hoewel de bouwsector goed is voor ruim een kwart van de bedrijven die op zoek zijn naar bouwgrond, vertegenwoordigen deze bedrijven 'maar' 17% van de behoefte aan bouwgrond. Uitgedrukt in behoefte aan bouwgrond komt de grootste behoefte voor rekening van de industrie en de groothandel, ieder met een aandeel van 19%. Gemiddeld genomen vragen bedrijven uit de vervoerssector de grootste kavels (5.900 m²), gevolgd door de industrie (4.200 m²) en de groothandel (3.500 m²).

Figuur 4.2.2 Sectorale samenstelling van de behoefte aan bouwgrond naar bedrijven en oppervlak (N=461).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 4.2.3 Bedrijven op zoek naar bouwgrond, naar huidige vestigingslocatie en aard van de plannen in procenten*.



* Het aantal bedrijven varieert vestigingslocatie en soort plan.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

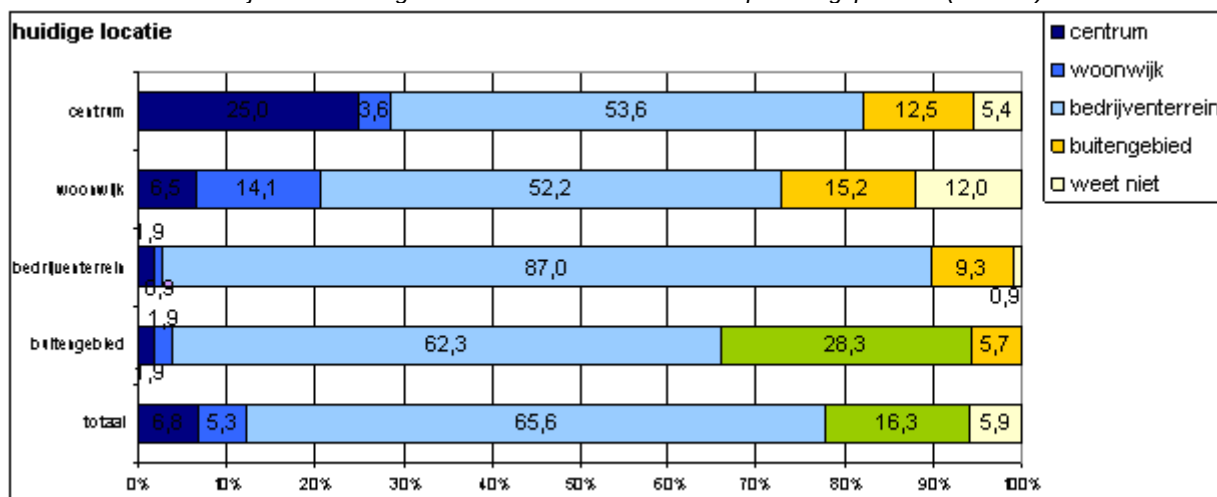
Relatief gezien is het aandeel ondernemers dat op zoek is naar bouwgrond het grootst bij ondernemers die op een bedrijventerrein zijn gevestigd (12%). Ondernemers in centrumlocaties zijn het minst op zoek naar bouwgrond (6%). Als de vestigingslocatie wordt gerelateerd aan de aard van de plannen, dan is de behoefte aan bouwgrond van ondernemers met verbouwingsplannen, wederom het hoogste bij ondernemers op bedrijventerreinen (22%). Bij de overige locatietypen ligt dit aandeel rond de 13%.

Wanneer alleen wordt gekeken naar ondernemers met verplaatsingsplannen dan zijn de verschillen tussen de locatietypen groter. Wederom is het aandeel bij ondernemers op bedrijventerreinen met 53% het hoogst, terwijl dit aandeel in centrumgebieden met 32% het laagste scoort (figuur 4.2.3).

Van de bouwgrond zoekende ondernemers heeft tweederde (66%) een voorkeur voor bouwgrond op een bedrijventerrein (figuur 4.2.4). 16% heeft als voorkeur bouwgrond in het buitengebied, 7% voor het centrum en 5% voor een woonwijk. 6% spreekt geen voorkeur uit. In figuur 4.2.6 is ook de huidige locatie van de ondernemers aangegeven. Daaruit blijkt dat ongeacht de huidige locatie, altijd meer dan 50% van de ondernemers bouwgrond op een bedrijventerrein als eerste voorkeur opgeeft. Bij bedrijven die al op een bedrijventerrein zijn gevestigd is dit aandeel 87%. Uitgaande van de eerste vestigingsvoorkeur van ondernemers mag dus een netto verhuisstroom van bedrijven naar bedrijventerreinen worden verwacht.

Hoewel dit duidelijke cijfers zijn, moet hierbij worden opgemerkt dat deze voorkeur een gevolg kan zijn van de feitelijke aanbodssituatie, waarbij het grootste deel van de aangeboden bouwgrond op bedrijventerreinen is te vinden. Met andere woorden, de voorkeur van ondernemers is mede tot stand gekomen met een beeld van de huidige aanbodssituatie.

Figuur 4.2.4 Aandeel bedrijven met eerste voorkeur voor locatietype per huidige locatietype (verticaal) van bedrijven die bouwgrond zoeken in verband met verplaatsingsplannen (N=337*).

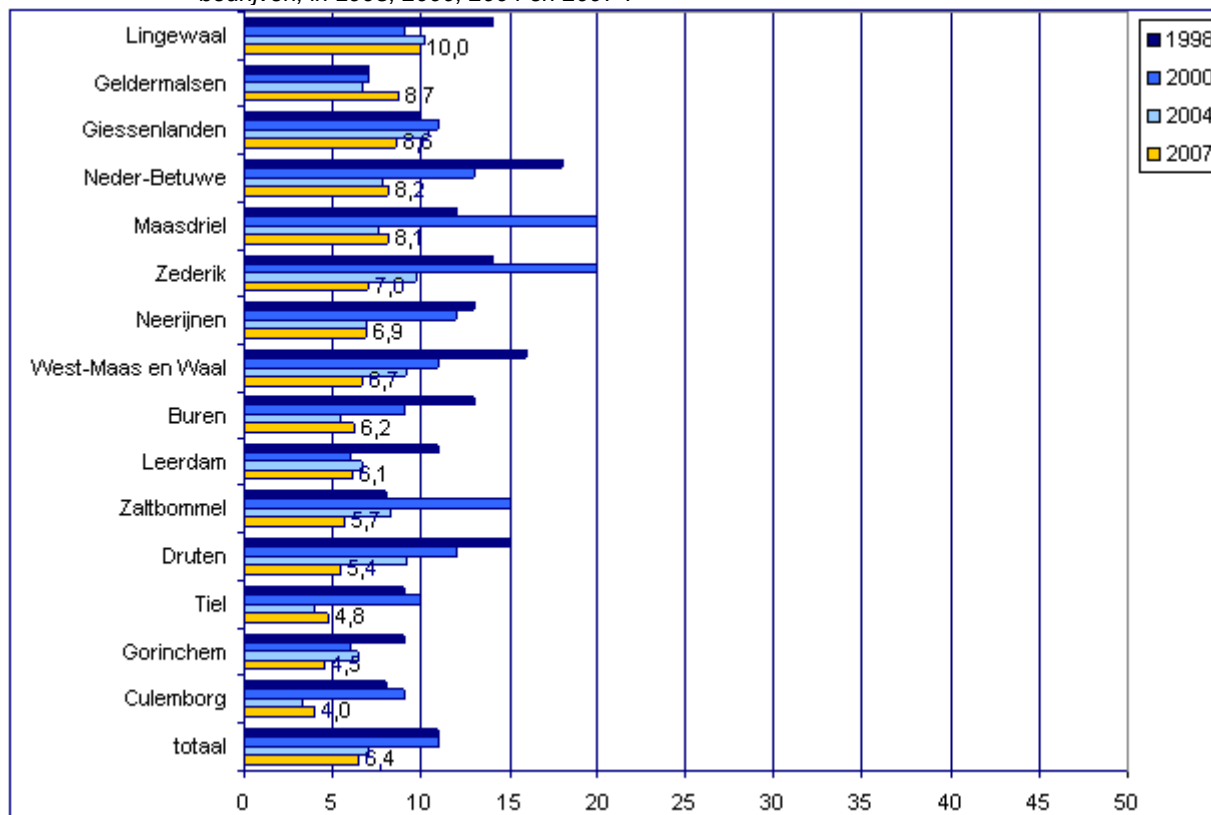


* Totaal in inclusief bedrijven die geen bedrijfshuisvesting hebben (N=28) waarvan het locatietype niet bekend is.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Van de bedrijven willen verhuizen en bouwgrond zoeken heeft 78% een voorkeur voor bouwgrond binnen de huidige vestigingsgemeente. 14% van de ondernemers zoekt bouwgrond in een andere gemeente in Rivierenland dan de huidige vestigingsgemeente en 9% van de bedrijven zoekt bouwgrond buiten de regio Rivierenland. De te verwachten verplaatsingsdynamiek tussen locatietypen is dus vele malen groter dan die tussen gemeenten.

Het aandeel bedrijven met behoefte aan bouwgrond is het kleinst in de stedelijke gemeenten Culemborg (4%), Gorinchem (4%) en Tiel (5%). In de meer landelijke gemeenten Lingewaal (10%), Giessenlanden (9%) en Neder-Betuwe (8%), maar ook Geldermalsen (95) ligt deze behoefte hoger. In figuur 4.2.5 is te zien dat in 1998 en 2000 het aandeel bedrijven dat behoefte had aan bouwgrond in vrijwel alle gemeenten (behalve Giessenlanden en Geldermalsen) duidelijk hoger lag dan in 2004. De verschillen tussen 2004 en 2007 zijn niet eenduidig. Regionaal zien we een lichte daling van 7 naar 6,4%, maar op gemeente niveau zijn er zowel stijgingen als dalingen waar te nemen.

Figuur 4.2.5 Bedrijven op zoek naar bouwgrond, naar huidige vestigingsgemeente in procenten van alle bedrijven, in 1998, 2000, 2004 en 2007*.



* Het aantal bedrijven varieert per jaar (2007: N=7668).

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007 en rapportages BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

De locatie component van de behoefte aan bouwgrond kan op twee manieren worden gepresenteerd, namelijk via de huidige vestigingsgemeente van de bedrijven of de beoogde vestigingsgemeente. Beide benaderingen hebben ieder een geheel eigen waarde. Berekening van de ruimtebehoefte op de huidige vestigingslocatie geeft een beeld van waar de ruimtebehoefte is ontstaan Dit is beleidsrelevante informatie omdat overheden hiermee inzicht krijgen in de locaties waar bedrijven met behoefte aan bouwgrond zijn gevestigd. Inspelen op dit knelpunt kan voor overheden aantrekkelijk zijn omdat hiermee bedrijven aan een gemeente gebonden kunnen worden.

De ruimtebehoefte kan ook in kaart worden gebracht op de beoogde nieuwe vestigingslocatie. Daarbij wordt uitgegaan van de eerste vestigingsvoorkeur van de ondernemers. Is deze niet opgegeven dan wordt uitgegaan van de huidige vestigingslocatie. De beleidsrelevantie hiervan is dat inzicht wordt verkregen in waar de ruimtevrage waarschijnlijk zal worden uitgeoefend. Nadeel van deze methode is dat niet bekend is waar de ruimtebehoefte is ontstaan.

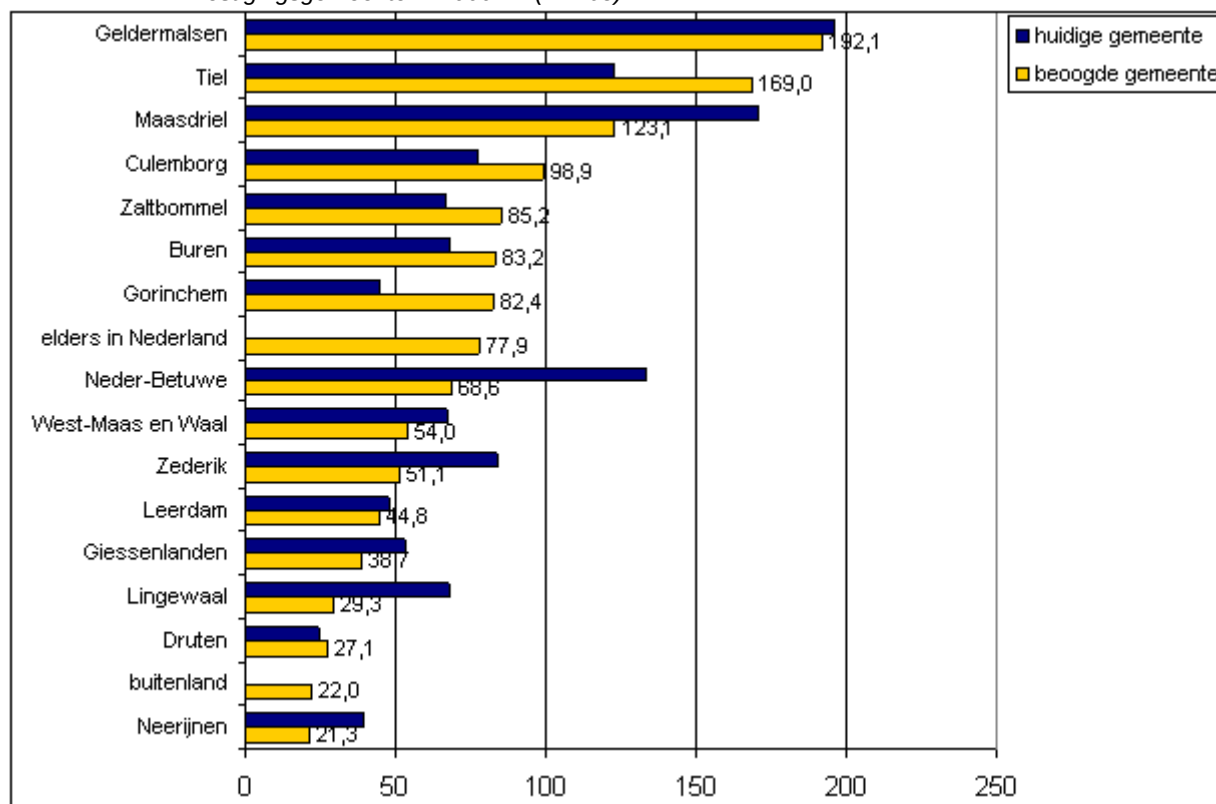
Aan beide methoden bestaan ook onderzoekstechnische voor- en nadelen. Voordeel van het registreren van de ruimtebehoefte op de huidige vestigingslocatie, is dat deze methode direct uit de enquête is af te leiden. Dat is voor de ruimtebehoefte per beoogde vestigingslocatie niet het geval. Een deel van de ondernemers heeft namelijk nog geen (geen) voorkeur⁸, zodat aannames moeten worden gemaakt. Bij behoefte registratie op de huidige vestigingslocatie is dat niet nodig. Bovendien is aan de hand van de enquête niet vast te stellen op welke locatie een deel van de ruimtebehoefte zal neerslaan van ondernemingen met zowel verplaatsings- en verbouwingsplannen (N=120). Het gaat daarbij om de 44 bedrijven die een locatietype voorkeur opgeeft dat afwijkt van het huidige locatietype en 35 bedrijven waarvan de huidige vestigingsgemeente niet de voorkeursgemeente is. Ook dit probleem doet zich niet voor bij registratie op de huidige locatie.

Voordeel van registratie op de huidige locatie is daarnaast dat daarin ook de ruimtebehoefte is opgenomen van bedrijven die aangeven Rivierenland te zullen verlaten. Op regionaal niveau kan dit als compensatie worden gezien voor de onbekende ruimtebehoefte van bedrijven die zich juist in Rivierenland willen vestigen. Deze behoefte is niet meegenomen in de behoefte per beoogde vestigingsgemeente, zodat in redelijkheid kan worden verondersteld dat dit

⁸ Daarbij gaat het om ongeveer 20% van de bedrijven met plannen.

een onderschatting is van de totale behoefte. Verwacht mag immers worden dat er ook bedrijven zijn die zich in Rivierenland willen vestigen.

Figuur 4.2.6 Behoefte aan bouwgrond van alle bedrijven per huidige vestigingsgemeente en beoogde nieuwe vestigingsgemeente x 1.000 m² (N=465).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In figuur 4.2.6 zijn de twee manieren van weergaven van de behoefte aan bouwgrond opgenomen. Per gemeente kunnen er aanzienlijke verschillen zijn. De grootste behoefte aan bouwgrond is er in de gemeente Geldermalsen. Juist in deze gemeente maakt het weinig uit hoe deze behoefte wordt gemeten. De behoefte aan bouwgrond gemeten per huidige gemeente is veel groter dan per beoogde gemeente in Neder-Betuwe, Maasdiel, West Maas en Waal, Zederik, Giessenlanden, Lingewaal en Neerijnen. Deze gemeenten 'verliezen' behoefte door de vestigingsvoorkeur van bedrijven. Gemeenten die veel behoefte 'winnen' als gevolg van de vestigingsvoorkeur van bedrijven zijn Tiel, Culemborg, Zaltbommel, Buren en Gorinchem. Per saldo lijkt het er op dat de stedelijke gemeenten (met uitzondering van Leerdam) onder invloed van de vestigingsvoorkeur van bedrijven aan behoefte winnen, terwijl de overige gemeenten behoefte verliezen⁹.

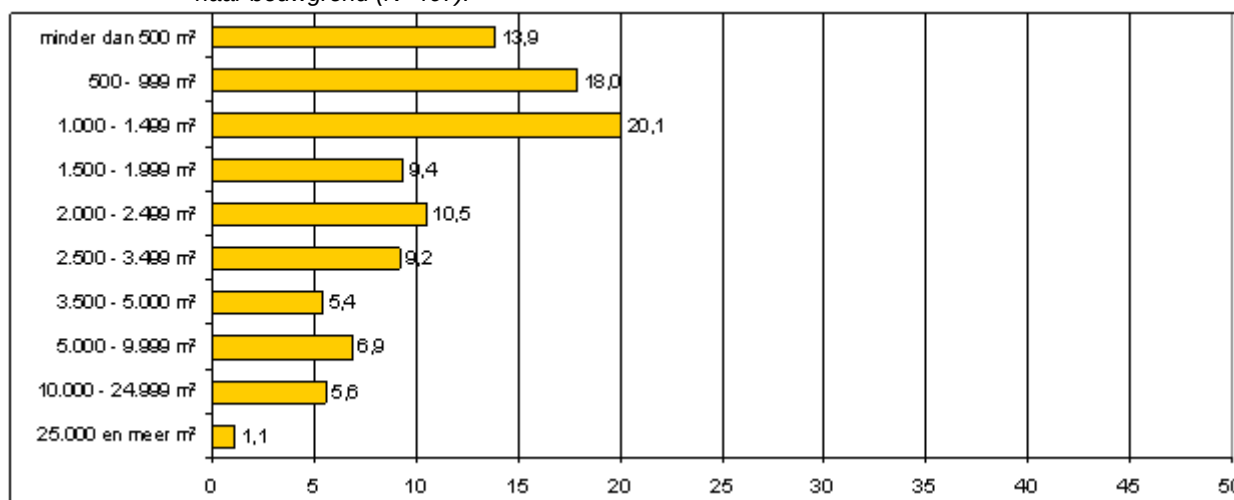
Grootte van het perceel

De gemiddelde behoefte per bedrijf bedraagt 3.000 m². Dat is 500 m² lager dan in 2004. Het meest gewilde kaveloppervlak bedraagt 1.000 m² (18% van de ondernemers op zoek naar bouwgrond). Daarna volgen kavels van 2.000 m² (10%), 500 m² en 1.500 m² (beide 9%).

Ruim de helft (52%) van de bedrijven die op zoek zijn naar bouwgrond, zoekt een kavel kleiner dan 1.500 m² (figuur 4.2.7). De meeste belangstelling gaat uit naar kavels tussen de 1.000 en 1.500 m² (20%). Bijna een derde (29%) zoekt bouw kavels met een omvang van 1.500 tot 3.500 m², 16% zoekt een perceel in de grootte van 3.500 tot 10.000 m² en 7% zoekt meer dan 10.000 m². De aandelen van de verschillende grootteklassen zijn nagenoeg gelijk als in 2004.

⁹ De stedelijke gemeenten zijn: Culemborg, Leerdam, Gorinchem en Tiel.

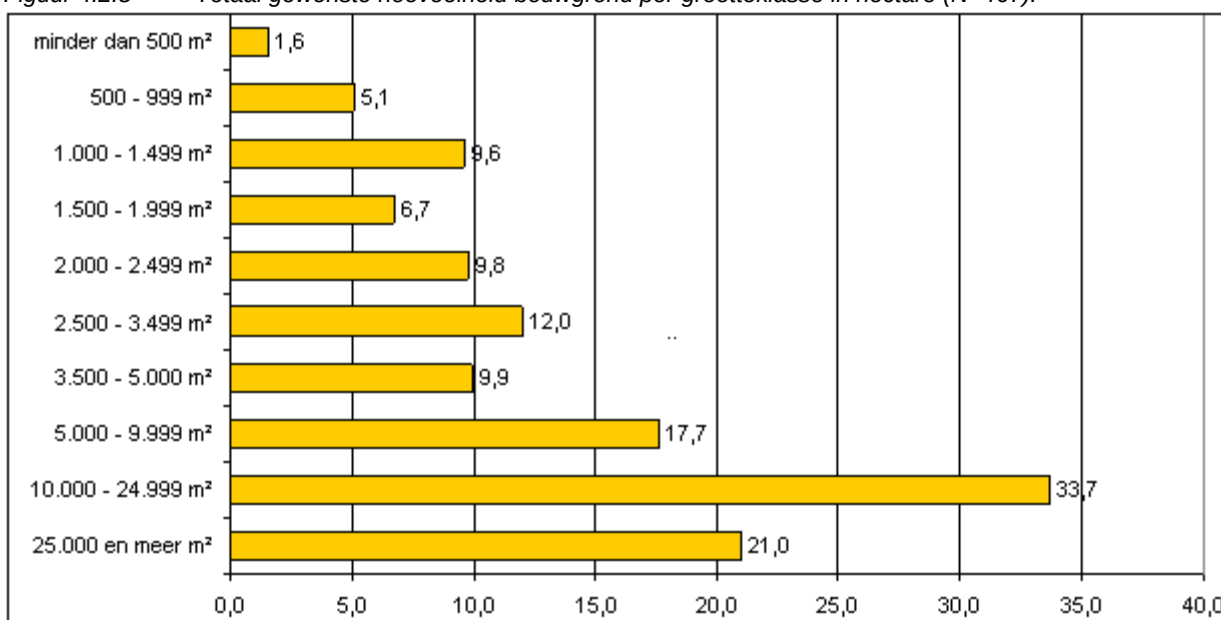
Figuur 4.2.7 Verdeling van gewenste perceeloppervlak in grootteklasse in procenten van alle bedrijven op zoek naar bouwgrond (N=467).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De bedrijven die minder dan 1.500 m² nodig hebben (52% van de bedrijven) zorgen voor 13% van behoefte aan bouwgrond (figuur 4.2.8). Omgekeerd komt 43% van de behoefte van bedrijven die meer dan 1 hectare bouwgrond vragen en die maar 7% van het aantal bouwgrond vragende bedrijven vertegenwoordigen. 17% van de ruimtebehoefte is afkomstig uit het segment 2.000 – 3.499 m² (20% van de bedrijven), terwijl het segment 3.500 – 9.999 m² verantwoordelijk is voor bijna een kwart (22%) van de behoefte (12% van de bedrijven). De grote kavels worden vooral gevraagd door de vervoerssector, de industrie en in iets mindere mate de groothandel. Van de bedrijven die 1 hectare of meer nodig hebben komt een kwart (25%) uit de industrie en 22% uit zowel de vervoerssector als de groothandel. De gemiddelde kavelbehoefte in deze sectoren is respectievelijk 4.200 m², 5.900 m² en 3.500 m². In de bouw, detailhandel, horeca en dienstensector is de gewenste kavelgrootte met respectievelijk 1.900 m², 2.100 m², 1.000 m² en 1.800 m² veel kleiner.

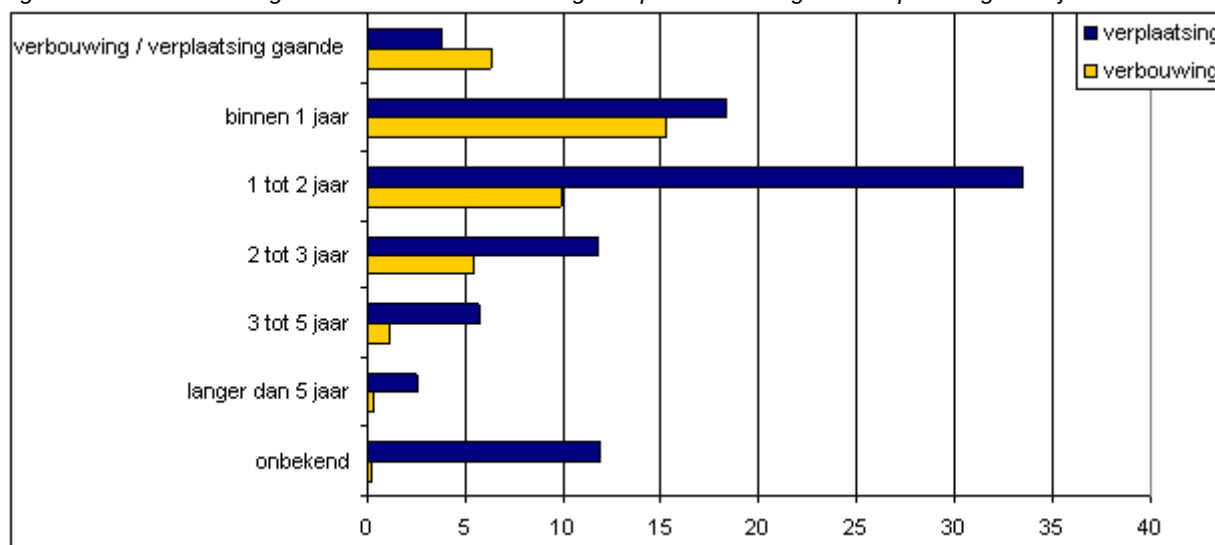
Figuur 4.2.8 Totaal gewenste hoeveelheid bouwgrond per grootteklasse in hectare (N=467).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Voor zover de gewenste verbouwings- en of verplaatsingstermijn bekend is, kan inzicht worden verkregen in de termijn waarbinnen de gewenste hoeveelheid grond beschikbaar zou moeten zijn. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen bouwgrond voor verbouwingen en verplaatsingen. Uit figuur 4.2.9 blijkt dat de behoefte aan bouwgrond voor verbouwingen urgenter is dan voor verplaatsingen. Van de bouwgrond waaraan behoefte bestaat voor verbouwingsdoeleinden dient 40% binnen een jaar beschikbaar te zijn, terwijl voor verplaatsingsdoeleinden dit percentage op 21% ligt. Ruwweg kan worden gesteld dat binnen een jaar rond de 33 hectare bouwgrond beschikbaar moeten zijn om aan de behoefte van de ondernemers tegemoet te komen. Ongeveer 43 hectare zou op een termijn van 1 tot 2 jaar beschikbaar moeten zijn¹⁰. Daarvan is driekwart benodigd voor verplaatsingen en een kwart voor verbouwingen. Uit figuur 4.2.9 kan worden afgeleid dat de behoefte aan bouwgrond voor verbouwingen zich sneller voordoet dan de behoefte voor verplaatsingen.

Figuur 4.2.9 Omvang van de behoefte aan bouwgrond per verbouwings- en verplaatsingstermijn in hectare*.



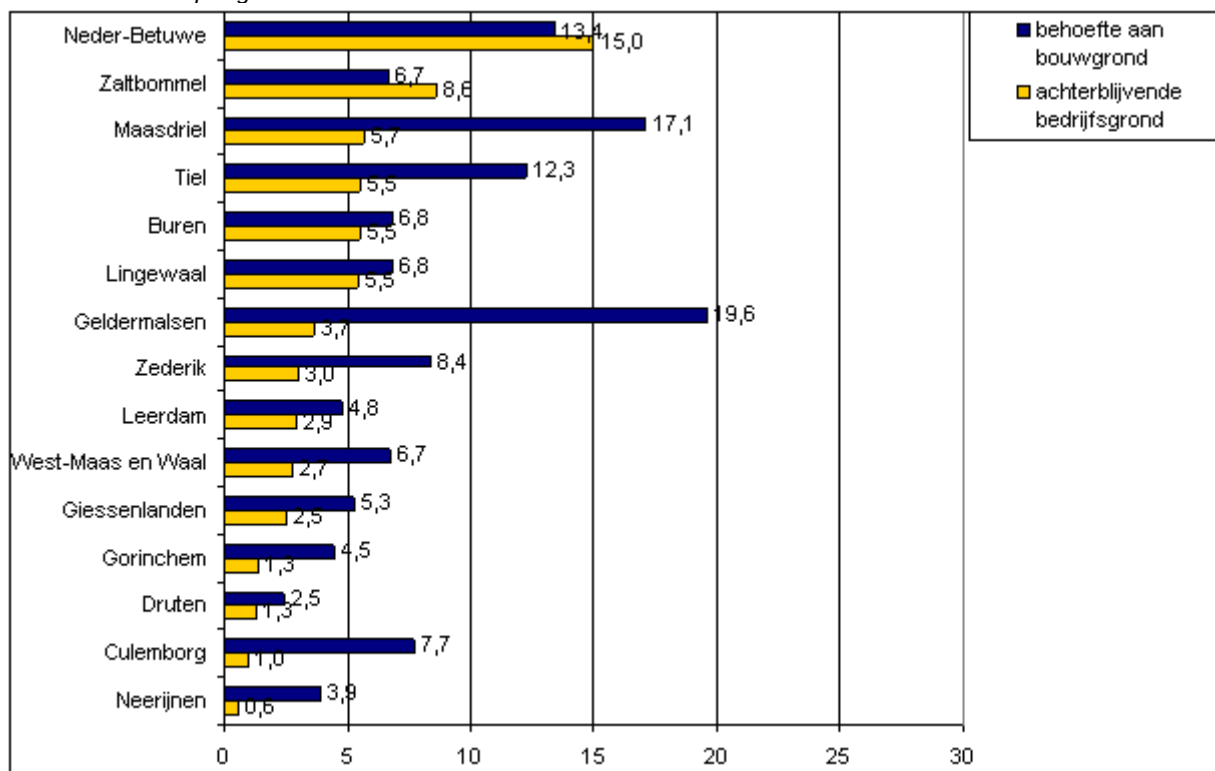
* N=83 voor verbouwing en N=358 voor verplaatsingsplannen. Omdat 55 bedrijven verbouwings- én verplaatsingsplannen hebben, zit in deze grafiek een dubbeltelling van in totaal 23 hectare.

Achterblijvende bedrijfsgrond bij verplaatsingen

Aan de ondernemers met verplaatsingsplannen is gevraagd hoeveel bedrijfsgrond er na de verplaatsing achterblijft en wat de bestemming daarvan is. De ondernemers die deze vraag hebben ingevuld (315) laten 66 hectare bedrijfsgrond achter. Dit is iets minder dan de helft (47%) van de totale behoefte aan bouwgrond. Van de achterblijvende bedrijfsgrond heeft 44% een bedrijfsbestemming en 18% een gecombineerde woon- en bedrijfsbestemming. Daarnaast heeft volgens de respondenten 15% een agrarische bestemming en 8% een woonbestemming. De meeste bedrijfsgrond komt vrij in het buitengebied (35%) en op bedrijventerreinen (32%). Veel minder komt vrij in woonwijken (22%) en centrumlocaties (12%).

¹⁰ De enquête werd in mei – juni 2007 afgenomen.

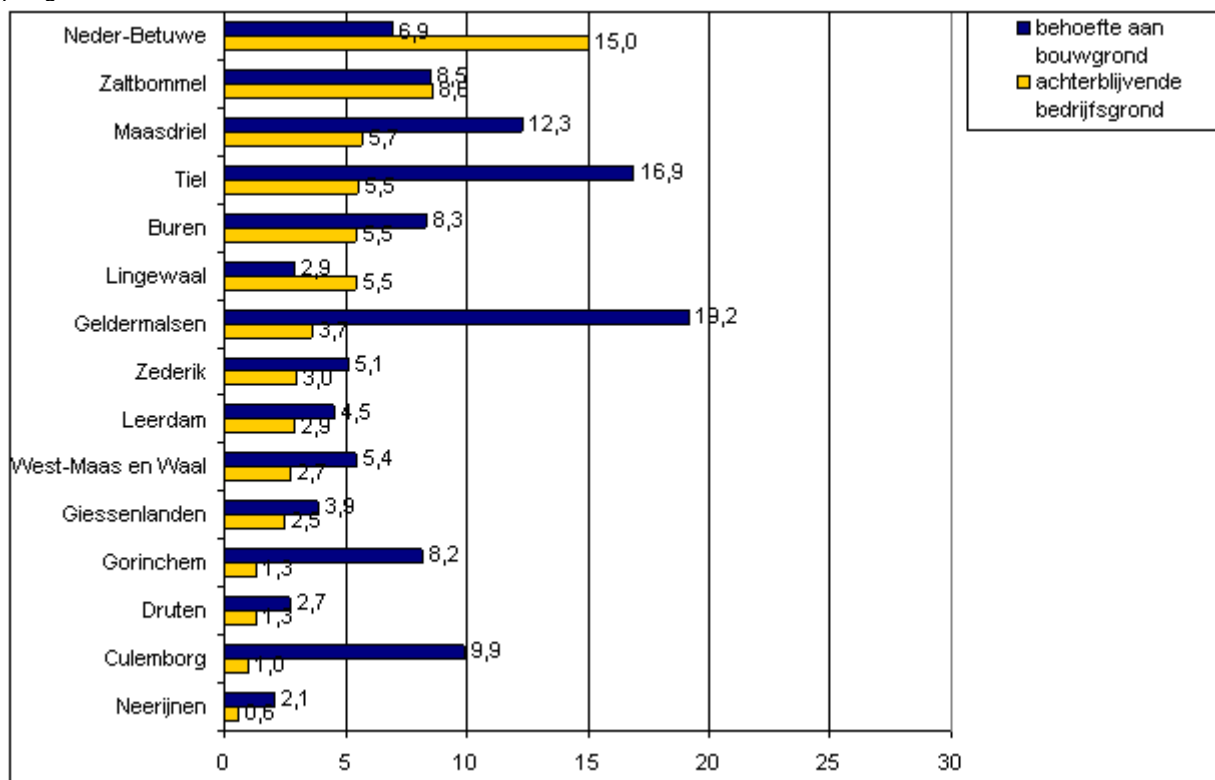
Figuur 4.2.10 Totale behoefte aan bouwgrond per huidige vestigingsgemeente en achterblijvende bedrijfsgrond per gemeente in hectare.



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Hoewel een deel van de achterblijvende bedrijfsgrond kan worden gebruikt om in de ruimtebehoefte te voorzien, moet ook worden opgemerkt dat een deel van deze bedrijfsgrond niet voor bedrijfsmatig hergebruik geschikt is omdat het geen bedrijfsbestemming meer heeft, maar ook omdat een deel ook op functionele reden niet meer geschikt is. De meeste bedrijfsgrond komt vrij in de gemeenten Neder-Betuwe (15 ha), Zaltbommel (9 ha), Maasdiel (6 ha) en Tiel (6 ha). Er komt weinig (minder dan 2 hectare) bedrijfsgrond vrij in de gemeenten Neerijnen, Culemborg, Druten en Gorinchem (figuur 4.2.10). Opvallend is verder dat in Geldermalsen de behoefte aan bouwgrond zeer hoog is, terwijl er maar weinig bedrijfsgrond achter blijft. Het zelfde maar in iets mindere mate geldt voor Tiel en Maasdiel. Wordt gekeken naar de achterblijvende bedrijfsgrond en in combinatie met de beoogde vestigingsgemeente dan valt op dat er relatief veel bedrijfsgrond achter blijft in de gemeenten Neder-Betuwe en Lingewaal (figuur 4.2.11).

Figuur 4.2.11 Totale behoefte aan bouwgrond per beoogde vestigingsgemeente en achterblijvende bedrijfsgrond per gemeente in hectare.



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In tabel 4.2.1 is nogmaals de behoefte aan bouwgrond per beoogde gemeente vermeld, maar nu inclusief de behoefte aan bouwgrond op bedrijventerreinen (beoogd locatietype) en de behoefte aan bedrijfsruimte. Daaruit blijkt dat niet in alle gemeenten het overgrote deel van de behoefte aan bouwgrond uitgaat naar bedrijventerreinen. Dat is bijvoorbeeld wel het geval in Geldermalsen, Gorinchem, Culemborg en Zaltbommel, maar veel minder in Buren, Neder-Betuwe, Maasdriel en West Maas en Waal. Verder blijkt vooral in Tiel de behoefte aan bedrijfsruimte hoog te zijn.

De behoefte aan bouwgrond in de vier Zuid-Hollandse gemeenten is samen ruim 215.000 m², waarvan 70% voor rekening van bedrijventerreinen.

Tabel 4.2.1 *Behoeftte aan bouwgrond en bedrijfsruimte per beoogde gemeente in m² bij alle bedrijven die behoefte hebben aan bouwgrond en/of bedrijfsruimte*.*

	Behoeftte aan bouwgrond	Behoeftte aan bouwgrond op bedrijventerreinen	Behoeftte aan bedrijfsruimte
Buren	83.190	41.650	26.725
Culemborg	98.850	94.600	37.875
Druten	27.100	21.750	20.285
Geldermalsen	192.100	164.100	54.970
Neder-Betuwe	68.610	39.550	23.590
Maasdriel	123.100	68.850	43.250
Tiel	169.000	110.100	121.115
Zaltbommel	85.235	72.935	62.970
Neerijnen	21.320	12.170	14.430
Gorinchem	82.360	73.910	76.600
Leerdam	44.800	26.800	15.055
West Maas en Waal	53.950	15.600	23.840
Giessenlanden	38.650	28.100	3.320
Zederik	51.100	23.900	24.920
Lingewaal	29.300	18.400	9.750
Totaal	1.168.665	812.415	558.695

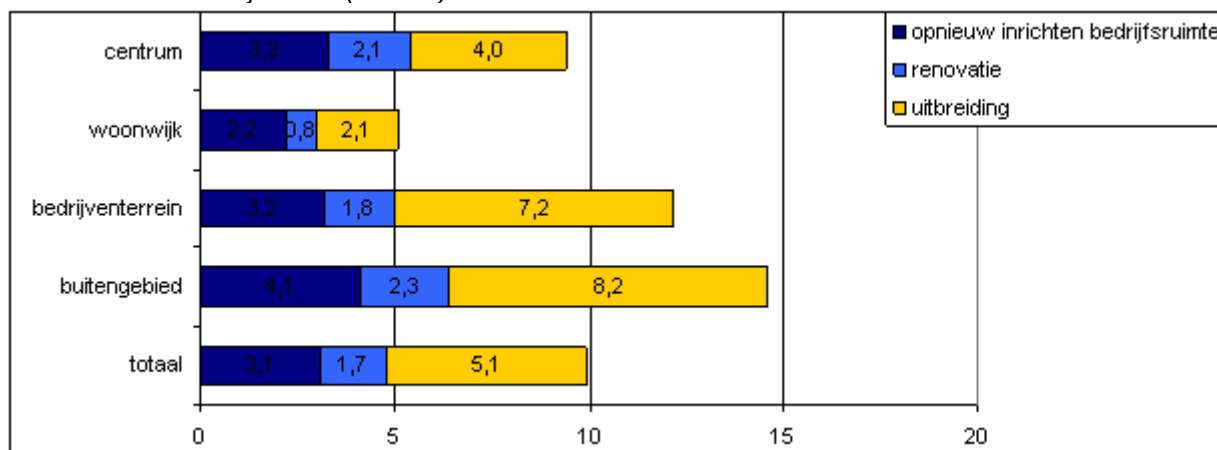
* Dus ongeacht de aard van de plannen en of men wel of geen beschikking heeft over bedrijfsruimte.
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

4.3 Bedrijven met uitbreidings- en verbouwingsplannen

Aan de bedrijven die beschikken over bedrijfsruimte is gevraagd of zij momenteel (juni 2007) plannen hebben om de bedrijfshuisvesting te verbouwen. Een kleine tien procent (9,8%) antwoordde daarop bevestigend (in 2004 was dit percentage 9,7). Het gaat daarbij om 571 bedrijven. Bij de verbouwingsplannen gaat het in iets meer dan de helft van de gevallen om een uitbreiding en in iets minder dan een derde om herinrichting van de bedrijfsruimte. In de overige gevallen gaat het om renovatie van de bedrijfsruimte (figuur 4.3.1). Het aandeel van 10% bedrijven met verbouwingsplannen ligt duidelijke onder het Nederlands gemiddelde van 16% in 2005¹¹. Vooral ondernemers in het buitengebied hebben verbouwingsplannen (bijna 15%). Van deze bedrijven komt bijna een derde uit de gemeenten Buren en Maasdriel (in beide gemeenten 29 bedrijven). Deze gemeenten samen met Geldermalsen (16) en Neder-Betuwe (14) zijn goed voor bijna de helft van de bedrijven met verbouwingsplannen in het buitengebied. In het buitengebied zijn het vooral de dienstensector en de bouw die verbouwingsplannen hebben. Samen zijn deze twee sectoren goed voor 53% van de verbouwingsplannen. Ook de bedrijven op bedrijventerreinen hebben vaker dan gemiddeld verbouwingsplannen. Het gaat hier vooral om industriële bedrijven (27%) en de groothandel (22%). In absolute termen zijn de verschillen tussen de gemeenten klein. Ondernemers gevestigd in woonwijken hebben relatief gezien minder verbouwingsplannen dan ondernemers elders. In centrumlocaties ligt het aandeel ondernemers met verbouwingsplannen ongeveer op het gemiddelde. Wel is het aandeel ondernemers dat plannen heeft voor een uitbreiding, kleiner dan gemiddeld.

¹¹ NVB & Stec Groep (2005) Bedrijfsruimtegebruikers in beeld. Nijmegen, Stec Groep. In dit onderzoek zijn de sectoren detailhandel, horeca en landbouw buiten beschouwing gelaten.

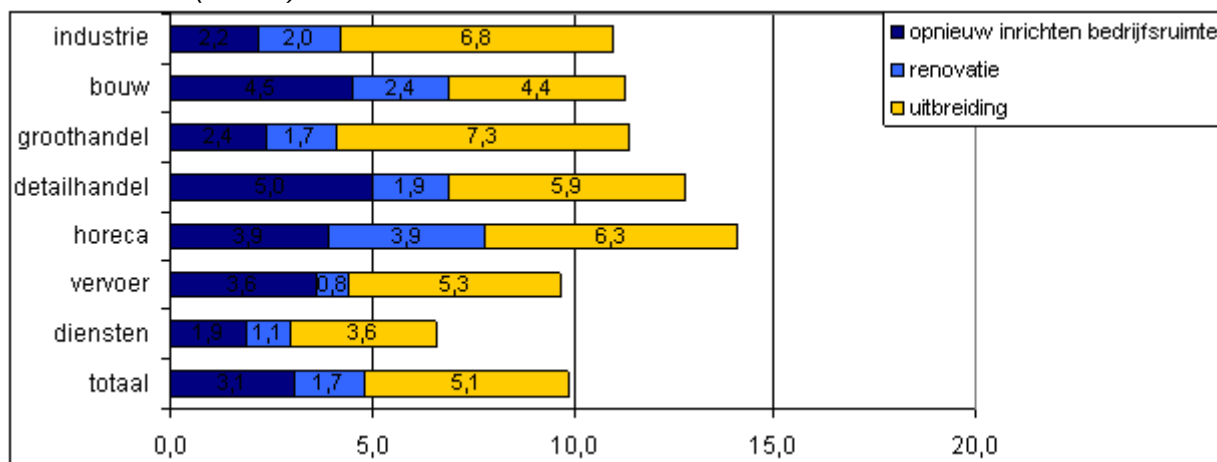
Figuur 4.3.1 Bedrijven met verbouwingsplannen naar type van huidige locatietype, in procenten van bedrijven met bedrijfsruimte (N=5642).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

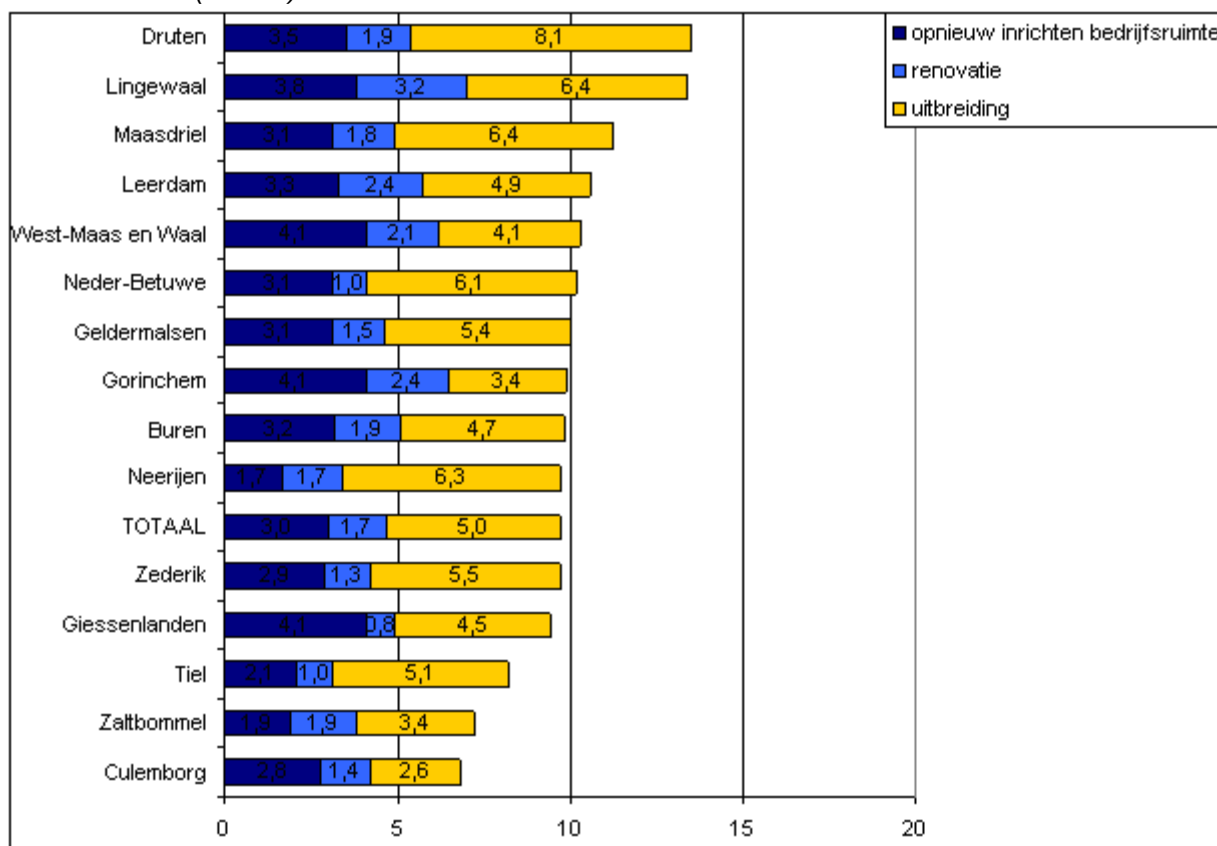
Ondernemers in de horeca en de detailhandel hebben relatief gezien de meeste verbouwingsplannen. In de dienstensector hebben weinig bedrijven verbouwingsplannen. In de overige sectoren ligt het aandeel bedrijven met verbouwingsplannen net iets onder (vervoer) of net iets boven (industrie, bouw en groothandel) het gemiddelde. Het gaat in bijna alle gevallen vaker om uitbreidingsplannen dan om renovatie- of herinrichtingsplannen (figuur 4.3.2). Evenals in 2004 kan uit de enquête worden afgeleid dat het aandeel ondernemers met verbouwingsplannen toeneemt naarmate de bedrijven groter zijn. Van de eenmansbedrijven heeft (6%) verbouwingsplannen. Bij de bedrijven met 2 tot en met 9 fte ligt dit aandeel bij 12% en bij middelgrote ondernemingen (10-99 fte) op 22%. Bij de grote bedrijven (meer dan 100 fte) heeft zelfs bijna een derde (32%) van de bedrijven verbouwingsplannen. Dit kan op twee manieren worden verklaard. Enerzijds zijn grote bedrijven lastiger te verplaatsen dan kleine bedrijven, waardoor zij er eerder voor een verbouwing dan voor een verplaatsing kiezen. Anderzijds is de kans dat grote bedrijven iets te verbouwen hebben groter vanwege hun grotere bedrijfsruimte.

Figuur 4.3.2 Bedrijven met verbouwingsplannen per sector, in procenten van bedrijven met bedrijfsruimte (N=5642).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 4.3.3 Bedrijven met verbouwingsplannen per gemeente, in procenten van bedrijven met bedrijfsruimte (N=5609).



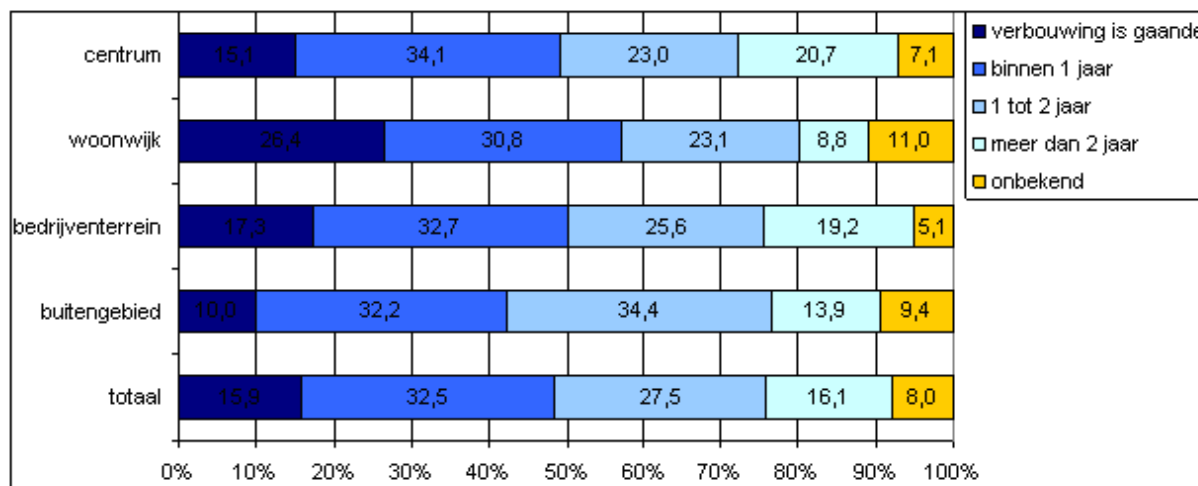
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierland 2007.

Tussen de gemeenten doen zich aanmerkelijke verschillen voor waar het gaat om het aandeel bedrijven met verbouwingsplannen (figuur 4.3.3). Dit aandeel in de gemeente Druten met bijna 14% het hoogst en in Culemborg met 7% het laagst. In Druten gaat het om 35 bedrijven en in Culemborg om 29 bedrijven gaat. Naast Druten hebben ook Lingewaal (13%), Maasdiel, Leerdam, West Maas en Waal en Neder-Betuwe (allemaal rond de 11%) een relatief hoog aandeel bedrijven met verbouwingsplannen. Naast Culemborg zijn er relatief weinig verbouwingsplannen in Zaltbommel en Tiel (beide ca. 8%). In absolute aantallen gezien tellen de gemeenten Maasdiel (58), Geldermalsen (52) en Tiel (51) de meeste bedrijven met verbouwingsplannen. Ook in Buren (46), Gorinchem (46), Neder-Betuwe (40), West Maas en Waal (35) en Druten (35) hebben veel bedrijven verbouwingsplannen.

Planning

Driekwart van de ondernemers met verbouwingsplannen vindt dat de verbouwing binnen twee jaar moet plaatsvinden. In ruim 15% van de gevallen is de verbouwing al in uitvoering. 32% van de ondernemers denkt aan uitvoering binnen een jaar en 28% aan een termijn van 1 tot 2 jaar. Acht procent van de ondernemers weet nog niet wanneer de plannen worden uitgevoerd. De verschillen in uitvoeringstermijn tussen de vier locatietypen zijn beperkt. Opvallend is dat in woonwijken relatief veel verbouwingsplannen al worden uitgevoerd (figuur 4.3.4).

Figuur 4.3.4 Planning van verbouwingsplannen, naar huidige vestigingslocatie in procenten (N=553).



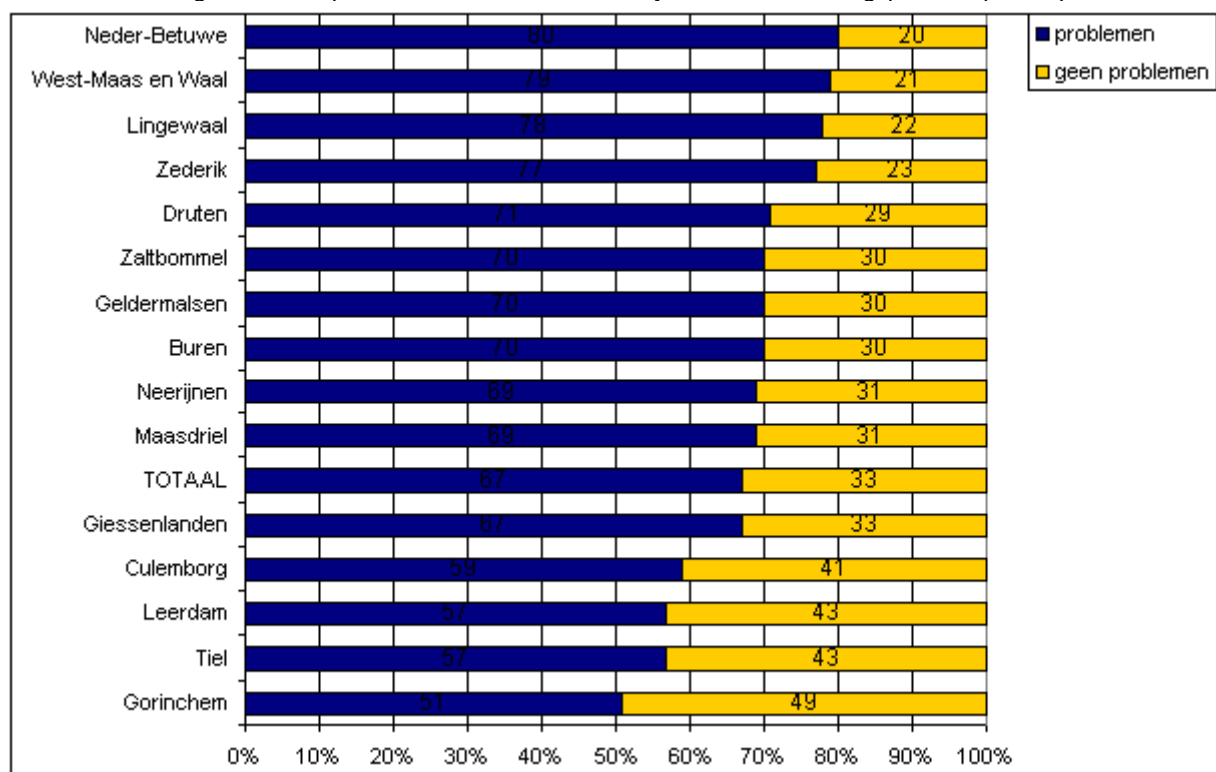
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Problemen bij de uitvoering

Aan de ondernemers is gevraagd wat de belangrijkste problemen zijn bij tegenkomen bij het realiseren van de verbouwingsplannen. Een derde van de ondernemers (33%) stelt dat zij geen problemen ondervinden (figuur 4.3.5). Dat is nagenoeg evenveel als in de BOD-enquête uit 2004, toen dit percentage 34% was.

Tussen de gemeenten zijn er aanzienlijke verschillen waar het gaat om het aandeel bedrijven zonder problemen. Opvallend is dat in de vier stedelijke gemeenten Gorinchem, Tiel, Leerdam en Culemborg het aandeel ondernemers met problemen relatief laag is. Hoewel nog steeds een meerderheid van de ondernemers problemen ondervindt is dit aandeel veel lager dan in overige meer landelijke gemeenten. Met uitzondering van Leerdam bestond dit beeld ook in 2004. In de gemeenten Neder-Betuwe, West Maas en Waal, Lingewaal en Zederik is het aandeel ondernemers met problemen hoog. In de gemeenten Lingewaal en Zederik gaat het daarbij om kleine absolute aantallen.

Figuur 4.3.5 Aandeel bedrijven dat problemen ondervindt bij de realisatie van verbouwingsplannen per gemeente in procenten van het aantal bedrijven met verbouwingsplannen (N=561).



