

**Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Master Thesis Economische Geografie**

Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen

Naam: Bjorn Heimans
Studentnummer: s1923668
Vakcode: GEMTHEG
Master: Economische Geografie
Datum: 23-08-2012
Afstudeerbegeleiders: dr. A.E. Brouwer en dr. W.J. Meester
Tweede beoordelaar: n.n.b.

Voorwoord

Voor u ligt de Master thesis ter afronding van de Master Economische Geografie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit van Groningen. De resultaten van mijn onderzoek naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen zijn in dit verslag weergegeven.

De interesse in het onderwerp is ontstaan door het volgen van de vakken Werklocaties en Bedrijvendemografie in het masterjaar. Bedrijven zijn de motoren van de samenleving en door bedrijven verandert het landschap. Het toetsen van een mogelijke oplossing voor een grootschalig probleem in Nederland was een uitdaging die de moeite waard was.

Er zijn een aantal mensen die ik graag wil bedanken. Allereerst mijn scriptiebegeleidster, Aleid Brouwer, voor haar goede adviezen en goede hulp. Gedurende mijn onderzoek heeft Wim Meester de begeleiding van mijn onderzoek van Aleid Brouwer overgenomen. Mijn dank gaat ook uit naar Wim Meester, voor zijn goede begeleiding. Ook wil ik de tweede beoordelaar bedanken voor het lezen en beoordelen van mijn scriptie.

De gemeente Nijmegen bedank ik voor de tijd en medewerking bij de verschillende interviews. Ook bedank ik Somerset Real Estate voor de tijd en medewerking bij het afnemen van het interview. De respondenten (bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen) wil ik graag bedanken voor het invullen en opsturen van de enquêtes.

Ik wil ook graag de heer De Roo van Jan Snel bedanken voor alle informatie over tijdelijke bedrijfsgebouwen. Ook de heer Kempe van Norel Hallenbouw bedank ik voor de verstrekte informatie over tijdelijke bedrijfshallen. Verder wil ik de heer Van Viersen van de provincie Gelderland bedanken voor de namen en adressen van bedrijven uit een steekproef van bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen.

Tenslotte bedank ik mijn ouders en vriendin voor hun steun (zowel mentaal als financieel) gedurende de opleiding.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van deze scriptie.

Groningen, augustus 2012

Bjorn Heimans

Samenvatting

In Nederland is er op bedrijventerreinen sprake van veel leegstand en veroudering. Als bestaande terreinen verpauperen is de kans groot dat bedrijven wegtrekken, wat werkgelegenheid kost. De in de tijd wisselende eisen van bedrijven aan gebouwen zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen vaak maar een korte levensduur hebben doordat ze niet meer tegemoet komen aan de eisen van bedrijven. Daarbij komt ook nog eens dat bedrijven gemakkelijk en vaak verhuizen. Herstructurering van bedrijventerreinen wordt bemoeilijkt door de relatief lage grondprijzen. Deze lage grondprijzen zijn het gevolg van concurrentie tussen gemeenten. Gemeenten proberen door middel van lage grondprijzen bedrijven naar hun gemeenten te lokken. Hierdoor is het ontwikkelen van nieuwe terreinen vaak goedkoper dan het herstructureren en renoveren van bestaande terreinen. De combinatie van wisselende eisen aan gebouwen en het verhuisgedrag van bedrijven leidt tot leegstand en veroudering van bedrijfsgebouwen op zowel bedrijventerreinen als op andere locaties. Gemeenten en provincies zullen bestaande bedrijventerreinen beter moeten benutten om efficiënt om te gaan met de schaarse ruimte.