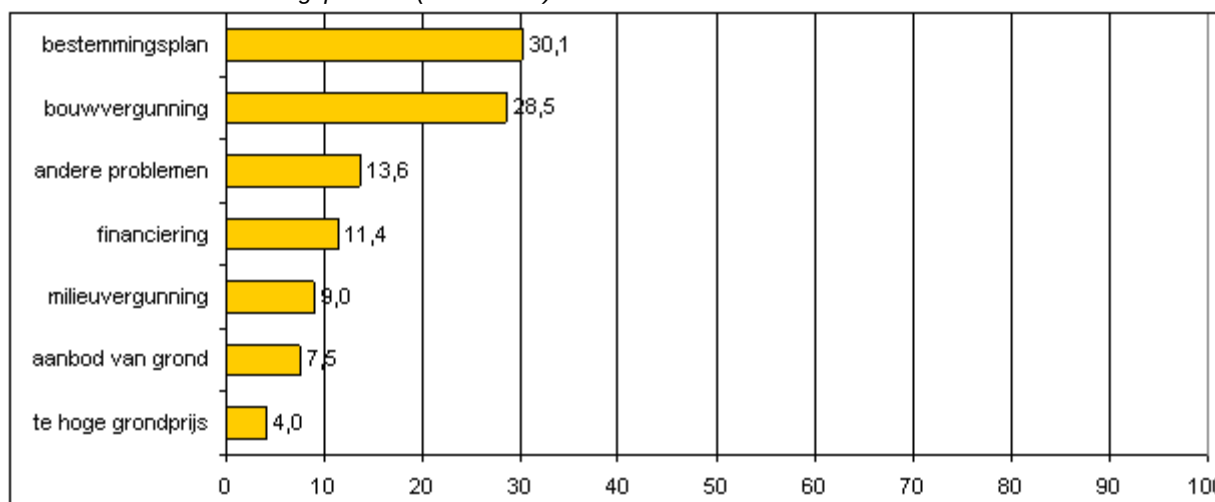
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Tweederde van de ondernemers loopt tegen problemen aan bij het realiseren van verbouwingsplannen. Evenals in 2004 ondervinden ondernemers de meeste problemen met bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Toen had 28% van de ondernemers met verbouwingplannen daar problemen mee, nu 30% (figuur 4.3.6). In de huidige enquête gaat het bij deze problemen om rond de 160 ondernemers. Bijna 14% van de bedrijven ondervindt problemen die in de enquête niet vooraf waren gecategoriseerd. In totaal gaat het daarbij om 74 antwoorden, waarvan 18 betrekking hebben op de medewerking van gemeenten. Ondernemers noemen daarbij vooral een gebrek aan medewerking van gemeenten in zijn algemeen en/of ambtenaren in het bijzonder. Waarschijnlijk is het aantal ondernemers dat problemen ondervindt met gemeenten hoger omdat sommige antwoorden in algemene termen zijn verwoord, zoals 'duurt lang en gaat langzaam' of 'nog 48 vergunningen, instanties, controles, ontheffingen enz. om te verwerken'. Opvallend is verder dat 9 ondernemers een ander probleem heeft opgegeven en daarbij de omschrijving geeft dat ze nog niet zijn begonnen. Blijkbaar is de verwachting dat men problemen gaat ondervinden.

De financiering van verbouwingsplannen is bij 11% van de ondernemers met verbouwingsplannen een probleem. 9% heeft problemen met de milieuv vergunning. Het aanbod van grond en een hoge grondprijs zijn maar voor weinig ondernemers een probleem. Dit valt eenvoudig te verklaren omdat maar 16% van de ondernemers met verbouwingsplannen op zoek zijn naar bouwgrond. De overige ondernemers kunnen logischerwijs geen problemen hebben met het verkrijgen bouwgrond.

Omdat het per afzonderlijk probleem vaak gaat om kleine absolute aantallen, is het moeilijk iets te zeggen over welk probleem zich in welke gemeenten meer dan gemiddeld voordoet. Dit in achtnemende lijkt het erop dat het problemen met bestemmingsplannen zich iets vaker voordoen in de gemeenten Maasdriel, Druten, en Geldermalsen, terwijl het aanvragen van een bouwvergunning vaker problemen oplevert in de gemeenten West Maas en Waal, Druten en Neerijnen. De gemeente Maasdriel valt op omdat er vaker dan gemiddeld problemen zijn met het bestemmingsplan, maar dat er veel minder dan gemiddeld problemen zijn met het verkrijgen van een bouwvergunning. Dat terwijl in de meeste gemeenten deze twee problemen min of meer gelijk opgaan. Financieringsproblemen zijn vooral aanwezig in twee gemeenten, namelijk Zaltbommel en West Maas en Waal. Bijna een derde van de ondernemers met financieringsproblemen in Rivierenland zijn gevestigd in deze twee gemeenten.

Figuur 4.3.6 Problemen bij realisatie van verbouwingsplannen in procenten van ondernemers met verbouwingsplannen (N=ca. 550*).



* Aantal respondenten per categorie varieert marginaal.
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Ruimtebehoefte

Van de 88 bedrijven met verbouwingsplannen hebben er 81 aangegeven aan hoeveel bouwgrond zij behoefte hebben. Het gaat daarbij om ongeveer 41 hectare¹². Echter, hieronder bevinden zich ook bedrijven met verplaatsingsplannen. Er zijn 24 bedrijven die uitsluitende verbouwingsplannen hebben. Deze bedrijven hebben een gezamenlijke ruimtebehoefte van zo'n 17,5 hectare. Het gaat daarbij om ongeveer 10% van de totale behoefte aan bouwgrond. Dit betekent dat van 28,5 hectare niet bekend is hoeveel daarvan voor het realiseren van verbouwingsplannen of verplaatsingsplannen benodigd is.

De ruimtebehoefte van bedrijven met alleen verbouwingsplannen komt voor een derde uit de industrie, voor 28% uit de vervoerssector en 16% uit de groothandel. Bedrijven uit de gemeenten Culemborg (5 ha) en Geldermalsen (5 ha) vragen bij elkaar meer dan de helft van de bouwgrond voor verbouwingen. Verreweg de grootste behoefte aan bouwgrond in termen van oppervlakte komt van bedrijven op bedrijventerreinen (74%). 20% van de behoefte is gelegen in het buitengebied.

Kijken we naar de bedrijven met alleen verbouwingsplannen en bedrijven die zowel verbouwings- als verplaatsingsplannen hebben dan komt ruim een kwart (27%) van de behoefte voor rekening van de industrie, 21% van de bouwsector, 17% van de vervoerssector en 15% van de groothandel. In absolute termen is er veel behoefte aan bouwgrond bij bedrijven gevestigd in de gemeenten Geldermalsen (8 ha), Culemborg (6 ha), Zederik (5 ha) en Maasdriel (4 ha). In termen van locatietype bestaat de grootste behoefte aan bouwgrond bij bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen (58%) en in het buitengebied (31%).

4.4 Bedrijven met verplaatsingsplannen

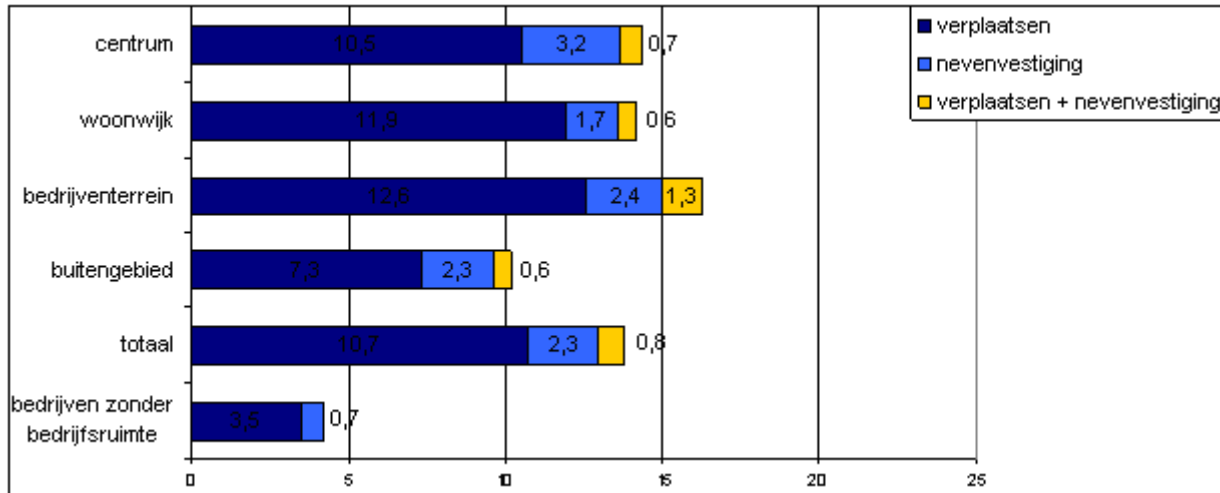
Verplaatsingsplannen kunnen betrekking hebben op bedrijfsverplaatsingen, het openen van een nevenvestiging en een combinatie beide. Van alle ondernemers in Rivierenland met bedrijfsruimte overweegt 14% het bedrijf te verplaatsen en/of een nevenvestiging op te richten (794 bedrijven)¹³. Dit is 1 procentpunt meer dan in 2004 en iets lager dan het landelijke percentage van 15% uit 2005¹⁴. Bij de verplaatsingsplannen van de bedrijven in Rivierenland gaat het in ruim driekwart (78%) van de gevallen het om een bedrijfsverplaatsing (11% van de bedrijven) en in ruim 2 procent om het openen van een nevenvestiging. Nog geen 1 procent van de bedrijven overweegt beide alternatieven. Ook bedrijven zonder bedrijfsruimte hebben verplaatsingsplannen, maar in veel mindere mate dan bedrijven met bedrijfsruimte. 4% overweegt een verplaatsing. Vermoedelijk zijn dit bedrijven die bedrijfsruimte in de vorm van bijvoorbeeld kantoor- of opslagruimte willen hebben. Nog geen 1% overweegt een combinatie van verplaatsing en oprichting van een nevenvestiging. Wanneer deze ondernemers worden meegeteld in het totaal van alle bedrijven, dan daalt het aandeel bedrijven met verplaatsingsplannen van 14% naar 11% (=888 bedrijven).

¹² De ruimte behoefte van één bedrijf met 12 hectare is hier buiten beschouwing gelaten, omdat het vermoeden bestaat dat het hier gaat om behoefte aan agrarische grond.

¹³ Van de geënquêteerde bedrijven met bedrijfsruimte is de afgelopen vijf jaar 17% één of meerdere keren verhuisd.

¹⁴ NVB & Stec Groep (2005) Bedrijfsruimtegebruikers in beeld. Nijmegen, Stec Groep. In dit onderzoek zijn de sectoren detailhandel, horeca en landbouw buiten beschouwing gelaten.

Figuur 4.4.1 Bedrijven met verplaatsingsplannen per vestigingslocatie in procenten van het aantal bedrijven met bedrijfsruimte (N=5.666)*

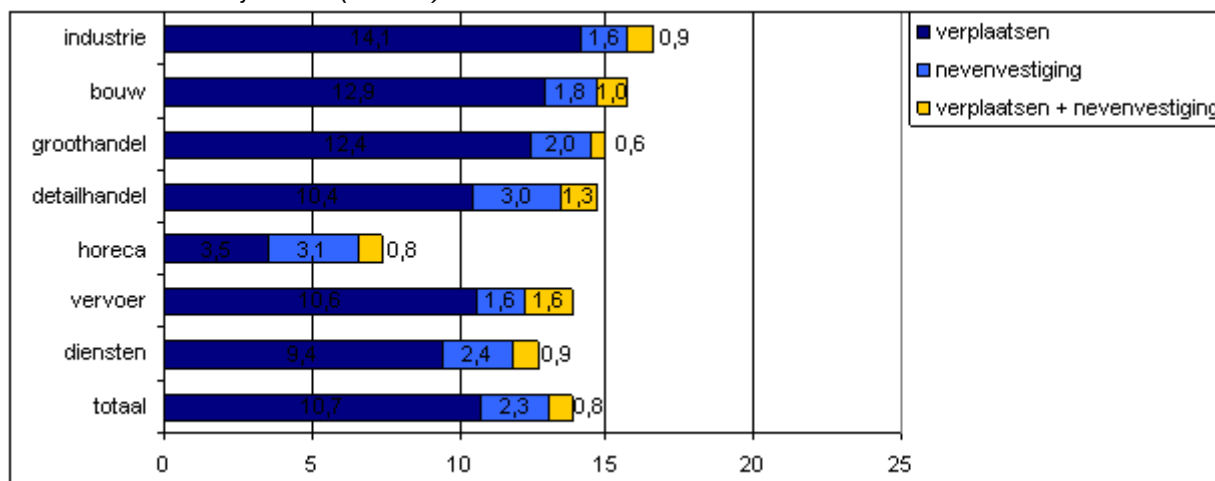


* Er zijn 1987 bedrijven die hebben aangegeven niet over bedrijfsruimte te beschikken.
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De meeste verplaatsingsplannen komen voor bij bedrijven op bedrijventerreinen, namelijk ruim 16% van de bedrijven op dit locatietype (figuur 4.4.1). Dat geldt zowel voor de bedrijfsverplaatsingen als voor de combinatie van bedrijfsverplaatsing en het openen van een nevenvestiging. Qua aandeel bedrijven met verplaatsingsplannen ontlopen centrumlocaties en woonwijken elkaar niet veel, op beide locaties is dit 14%. Bedrijven in het buitengebied zijn het minst geneigd te verplaatsen, 10% van de bedrijven heeft verplaatsingsplannen. Mede op basis van de BOD-gegevens uit 2004 kan gesteld worden dat ondernemers in het buitengebied eerder kiezen voor een verbouwing en/of uitbreiding dan voor een verplaatsing. Voor ondernemers in woonwijken geldt het omgekeerde. Zij kiezen vaker voor een verplaatsing dan voor het aanpassen van de huidige huisvesting.

In de industrie bestaan relatief gezien meer dan gemiddeld verplaatsingsplannen (17%). Voor de bouw, de groothandel en de detailhandel geldt dit in mindere mate figuur (4.4.2). Horeca ondernemers hebben verhoudingsgewijs weinig verplaatsingsplannen (7%), terwijl zij wel de meest verbouwingsplannen hebben. Hetzelfde beeld kwam in de BOD- enquêtes uit 2000 en 2004 naar voren, zodat het erop lijkt dat dit een structureel kenmerk is van deze sector. In de dienstensector ligt de verhuisgeneigdheid iets onder het gemiddelde, iets dat ook in 2004 werd geconstateerd. Deze sector had ook relatief minder verbouwingsplannen.

Figuur 4.4.2 Aandeel bedrijven met verplaatsingsplannen per sector in procenten van de bedrijven met bedrijfsruimte (N=5675).



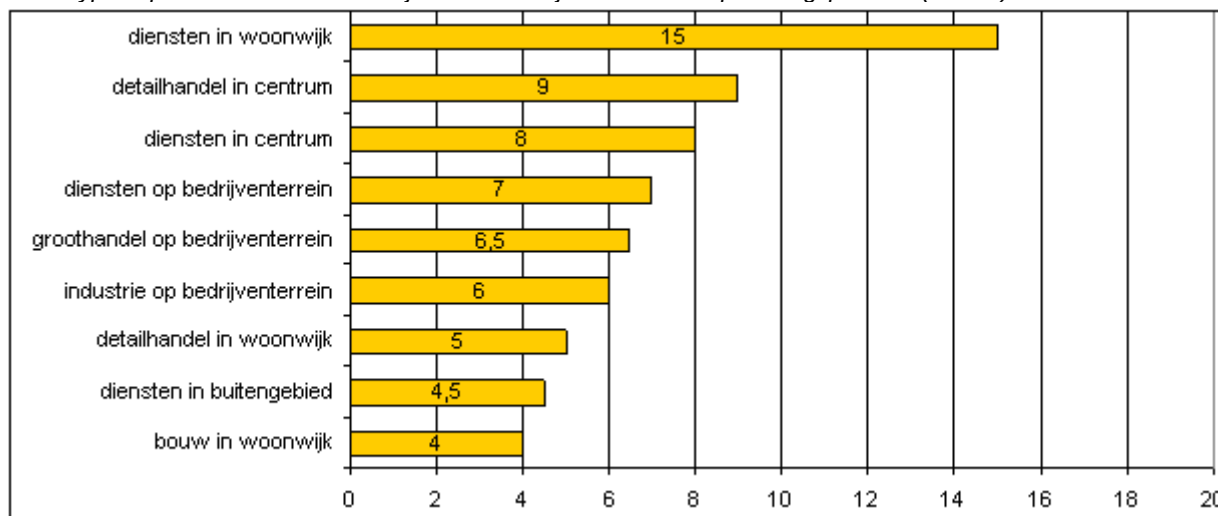
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Omgerekend behoort ruim een derde (34%) alle bedrijven met verplaatsingsplannen tot de dienstensector, 19% tot de detailhandel, 15% tot de bouw, 13% tot de groothandel en 12% tot de industrie. Wanneer wordt gekeken naar de verschillende bedrijfssectoren in combinatie met het locatietype, dan behoort 15% van alle bedrijven met verplaatsingsplannen tot de in woonwijken gevestigde dienstensector (figuur 4.4.3). Dit komt mede doordat de dienstensector in Rivierenland de grootste sector is en er verhoudingsgewijs veel bedrijven uit de dienstensector in woonwijken gevestigd zijn. De detailhandel (9%) en de dienstensector (8%) in centrumgebieden zijn eveneens grote groepen. Hierna volgt met 7% de diensten op bedrijventerreinen. Opmerkelijk is dat deze vier groepen met exact dezelfde percentage in de BOD-enquête uit 2004 naar voren kwamen.

Verplaatsingsplannen komen het meest voor bij bedrijven in de grootteklasse 50-99 fte (22%), 5-9 fte (19%) en 10-49 fte (18%). Bedrijven minder dan 5 en meer dan 100fte hebben duidelijke minder verhuisplannen (resp. 12% en 10%). Kleine bedrijven en grote bedrijven hebben duidelijk minder verplaatsingsplannen dan de middelgrote bedrijven. Dit patroon komt ook naar voren uit de vorige BOD-enquêtes.

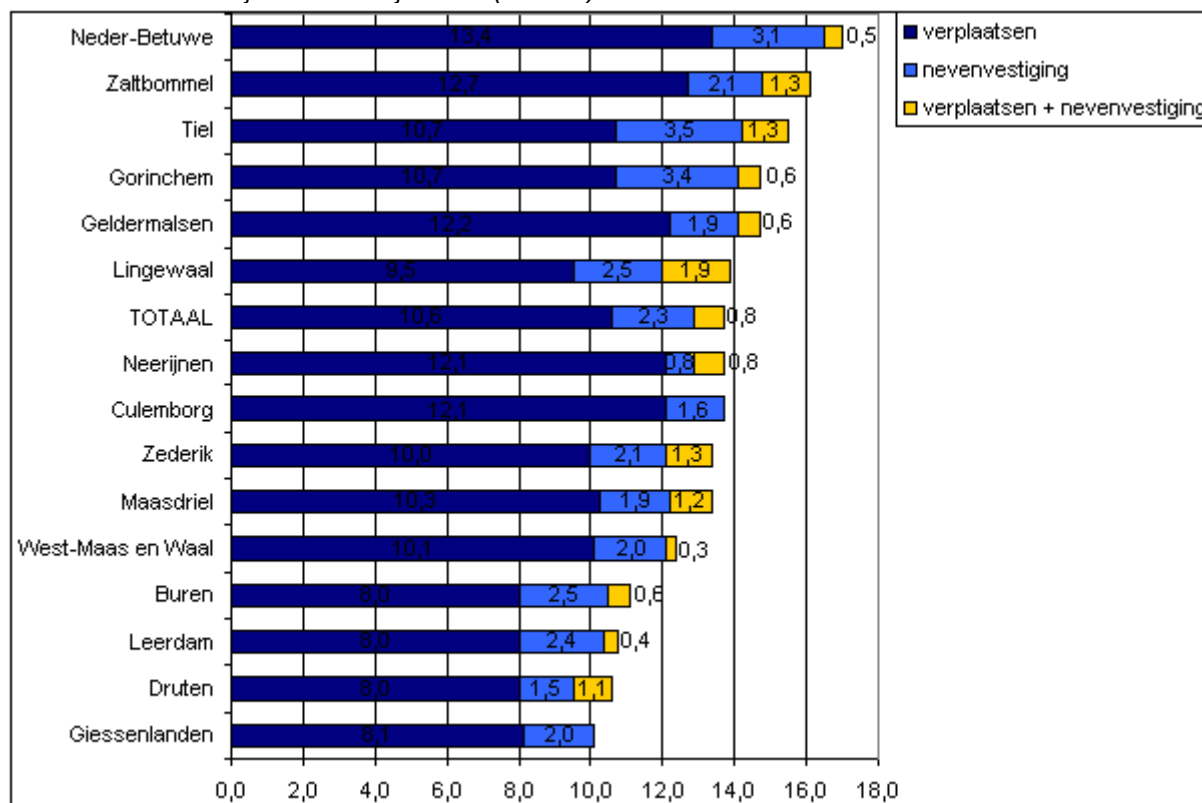
Bedrijven met verplaatsingsplannen komen in alle gemeenten voor (figuur 4.4.4). De verschillen tussen de gemeenten zijn beperkt en iets kleiner dan in 2004. De gemeenten Neder-Betuwe (17%), Zaltbommel (16%) en Tiel (15%) hebben een iets groter aandeel bedrijven met plannen. In Giessenlanden zijn verhoudingsgewijs het minste aantal bedrijven met plannen (10%).

Figuur 4.4.3 Meest voorkomende combinaties van bedrijven met verplaatsingsplannen naar sector en huidige locatietype in procenten van alle bedrijven met bedrijfsruimte en verplaatsingsplannen (N=777).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 4.4.4 Aandeel bedrijven met verplaatsingsplannen naar huidige vestigingsgemeente in procenten van bedrijven met bedrijfsruimte (N=5644).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Verplaatsingsredenen

Meer dan de helft (53%) van de ondernemers met verplaatsingsplannen geeft aan dat deze plannen voortkomen uit economisch groei. In 2004 was dit aandeel nog 48%. De economische groei van de afgelopen jaren lijkt dus verantwoordelijk voor een stijging van deze reden met 5 procentpunten. Bij 10 % van de ondernemers hangen de plannen samen met een privéverhuizing. In 2% van de gevallen is de verplaatsing ingegeven door problemen met milieu of veiligheid. Daarnaast is er een veelheid aan andere, veelal combinaties van, verplaatsingsmotieven genoemd (36%) waaronder onvrede over huisvesting (veelal te klein maar ook te groot of niet representatief) en minder vaak een andere/betere locatie (bijvoorbeeld door ander marktgebied), onvrede over huidige locatie (zeer divers: parkeren, bereikbaarheid), bedrijfsorganisatorische redenen (fusies, opvolging e.d.) en onvrede met gemeente (zeer divers: van bestemmingsplan tot 'stugge ambtenaren'). Problemen met milieu en veiligheid spelen maar bij een zeer bescheiden aantal (14) bedrijven een rol.

De verschillen in verplaatsingsmotief tussen de verschillende sectoren zijn beperkt in vergelijking met 2004.

Ondernemers in de horeca noemen economische groei het meest (61%), maar het gaat daarbij om kleine absolute aantallen. In de industrie wordt economisch groei door 58% van de ondernemers genoemd en in de groothandel door 55%. In de overige sectoren ligt dit tussen de 50% en 52%. Privéverhuizingen spelen relatief vaak een rol in de vervoerssector (18%), de dienstensector (15%) en de bouw (13%).

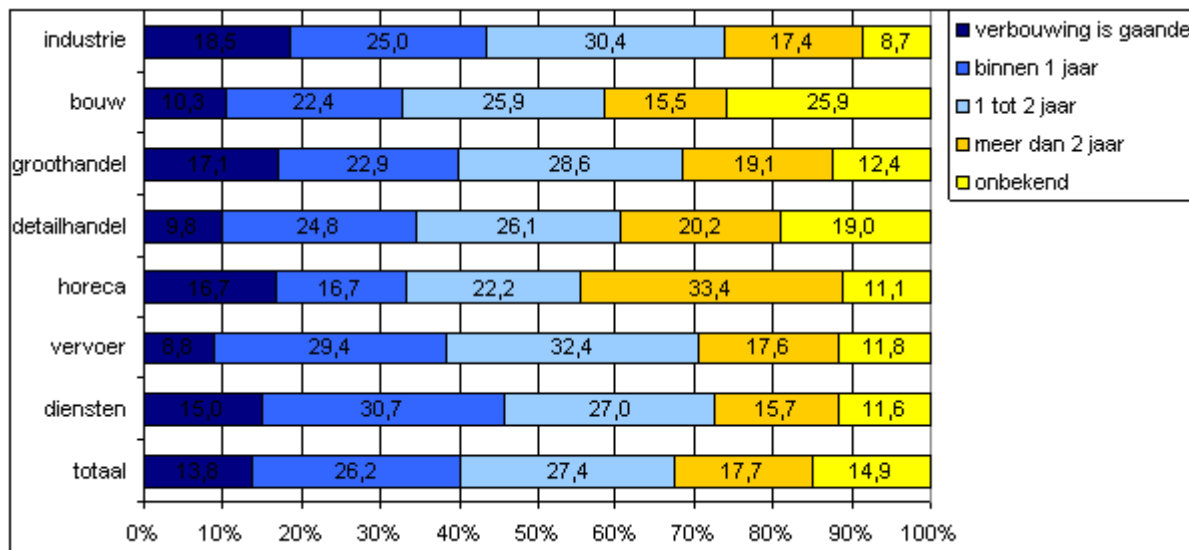
Per locatietype zijn de verschillen eveneens klein. Op bedrijventerreinen is de economische groei de belangrijkste reden (58%), gevolgd door het centrum (54%) en woonwijken en het buitengebied (beide 50%). Zoals kon worden verwacht spelen privéverhuizingen alleen een rol van enige betekenis in woonwijken (15%) en in het buitengebied (13%).

Planning

De economische groei heeft zijn invloed op de planning van de verplaatsingsplannen. In vergelijking met 2004 is bij meer bedrijven de verplaatsing al gaande (14% tegenover 13%) of denkt men de plannen binnen twee jaar ten uitvoer te brengen (54% tegenover 46%). In vergelijking tot de planning van verbouwingsplannen worden verplaatsingsplannen in zijn algemeen voor de wat langere termijn voorbereid.

De verschillen in planning tussen de sectoren zijn gering. De plannen van bedrijven in de dienstensector en de industrie hebben vaker dan gemiddeld betrekking op de korte termijn. Verplaatsingen in de bouw en de horeca worden vaker op de lange termijn uitgevoerd (figuur 4.4.5). Planningsverschillen per locatietype zijn er nauwelijks.

Figuur 4.4.5 Planning van verplaatsingsplannen per sector in procenten van bedrijven met verplaatsingsplannen (N=785).

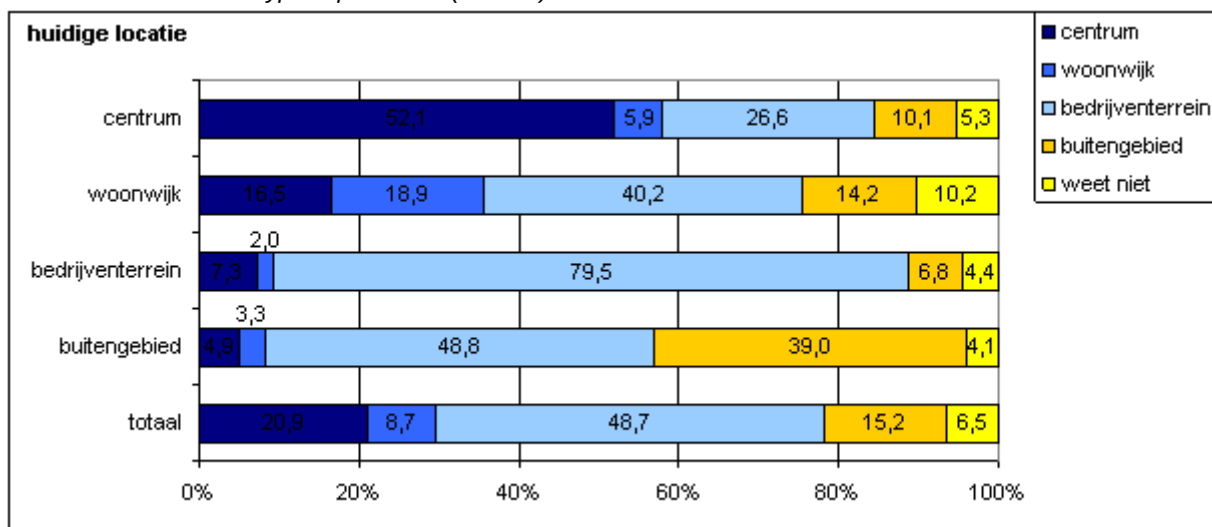


Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Wensen ten aanzien van de toekomstige locatie

Aan de ondernemers met verplaatsingsplannen is gevraagd naar welk locatietype hun (eerste) voorkeur uitgaat. Aan de ondernemers waar de verplaatsing al gaande is, is hun nieuwe vestigingslocatie gevraagd. Dit, gecombineerd met het 'oude' huidige locatietype, geeft inzicht in te verwachten verschuivingen in voorkeuren van locatietypen.

Figuur 4.4.6 Huidige en oude locatietype van bedrijven met verplaatsingsplannen en bedrijfsruimte naar huidige locatietype in procenten (N=770*).



* De ondernemers die al een locatie gevonden hebben en ondernemers die nog zoeken, zijn samen genomen.

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Bijna de helft (49%) van de bedrijven met verplaatsingsplannen heeft een voorkeur voor vestiging op een bedrijventerrein (figuur 4.4.6). Ruim 20% heeft een voorkeur voor het centrum en 15% voor het buitengebied. Woonwijken zijn met 10% het minst gewild. Een kleine 7% van de ondernemers heeft nog geen voorkeur. In 2004 werden nagenoeg dezelfde percentage geconstateerd. Er zijn nauwelijks verschillen tussen ondernemers die hun verplaatsing al in gang hebben gezet (die dus al een locatie hebben gevonden) en ondernemers die nog aan het zoeken zijn.

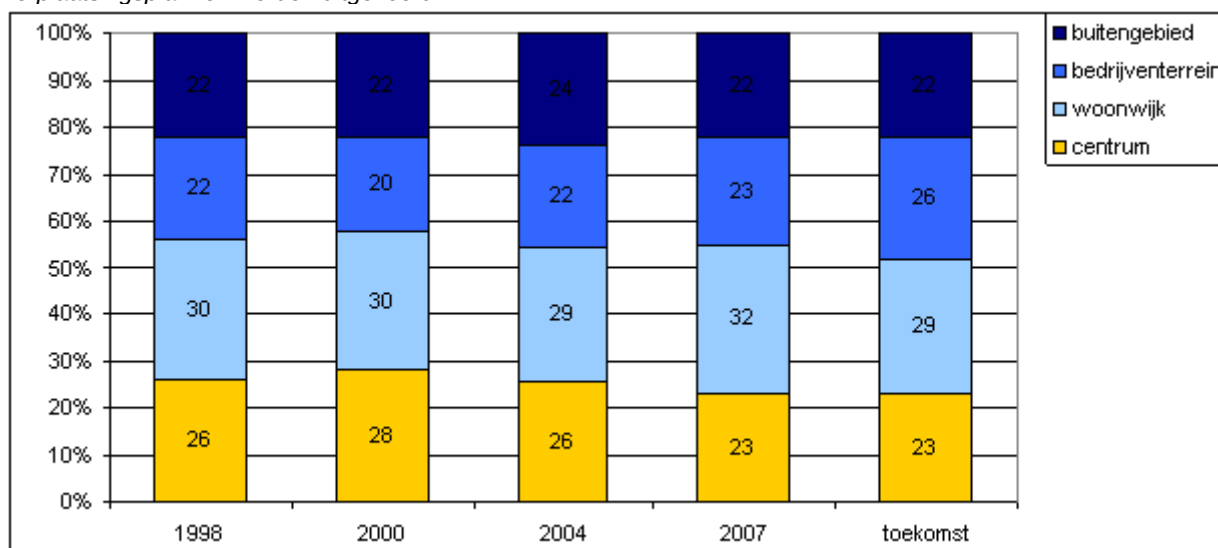
Meer dan 80% van de bedrijven die nu op een bedrijventerrein zijn gevestigd, wil daar blijven. 20% geeft echter de voorkeur aan een ander locatietype. Bij geen van de andere locatietypen is de voorkeur voor het huidige locatietype zo groot. In het centrum wil iets meer dan de helft van de ondernemers daar gevestigd blijven en geeft ruim een kwart de voorkeur aan een bedrijventerrein. Woonwijken zijn niet erg populair. Van de bedrijven met verhuisplannen op dit locatietype heeft nog geen 20% een voorkeur om in een woonwijk gevestigd te blijven. Van de ondernemers in het buitengebied wil bijna 40% daar gevestigd blijven en geeft bijna 50% de voorkeur aan een bedrijventerrein.

Als er vanuit wordt gegaan dat de bedrijven met verplaatsingsplannen zich kunnen vestigen op het locatietype van hun voorkeur en dat de bedrijven zonder verplaatsingsplannen op hun huidige locatie blijven, kan een beeld van de toekomstige verdeling van de bedrijven over de verschillende locaties worden verkregen. Daarbij moet worden opgetekend dat er geen rekening is gehouden met de oprichting van nieuwe bedrijven en de komst van bedrijven van buiten Rivierland. Hiervan uitgaande kan verwacht worden dat het aandeel bedrijven op bedrijventerreinen in de toekomst zal stijgen en dat het aandeel van bedrijven in woonwijken zal dalen. Het aandeel voor centrumgebieden en het buitengebied zullen ongeveer gelijk blijven.

In 2004 werd ongeveer dezelfde verwachting uitgesproken, echter deze blijkt in de 2007 cijfers maar ten delen te zijn uitgekomen. Verwacht werd dat het toekomstige aandeel bedrijven in woonwijken 27% zou bedragen, terwijl het in 2007 in werkelijkheid 32% is. Waarschijnlijk wordt dit verschil bij woonwijken veroorzaakt door startende ondernemers, waarvan uit de literatuur bekend is dat zij vaak in woonwijken beginnen. Voor bedrijventerreinen was de voorspelling echter te hoog; voorspeld werd een aandeel van 26%, terwijl het in 2007 23% was. Ook de voorspelling voor centrumlocaties was iets te hoog, namelijk 2 procentpunten. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn moeilijk te geven zonder gedetailleerd onderzoek, maar zullen temaken hebben met de aard en omvang van de verhuisstromen van bedrijven en verschillen in het saldo van bedrijfsoprichtingen en bedrijfsbeëindigingen. Het aandeel bedrijven in het buitengebied is volgens de verwachting in 2004 uitgekomen.

Op langere termijn lijkt het aandeel bedrijven in centrumlocaties af te nemen, terwijl het aandeel op bedrijventerreinen iets stijgt (figuur 4.4.7). Het aandeel bedrijven in woonwijken lijkt sterk te worden beïnvloed door het aantal bedrijven dat daar wordt opgericht.

Figuur 4.4.7 Verdeling van het aantal bedrijven met bedrijfsruimte over de locatietypen in 1998, 2000, 2004 en 2007 en de verwachte verdeling over de locatietypen van de bedrijven in de toekomst indien hun verplaatsingsplannen worden uitgevoerd*.



* N verschilt per jaar maar ligt rond de 5.000.

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierland 2007 en rapportages Bedrijven onder dak 1998, 2000 en 2004.

De voorkeur voor bedrijventerreinen komt duidelijke naar voren wanneer deze wordt uitgedrukt in behoefte aan bouwgrond (tabel 4.4.1). Voor zover bedrijven die op zoek zijn naar bouwgrond een locatievoorkeur hebben

opgegeven, heeft 70% een voorkeur voor een bedrijventerrein. In oppervlakte gemeten is dat 82%. Een kleine 17% van de ondernemers heeft een voorkeur voor het buitengebied, maar daar is nog geen 13% van de ruimtebehoefte mee gemoeid.

Tabel 4.4.1 Voorkeurslocatie van bedrijven en behoefte aan bouwgrond van bedrijven met verplaatsingsplannen die op zoek zijn naar bouwgrond, naar voorkeurslocatie*.

	Aantal bedrijven		Verplaatsingsbehoefte	
	Abs.	%	Abs. in m ²	%
centrum	24	7,9	32.010	4,0
woonwijk	15	5,0	10.150	1,3
bedrijventerrein	213	70,3	660.865	82,2
buitengebied	51	16,8	101.150	12,6
Totaal	303	100	804.175	100

* De ondernemers die al een locatie gevonden hebben en ondernemers die nog zoeken, zijn samen genomen.

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Wanneer we kijken naar de locatie van de benodigde pandgrootte dan zien we een vergelijkbaar beeld (tabel 4.4.2). Bedrijventerreinen zijn favoriet: ruim de helft (52%) van de bedrijven die bedrijfsruimte zoeken hoopt die op een bedrijventerrein te vinden. Uitgedrukt in vloeroppervlak in dit aandeel nog hoger namelijk 77%. Echter, nog altijd heeft 22% van de bedrijven die bedrijfsruimte zoekt een voorkeur voor een centrumlocatie. Het gaat daarbij echter maar om 7% van de ruimtebehoefte. Ruim 15% van de bedrijven wil zich graag in het buitengebied vestigen (11% van de ruimtebehoefte) en 11% in een woonwijk (5% van de ruimtebehoefte). Hieruit kan worden afgeleid dat gemiddeld genomen de kleinere bedrijven een voorkeur hebben voor een centrumlocatie of een woonwijk, terwijl bedrijven die veel ruimte zoeken een voorkeur hebben voor bedrijventerreinen. Het buitengebied neemt wat dit betreft een middenpositie in.

Tabel 4.4.2 Voorkeurslocatie van bedrijven en behoefte aan bedrijfsruimte van bedrijven met verplaatsingsplannen die op zoek zijn naar bedrijfsruimte, naar voorkeurslocatie*.

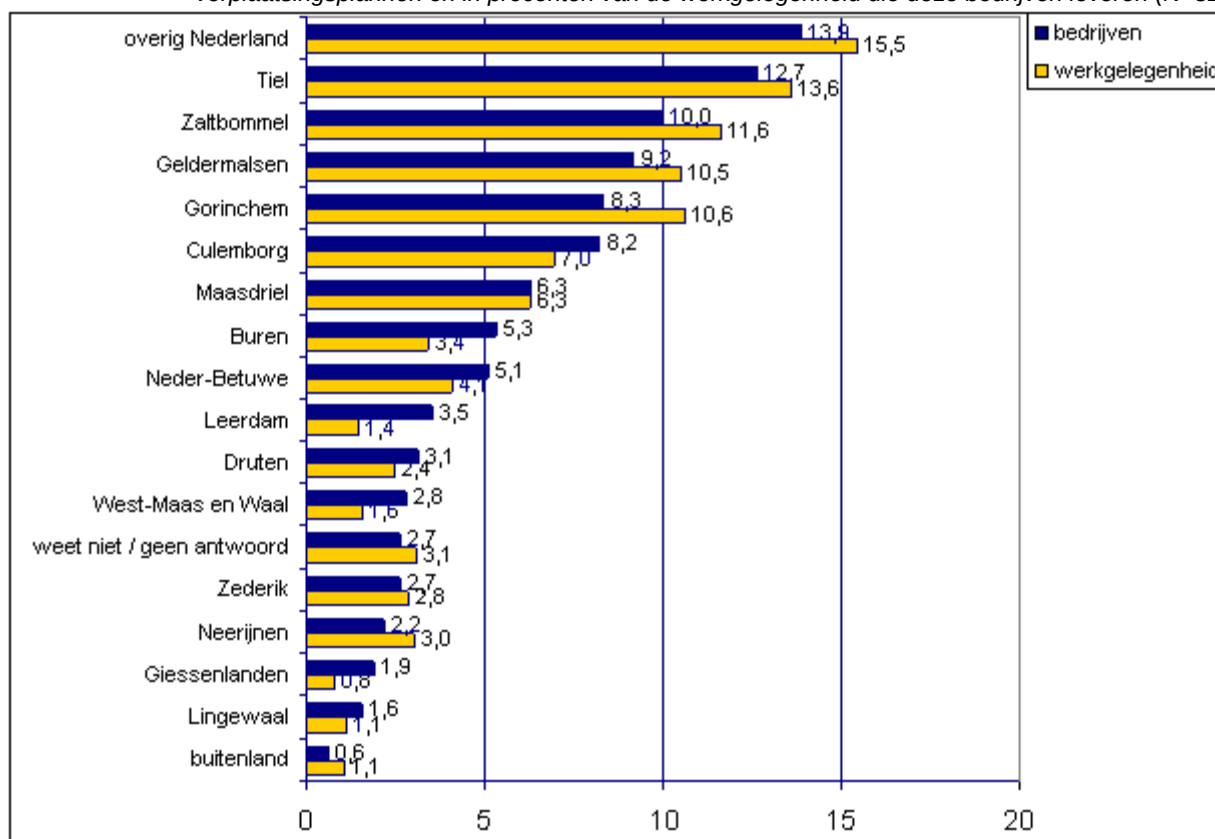
	Aantal bedrijven		Verplaatsingsbehoefte	
	Abs.	%	Abs. in m ²	%
centrum	139	21,9	40.126	7,0
woonwijk	71	11,2	27.533	4,8
bedrijventerrein	329	51,8	441.865	76,8
buitengebied	96	15,1	65.733	11,4
Totaal	635	100	575.257	100

* De ondernemers die al een locatie gevonden hebben zijn hierin niet vertegenwoordigd.

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Bedrijven hebben niet alleen een voorkeur voor een locatietype, maar ook voor een vestigingsgemeente. Daarom is gevraagd naar de nieuwe vestigingsplaats (wanneer de verplaatsing al gaande is) of naar de eerste voorkeur voor een nieuwe vestigingsgemeente. Van deze bedrijven kiest 83% opnieuw voor een gemeente in Rivierenland. Dat is even veel als in 2004. Bijna 14% heeft een voorkeur voor een vestigingsplaats elders in Nederland en nog geen 1% overweegt uit Nederland te vertrekken. In 2004 was dit respectievelijk 12% en 2%. 3% van de bedrijven weet het nog niet (figuur 4.4.8).

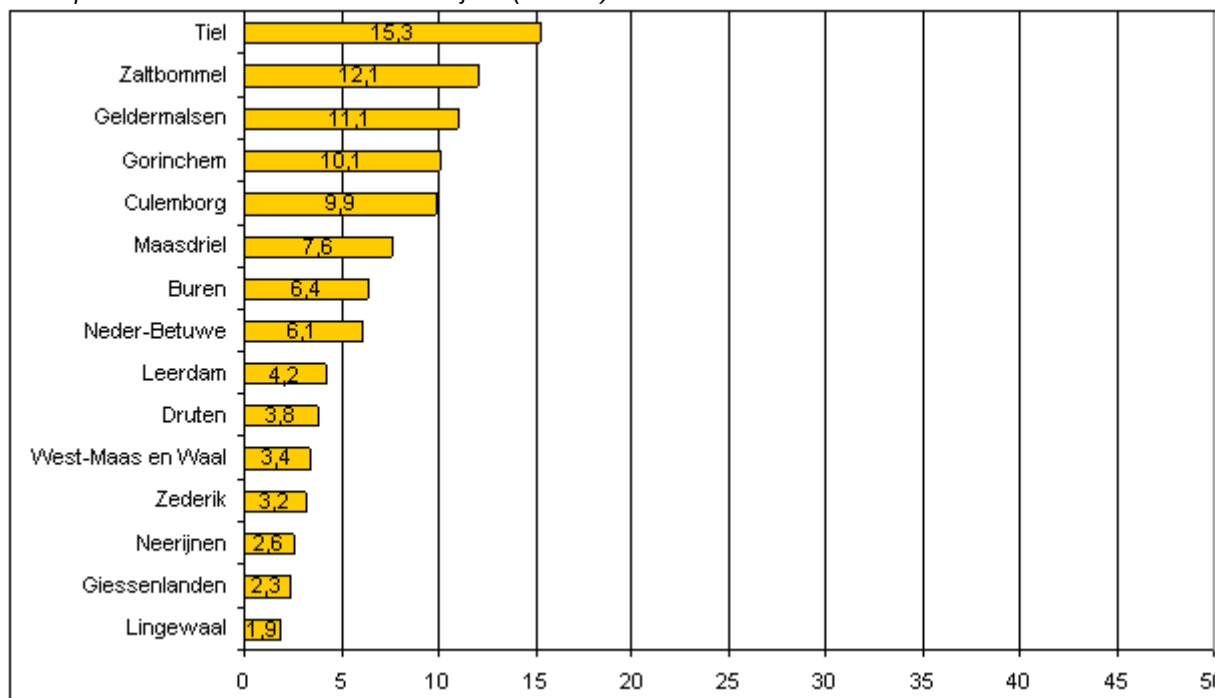
Figuur 4.4.8 Nieuwe vestigingsgemeente of eerste voorkeur, in procenten van bedrijven met verplaatsingsplannen en in procenten van de werkgelegenheid die deze bedrijven leveren (N=828).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Binnen Rivierenland wordt Tiel het meest als nieuwe vestigingsgemeente genoemd (figuur 4.4.9). Ruimt 15% van de bedrijven noemt Tiel als preferente vestigingsgemeente. Daarna volgen Zaltbommel (12%) en Geldermalsen (11%). In 2004 zag deze top-3 er precies hetzelfde uit. In het algemeen zijn de verschillen met 2004 niet groot, met één uitzondering namelijk Gorinchem. Deze gemeente verdubbelde haar aandeel in de voorkeur ruim (van 4% in 2004 naar 10% nu). Daarmee is dit percentage hoger dan het aandeel bedrijven dat in Gorinchem is gevestigd (9%, zie figuur 2.2.6) en mag in Gorinchem een relatieve groei worden verwacht. Een dergelijke groeiverwachting geldt ook voor Tiel, Zaltbommel, Geldermalsen, en Culemborg. De volgorde van de gemeenten in figuur 4.4.9 hangt sterk samen met het totale aantal bedrijven in de verschillende gemeenten. Afgaande op de voorkeur van ondernemers lijkt het er sterk op dat de in economisch opzicht grote gemeenten verder zullen groeien, terwijl de kleinere gemeenten aan belang zullen inboeten.

Figuur 4.4.9 Meest genoemde nieuwe vestigingsgemeente in Rivierenland in procenten van bedrijven met verhuisplannen die in Rivierenland willen blijven (N=686*).



* Dit is exclusief bedrijven die Rivierenland willen verlaten en bedrijven die geen voorkeur hebben.

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

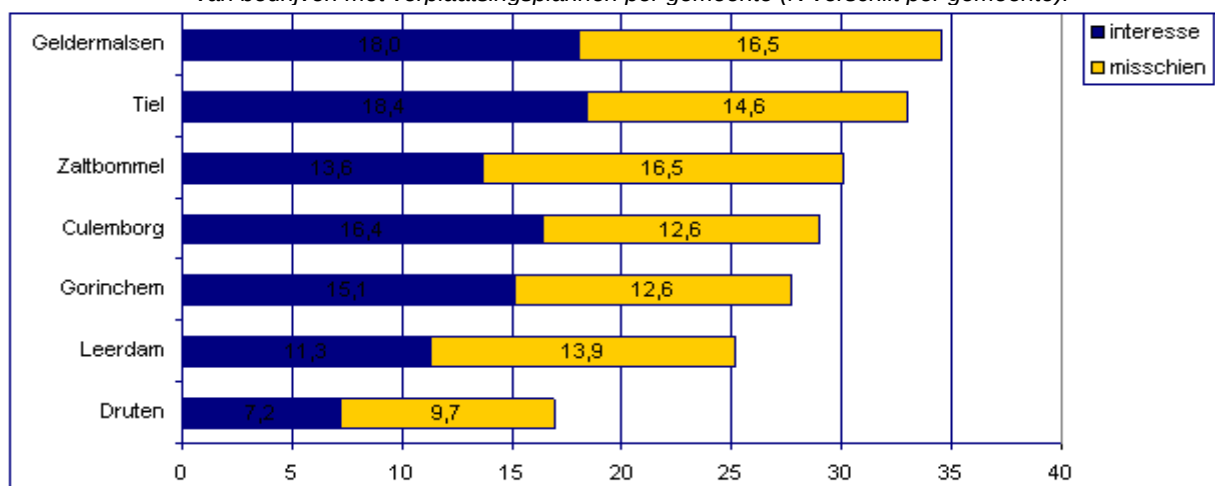
Het merendeel van de bedrijven die een voorkeur hebben, wil in de huidige vestigingsgemeente blijven, namelijk 68%. Dit percentage is lager dan in 2004 (80%) en 1998 (79%), maar vergelijkbaar met 2000 (69%). Daarmee wijkt Rivierenland nauwelijks af de landelijke cijfers af te wijken. Recent onderzoek van het Ruimtelijke Planbureau, toonde aan dat over meerdere jaren gemeten, 75% van de verhuizende bedrijven dat binnen de eigen vestigingsgemeente doet¹⁵. De ondernemers in de gemeenten Zaltbommel (83% wil in de huidige gemeente gevestigd blijven), Druten (80%), Culemborg (79%) en Leerdam (77%) zijn het meest honkvast. Gemeenten die relatief weinig bedrijven dreigen vast te kunnen houden zijn Lingewaal (44%), Neerijnen (49%), Giessenlanden (52%) en West Maas en Waal (56%). De ondernemers die deze gemeenten gaan verlaten zoeken een nieuwe vestigingslocatie vooral elders in Nederland (ondernemers uit Lingewaal en West Maas en Waal), Geldermalsen en Tiel (Neerijnen), Gorinchem (Giessenlanden) en Druten (West Maas en Waal).

Los van de vraag naar de voorkeursgemeente voor de nieuwe vestiging is aan ondernemers met verplaatsingsplannen een lijst voorgelegd met 7 (sub)regionale kernen in Rivierenland, met de vraag of men zeker of misschien interesse heeft in één of meer van deze kernen. Het gaat daarbij om het verkrijgen van inzicht in mogelijke alternatieve vestigingsplaatsen. Het gaat om de kernen Culemborg, Druten, Geldermalsen, Gorinchem, Leerdam, Tiel en Zaltbommel.

Als aan de ondernemers deze kernen worden voorgelegd dan heeft Geldermalsen de meeste aantrekkingskracht: 18% heeft zeker en 17% heeft misschien belangstelling voor Geldermalsen. Ook Tiel staat volop in de belangstelling. Voor de overige gemeenten, behalve Druten, geldt dat 25% tot 30% van de bedrijven met verhuisplannen interesse heeft. Druten staat het minste in de belangstelling (figuur 4.4.10).

¹⁵ Van Oort, F., et al. (2007) Verhuizing van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Den Haag, Ruimtelijke Planbureau.

Figuur 4.4.10 Belangstelling van bedrijven met verplaatsingsplannen voor (sub)regionale kernen, in procenten van bedrijven met verplaatsingsplannen per gemeente (N verschilt per gemeente).

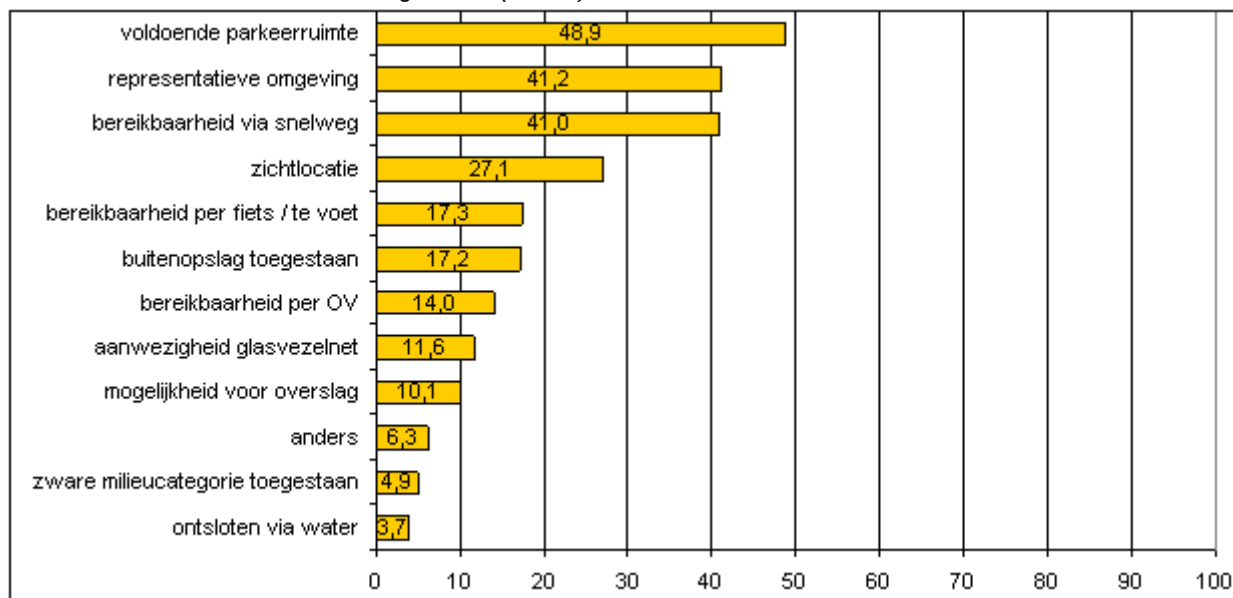


Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Vergeleken met 2004 is de belangstelling voor zes van de zeven kernen gestegen. De grootste stijging deed zich voor bij Geldermalsen en Culemborg die beide met ongeveer 10 procentpunten steeg (zeker en misschien samen). De stijging in de belangstelling voor Leerdam en Druten is met respectievelijk 4 en 2 procentpunten geringer. Gorinchem is de enige gemeente waarvoor de belangstelling daalde. In 2004 stond deze gemeente nog het meest van de zeven kernen in de belangstelling (31%). In 2007 had nog maar 28% van de bedrijven met verplaatsingsplannen in zekere mate belangstelling voor deze gemeente.

Ten slotte werd aan de ondernemers met verhuisplannen, maar die nog niet aan het verhuizen waren, ook gevraagd of zij speciale eisen stellen aan de nieuwe locatie voor hun bedrijf. De aanwezigheid van voldoende parkeerruimte wordt daarbij het meeste genoemd, bijna de helft (49%) van de ondernemers noemt dit aspect. Daarna volgen een representatieve omgeving en een goede bereikbaarheid over de snelweg. Beide aspecten worden door 41% van de ondernemers genoemd. Een zichtlocatie is voor iets meer dan een kwart (27%) van de ondernemers belangrijk (figuur 4.4.11).

Figuur 4.4.11 Speciale eisen aan de nieuwe locatie als percentage van bedrijven met verhuisplannen die nog niet ten uitvoer worden gebracht (N=752).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De overige vestigingsplaatseisen worden veel minder vaak genoemd. Opvallend is dat een goede bereikbaarheid per fiets en/of te voet door 17% belangrijk wordt gevonden, wat iets meer is dan de 14% voor het openbaar vervoer. Het toestaan van buitenopslag wordt door 17% van de ondernemers als eis genoemd. Alle andere vestigingsplaatseisen werden door minder dan 15% van de ondernemers genoemd. De categorie 'andere eisen' bestaat uit zeer verschillende wensen, uiteenlopend van een carport voor hoogwerkers tot geschiktheid voor geluidsstudio. De meeste onderwerpen werden één keer genoemd. Vaker dan één keer werden genoemd (in diverse bewoordingen): combinatie wonen met werken (9 keer), betaalbaarheid bedrijfsruimte (3 keer), aan water (3 keer¹⁶), toegankelijkheid voor vrachtwagens (2 keer). 15% van de ondernemers heeft geen speciale locatie-eisen.

Wensen ten aanzien van de bedrijfsruimte

Aan de bedrijven met verhuisplannen en waarvan de verhuizing nog niet gaande is, is gevraagd hoeveel en welk soort bedrijfsruimte ze zoeken. In totaal zoeken 752 bedrijven ruim 615.000 m² bedrijfsruimte (tabel 4.4.3). In een deel van deze behoefte zal niet in Rivierenland worden voorzien omdat een deel van de bedrijven heeft aangegeven Rivierenland te willen verlaten. Daartegenover staat echter een onbekend aantal bedrijven dat zich van buiten in Rivierenland wil vestigen.

Bedrijven kunnen meerdere typen bedrijfsruimten zoeken. Ruim de helft (56%) van de bedrijven is op zoek naar (onder andere) kantoorruimte. Daar is ruim 81.000 m² meegemoed, wat maar 13% is van de hoeveelheid bedrijfsruimte die wordt gezocht. In absolute termen zoeken bedrijven het meest opslag- en/of distributieruimten. Ruim een derde van de behoefte is hiermee gemoeid en deze wordt door bijna 40% van de bedrijven veroorzaakt. Productieruimte is goed voor 22% van de behoefte en winkelloppervlak voor bijna 10%.

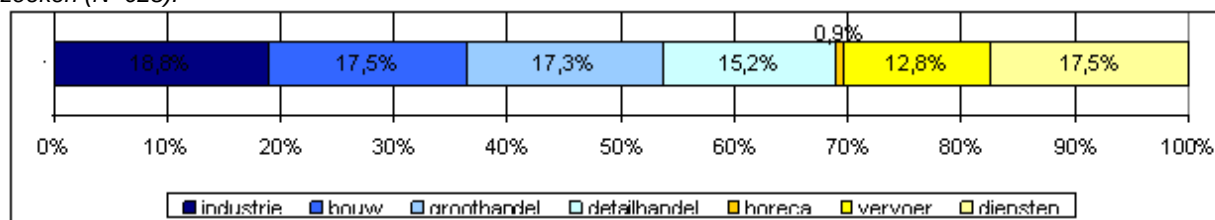
Tabel 4.4.3 Behoefte aan bedrijfsruimte uitgesplitst in type, in procenten van het aantal bedrijven in totale behoefte aan bedrijfsruimte in vierkante meters.