Er zijn diverse oplossingen bedacht om het probleem van leegstand en veroudering tegen te gaan. Zo heeft de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen in 2009 drie oplossingen vastgesteld die de problemen grotendeels oplossen. Het is echter gebleken dat deze oplossingen nog niet het gewenste effect hebben gebracht. Een extra oplossing zou kunnen liggen in het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben als voordeel dat ze een korte bouw- en slooptijd hebben en dat ze demontabel zijn. Als een bedrijf wil verhuizen kan het tijdelijke bedrijfsgebouw gemakkelijk afgebroken of verplaatst worden. Hierdoor zal er al minder leegstand zijn doordat het te verlaten gebouw gesloopt of verplaatst wordt. Door de korte levensduur van tijdelijke bedrijfspanden zal ook de veroudering minder snel te zien zijn, want het gebouw kan niet erg oud worden. Bedrijven zullen waarschijnlijk ook minder snel verhuizen uit een tijdelijk bedrijfsgebouw omdat wisselende eisen aan het tijdelijke bedrijfsgebouw beter opgevangen kunnen worden. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn namelijk gemakkelijk en tegen lage kosten in te krimpen of uit te breiden.

Er is voor dit onderzoek getracht om een antwoord te krijgen op de volgende hoofdvraag: ‘Zijn tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen een oplossing voor de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen?’

Door de beperkte hoeveelheid tijd voor dit onderzoek is gekozen om dit onderzoek uit te voeren binnen de gemeente Nijmegen. Door middel van een schriftelijke enquête is de vraag van bedrijven naar tijdelijke bedrijfsgebouwen onderzocht. Uit deze enquêtes is gebleken dat er weinig vraag is naar tijdelijke bedrijfsgebouwen. Uit interviews bij de gemeente Nijmegen is gebleken dat de gemeente denkt dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen maar voor een klein deel bij zal dragen aan het verminderen van de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen. Uit het interview met een vastgoedontwikkelaar is gebleken dat hij bereid is om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen, mits het rendement goed is. Er kan uit dit onderzoek worden geconcludeerd dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen op dit moment nog geen oplossing is voor de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen. Echter, de uitkomsten van dit onderzoek zijn niet representatief voor heel Nederland, waarvoor de uitkomsten significant anders kunnen zijn. Het speelt ook mee dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een nieuw verschijnsel zijn en dat het relatief onbekend is in de markt. Wanneer de bekendheid en het gebruik van tijdelijke bedrijfsgebouwen zal toenemen zal de prijs ervan afnemen waardoor de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen toeneemt. Verder is het zo dat tijdelijke bedrijfsgebouwen toch een potentiële oplossing kunnen zijn voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen maar dan is er medewerking nodig van zowel gemeenten/particuliere partijen als van bedrijven op bedrijventerreinen.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
Inhoudsopgave	4
Hoofdstuk 1: Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.1.1 Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen	7
1.1.2 De oorzaken	7
1.1.3 De oplossingen	9
1.2 Onderzoeksprobleem	9
1.3 Onderzoeksopzet	10
1.4 Onderzoeksgebied	11
1.5 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2: Theoretisch kader	14
2.1 Algemeen	14
2.2 Productie en huisvesting van bedrijven	14
2.3 Huisvestingsgedrag	15
2.3.1 Algemeen	15
2.3.2 Huisvestingstheorie	15
2.3.3 Eigendom en financiering van de huisvesting	16
2.4 Locatietheorie	17
2.4.1 Algemeen	17
2.4.2 Theoretische stromingen	17
2.4.2.1 Klassieke locatietheorieën	17
2.4.2.2 Behaviourale locatietheorieën	17
2.4.2.3 Institutionele locatietheorieën	17
2.4.2.4 Evolutionaire locatietheorieën	18
2.4.3 Locatiefactoren	18
2.5 Motieven voor bedrijfsverplaatsing	19
2.6 Conceptueel model	20
Hoofdstuk 3: Methode van onderzoek	23
3.1 Opzet en uitvoering van het onderzoek	23
3.1.1 Algemeen	23
3.1.2 Literatuuronderzoek	23
3.1.3 Veldwerk	24
3.1.3.1 Observeren	24
3.1.3.2 Enquêteren	24
3.1.3.3 Interviewen	24
3.2 Secundaire data	24
3.3 Beperkingen	25
Hoofdstuk 4: Tijdelijke bedrijfsgebouwen	26
4.1 Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen	26
4.2 Het begrip ‘tijdelijke bedrijfsgebouwen’	27
4.3 Eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen	27
4.3.1 Algemeen	27