	Aantal bedrijven		Verplaatsingsbehoefte	
	Abs.	%	Abs. in m ²	%
kantoorruimte	417	55,5	81.482	13,2
winkelruimte / showroom	197	26,2	60.890	9,9
productieruimte	182	24,2	135.741	22,1
opslag- / distributieruimte	294	39,1	211.288	34,3
overige ruimte	116	15,4	36.029	5,9
onbekend			90.127	14,6
Totaal	752		615.557	100

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De behoefte aan bedrijfsruimte is redelijk over de verschillende sectoren verdeeld. De industrie, bouw, groothandel en de dienstensector hebben ieder een aandeel van 17% tot 19% van de totale behoefte aan bedrijfsruimte. Het aandeel van de detailhandel is met 15% iets lager en de vervoerssector heeft een aandeel van 13%. Het aandeel van de horeca is met een aandeel van nog geen 1% zeer bescheiden (figuur 4.4.12).

Figuur 4.4.12 Verdeling van het gewenste vloeroppervlak naar sector in procenten van bedrijven die bedrijfsruimte zoeken (N=628).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De behoefte aan kantoorruimte is opmerkelijk genoeg vaker aanwezig in industrie (74% van de bedrijven in de industrie zoekt kantoorruimte) dan in de dienstensector (65%)¹⁷. Ook in de bouw (56%) en de groothandel (57%)

¹⁶ Niet duidelijk is of dit een functioneel of esthetisch argument is.

¹⁷ Dit komt omdat dienstverlenende bedrijven als kapsalons, reisbureaus, massagesalons e.d. nauwelijks kantoorruimte hebben.

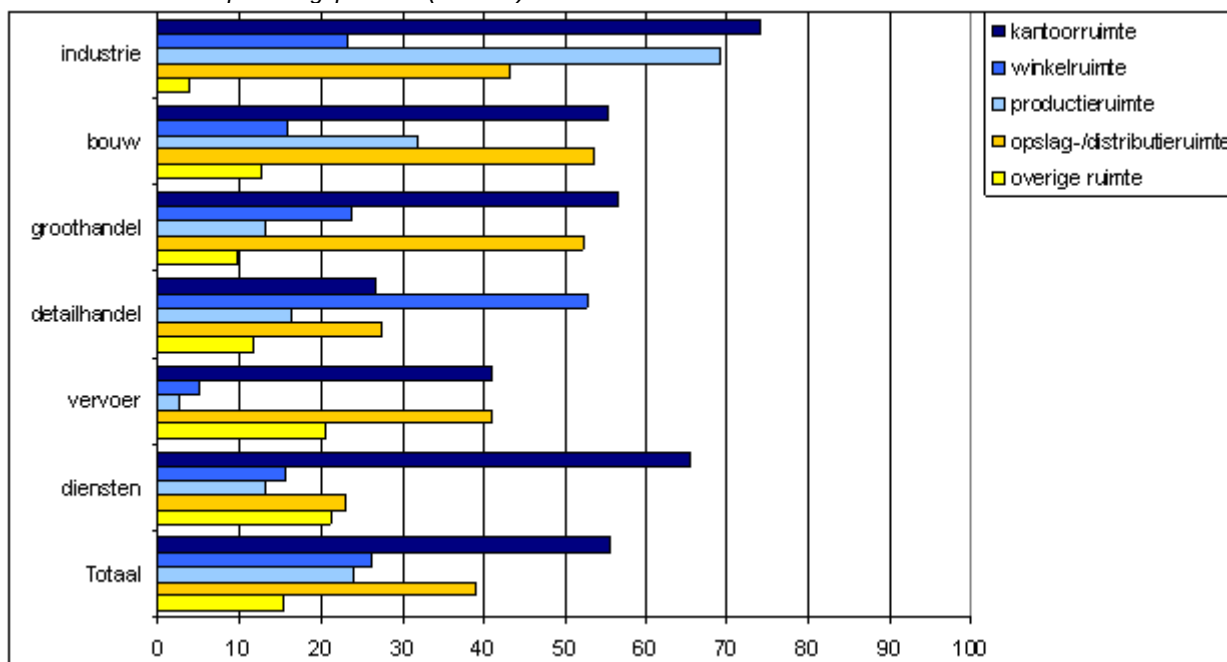
hebben meer bedrijven dan gemiddeld behoefte aan kantoorruimte. In de detailhandel (27%) en het vervoer (41%) is de behoefte minder dan gemiddeld (figuur 4.4.13).

Winkelruimte wordt alleen meer dan gemiddeld gevraagd in de detailhandel (53%), terwijl productieruimte meer dan gemiddeld wordt gevraagd door de industrie (69%) en de bouw (32%).

Aan opslag- en distributieruimte bestaan vooral behoefte in de bouw (54%), de groothandel (52%), de industrie (43%) en de vervoerssector (41%).

De behoefte aan overige ruimte is meer gelijkmatig over de sectoren gespreid al heeft de industrie relatief weinig behoefte aan deze niet nader gespecificeerde ruimte.

Figuur 4.4.13 Behoefte aan type bedrijfsruimte naar sector, in procenten van het aantal bedrijven met verplaatsingsplannen (N=739*).



* De horeca is niet afzonderlijk vermeld omdat het om zeer weinig bedrijven gaat. De horeca zit wel in het totaal.

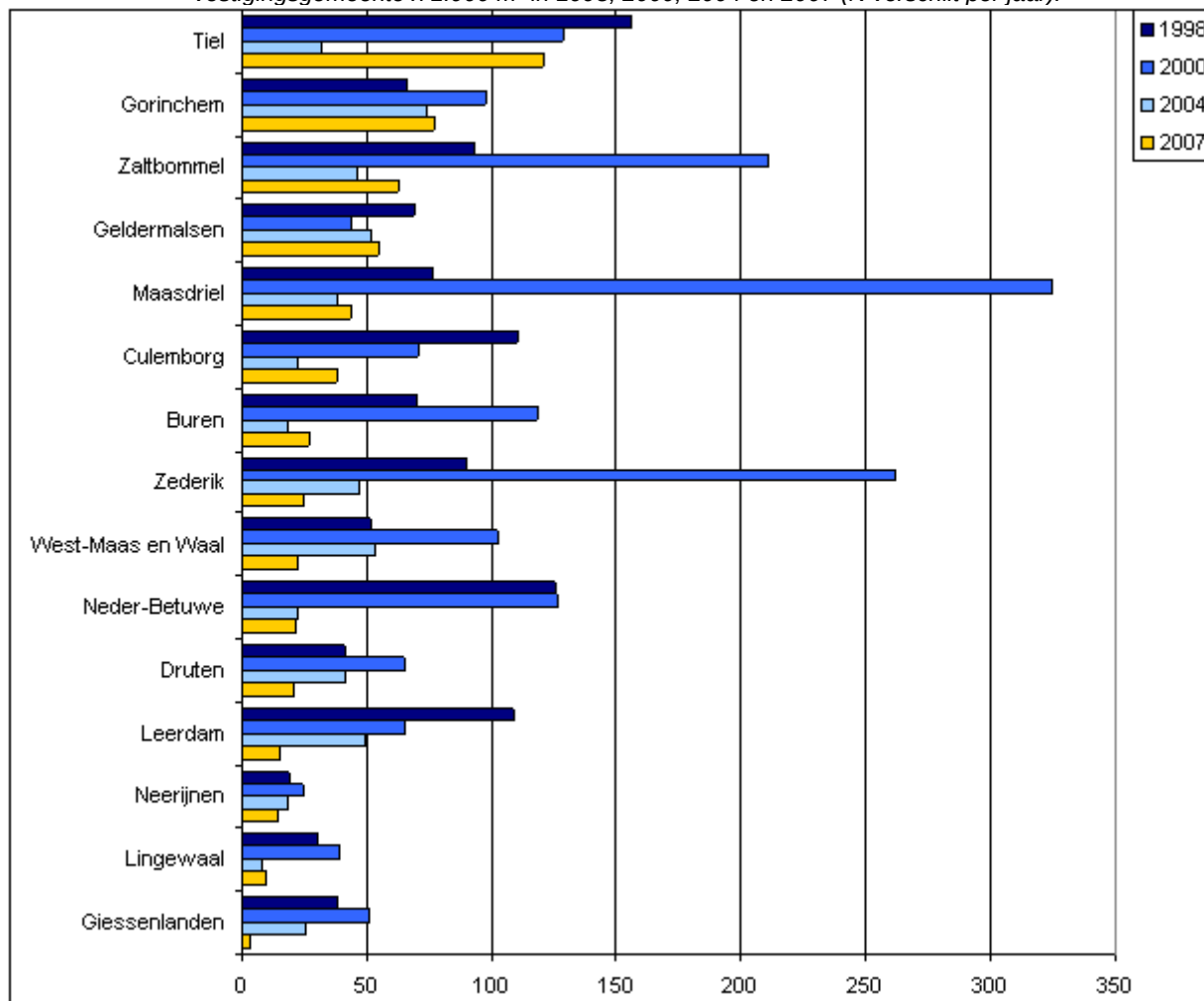
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Vergeleken met BOD-2004 is het totale gewenste oppervlak bedrijfsruimte nu hoger. Werd in 2004 een behoefte berekend van ruim 550.000 m², in de huidige enquête komt deze behoefte uit op 615.000 m². In vergelijking met de enquêtes uit 1998 en 2000 zijn deze behoeftes nog bescheiden. In die jaren werd respectievelijk 1,1 miljoen m² en 1,7 miljoen m² aan gewenste bedrijfsruimte gemeten. De hoge behoefte in 2000 werd destijds verkaart door relatief hoge respons in enkele gemeenten (Zederik, Zaltbommel en Maasdiel) en het feit dat in deze gemeenten relatief veel bedrijven op zoek waren naar bedrijfsruimte en daarbij een relatief veel vloeroppervlak wensten.

In absolute termen werd anno 2007 door bedrijven de meeste bedrijfsruimte gezocht in de gemeenten Tiel (121.000 m²), Gorinchem (76.600 m²), Zaltbommel (62.800 m²), Geldermalsen (55.000 m²) en Maasdiel (43.300 m²). In de overige gemeenten ligt de behoefte aan bedrijfsruimte lager dan 40.000 m² (figuur 4.4.14).

Door de jaren heen zien we dat in stedelijke gemeenten Tiel en Gorinchem de behoefte aan bedrijfsruimte tot de hoogste in Rivierenland behoort. In Druten, Neerijnen, Lingewaal en Giessenlanden is de behoefte gemiddeld genomen laag. Voor de gemeenten Zederik, Zaltbommel en Maasdiel lijkt het jaar 2000 inderdaad een uitzondering. Opvallend is verder dat de behoefte in Leerdam door de jaren heen gestaag daalt.

Figuur 4.4.14 Behoefte aan vloeroppervlak van bedrijven met verplaatsingsplannen per beoogde nieuwe vestigingsgemeente x 1.000 m² in 1998, 2000, 2004 en 2007 (N verschilt per jaar).

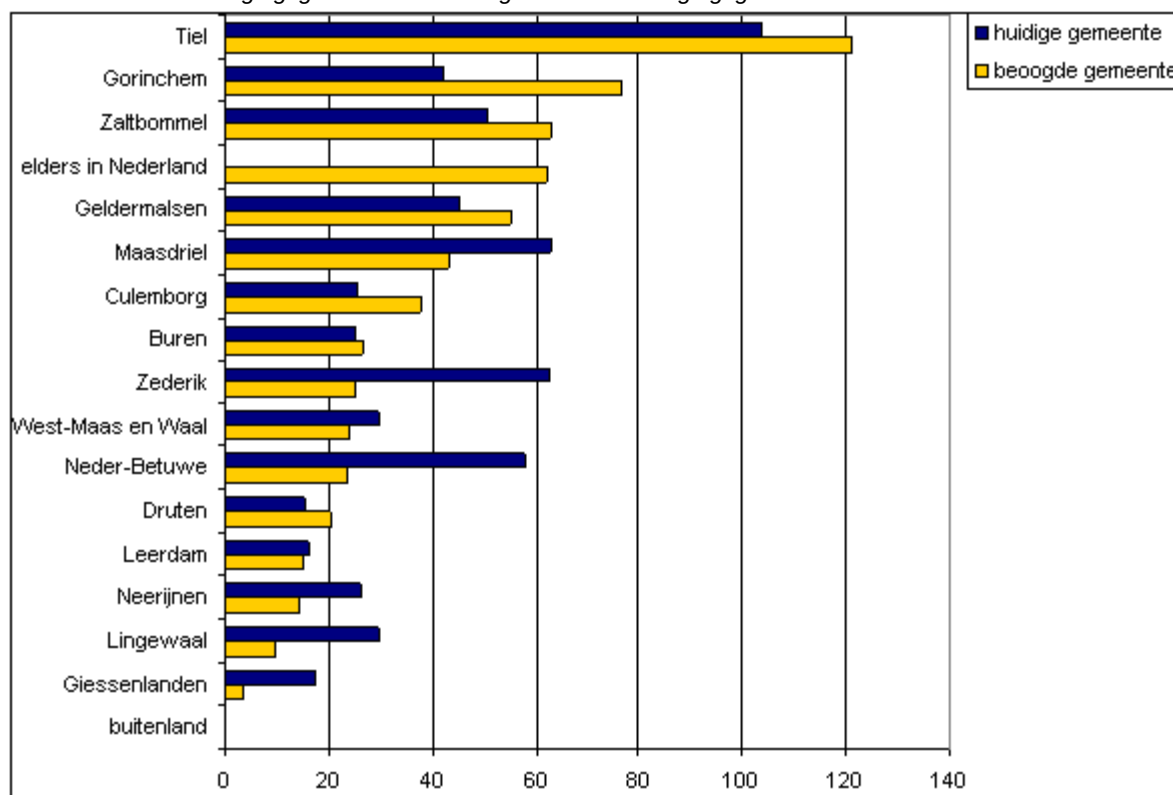


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007 en rapportages van BOD-enquêtes 1998, 2000 en 2004.

In figuur 4.4.15 is de behoefte aan vloeroppervlak per huidige en beoogde nieuwe vestigingsgemeente weergegeven. Opgemerkt dient te worden dat dit alleen de behoefte aan vloeroppervlak betreft van bedrijven die momenteel in Rivierenland zijn gevestigd. Eventuele belangstelling van bedrijven die overwegen zich in Rivierenland te vestigen is dus niet in bij de beoogde gemeenten meegerekend, waardoor de behoefte in deze categorie vrijwel zeker wordt onderschat.

Wanneer bedrijven hun vestigingsplaatsvoorkeur kunnen realiseren dan zullen vooral de gemeenten Tiel, Zaltbommel, Geldermalsen, Gorinchem, Culemborg en Druten er garen bij spinnen. De behoefte aan vloeroppervlak gemeten in beoogde gemeente is groter dan in huidige gemeente, wat duidt op een extra behoefte aan vloeroppervlak bovenop de behoefte van de bedrijven die al in de gemeente gevestigd zijn. In Maasdriel, Zederik, Neder-Betuwe, Lingewaal, Neerijnen en Giessenlanden is het omgekeerde het geval. In deze gemeente komt waarschijnlijk veel van de met verhuisplannen gemoeide behoefte aan bedrijfsruimte, buiten de huidige vestigingsgemeente terecht.

Figuur 4.4.15 Behoefte aan vloeroppervlak van bedrijven met verplaatsingsplannen per huidige vestigingsgemeente en beoogde nieuwe vestigingsgemeente x 1.000 m².



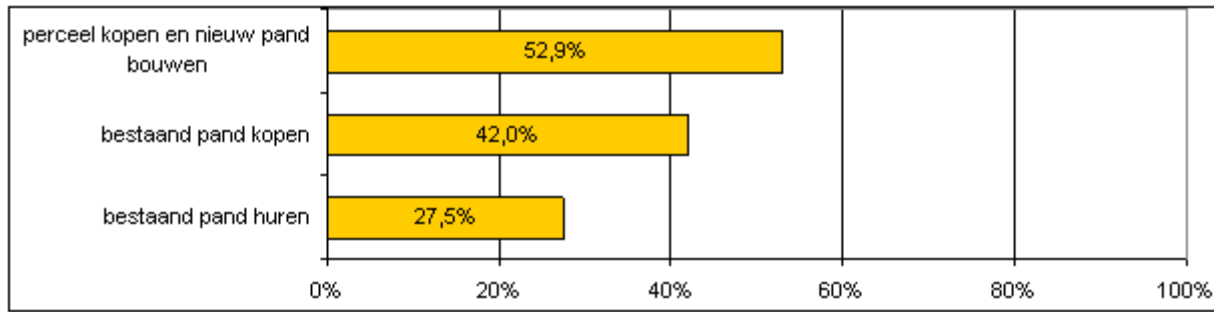
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Aan de bedrijven met verhuisplannen zijn tevens vragen gesteld over de aard van de gewenste bedrijfshuisvesting en de verwervingsvorm. Een ruime meerderheid (53%) heeft de voorkeur om bouwgrond te kopen en daarop een eigen pand te bouwen. Veel minder ondernemers, maar nog altijd 42% zou (ook) wel een bestaand pand willen kopen. Aan het huren van een bestaand pand geven duidelijk minder ondernemers de voorkeur; 28% noemt deze voorkeur (figuur 4.4.16). Vergeleken met de BOD-enquête uit 2004 is dit een opvallende uitkomst. Toen werd, in lijn met de landelijke ontwikkeling, geconstateerd dat het aandeel ondernemers dat wil huren stijgende was. Ten opzicht van 2004 is er echter weer een daling opgetreden, in 2004 was dit aandeel namelijk 35%. Daartegenover staat een stijging van het aandeel ondernemers dat grond wil kopen en daarop wil bouwen van 44% in 2004 naar 53% nu. Het aandeel een bestaand pand wil kopen is met 42% onveranderd gebleven.

Ondernemers die opteren voor een bedrijventerrein, het buitengebied of een woonwijk hebben een duidelijke voorkeur voor het zelf bouwen op een kavel. In woonwijken valt deze voorkeur voor een belangrijk deel samen met de wens voor een bedrijfswoning. Ondernemers die zich op een centrumlocatie willen vestigen huren of kopen liever een bestaand pand.

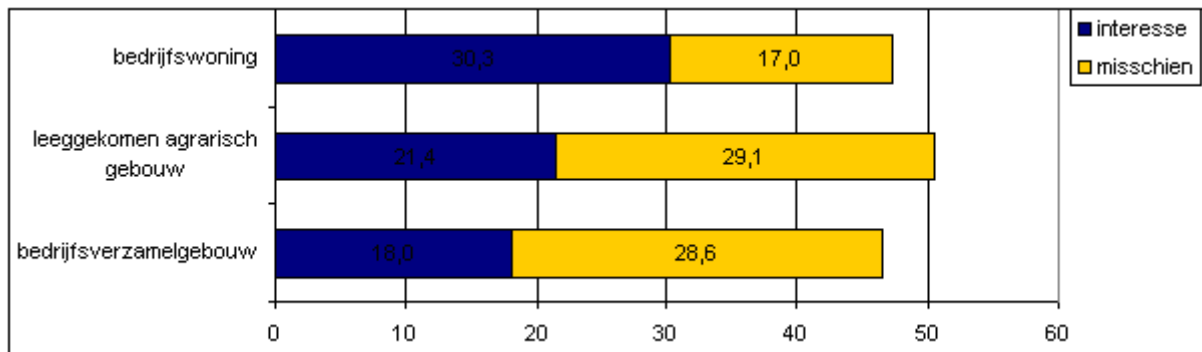
De wens om zelf een perceel te kopen en daarop een nieuw pand te bouwen leeft meer dan gemiddeld in de bouw (72% van de bouwbedrijven noemt deze optie), de vervoerssector (69%) en de industrie (65%). Ten aanzien van een bestaand pand kopen ontlopen de verschillende sectoren elkaar niet veel. Alleen de horeca lijkt hier een iets grotere voorkeur voor te hebben, al moet daarbij worden opgemerkt dat het daarbij gaat om kleine aantallen bedrijven. Een bestaand pand huren komt meer dan gemiddeld voor in de horeca (38%), dienstensector (35%) en de detailhandel (32%). Weinig belangstelling voor het huren van een bestaand pand bestaat er in de bouw (11%) en de vervoerssector (10%).

Figuur 4.4.16 Belangstelling voor verschillende verwervingsvormen in procenten van bedrijven met verhuisplannen die nog niet ten uitvoer worden gebracht (N=752).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 4.4.17 Belangstelling voor bepaalde gebouwtypen in procenten van bedrijven met verhuisplannen die nog niet ten uitvoer worden gebracht (N=752).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De belangstelling voor bedrijfswoningen, leeggekomen agrarische gebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen onder bedrijven met verplaatsingsplannen ontlopen elkaar niet veel (figuur 4.4.17). Zo'n 47% á 50% heeft voor elk van deze typen belangstelling. Wel is het zo dat de interesse voor een bedrijfswoning iets stilliger is dan voor de overige twee typen. De interesse voor een bedrijfswoning is groter dan gemiddeld in de vervoerssector (65% heeft zeker of misschien interesse) en de bouw (57%) en bij ondernemers die zich graag willen vestigen in een woonwijk (69%) of het buitengebied (64%).

Leeg staande agrarische gebouwen staan vooral in de belangstelling bij ondernemers in de bouw (61%) en de vervoerssector (58%) en het minst in de detailhandel (37%). Niet vreemd is dat onder ondernemers die zich bij voorkeur in het buitengebied willen vestigen leeg staande agrarische gebouwen sterk in de belangstelling staan (78%).

Bedrijfsverzamelgebouwen staan in vergelijking met de twee andere typen bedrijfsgebouwen het minst in de belangstelling, al is het verschil niet erg groot. De grootste belangstelling voor bedrijfsverzamelgebouwen vinden we in de bouw (55%) en de dienstensector (54%). In de horeca en de vervoerssector bestaat maar een geringe belangstelling voor bedrijfsverzamelgebouwen. In deze sectoren zegt 82% van de ondernemers dat zij daarvoor geen interesse hebben. Verder valt op dat zowel bij ondernemers die zich bij voorkeur in het centrum, een woonwijk als een bedrijventerrein willen vestigen, de helft geen interesse heeft voor een verzamelgebouw. Voor ondernemers die het buitengebied prefereren is dit afwijzende percentage nog groter, namelijk 78%.

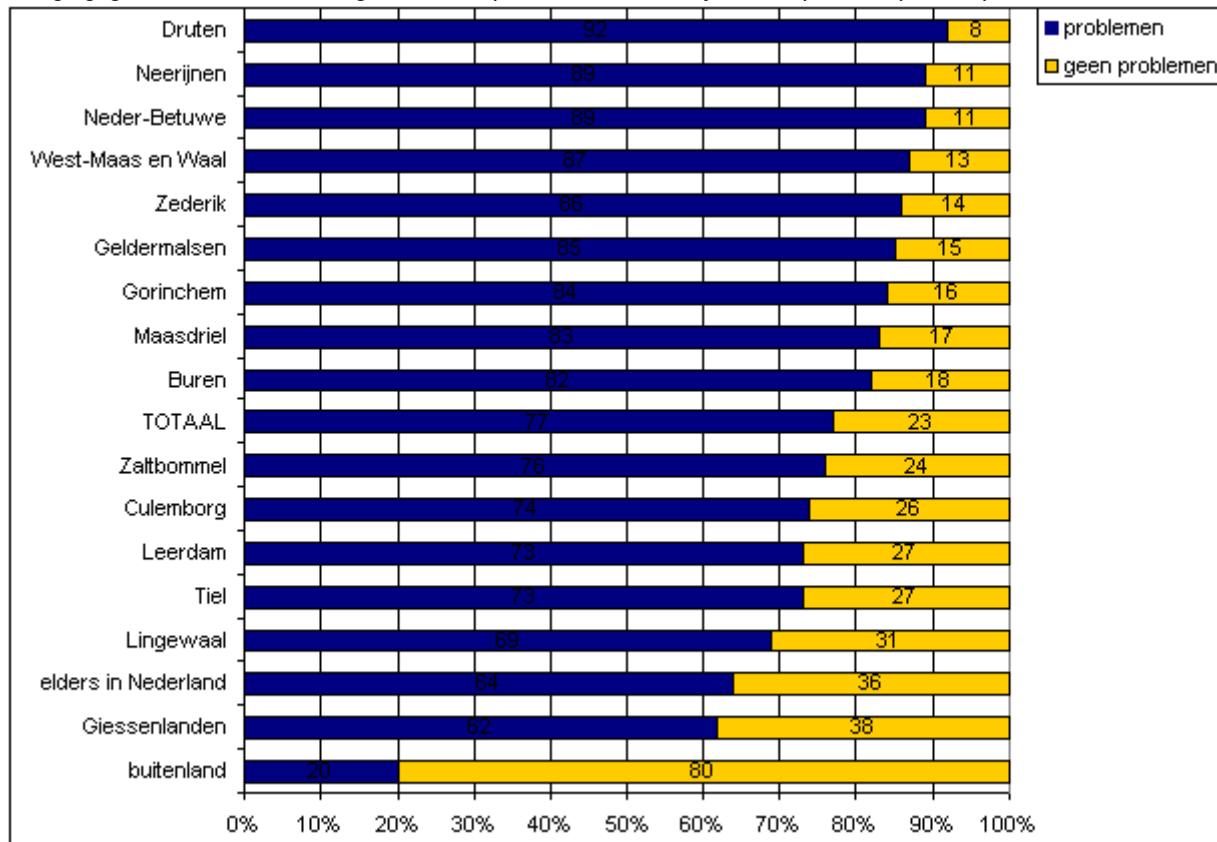
Een kleine veertig procent (38%) van de bedrijven met verplaatsingsplannen heeft eventueel interesse om inpandig te kunnen parkeren. Vooral bedrijven in de bouw en de vervoerssector en opmerkelijk genoeg bij bedrijven die zich op bedrijventerreinen en het buitengebied willen vestigen.

De meeste bedrijven (63%) hebben een voorkeur voor laagbouw met één verdieping. De overige bedrijven wensen maximaal 2 tot 4 verdiepingen, waarbij geldt hoe meer verdiepingen hoe minder gewenst: 28 % wenst een gebouw met maximaal twee verdiepingen en 6% een gebouw met maximaal drie verdiepingen.

Problemen bij de uitvoering

Van de bedrijven met verplaatsingsplannen zegt maar 23% dat zij bij de realisatie daarvan geen problemen ondervinden (figuur 4.4.18). 77% van de bedrijven ondervindt dus wel problemen. Dit zijn precies dezelfde percentages als in de BOD-enquête uit 2004. Evenals de vorige metingen laten zien, levert een bedrijfsverplaatsing in het algemeen meer problemen op dan een verbouwing en/of uitbreiding.

Figuur 4.4.18 Aandeel bedrijven dat problemen ondervindt bij het realiseren van verplaatsingsplannen per nieuwe vestigingsgemeente of voorkeursgemeente in procenten van bedrijven met plannen (N=818*).



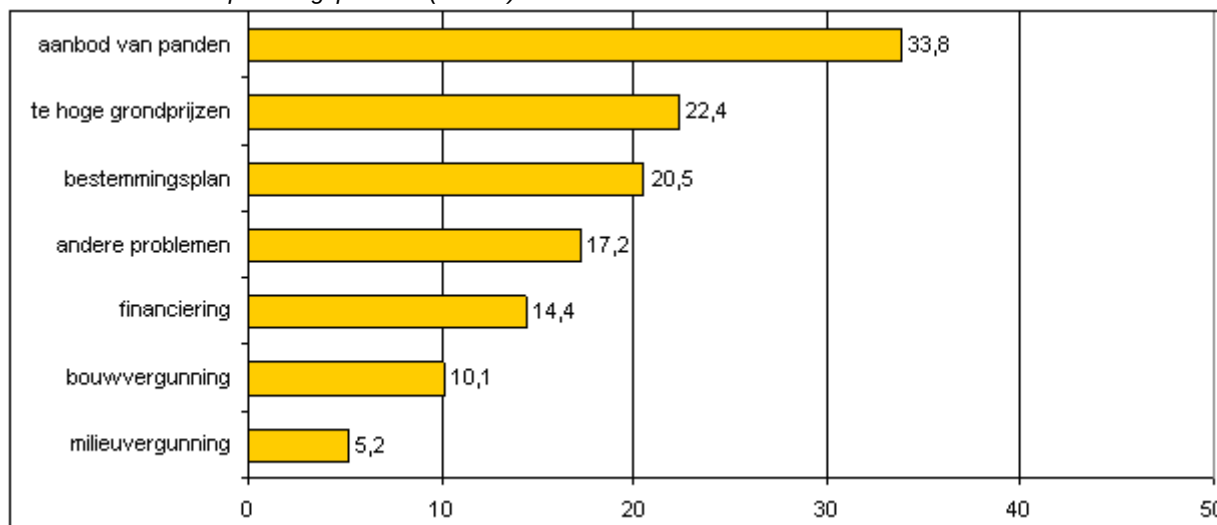
* Betreft alleen bedrijven die al aan het verhuizen zijn en bedrijven met een voorkeurslocatie. Wanneer bedrijven geen voorkeurslocatie hebben opgegeven zijn ze niet in deze figuur vertegenwoordigd (dat geldt ook voor het totaal in deze figuur). Bij sommige gemeenten gaat het om zeer kleine absolute aantallen.

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Wanneer wordt gekeken naar de nieuwe vestigingsplaats of de vestigingsplaats van de eerst voorkeur, dan blijkt dat van de ondernemers die hun bedrijf willen vestigen in de gemeenten Druten, Neerijnen, West Maas en Waal, Neder-Betuwe en Zederik minder dan 15% geen problemen bij de verplaatsing ondervindt. Opvallend is dat ondernemers die Rivierenland verlaten veel minder problemen zeggen te ondervinden dan ondernemers die binnen Rivierenland verplaatsen (figuur 4.4.18).

Ondernemers die hun bedrijf willen vestigen in Giessenlanden, Lingewaal, Tiel, Leerdam, Culemborg en Zaltbommel ondervinden minder dan gemiddeld problemen bij het realiseren van verplaatsingsplannen. Hierbij moet worden opgemerkt dat het in sommige gemeenten om zeer kleine aantallen gaat (met name in Lingewaal, Giessenlanden, Neerijnen, Zederik, West Maas en Waal en buitenland).

Figuur 4.4.19 Problemen bij het realiseren van verplaatsingen in procenten van bedrijven met verplaatsingsplannen (N=888).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

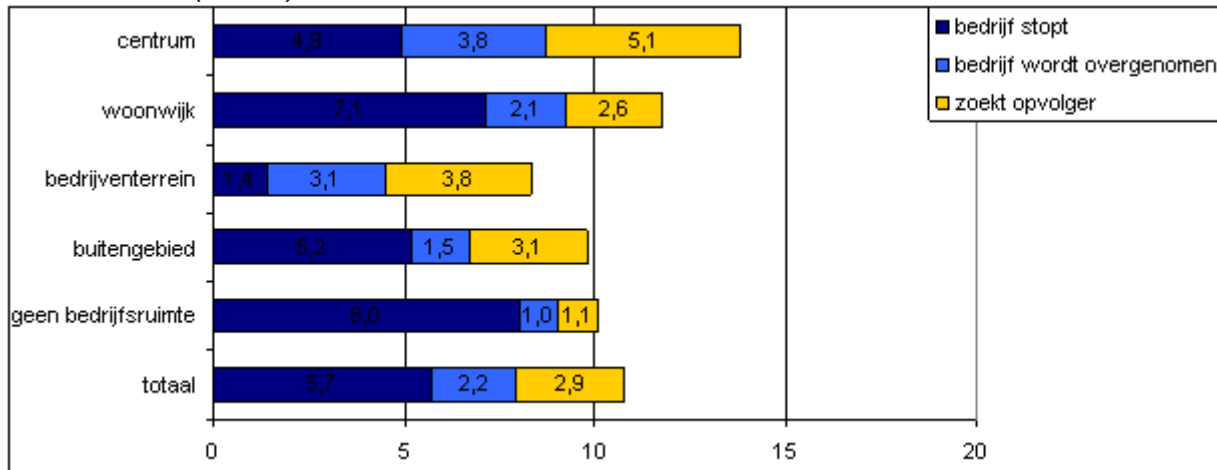
Evenals in 2004 is het aanbod van bedrijfspanden het probleem dat het meest wordt genoemd: een derde van de ondernemers met verplaatsingsproblemen wordt hiermee geconfronteerd (figuur 4.5.8). Bedrijven die zich willen vestigen in de gemeenten Leerdam, Maasdriel, Gorinchem en Neerijnen noemen dit probleem meer dan gemiddeld. Iets minder dan een kwart van de bedrijven (22%) heeft problemen met de hoge grondprijzen. In Neder-Betuwe en Zaltbommel worden hoge grondprijzen iets vaker als probleem ervaren dan gemiddeld. Problemen met bestemmingsplannen worden veel vaker dan gemiddeld genoemd door ondernemers die zich willen vestigen in Zederik en Neerijnen en in mindere mate in Druten en West Maas en Waal. Ruim 17% van de ondernemers ondervindt allerlei andere problemen. Relatief vaak worden daarbij genoemd: aanbod van bouwgrond (28 keer genoemd), medewerking gemeente (26) en hoge huren (22).

4.5 Bedrijven met opheffingsplannen

Bijna 11% van de ondernemers in Rivierenland denkt binnen vijf jaar te stoppen als ondernemer. Iets meer dan de helft daarvan (52%) is van plan het bedrijf te stoppen. De overige bedrijven worden overgenomen of daar wordt nog naar een opvolger gezocht. Omgerekend naar werkgelegenheid is 6,5% van de werkgelegenheid in Rivierenland betrokken bij opheffingsplannen. In totaal 645 fte is in dienst bij ondernemers die denken het bedrijf definitief te stoppen (1,5% van de werkgelegenheid). Bij overnames en potentiële overnames (op zoek naar een opvolger) is in ruim 2.100 fte betrokken (5% van de werkgelegenheid).

Met name in centrumlocaties en woonwijken komen meer dan gemiddeld opheffingsplannen voor (figuur 4.5.1). In woonwijken valt op dat daar relatief veel ondernemers definitief willen stoppen. In centrumlocaties echter wordt verhoudingsgewijs vaak naar een opvolger gezocht. Ook bij bedrijven zonder bedrijfsruimte is het aandeel te verwachten bedrijfsbeëindigingen hoog, terwijl daar overnames en het zoeken naar opvolgers weinig voorkomen. Op bedrijventerreinen komen de minste opheffingsplannen voor. Vooral het aandeel bedrijven dat wil stoppen is daar klein.

Figuur 4.5.1 Bedrijven met opheffingsplannen naar huidige vestigingslocatie in procenten van alle bedrijven (N=7603).

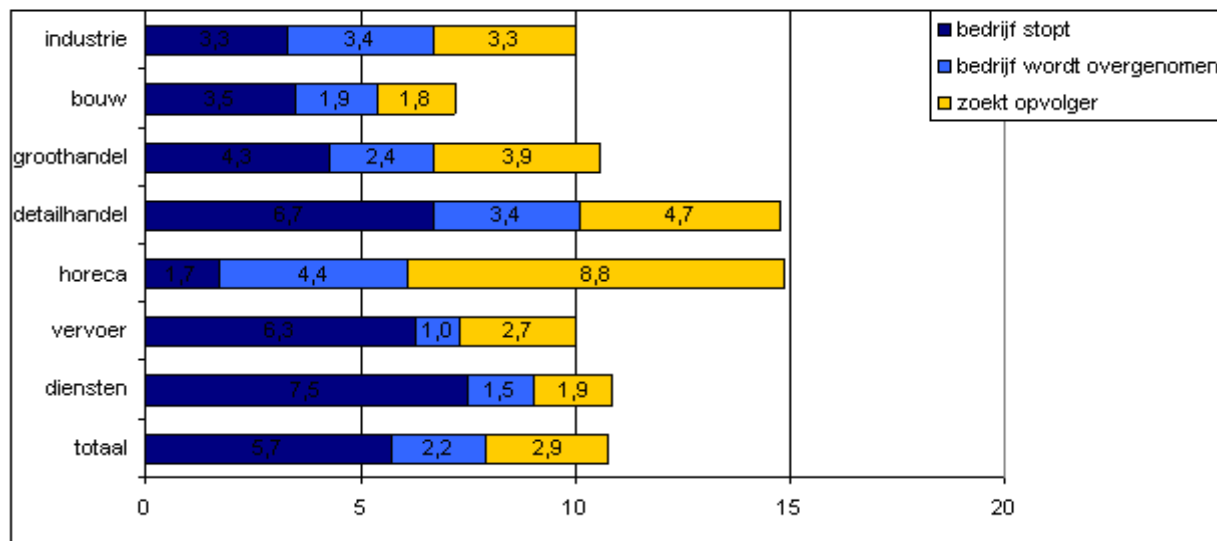


Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Het aandeel opheffingsplannen is vooral in de detailhandel en de horeca hoog (figuur 4.5.2). De aard van de plannen verschilt echter. In de horeca is het aandeel bedrijven dat denkt te stoppen verhoudingsgewijs zeer laag (1,7%), terwijl juist voor veel bedrijven een opvolger wordt gezocht (8,8%). In de detailhandel is het aandeel ondernemers dat denkt te gaan stoppen verhoudingsgewijs hoog. Ook in de dienstensector is dit aandeel verhoudingsgewijs hoog, maar ligt het aandeel bedrijven dat wordt overgenomen of waarvoor een opvolger wordt gezocht juist weer lager. In de bouw is het aandeel bedrijven met opheffingsplannen met 7,2% het laagst van alle sectoren. In absolute aantallen worden de meeste opheffingen verwacht in de dienstensector (218 bedrijven, ofwel 26% van alle bedrijven met opheffingsplannen). Bij ruim een vijfde van de bedrijven (21%) met opheffingsplannen gaat het om bedrijven in de detailhandel en bij 11% om bedrijven in de bouw.

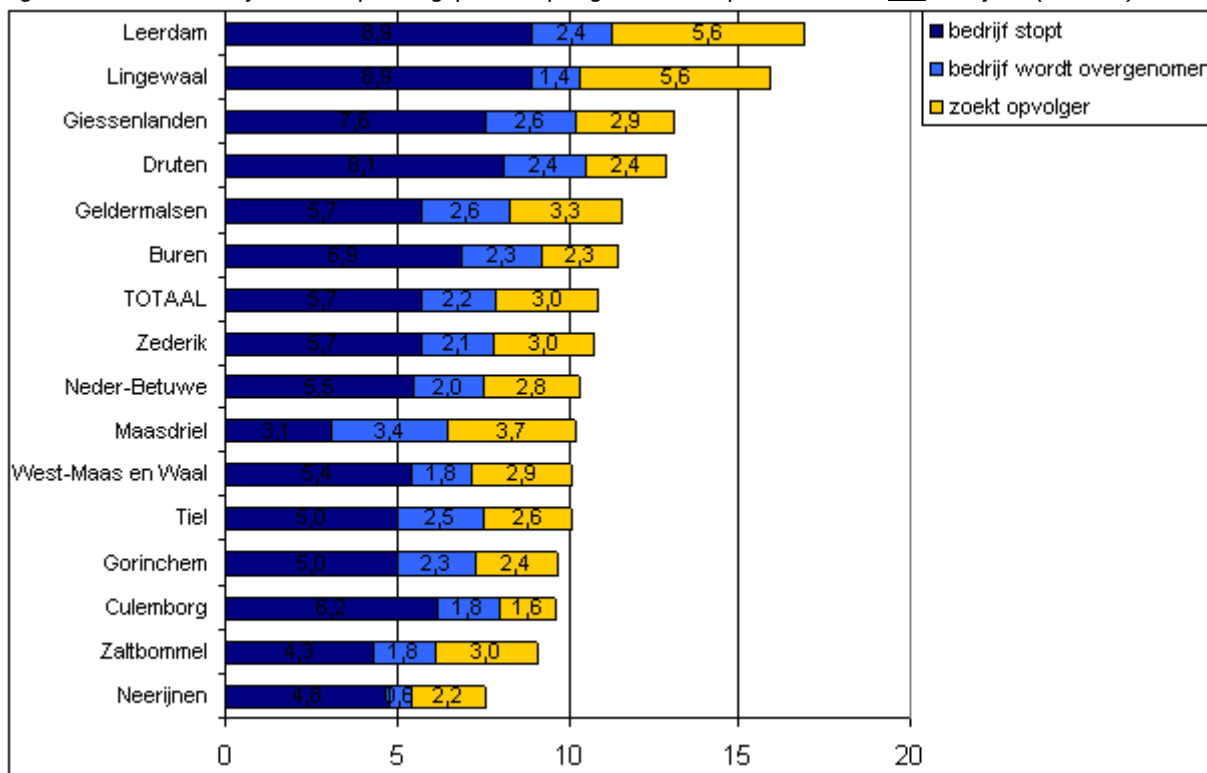
In verhouding komen er in de gemeente Leerdam, Lingewaal, Giessenlanden en Druten veel ondernemers voor die verwachten hun bedrijf binnen vijf jaar te beëindigen (figuur 4.5.3). In Neerijnen, Zaltbommel, Culemborg en Gorinchem komen relatief weinig ondernemers met dergelijke plannen voor. In deze gemeenten heeft minder dan 10% van de ondernemers dergelijke plannen.

Figuur 4.5.2 Bedrijven met opheffingsplannen naar sector in procenten van alle bedrijven (N=7606).



Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 4.5.3 Bedrijven met opheffingsplannen per gemeente in procenten van alle bedrijven (N=7555)*.

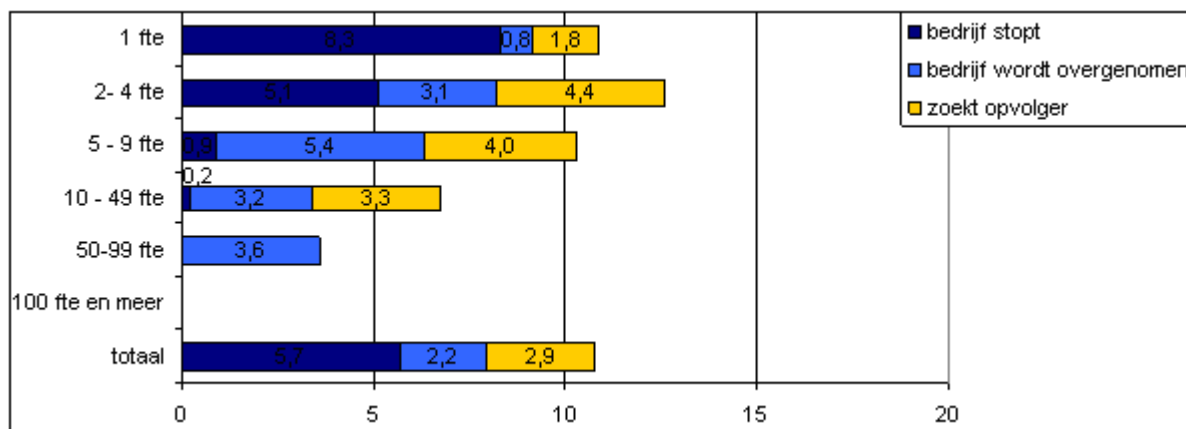


* Het totaal aantal bedrijven met opheffingsplannen in deze tabel verschilt met het totaal aantal bedrijven met opheffingsplannen in tabel 4.1.4 omdat in deze laatste tabel alleen bedrijven met bedrijfsruimte zijn opgenomen en in bovenstaande tabel alle geënquêteerde bedrijven (dus inclusief de bedrijven zonder bedrijfsruimte).

Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Het merendeel van de ondernemers met opheffingsplannen behoort tot het klein bedrijf (figuur 4.5.4). Onder de ondernemers met minder dan vijf fte is het aandeel opheffingsplannen bovengemiddeld. Voor grotere bedrijven lijkt te geleden hoe groter hoe kleiner het aandeel opheffingsplannen. Het aandeel ondernemers dat gaat stoppen neemt af naarmate het bedrijf groter wordt. De kans dat een bedrijf wordt overgenomen neemt juist toe met de omvang.

Figuur 4.5.4 Bedrijven met opheffingsplannen naar grootteklasse in fte in procenten van alle bedrijven (N=7677).



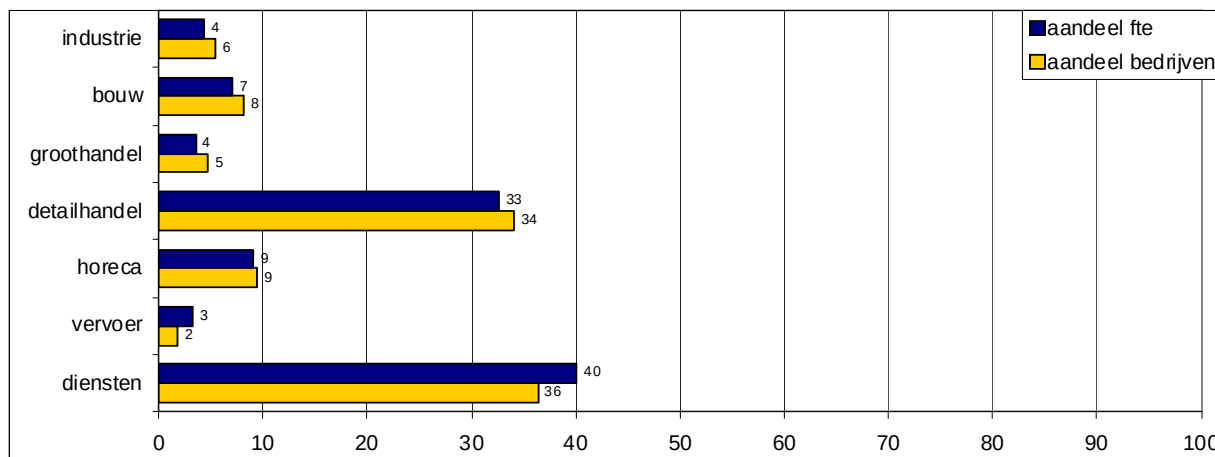
Bron: Enquête Bedrijven onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

5 BEDRIJVEN OP EEN CENTRUMLOCATIE

5.1 Bedrijfssectoren en werkgelegenheid

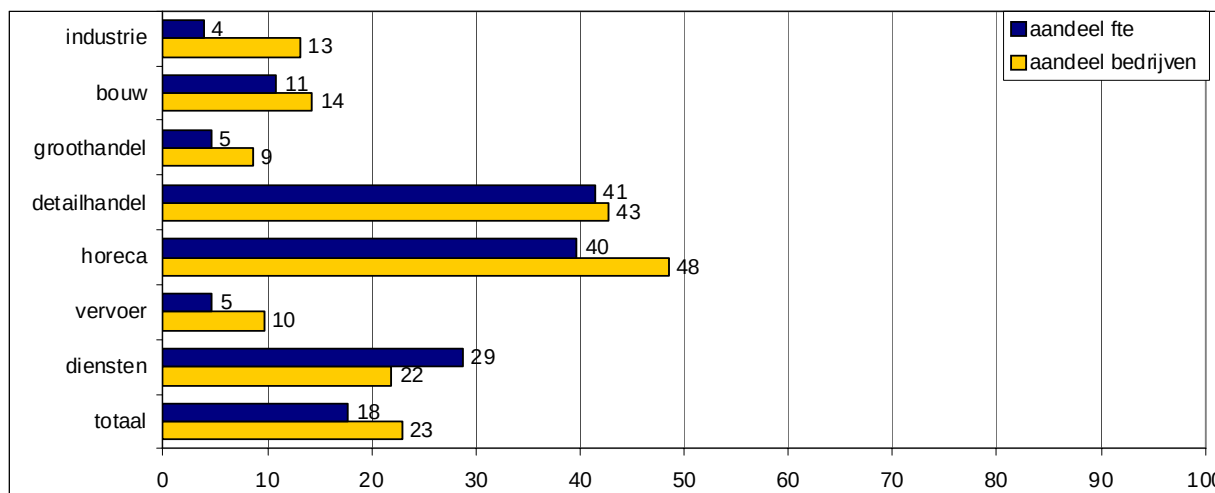
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bedrijven die volgens eigen zeggen gevestigd zijn in een centrumgebied en hebben aangeven over bedrijfsruimte te beschikken. Aan deze criteria voldoen ruim 1.300 bedrijven die met elkaar een werk bieden aan 6.850 fte. De gemiddelde bedrijfsgrootte in centrumgebieden is 5,2 fte. Veruit de belangrijkste sectoren in de centrumgebieden zijn de dienstensector en de detailhandel. Samen vormen zij ongeveer 70% van het aantal bedrijven en de werkgelegenheid. In omvang worden zij op afstand gevolgd door de horeca en de bouw (figuur 5.1.1).

Figuur 5.1.1 Verdeling van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid over de sectoren in centrumgebieden (N=1309).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 5.1.2 Aandeel van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid in centrumgebieden in de regio totalen per sector (N verschilt per sector).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Op basis van de enquête kan worden gesteld dat bijna een kwart van de bedrijven in Rivierenland in een centrumlocatie is gevestigd. Dit locatietype zorgt voor 18% van de regionale werkgelegenheid (figuur 5.1.2). Centrumgebieden zijn een belangrijke vestigingsplaats voor met name de detailhandel en de horeca. Voor deze sectoren geldt dat 40% of meer van de werkgelegenheid en het aantal bedrijven zich in centrumlocaties bevindt. Het aandeel van dienstverlenende bedrijven dat in centrumgebieden is gevestigd is gemiddeld (22%), maar het aandeel in

de werkgelegenheid ligt ruimt boven het gemiddelde (29%). Voor de industrie, de bouw, de groothandel en de vervoerssector zijn centrumgebieden als vestigingsplaats van minder betekenis, als ligt het aandeel nog wel rond de 10% van de bedrijvigheid.

5.2 Ruimtegebruik

Een meerderheid van de bedrijven in centrumlocaties is in een apart bedrijfsruimte (57%) gevestigd. Slechts 5% is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw.

De bedrijven in de response hebben in totaal bijna 300.000 m² vloeroppervlak in gebruik (tabel 5.2.1). Ruim 72% daarvan behoort toe aan bedrijven met aparte bedrijfsruimte. Bijna 22% van het vloeroppervlak bevindt zich bij de ondernemer aan huis. Daarbij gaat het om gemiddeld 141 m², het geen iets meer is dan het gemiddelde oppervlak van een nieuwe eengezinskoopwoning. Zes procent van de bedrijfsruimte in centrumgebieden zit in bedrijfsverzamelgebouwen. Qua gemiddeld vloeroppervlak is er weinig verschil tussen aparte bedrijfsruimte en ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw. Het gemiddelde kaveloppervlak bij een aparte bedrijfsruimte is bijna 550 m². Gecombineerd met het vloeroppervlak levert dat een fsi op van 0,59¹⁸.

Tabel 5.2.1 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=651* en N=1192**) van bedrijven met bedrijfsruimte op een centrumlocatie naar type huisvesting in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
ruimte aan huis	n.v.t.	-	64.551	141
ruimte in bedrijfsverzamelgebouw	n.v.t.	-	17.422	300
aparte bedrijfsruimte	356.398	547	211.973	314
Totaal	356.398	547	293.946	247

* Van 104 bedrijven is het perceeloppervlak niet bekend.

** Van 139 bedrijven is het vloeroppervlak niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De detailhandel (44%) en de dienstensector (26%) zijn samen verantwoordelijk voor 70% van het vloeroppervlak in de centrumlocaties, op afstand gevolgd door de bouw en de groothandel die ieder ruim 8% voor hun rekening nemen. Het gemiddelde vloeroppervlak is het hoogste in de groothandel en het kleinste in de dienstensector (tabel 5.2.2). Bij het perceeloppervlak zijn de verhoudingen tussen de sectoren vergelijkbaar. De detailhandel en diensten nemen het meest ruimte in (samen goed voor 74%). De variatie in gemiddeld perceeloppervlak is echter veel groter dan bij het vloeroppervlak. De groothandel heeft de grootste gemiddelde perceeloppervlak en het vervoer het kleinste.

Tabel 5.2.2 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=637* en N=1175**) van bedrijven met bedrijfsruimte in centrumgebieden naar sector in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Industrie	22.505	682	15.006	227
Bouw	18.937	653	25.362	267
Groothandel	31.175	1.247	23.965	420
Detailhandel	144.576	497	126.194	310
Horeca	17.004	218	18.876	180
Vervoer	1.472	210	3.316	207
Diensten	118.212	679	75.540	176
Totaal	353.881	556	288.259	245

* Van 117 bedrijven is het perceeloppervlak en/of de sector niet bekend.

** Van 156 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

¹⁸

FSI staat voor floor space index, of te wel het vloeroppervlak gedeeld door het grondoppervlak.

Tabel 5.2.3 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=636* en N=1174**) van bedrijven met bedrijfsruimte in centrumgebieden per gemeente in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Buren	37.945	1.405	18.099	248
Culemborg	22.327	354	18.545	191
Druten	18.523	463	20.629	322
Geldermalsen	71.112	1.094	36.339	313
Neder-Betuwe	35.277	1.069	17.235	278
Maasdiel	24.475	628	27.113	277
Tiel	18.686	195	25.543	176
Zaltbommel	30.580	695	28.623	275
Neerijnen	10.970	784	12.007	364
Gorinchem	26.879	309	32.233	222
Leerdam	10.243	201	14.472	201
West Maas en Waal	22.914	739	17.459	273
Giessenlanden	9.860	657	5.098	189
Zederik	5.845	278	8.589	182
Lingewaal	4.745	475	4.476	166
Totaal	350.381	551	286.460	244

* Van 118 bedrijven is het perceeloppervlak en/of de gemeente niet bekend.

** Van 157 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de gemeente niet bekend.

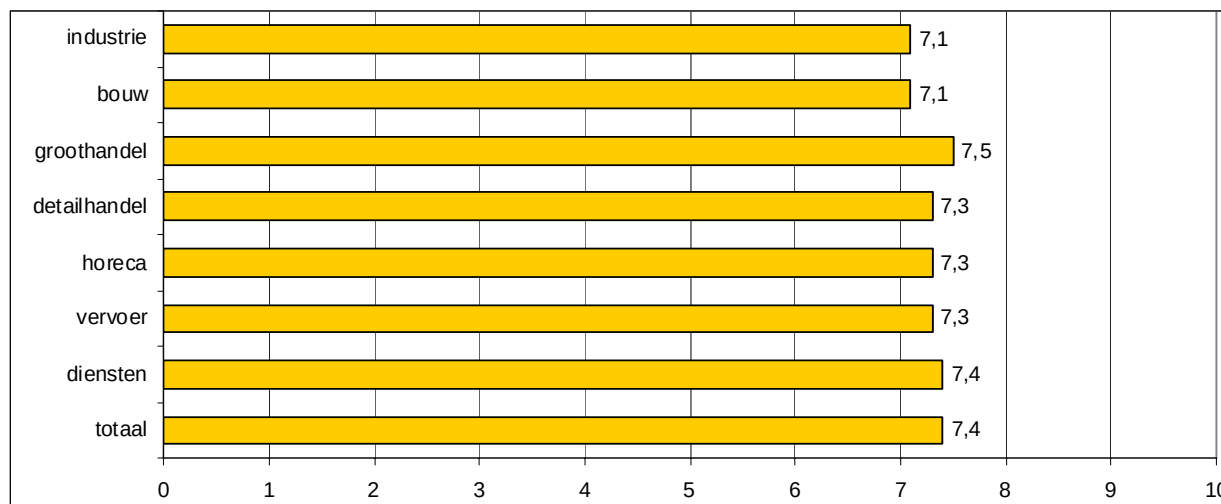
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Bij het perceeloppervlak is variatie van de verdeling over de gemeenten veel groter dan bij het vloeroppervlak (tabel 5.2.3). Vooral in de gemeenten Buren, Geldermalsen en Neder-Betuwe is het aandeel perceeloppervlak relatief groot. Samen hebben deze drie gemeenten 42% van het perceeloppervlak in centrumlocaties. Dit grote aandeel wordt voornamelijk veroorzaakt door een aantal grote bedrijven. Worden in elk van deze drie gemeenten de twee grootste perceelhouders uit de analyse verwijderd, dan daalt hun gezamenlijk aandeel naar 29% en daalt het gemiddeld perceeloppervlak aanzienlijk (resp. 718, 623 en 802 m²).

5.3 Beoordeling van de huidige locatie

Aan de ondernemers is gevraagd om aan de hand van een rapportcijfer hun omgeving te beoordelen. Het gemiddelde oordeel dat de ondernemers in centrumlocaties hebben is 7,4 en ligt daarmee iets onder het gemiddelde voor Rivierenland (7,5). Ondernemers in een bedrijfsverzamelgebouw in het centrum oordelen met een gemiddeld rapportcijfer van 7,8 veel positiever over hun omgeving dan ondernemers met een aparte bedrijfsruimte (7,3) en ruimte aan huis (7,5).