4.3.2 De verschillende eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen	28
4.3.2.1 Verplaatsbaarheid	28
4.3.2.2 Duurzaamheid	28
4.3.2.3 Sterke verschillen in levensduur	28
4.3.2.4 Flexibiliteit	29
4.4 Bouwsystemen en bouwmaterialen	30
4.5 Voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen	31
4.5.1 Kortere bouwtijd	31
4.5.2 Meer flexibiliteit	31
4.5.3 Lagere bouw- en sloopkosten	32
4.5.4 Duurzamer	33
4.6 Nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen	33
4.6.1 Verplaatsingskosten	33
4.6.2 Lagere restwaarde	34
4.6.3 Regelgeving	34
4.6.4 Kortere levensduur	35
Hoofdstuk 5: Schriftelijke enquête	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Respons	37
5.3 Uitkomsten van de schriftelijke enquête	38
5.3.1 Frequentietabellen	38
5.3.1.1 Bedrijfskenmerken	38
5.3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit	40
5.3.1.3 Tijdelijke bedrijfsgebouwen	42
5.3.2 Pearson chi-kwadraat toets en Fisher's exact toets	42
5.3.2.1 Algemeen	42
5.3.2.2 Uitkomsten Pearson chi-kwadraat toets en Fisher's exact toets	43
5.3.3 Bevindingen/resultaten uit de analyse van de schriftelijke enquête	45
5.3.3.1 Algemene vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen in Nederland	45
5.3.3.2 Bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen	45
Hoofdstuk 6: Interviews	47
6.1 De gemeente Nijmegen	47
6.1.1 Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen	47
6.1.2 Oplossingen/maatregelen van de gemeente Nijmegen	47
6.1.3 Het belang van de gemeente Nijmegen	48
6.1.4 Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen	48
6.1.5 Juridische aspecten bij tijdelijke bedrijfsgebouwen	49
6.2 Ruimtelijke kwaliteit	50
6.2.1 Algemeen	50
6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen	51
6.2.3 De gevolgen van tijdelijke bedrijfsgebouwen voor de ruimtelijke kwaliteit	51
6.2.4 De welstandscommissie	51
6.3 De vastgoedontwikkelaars	52
6.3.1 Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen	52
6.3.2 Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen	52

Hoofdstuk 7: Resultaten en conclusies	54
7.1 Algemeen	54
7.2 Toetsing van de hypothesen	54
7.3 Samenvatting van de hypothesen	54
7.4 Conclusies	56
7.4.1 Onderzoek	56
7.4.2 Antwoorden op de hoofdvragen	56
8.2 Aanbevelingen	58
Nawoord	60
Literatuurlijst	61
Bijlagen	64
Bijlage 1: Introductiebrief enquête	64
Bijlage 2: Vragenlijst enquête	65
Bijlage 3: Interviewlijst gemeente Nijmegen	69
Bijlage 4: Interviewlijst stedenbouwkundige	71
Bijlage 5: Interviewlijst vastgoedontwikkelaar	73
Bijlage 6: Toestemmingsformulier interviews	75
Bijlage 7: Codeboek enquêtes	76
Bijlage 8: Datamatrix enquêtes	79

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen

In Nederland zijn veel leegstaande en verouderde bedrijventerreinen. In 2011 waren in Nederland ruim 3500 bedrijventerreinen. In 2007 was volgens de Kamer van Koophandel 54% van de werkgelegenheid in de regio Rivierenland gevestigd op een bedrijventerrein. Dit terwijl maar 23% van de bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd is (Kennis, 2008). Bedrijventerreinen kosten echter ook veel ruimte en ongeveer 30% van de terreinen is verouderd (Randstedelijke rekenkamer, 2011). Als bestaande terreinen verpauperen is de kans groot dat bedrijven wegtrekken. Gemeenten en provincies zullen bestaande bedrijventerreinen beter moeten benutten zodat bedrijven niet wegtrekken en de ruimte optimaal benut wordt.