Figuur 5.3.1 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector (N=1261).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

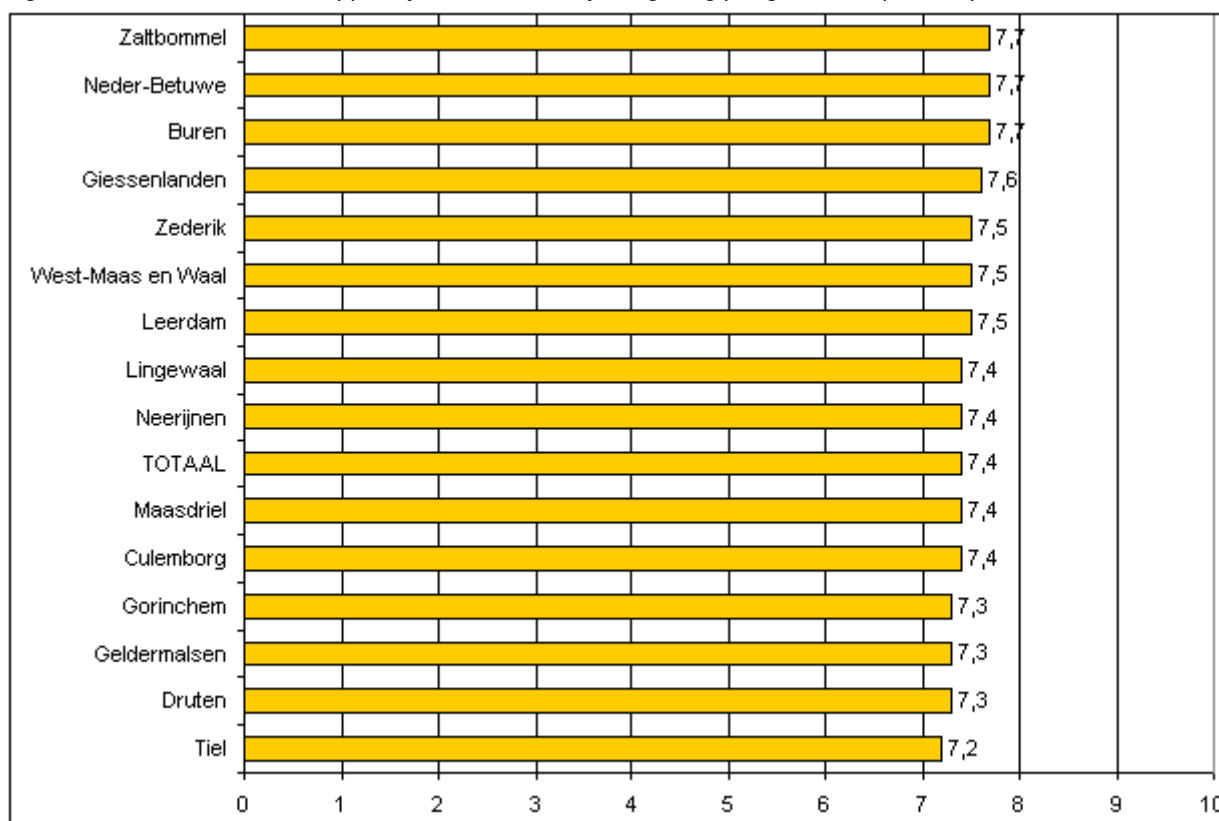
De ondernemers uit de verschillende sectoren oordelen nauwelijks anders over hun bedrijfsomgeving. Ondernemers in de industrie en de bouw geven een iets lager rapportcijfer dan andere ondernemers. De ondernemers in de groothandel geven gemiddeld genomen het hoogste rapportcijfer, maar dit licht maar 0,1 boven het gemiddelde. Vergeleken met de BOD-enquête uit 2004, toen de horeca duidelijk onder het toenmalige gemiddelde scoorde, valt op dat de horecaondernemers nu een nagenoeg gemiddeld oordeel over hun omgeving uitspreken.

Ook de verschillen in waardering tussen de gemeenten zijn gering (figuur 5.3.2). In Zaltbommel, Neder-Betuwe en Buren waarderen de ondernemers de hun omgeving het hoogst en in Tiel het laagst. Het verschil in de gemiddelde waardering is echter maar 0,5. In de vorige BOD-enquete was dit verschil veel groter namelijk 1,2.

Iets minder dan een derde van de ondernemers (29%) in centrumlocaties geeft aan geheel tevreden te zijn met hun bedrijfsomgeving en bedrijfshuisvesting. Dit aandeel ligt in de subregio Vijfheerenlanden/Giessenlanden met 23% duidelijke onder het gemiddelde, terwijl dit aandeel in de Bommelerwaard duidelijke hoger ligt (39%). Dit patroon werd ook in 2004 geconstateerd. Van de gemeenten scoren Zederik (43% geheel tevreden), Buren (42%), Lingewaal (41%) en West Maas en Waal (40%) hoog, terwijl men ook in Neder-Betuwe (38%) en Neerijnen en Zaltbommel (beide 35%) meer dan gemiddeld tevreden is. In de stedelijke gemeenten Gorinchem (14%), Tiel (18%), Culemborg (21%) en Leerdam (25%) zijn de ondernemers het minst tevreden.

Per sector treffen we het grootste aandeel tevreden ondernemers aan in de industrie en de bouw. Dit is opvallend omdat het centrum geen voor de hand liggende vestigingslocatie is voor deze bedrijven. Het laagste aandeel tevreden ondernemers vinden we in de horeca (19%), de detailhandel (21%) en de groothandel (22%).

Figuur 5.3.2 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per gemeente (N=1260).

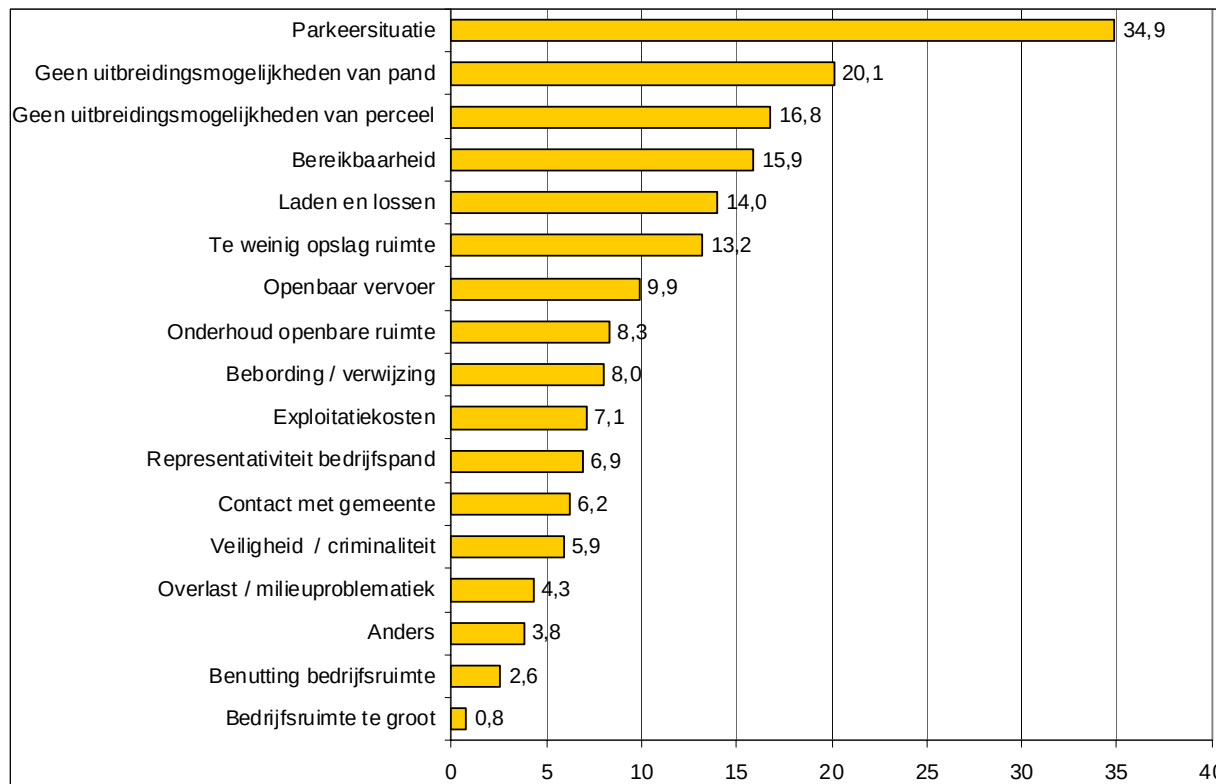


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Ruim 70% van de ondernemers in centrumgebieden hebben één of meer aspecten van hun bedrijfsomgeving of bedrijfshuisvesting aangegeven waarover ze niet tevreden zijn (zie figuur 5.3.3). Over de parkeersituatie zijn veel ondernemers niet tevreden, 35% van hen geeft dat aan. Vooral de ondernemers in Gorinchem (54%), Leerdam (50%), Druten (45%), Culemborg (44%) en Tiel (43%) hebben problemen met de parkeersituatie.

Daarnaast worden het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden (pand en/of perceel), bereikbaarheid, laden en lossen en een gebrek aan opslagruimte vaak genoemd als punt van ontevredenheid. Bij het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden valt op dat de verschillen tussen de gemeenten relatief klein zijn. Bovendien gaat het soms in absolute zin om een zeer beperkt aantal ondernemers dat ontevreden is. Ontevredenheid over de bereikbaarheid treden vooral op in de stedelijke gemeenten Culemborg (29%), Gorinchem (26%), Leerdam (24%) en Tiel (22%). In de overige gemeenten ligt het aandeel ontevreden ondernemers op dit aspect onder het gemiddelde van 16%. Ook de ontevredenheid over het laden en lossen in centrumlocaties speelt het meest in de vier stedelijke gemeenten, maar hier zijn de verschillen met de overige gemeenten minder groot dan bij de bereikbaarheid. Gebrek aan opslagruimte komt iets vaker voor in de gemeenten Zaltbommel (20%) en Druten (18%).

Figuur 5.3.3 Aandeel ontevreden ondernemers per aspect in procenten*.



* Het aantal respondenten verschilt per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

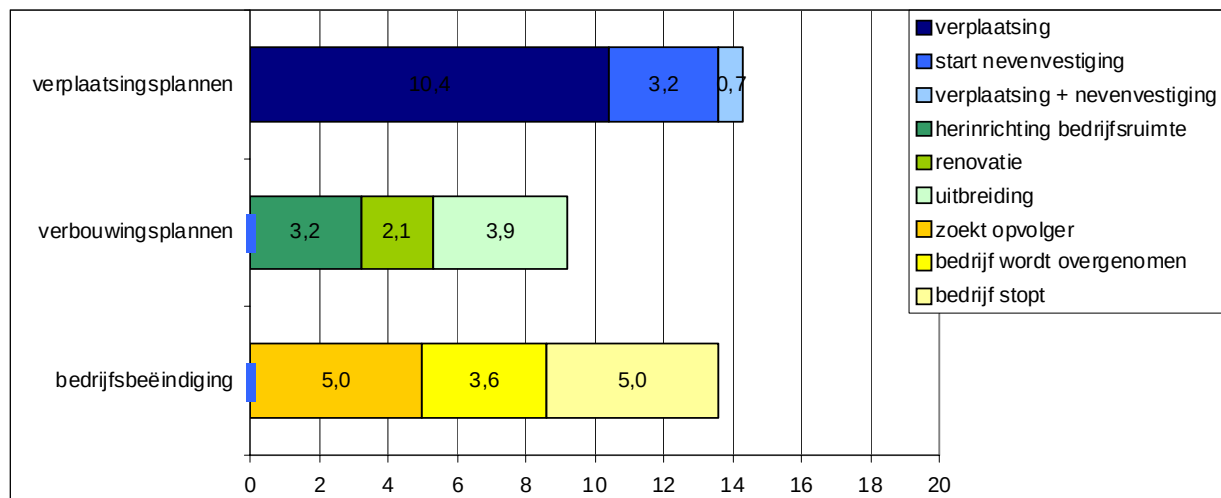
5.4 Dynamiek

Ruim een derde van de ondernemers (34%) in centrumgebieden heeft plannen met betrekking tot een verplaatsing, verbouwing en/of bedrijfsbeëindiging. Omdat ondernemers meerdere plannen tegelijk kunnen hebben is dit percentage lager dan de som van de percentages in figuur 5.4.1.

Van de plannen die ondernemers kunnen hebben, komen verplaatsingsplannen het meest voor. Bij 14,5% van de ondernemers bestaan plannen om de huidige vestiging te verplaatsen en/of een nevenvestiging te gaan openen. Het merendeel daarvan overweegt een verplaatsing, 3,2% denkt aan het starten van een nevenvestiging en 0,7% heeft plannen voor zowel een verplaatsing als het openen van een nevenvestiging.

Bij 11% van de ondernemers met verplaatsingsplannen is de verplaatsing al gaande. Bijna een kwart (24%) denkt dat de verplaatsing binnen een jaar is gerealiseerd, 29% gaat uit van 1 tot 2 jaar en 14% van 2 tot 3 jaar. Een klein deel van de ondernemers (14%) met verplaatsingsplannen weet niet op welke termijn deze gerealiseerd moeten worden. De belangrijkste reden om te verplaatsten is de economische groei (54%). Vijf procent van de ondernemers stelt het om een privéverhuizing gaat, wat met de vele ondernemingen met bedrijfsruimte aan huis niet vreemd is, en 1% van de plannen is gelegen in problemen met milieu en/of veiligheid. Veertig procent van de ondernemers geeft een andere reden (of combinatie van redenen) op, waarbij ruimtetekort (soms in combinatie met economisch groei) vaak wordt genoemd.

Figuur 5.4.1. Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven op een centrumlocatie in procenten (N=1312-1326*).



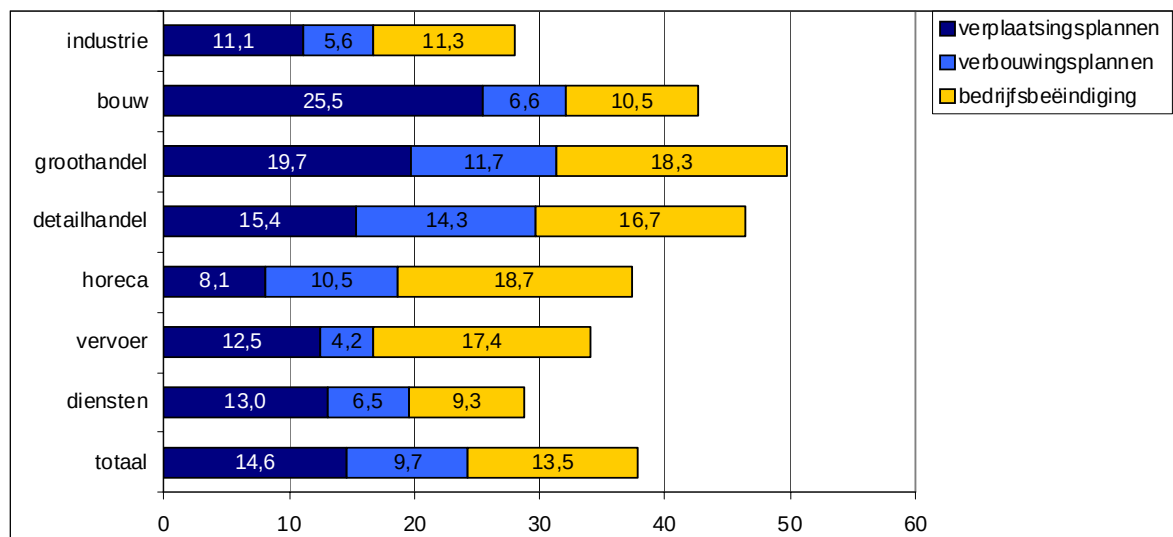
* Het aantal bedrijven varieert per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Iets meer dan 9% van de bedrijven heeft verbouwingsplannen. Daarbij gaat het iets vaker om uitbreidingsplannen dan om herinrichting en renovatie. Bij deze bedrijven in 15% van de gevallen de verbouwing al gaande, terwijl 35% denkt aan een verbouwing binnen een jaar. Nog altijd 22% denkt aan een realisatietermijn van 1 tot 2 jaar.

Bijna 14% van de ondernemers in de centrumgebieden denkt zijn of haar bedrijf binnen vijf jaar te beëindigen. Echter dat betekent niet automatisch het opheffen van het bedrijf. Een deel van de bedrijven wordt overgenomen (4%) of men is op zoek naar een opvolger (5%). Vijf procent van de ondernemers heeft plannen het bedrijf daadwerkelijke te stoppen.

Figuur 5.4.2 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven op centrumlocaties per sector in procenten*.



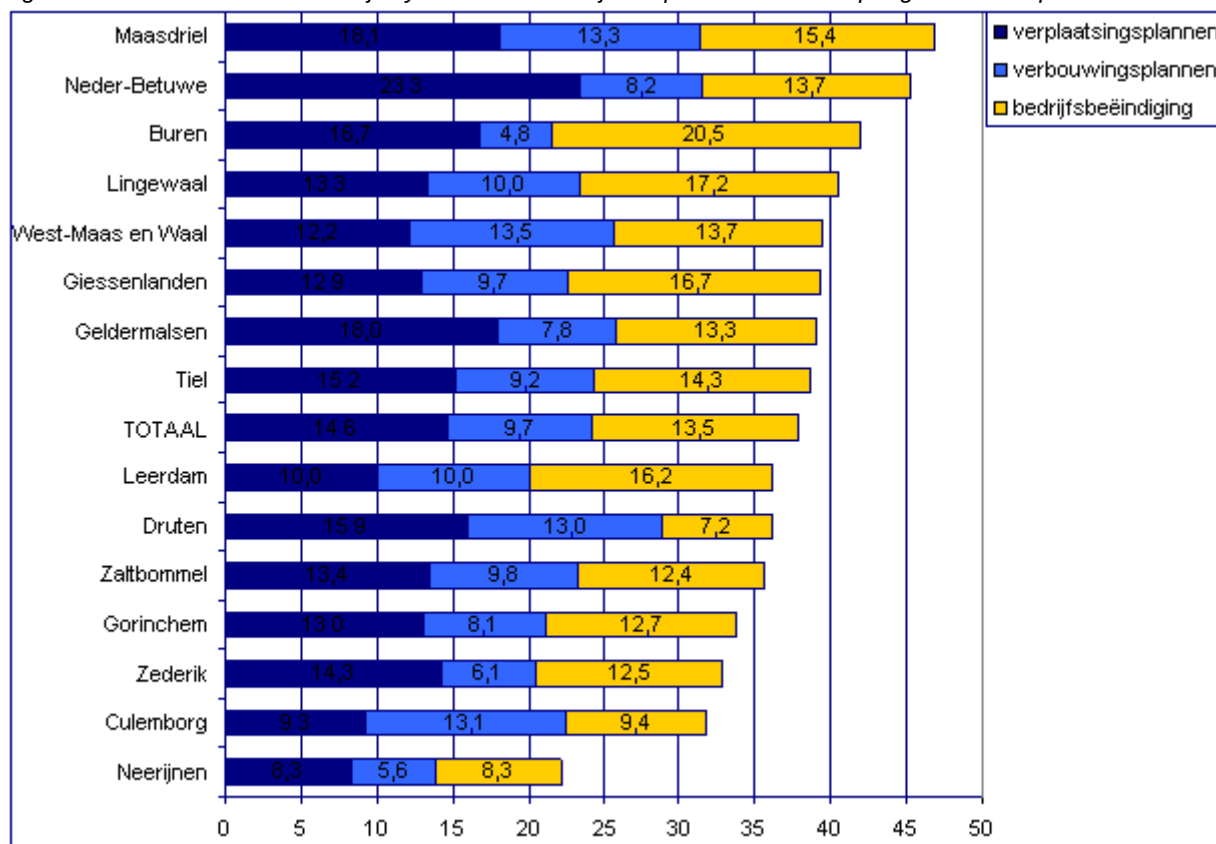
* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De te verwachten bedrijfsdynamiek is het grootst in de groot- en detailhandel en het kleinste bij de industrie en de diensten. Dit wordt voor deze sectoren veroorzaakt door een boven, respectievelijk lager dan gemiddelde dynamiek in al de drie vormen. In de bouw is de dynamiek ook meer dan gemiddeld, echter dit wordt uitsluitend veroorzaakt door het hoge aandeel van verplaatsingsplannen. In de bouw hebben de ondernemers minder dan gemiddeld verbouwings- of bedrijfsbeëindigingsplannen. De bedrijfsdynamiek in de horeca wordt gekenmerkt door het laagste

aandeel verplaatsingsplannen en het hoogste aandeel bedrijfsbeëindigingen. In de horeca zijn vooral veel ondernemers op zoek naar een opvolger (12%). Ook in de groothandel wordt veel gezocht naar een opvolger (10%). Verbouwingsplannen komen meer dan gemiddeld voor in de detailhandel, de groothandel en de horeca.

Figuur 5.4.3 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven op centrumlocaties per gemeente in procenten*.



* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De grootste bedrijfsdynamiek valt te verwachten in de gemeenten Maasdriel, Neder-Betuwe, Buren en Lingewaal. In Neder-Betuwe heeft het hoogste aandeel ondernemers met verplaatsingsplannen in Rivierenland, terwijl Buren het hoogste aandeel bedrijven met bedrijfsbeëindigingsplannen heeft. Naast Neder-Betuwe ligt ook in Geldermalsen, Maasdriel en Buren het aandeel ondernemers met verplaatsingsplannen veel hoger dan gemiddeld. Ondernemers met verbouwingsplannen zijn meer dan gemiddeld aanwezig in West Maas en Waal, Maasdriel, en Druten. Plannen met betrekking tot bedrijfsbeëindiging komen relatief veel voor in de gemeenten Buren, Lingewaal, Giessenlanden, Leerdam en Maasdriel. Opgemerkt moet worden dat het in sommige gemeenten om kleine absolute aantallen gaat.

5.5 Ruimtebehoefte

Om de ruimtebehoefte in het centrum te kunnen schatten, is gekeken naar de ondernemers in centrumlocaties die hebben aangegeven te willen uitbreiden en ondernemers die willen verplaatsen en daarbij een centrumlocatie als eerste voorkeur hebben opgegeven¹⁹. De ruimtebehoefte wordt uitgedrukt in vierkante meters bouwgrond en vierkante meters vloeroppervlak. Dit zijn twee afzonderlijke grootheden omdat niet alle ondernemers naar ruimte zoeken op de grondmarkt, maar juist op vastgoedmarkt. Deze laatste groep formuleert hun ruimtebehoefte in

¹⁹ Het gaat daarbij om alle ondernemers (ongeacht hun huidige vestigingsplaats): inclusief de ondernemers die hebben aangegeven geen bedrijfsruimte te hebben. Van de bedrijven met verplaatsingsplannen maar die geen vestigingsvoorkeur hebben opgegeven, wordt aangenomen dat ze in het zelfde locatietype respectievelijk zelfde gemeente blijven. De ruimtebehoefte van bedrijven die Rivierenland willen verlaten, zijn niet in de beschouwing opgenomen.

vloeroppervlak en niet in bouwgrond. Een beperkt aantal ondernemers zoekt zowel op de grondmarkt en de vastgoedmarkt en hebben dat in de enquête ook zo aangegeven.

Bij de interpretatie van de hierna volgende uitkomsten moet worden bedacht dat het soms over zeer kleine aantallen ondernemers gaat en dat niet alle bedrijven de vraag naar hun ruimtebehoefte hebben ingevuld. Tevens is bij een deel van de bedrijven de ruimtebehoefte al ingevuld; zij zijn daadwerkelijk aan het uitbreiden of verhuizen. Het gaat daarbij om 30% van de behoefte in bouwgrond en 1% in de behoefte voor bedrijfsruimte.

Uit de enquête blijkt dat 27 ondernemingen in centrumlocaties op zoek zijn naar bouwgrond. In drie gevallen gaat het om (uitsluitend) uitbreidingsvraag (3.900 m²). In de overige gevallen gaat het om ondernemers die daadwerkelijke willen verhuizen en/of een nevenvestiging willen openen op een centrumlocatie. Van de 27 ondernemers die bouwgrond zoeken, zoeken er 18 ook bedrijfsruimte. Veel meer ondernemers zijn op zoek naar bedrijfsruimte, namelijk 115. Opvallend is dat de omvang van de ruimtevrage naar bouwgrond (28.500 m²) niet veel verschilt met die in de vorm van bedrijfsruimte (35.000 m²), terwijl het aantal zoekende bedrijven wel aanzienlijk verschilt. Dit wordt veroorzaakt door twee grote bouwgrond zoekende ondernemers (totaal 10.000 m²) en veel ondernemers die een kleine bedrijfsruimte zoeken. Slechts 12 van de 115 ondernemers die bedrijfsruimte zoeken, zoeken 500 m² of meer. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor 58% van de ruimtevrage naar bedrijfsruimte in centrumlocaties. De overige 103 ondernemers zoeken minder dan 500 m², waarvan er 42 100 m² of minder zoeken.

De behoefte aan bedrijfsruimte bestaat voor 39% uit winkelruimte, voor 19% uit opslag- en distributie ruimte en voor 17% uit kantoorruimte.

Tabel 5.5.1 Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven op centrumlocaties en voor verplaatsingen in en naar een centrumlocatie per sector.

	bouwgrond		vloeroppervlak	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	60	0	1.860	5
Bouw	2.500	9	1.060	3
Groothandel	4.000	14	1.880	5
Detailhandel	13.000	46	21.420	61
Horeca	2.300	8	2.180	6
Vervoer				
Diensten	4.850	17	6.720	19
onbekend	1.700	6	195	1
Totaal	28.410	100	35.315	100
aantal bedrijven	27		114	

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De grootste ruimtebehoefte in centrum gebieden komt van de detailhandel en de dienstensector. De behoefte aan bouwgrond is voor beide sectoren ongeveer even groot, maar de behoefte aan bedrijfsruimte is bij de detailhandel drie keer zo groot als in de dienstensector. In deze laatste sector zitten vele ondernemers die een kleine hoeveelheid bedrijfsruimte zoeken (tabel 5.5.1).

Tabel 5.5.2 Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven op centrumlocaties en voor verplaatsingen in en naar een centrumlocatie per beoogde gemeente.

	bouwgrond		vloeroppervlak	
	m ²	%	m ²	%
Buren	100		370	1
Culemborg	1.500	5	2.170	6
Druten	2.600	9	1.450	4
Geldermalsen	5.900	21	1.900	5
Neder-Betuwe	3.060	11	3.490	10
Maasdriel	1.450	5	5.790	16
Tiel	4.800	17	10.340	29
Zaltbommel	600	2	1.340	4
Neerijnen	2.000	7	600	2
Gorinchem			2.295	6
Leerdam			600	2
West Maas en Waal	2.000	7	1.720	5
Giessenlanden	400	1		
Zederik	3.000	11	2.450	7
Lingewaal	1.000	4	800	2
Totaal	28.410	100	35.315	100
aantal bedrijven	27		115	

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

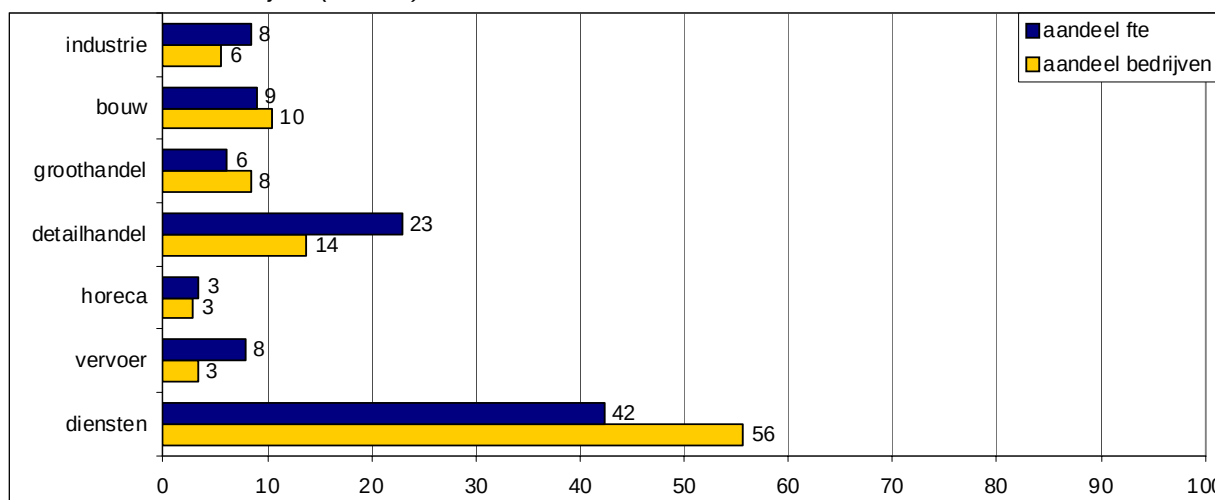
Als wordt gekeken naar de gemeente, dan blijkt dat ruimt 40% van de behoefte aan bouwgrond is gelegen bij bedrijven in de gemeente Neder-Betuwe. Dit hoge aandeel wordt veroorzaakt door twee bedrijven die in totaal 10.000 m² bouwgrond zoeken. De grootste behoefte aan bedrijfsruimte is te vinden bij bedrijven in Tiel, op afstand gevolgd door Maasdriel en Neder-Betuwe (tabel 5.5.2).

6 BEDRIJVEN IN WOONWIJKEN

6.1 Bedrijfssectoren en werkgelegenheid

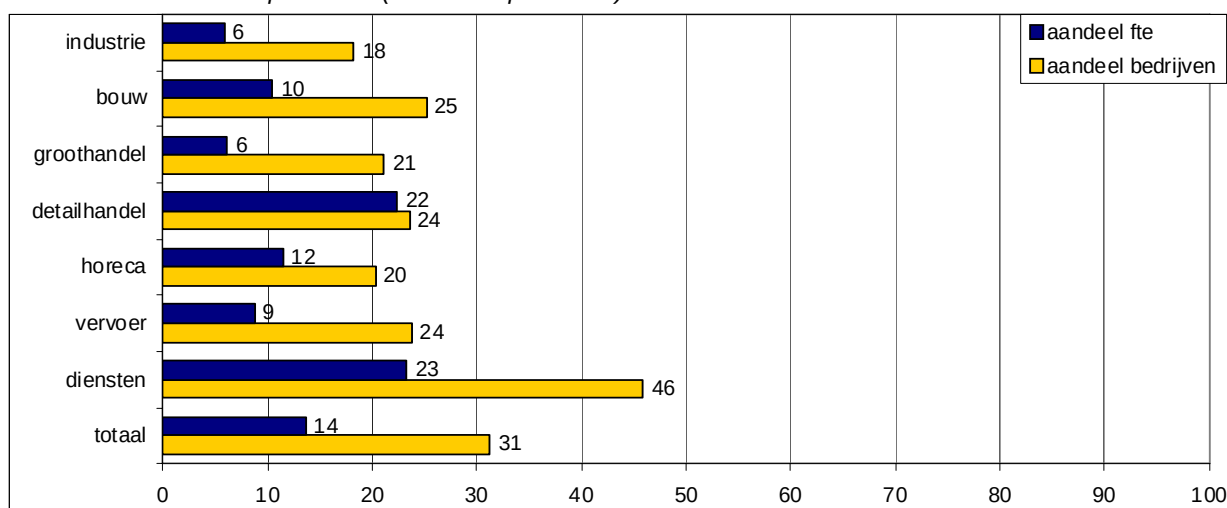
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bedrijven die volgens eigen zeggen gevestigd zijn in een woonwijk en beschikken over bedrijfsruimte. Aan deze criteria voldoen iets meer dan 1.800 bedrijven die met elkaar een werk bieden aan 5.332 fte. De gemiddelde bedrijfsgrootte in woonwijken is 3,0 fte. De dienstensector is veruit de belangrijkste sector in woonwijken, 56% van de bedrijvigheid in deze sector bevindt zich daar. Het aandeel van de dienstensector in de werkgelegenheid is lager, namelijk 42% (figuur 6.1.1). De op een na grootste sector in woonwijken is de detailhandel met 14% van de bedrijvigheid en 23% van de werkgelegenheid. De overige sectoren hebben aandelen onder de 10%.

Figuur 6.1.1 Verdeling van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid over de sectoren in woonwijken (N=1791).



* Van 12 bedrijven is de werkgelegenheid of de sector niet bekend.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 6.1.2 Aandeel van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid in centrumgebieden in de regio (N verschilt per sector).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In woonwijken zijn de bedrijven gemiddeld genomen kleiner dan in Rivierenland als geheel. Het kleinbedrijf overheerst, 95% van de bedrijven heeft minder dan 10 fte. Een meerderheid van de bedrijven is een eenmanszaak (58%). Dit resulteert er in dat in woonwijken goed zijn voor 31% van de bedrijven in Rivierenland, tegenover 'slechts' 14% van de werkgelegenheid. Deze verhouding tussen bedrijven en werkgelegenheid treffen we in alle sectoren aan, behalve de detailhandel waar de aandelen dicht bij elkaar liggen (figuur 6.1.2). Woonwijken zijn belangrijk als vestigingsplaats voor kleinschalig dienstverlening. Bijna de helft (46%) van de bedrijven in de dienstensector is gevestigd in een woonwijk. Bij de overige sectoren ligt dit aandeel tussen de 18 en 25%.

6.2 Ruimtegebruik

Ruim driekwart (76%) van de bedrijven in woonwijken werkt vanuit bedrijfsruimte aan of in huis (tabel 6.2.1). Het gaat daar bij om ruim 65.000 m² vloeroppervlak, ofwel 24% van het totale vloeroppervlak aan bedrijfsruimte in woonwijken. Gemiddeld hebben deze bedrijven 52 m² bedrijfsruimte. Van deze bedrijven heeft 51% 20 m² of minder in gebruik. Drie procent van de ondernemers in woonwijken is gehuisvest in een bedrijfsverzamelgebouw. Bij elkaar nemen zij 4,5% van het totale vloeroppervlak voor hun rekening. Twintig procent van de ondernemers in woonwijken heeft een aparte bedrijfsruimte, welke gemiddeld 578 m² groot is. De aparte bedrijfsruimte staat op ruim 450.000 m² grond. Hierbij bevinden zich tien bedrijven die een hectare of meer in gebruik hebben. De fsi voor de aparte bedrijfsruimte is 0,43²⁰. Dit is lager dan de fsi op bedrijventerreinen en centrumlocaties.

Tabel 6.2.1 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=331* en N=1647**) van bedrijven met bedrijfsruimte op een centrumlocatie naar type huisvesting in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
ruimte aan huis	n.v.t.	-	65.554	52
ruimte in bedrijfsverzamelgebouw	n.v.t.	-	12.895	269
aparte bedrijfsruimte	454.835	1.274	197.139	578
Totaal	454.835	1.274	276.188	168

* Van 65 bedrijven is het perceeloppervlak niet bekend.

** Van 158 bedrijven is het vloeroppervlak niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Tabel 6.2.2 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=327* en N=1636**) van bedrijven met bedrijfsruimte in woonwijken naar sector in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Industrie	62.478	1.952	40.688	428
Bouw	43.435	1.498	21.219	122
Groothandel	24.804	919	25.380	184
Detailhandel	144.847	1.420	72.605	323
Horeca	6.311	274	7.241	165
Vervoer	65.175	7.242	30.990	596
Diensten	81.905	780	74.842	82
Totaal	428.955	1.312	272.965	168

* Van 69 bedrijven is het perceeloppervlak en/of de sector niet bekend.

** Van 169 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De detailhandel is een belangrijke ruimtegebruiker in woonwijken. Ruim een derde (34%) van het totale perceeloppervlak wordt door deze sector in beslag genomen. Bij het vloeroppervlak is het aandeel van de detailhandel bijna 27%, terwijl de dienstensector net iets meer dan 27% voor haar rekening neemt. Het gemiddelde vloeroppervlak per bedrijf is in de dienstensector het laagste. Dit hangt samen met de vele bedrijfsruimtes aan huis in deze sector. Het gemiddelde vloeroppervlak is relatief hoog in de industrie, de detailhandel en vooral de vervoerssector (tabel 6.2.2).

Kijken we naar het grondgebruik per sector dan blijkt dat naast de detailhandel ook de diensten (19%), het vervoer (15%) en de industrie (15%) een aandeel hebben van meer dan 10%. De vervoerssector heeft wederom het hoogste gemiddelde.

²⁰ FSI staat voor floor space index, of te wel het vloeroppervlak gedeeld door het grondoppervlak.

Tabel 6.2.3 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=323* en N=1612**) van bedrijven met bedrijfsruimte in woonwijken per gemeente in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Buren	52.807	2.640	32.979	262
Culemborg	24.451	719	27.481	159
Druten	10.570	1.057	10.035	127
Geldermalsen	36.411	1.300	16.393	104
Neder-Betuwe	43.708	1.987	11.149	117
Maasdriel	36.433	1.301	21.263	170
Tiel	18.506	487	17.887	85
Zaltbommel	71.275	2.741	44.398	386
Neerijnen	16.235	1.476	7.823	133
Gorinchem	19.387	473	23.665	148
Leerdam	8.155	480	6.780	98
West Maas en Waal	35.895	1.889	23.056	288
Giessenlanden	7.394	616	5.108	79
Zederik	43.730	3.645	7.449	155
Lingewaal	3.378	676	16.682	340
Totaal	428.335	1.326	272.148	169

* Van 73 bedrijven is het perceeloppervlak en/of de gemeente niet bekend.

** Van 193 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de gemeente niet bekend.

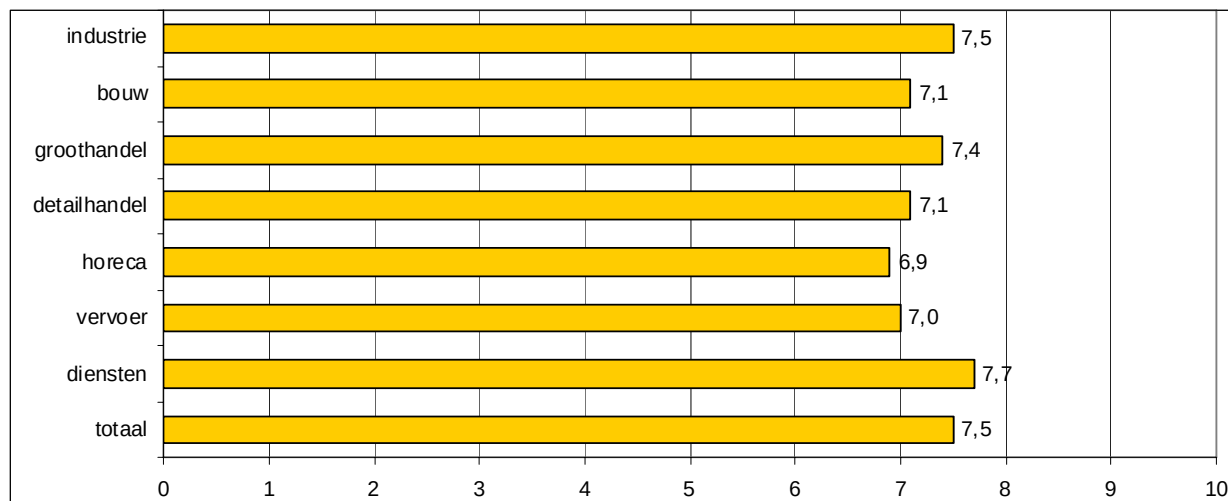
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Uitgaande van de bedrijven in de response, zijn er tussen de gemeenten grote verschillen bij het totale perceel- en vloeroppervlak. Veelal worden die veroorzaakt door de aanwezigheid van één of enkele grote bedrijven. Dit doet zich bij het perceeloppervlak voor in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe, Zaltbommel en Zederik. Deze gemeenten hebben een groot totaal perceeloppervlak en het gemiddelde perceeloppervlak is eveneens hoog (tabel 6.2.3). Bij het vloeroppervlak doet zich hetzelfde verschijnsel voor. Echter een grote hoeveelheid vloeroppervlak hoeft niet noodzakelijkerwijs samen te gaan met een hoog gemiddelde (bijvoorbeeld Lingewaal).

6.3 Beoordeling van de huidige locatie

Aan de ondernemers is gevraagd om aan de hand van een rapportcijfer de omgeving te beoordelen. De ondernemers in woonwijken beoordelen hun vestigingslocatie gemiddeld met een 7,5 wat gelijk is aan het gemiddelde voor Rivierenland. In woonwijken hebben de ondernemers gevestigd in aparte bedrijfsruimte een iets lager oordeel (7,2) dan de ondernemers met bedrijfsruimte aan huis (7,6) en in bedrijfsverzamelgebouwen (7,5).

Figuur 6.3.1 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector (N=1693).

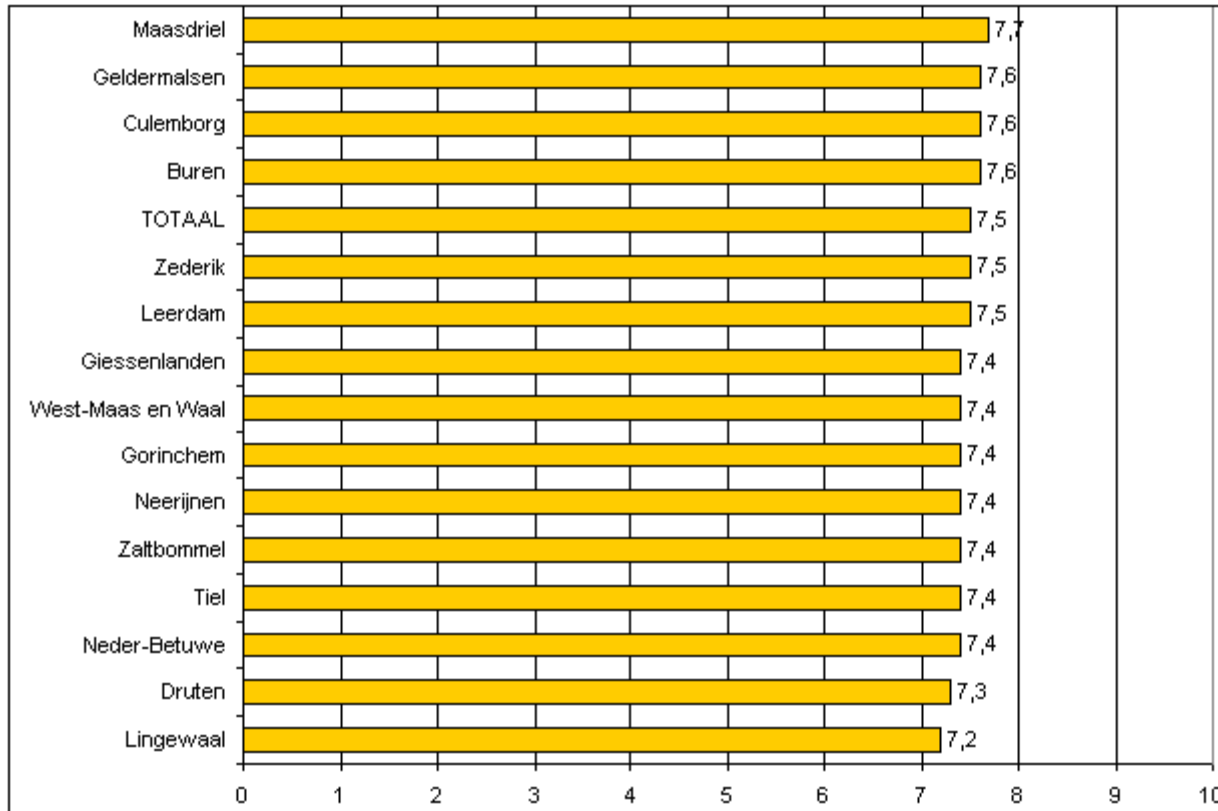


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De ondernemers in de verschillende sectoren geven hun bedrijfsomgeving in alle gevallen een voldoende, waarbij de ondernemers in de horeca het laagste rapportcijfer geven (6,9) en de ondernemers in de dienstensector het hoogste (7,7) (figuur 6.3.1). Ook in de BOD-enquête uit 2004 was dit het geval, echter toen waren de horeca ondernemers verhoudingsgewijs nog meer ontevreden.

Ook de gemiddelde rapportcijfers in de verschillende gemeenten ontlopen elkaar niet veel (figuur 6.3.2). In Zaltbommel geven de ondernemers in woonwijken de hoogste waardering aan hun bedrijfsomgeving (7,7) en in Tiel de laagste, maar nog altijd een 7,2. Een vergelijking met de BOD-enquête uit 2004 leert dat de verschillen tussen de gemeenten veel kleiner zijn geworden. In 2004 zat er een verschil van 1,4 punten tussen de gemeente met de hoogste en laagste waardering. Nu is dat verschil terug gelopen tot 0,5 punten.

Figuur 6.3.2 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector (N=1667).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

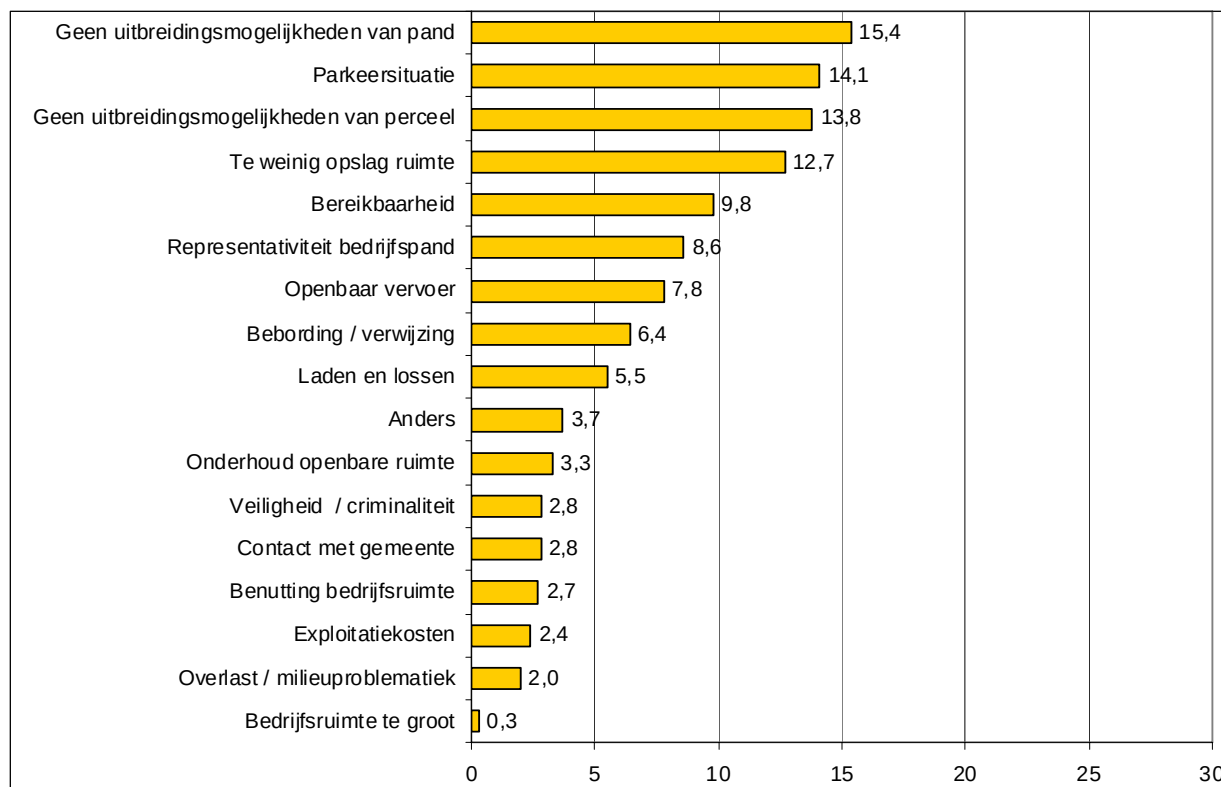
Bijna de helft van de ondernemers (49%) geeft aan geheel tevreden te zijn met hun bedrijfsomgeving en bedrijfshuisvesting. De overige 51% heeft één of meerdere aspecten genoemd waarover men niet tevreden is. Daarmee onderscheiden woonwijken zich van centrumlocaties en bedrijventerreinen waar het aandeel geheel tevreden ondernemers veel lager ligt (resp. 29% en 28%).

Relatief veel geheel tevreden ondernemers zijn te vinden in Leerdam (56%), Buren (55%) en Neder-Betuwe (53%). Gemeenten met lage aandelen tevreden ondernemers in woonwijken zijn Gorinchem (40%), West Maas en Waal (44%) en Tiel (47%). In de overige gemeenten ligt het aandeel geheel tevreden ondernemers tussen de 48% en 53%. Tussen de verschillende sectoren loopt het aandeel geheel tevreden ondernemers sterk uiteen. Het hoogste aandeel vinden we in de dienstensector (56%) en het laagste in de horeca (22%). Ook in het vervoer (34%) en de detailhandel (35%) zijn het aantal geheel tevreden ondernemers in de minderheid. Verder blijkt dat bedrijven met een bedrijfsruimte aan huis veel vaker geheel tevreden zijn (56%) dan ondernemers gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw (28%) of een aparte bedrijfsruimte (29%).

De aspecten waar de ondernemers in woonwijken het meest ontevreden over zijn veelal gerelateerd aan de omvang van de huisvesting, namelijk een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden (zowel voor het pand als het perceel) en gebrek aan opslagruimte. Ook de parkeersituatie wordt met 14% relatief vaak genoemd (figuur 6.3.3). Geen van deze

problemen lijkt zich in een bepaalde gemeente bovenmatig voor te doen. Alleen is het aantal ontevreden ondernemers over het parkeren in de woonwijken van Gorinchem duidelijk hoger (23%) dan in andere gemeenten.

Figuur 6.3.3 Aandeel ontevreden ondernemers per aspect in procenten*.



* Het aantal respondenten verschilt per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007.

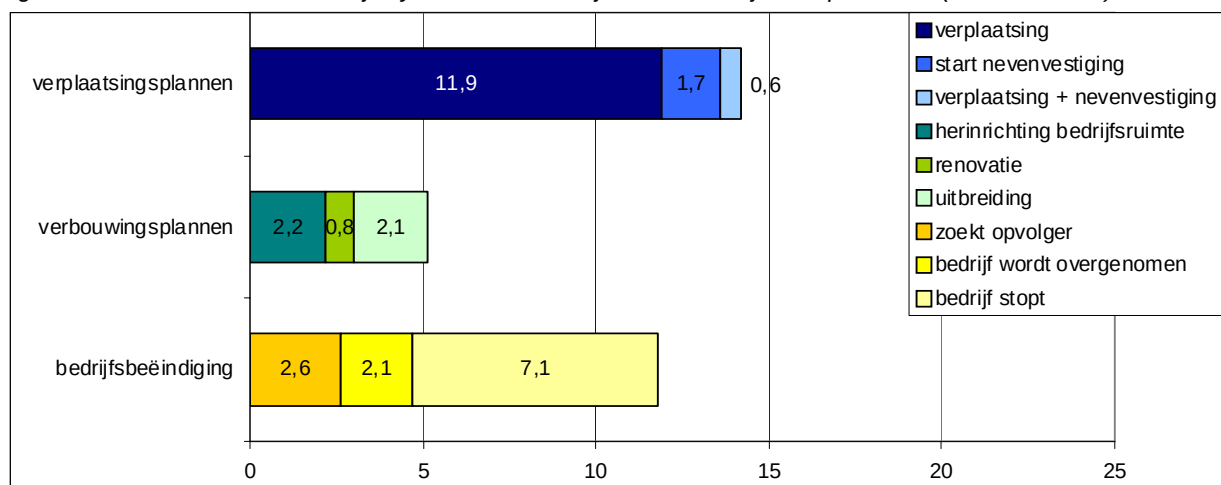
6.4 Dynamiek

Nog geen derde (30%) van de ondernemers in woonwijken heeft plannen met betrekking tot een verplaatsing, verbouwing en/of bedrijfsbeëindiging. Omdat ondernemers meerdere plannen tegelijk kunnen hebben is dit percentage lager dan de som van de percentages in figuur 6.4.1.

Onder de ondernemers in woonwijken komen verplaatsingsplannen het meest voor. 14,3% van de ondernemers denkt aan een verplaatsing en/of het openen van een nevenvestiging (figuur 6.4.1). Een algemene verplaatsing van de onderneming wordt het meest genoemd (11,9%). Het openen van een nevenvestiging is bij 2,3% van de ondernemers in beeld. Van de ondernemers met verplaatsingsplannen is bij 15% de verplaatsing al gaande en denkt 27% daar binnen een jaar en 27% tussen 1 en 2 jaar mee te beginnen. De verplaatsingsplannen vinden in 50% van de gevallen hun oorzaak in de economische groei. 15% van de ondernemers noemt dat het gaat om een privéverhuizing en 2% noemt problemen met milieu en/of veiligheid de voornaamste verhuisreden zijn. 30% geen een andere reden op. Daarbij worden diverse keren gerefereerd aan de groei van de onderneming.

Verbouwingsplannen zijn veel minder populair, maar 5,1% van de ondernemers denkt daaraan. Bij 27% van de gevallen is de verbouwing al gaande en 30% van de ondernemers denkt de verbouwing binnen een jaar te realiseren. In vergelijking tot centrumlocaties en bedrijventerreinen komen verbouwingsplannen in woonwijken weinig voor. Plannen tot een vorm van bedrijfsbeëindiging komen vaker voor (11,8%) dan verbouwingsplannen. Niet minder dan 7,1% van de ondernemers heeft plannen de onderneming te stoppen. Dit aandeel is hoger dan in centrumlocaties en bedrijventerreinen. 4,7% van de ondernemers stopt zelf, maar hoopt dat een ander het bedrijf voortzet of heeft al een opvolger gevonden.

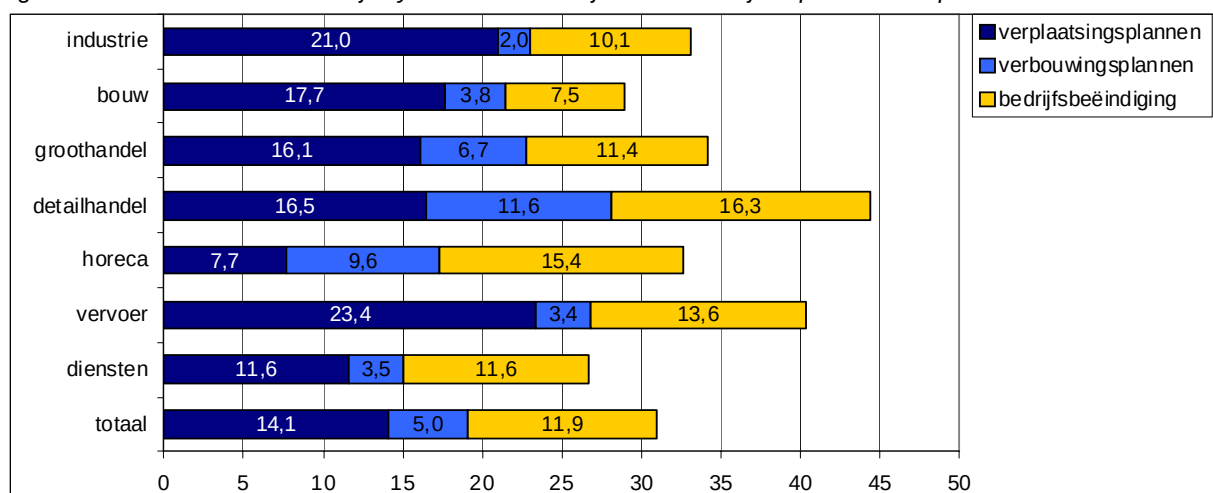
Figuur 6.4.1. Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven in woonwijken in procenten (N=1781-1795*).



* Het aantal bedrijven varieert per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 6.4.2 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven in woonwijken per sector in procenten*.