Kennis (2008) zegt dat er nog steeds een netto verhuisstroom van informele locaties (locaties die niet als formele kantoorlocaties of bedrijventerrein bekend staan) naar bedrijventerreinen is. Het is noodzakelijk om efficiënt om te gaan met de schaarse ruimte en tegelijkertijd te zorgen voor kwaliteit. Dat geldt voor woningen, maar ook voor bedrijventerreinen. Te vaak zijn bedrijventerreinen verouderd en leeg, waarbij ook ondernemers zich alles behalve comfortabel voelen. Diverse oorzaken liggen hieraan ten grondslag (ETIN Adviseurs, 2007).

1.1.2 De oorzaken

De leegstand en veroudering van bedrijventerreinen heeft tot gevolg gehad dat er veel onderzoek naar is gedaan. Het probleem van leegstand en veroudering van bedrijventerreinen is als volgt ontstaan: Gemeenten hebben in de afgelopen decennia grond op bedrijventerreinen uitgegeven tegen lage prijzen, in vergelijking met bijvoorbeeld grond voor woningbouw. Deze lage prijzen in combinatie met een ruim aanbod van nieuwe terreinen en gebouwen maakte en maakt het voor ondernemers eenvoudig om te verhuizen naar nieuwe bedrijventerreinen en/of gebouwen, in plaats van het huidige gebouw te renoveren. Verhuizen is voor veel bedrijven goedkoper dan renoveren. Doorgaans zijn het niet de financieel sterkste bedrijven die op een verouderd bedrijventerrein achterblijven. Investerings in terreinen en gebouwen blijven dan uit en een negatieve spiraal zet in. Door de lage prijzen van bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen viel/valt er voor overheden weinig te reserveren voor regulier onderhoud en toekomstige herstructurering. Deze lage prijzen versnellen de verouderingsprocessen van bedrijventerreinen. Daar waar wel aan de uitgifte van bedrijventerreinen werd verdiend, werd dit geld niet gebruikt voor onderhoud en herstructurering. Door dit gebrek aan financiële reserves wordt de ongewenste veroudering van bedrijventerreinen versneld. In de periode tussen 1983 en 2008 nam de herstructureringsopgave toe tot ruim 6,35 miljard euro. Lokale bestuurders vroegen de provincies en het rijk om subsidies, want lokale bestuurders konden zelf de hoge kosten van herstructurering niet opbrengen. Deze subsidies kregen de lokale bestuurders ook van de provincies en het rijk. Dit betekent dus dat de gemeenten een slecht bedrijventerreinenbeleid voeren en vervolgens aan de hogere overheden geld vragen om de door hen zelf veroorzaakte schade te herstellen (Van Dinteren en Van der Krabben, 2008). De foto in figuur 1.1 is genomen op bedrijventerrein Bijsterhuizen in Nijmegen en laat leegstand zien. Dit pand was op het moment van het maken van de foto's (februari 2012) niet in gebruik.

Figuur 1.1: Leegstand op bedrijventerrein Bijsterhuizen in de gemeente Nijmegen.



Op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen zijn ook veel verouderde bedrijfsterreinen. Een voorbeeld van een verouderd bedrijfsterrein is op de foto in figuur 1.2 weergegeven. Deze is genomen op bedrijventerrein Brabantse Poort in Nijmegen.

Figuur 1.2: Veroudering op bedrijventerrein Brabantse Poort (inclusief Lindenholt) in de gemeente Nijmegen.



De ministerraad heeft in 2008 een commissie aangesteld om op basis van ervaringen uit de praktijk aanbevelingen te doen om de herstructurering van bedrijventerreinen te versnellen. De kern van de beleidsopgave ligt volgens deze Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (2009) in het scheppen van voorwaarden om tot een oplossing te komen voor de volgende problemen:

- Te snelle veroudering van bedrijventerreinen met alle sociale, ruimtelijke en economische gevolgen van dien;
- Onvoldoende vraaggestuurd en gedifferentieerd terreinaanbod met als gevolg een suboptimaal vestigingsklimaat, dat op haar beurt weer bijdraagt aan de snelle veroudering van bedrijventerreinen;
- Een vaak matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.

1.1.3 De oplossingen

Door de in deze paragraaf genoemde oplossingen hoopt men in Nederland te komen tot duurzame en mooie bedrijventerreinen. Er zijn volgens de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (2009) drie oplossingen die de problemen grotendeels oplossen.

De eerste oplossing is economische stadsvernieuwing. Economische stadsvernieuwing houdt de herstructureringsopgave in. Er zijn volgens de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (2009) vier soorten herstructurering, namelijk:

- Facelift (opknappen van de openbare ruimte en de gebouwen);
- Revitalisering (forse ingrepen die de kwaliteiten van de locatie verbeteren);
- Zware revitalisering (noodzakelijke verwerving van gronden);
- Herprofilering (functiewijziging van de gebouwen).

De tweede oplossing is verzakelijking. Dit betekent meer betrokkenheid van de vastgoedsector. Verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt moet leiden tot een meer marktgestuurde, zij het vanwege externe effecten ‘geleide’ bedrijventerreinenmarkt met op den duur minder (zware) overheidsinterventies en meer kwaliteit.

De derde oplossing die genoemd wordt is regionale samenwerking. Hierbij is het de bedoeling dat gemeenten samenwerken, waardoor er geen overaanbod ontstaat aan bedrijventerreinen tegen te lage prijzen. De voordelen van een regionale aanpak zijn de volgende:

- passende schaal voor kwantitatief, kwalitatief en qua ruimtelijke spreiding afgewogen aanbod van bedrijventerreinen;
- passende schaal voor conditionering van de bedrijventerreinenmarkt (verzakelijking), gericht op hoge kwaliteit (ook ruimtelijk) tegen zo laag mogelijke kosten;
- risicospreiding bij de realisering van een gedifferentieerd en hoogwaardig terreinaanbod;
- schaalvoordelen (expertise, professionaliteit, continuïteit in langjarig perspectief en bedrijfsvoering) en daardoor hogere effectiviteit en efficiëntie in de ontwikkeling en uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid (Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen, 2009).

1.2 Onderzoeksprobleem

De levensduur van bedrijfsgebouwen is eindig. De in de tijd wisselende/variërende eisen aan gebouwen door verschillende typen bedrijven zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen vaak maar een korte levensduur hebben doordat ze niet meer tegemoet kunnen komen aan de eisen van bedrijven. Daarbij komt ook nog eens dat bedrijven gemakkelijk en vaak verhuizen. Zoals eerder gezegd is het voor bedrijven vaak goedkoper om te verhuizen dan om te renoveren (Van Dinteren en Van der Krabben, 2008). De Ruiter (2009) zegt dat herstructurering van bedrijventerreinen wordt bemoeilijkt door de relatief lage grondprijzen. Deze lage grondprijzen zijn het gevolg van concurrentie tussen gemeenten. Gemeenten proberen door middel van lage grondprijzen bedrijven naar hun gemeenten te lokken. Hierdoor is het ontwikkelen van nieuwe terreinen vaak goedkoper dan het herstructureren en renoveren van bestaande terreinen. Pellenbarg et al. (2005) zeggen dat 20% van de bedrijven tussen 1998 en 2003 is verhuisd. De combinatie van wisselende eisen aan gebouwen en het verhuisgedrag van bedrijven leidt tot leegstand en veroudering van bedrijfsgebouwen op zowel bedrijventerreinen als op andere locaties.