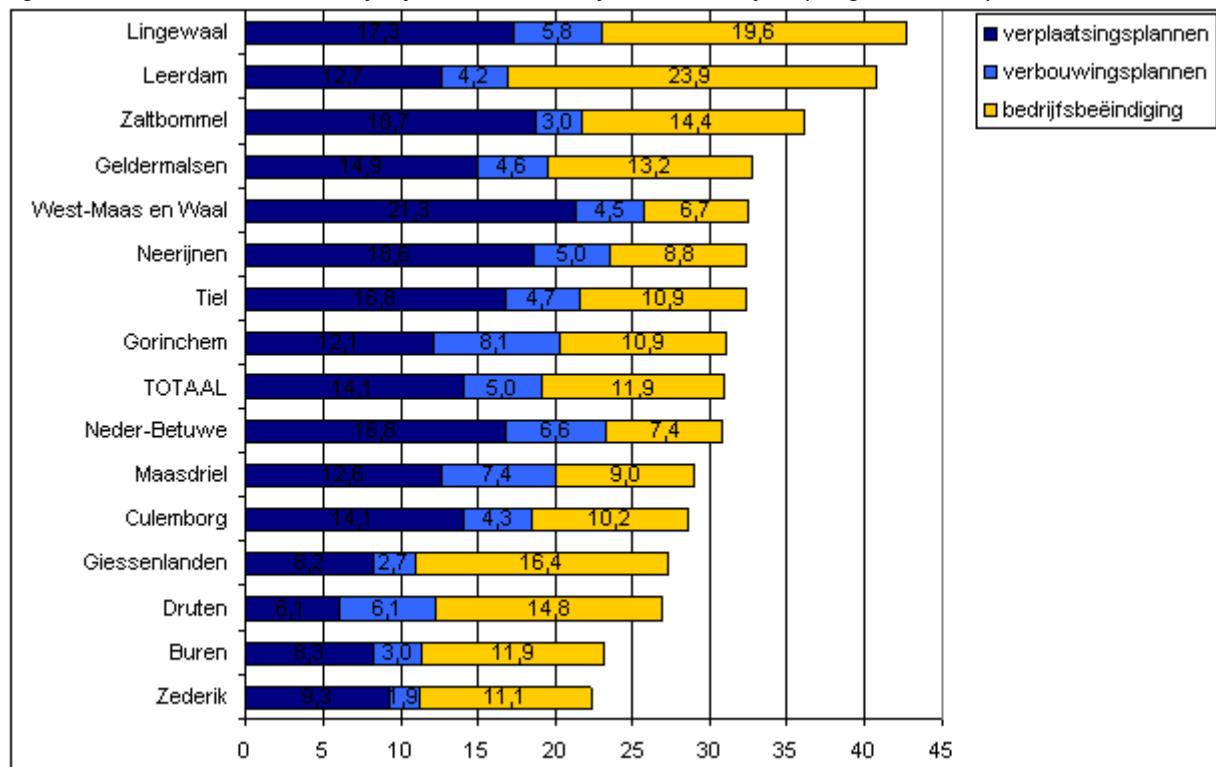


* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De te verwachten dynamiek in het bedrijfsleven in woonwijken is het grootst in de detailhandel (44%). De dynamiek is in alle drie de categorieën hoger dan in de totale populatie. Opvallend in deze sector is het hoge percentage bedrijven dat stopt (10%). Een hoge verplaatsingsdynamiek treffen we tevens aan in de vervoerssector, de industrie en de bouw. De dienstensector vertoont de minste dynamiek, terwijl dit de grootste sector in woonwijken is (figuur 6.4.2).

Figuur 6.4.3 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven in woonwijken per gemeente in procenten*.



* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De hoogste dynamiek in woonwijken op gemeenteniveau wordt verwacht in de gemeente Lingewaal (43%). In deze gemeente is vooral het aandeel bedrijven met opheffingsplannen en verplaatsingsplannen hoger dan gemiddeld. In Leerdam, waar de te verwachten dynamiek eveneens zeer hoog is (41%), komen de meest opheffingsplannen voor. Hier zijn vooral veel bedrijfsbeëindigingen (17%) te verwachten. Verplaatsingsplannen komen verhoudingsgewijs veel voor in de gemeenten West Maas en Waal (21%), Neerijnen en Zaltbommel (beide 18%). In Zederik en Buren is de minste dynamiek te verwachten (figuur, 6.4.3).

6.5 Ruimtebehoefte

Om de ruimtebehoefte in het centrum te kunnen schatten is gekeken naar de ondernemers in een woonwijk die hebben aangegeven te willen uitbreiden en ondernemers die willen verplaatsen en daarbij een woonwijk als eerste voorkeur hebben opgegeven²¹. De ruimtebehoefte wordt uitgedrukt in vierkante meters bouwgrond en vierkante meters vloeroppervlak. Dit zijn twee afzonderlijke grootheden omdat niet alle ondernemers naar ruimte zoeken op de grondmarkt, maar juist op vastgoedmarkt. Deze laatste groep formuleert hun ruimtebehoefte in vloeroppervlak en niet in bouwgrond. Een beperkt aantal ondernemers zoekt zowel op de grondmarkt en de vastgoedmarkt en hebben dat in de enquête ook zo aangegeven.

Bij de interpretatie van de hierna volgende uitkomsten moet worden bedacht dat het soms over zeer kleine aantallen ondernemers gaat en dat niet alle bedrijven de vraag naar hun ruimtebehoefte hebben ingevuld. Tevens is bij een deel van de bedrijven de ruimtebehoefte al ingevuld; zij zijn daadwerkelijk aan het uitbreiden of verhuizen. Het gaat daarbij om 2% van de behoefte in bouwgrond en 2% in de behoefte voor bedrijfsruimte.

In totaal zoeken 29 bedrijven bouwgrond in woonwijken (tabel 6.5.1). Het gaat daarbij om bijna 3 hectare, dat is bijna 1000 m² per bedrijf. Van de 3 hectare gaat het bij 5.300 m² om uitbreiding. Veel meer ondernemers (67) zoeken

²¹ Het gaat daarbij om alle ondernemers (ongeacht hun huidige vestigingsplaats): inclusief de ondernemers die hebben aangegeven geen bedrijfsruimte te hebben. Van de bedrijven met verplaatsingsplannen maar die geen vestigingsvoorkeur hebben opgegeven, wordt aangenomen dat ze in het zelfde locatietype respectievelijk zelfde gemeente blijven. De ruimtebehoefte van bedrijven die Rivierenland willen verlaten, zijn niet in de beschouwing opgenomen.

bedrijfsruimte in woonwijken. Het gaat daarbij om een behoefte van 24.800 m². Gemiddeld is dat ruim 370 m² per ondernemer.

De sectoren die de grootste ruimtebehoefte hebben in woonwijken zijn de detailhandel en de dienstensector. De detailhandel is de grootste sector bij de bouwgrond (aandeel van 41%), gevolgd door de horeca (20%) en de dienstensector (14%). Bij de bedrijfsruimte zorgt de detailhandel voor 58% van de behoefte en de dienstensector voor 28%. De helft (51%) van het gewenste vloeroppervlak betreft winkelruimte, waarbij de omgang per ondernemer varieert tussen de 10 tot 5.000 m². Hoewel de dienstensector 28% van de behoefte voor bedrijfsruimte voor haar rekening neemt, bestaat maar 8% van de behoefte uit kantoorruimte. Het betreft 34 ondernemers met een behoefte van maximaal 250 m². 21 van de ondernemers heeft zeker interesse in een bedrijfswoning en 4 misschien.

Tabel 6.5.1 *Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven in woonwijken en voor verplaatsingen in en naar een woonwijk per sector.*

	bouwgrond m²	%	vloeroppervlak m²	%
Industrie	1.500	5	760	3
Bouw	3.100	11	1.465	6
Groothandel	1.600	6	600	2
Detailhandel	11.700	41	14.460	58
Horeca	5.800	20	100	1
Vervoer	1.000	3	100	1
Diensten	3.900	14	7.060	28
onbekend			250	1
Totaal	28.600	100	24.795	100
aantal bedrijven	29		67	

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Een relatief grote behoefte aan bouwgrond in woonwijken is er in gemeenten Tiel, Buren en Geldermalsen (tabel 6.5.2). Het gaat daarbij om 64% van de behoefte aan bouwgrond in woonwijken. In deze drie gemeenten gaat het om 12 van de 29 van de ondernemers (41%) die bouwgrond zoeken. De grootste behoefte aan bedrijfsruimte treffen we aan in de gemeente Tiel (40%) gevolgd door Gorinchem (14%) en Buren (13%).

Tabel 6.5.2 *Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven in woonwijken en voor verplaatsingen in en naar een woonwijk per gemeente.*

	bouwgrond m²	%	vloeroppervlak m²	%
Buren	6.600	23	3.200	13
Culemborg			620	3
Druten	100	1	100	1
Geldermalsen	3.900	14	1.800	7
Neder-Betuwe	250	1	190	1
Maasdiel	2.600	9	1.835	7
Tiel	7.700	27	9.945	40
Zaltbommel	1.100	4	830	3
Neerijnen	2.250	8	250	1
Gorinchem	1.500	5	3.595	14
Leerdam	1.600	6	1.410	6
West Maas en Waal	1.000	3	650	3
Giessenlanden			370	1
Zederik				
Lingewaai				
Totaal	28.600	100	24.795	100
aantal bedrijven	29		67	

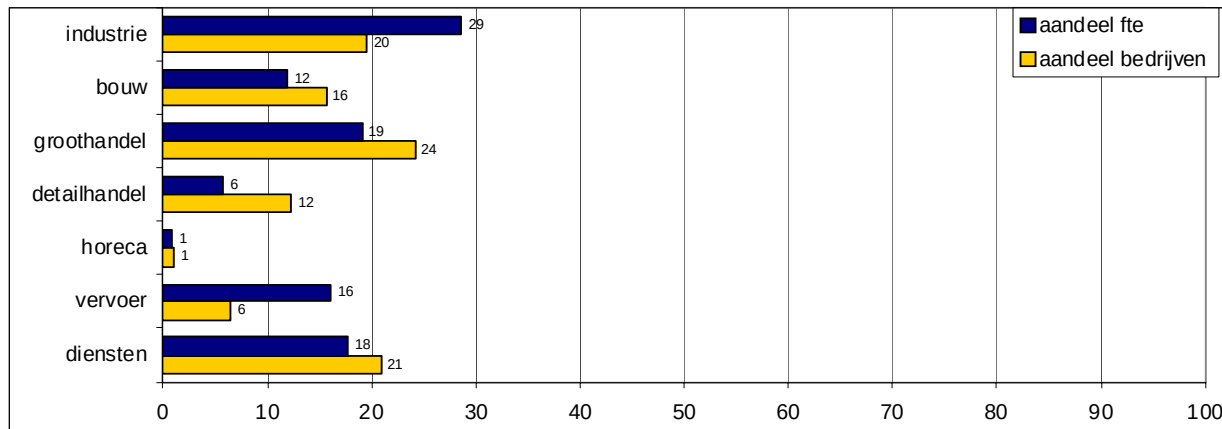
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

7 BEDRIJVEN OP BEDRIJVENTERREINEN

7.1 Bedrijfssectoren en werkgelegenheid

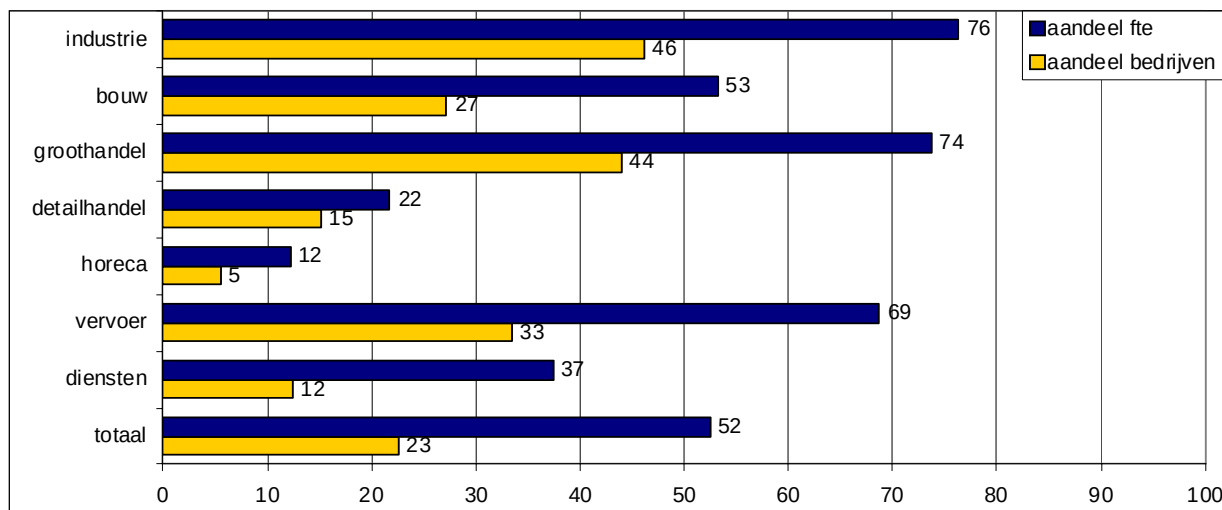
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bedrijven die volgens eigen zeggen op een bedrijventerrein zijn gevestigd en over bedrijfsruimte te beschikken. Aan deze criteria voldoen ongeveer 1.300 bedrijven die met elkaar een werk bieden aan 20.420 fte. De gemiddelde grootte van deze bedrijven is 15,7 fte. In termen van werkgelegenheid is de industrie met 29% op bedrijventerreinen de grootste sector. In termen van bedrijven is de groothandel de grootste sector (24%). Samen zijn de industrie en groothandel goed voor bijna de helft (48%) van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Horeca bedrijven komen op bedrijventerreinen nauwelijks voor (figuur 7.1.1).

Figuur 7.1.1 Verdeling van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid over de sectoren op bedrijventerreinen (N=1292).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 7.1.2 Aandeel van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid op bedrijventerreinen in de regio totalen per sector (N verschilt per sector).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Gemiddeld genomen zijn bedrijventerreinen goed voor ruim een vijfde (23%) van de bedrijven in Rivierenland en iets meer dan de helft (52%) van de werkgelegenheid (figuur 7.1.2). In de BOD-enquête van 2004 was dit eveneens zo. De gemiddelde bedrijfsgrootte van bedrijven op bedrijventerreinen is in iedere sector groter dan voor bedrijven in de rest van Rivierenland. In de sectoren industrie en groothandel is driekwart van de regionale werkgelegenheid te vinden op bedrijventerreinen. In het vervoer is dit aandeel 69% en in de bouw 53%. Voor de detailhandel en de horeca zijn bedrijventerreinen veel minder belangrijk als vestigingslocatie.

Van de respondenten is 9% gevestigd op bedrijventerrein Kellen in Tiel en 8,5% gevestigd op Pavijen in Culemborg. Ook de terreinen Nieuw-Schaik in Leerdam (3,2%), Westerhout (2,4%) en Latenstein-Oost (2,3%) worden vaak genoemd.

7.2 Ruimtegebruik

Van de bedrijven op bedrijventerreinen is ruim 69% gevestigd in een aparte bedrijfsruimte, 22% in een bedrijfsverzamelgebouw en 9% in bedrijfsruimte in of bij een woning. De bedrijven in de response hebben in totaal bijna 2.250.000 m² vloeroppervlak in gebruik (tabel 7.2.1). Dat is 61% van het regionale vloeroppervlak. Bijna 80% van het vloeroppervlak op bedrijventerreinen bevindt zich in aparte bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte aan / bij huis is verantwoordelijk voor 14% van het vloeroppervlak en 6% bevindt zich in bedrijfsverzamelgebouwen. Het hoge aandeel bij de bedrijfsruimte aan huis wordt veroorzaakt door twee bedrijven met in totaal 260.000 m² vloeroppervlak die op hun perceel ook een woning hebben staan. Worden deze twee bedrijven buiten beschouwing gelaten, dan daalt het gemiddelde vloeroppervlak bij bedrijfsruimte aan huis van 2.864 m² naar 530 m² wat dicht bij het gemiddelde van bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen ligt. De aparte bedrijfsruimte staat op 390 ha grond. Het gemiddelde kaveloppervlak per bedrijf is 2.214 m² wat resulteert in een fsi van 0,46²².

Tabel 7.2.1 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=789* en N=1192**) van bedrijven met bedrijfsruimte op bedrijventerreinen naar type huisvesting in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
ruimte aan huis	n.v.t.	-	317.859	2.864
ruimte in bedrijfsverzamelgebouw	n.v.t.	-	133.221	495
aparte bedrijfsruimte	3.909.843	4.955	1.798.050	2.214
Totaal	3.909.843	4.955	2.249.130	1.887

* Van 112 bedrijven is het perceeloppervlak niet bekend.

** Van 120 bedrijven is het vloeroppervlak niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Tabel 7.2.2 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=778* en N=1173**) van bedrijven met bedrijfsruimte op bedrijventerreinen naar sector in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Industrie	1.350.347	4.959	705.971	2.979
Bouw	266.999	2.263	132.017	721
Groothandel	724.043	3.657	494.514	1.747
Detailhandel	426.972	3.917	177.908	1.244
Horeca	16.422	1.825	13.635	1.136
Vervoer	659.213	12.438	460.511	6.140
Diensten	323.308	2.650	196.994	821
Totaal	3.767.304	4.842	2.181.550	1.860

* Van 131 bedrijven is het perceeloppervlak en/of de sector niet bekend.

** Van 131 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De industrie is voor bijna een derde (32%) van het vloeroppervlak op bedrijventerreinen verantwoordelijk. De groothandel en de vervoerssector voor respectievelijke 23% en 21%. Het hoogste gemiddelde vloeroppervlak per bedrijf vinden we in de vervoerssector. Met ruim 6.100 m² per bedrijf is dit ruim twee keer meer dan in de industrie. Het gemiddeld vloeroppervlak is het kleinst in de bouw en de dienstensector (tabel 7.2.2).

Bij het perceeloppervlak zijn de verhoudingen tussen de sectoren min of meer vergelijkbaar. Gezamenlijk zijn de industrie, de groothandel en de vervoerssector verantwoordelijk voor 72% van het totale perceeloppervlak. De vervoerssector heeft het grootste gemiddelde perceeloppervlak, bijna twee en een half keer zoveel als dat in de industrie. Het kleinste gemiddelde perceeloppervlak treffen we aan in de horeca.

²² FSI staat voor floor space index, of te wel het vloeroppervlak gedeeld door het grondoppervlak.

Tabel 7.2.3 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=778* en N=1173**) van bedrijven met bedrijfsruimte op bedrijventerreinen per gemeente in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Buren	192.415	4.183	69.922	958
Culemborg	326.580	4.665	270.261	2.479
Druten	106.396	2.595	54.138	833
Geldermalsen	402.450	5.366	411.775	3.959
Neder-Betuwe	232.135	4.145	107.978	1.440
Maasdiel	299.105	5.247	117.532	1.321
Tiel	622.530	5.711	343.743	2.046
Zaltbommel	145.984	2.703	87.922	1.034
Neerijnen	171.600	5.200	89.270	1.513
Gorinchem	605.753	10.444	306.093	3.478
Leerdam	68.367	1.628	76.311	1.316
West Maas en Waal	121.747	3.044	81.251	1.270
Giessenlanden	94.047	2.187	39.899	665
Zederik	138.435	4.072	68.827	1.377
Lingewaal	239.760	11.988	56.628	2.178
Totaal	3.767.304	4.842	2.181.550	1.860

* Van 131 bedrijven is het perceeloppervlak en/of de gemeente niet bekend.

** Van 131 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de gemeente niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Afgaande op de ondervraagde bedrijven zijn de gemeenten Tiel en Gorinchem goed voor een kwart van het perceeloppervlak in Rivierenland. Daarna volgen de Geldermalsen (11%) en Culemborg (9%). Op Culemborg na hebben deze gemeenten een gemiddeld perceeloppervlak dat boven het regio gemiddelde ligt. Het hoogste gemiddelde perceeloppervlak vinden we in de Lingewaal. Het gemiddelde perceeloppervlak in deze gemeente is groot, zelf wanneer het grootste bedrijf uit de berekening wordt verwijderd resteert een gemiddeld perceeloppervlak van ruim 7.200 m²²³.

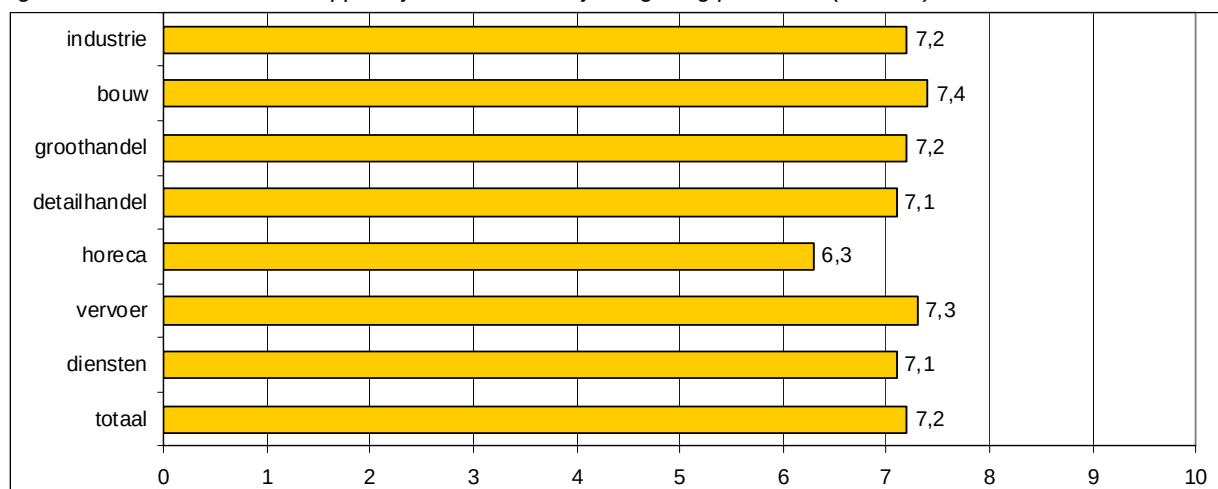
Geldermalsen heeft het grootste aandeel (19%) in het totale vloeroppervlak en kent ook de hoogste gemiddelde omvang bij het vloeroppervlak. Het gemiddelde vloeroppervlak is eveneens hoog in Gorinchem. Een laag gemiddelde wordt aangetroffen in Giessenlanden, Druten en Buren.

7.3 Beoordeling van de huidige locatie

Aan de ondernemers is gevraagd om aan de hand van een rapportcijfer de omgeving te beoordelen. Het gemiddelde oordeel dat de ondernemers op bedrijventerreinen hebben is 7,2 en ligt daarmee onder het gemiddelde voor Rivierenland (7,5). Ondernemers in met bedrijfsruimte aan huis (of een bedrijfswoning op hun perceel) waarderen bedrijventerreinen met een 7,4. De ondernemers in een bedrijfsverzamelgebouw of aparte bedrijfsruimte geven gemiddelde een iets lager rapportcijfer, namelijk 7,2.

²³ In Gorinchem zitten twee grote bedrijven in de response. Wanneer deze uit de berekening worden verwijderd daalt het gemiddelde perceeloppervlak naar ruim 4.000 m².

Figuur 7.3.1 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector (N=1255).

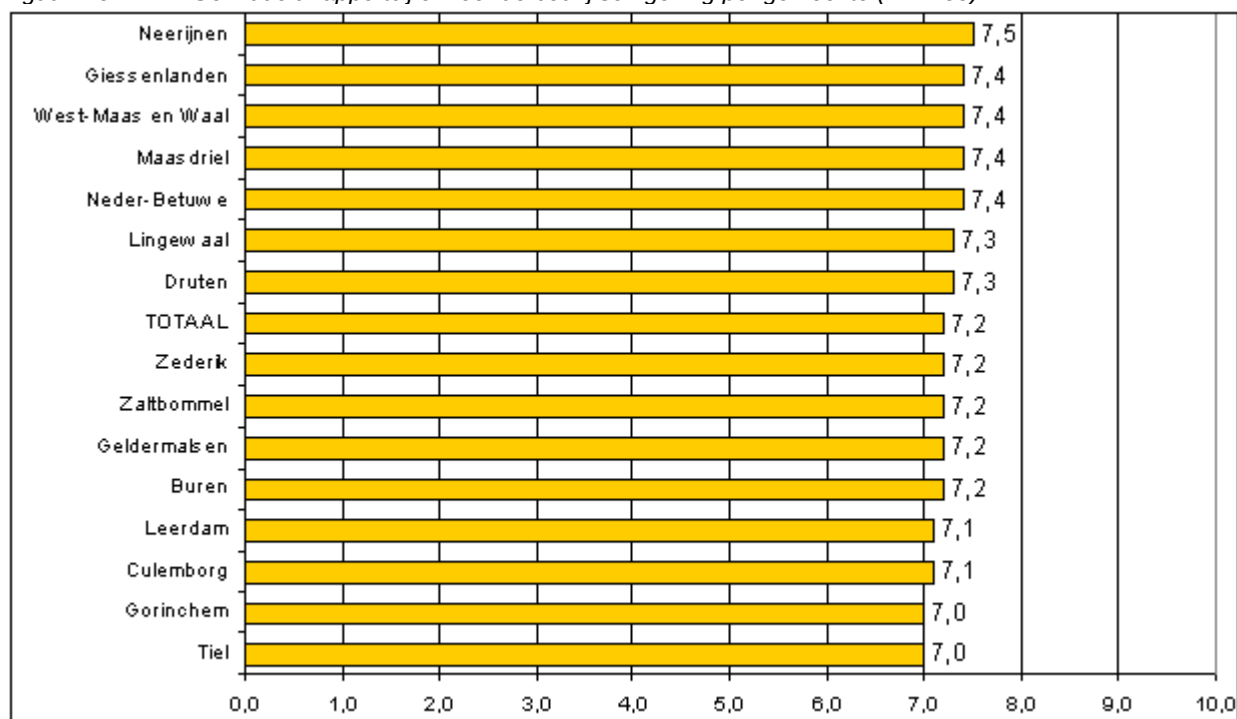


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007.

Met uitzondering van de horeca verschilt de gemiddelde beoordeling weinig tussen de sectoren (figuur 7.3.1). Vergeleken met het gemiddelde van 7,2 valt het oordeel van de horeca met 6,3 laag uit. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het in deze sector om het oordeel van 12 ondernemers gaat, waarvan er drie een 5 of lager geven.

De verschillen in gemiddelde beoordeling binnen de regio zijn beperkt (figuur 7.3.2). Neerijnen heeft de hoogste beoordeling (7,5%). Ook in de BOD-enquête uit 2004 scoorde deze gemeente het hoogst. De stedelijke gemeenten Tiel, Gorinchem, Leerdam en Culemborg scoren het laagst, maar nog altijd net op het gemiddelde. Opvallend is dat in de BOD-enquête van 2004 de gemiddelde oordelen veel verder uit elkaar liepen (van 6,0 tot en met 7,4).

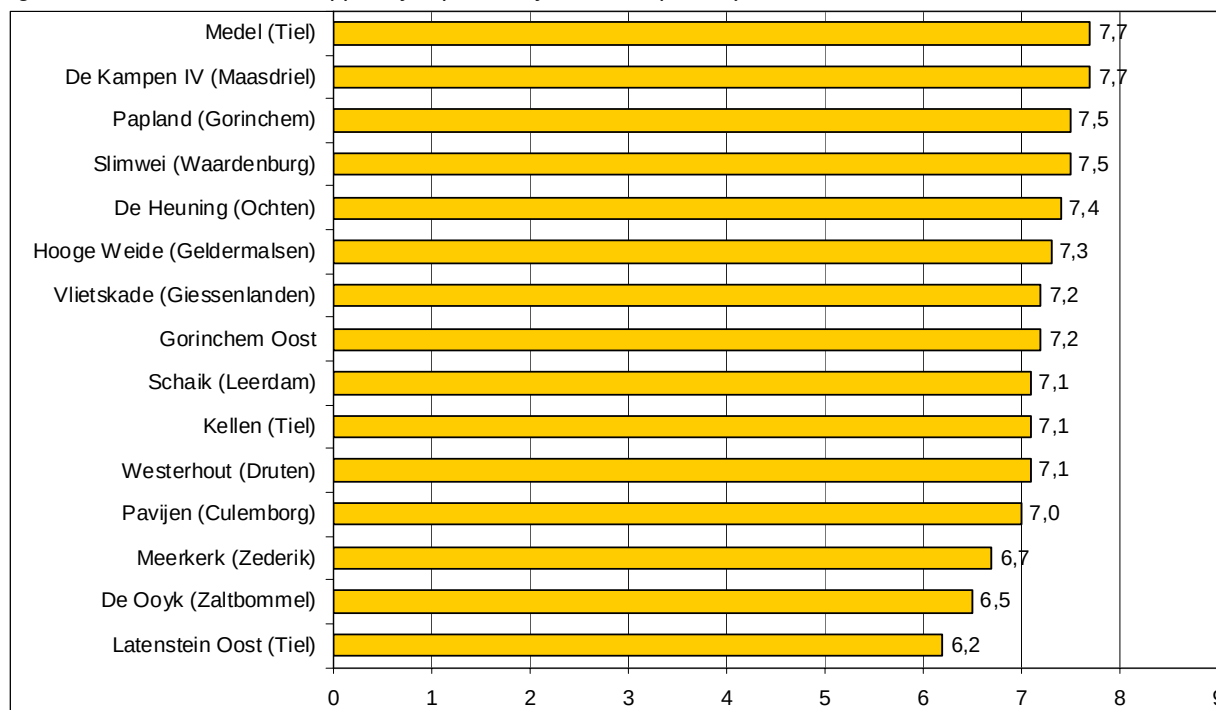
Figuur 7.3.2 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per gemeente (N=1255).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierland 2007.

In figuur 7.3.3 is het gemiddelde rapportcijfer weergegeven voor de bedrijventerreinen die met meer dan 20 respondenten in de enquête vertegenwoordigd zijn. De waardering is het grootst voor de terreinen Medel en De Kampen IV. Beide terreinen krijgen gemiddeld een 7,7 als cijfer. Veel terreinen krijgen een cijfer dat rond het gemiddelde van 7,2 ligt. Drie terreinen krijgen een laag gemiddeld rapportcijfer, namelijk Meerkerk (6,7), De Ooyk (6,5) en Latenstein Oost (6,2). Dit laatste terrein scoorde ook in de BOD-enquête van 2004 een laag cijfer (6).

Figuur 7.3.3 Gemiddeld rapportcijfer per bedrijventerrein (N=549).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

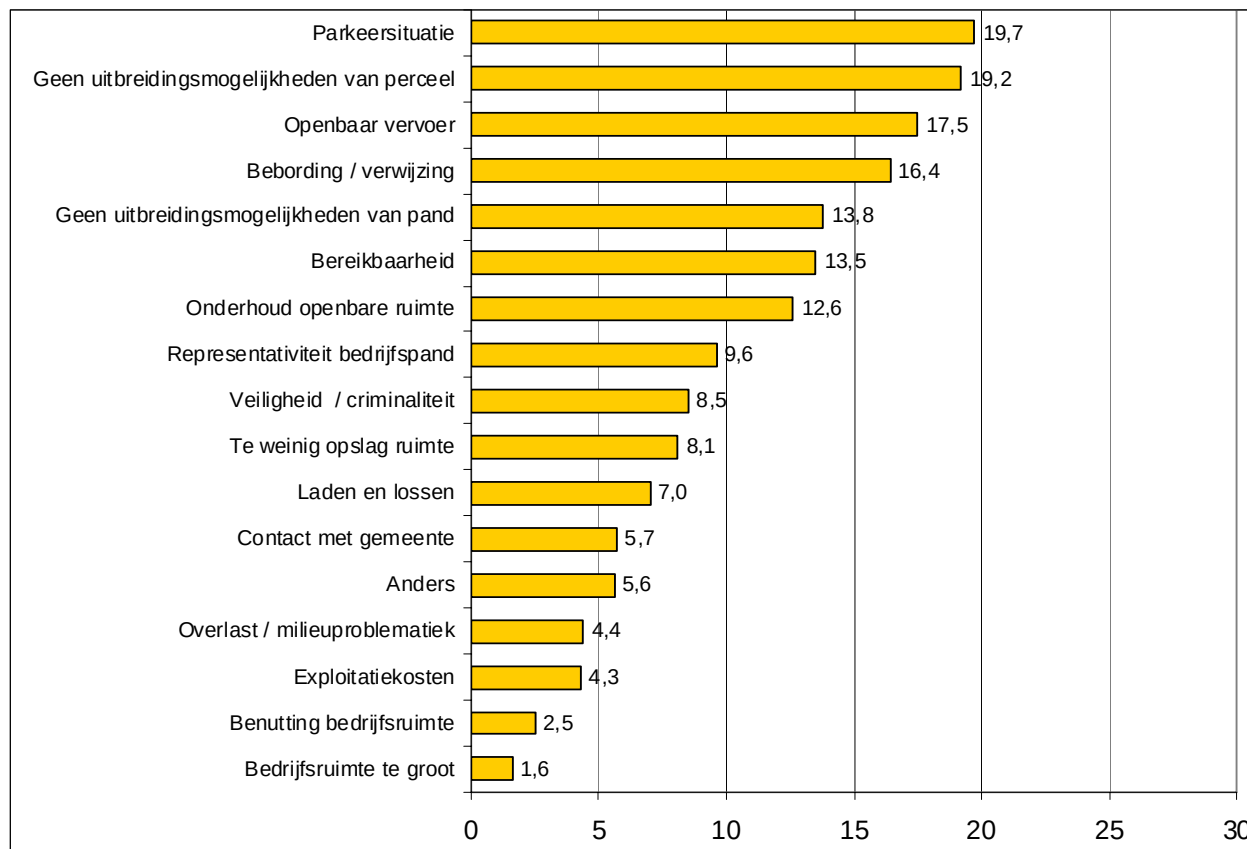
Van de respondenten op bedrijventerreinen geeft 28% aan geheel tevreden te zijn met de bedrijfshuisvesting en bedrijfsomgeving. De overige 72% heeft één of meerdere aspecten aangegeven waarover zij ontevreden zijn. Voor Rivierenland als geheel is het aandeel geheel tevreden ondernemers hoger dan op de bedrijventerreinen, namelijk 39%. Dit gecombineerd met het iets lagere rapportcijfer dan het regio gemiddelde betekent dat de ondernemers op bedrijventerreinen hun huisvestingssituatie en bedrijfsomgeving iets minder positief beoordelen als gemiddeld in Rivierenland.

De hoogste percentages geheel tevreden ondernemers zijn te vinden in de gemeenten Maasdriel (37%), Druten (36%), West Maas en Waal en Buren (beide 34%). Ook in de gemeenten Lingewaal (31%), Giessenlanden (31%), Neder-Betuwe (30%), Culemborg en Geldermalsen (beide 28%) is het aandeel geheel tevreden ondernemers meer dan gemiddeld. Het laagste percentage geheel tevreden ondernemers wordt aangetroffen in de gemeenten Zaltbommel (19%), Tiel (21%), Leerdam (22%) en Neerijnen (24%). De gemeenten Gorinchem (25%) en Zederik (27%) scoren net iets onder het gemiddelde.

De ondernemers in de bouw (36%) zijn het meest tevreden, gevolgd door hun collega's in de detailhandel (31%) en het vervoer (30%). In de horeca is maar 15% geheel tevreden.

Relatief vaak is men ontevreden over de parkeersituatie en de uitbreidingsmogelijkheden van het perceel (figuur 7.3.4). Over beide aspecten is bij 20% van de ondernemers ontevreden. De ontevredenheid is ook relatief groot over het openbaar vervoer en de bewegwijzering. Iets minder ontevreden (maar nog altijd ruim 13%) zijn ondernemers over de uitbreidingsmogelijkheden van hun pand en de bereikbaarheid. Vergelijken met de BOD-enquête uit 2004 is de top-5 van ontevreden aspecten qua samenstelling niet veranderd: er hebben allen wat positie verandering voorgedaan. Zo is de onvrede met de parkeersituatie van de tweede naar de 1^e plaats gestegen. De onvrede over de bereikbaarheid is bijna verdubbeld naar 13%.

Figuur 7.3.4 Aandeel ontevreden ondernemers per aspect in procenten*.



* * Aantal bedrijven verschilt per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Het aandeel niet tevreden ondernemers over de parkeersituatie is hoog in de gemeenten Gorinchem (33%) en Leerdam (29%). Over de uitbreidingsmogelijkheden van hun perceel zijn het vooral ondernemers in Zederik (29%) en Giessenlanden (27%) die meer dan gemiddeld ontevreden zijn. In Zederik zijn ook relatief veel ondernemers ontevreden over het openbaar vervoer (27%). Hetzelfde geldt voor Neerijnen (27%).

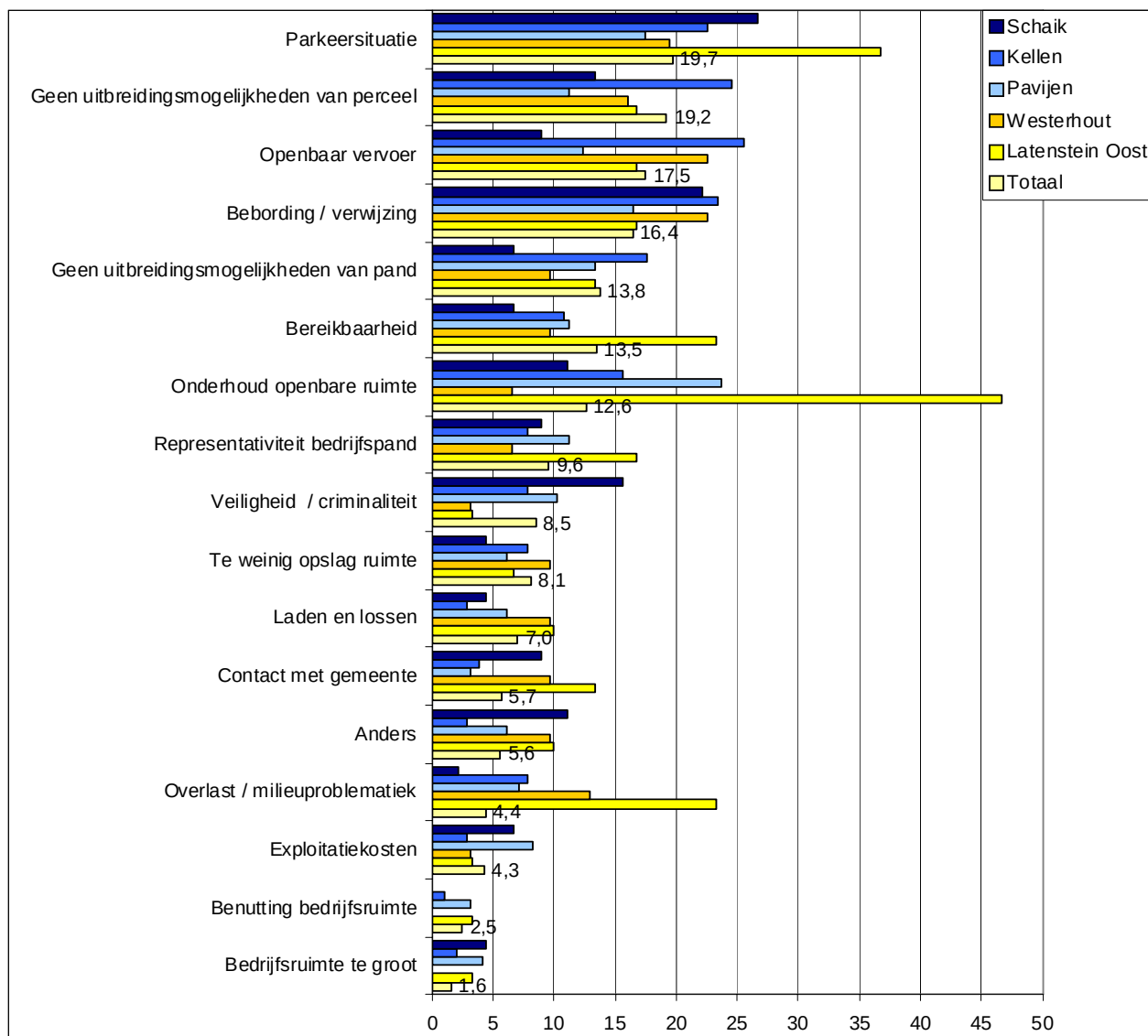
In figuur 7.3.5 is het aandeel ontevreden ondernemers per aspect weergegeven op de vijf in de enquête meest voorkomende bedrijventerreinen, te weten, Schaik (N= 45), Kellen (N=102), Pavijen (N=97), Westerhout (N=31) en Latenstein (N=30). Zoals uit de grafiek blijkt zijn er aanzienlijke verschillen tussen deze vijf terreinen.

Ondernemers op bedrijventerrein Schaik hebben zijn vaker dan gemiddeld ontevreden over de parkeersituatie, de bewegwijzering en de veiligheidssituatie op het terrein. Ook is men vaker dan gemiddeld ontevreden over het contact met de gemeente. Tevreden is men over het openbaar vervoer, de bereikbaarheid en de uitbreidingsmogelijkheden van het pand.

Het bedrijventerrein Kellen heeft relatief veel ontevreden ondernemers over het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van het perceel en pand en over het openbaar vervoer. Daarnaast is ook het percentage ondernemers dat ontevreden is over de bewegwijzering relatief hoog.

Ondernemers op bedrijventerrein Pavijen zijn over de meeste aspecten in dezelfde mate ontevreden (of net iets minder) als het gemiddelde voor Rivierenland. Alleen over het onderhoud van de openbare ruimte zijn relatief veel ondernemers ontevreden, terwijl Pavijen met betrekking tot het openbaar vervoer en de uitbreidingsmogelijkheden van het perceel juist positief ten opzichte van het totaal scoort.

Figuur 7.3.5 Aandeel ontevreden ondernemers per aspect op de vijf best vertegenwoordigde bedrijventerreinen (N=305*).



* Totaal van de vijf terreinen.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

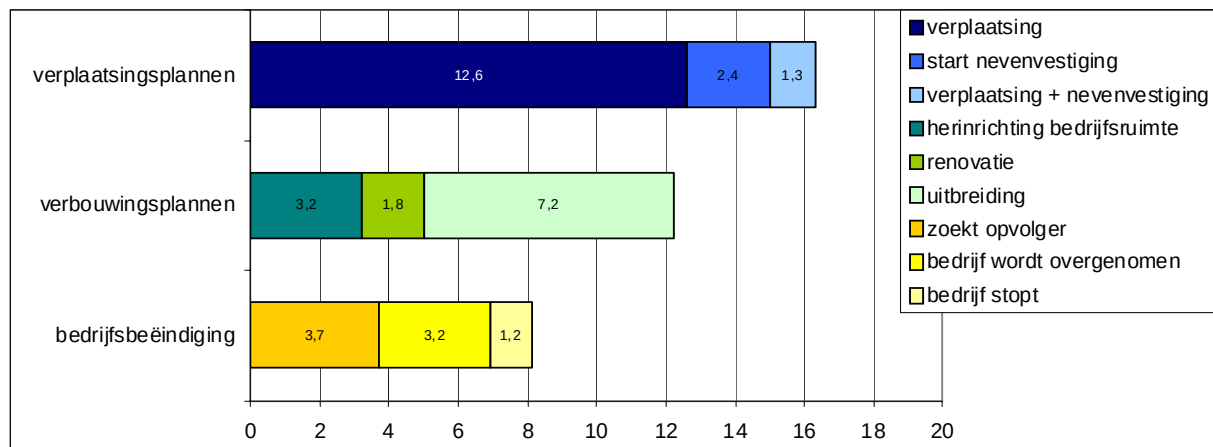
De ondernemers op het terrein Westerhout laten een gemiddeld beeld zien. Wel zijn zij in vergelijking met de andere terreinen het meest tevreden over het onderhoud van het openbaar groen, terwijl er relatief veel overlast en milieuproblematiek is.

Het bedrijventerrein Latenstein Oost viel al op door het lage gemiddelde rapportcijfer (6,2). Het is dan ook niet vreemd dat dit terrein op verschillende aspecten zeer hoge percentages ontevreden ondernemers scoort. Het betreft vooral het onderhoud van de openbare ruimte (47%), de parkeersituatie (37%), bereikbaarheid en overlast / milieuproblematiek (beide 23%). Daarnaast is er ook veel ontevredenheid over de representativiteit van het bedrijfspand en het contact met de gemeente.

7.4 Dynamiek

Een derde van de ondernemers (34%) op bedrijventerreinen heeft plannen met betrekking tot een verplaatsing, verbouwing en/of bedrijfsbeëindiging. Omdat ondernemers meerdere plannen tegelijk kunnen hebben is dit percentage lager dan de som van de percentages in figuur 7.4.1.

Figuur 7.4.1. Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven op bedrijventerreinen in procenten (N=1293-1306).



* Het aantal bedrijven varieert per aspect.

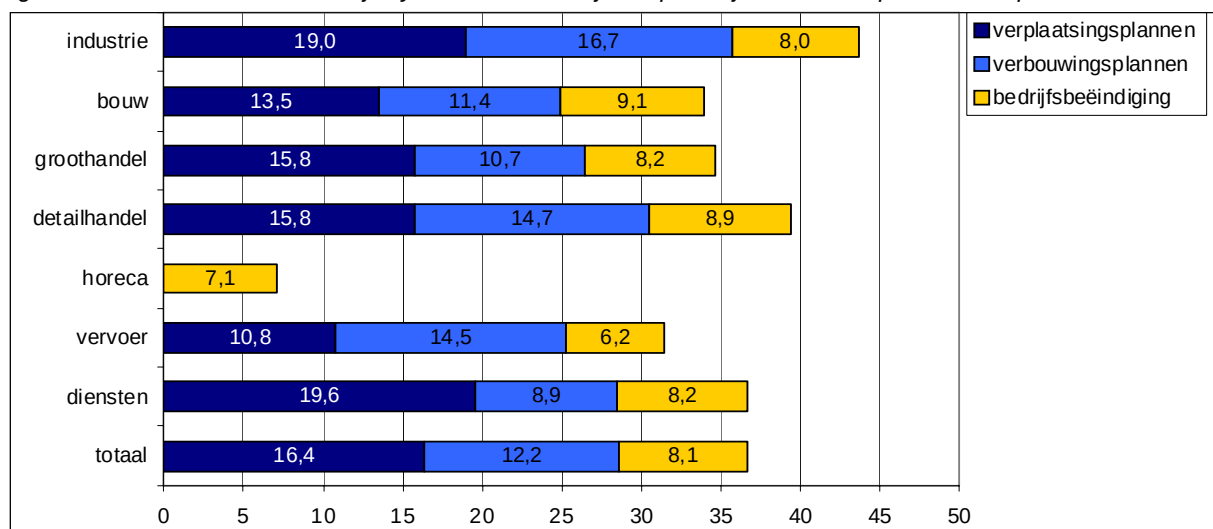
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Van de plannen die ondernemers kunnen hebben, komen op bedrijventerreinen de verplaatsingsplannen het meest voor. Bij 16,3% van de ondernemers bestaan plannen om de huidige vestiging te verplaatsen en/of een nevenvestiging te gaan openen. Het merendeel van de plannen heeft betrekking op een afzonderlijk verplaatsing. Bij 3,7% van de ondernemers zijn er plannen om een nevenvestiging te openen. Van de bedrijven met verhuisplannen is bij 15% de verhuizing al gaande. Nog eens 26% denkt binnen een jaar te verhuizen en 28% denkt aan een termijn van 1 tot 2 jaar. 11% van de ondernemers met verhuisplannen weet niet op welke termijn dit gaat spelen. De belangrijkste oorzaak van verplaatsingsplannen is de economische groei. Bij 58% van de bedrijven speelt dit een rol. Voor iets minder dan vijf procent van de ondernemers gaat het om een privéverhuizing. In totaal geeft 37% van de ondernemers een andere oorzaak of combinatie van oorzaken aan. Bij deze combinaties wordt vaak gerefereerd aan groei, uitbreiding of te weinig ruimte. Deze reden kunnen ook in verband worden gebracht met de economische groei. Verder worden als oorzaken genoemd, de parkeersituatie, bereikbaarheid, representativiteit, kosten e.d..

Ruim 12% van de ondernemers op bedrijventerreinen heeft verbouwingsplannen. In een meerderheid van de gevallen gaat het daarbij om een uitbreiding van het bedrijfspand. Bij 17% van de bedrijven met verbouwingsplannen is de verbouwing al gaande en denkt 32% daarmee binnen een jaar te beginnen. 26% denkt aan een termijn van 1 tot 2 jaar.

Van de drie typen bedrijfsdynamiek treffen we de bedrijfsbeëindiging het minst aan op bedrijventerreinen. Iets meer dan 8% van de ondernemers heeft plannen in deze richting. Echter, maar één procent van de ondernemers denk aan stoppen. Bij de overige 7% gaat het om een overname of wordt er nog gezocht naar een opvolger.

Figuur 7.4.2 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven op bedrijventerreinen per sector in procenten*.

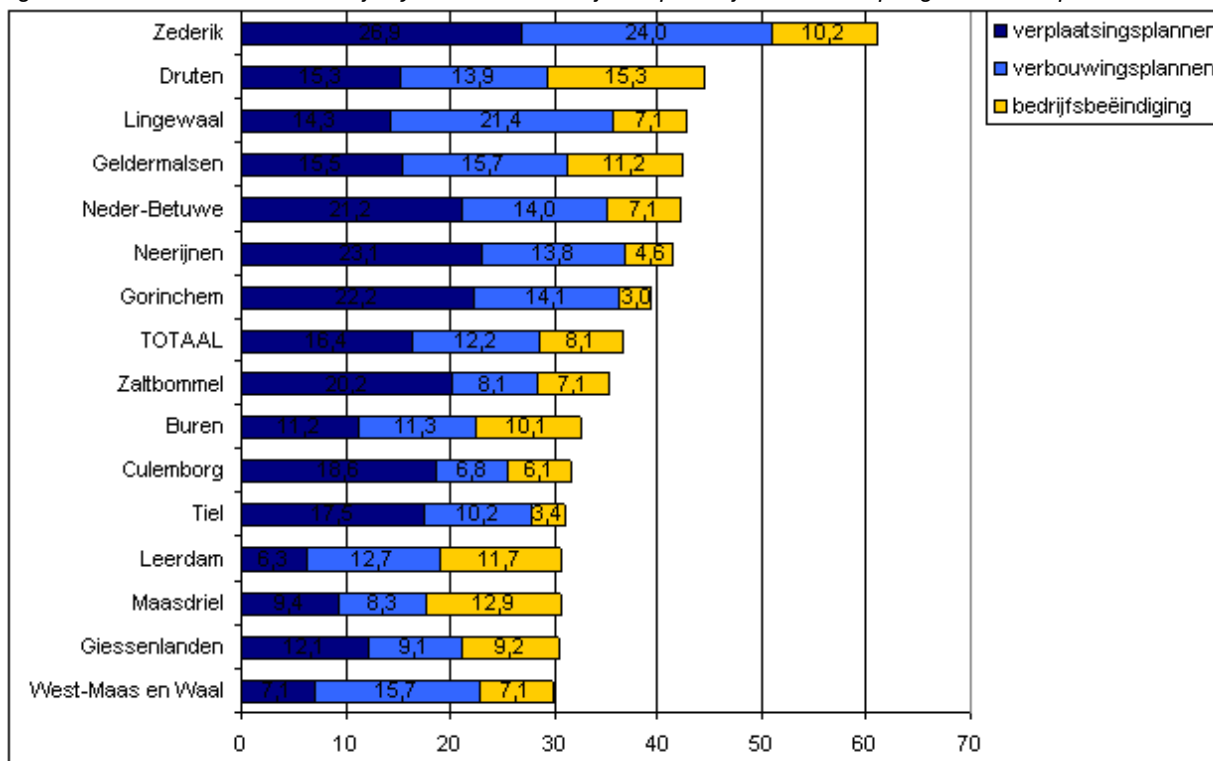


* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In de industrie bestaan de meeste plannen voor een verplaatsing en/of een verbouwing. Veel verplaatsingsplannen komen tevens voor in de dienstensector. Verbouwingsplannen komen naast de industrie ook iets meer voor in de detailhandel en het vervoer. In de detailhandel komen alleen plannen over bedrijfsbeëindiging voor, maar in deze sector gaat het om zeer weinig bedrijven. Voor de rest doen zich geen groter verschillen voor tussen de sectoren (figuur 7.4.2).

De te verwachten bedrijfsdynamiek op bedrijventerreinen is verreweg het grootst in Zederik. Zowel het aandeel verplaatsings- verbouwingsplannen is daar hoog. In Neder-Betuwe, Neerijnen en Gorinchem hebben bedrijven relatief vaak verplaatsingsplannen. Verbouwingsplannen komen relatief veel voor in Lingewaal en West Maas en Waal. In Tiel en Gorinchem is het aandeel bedrijfsbeëindigingen laag, terwijl dit in Druten en Maasdriel hoog is. Opgemerkt moet worden dat het in sommige gemeenten om kleine absolute aantallen gaat (figuur 7.4.3).

Figuur 7.4.3 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven op bedrijventerreinen per gemeente in procenten*.



* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

7.5 Ruimtebehoefte

Om de ruimtebehoefte in het centrum te kunnen schatten is gekeken naar de ondernemers op bedrijventerreinen die hebben aangegeven te willen uitbreiden en ondernemers die willen verplaatsen en daarbij een bedrijventerrein als eerste voorkeur hebben opgegeven²⁴. De ruimtebehoefte wordt uitgedrukt in vierkante meters bouwgrond en vierkante meters vloeroppervlak. Dit zijn twee afzonderlijke grootheden omdat niet alle ondernemers naar ruimte zoeken op de grondmarkt, maar juist op vastgoedmarkt. Deze laatste groep formuleert hun ruimtebehoefte in vloeroppervlak en niet in bouwgrond. Een beperkt aantal ondernemers zoekt zowel op de grondmarkt en de vastgoedmarkt en hebben dat in de enquête ook zo aangegeven.

Bij de interpretatie van de hierna volgende uitkomsten moet worden bedacht dat het soms over zeer kleine aantallen ondernemers gaat en dat niet alle bedrijven de vraag naar hun ruimtebehoefte hebben ingevuld. Tevens is bij een deel van de bedrijven de ruimtebehoefte al ingevuld; zij zijn daadwerkelijk aan het uitbreiden of verhuizen. Het gaat daarbij om 10% van de behoefte in bouwgrond en 3% in de behoefte voor bedrijfsruimte.

²⁴ Het gaat daarbij om alle ondernemers (ongeacht hun huidige vestigingsplaats), inclusief de ondernemers die hebben aangegeven geen bedrijfsruimte te hebben. Van de bedrijven met verplaatsingsplannen maar die geen vestigingsvoorkeur hebben opgegeven, wordt aangenomen dat ze in het zelfde locatietype respectievelijk zelfde gemeente blijven. De ruimtebehoefte van bedrijven die Rivierenland willen verlaten, zijn niet in de beschouwing opgenomen.

Tabel 7.5.1 Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven op centrumlocaties en voor verplaatsingen in en naar een bedrijventerrein per sector.

	bouwgrond		vloeroppervlak	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	228.350	28	102.160	25
Bouw	125.980	16	91.385	23
Groothandel	150.300	19	80.135	20
Detailhandel	95.350	12	34.645	9
Horeca			1.600	1
Vervoer	148.500	18	33.510	8
Diensten	60.535	7	48.130	12
onbekend	3.400		9045	2
Totaal	812.415	100	400.610	100
aantal bedrijven	240		311	

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In totaal zoeken 240 bedrijven bouwgrond op een bedrijventerrein (tabel 7.5.1). Gezamenlijk zijn zij op zoek naar ruim 70 hectare bouwgrond. Bij 8 bedrijven gaat het om bouwgrond om een uitbreiding bij/aan hun huidige locatie te realiseren. Het gaat daarbij om 46.900 m² aan bouwgrond (6,5% van de behoefte). Opvallend is dat 41% van de bedrijven die bouwgrond zoeken. Behoeft heeft aan een kavel tot en met 1.000 m².

In de totale behoefte aan bouwgrond neemt de industrie het grootste aandeel in, namelijk 28%. Daarna volgen de groothandel (19%), de vervoerssector (18%) en de bouw (16%). De detailhandel en de dienstensector zijn respectievelijk voor 12% en 7% van de behoefte verantwoordelijk. Er is geen vraag naar bouwgrond van horeca bedrijven. De gemiddelde ruimtebehoefte per bedrijf verschilt aanzienlijk per sector. In de vervoerssector is deze met 8.700 m² hoog. Daarna volgt de industrie met 4.900 m². De gemiddelde behoefte is laag in de dienstensector (1.800 m²). In de overige sectoren ligt het gemiddelde tussen de 2.000 m² en 3.200 m².

Ruim 300 ondernemers zijn op zoek naar bedrijfsruimte. Het gaat daarbij om iets meer dan 400.000 m². Ook nu is de industrie de sector met het grootste aandeel (25%). Echter het verschil met het aandeel van bouw en groothandel is veel kleiner dan bij de behoefte aan bouwgrond. De dienstensector neemt 12% van de behoefte voor zijn rekening. 54% van de ondernemers zoekt bedrijfsruimte met een omvang van minder dan 500 m². 74% zoekt minder dan 1000 m².

De ondernemers is ook gevraagd naar het type bedrijfsruimte dat zij zoeken. De grootste behoefte gaat uit naar opslag- en distributieruimte, namelijk 42% van het totaal. Bijna een kwart (24%) van de behoefte bestaan uit productieruimte en 14% uit kantoorruimte.

Uitgedrukt in bouwgrond bestaat de grootste ruimtebehoefte in de gemeenten in Geldermalsen met ruim 16 hectare (tabel 7.5.2). Dit is 20% van de totale behoefte aan bouwgrond op bedrijventerreinen in Rivierenland. De behoefte in Tiel ligt op 11 en in Culemborg iets onder de 10 hectare, terwijl in Zaltbommel en Gorinchem de behoefte iets meer dan 7 hectare bedraagt. Kijken we naar de ruimtebehoefte uitgedrukt in vloeroppervlak dan vinden we de grootste behoefte in Gorinchem (62.000 m², Tiel (58.000 m²) en Zaltbommel (57.000 m²).