Voor bovenstaande problematiek zullen de nodige oplossingen en maatregelen bedacht moeten worden. Het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen zou één van de maatregelen kunnen zijn die leegstand en/of veroudering van bedrijventerreinen tegen zou kunnen gaan. Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben als voordeel dat ze een korte bouw- en slooptijd hebben en dat ze demontabel zijn. Als een bedrijf wil verhuizen kan het tijdelijke bedrijfsgebouw gemakkelijk afgebroken of verplaatst worden. Hierdoor zal er al minder leegstand zijn doordat het te verlaten gebouw gesloopt of verplaatst

wordt. Door de korte levensduur van tijdelijke bedrijfsgebouwen zal ook de veroudering minder snel te zien zijn, want het gebouw kan niet erg oud worden. Bedrijven zullen waarschijnlijk ook minder snel verhuizen uit een tijdelijk bedrijfsgebouw omdat wisselende eisen aan het bedrijfsgebouw beter opgevangen kunnen worden. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn namelijk gemakkelijk en tegen lage kosten in te krimpen of uit te breiden (Postma, 2011). In Nederland zijn al veel voorbeelden van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te noemen. In figuur 1.3 zijn twee voorbeelden van een tijdelijk bedrijfsgebouw weergegeven.

Figuur 1.3: Foto tijdelijk bedrijfsgebouw in Rotterdam (links) en in Middelharnis (rechts).



Bron: Website Jan Snel.

De verwachting is dat de leegstand de komende jaren alleen nog maar toe zal nemen. Als voorbeeld wordt hier de provincie Gelderland gegeven. Het langjarig gemiddelde in Gelderland ligt op een uitgifte van 109 ha bedrijventerrein per jaar. De geraamde werkgelegenheidsgroei in de toekomstscenario's ligt (ver) onder de historische groeicijfers. Het gevolg daarvan is dat de toekomstige ruimtevrage ook lager uitvalt dan in het verleden. In de periode na 2020 neemt de vrage naar bedrijventerreinen in drie scenario's zelfs zodanig af, dat er per saldo ruimte vrijkomt (Walsweer, 2006). Na 2020 zal er naar verwachting in de provincie Gelderland meer leegstand te zien zijn. Gemeenten en provincies in Nederland zullen dit onderzoek over tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen misschien kunnen gebruiken om hun beleid met betrekking tot het verminderen van de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen te verbeteren.

1.3 Onderzoeksopzet

Het doel van dit onderzoek is vaststellen of het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen een oplossing kan zijn om de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland (in het bijzonder de gemeente Nijmegen) tegen te gaan.

Om het onderzoeksdoel te bereiken zullen er verschillende onderzoeksvragen moeten worden beantwoord. De hoofdvraag van dit onderzoek is tweeledig. Dit betekent dat de centrale hoofdvraag is op te delen in twee hoofdvragen. Doordat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen afhankelijk is van zowel bedrijven als van de overheid/particuliere partijen, zijn de hoofdvragen bij dit onderzoek daarop gebaseerd.

Centrale hoofdvraag: Zijn tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen een oplossing voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?

Hoofdvraag 1: Is er vanuit de bedrijven vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen?

Hoofdvraag 2: Zijn gemeenten/particuliere partijen bereid om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen?

De deelvragen in dit onderzoek luiden als volgt:

Deelvraag 1: Wat zijn tijdelijke bedrijfsgebouwen (eigenschappen) en wat zijn de voor- en nadelen van dit type gebouwen?

Deelvraag 2: Is er vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen?

Deelvraag 3: Wat zijn de eisen van bedrijven waaraan (tijdelijke) bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen moeten voldoen?

Deelvraag 4: Welke mogelijkheden hebben bouwbedrijven om op bedrijventerreinen tijdelijke bedrijfsgebouwen te ontwikkelen?