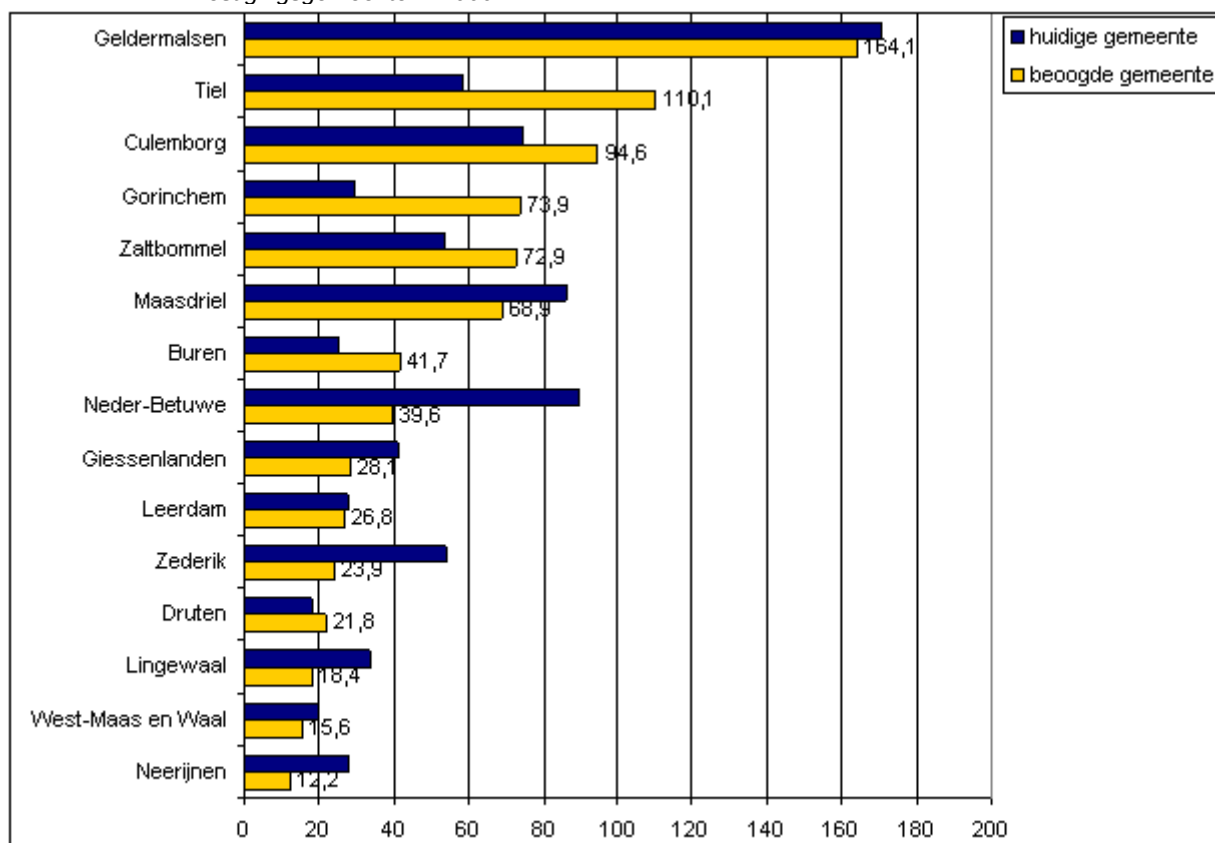
In figuur 7.5.1 is de behoefte aan bouwgrond per huidige en beoogde gemeente weergegeven. Daaruit blijkt dat vooral de gemeenten Tiel, Culemborg, Gorinchem, Zaltbommel en Buren aan behoefte winnen. In absolute zin zijn vooral de gemeenten Neder-Betuwe, Maasdriel en Zederik grote verliezers.

Tabel 7.5.2 Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven op centrumlocaties en voor verplaatsingen in en naar een bedrijventerrein per beoogde gemeente.

	bouwgrond m ²	%	vloeroppervlak m ²	%
Buren	41.650	5	7.940	2
Culemborg	94.600	12	34.540	9
Druten	21.750	3	17.375	4
Geldermalsen	164.100	20	44.955	11
Neder-Betuwe	39.550	5	16.190	4
Maasdriel	68.850	8	34.770	9
Tiel	110.100	14	58.565	15
Zaltbommel	72.935	9	57.550	14
Neerijnen	12.170	1	11.270	3
Gorinchem	73.910	9	62.480	16
Leerdam	26.800	3	10.255	3
West Maas en Waal	15.600	2	15.520	4
Giessenlanden	28.100	3	2.650	1
Zederik	23.900	3	17.600	4
Lingewaal	18.400	2	8.650	2
Totaal	812.415	100	400.610	100
aantal bedrijven	240		311	

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 7.5.1 Behoefte aan bouwgrond op bedrijventerreinen per huidige vestigingsgemeente en beoogde nieuwe vestigingsgemeente x 1.000 m².



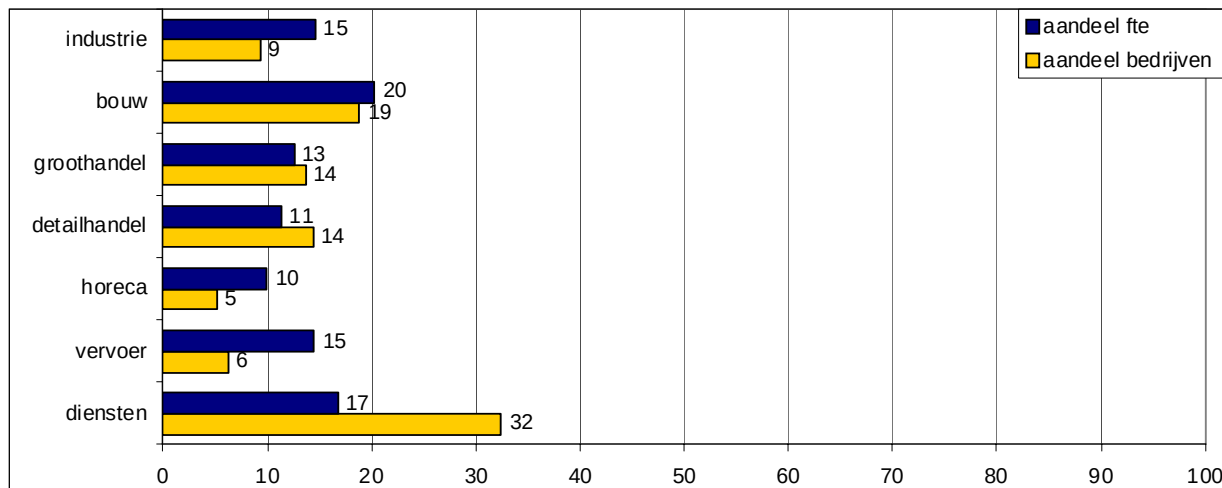
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

8 BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED

8.1 Bedrijfssectoren en werkgelegenheid

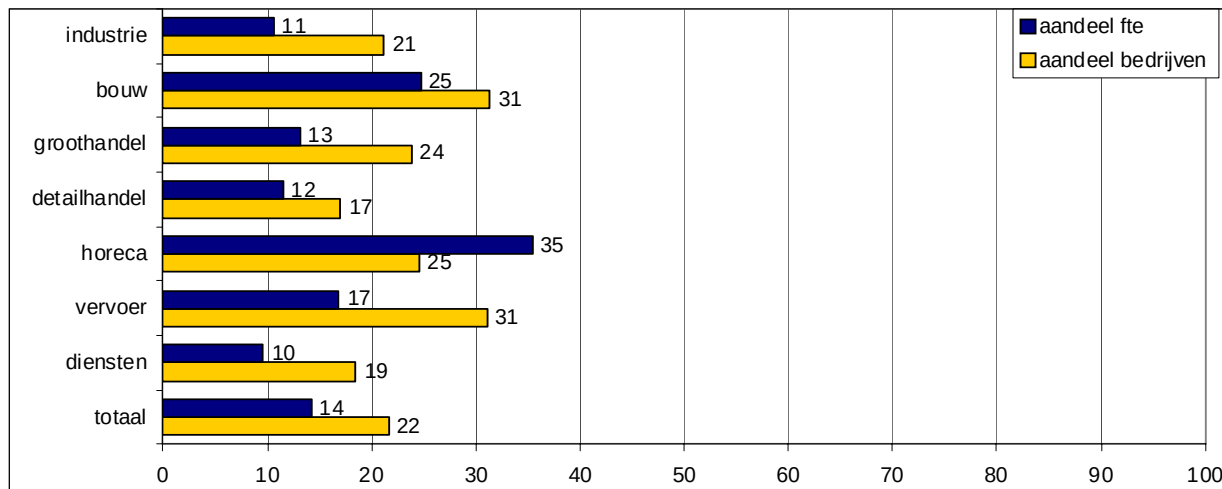
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bedrijven die volgens eigen zeggen gevestigd zijn in het buitengebied en hebben aangeven over bedrijfsruimte te beschikken. Daarbij is de landbouwsector buiten beschouwing gelaten. Aan deze criteria voldoen bijna 1.350 bedrijven die met elkaar een werk bieden aan 5.550 fte. Van deze bedrijven is 90% binnendijs gelegen en 10% buitendijs.

Figuur 8.1.1 Verdeling van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid over de sectoren in het buitengebied (N=1238).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Figuur 8.1.2 Aandeel van de werkgelegenheid (uitgedrukt in fte) en bedrijvigheid in het buitengebied in de regio totalen per sector (N verschilt per sector).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De gemiddelde bedrijfsgrootte van bedrijven in het buitengebied is 4,4 fte. Dat is kleiner dan op bedrijventerreinen en in de centrumgebieden, maar groter dan in woonwijken. De belangrijkste sectoren in het buitengebied zijn de bouw en de dienstensector. Samen vormen zij ongeveer 51% van het aantal bedrijven en 37% van de werkgelegenheid (figuur 8.1.1).

Het aandeel van het buitengebied in de totale regionale werkgelegenheid is kleiner (14%) dan het aandeel in het aantal bedrijven (22%). Dit geldt voor alle sectoren, behalve voor de horeca waar het aandeel in de werkgelegenheid

(35%) groter is dan het aandeel in de bedrijvigheid (25%). Alle sectoren zijn in het buitengebied vertegenwoordigd met een aandeel van minimaal 10% in de totale sectorale werkgelegenheid en een minimaal aandeel van minimaal 17% in de sectorale bedrijvigheid (figuur 8.1.2).

8.2 Ruimtegebruik

In het buitengebied heeft 56% van de bedrijven de bedrijfsruimte aan of bij huis. 39% van de bedrijven is gehuisvest in een aparte bedrijfsruimte. Huisvesting in de vorm van ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw komt weinig voor (4% van de bedrijven).

De responderende bedrijven in het buitengebied hebben bij 800.000 m² vloeroppervlak in gebruik. Daarvan bestaat ruim driekwart (76%) uit aparte bedrijfsruimte en bijna een kwart (22%) uit bedrijfsruimte aan of bij huis. Bij het gemiddelde vloeroppervlak is er een groot verschil tussen de aparte bedrijfsruimte (1.400 m²) enerzijds en de bedrijfsruimte aan huis en in een bedrijfsverzamelgebouw (resp. 360 m² en 300 m²) anderzijds (tabel 8.2.1). De aparte bedrijfsruimte staat op ruim 570 hectare grond. Het gemiddelde perceeloppervlak bedraagt 1,3 hectare. Onder deze bedrijven bevindt zich een bedrijf dat 230 hectare in gebruik heeft. Wordt dit bedrijf uit de analyse verwijderd dan resteert een gemiddeld perceeloppervlak van ongeveer 7.900 m² (tabel 8.2.2). De fsi in het buitengebied voor bedrijven met aparte bedrijfsruimte is 0,18 wat aanzienlijk lager is dat in de andere locatietypen^{25,26}. Van bedrijven in het buitengebied is bekend dat slechts een deel van de ruimte wordt gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

Tabel 8.2.1 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=436* en N=1133**) van bedrijven met bedrijfsruimte in het buitengebied naar type huisvesting in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
ruimte aan huis	n.v.t.	-	173.368	364
ruimte in bedrijfsverzamelgebouw	n.v.t.	-	14.539	303
aparte bedrijfsruimte	5.728.094	13.138	610.790	1.427
Totaal	5.728.094	13.138	798.697	705

* Van 56 bedrijven is het perceeloppervlak niet bekend.

** Van 119 bedrijven is het vloeroppervlak niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Afgaande op de resultaten van de enquête zijn in het buitengebied de groothandel en de dienstensector de grootste ruimtegebruikers. De groothandel neemt 31% van het perceeloppervlak en 23% van het vloeroppervlak voor zijn rekening. De dienstensector is verantwoordelijk voor 27% van het grondgebruik en voor 24% van het vloeroppervlak. De gemiddelde perceeloppervlakken per sector zijn meestal hoger dan in de andere drie locatietypen. Bij het vloeroppervlak zijn de gemiddelden lager dan op bedrijventerreinen, maar hoger dan in woonwijken en centrumgebieden. Dit alles, samen met de lage fsi, duidt op de aanwezigheid van veel ruimte-extensieve bedrijven.

Tabel 8.2.2 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=431* en N=1119**) van bedrijven met bedrijfsruimte in het buitengebied naar sector in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Industrie	294.624	6.269	103.878	1.049
Bouw	345.468	4.373	95.735	443
Groothandel	1.058.305	36.503	180.817	1.167
Detailhandel	273.042	3.641	115.851	711
Horeca	260.750	7.243	29.366	515
Vervoer	277.415	9.908	80.171	1.233
Diensten	911.439	12.153	190.890	524
Totaal	3.421.043	7.937	796.708	712

* Van 60 bedrijven is het perceeloppervlak en/of de sector niet bekend. Tevens is een bedrijf van 230 hectare is niet meegeteld.

** Van 133 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de sector niet bekend.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

²⁵ FSI staat voor floor space index, of te wel het vloeroppervlak gedeeld door het grondoppervlak.

²⁶ Bij de berekening is het bedrijf van 230 hectare buiten beschouwing gelaten.

De gemeenten Buren (17%), Neder-Betuwe (16%) en Maasdriel (15%) hebben het grootste aandelen in het regionale perceeloppervlak binnen hun grenzen. Het aandeel in het totale regionale perceeloppervlak is klein in de stedelijke gemeenten Culemborg, Leerdam, Gorinchem en Tiel (1,5% of lager). Ook het gemiddelde perceeloppervlak in deze gemeenten behoort tot de laagste. Gemiddeld grote percelen vinden we in de gemeenten Lingewaal en Neder-Betuwe (tabel 8.2.3).

Tabel 8.2.3 Totaal en gemiddeld perceel- en vloeroppervlak (resp. N=636* en N=1118**) van bedrijven met bedrijfsruimte in het buitengebied per gemeente in m².

	perceeloppervlak		vloeroppervlak	
	totaal	gemiddeld	totaal	gemiddeld
Buren	566.405	10.892	89.725	583
Culemborg	5.414	1.354	8.190	585
Druten	86.255	7.841	17.692	553
Geldermalsen	324.315	10.462	28.143	309
Neder-Betuwe	532.900	13.323	192.883	1.820
Maasdriel	520.642	7.546	134.213	849
Tiel	33.850	2.604	15.324	319
Zaltbommel	340.717	6814	55.635	545
Neerijnen	247.318	9.893	26.190	380
Gorinchem	12.015	858	5.942	229
Leerdam	51.930	3.462	20.708	647
West Maas en Waal	173.300	4.814	80.958	810
Giessenlanden	203.700	7.835	35.893	520
Zederik	108.570	3.744	52.578	720
Lingewaal	213.712	13.357	32.564	740
Totaal	3.421.043	7.937	796.638	713

* Van 60 bedrijven is het perceeloppervlak niet bekend. Tevens is een bedrijf van 230 hectare is niet meegeteld

** Van 158 bedrijven is het vloeroppervlak en/of de gemeente niet bekend.

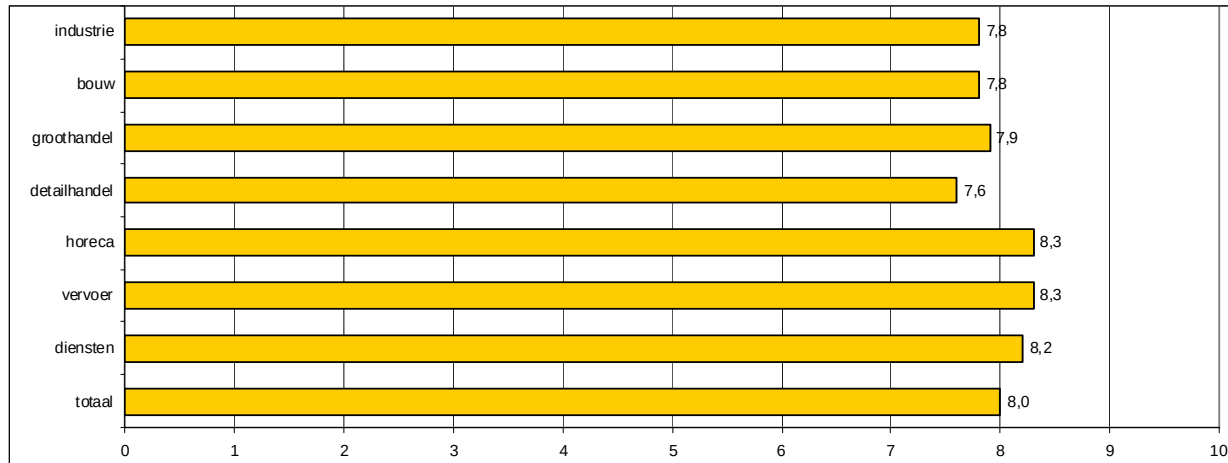
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In Neder-Betuwe is bijna een kwart (24%) van het regionale vloeroppervlak in het buitengebied aanwezig. Dit gaat gepaard met een hoge gemiddeld vloeroppervlak. In de overige gemeenten is dit gemiddelde veel lager.

8.3 Beoordeling van de huidige locatie

Aan de ondernemers is gevraagd om aan de hand van een rapportcijfer de omgeving te beoordelen. Het gemiddelde oordeel dat de ondernemers in het buitengebied hebben, ligt met een 8,0 ruim boven het gemiddelde voor Rivierenland (7,5). Vooral ondernemers met bedrijfsruimte aan of bij huis waarden hun omgeving hoog, namelijk met een 8,2. Ondernemers met een aparte bedrijfsruimte waarden hun omgeving met een 7,8 en ondernemers in een bedrijfsverzamelgebouw met een 7,4.

Figuur 8.3.1 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector (N=1185).

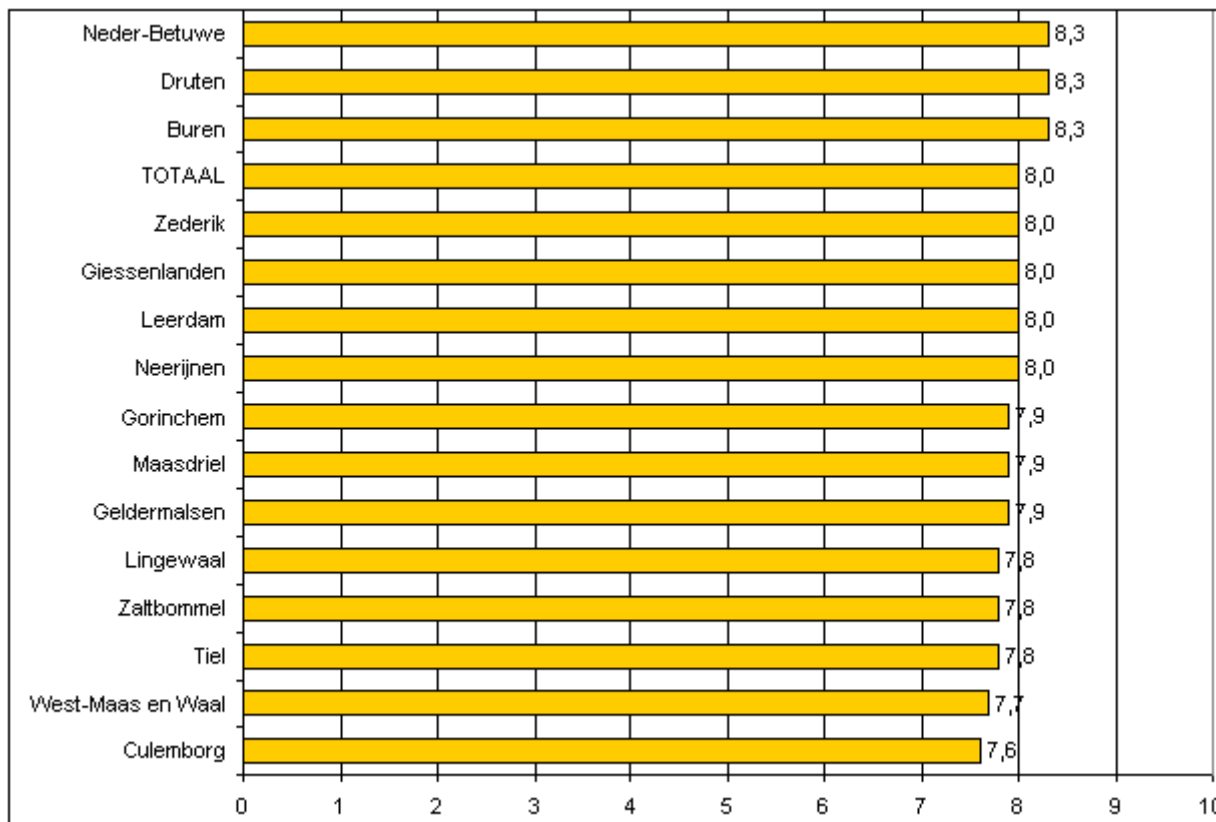


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Hoewel het algemene oordeel van de ondernemers over hun locatie positief is, zijn er wel verschillen per sector. Het meest te spreken over hun locatie zijn de ondernemers in de horeca, de vervoerssector en in de dienstensector. Het minst tevreden zijn de ondernemers in de detailhandel. Zij waarderen hun omgeving met een 7,6 (figuur 8.3.1).

De ondernemers in het buitengebied van de gemeente Culemborg geven de laagste gemiddelde beoordeling, maar nog altijd ruime voldoende (7,6). In de BOD-enquête uit 2004 werd het buitengebied van Culemborg nog als hoogste werd gewaardeerd (8,5). Deze 'dalende' waardering wordt veroorzaakt door een relatief klein aantal respondenten (16) in combinatie met een lage waardering van enkelen daarvan. Het buitengebied van West Maas en Waal wordt ook relatief slecht beoordeeld (7,7) maar kreeg in 2004 nog met een 6,7 laagste waardering. Een aanzienlijke verbetering dus. Deze waardering is echter op een veel groter aantal respondenten gebaseerd (2007: N=101), zodat de aan deze score meer waarde kan worden toegekend dan aan die van Culemborg. Gemeenten waarin het buitengebied de hoogste waardering krijgen (8,3) zijn Neder-Betuwe, Druten en Buren. In de overige gemeenten ligt het oordeel tussen de 7,8 en 8,0 (figuur 8.3.2).

Figuur 8.3.2 Gemiddeld rapportcijfer voor de bedrijfsomgeving per sector (N=1184).

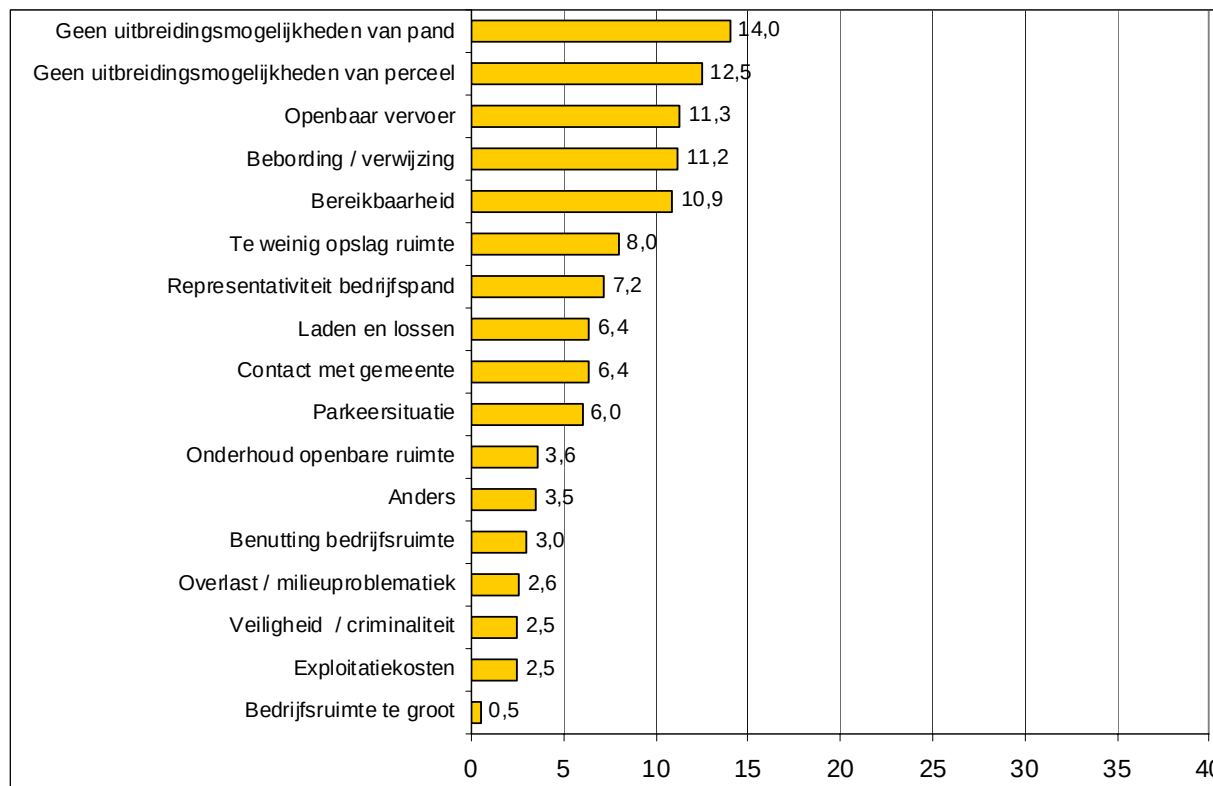


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De hoge waardering die ondernemers in het buitengebied voor hun locatie hebben, vinden we ook terug in het percentage ondernemers dat geen enkel onderwerp noemt waarover men ontevreden is. 47% van de ondernemers geeft aan geheel tevreden te zijn met hun bedrijfslocatie en bedrijfshuisvesting. Alleen in woonwijken is dit percentage hoger (49%). In centrumlocaties en bedrijventerreinen is dit percentage veel lager (resp. 29% en 28%). De ondernemers in het buitengebied van de gemeenten Druten, Neerijnen en Leerdam zijn het meest tevreden, 56% is geheel tevreden. Ook in de gemeenten Lingewaal (55%), Neder-Betuwe (54%) en Zederik (53%) zijn de geheel tevreden ondernemers in de meerderheid. Relatief weinig geheel tevreden ondernemers zijn te vinden in het buitengebied van de gemeenten Gorinchem (32%), Maasdriel en West Maas en Waal (beide 38%). In de overige gemeenten ligt dit aandeel tussen de 40% en de 50%.

Vergeleken met de andere drie locatietypen, noemen ondernemers in het buitengebied minder onderwerpen waarover zij ontevreden zijn. Toch zijn er een aantal overeenkomsten met deze andere locatietypen. Evenals in de overige locatietypen noemen ondernemers gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden (pand en perceel) in het buitengebied vaak als punt van ontevredenheid. Het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van het pand worden vaak genoemd in Culemborg (31% en Leerdam (21%). In deze gemeenten is ook de ontevredenheid over het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van het perceel relatief groot (resp. 25% en 21%). Het gaat daarbij wel om kleine aantallen. Iets meer dan 10% van de ondernemers in niet tevreden over het openbaar vervoer, de bewegwijzering en de bereikbaarheid. De parkeersituatie, die in alle andere locatietypen, voor veel ontevreden ondernemers zorgt, is in het buitengebied door maar 6% van de ondernemers genoemd (figuur 8.3.3).

Figuur 8.3.3 Aandeel ontevreden ondernemers per aspect in procenten*.



* Het aantal respondenten verschilt per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

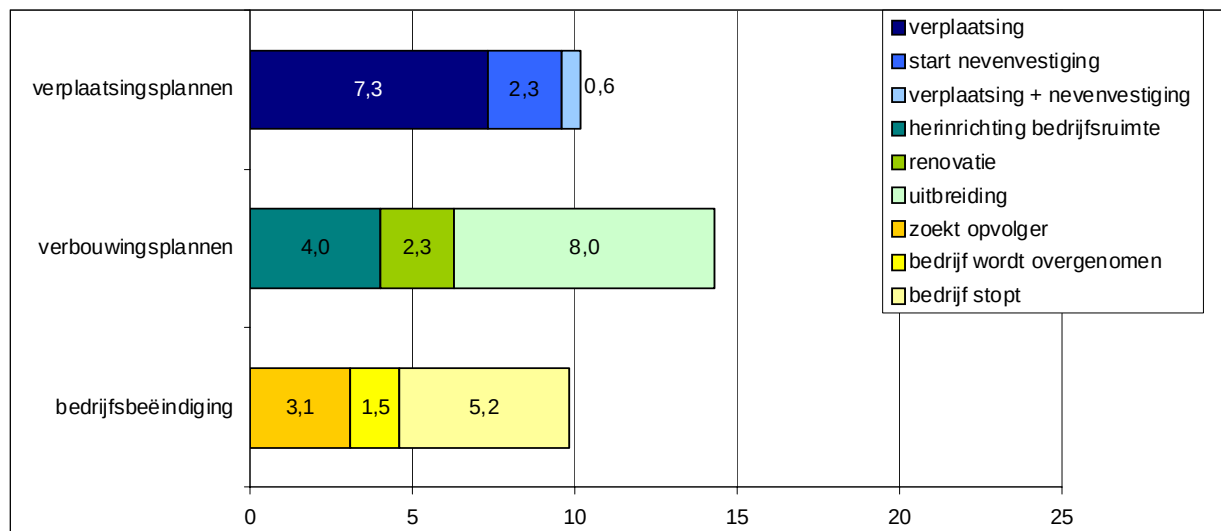
8.4 Dynamiek

Een derde van de ondernemers (34%) in het buitengebied heeft plannen met betrekking tot een verplaatsing, verbouwing en/of bedrijfsbeëindiging. Hiermee verschilt het buitengebied nauwelijks met centrumlocaties en bedrijventerreinen (beide 34%) en iets meer met woonwijken (30%). Omdat ondernemers meerdere plannen tegelijk kunnen hebben is dit percentage lager dan de som van de percentages in figuur 8.4.1.

Van de plannen die ondernemers kunnen hebben, komen in het buiten gebied de verbouwingsplannen het meest voor. Hiermee wijkt het buitengebied af van de overige drie locatietypen, waar de verplaatsingsplannen altijd het meest voorkomen. Dit kan er op duiden dat ondernemers in het buitengebied minder verhuiscgeneigd zijn en/of ze makkelijker op hun huidige locatie kunnen uitbreiden. De verbouwingsplannen bestaan voor meer dan de helft uit uitbreidingsplannen. Tien procent van de verbouwingsplannen wordt al uitgevoerd, 31% van de ondernemers denk dat zij daartoe binnen één jaar toe overgaan en 35% denk aan een termijn van één tot twee jaar.

Ruim 7% van de ondernemers in het buitengebied heeft plannen het gehele bedrijf te verplaatsen. Plannen waarbij een nevenvesting wordt geopend, komen veel minder voor (3%). Bijna 19% van de verplaatsingsplannen wordt al uitgevoerd, terwijl bij 30% wordt verwacht dat dit binnen een jaar zal gebeuren. Iets meer dan een kwart van de ondernemers (26%) denkt aan een termijn van één tot twee jaar. Als voornaamste verhuisreden wordt de economische groei genoemd (50%). Bij 13% van de ondernemers met verhuizingsplannen worden privéredenen genoemd. 31% noemt een (combinatie van) andere redenen, waarbij zeven (6%) keer de rol van de overheid wordt genoemd.

Figuur 8.4.1. Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven in het buitengebied in procenten (N=1230- 1239*).

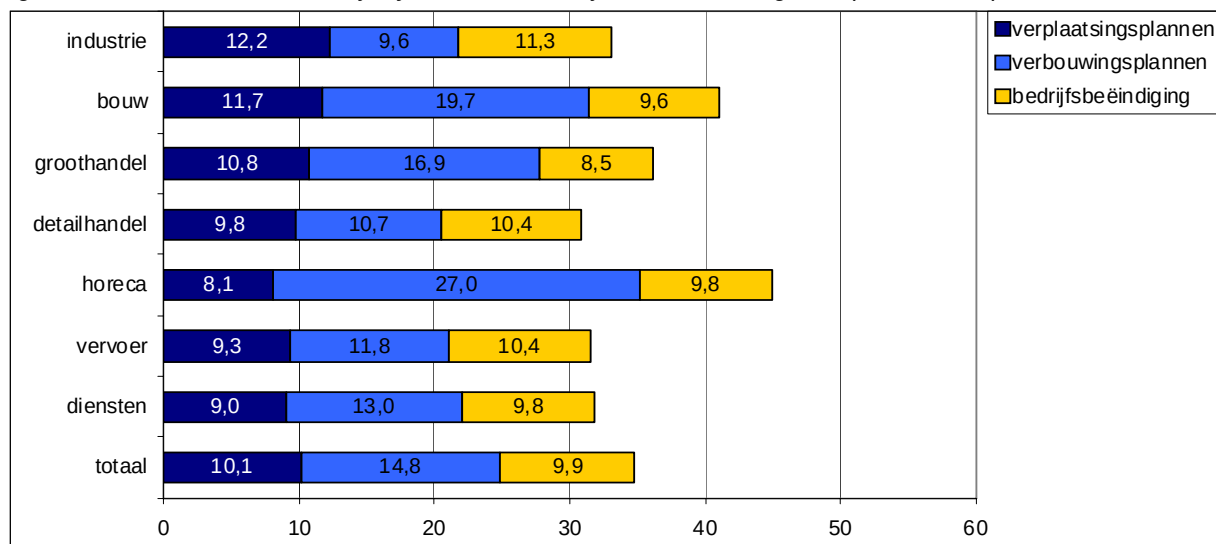


* Het aantal bedrijven varieert per aspect.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In het buitengebied heeft bijna 10% van de ondernemers plannen om met hun bedrijf te stoppen. Daarmee komen plannen tot bedrijfsbeëindiging in het buitengebied minder voor dan in centrumlocaties (14%) en woonwijken (12%), maar meer dan op bedrijventerreinen (8%). In vijf procent van de gevallen gaat het om een algemene bedrijfsbeëindiging, terwijl in vier procent het gaat om een overname.

Figuur 8.4.2 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven in het buitengebied per sector in procenten*.



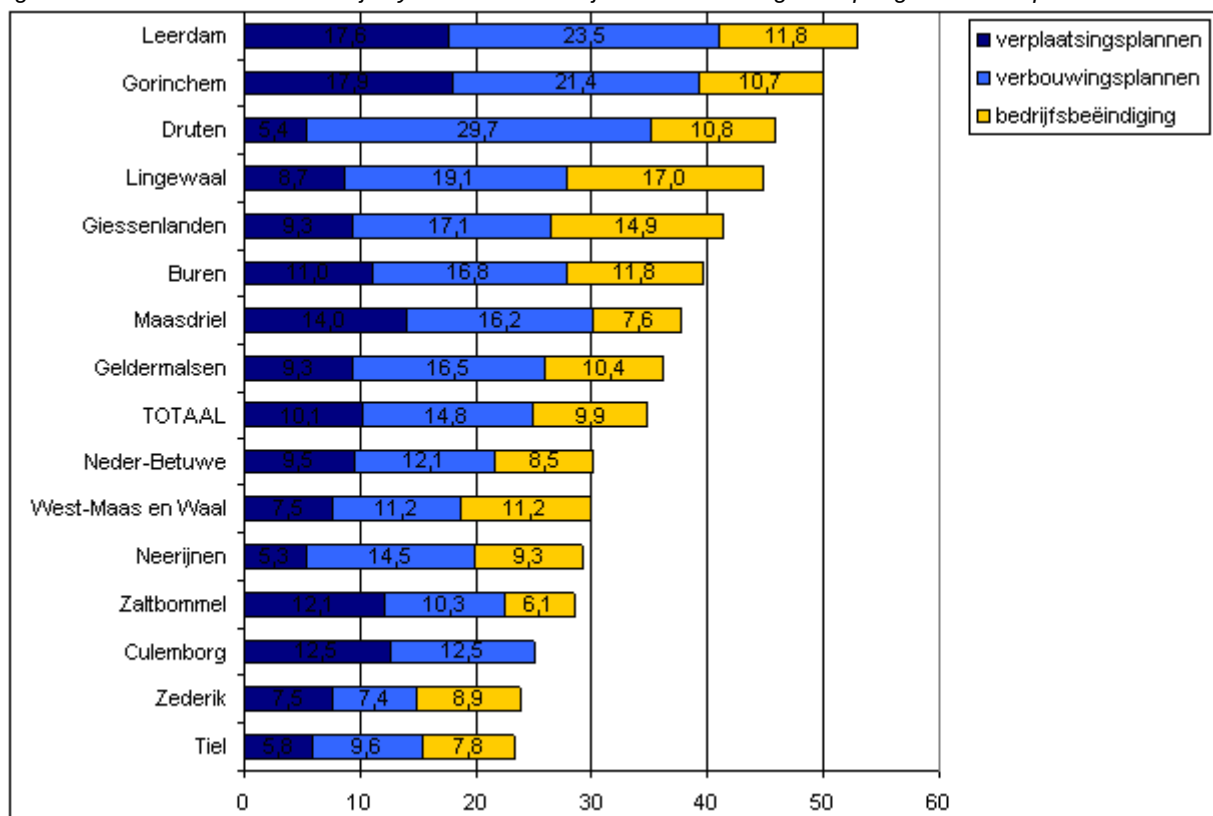
* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De verschillen per sector in bedrijfsdynamiek zijn bij verplaatsingsplannen en bedrijfsbeëindiging klein (figuur 8.4.2). De verschillen bij de verbouwingsplannen zijn groter. Vooral in de horeca (27%) en de bouw (19,7%) zijn veel verbouwingsplannen. In de industrie, de detailhandel en de vervoerssector zijn verhoudingsgewijs weinig verbouwingsplannen.

De horeca verschilt in samenstelling van de bedrijfsdynamiek aanzienlijk van de andere sectoren. Niet alleen komen er veel verbouwingplannen voor, ook valt relatief veel plannen zijn voor het oprichten van nevenvestigingen (7%) en dat geen van de horecaondernemers denkt te stoppen. Wel moet worden opgemerkt dat het hier gaat om kleine aantallen ondernemers.

Figuur 8.4.3 Verwachte bedrijfsdynamiek van bedrijven in het buitengebied per gemeente in procenten*.



* De percentages per te type bedrijfsdynamiek zijn gesommeerd zonder rekening te houden met eventuele overlap.
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Evenals in de BOD-enquête uit 2004 zijn de verschillen in de te verwachten bedrijfsdynamiek in het buitengebied van de verschillende gemeenten aanzienlijk. In Leerdam en Gorinchem heeft meer dan de helft van de bedrijven plannen, maar daarbij gaat het om kleine aantallen. Bedrijven in deze gemeenten hebben meer dan gemiddeld verplaatsings- en verbouwingsplannen. In Tiel en Zederik heeft nog geen kwart van de bedrijven plannen. In Druten wordt de te verwachten hoge dynamiek (46%) vooral veroorzaakt door verbouwingsplannen. In Lingewaai echter is categorie bedrijfsbeëindiging groot.

8.5 Ruimtebehoefte²⁷

Om de ruimtebehoefte in het buitengebied te kunnen schatten is gekeken naar de ondernemers in het buitengebied die hebben aangegeven te willen uitbreiden en ondernemers die willen verplaatsen en daarbij het buitengebied als eerste voorkeur hebben opgegeven²⁸. De ruimtebehoefte wordt uitgedrukt in vierkante meters bouwgrond en vierkante meters vloeroppervlak. Dit zijn twee afzonderlijke grootheden omdat niet alle ondernemers naar ruimte zoeken op de grondmarkt, maar juist op vastgoedmarkt. Deze laatste groep formuleert hun ruimtebehoefte in vloeroppervlak en niet in bouwgrond. Een beperkt aantal ondernemers zoekt zowel op de grondmarkt en de vastgoedmarkt en hebben dat in de enquête ook zo aangegeven.

Bij de interpretatie van de hierna volgende uitkomsten moet worden bedacht dat het soms over zeer kleine aantallen ondernemers gaat en dat niet alle bedrijven de vraag naar hun ruimtebehoefte hebben ingevuld. Tevens is bij een deel van de bedrijven de ruimtebehoefte al ingevuld; zij zijn daadwerkelijk aan het uitbreiden of verhuizen. Het gaat daarbij om 1% van de behoefte in bouwgrond en 3% in de behoefte voor bedrijfsruimte.

Tabel 8.5.1 Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven in het buitengebied en voor verplaatsingen in en naar het buitengebied per sector.

	bouwgrond		vloeroppervlak	
	m ²	%	m ²	%
Industrie	12.250	9	2.920	5
Bouw	20.900	16	15.130	26
Groothandel	33.500	25	8.050	14
Detailhandel	31.300	24	13.350	23
Horeca	1.100	1	1.100	2
Vervoer	13.600	10	3.375	6
Diensten	19.150	15	13.840	24
Totaal	131.800	100	57.765	105
aantal bedrijven	56		84	

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In het buitengebied hebben vier ondernemers aangegeven grond nodig te hebben om te kunnen uitbreiden. Het gaat daarbij om 6.300 m² hectare wat 5% is van de totale behoefte aan bouwgrond in het buitengebied.

In het buitengebied zoeken 56 bedrijven bouwgrond met een totale oppervlakte van ruim 13 hectare (tabel 8.5.1). Daarvan neemt de groothandel een kwart voor zijn rekening (5 bedrijven). De detailhandel volgt met 24% (10 bedrijven). De 14 bouwbedrijven en de 13 bedrijven uit de dienstensector zoeken ieder ongeveer 2 hectare bouwgrond. De gemiddelde hoeveelheid bouwgrond die bedrijven zoeken verschilt per sector. In de groothandel in het 6.700 m² in de detailhandel 3.100 m². In de bouw en de dienstensector ligt dit een stuk lager namelijk 1.500 m². In totaal 84 bedrijven zeggen ruimtebehoefte in de vorm van vloeroppervlak te hebben. Het gaat daarbij om bijna 58.000 m². Er zijn drie sectoren die ieder ongeveer een kwart daarvan voor hun rekening nemen, namelijk de bouw (26%), de dienstensector (24%) en de detailhandel (23%).

In het buitengebied is de meeste behoefte aan productieruimte (51% van de totale behoefte). Bijna een kwart van de behoefte bestaat uit opslag- en distributieruimte. Slechts 5% van de behoefte bestaat uit winkelruimte.

De grootste behoefte aan bouwgrond is gelegen in de gemeenten West Maas en Waal, Buren, Zederik en Neder-Betuwe. Ruim de 60% van de behoefte aan vloeroppervlak in het buitengebied wordt uitgeoefend in de gemeenten Buren, Gorinchem, Geldermalsen en West Maas en Waal (tabel 8.5.1).

²⁷ Een groothandelsbedrijf dat 120.000 m² zoekt, maar waarvan vermoed wordt dat deze agrarische grond zoekt is uit de analyse verwijderd.

²⁸ Het gaat daarbij om alle ondernemers (ongeacht hun huidige vestigingsplaats): inclusief de ondernemers die hebben aangegeven geen bedrijfsruimte te hebben. Van de bedrijven met verplaatsingsplannen maar die geen vestigingsvoorkeur hebben opgegeven, wordt aangenomen dat ze in het zelfde locatietype respectievelijk zelfde gemeente blijven. De ruimtebehoefte van bedrijven die Rivierenland willen verlaten, zijn niet in de beschouwing opgenomen.

Tabel 8.5.1 Ruimtebehoefte voor bedrijfsuitbreiding van bedrijven in het buitengebied en voor verplaatsingen in en naar het buitengebied per beoogde gemeente.

	bouwgrond		vloeroppervlak	
	m ²	%	m ²	%
Buren	21.300	16	15.215	26
Culemborg	100	0	545	1
Druten	1.400	1	1.360	2
Geldermalsen	8.300	6	6.310	11
Neder-Betuwe	18.200	14	3.615	6
Maasdriel	10.000	8	855	1
Tiel	4.700	4	2.265	4
Zaltbommel	4.000	3	3.250	6
Neerijnen	4.900	4	2.010	3
Gorinchem	2.250	2	8.130	14
Leerdam	5.900	4	2.790	5
West Maas en Waal	28.750	22	5.950	10
Giessenlanden	2.000	2	300	1
Zederik	20.000	15	4.870	8
Lingewaal			300	1
Totaal	131.800	100	57.765	100
aantal bedrijven	56		84	

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

9 SPECIALE ONDERWERPEN

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal specifieke onderwerpen en vragen die bij de Kamer leven. In paragraaf 9.2 wordt ingegaan op de groep kleine bedrijven (bedrijven tot en met een omvang van 5 fte). Nagegaan wordt in hoeverre deze omvangrijke groep in kenmerken en vestigingsvoorkeuren afwijkt van de overige bedrijven met 6 fte en meer. In paragraaf 9.3 wordt specifiek gekeken naar de behoefte aan woon-werklocaties en in paragraaf 9.4 naar de wensen van bedrijven die op zoek zijn naar een vestigingslocatie met zware milieu categorie, bedrijven die op zoek zijn naar een locatie met overslagmogelijkheden en bedrijven die op zoek zijn naar een watergebonden locatie. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over de belangstelling voor samenwerking tussen bedrijven.

9.2 Kleine bedrijven

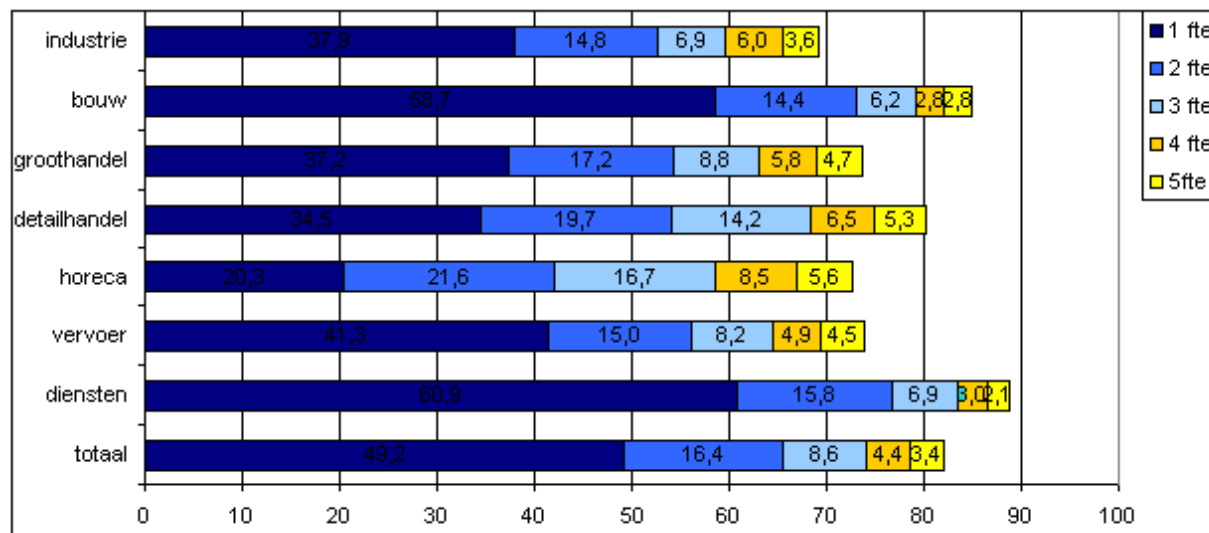
Kenmerken

De afgelopen jaren zijn in Nederland meer bedrijven opgericht dat ooit te voren. Tegelijkertijd staan starters en ZZP-ers als belangrijke representanten van de groep kleine bedrijven, volop in de beleidsbelangstelling omdat zij de representanten zijn van een dynamische en groeiende economie. Omdat de BOD-enquête aan (bijna) alle ondernemers in Rivierenland wordt verstuurd, kan de enquête informatie verschaffen over de groep van kleine bedrijven, die wij hier definiëren als bedrijven tot en met 5 fte.

Van de geënquêteerde bedrijven behoorde bijna 82% tot deze groep. De bedrijven met 1 fte zijn alleen al voor 49% van de bedrijven verantwoordelijk, de groep van 2 fte voor 16,5%, 3 fte voor 8,6%, 4 fte voor 4,4% en 5 fte voor 3,4%. Gezamenlijk zijn deze bedrijven verantwoordelijk voor ruim een kwart (26%) van de werkgelegenheid.

Kleine bedrijven zijn jonger dan grotere bedrijven. De gemiddelde leeftijd van een eenmanszaak is 10 jaar. Bedrijven met een omvang van 2 fte zijn gemiddeld 16 jaar oud. Naarmate bedrijven groter zijn, neemt ook de gemiddelde leeftijd toe. Een bedrijf met 5 fte is in Rivierenland gemiddeld 30 jaar. Deze verdeling van gemiddelde leeftijden staat in verband met de vele starters in de groep kleine bedrijven. Van alle bedrijven die na 2000 zijn opgericht, behoort 93% tot het kleinbedrijf.

Figuur 9.2.1 Aandeel kleine bedrijven per aantal fte, in procenten per sector (N=7861).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In alle sectoren behoort minimaal 69% van de ondernemingen tot het kleinbedrijf (figuur 9.2.1). Het aandeel van het klein bedrijf is relatief klein in de industrie (69%), de horeca (73%), de vervoerssector (74%) en de groothandel (74%). De detailhandel scoort gemiddeld. In de bouw (85%) en de dienstensector (89%) vinden we verhoudingsgewijs veel kleine bedrijven. Deze twee sectoren hebben ook een vergelijkbare samenstelling: ongeveer 70% van het kleinbedrijf is een eenmansbedrijf. In de overige sectoren is dit aandeel veel lager.

Ligging en huisvesting

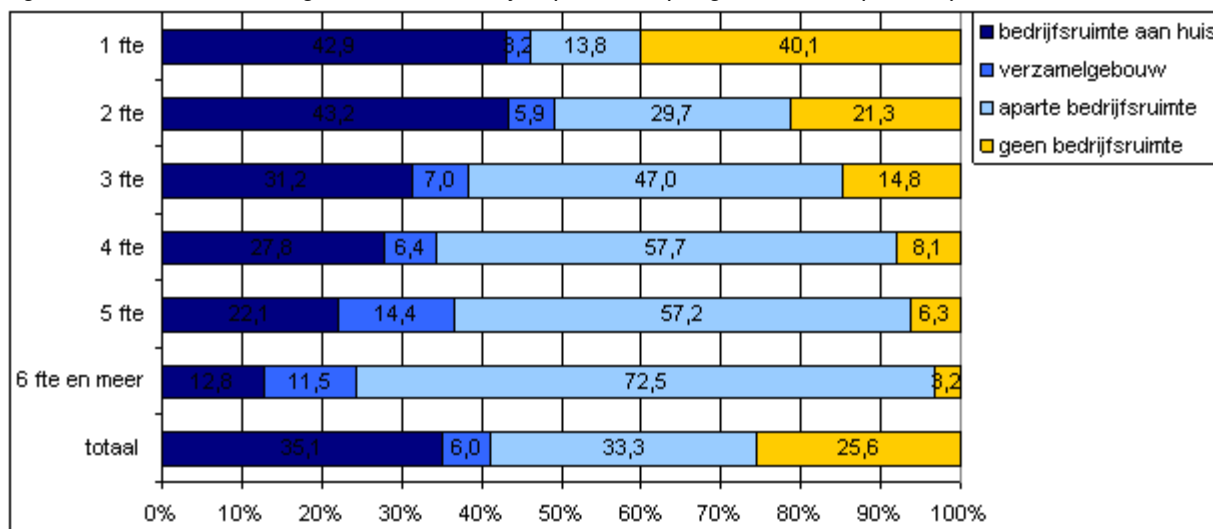
Voor de kleine bedrijven die beschikken over bedrijfsruimte zijn woonwijken een belangrijke vestigingslocatie. Van deze kleine bedrijven in Rivierenland is 38% gevestigd in een woonwijk. Van de eenmanszaken is dit aandeel zelfs 47%. 24% van het klein bedrijf is gevestigd in centrumlocaties en 23% in het buitengebied. Op bedrijventerreinen vinden we 16% van het klein bedrijf. Het aandeel kleinbedrijf per gemeente ligt tussen de 77% in Neerijnen en 87% in Buren. De afwijkingen van het regionaal gemiddelde van 82% zijn dus beperkt. In Giessenlanden zijn in verhouding veel eenmanszaken (58%) tegenover een regionaal gemiddelde van 49%.

De vestigingslocatie van bijna 2000 bedrijven zonder bedrijfsruimte is niet bekend. Aangenomen mag worden dat een groot deel daarvan als vestigingsadres het huisadres van de ondernemer heeft²⁹. Wordt dit in de beschouwing meegenomen dan ligt het aandeel kleine bedrijven dat in een woonwijk is gevestigd veel hoger dan het gemiddelde van 38%.

Qua huisvesting wijkt het klein bedrijf duidelijk af van de overige bedrijven. 40% van het kleinbedrijf heeft bedrijfsruimte aan huis, terwijl dat bij de overige bedrijven maar bij 13% het geval is. Bijna een derde (31%) van het kleinbedrijf heeft geen bedrijfsruimte (overige bedrijven 3%). Een kwart (25%) van het klein bedrijf heeft een apart bedrijfsruimte, terwijl dat bij de overige bedrijven bijna driekwart (73%) is.

Naarmate het klein bedrijf meer fte in dienst heeft neemt het aandeel bedrijven met bedrijfsruimte aan huis en het aandeel bedrijven zonder bedrijfsruimte af. Tegelijkertijd neemt het aandeel bedrijven dat beschikt over aparte bedrijfsruimte toe. Ook het aandeel bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw neemt met de omvang toe, maar is bij 5 fte nog maar 14% (figuur 9.2.2).

Figuur 9.2.2 Huisvesting van het kleinbedrijf in procenten per grootteklasse (N=7766).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Dynamiek

Kleine bedrijven hebben weinig verbouwings- en/of verplaatsingsplannen. Maar 6% van de kleine bedrijven heeft verbouwingsplannen, terwijl dit percentage bij de overige bedrijven 16% is. Voor een deel hangt dit samen met het feit dat 31% van de kleine bedrijven geen bedrijfsruimte heeft en dus geen verbouwingsplannen kan hebben. Van de kleine bedrijven heeft 10% verplaatsingsplannen, tegenover 18% bij de overige grotere bedrijven.

Kleine bedrijven hebben in verhouding iets meer plannen tot bedrijfsbeëindiging dan de bedrijven met meer dan 5 fte, namelijk 11% tegenover 8%. De aard van deze plannen verschilt aanzienlijk tussen deze twee groepen. Bij de kleine bedrijven met bedrijfsbeëindigingsplannen wil 59% van de ondernemers stoppen, terwijl dit aandeel bij de grotere bedrijven 8% is. Bij de grotere bedrijven wordt veel vaker over overname of een opvolger gedacht.

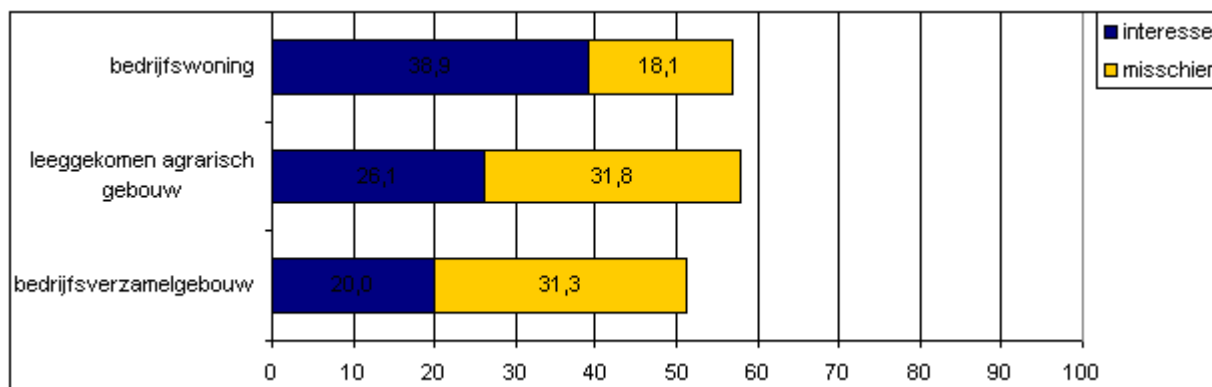
Gevraagd naar hun toekomstverwachting, denkt 18% van de kleine bedrijven dat de komende vijf jaar het aantal medewerkers zal stijgen. Bij de overige bedrijven is dat veel hoger namelijk 48%. 80% van de kleine bedrijven denkt dat het aantal medewerkers gelijk zal blijven. Bij de overige bedrijven is dat 50%.

²⁹ Dit is mede ingegeven door het feit dat 77% van deze bedrijven 1 fte heeft.