Deelvraag 5: Zijn gemeentes bereid om tijdelijke bedrijfsgebouwen op hun bedrijventerreinen te (laten) ontwikkelen?

Deelvraag 6: Zijn vastgoedontwikkelaars bereid om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te (laten) ontwikkelen?

Deelvraag 7: Welke gevolgen hebben tijdelijke bedrijfsgebouwen voor de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen?

Deelvraag 8: Welk effect zal het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen volgens de gemeenten hebben op de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?

1.4 Onderzoeksgebied

Door de beperkte hoeveelheid tijd voor dit onderzoek is het niet mogelijk om dit onderzoek voor heel Nederland uit te voeren. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt door de gemeente Nijmegen meer dan voorheen de nadruk gelegd op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. De gemeente Nijmegen vindt dat men eerst bestaande bedrijventerreinen moet intensiveren en herstructureren voordat men nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelt. De gemeente wil intensief bebouwen, met een scherp profiel, zodat de ruimte die de gemeente aanspreekt ook optimaal wordt benut. De maatschappelijke reacties op de steeds schaarsere ruimte tonen dat duidelijk aan. Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen voorziet dat dergelijke dilemma's in de toekomst steeds vaker en nadrukkelijker een beslissende rol zullen spelen bij de uitgifte van bedrijventerreinen. Het is namelijk juist de omgeving die Nijmegen aantrekkelijk maakt om er te wonen en te werken. De gemeente Nijmegen wil deze omgeving niet alleen gebruiken voor het bouwen van bedrijventerreinen, want dan zullen de sterke vestigingsplaatsfactoren afnemen (Nijmeegse gemeenteraad, 2003).

De gemeente Nijmegen zorgt met het beleid niet alleen voor de gemeente Nijmegen. De stad heeft ook een belangrijke regionale functie. De nu voorgestane trendbreuk sluit goed aan bij de ook al in het samenwerkingsverband binnen het Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN) uitgesproken ambitie om tot een betere balans tussen economie, milieu en ruimtelijke kwaliteit te komen. Het KAN is een regionaal samenwerkingsverband tussen 20 gemeenten, met als doel het behouden en versterken van de kwaliteiten van het gebied, om daarmee bewoners en bedrijven te binden aan de regio (Nijmeegse gemeenteraad, 2003). Deze ruimtelijke kwaliteit komt in paragraaf 6.2 nadrukkelijk aan bod.

Voor dit onderzoek is voor de gemeente Nijmegen gekozen omdat deze gemeente een belangrijke regionale functie heeft, zoals hierboven beschreven is. Tevens is de omgeving van de gemeente Nijmegen aantrekkelijk om er te wonen en te werken. De gemeente Nijmegen is ook gekozen vanwege het gemak van de nabijheid. Op deze manier wordt er met het verzamelen van de benodigde informatie niet te veel

tijd verspild. Hierbij valt te denken aan het interviewen en enquêteren, waar in hoofdstuk 3 over gesproken wordt. Tevens zijn de benodigde financiële middelen om dit onderzoek voor heel Nederland uit te voeren niet aanwezig.

Binnen de gemeente Nijmegen zijn er zes bedrijventerreinen. Deze zijn evenals de grootte van de bedrijventerreinen weergegeven in tabel 1.1.