Wensen

De belangstelling (interesse en misschien interesse) voor bedrijfswoningen en leeggekomen agrarische gebouwen ligt bij kleine bedrijven (met verhuisplannen) zo'n 20% punten hoger dan bij de overige bedrijven. De belangstelling voor bedrijfsverzamelgebouwen ligt 15% punten hoger. Bijna 40% van de kleine bedrijven heeft zeker interesse voor een bedrijfswoning en 18% misschien. Ook de belangstelling voor een leeggekomen agrarisch gebouw is hoog, maar minder stellig. Hetzelfde geldt voor bedrijfsverzamelgebouwen. Hoewel 51% van de kleine bedrijven daarvoor belangstelling heeft, zegt maar 20% dat ze daadwerkelijk interesse hebben en 31% misschien interesse (figuur 9.2.3).

Figuur 9.2.3 Belangstelling voor bepaalde gebouwtypen bij kleine bedrijven in procenten van kleine bedrijven met verhuisplannen (N ca. 650*).



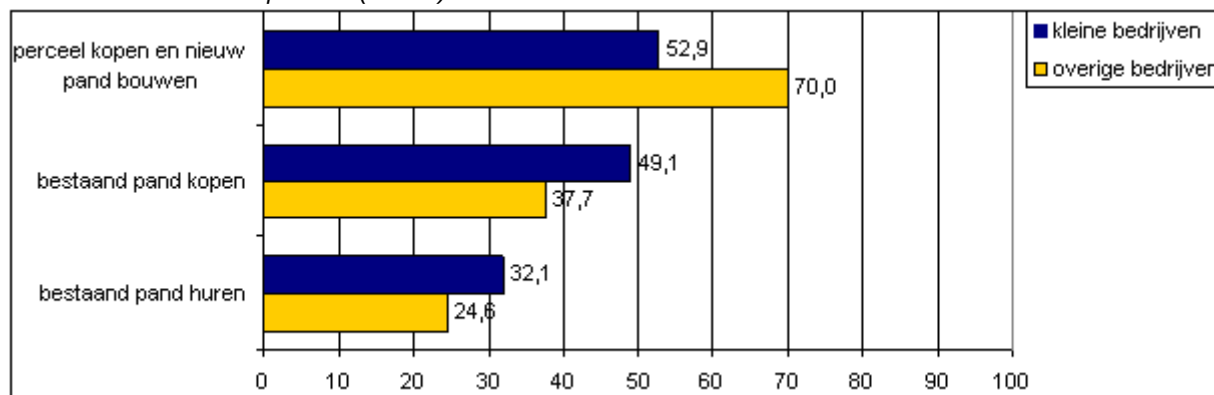
* N verschilt iets per type huisvesting.

Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Ruim de helft (53%) van de kleine bedrijven met verhuisplannen koopt het liefst een kavel bouwgrond en realiseert daarop de huisvesting (figuur 9.2.4). Bij de overige bedrijven ligt dit percentage hoger, namelijk 70%.

Verhoudingsgewijs hebben kleine bedrijven meer belangstelling om hun huisvesting uit de bestaande voorraad gebouwen te betrekken, dan de overige bedrijven. Bijna de helft van de kleine bedrijven (49%) heeft belangstelling voor het kopen en een bestaand pand, terwijl dat bij de overige bedrijven 38% is. 32% van de kleine bedrijven heeft belangstelling om een bestaand pand te huren.

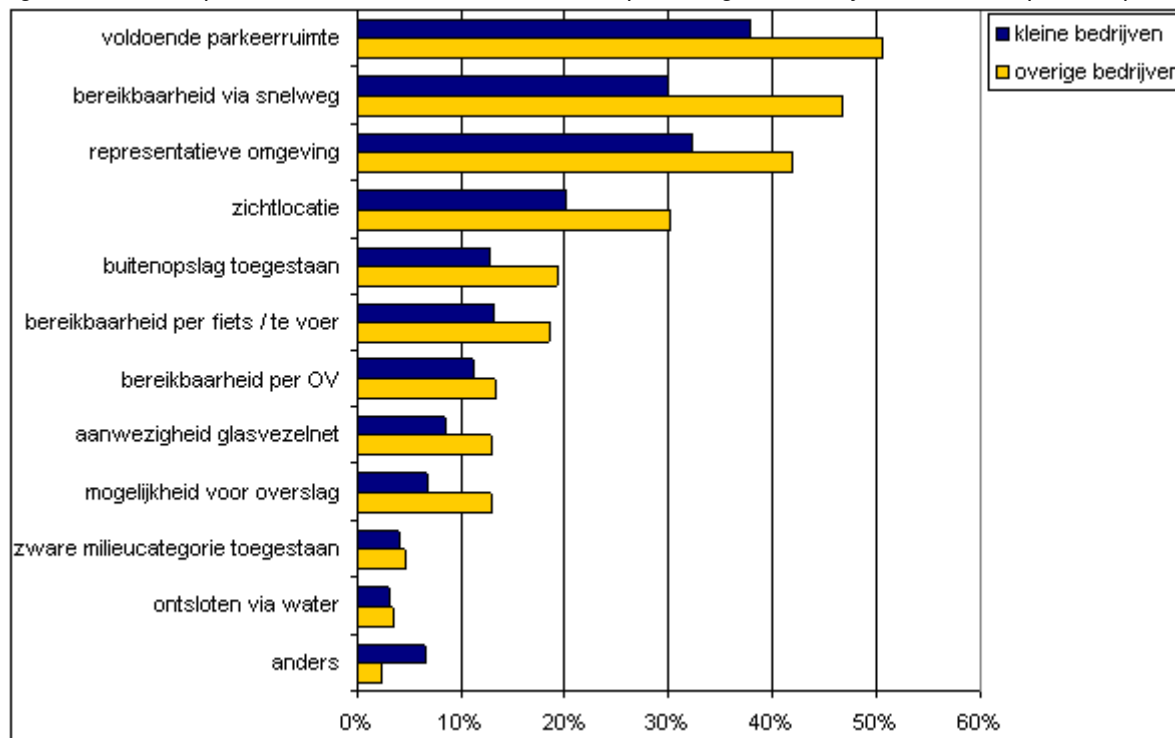
Figuur 9.2.4 Belangstelling voor verschillende verwervingsvormen in procenten van bedrijven met verhuisplannen (N=702).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Kleine bedrijven stellen grosso modo dezelfde eisen aan hun locatie als de overige bedrijven, echter met dien verstande dat zij elk afzonderlijk aspect iets minder vaak noemen dan de overige bedrijven (figuur 9.2.5). Alleen in de categorie overige eisen scoren de kleine bedrijven meer dan de overige bedrijven. Daarbij valt op dat van de 41 eisen die worden genoemd er 8 betrekking hebben op de combinatie van wonen en werken op het pand niveau.

Figuur 9.2.5 Speciale eisen aan de nieuwe locatie als percentage van bedrijven met verhuisplannen (N=888).

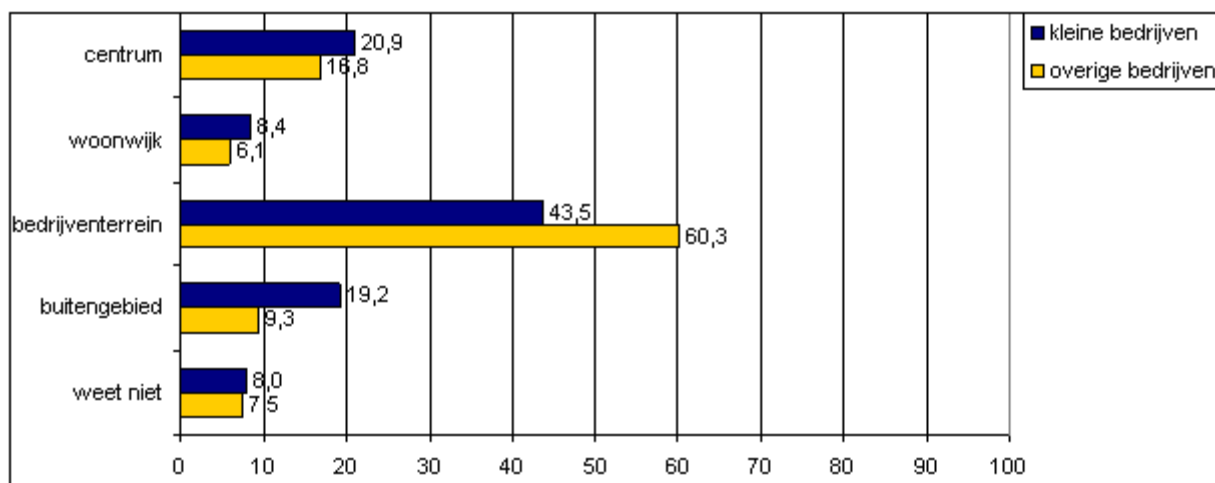


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Van de kleine bedrijven met verplaatsingsplannen noemt 44% het bedrijventerrein als het locatietype dat de voorkeur heeft (figuur 9.2.6). Dat is minder dan bij de overige bedrijven, waar 60% deze voorkeur uitspreekt. Bijna 20% van de kleine bedrijven wil zich bij voorkeur in het buitengebied vestigen. Dit is ruim twee keer zoveel als bij de overige bedrijven. Kleine bedrijven hebben ook een iets sterkere voorkeur voor centrumgebieden en woonwijken. Dit betekent dan ook bij kleine bedrijven een verhuisstroom valt te verwachten richting bedrijventerreinen, echter deze zal verhoudingsgewijs minder omvangrijk zijn dan bij de overige bedrijven. Wel is de absolute omvang van de verhuisstroom kleine bedrijven groter dan die van de overige bedrijven³⁰.

³⁰ Van de 740 bedrijven met verhuisplannen (inclusief bedrijven zonder bedrijfsruimte) behoren er 526 (71%) tot de kleine bedrijven.

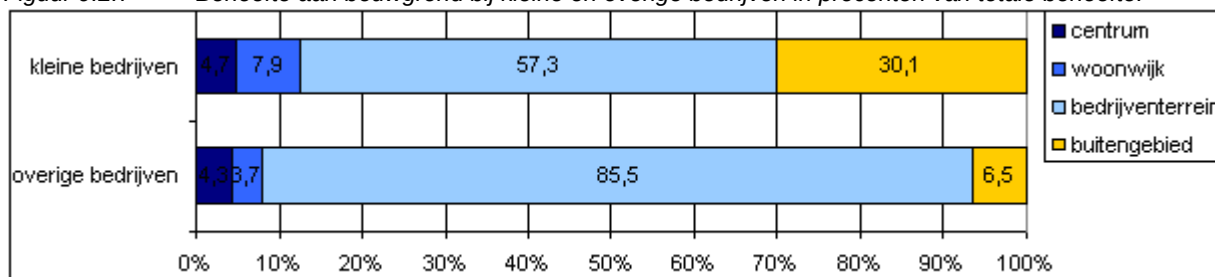
Figuur 9.2.6 Voorkeurslocatie van bedrijven met verplaatsingsplannen in procenten van bedrijven met verplaatsingsplannen (N=740).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Tenslotte wordt gekeken naar de ruimtebehoefte van kleine bedrijven. In totaal zoeken 308 kleine bedrijven 521.500 m² bouwgrond³¹. Ter vergelijking, de 159 grotere bedrijven die op zoek zijn naar bouwgrond zoeken naar in totaal 748.000 m². Met andere woorden 41% van de behoefte aan bouwgrond is afkomstig van kleine bedrijven. Uitgespitst naar voorkeurslocatie komt ruim 57% van de behoefte aan bouwgrond bij kleine bedrijven terecht op bedrijventerreinen³². Dat is veel minder dan bij de overige bedrijven waar het aandeel bedrijventerreinen op 86% ligt. Kleine bedrijven hebben een relatief en absoluut grote belangstelling voor bouwgrond in het buitengebied. Daarnaast hebben ze ook relatief veel belangstelling in bouwgrond in woonwijken (in vergelijking tot de overige bedrijven), maar in absolute termen is deze behoefte kleiner dan van overige bedrijven in woonwijken (figuur 9.2.7).

Figuur 9.2.7 Behoeftte aan bouwgrond bij kleine en overige bedrijven in procenten van totale behoefte.

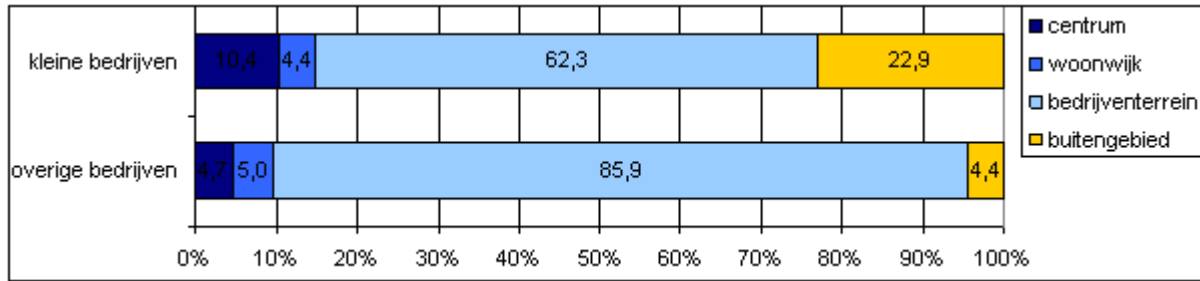


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

In totaal zoeken 468 kleine bedrijven bedrijfsruimte met een totaal oppervlak van 264.000 m². Ter vergelijking, de overige bedrijven (180 bedrijven) zoeken 357.000 m² bedrijfsruimte. Het aandeel van de kleine bedrijven in de vraag naar bedrijfsruimte is daarmee 43%. Wanneer naar de verdeling van deze behoefte over de vier locatietypen wordt gekeken dat zien we het zelfde patroon als bij de behoefte aan bouwgrond. Het enige verschil is dat kleine bedrijven relatief wat meer belangstelling hebben voor bedrijfsruimte in centrumlocaties dan bij bouwgrond het geval is (figuur 9.2.8)

³¹ Een bedrijf dat 120.000 m² zoekt, maar waarvan vermoed wordt dat deze agrarische grond zoekt is uit de analyse verwijderd.
³² Wanneer de voorkeurslocatie niet bekend is, is de ouder locatie aangehouden.

Figuur 9.2.8 Behoefte aan bedrijfsruimte bij kleine en overige bedrijven in procenten van totale behoefte.



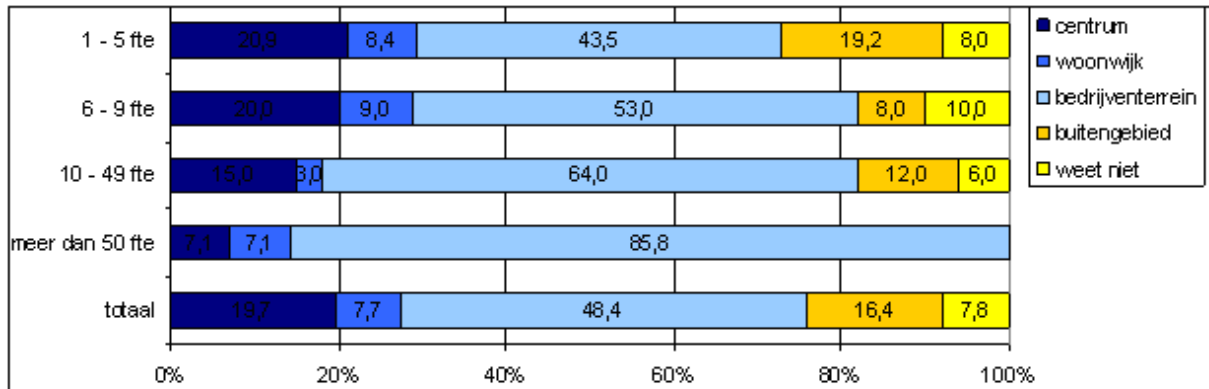
Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Samenvattend kan worden gesteld dat kleine bedrijven bij hun locatievoorkeur in hoofdlijnen niet veel afwijken van de overige bedrijven. Bedrijventerreinen oefenen op beide groepen een grote aantrekkingskracht uit, al is die op de kleine bedrijven van een iets kleiner omvang. Daarentegen hebben kleine bedrijven een grotere belangstelling voor vooral het buitengebied. Voor woonwijken hebben kleine bedrijven weinig belangstelling al is deze wel een fractie hoger dan bij de overige bedrijven. Dit ondanks het feit dat vele bedrijven in een woonwijk zijn gevestigd. Wel hebben kleine bedrijven relatief vaak interesse in vestiging in een bedrijfswoning. Deze hoeft niet noodzakelijkerwijs in een woonwijk te staan, maar kan ook op een bedrijventerrein of in het buitengebied staan. Kleine bedrijven hebben daarom een lichte voorkeur voor woon-werklocaties (zijnde alle niet bedrijventerreinen), maar vooral een voorkeur om wonen en werken op gebouwniveau te combineren.

9.3 Woon-werklocaties

Sinds het advies over de werklandschappen van de VROM-raad in 2006 staan woon-werklocaties volop in de belangstelling. De vraag is echter of bedrijven daar belangstelling voor hebben. In zijn algemeenheid geldt dat naarmate bedrijven groter worden ze vaker op bedrijventerreinen gevestigd zijn en vaker een voorkeur voor bedrijventerreinen hebben. Echter in alle bedrijfsgrootte klassen worden bedrijventerreinen het meest genoemd als voorkeurslocatie (figuur 9.3.1). Zelfs bij eenmansbedrijven heeft 45% een voorkeur voor een bedrijventerrein.

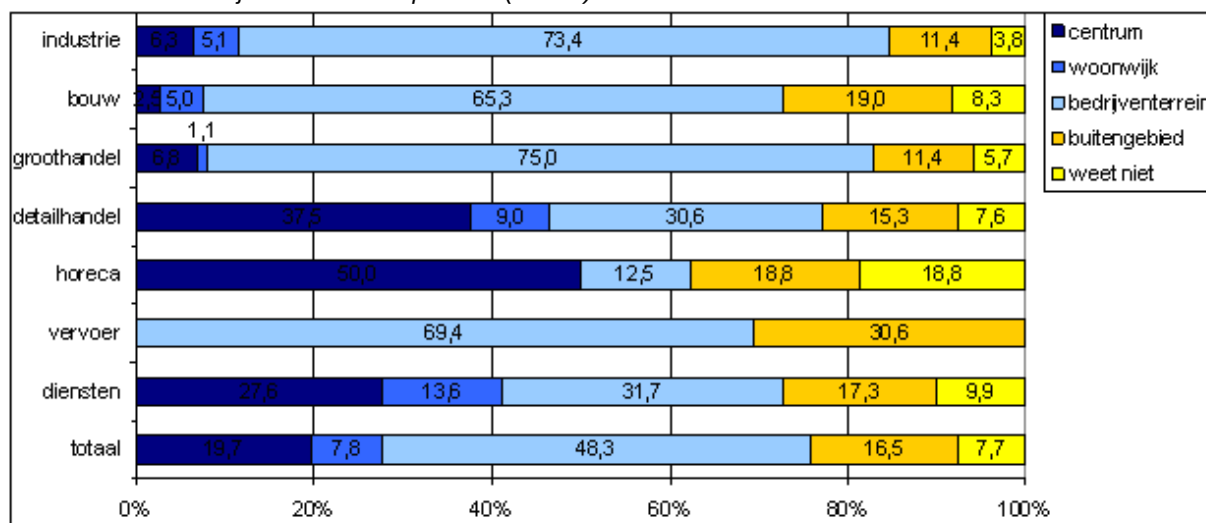
Figuur 9.3.1 Eerste locatievoorkeur van bedrijven met verplaatsingsplannen per bedrijfsgrootte klasse in procenten van bedrijven met verhuisplannen (N=740).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Kijkend naar de sectoren, dan blijkt dat geen enkele sector veel belangstelling heeft voor vestiging in een woonwijk (figuur 9.3.2). Alleen in de dienstensector en de detailhandel bestaat een iets meer gemiddelde belangstelling voor woonwijken. Meer belangstelling is er voor centrumlocaties, vooral bij de horeca, de detailhandel en de dienstensector. Belangstelling voor het buitengebied bestaat er in alle sectoren. Uitgaande van de voorkeuren van ondernemers met verplaatsingsplannen zijn woonwijken dus geen geschikte locatie voor het creëren van woon-werklocaties. Centrumlocaties en het buitengebied zijn daarvoor iets meer geschikt, maar deze locaties hebben van nature al meer het karakter van een gemengde locatie.

Figuur 9.3.2 Eerste locatievoorkeur van bedrijven met verplaatsingsplannen per sector in procenten van bedrijven met verhuisplannen (N=727).

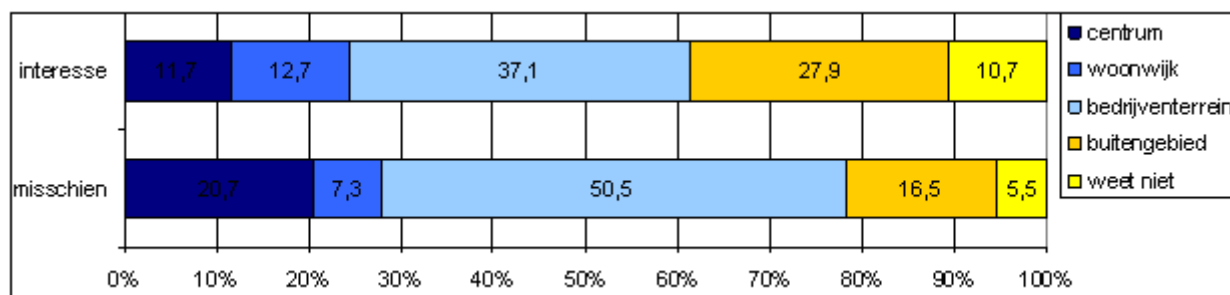


Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Wanneer bij de bedrijven met verplaatsingsplannen de locatievoorkeur per voorkeursgemeente wordt gecombineerd, dan ontstaat ongeveer het zelfde beeld als het totaal: bedrijventerreinen zijn in alle gemeenten favoriet. Alleen in Neder-Betuwe hebben relatief veel bedrijven een voorkeur voor het centrum (34%) en in Zederik (37%) voor het buitengebied³³.

De belangstelling voor woon-werklocaties kan ook worden afgeleid uit de belangstelling voor bedrijfswoningen. In totaal hebben 197 ondernemers zeker interesse in een bedrijfswoning en 109 misschien. Ook deze bedrijven hebben geen sterke voorkeur voor woonwijken. Van de bedrijven die zeker interesse hebben in een bedrijfswoning heeft 13% een voorkeur voor een woonwijk en 7% van de bedrijven heeft misschien interesse. Een kwart van de bedrijven die zeker interesse hebben voor een bedrijfswoning heeft een voorkeur voor het buitengebied (figuur 9.3.3).

Figuur 9.3.3 Voorkeur voor vestigingslocatie per belangstelling voor bedrijfswoning in procenten (N=306).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Een relatief grote belangstelling voor bedrijfswoningen vinden we in de vervoerssector (46%) en de bouw (40%). Deze voorkeur wordt gecombineerd met respectievelijk een sterke voorkeur voor het buitengebied en bedrijventerreinen. In de dienstensector ligt de belangstelling voor bedrijfswoningen net iets boven het gemiddelde maar in absolute termen gaat het wel om 69 ondernemers die zeker interesse hebben. Een kwart daarvan heeft een woonwijk als voorkeur en 30% het buitengebied.

Bedrijven zonder bedrijfsruimte en met verplaatsingsplannen, wijken in locatievoorkeur nauwelijks af van de overige bedrijven met verplaatsingsplannen. Ook in deze groep is de belangstelling voor woonwijken beperkt (10%) en wil de

³³ In Zederik gaat het om kleine aantallen.

helft zich op een bedrijventerrein vestigen. Bijna een kwart heeft een voorkeur voor het buitengebied. Wel heeft deze groep relatief veel belangstelling voor een bedrijfswoning. De helft heeft hier zeker interesse voor.

Uit de literatuur is bekend dat in woonwijken veel bedrijven worden opgericht. Als starterslocatie kunnen woonwijken dus wel degelijk interessant zijn. Uit de BOD-enquete zijn aanwijzingen te vinden die er op duiden dat dit ook in Rivierenland het geval is. Zo is de gemiddelde leeftijd van bedrijven in woonwijken (14 jaar) lager dan die op bedrijventerreinen (19 jaar), in het buitengebied (19 jaar) en centrumlocaties (24 jaar). Daarnaast is 40% van de bedrijven in woonwijken na het jaar 2000 gestart.

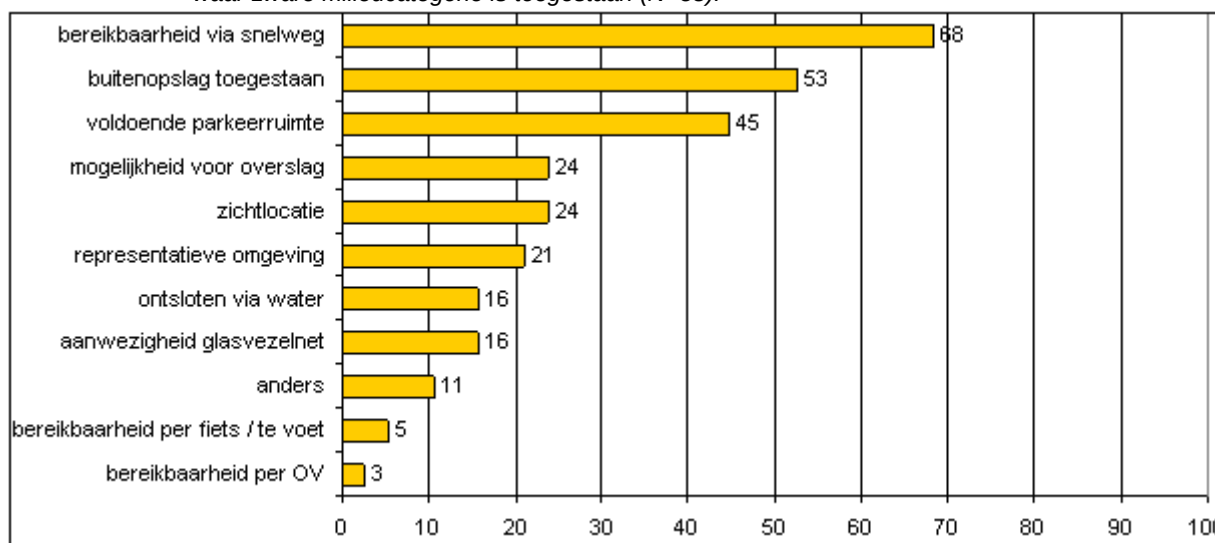
Samenvattend kan worden gesteld dat de interesse voor woon-werklocatie beperkt is. Alleen in de dienstensector is er in zekere mate belangstelling voor vestiging in woonwijken. Iets groter is de belangstelling voor het buitengebied. Van de bedrijven die zeker interesse hebben in een bedrijfswoning heeft 50% een voorkeur voor een bedrijventerrein als vestigingslocatie.

9.4 Zware milieucategorie, overslagmogelijkheden en locaties ontsloten door water

Zware milieucategorie

Onder de bedrijven met verhuisplannen zijn, bevinden zich 38 bedrijven op zoek zijn naar een locatie waar een zware milieucategorie is toegestaan. Daarvan behoren er 15 tot de industrie, 8 tot de detailhandel³⁴, 4 tot de groothandel en eveneens 4 tot de vervoerssector. Opvallend is dat 70% van deze bedrijven tot het kleinbedrijf behoort. Er zijn maar zeven bedrijven van meer dan 10 fte op zoek naar een locatie waar een zware milieucategorie is toegestaan. Bedrijven die zich willen vestigen op een locatie waar een zware milieucategorie is toegestaan hebben verder als belangrijke eisen dat deze locatie goed bereikbaar is via de snelweg, er buitenopslag is toegestaan en dat er voldoende parkeerruimte is. Weinig belangstelling is er voor bereikbaarheid per langzaam verkeer en openbaar vervoer (tabel 9.4.1).

Figuur 9.4.1 Speciale eisen aan de nieuwe locatie als percentage van bedrijven die op zoek zijn naar een locatie waar zware milieucategorie is toegestaan (N=38).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

De meerderheid (82%) van deze bedrijven wil zich op een bedrijventerrein vestigen. De overige bedrijven opteren voor het buitengebied. De voorkeur gaat dan uit naar de gemeenten Zaltbommel, (8x), Geldermalsen (5), Tiel en Gorinchem (ieder 3) en Culemborg, Maasdriel en Leerdam (ieder 2). De overige gemeenten zijn steeds één keer als voorkeursgemeente opgegeven. Daarnaast willen 5 bedrijven zich buiten Rivierenland vestigen (van 1 bedrijf is de voorkeursgemeente niet bekend).

In totaal wordt 184.000 m² bouwgrond gezocht door 27 bedrijven. De hoeveelheid per bedrijf varieert van 400 m² tot 50.000 m². Bouwgrond wordt vooral gezocht in de (voorkeurs)gemeenten Tiel (52.000 m²), Gorinchem (35.000 m²),

³⁴ Het gaat daarbij o.a. om een benzinestation, een botenhandel en een brandstoffenhandel.

Zaltbommel (27.000 m²), Buren (20.000 m²) en Maasdriel (5.400 m²). In de overige gemeenten is een behoefte van 4.000 m². In Druten en Neerijnen is onder de geënuquêteerde bedrijven geen belangstelling voor bouwgrond. In totaal 33.000 m² van de behoefte wordt buiten de Rivierenland gezocht. Er is behoefte aan 57.000 m² bouwgrond die ontsloten is via water in de gemeenten Buren en Gorinchem.

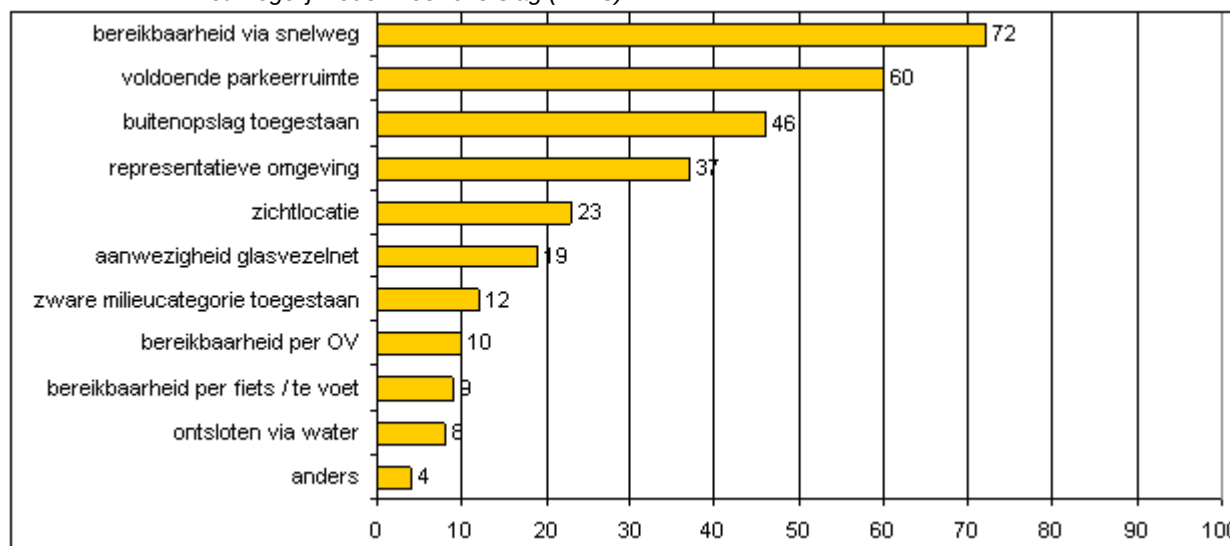
De behoefte aan bedrijfsruimte voor een zware milieucategorie is 102.000 m² (35 bedrijven). De behoefte per bedrijf varieert van 100 m² tot 30.000 m². Daarvan heeft ruim de helft (52%) betrekking op productieruimte en 35% op opslag- en distributieruimte. Voorkeursgemeenten waar veel behoefte is aan bedrijfsruimte zijn Gorinchem (33.000 m²), Zaltbommel (25.000 m²) en Tiel (16.000 m²). In de overige gemeenten ligt de behoefte op of onder de 3.000 m². In totaal wordt 12.300 m² bedrijfsruimte buiten Rivierenland gezocht.

Overslagmogelijkheden

Onder de bedrijven met verhuisplannen bevinden zich 78 ondernemingen die graag een mogelijkheid voor overslag willen hebben. Voor een kwart (25%) zijn dit bedrijven uit de vervoerssector, voor 21% uit de bouw en 17% de groothandel. Ook de dienstensector (16%)³⁵, de industrie (13%) en de detailhandel (8%) zijn in deze groep vertegenwoordigd. Meer dan de helft (58%) van deze bedrijven behoort tot het kleinbedrijf en 72% heeft minder dan 10fte in dienst.

Bedrijven die op zoek zijn naar locaties met mogelijkheden voor overslag zijn vooral op zoek naar locaties die bereikbaar zijn via de snelweg, over voldoende parkeerruimte beschikken en waar buitenopslag is toegestaan. Daarnaast is er nog redelijk wat belangstelling voor een representatieve omgeving en zichtlocatie. Opvallend weinig bedrijven hechten aan een goede bereikbaarheid op openbaar vervoer, per langzaam transport of een goede bereikbaarheid per water.

Figuur 9.4.2 Speciale eisen aan de nieuwe locatie als percentage van bedrijven die op zoek zijn naar een locatie met mogelijkheden voor overslag (N=78).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Het favoriete locatietype van bedrijven op zoek naar overslagmogelijkheden is het bedrijventerrein. Driekwart van de bedrijven wil zich op zo'n locatie vestigen. 22% heeft belangstelling voor het buitengebied. Slechts een enkel bedrijf heeft belangstelling voor vestiging in een woonwijk of het centrum. Dertien bedrijven willen zich bij voorkeur in Geldermalsen vestigen en 11 hebben een voorkeur voor Zaltbommel. In Tiel en Gorinchem willen zich ieder 7 bedrijven vestigen. In de overige gemeenten willen zich vijf of minder bedrijven vestigen. Zes bedrijven gaven te kennen Rivierenland te willen verlaten. Vijf bedrijven hebben geen voorkeur opgegeven.

In totaal wordt 198.000 m² bouwgrond gezocht door 51 bedrijven. De hoeveelheid per bedrijf varieert tussen de 60 m² en 30.000 m². De grootste behoefte treffen we aan in de voorkeursgemeenten Gorinchem (45.300 m²), Geldermalsen (32.500 m²), Giessenlanden (20.000 m²), Zaltbommel (19.500 m²), Maasdriel (13.500 m²), Tiel (11.500 m²), Buren (10.500 m²) en Zederik (10.000 m²). In de overige gemeenten ligt de behoefte onder de 10.000 m² en. De bedrijven die overslagmogelijkheden zoeken en overwegen Rivierenland te verlaten zoeken 13.500 m² bouwgrond.

³⁵ Het betreft o.a. dienstverlening ten behoeve van transport en machine verhuurbedrijven.

De behoefte aan bedrijfsruimte onder de bedrijven die overslagmogelijkheden zoeken is 156.500 m² (bij 69 bedrijven). De behoefte per bedrijf varieert tussen de 60 m² en 30.000 m². Bijna de helft (47%) betreft opslag- en distributieruimte bijna een derde (31%) productieruimte. Behoeft aan meer dan 10.000 m² bedrijfsruimte treffen we aan in de voorkeursgemeenten Gorinchem (47.500 m²), Zaltbommel (25.000 m²), Culemborg (11.500 m²), Geldermalsen (11.000 m²), Maasdriel en Zederik (resp. 10.500 m² en 10.000 m²). In de overige gemeenten wordt minder dan 7.000 m² bedrijfsruimte gezocht. Een behoefte van 9.600 m² vloeit af naar buiten het kamergebied Rivierenland.

Watergebonden locatie

In de enquête hebben 28 bedrijven aangegeven dat ze een locatie zoeken die via het water is ontsloten. Het gaat daarbij om 4 bedrijven uit zowel de industrie, de bouw en de groothandel, 5 detailhandelsbedrijven, 1 horeca bedrijf, 2 vervoersbedrijven en 7 dienstverlenende bedrijven.

De helft van deze bedrijven wil zich op een bedrijventerrein vestigen en 6 in het buitengebied. Vier bedrijven willen zich vestigen in Gorinchem, drie Maasdriel, twee in Neder-Betuwe, Buren en Geldermalsen. In de overige gemeenten (behalve Neerijnen) wil steeds één bedrijf zich vestigen. Drie bedrijven willen Rivierland verlaten en 1 bedrijf heeft nog geen voorkeur.

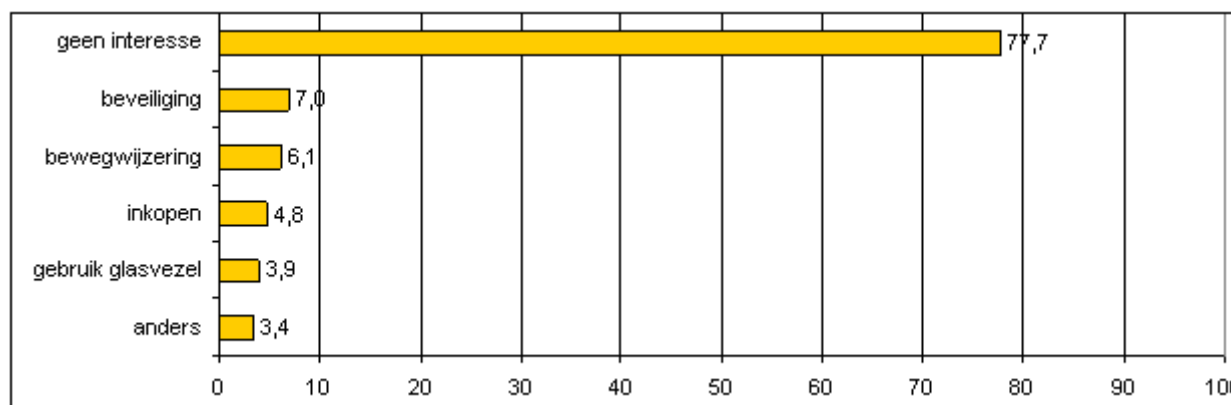
In totaal zoeken 16 bedrijven 82.200 m² bouwgrond, variërend van 100 m² tot 30.000 m². De grootste behoefte treffen we aan in de voorkeursgemeenten Gorinchem (39.000 m²), Buren (20.500 m²), Geldermalsen (10.000 m²) en Zederik (5.000 m²).

In totaal zoeken 25 bedrijven bijna 56.000 m² bedrijfsruimte, variërend van 100 tot 30.000 m². De grootste behoefte treffen we aan in de voorkeursgemeenten Gorinchem (34.500 m²), Culemborg (5.000 m²), Buren (3.000 m²) en Maasdriel (1.600 m²). In de overige gemeenten ligt de behoefte onder de 1.000 m².

9.5 Samenwerking

Aan de bedrijven met bedrijfsruimte is gevraagd of zij interesse hebben om mee te doen aan een gezamenlijke regeling met andere ondernemers om daarmee kostenvoordelen te behalen. Van deze bedrijven heeft 78% geen interesse in een dergelijke samenwerking (figuur 9.5.1). De meeste belangstelling is er voor samenwerking over beveiliging en bewegwijzering. Hiervoor heeft respectievelijk 7% en 6% van de bedrijven belangstelling. Voor het gezamenlijk inkopen heeft 5% van de bedrijven belangstelling en voor het gezamenlijk gebruik van glasvezelkabel 4%. Onder de categorie 'anders' worden een veelheid van onderwerpen genoemd (promotie, delen van huisvesting, gezamenlijke evenementen, etc.), maar ook een enkele keer dat er al een vorm van samenwerking is.

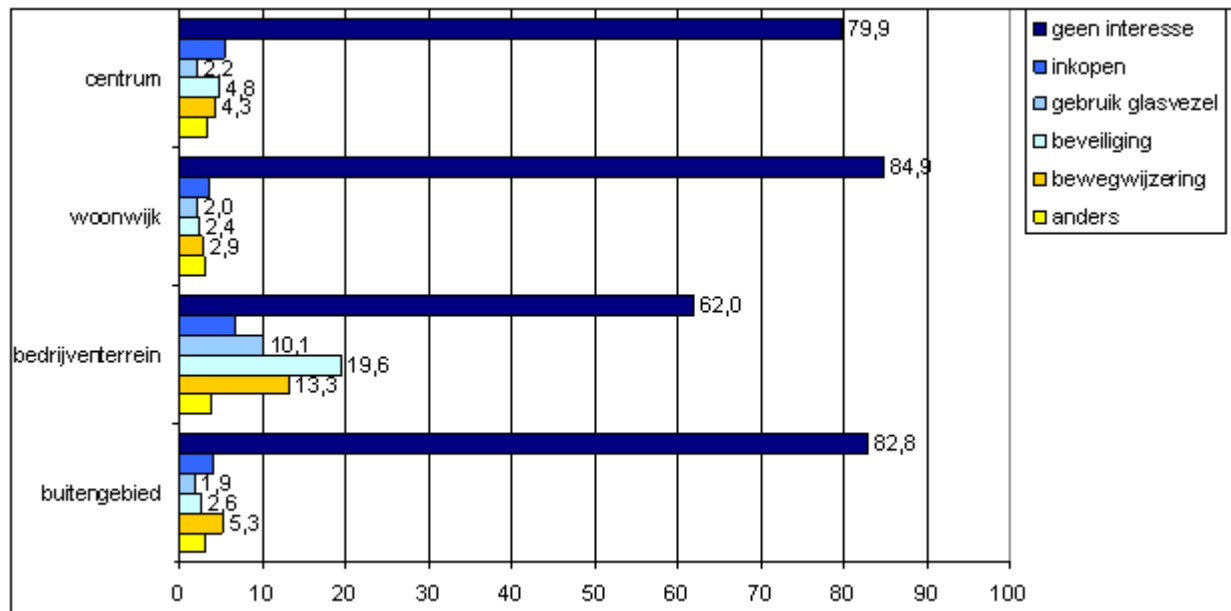
Figuur 9.5.1 Belangstelling voor samenwerkingsaspecten in procenten van totaal bedrijven met bedrijfsruimte (N=5790).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Samenwerking wordt vaak in verband gebracht met parkmanagement op bedrijventerreinen. Echter, samenwerking kan ook op andere locaties worden georganiseerd. Uit de enquête blijkt inderdaad dat ondernemers op bedrijventerreinen de meeste belangstelling voor samenwerking hebben. 38% van de ondernemers heeft daar belangstelling voor samenwerking (figuur 9.5.2). Ook wanneer gekeken wordt naar de verschillende aspecten van de samenwerking is de belangstelling daarvoor op bedrijventerreinen het grootst. De op bedrijventerreinen gevestigde ondernemers denken dan vooral aan beveiliging (20%), bewegwijzering (13%) en het gezamenlijk gebruik van glasvezel (10%).

Figuur 9.5.2 Belangstelling voor samenwerkingsaspecten per locatietype in procenten van bedrijven met bedrijfsruimte (N=5790).



Bron: Enquête Bedrijven Onder Dak, KvK Rivierenland 2007.

Kamer van Koophandel Midden-Nederland

- **Hoofdkantoor:**
Kroonstraat 50
3511 RC Utrecht
Postbus 48
3500 AA Utrecht

Telefoon: 030-2396600
Fax: 030-2312804
E-mail: service@middennederland.kvk.nl

- **Regiokantoren :**
Ede : Ampèrestraat 36
Gorinchem : Avelingen West 3c
Tiel : Laan van Westroyen 4





Bedrijven onder dak 2007

Ontwikkelingen

HIGHLIGHTS BEDRIJFSHUISVESTING RIVIERENLAND



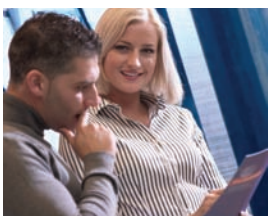
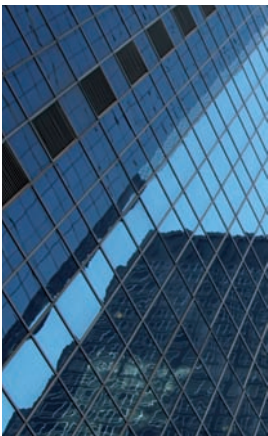
KAMER VAN KOOPHANDEL
MIDDEN-NEDERLAND



Inhoud

1.	<i>Inleiding</i>	3
2.	<i>Huidige situatie</i>	4
2.1	Snelle groei van het aantal eenmanszaken	4
2.2	Meer dan de helft van de werkgelegenheid is gesitueerd op bedrijventerreinen	5
2.3	Bedrijventerreinen Medel en De Kampen worden het best beoordeeld	6
2.4	Meeste ontevredenheid over de parkeersituatie	7
3.	<i>Toekomstplannen</i>	8
3.1	14% van de ondernemers wil verplaatsen	8
3.2	127 hectare bouwgrond gezocht	10
3.3	Tiel favoriet als vestigingsgemeente	11
3.4	Verdergaande concentratie van bedrijven op bedrijventerreinen	13
3.5	Vooraf behoefte aan bedrijfsruimte voor opslag en distributie	14
3.6	Bijna de helft van de behoefte aan bedrijfsruimte en bouwgrond komt van kleine bedrijven	16
3.7	Een kwart van de ondernemers heeft belangstelling in woon-werklocaties	16
3.8	Driekwart van verplaatsende bedrijven ondervindt problemen	17
4.	<i>Conclusies en aanbevelingen</i>	18

1. Inleiding



In 1996 voerde de Kamer van Koophandel voor de eerste keer het onderzoek ‘Bedrijven onder Dak’ uit in het Rivierengebied. Het onderzoek is nu voor een vijfde keer uitgevoerd. Voor het eerst is er een onderzoek dat zoveel gegevens heeft opgeleverd over bedrijfshuisvesting, over een zo lange periode. Hierdoor, maar ook door de hoge response (altijd 50% of meer) is het mogelijk zicht te krijgen op ontwikkelingen en verschuivingen in bedrijfshuisvesting over een langere periode. Deze gegevens zijn van groot belang om een doorkijk te krijgen naar de toekomst. Niet alleen als het gaat om bedrijventerrein of omvang van de ruimtevraag. Maar zeker ook over kwaliteiten van bedrijfsruimte en bedrijfsomgeving, op ieder type bedrijfslocatie, voor iedere branche en sector. De databestanden bevatten gegevens die niet alleen op regionaal niveau bruikbaar zijn, maar ook per gemeente, per kern en zelfs daarbinnen.

Ondernemers en beleidsmakers hebben deze inzichten nodig om de juiste keuzes voor de toekomst te kunnen maken. Dat is van groot belang. Immers: een goede bedrijfshuisvesting is essentieel voor een goede bedrijfsvoering. En dus voor economische ontwikkeling.

Per 1 januari 2008 zijn de Kamers van Koophandel voor Utrecht en voor Rivierenland gefuseerd tot Kamer van Koophandel Midden-Nederland. Vanwege de vele gebruiksmogelijkheden van de gegevens, heeft de Kamer van Koophandel in 2007 besloten ‘Bedrijven onder Dak’ nog een keer uit te voeren in het Rivierengebied. In deze publicatie presenteren we de belangrijkste resultaten. De response was ook in 2007 weer hoog, namelijk 51%. Dit jaar hebben 7.952 ondernemers deelgenomen.



*Veel meer cijfermateriaal is te vinden in een uitgebreider rapport, op de website van Kamer van Koophandel Midden-Nederland:
www.kvk.nl/mn-bedrijvenonderdak*

Door:

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

Drs. E.H.J. Kennis (Kamer van Koophandel Midden-Nederland)

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

© 2008, Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Afdeling Regiostimulering, dhr. drs. E.H.J. Kennis

2.

Huidige situatie



2.1 Snelle groei van het aantal eenmanszaken

De meeste bedrijven behoren tot de dienstensector: 38%. Daarna volgen de bouw met bijna 18% en de detailhandel met 16%. Sinds de eerste enquête uit 1998 is vooral het aandeel van de bouw gestegen (was 13%), terwijl het aandeel van de detailhandel licht terug loopt. Ook qua werkgelegenheid is de dienstensector de grootste, maar nu met een aandeel van 25%. Daarna volgt de industrie met 18%.

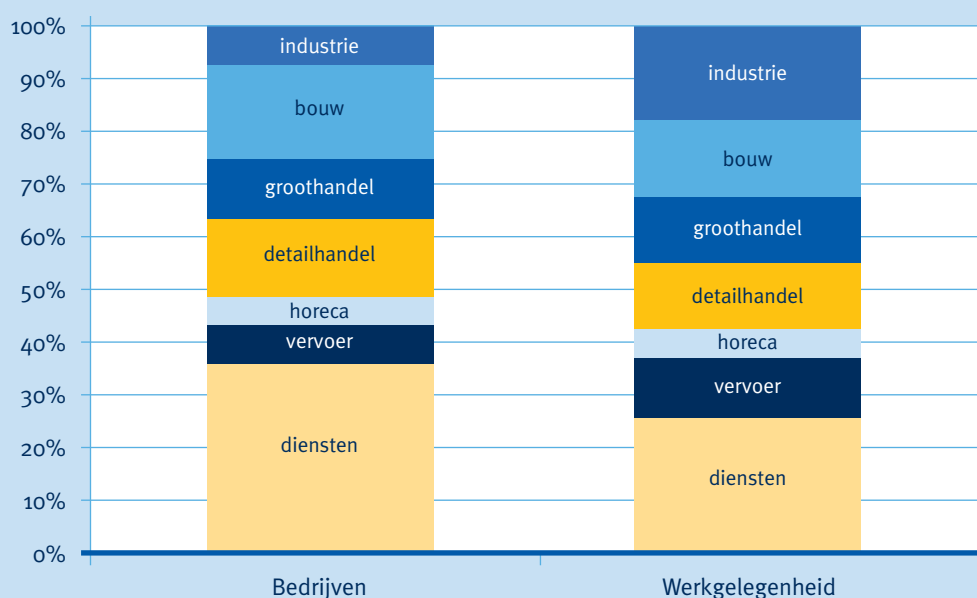
In de afgelopen jaren zijn in Nederland meer bedrijven opgericht dat ooit te voren. Starters en ZZP-ers staan als belangrijke representanten van de grote groep kleine bedrijven, volop in de beleidsbelangstelling omdat zij de representanten zijn van een dynamische en groeiende economie. Omdat de Bedrijven onder Dak enquête aan (bijna) alle ondernemers in Rivierenland is verstuurd,

verschaft de enquête informatie over de groep kleine bedrijven, die wij hier definiëren als bedrijven tot en met 5 fte. Van de geënquêteerde bedrijven behoorde bijna 82% tot deze groep. Gezamenlijk zijn de kleine bedrijven verantwoordelijk voor ruim een kwart (26%) van de werkgelegenheid in Rivierenland.

Vooral in de bouw en de dienstensector komen veel kleine bedrijven voor. Deze sectoren onderscheiden zich door zeer veel eenmanszaken (rond de 60% van de bedrijven in de sector).

Eenmansbedrijven zijn goed voor bijna de helft (49%) van alle bedrijven. Hun aandeel groeit snel, in 1998 behoorde nog 40% tot deze groep. Het aandeel van deze groep in de totale werkgelegenheid bedraagt 9% maar stijgt snel.

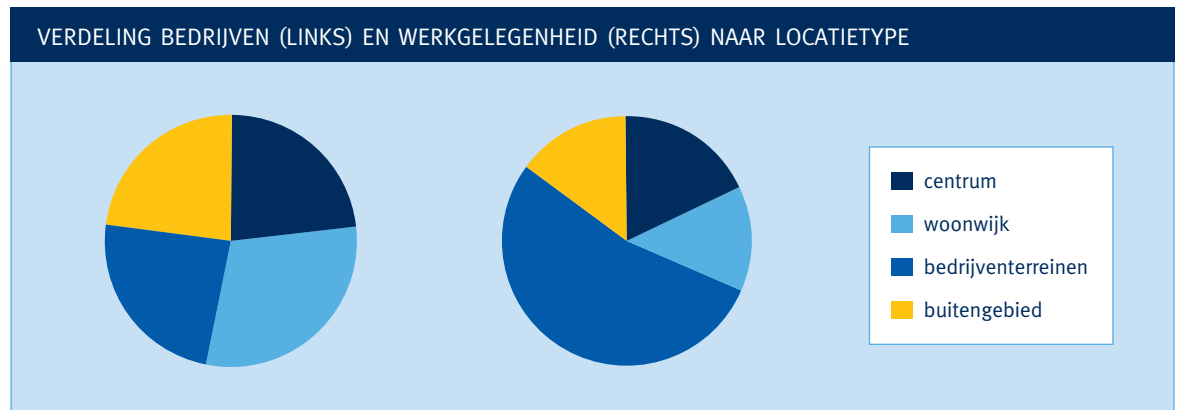
VERDELING BEDRIJVEN EN WERKGELEGENHEID PER SECTOR



2.2 Meer dan de helft van de werkgelegenheid is gesitueerd op bedrijventerreinen

Meer dan de helft van de werkgelegenheid is gesitueerd op bedrijventerreinen (54%). Echter, maar 23% van de bedrijven is daar gevestigd. Bedrijventerrein zijn als vestigingslocatie vooral

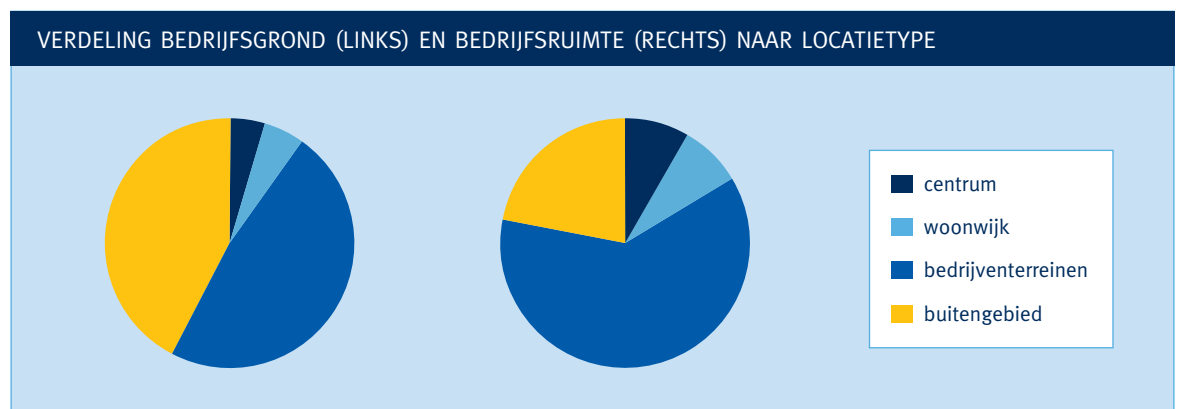
belangrijk voor het midden- en groot bedrijf. Woonwijken en het centrum zijn voor de kleine bedrijven belangrijke vestigingslocaties.



Van de geënquêteerde bedrijven heeft 35% de bedrijfsruimte aan huis. Daarnaast zegt 26% geen bedrijfsruimte te hebben. Dit laatste aandeel neemt door de jaren toe en hangt samen met de groei van het aantal kleine bedrijven. Het gaat daarbij onder meer om eenmanszaken in de bouw, transport (eigen rijders), adviesbureaus en ambulante kappers en pedicures. Van de bedrijven die wel bedrijfsruimte hebben heeft bijna de helft deze 'aan huis'. Dat betekent dat de bedrijfsruimte zich in of aan het woonhuis van de ondernemer bevindt, of dat er een aparte bedrijfswoning is. Gemiddeld hebben deze ondernemers 146 m² aan bedrijfsruimte ter beschikking.

Een derde van de ondernemingen heeft een aparte bedrijfsruimte. De gemiddelde grootte daarvan is 1.300 m². 6% is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw.

In totaal hebben de geënquêteerde bedrijven 842 hectare bedrijfsgrond en 3,7 miljoen m² bedrijfsruimte in gebruik. Dat is gemiddeld 3.700 m² grond en 725 m² bedrijfsruimte. Het grootste deel van de bedrijfsgrond is te vinden op bedrijventerreinen (47%) en in het buitengebied (42%). Gecombineerd met het werkgelegenheidsaandeel blijkt dat bedrijfsgrond op bedrijventerreinen intensiever wordt gebruikt dan in het buitengebied.





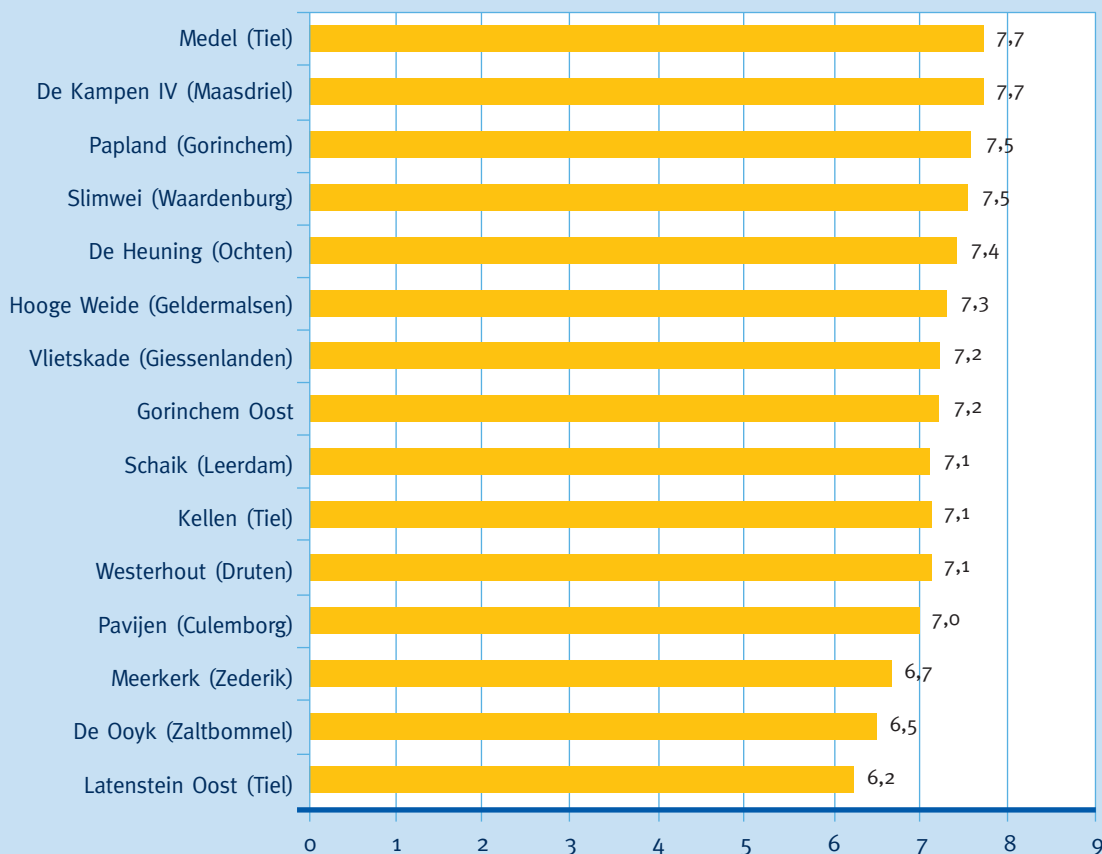
2.3 *Bedrijventerreinen Medel en De Kampen worden het best beoordeeld*

De ondernemers is gevraagd hun huidige locatie en huisvesting te beoordelen door middel van een rapportcijfer. Met een gemiddeld rapportcijfer van 7,5 voor geheel Rivierenland, mag geconcludeerd worden dat ondernemers redelijk tevreden zijn. Ondernemers in de dienstensector geven het hoogste rapportcijfer (7,8), terwijl ondernemers in de detailhandel een lager cijfer geven (7,2). Ook per locatietype loopt het oordeel uiteen. Ondanks dat bedrijventerreinen speciaal voor het bedrijfsleven worden ontwikkeld, geven ondernemers dit locatietype het laagste rapportcijfer, namelijk gemiddeld een 7,2. Het hoogste rapportcijfer wordt gegeven door ondernemers in het buiten-

gebied: een 8. Centrumlocaties en woonwijken liggen daar met respectievelijk een 7,4 en 7,5 tussen in. Voor de grote bedrijventerreinen kon ook het gemiddelde rapportcijfer worden berekend. Dan blijkt dat terreinen zeer verschillende worden beoordeeld. De terreinen Medel in Tiel en De Kampen IV in Maasdriel kregen een hoog rapportcijfer (7,7), terwijl Latenstein Oost in Tiel met een 6,2 laagst scoort.

Tussen de gemeenten zijn de verschillen in het gemiddelde rapportcijfer beperkt. Buren scoort met een 7,8 het hoogste en Tiel en Gorinchem beide met een 7,3 het laagste.

GEMIDDELD RAPPORTCIJFER VOOR GROTE BEDRIJVENTERREINEN

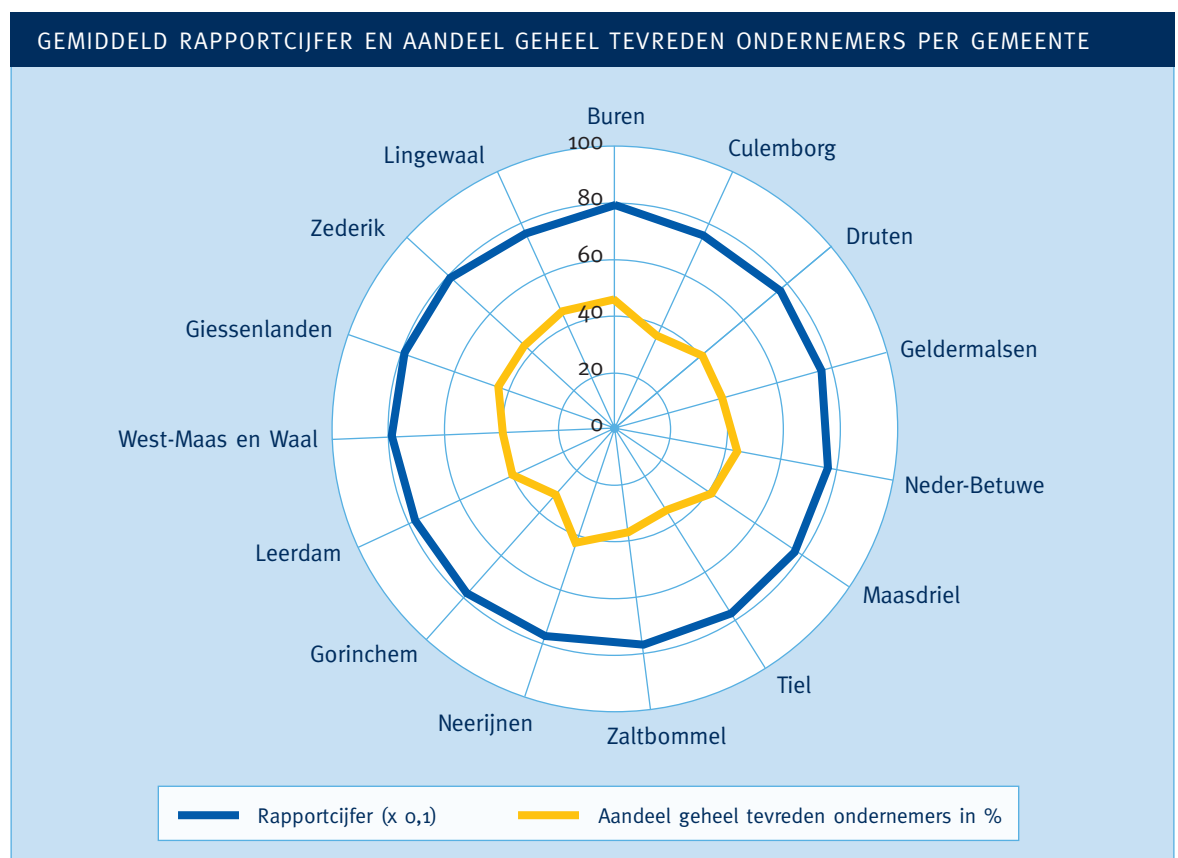


2.4 Meeste ontevredenheid over de parkeersituatie

Naast het rapportcijfer is ondernemers ook gevraagd hun locatie en huisvesting op 16 aspecten te beoordelen. Maar liefst 61% van de ondernemers blijkt dan over minimaal één van deze punten ontevreden te zijn. De meeste ontevredenheid bestaat er echter over de parkeersituatie. Vooral in centrumlocaties komt dit voor, maar ook op bedrijventerreinen is nog altijd 20% van de ondernemers ontevreden over de parkeersituatie. Na de parkeerruimte wordt het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden het meest genoemd. Verder scoren bedrijventerreinen slechter dan de overige locaties op de aspecten openbaar vervoer, bewegwijzering, onderhoud openbare ruimte en veiligheid. Ondernemers die over geen van de 16 aspecten ontevreden zijn vinden we vooral in woonwijken (49%) en in het buitengebied (47%). Over de tevredenheid in het buitengebied bestaan relatief gezien grote verschillen tussen gemeenten.

De ondernemers die over alle 16 aspecten tevreden zijn noemen we hier 'geheel tevreden' ondernemers. Per gemeente verschilt het aandeel geheel tevreden ondernemers veel meer dan het gemiddelde rapportcijfer. Het aandeel tevreden ondernemers varieert van 28% in Gorinchem tot 47% in Buren en Lingewaal. De stedelijke gemeenten (Gorinchem, Tiel, Leerdam en Culemborg), Zaltbommel en West-Maas en Waal scoren allemaal onder het gemiddelde van 39% tevreden ondernemers. In de overige gemeenten ligt het aandeel tevreden ondernemers daar boven.

Het oordeel van de ondernemers over de 16 afzonderlijke aspecten weegt niet even zwaar in het rapportcijfer. Zo zorgt een lage mate van tevredenheid over het openbaar vervoer niet per definitie voor een relatief laag rapportcijfer. Een lage waardering voor de representativiteit van het bedrijfspand gaat juist wel gepaard met een relatief laag rapportcijfer.



3.

Toekomstplannen



3.1 14% van de ondernemers wil verplaatsen

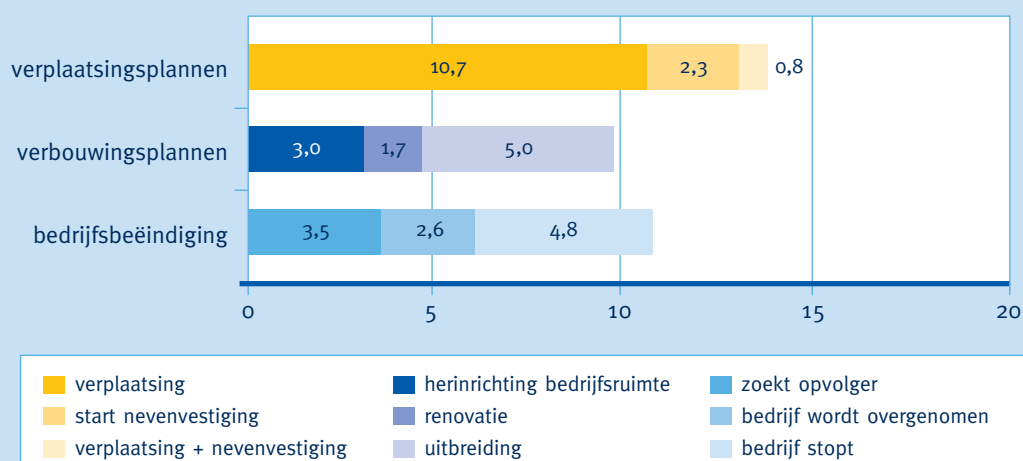
Een belangrijk onderdeel van Bedrijven onder Dak zijn de vragen naar de toekomstplannen van de ondernemers. Willen ze verhuizen of verbouwen of denken ze juist aan een bedrijfsbeëindiging? Kortom, hoe groot is de te verwachten bedrijfsdynamiek.

Bijna 14% van de ondernemers in Rivierenland heeft verplaatsingsplannen. Dat kan betekenen dat zij willen verhuizen, maar ook dat er plannen zijn om een nevenvestiging te open. Dit laatste speelt echter veel minder vaak een rol dan een gehele bedrijfsverplaatsing. Het aandeel bedrijven met verhuizingplannen is in vergelijking met de voorgaande Bedrijven onder Dak enquêtes redelijk

stabiel. De kleine variaties die er zijn lijken vooral door de conjunctuur te zijn beïnvloed. Het aandeel bedrijven met verbouwingsplannen is wel veranderd. Dat aandeel ligt nu (evenals in 2004) op bijna 10%, terwijl dat in 1998 en 2000 nog op 15% lag. Iets meer dan de helft van de bedrijven met verbouwingsplannen wil het bedrijf uitbreiden. In de overige gevallen gaat het om renovatie van de bedrijfshuisvesting of de herinrichting van de bedrijfsruimte.

Bijna 11% van de ondernemers heeft plannen om het bedrijf te beëindigen. Daarvan wil bijna de helft het bedrijf stoppen. De overige ondernemers zoekt een opvolger of wordt het bedrijf overgenomen.

TOEKOMSTPLANNEN VAN ONDERNEMERS

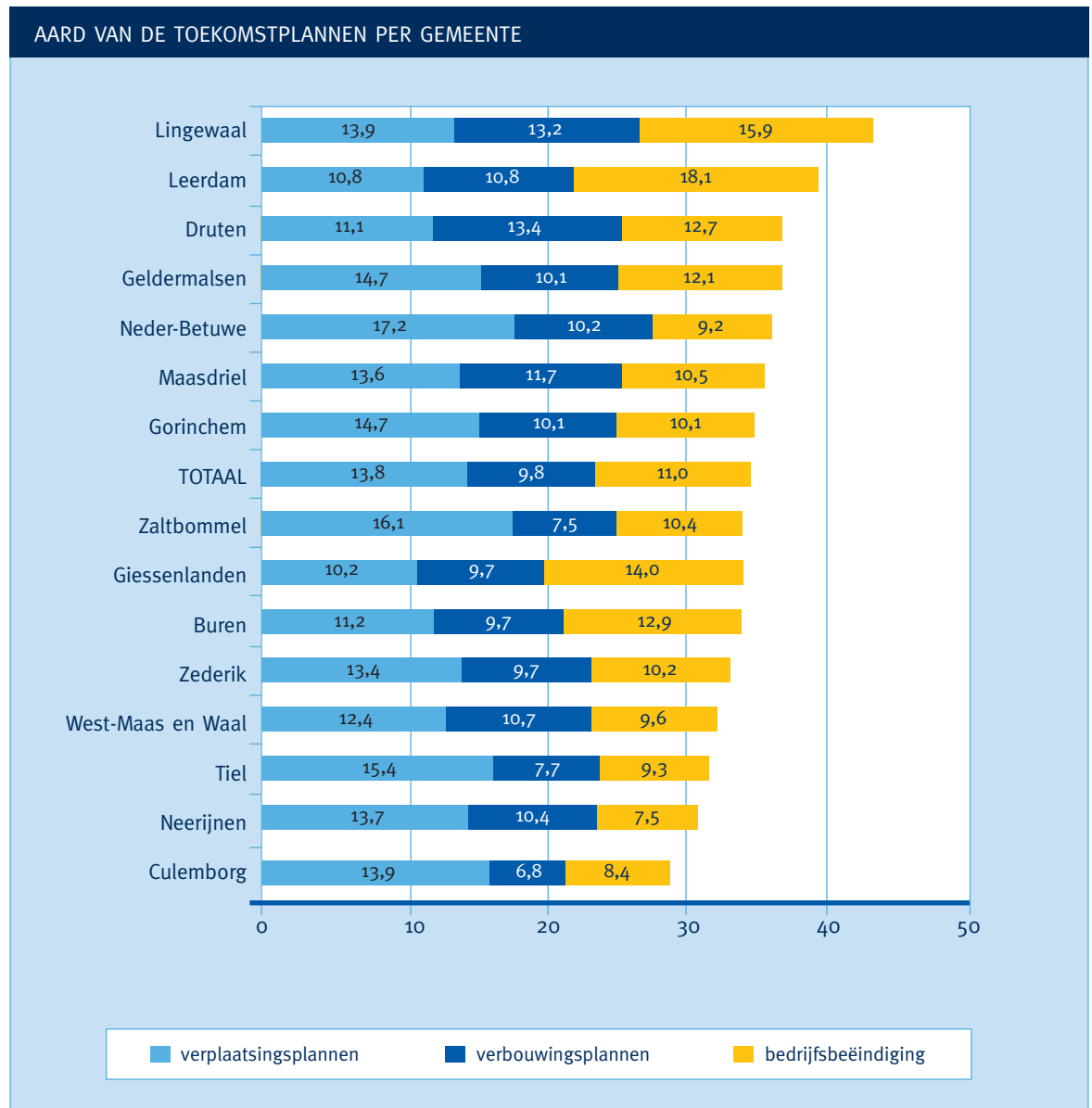


Of ondernemers toekomstplannen hebben, verschilt erg per sector en locatie. Ondernemers in de horeca hebben veel vaker plannen voor verplaatsingen, verbouwingen of bedrijfsbeëindiging dan ondernemers in andere sectoren. Ondernemers in de dienstensector, die in omvang de grootste is,

hebben veel minder van deze plannen dan hun collega's in andere sectoren. De industrie kenmerkt zich door relatief veel verhuisplannen (17%) en de horeca door veel plannen tot bedrijfsbeëindiging (15%). Binnen de dienstensector zijn weer weinig verbouwingsplannen.

De grootste bedrijfsdynamiek is te verwachten in centrumlocaties. In verhouding zijn daar veel bedrijfsbeëindigingen te verwachten. In woonwijken is de te verwachten dynamiek juist laag, maar dat wordt voornamelijk veroorzaakt door een laag aandeel verbouwingsplannen. In het buiten-

gebied en vooral op bedrijventerreinen komen bedrijfsbeëindigingsplannen relatief weinig voor. Daarentegen kenmerken bedrijventerreinen zich juist door veel verplaatsingsplannen en het buitengebied door veel verbouwingsplannen.



Tussen de 15 gemeenten in Rivierland zijn er grote verschillen ten aanzien van de te verwachten bedrijvendynamiek. In Neder-Betuwe heeft 17% van de bedrijven verplaatsingsplannen, tegenover 10% in Giessenlanden. In Culemborg heeft 7% van de bedrijven verbouwingsplannen tegenover 14% in

Lingewaal. De verschillen bij plannen over de bedrijfsbeëindiging zijn nog groter en varieert van 8% in Neerijnen tot 18% in Leerdam. Opvallend aan Leerdam is dat daar alle vormen van bedrijfsbeëindiging (stoppen, overname en zoeken naar opvolger) daar relatief vaak voorkomen.

3.2 127 hectare bouwgrond gezocht

De bedrijven die aan het onderzoek deelnamen zoeken momenteel bij elkaar 127 hectare bouwgrond. Vergeleken met voorgaande Bedrijven onder Dak enquêtes neemt de behoefte aan bouwgrond sinds 2000 af, terwijl het aandeel bedrijven met verplaatsingsplannen al jaren ongeveer 14% ligt. De dalende behoefte aan bouwgrond wordt veroorzaakt doordat steeds minder bedrijven bouwgrond zoeken en omdat de kavels waar

men behoefte aan heeft gemiddeld steeds kleiner worden.

Ook de voorkeur voor bedrijventerreinen, komt in de behoefte aan bouwgrond naar voren. Tweederde van de bouwgrond zoekende ondernemers wil zich bij voorkeur op een bedrijventerrein vestigen. Uitgedrukt in hoeveelheid bouwgrond is de voorkeur voor bedrijventerreinen nog veel groter, namelijk 79%.

DE BEHOEFTE AAN BOUWGROND IN DE AFGELOPEN 10 JAAR

	Percentage bedrijven met verhuisplannen	Percentage bedrijven dat bouwgrond zoekt	Gemiddelde perceel-omvang van grond die men zoekt	Totale behoefte aan bouwgrond
1997/1998	14%	11%	3.340 m ²	235 ha.
2000	15%	11%	3.750 m ²	292 ha.
2004	13%	7%	3.500 m ²	165 ha.
2007	14%	6%	2.720 m ²	127 ha.

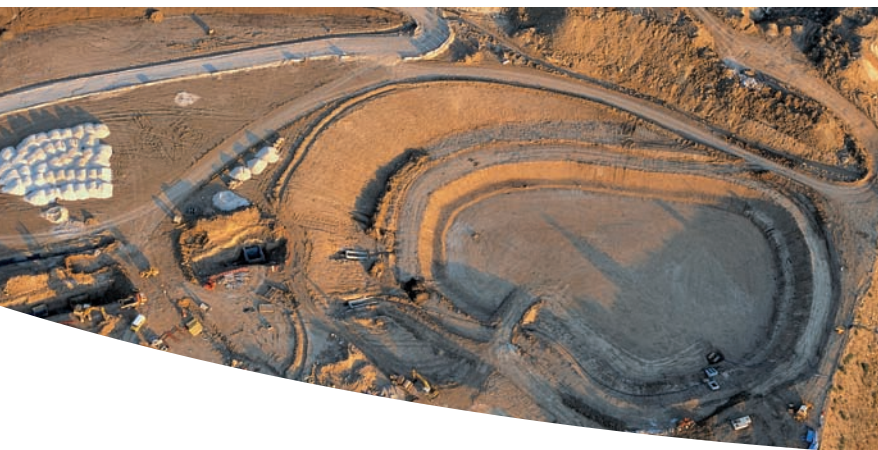
Het grootste deel van de behoefte aan bouwgrond komt van bedrijven met verplaatsingsplannen. Voor verbouwingen wordt 'slechts' 9 hectare gezocht. De behoefte aan bouwgrond is redelijk gelijkmatig over de verschillende sectoren verdeeld. De industrie en de groothandel zijn ieder voor 19% van de behoefte verantwoordelijk, de bouw voor 18%, het vervoer voor 17%, de detailhandel voor 13% en de dienstensector voor 11%.

De vervoerssector zoekt de grootste kavels, namelijk gemiddeld 5.900 m².

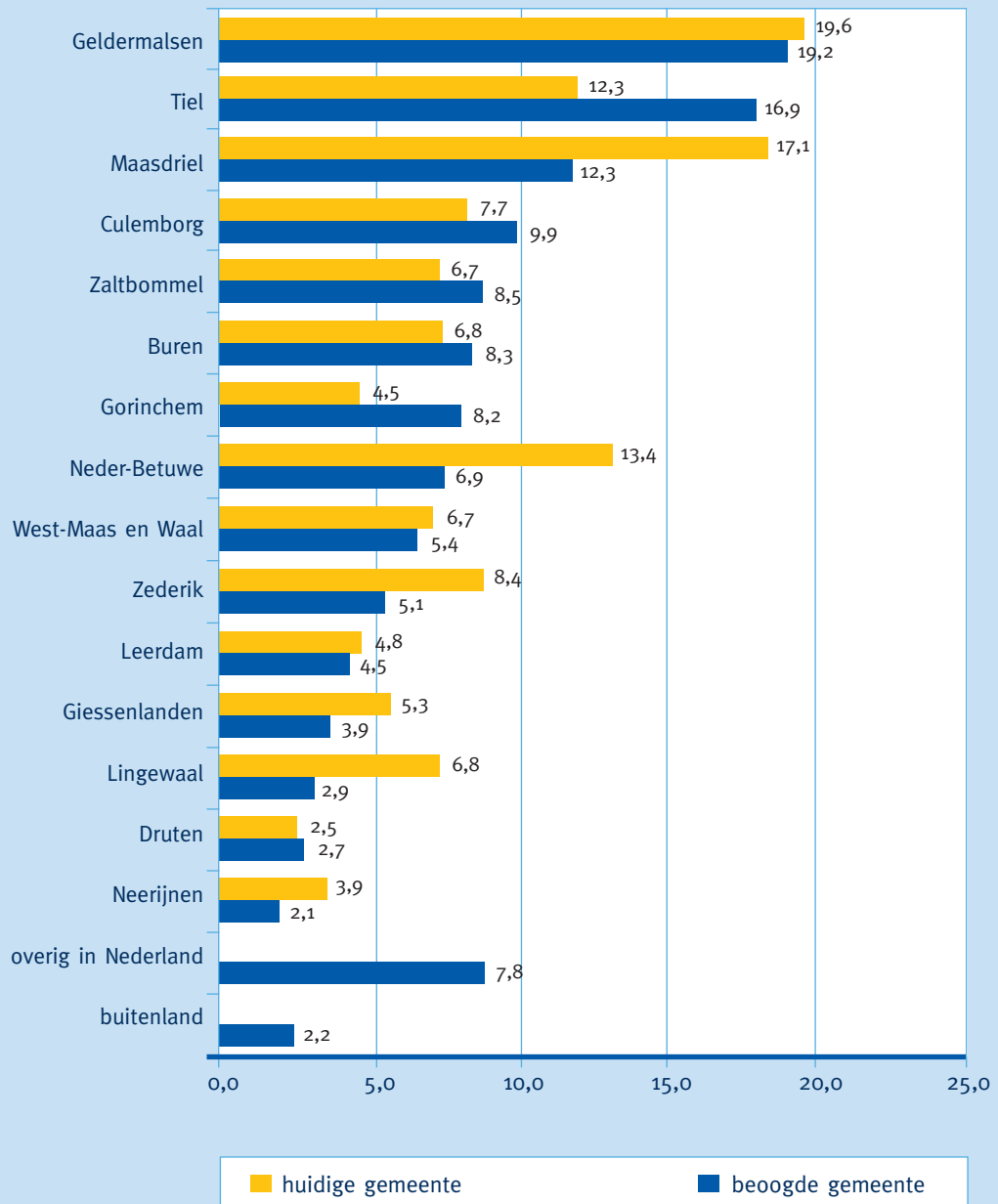
Ruim de helft van de bedrijven (52%) is op zoek naar een kavel kleiner dan 1.500 m². Deze bedrijven zorgen echter maar voor 16% van de totale behoefte aan bouwgrond.

De behoefte aan bouwgrond kan op twee manieren worden weergegeven: per huidige vestigingsgemeenten en per beoogde vestigingsgemeente. Het verschil geeft aan of een gemeente behoefte aan bouwgrond 'verliest' of juist 'wint' als gevolg van de locatievoorkeur van bedrijven.

In Geldermalsen is de grootste behoefte aan bouwgrond (19 hectare). Per saldo verliest Geldermalsen iets aan behoefte. Als gevolg van de vestigingsplaatsvoorkeur van bedrijven winnen vooral de gemeenten Tiel, Culemborg, Zaltbommel, Buren en Gorinchem aan behoefte. Relatief grote verliezers zijn Neder-Betuwe, Maasdriel, Lingewaal en Zederik.



BEHOEFTE AAN BOUWGROND PER HUIDIGE EN BEOOGDE GEMEENTE IN HECTARE



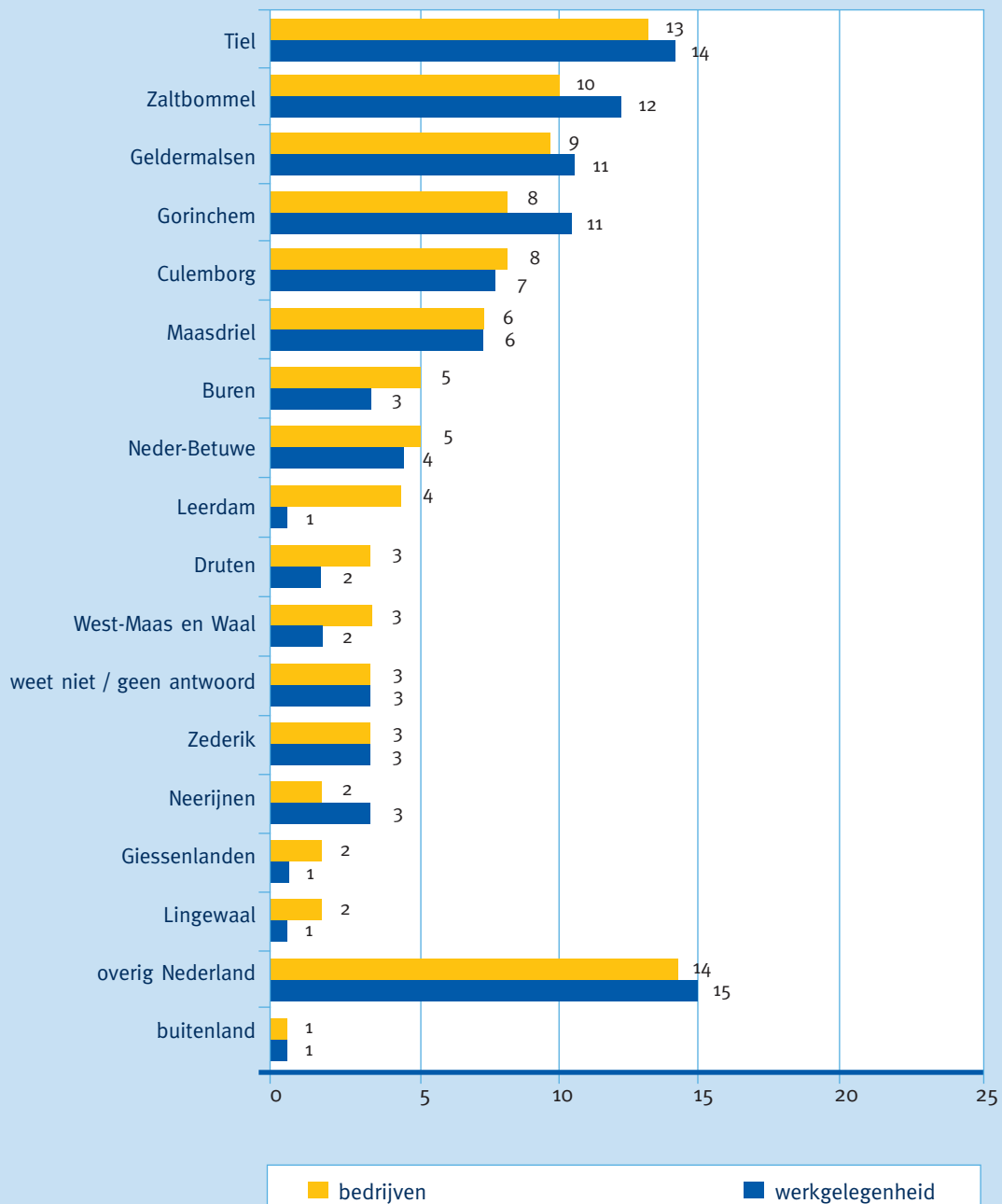
3.3 Tiel favoriet als vestigingsgemeente

Verreweg de meeste bedrijven (68%) willen in de huidige vestigingsgemeente blijven. Alles bij elkaar opgeteld wordt Tiel het meest genoemd als favoriete vestigingsgemeente. Bijna 13% van de bedrijven met verhuisplannen wil naar of binnen deze gemeente verhuizen, gevolgd door Zaltbommel

(10%) en Geldermalsen (9%). Uitgedrukt in werkgelegenheid, zijn de aandelen iets hoger wat betekent dat deze gemeenten (samen met Gorinchem) in trek zijn bij de gemiddeld iets groter bedrijven dan de meeste overige gemeenten.



VOORKEURSGEMEENTE IN PROCENTEN VAN BEDRIJVEN (MET VERHUISPLANNEN) EN WERKGELEGENHEID



14% van de bedrijven met verhuisplannen wil Rivierenland verlaten. Over de bedrijven die zich in Rivierenland willen vestigen levert Bedrijven onder Dak geen gegevens, maar uit de migratiebalansen van de Kamer van Koophandel blijkt dat in de afgelopen tien jaar zich gemiddeld per jaar 460 bedrijven naar Rivierenland verhuisden. Daar stond een 'emigratie' van gemiddeld 400 bedrijven tegen over. Hoewel dit duidt op

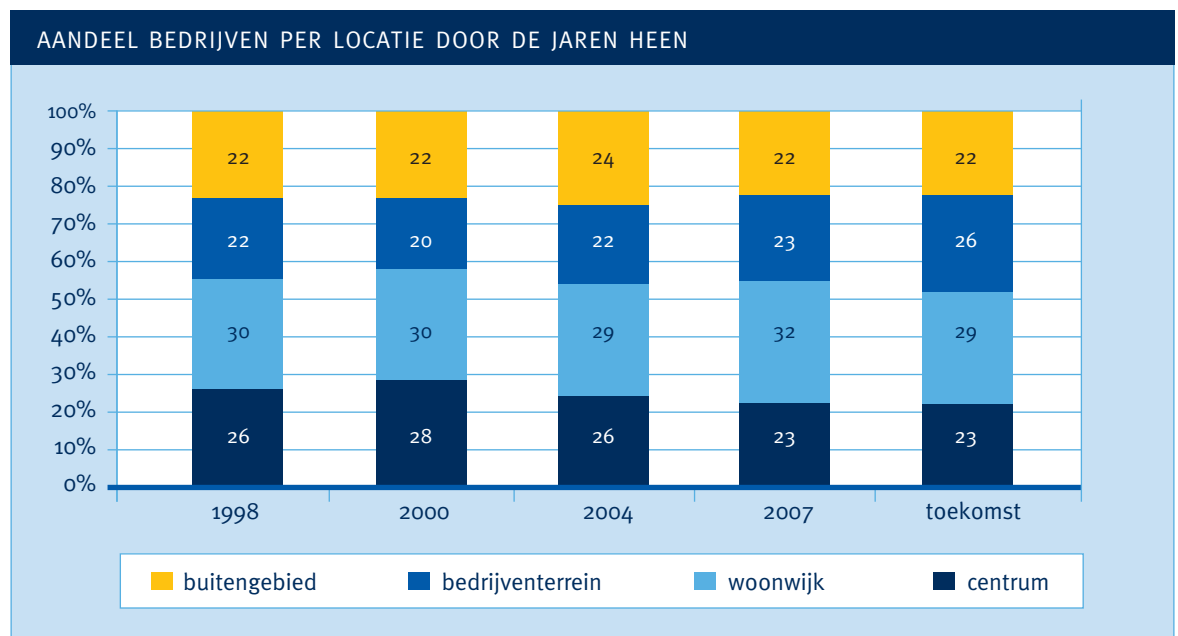
een netto instroom bedrijven is het beeld van de afgelopen jaren anders. Het aantal bedrijven dat Rivierenland verlaat steeg de afgelopen jaren hadden 'emigratie' en 'immigratie' een ongeveer gelijke omvang. Van een duidelijke netto instroom van bedrijven is geen sprake meer.

3.4 *Verdergaande concentratie van bedrijven op bedrijventerreinen*

Een kleine meerderheid (53%) van de ondernemers met verhuisplannen heeft een voorkeur voor het bouwen van een nieuw pand op eigen grond. Daarna volgen het kopen van een bestaand pand en het huren van een bestaand pand. Opvallend is dat het aandeel ondernemers dat een bestaand pand wil huren gedaald is van 35% in 2004 tot 28% in 2007. Verder zegt 30% van de ondernemers met verplaatsingsplannen 'zeker' interesse te hebben in een bedrijfswoning. Dat is veel meer dan bedrijven die 'zeker' interesse hebben in een leeggekomen agrarische gebouw (21%) of een bedrijfsverzamelgebouw (18%).

De belangrijkste eis die ondernemers aan hun nieuwe locatie stellen is dat er voldoende parkeer ruimte is (50%). Daarna volgen in belangrijkheid een representatieve omgeving en bereikbaarheid via de snelweg (beide 41%). Iets meer dan een kwart wil zich vestigen op een zichtlocatie.

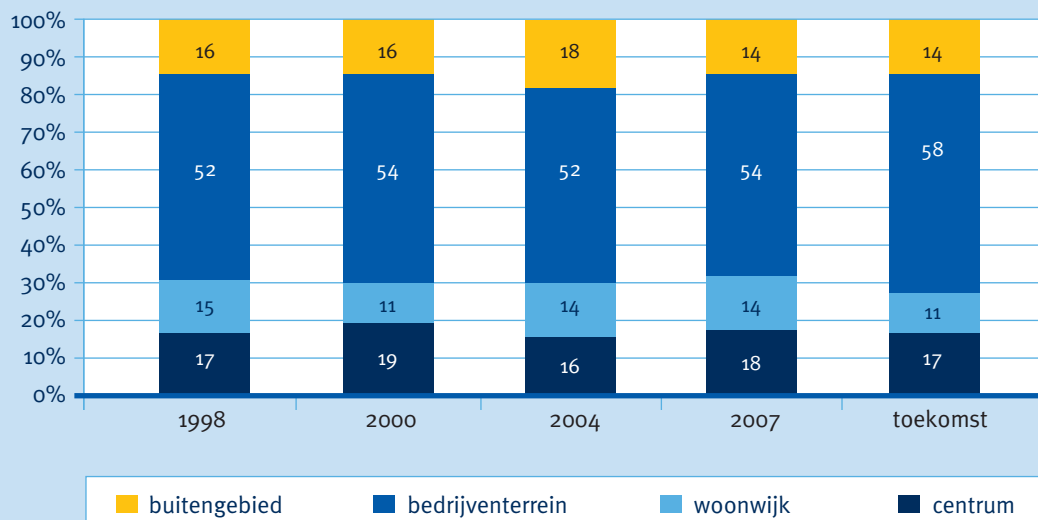
Bedrijventerreinen zijn als vestigingslocatie favoriet bij ondernemers. Bijna de helft (49%) geeft daaraan de voorkeur. Ruim 20% heeft een voorkeur voor het centrum, 15% voor het buitengebied en 10% voor een woonwijk. Deze verdeling in locatievoorkeur doet zich al langer voor en heeft invloed op de verdeling van de bedrijven over de verschillende locatietypen. Door de jaren heen stijgt het aandeel bedrijven dat is gevestigd op een bedrijventerrein, terwijl het in centrumlocaties iets terugloopt. Het aandeel bedrijven in woonwijken is vooral tussen 2004 en 2007 gestegen. Afgaande op de voorkeuren van de ondernemers zou dit aandeel in de toekomst gaan teruglopen. Echter, in deze cijfers zijn toekomstige starters niet opgenomen. Uit de literatuur en *Bedrijven onder Dak* is bekend dat in woonwijken veel starters voorkomen, waardoor dit aandeel in de toekomst toch hoger zal liggen.



Uitgedrukt in werkgelegenheid is een zelfde patroon waarneembaar: het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen stijgt nog verder en dat in woonwijken zal in de toekomst lager liggen. Echter, ook hier geldt dat de verdeling alleen is gemaakt op basis van de verhuisdynamiek van de bedrijven die nu in Rivierland

zijn gevestigd en is de veranderingen in de werkgelegenheid bij bedrijven niet bekend. Wanneer we uitsluitend naar de enquêtejaren kijken, dan blijkt dat de verschillen tussen de jaren beperkt zijn. Er lijkt eerder sprake te zijn van schommelingen dan van een trendmatige ontwikkeling.

AANDEEL WERKGELEGENHEID PER LOCATIETYPE DOOR DE JAREN HEEN



3.5 Vooral behoefte aan bedrijfsruimte voor opslag en distributie

De geënquêteerde bedrijven zijn op zoek naar 615.000 m² bedrijfsruimte. Dat is bij 60.000 m² meer dan in 2004. De industrie heeft met 19% het grootste aandeel in deze behoefte, daarna volgen de bouw en de dienstensector met ieder 17%, de detailhandel met 15% en de vervoerssector met 13%. De grootste behoefte gaat uit naar opslag- en distributieruimte (210.000 m²) en productieruimte (135.000 m²).

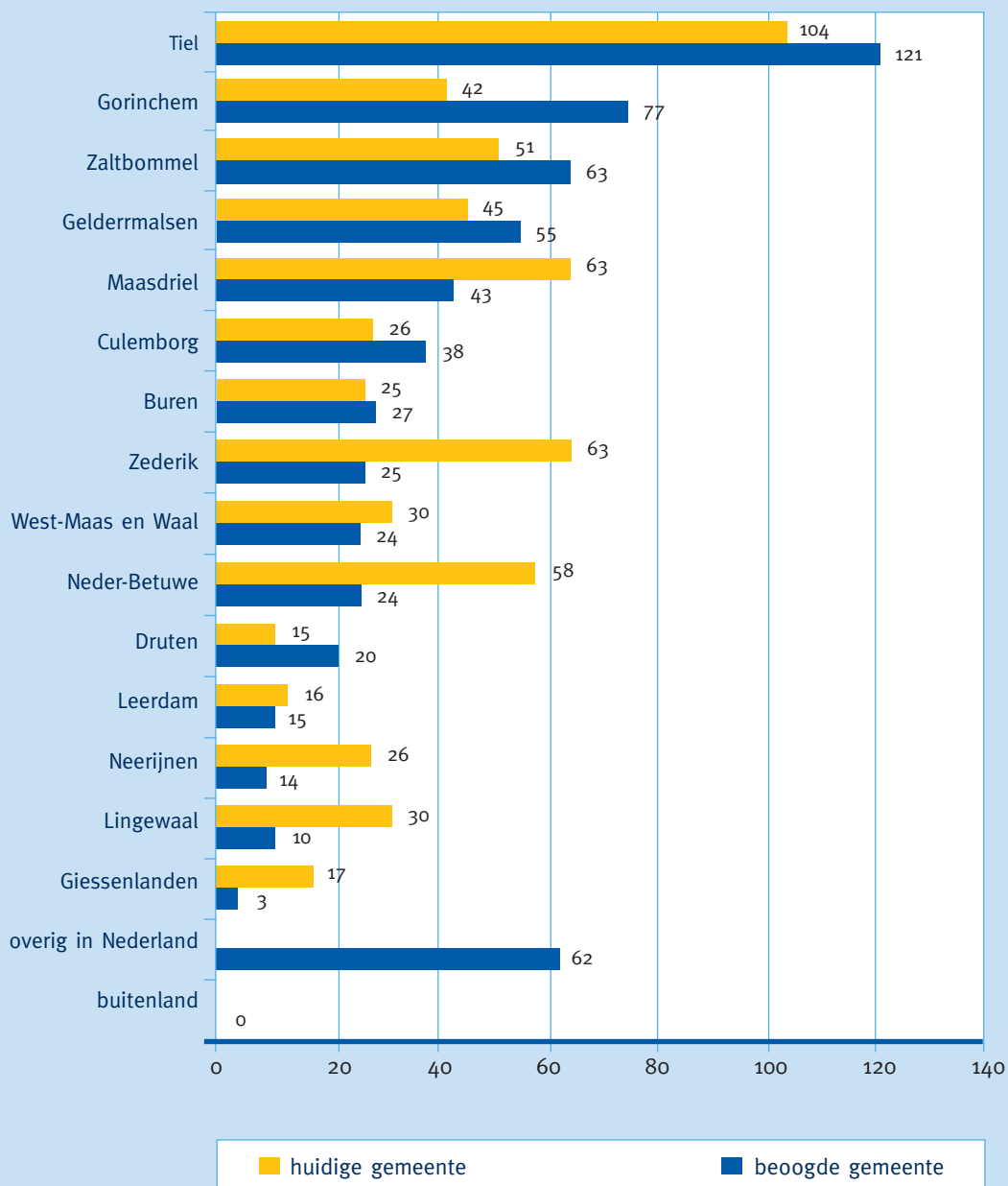
Ruim driekwart (77%) van de behoefte aan bedrijfsruimte wordt gezocht op bedrijventerreinen, terwijl van de voorraad bedrijfsruimte 62% op

bedrijventerreinen is gelegen. Ook hier tekent zich dus een verhuisbeweging richting bedrijventerreinen af.

Evenals bij de ondernemers die bouwgrond zoeken is Tiel favoriet bij de ondernemers die bedrijfsruimte zoeken. In deze gemeente is een behoefte aan 120.000 m² bedrijfsruimte. Daarna volgen Gorinchem en Zaltbommel en Geldermalsen. Samen met Culemborg zijn dit de gemeenten die behoefte aan bedrijfsruimte winnen. Verliezers zijn Neder-Betuwe, Zederik, Lingewaal, Maasdriel, Giessenlanden en Neerijnen.



BEHOEFTE AAN BEDRIJFSRUIMTE PER HUIDIGE EN BEOOGDE GEMEENTE IN 1.000 M²



Ondernemers die verhuizen laten in totaal 66 hectare bedrijfsgrond achter. Hiervan ligt 35% in het buitengebied en 32% op bedrijventerreinen. Een waarschijnlijk aanzienlijk deel daarvan is niet voor bedrijfsmatig hergebruik geschikt, omdat het geen bedrijfsbestemming meer heeft of omdat de locatie om functionele redenen niet meer geschikt is.



3.6 *Bijna de helft van de behoefte aan bedrijfsruimte en bouwgrond komt van kleine bedrijven*

Logischerwijs verschilt de huisvestingssituatie van kleine bedrijven met die van de grotere. Grosso modo neemt met het groter worden van de bedrijven het aandeel bedrijven dat geen bedrijfsruimte heeft of bedrijfsruimte aan huis heeft af, terwijl het aandeel bedrijven met aparte bedrijfsruimte snel toeneemt. Ook het aandeel bedrijven dat bedrijfsruimte heeft in een bedrijfsverzamelgebouw neemt met de bedrijfsgrootte toe, maar veel minder snel. Dit aandeel blijft beperkt tot 14% van de bedrijven met 5 fte.

Ook ten aanzien van de vestigingslocatie zijn er grote verschillen met de grotere bedrijven. 38% van de kleine bedrijven in Rivierland is gevestigd in een woonwijk. Van de eenmanszaken is zelfs bijna de helft in een woonwijk gevestigd. Waarschijnlijk zijn deze cijfers nog hoger omdat dit allen bedrijven met bedrijfshuisvesting betreft. Van deze, kleine bedrijven, is bekend dat ze vaak vanuit de woonomgeving opereren. Bijna een kwart van de kleine bedrijven is gevestigd in centrumlocaties of het buitengebied. Bedrijventerreinen zijn veel minder gewild, maar 16% van de kleine bedrijven is daar gevestigd.

Ook bij de toekomstplannen zien we duidelijke verschillen met de overige bedrijven. Zo hebben kleine bedrijven aanzienlijk minder verbouwings- en verplaatsingsplannen. Deels hangt dit samen met het ontbreken van bedrijfshuisvesting. Tegelijk

denken veel meer kleine bedrijven aan bedrijfsbeëindiging dan de grotere bedrijven. Kleine bedrijven denken veel minder vaak in termen van groei dan grotere bedrijven. Van de kleine bedrijven verwacht 18% dat in de komende vijf jaar het aantal medewerkers zal groeien, tegenover 48% bij de overige bedrijven. De dynamiek onder de kleine bedrijven zal dus eerder komen van oprichtingen en bedrijfsbeëindigingen dan van groei en verplaatsingen.

Van de kleine bedrijven met verplaatsingsplannen wil 44% zich op een bedrijventerrein vestigen. Dat is minder dan bij de overige bedrijven (60%). Hiertegenover staat een veel grotere belangstelling voor het buitengebied dan bij de overige bedrijven. (19% versus 9%). Ook hebben kleine bedrijven een iets grotere belangstelling voor vestiging in centrumlocaties en woonwijken dan de grotere bedrijven.

Ondanks de in verhouding geringe verplaatsingsdynamiek, zijn kleine bedrijven goed voor 41% van de behoefte aan bouwgrond en 43% van de behoefte aan bedrijfsruimte. Maar liefst 30% van de behoefte aan bouwgrond is gelegen in het buitengebied. Bij de bedrijfsruimte is dat 23%. Een vijfde van de kleine bedrijven met verplaatsingsplannen heeft serieuze belangstelling voor vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw.

3.7 *Een kwart van ondernemers met verplaatsplannen heeft belangstelling in woon-werklocaties*

De afgelopen jaren groeit de maatschappelijke weerstand tegen nieuwe bedrijventerreinen. Ook de VROM-raad spreekt zich in haar advies 'Werklandschappen' uit voor een andere manier om bedrijventerreinen te plannen. Het devies is; meer coördinatie op regionaal niveau en minder vaak monofunctionele bedrijventerreinen aanleggen. Hiertegenover staat dat ondernemers een sterke voorkeur hebben voor bedrijventerreinen. Waar liggen dan de kansen om wonen en werken meer te mengen?

Uit de enquête komt heel duidelijk naar voren dat hoe kleiner het bedrijf hoe meer het geneigd is zich op een woon-werklocatie te vestigen. Daarbij hoeft niet per definitie aan woonwijken gedacht te worden, maar ook aan centrumlocaties en het buitengebied. Onder de kleine bedrijven zijn deze locaties meer gewild dan woonwijken. De sector die de grootste belangstelling heeft voor vestiging in woonwijken is de dienstensector. 14 % van de bedrijven heeft deze voorkeur. Daarnaast heeft wil 28% zich in het centrum vestigen en 17% in het

buitengebied. De populariteit van het buitengebied verschilt per sector: 11% bij de industrie en 19% bij de horeca wil zich in het buitengebied vestigen. De vervoerssector ligt met 31% daar duidelijk boven.

De belangstelling voor woon-werklocaties kan ook worden afgeleid uit de interesse voor bedrijfs-woningen. Een kwart van de bedrijven met verplaatsingsplannen heeft zeker interesse in een

bedrijfswoning. 14% heeft misschien interesse. Ook bij deze ondernemers zijn bedrijventerrein favoriet als vestigingslocatie, al is dat minder uitgesproken dan bij de overige bedrijven. Daarnaast staat het buitengebied meer in de belangstelling als locatie voor een bedrijfswoning dan woonwijken. In de dienstensector is de belangstelling voor bedrijfs-woningen iets groter dan in de overige sectoren.

3.8 *Driekwart van de verplaatsende bedrijven ondervindt problemen*

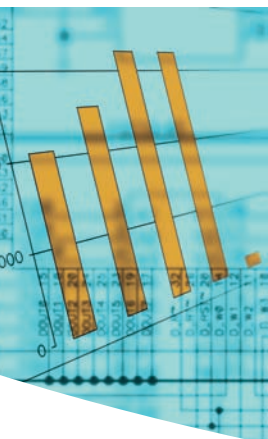
Tweederde van de bedrijven met verbouwingsplannen loopt tegen problemen aan. Dit percentage is de afgelopen tien jaar nauwelijks veranderd. Bij de verbouwingsplannen zijn het vooral problemen met betrekking tot het bestemmingsplan en de bouwvergunning. Ongeveer 30% van de ondernemers met verbouwingplannen heeft daar mee te maken. Van de ondernemers met verbouwplannen, heeft 11% problemen met de financiering. In de vier stedelijke gemeenten Gorinchem, Tiel, Leerdam en Culemborg is het aandeel ondernemers met problemen bij het realiseren van verbouwingsplannen lager dan in de overige gemeenten. Over het algemeen ondervinden ondernemers bij een verplaatsing meer problemen dan bij een

verbouwing. Bij de ondernemers met verplaatsingsplannen zegt 77% problemen te ondervinden, terwijl dat bij de verbouwingsplannen 67% is. Problemen die zich bij het realiseren van verplaatsingsplannen voordoen zijn het vooral het gebrek aan vestigingsmogelijkheden in de vorm van onvoldoende aanbod van panden (34%), te hoge grondprijzen (22%) en het bestemmingsplan (20%). In Giessenlanden, Lingewaal, Tiel, Leerdam, Culemborg en Zaltbommel ondervinden bedrijven minder dan gemiddeld problemen. Opvallend is dat bedrijven die zeggen Rivierenland te willen verlaten minder problemen ondervinden dan bedrijven die binnen Rivierenland verplaatsen.



4.

Conclusies en aanbevelingen



De enquête Bedrijven onder Dak biedt een rijke bron aan informatie over de huisvestings situatie en de te verwachten bedrijvendynamiek in Rivierenland. Het feit dat Bedrijven onder Dak al meer dan 10 jaar periodiek is uitgevoerd met een zeer hoge response, maakt het tot een uniek databestand, zowel voor de beleidsondersteuning bij de Kamer van Koophandel als voor nader onderzoek naar trends en ontwikkelingen in het huisvestings- en verplaatsingsgedrag van bedrijven.

Kleine bedrijven

Het bedrijvenbestand in Rivierenland verandert snel. De dienstensector groeit snel en er komen steeds meer kleine bedrijven. Ruim viervijfde van de bedrijven in Rivierenland behoort tot het klein-bedrijf. Samen zorgen ze voor 26% van de werk-gelegenheid. Dit is een uiterst dynamische sector: vooral wat betreft het aantal oprichtingen en bedrijfsbeëindigingen. Kleine bedrijven verhuizen echter veel minder dan overige bedrijven, maar omdat de groep zelf zo groot is, zorgt deze dynamiek toch voor een grote absolute verhuisstroom. Dit resulteert in een grote vraag naar kleine bouw-kavels (ook op bedrijventerreinen!) en bedrijfs-ruimten. Speciale aandacht dient daarbij te worden geschonken aan woonwijken, waar veel bedrijven starten en die dus een echter broedplaatsfunctie hebben. Om dit toe te laten dienen bestemmings-plannen niet te veel beperkingen op te leggen. Tegelijk heeft een grote groep kleine bedrijven ook interesse voor vestiging op een bedrijven-terrein, zeker als een bedrijfswoning is toegestaan.

Geleidelijke afname behoefte bouwgrond

Sinds 2000 neemt de behoefte aan bouwgrond geleidelijk af. Dit komt doordat steeds minder bedrijven bouwgrond zoeken en gemiddeld gewenste kavelomvang daalt. In 2007 zochten de geënquêteerde bedrijven in totaal 127 hectare bouwgrond en 615.000 m² bedrijfsruimte.

Omdat tweederde van de behoefte aan bouwgrond nog steeds uitgaat naar bedrijventerreinen, zal er onverminderd aandacht moeten zijn voor dit locatietype, maar een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit lijkt op zijn plaats. Speciale aandachtspunten daarbij zijn daarbij de parkeer-situatie (20% van de bedrijven op bedrijven-terreinen is hierover ontevreden) en het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden. De vrijkomende ruimte door vertrekkende bedrijven kan daar wellicht een oplossing voor bieden.

Bedrijventerreinen

Uit de enquête blijkt duidelijk dat bedrijven zich het liefst vestigen op bedrijventerreinen. Uitgaande van de voorkeur van bedrijven, is er nog steeds een netto verhuisstroom van informele locaties naar bedrijventerreinen te verwachten. Omdat het vooral de middelgrote en grote ondernemingen zijn die een duidelijke voorkeur hebben voor bedrijventerreinen ligt een voorname opgave om geschikt aanbod te creëren. Dat geldt in het bijzonder voor bedrijven met een hoge milieu-categorie en bedrijven die overslag mogelijkheden en/of watergebonden locaties zoeken. Voor deze bedrijven zijn er geen andere vestigingsmogelijk-heden dan bedrijventerreinen. Omdat het daarbij bovendien om zeer verschillende typen bedrijven gaat, is maatwerk vereist.

Werklandschappen

Bedrijventerreinen worden als vestigingslocatie relatief slecht beoordeeld door de daar gevestigde ondernemers. Tegelijk is er nog altijd een netto verhuisstroom van bedrijven naar bedrijven-terreinen te verwachten. De kwaliteit van bedrijven-terreinen moet dus beter aansluiten op de behoeften en wensen van ondernemers. Dat kan door een grotere aandacht aan het beheer en herstructurering van bedrijventerreinen, maar ook door een opwaardering van de overige locatietypen als vestigingslocatie voor bedrijven. Hiermee wordt praktisch invulling gegeven aan de term werklandschappen waarbij het onderscheid tussen formele locaties (bedrijventerreinen) en informele locaties (alle overige locaties) verdwijnt. Ieder locatietype heeft een set unieke eigenschappen die aansluiten bij de gedifferentieerde behoeften van ondernemers.

Woon-werklocaties

Het concept van werklandschappen sluit goed aan bij de huidige aandacht voor woon-werklocaties. Uitgaande van de voorkeuren van ondernemers dient daarbij te worden gedacht aan alle locatietypen. Kansen voor woon-werklocaties zijn ook gelegen in de grote behoefte aan kleine bouw-kavels en de interesse voor bedrijfswoningen. Kleine bouw-kavels kunnen ook worden aangeboden op goed ontsloten locaties buiten bedrijven-terreinen. Daarnaast verdient het aanbeveling om te bezien of de wens van veel ondernemers om bedrijfswoningen op bedrijventerreinen te mogen bouwen, kan worden ingewilligd. Ook de ruimte die vrijkomt door bedrijfsverplaatsingen kan worden gebruikt voor woon-werklocaties. Hiermee kan een deel van de ruimtebehoefte van kleine bedrijven worden opgevangen.

Favoriete gemeente

Gevraagd naar de vestigingsgemeente van hun voorkeur noemen ondernemers Tiel het meest, gevolgd door Zaltbommel, Geldermalsen, Gorinchem en Culemborg. Het zijn ook deze

gemeenten die een netto winst in behoefte aan bouwgrond en bedrijfsruimte laten zien. Het zijn vooral de gemeenten Tiel en Gorinchem waar de eerder genoemde paradox van lage waarderingen en grote vestigingsvoorkeur zich voordoet. Voor de gemeenten Maasdriel, Zederik, Neder-Betuwe en Lingewaal geldt het omgekeerde. Zij krijgen een relatief positieve waardering van de ondernemers, maar kunnen een netto verlies in behoefte aan bouwgrond en bedrijfsruimte verwachten.

Integrale visie nodig

Geconcludeerd kan worden dat het ontwikkelen van een integrale visie op bedrijfsverplaatsingen en ruimtegebruik van groot belang is. Een dergelijke visie zal de eenzijdige aandacht voor bedrijven-terreinen moeten vervangen. Dit betekent niet dat bedrijventerreinen minder belangrijk worden, maar dat het ontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen altijd in relatie tot de ontwikkeling van andere locatietypen moeten gebeuren. Zo zal het verruimen van verbouwmogelijkheden, leiden tot minder vraag naar nieuwe bouwlocaties. Daarnaast moet bij het ontwikkelen van nieuwe locaties direct nagedacht worden over hergebruik-mogelijkheden van vrijkomende locaties. Dat geldt vooral voor gemeenten waar veel ruimte vrijkomt indien ondernemers hun verplaatsingsplannen weten te realiseren.



Meer informatie:

www.kvk.nl/mn-bedrijvenonderdak

Kamer van Koophandel Midden-Nederland



Hoofdkantoor:

Kroonstraat 50
3511 RC Utrecht
Postbus 48
3500 AA Utrecht

Telefoon: 030-2396600

Fax: 030-2312804

E-mail: service@middennederland.kvk.nl



Regiokantoren:

Ede: Ampèrestraat 36
Gorinchem: Avelingen West 3c
Tiel: Laan van Westroyen 4



Technische Universiteit Delft



KAMER VAN KOOPHANDEL
MIDDEN-NEDERLAND