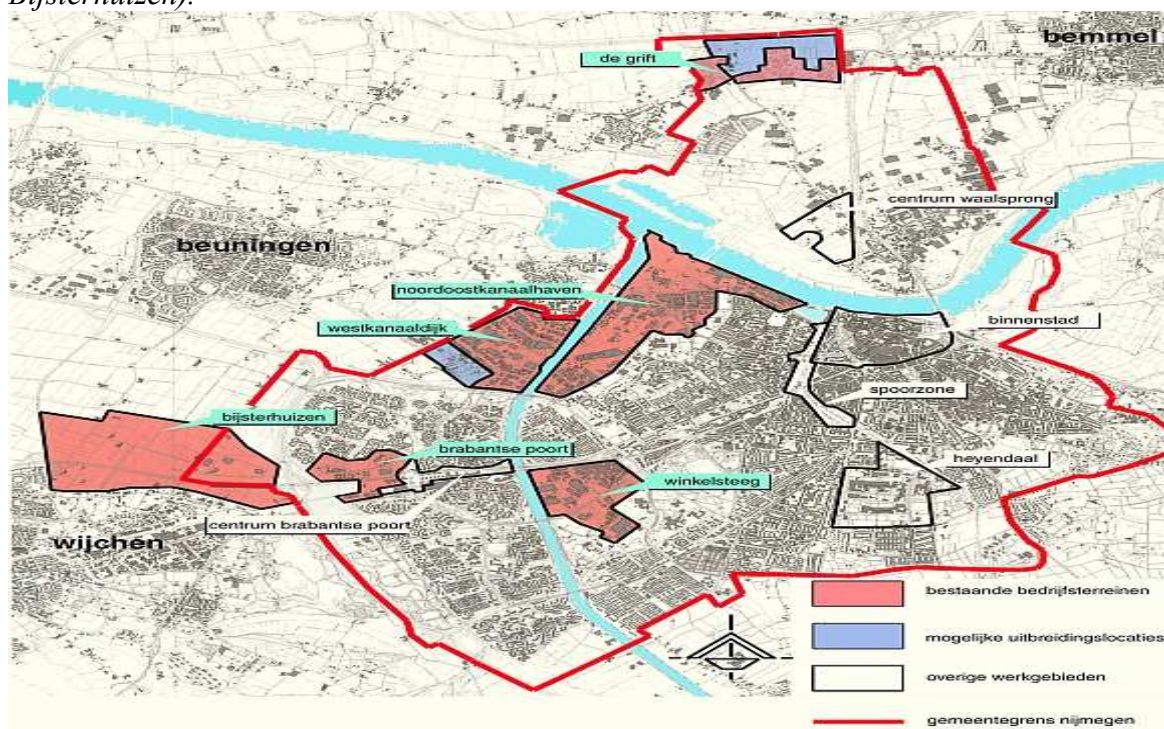
Tabel 1.1: De zes bedrijventerreinen van de gemeente Nijmegen (in hectares).

Bedrijventerrein:	Grootte in hectares
Bijsterhuizen	160
Brabantse Poort inclusief bedrijvenpark Lindenholt	35,5
De Grift	71,5
Noord- en Oostkanaalhavens	130
Westkanaaldijk	82,6
Winkelsteeg	95

Bron: Eigen bewerking van informatie van de gemeente Nijmegen.

Bedrijventerrein Bijsterhuizen is het grootste bedrijventerrein van de provincie Gelderland. Dit bedrijventerrein ligt voor een groot deel in de gemeente Wijchen, zoals in figuur 1.4 te zien is. In deze figuur zijn ook de overige vijf bedrijventerreinen van de gemeente Nijmegen terug te vinden.

Figuur 1.4: Overzicht van de bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen (inclusief Wijchens deel Bijsterhuizen).



Bron: Gemeente Nijmegen (2003).

1.5 Leeswijzer

Dit verslag, waarin de uitkomsten van het onderzoek beschreven zijn, telt 7 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk daarvan, de inleiding, is al aan bod gekomen. Hoofdstuk 2 is het theoretische kader van dit onderzoek. Tevens is hier het conceptueel model van dit onderzoek terug te vinden, evenals de

hypothesen/verwachtingen van dit onderzoek. In hoofdstuk 3 worden de verschillende methoden van onderzoek besproken. Hierbij gaat het om literatuuronderzoek, observatie, enquêteren en interviewen. Hoofdstuk 4 is een hoofdstuk waarin tijdelijke bedrijfsgebouwen centraal staan. Eigenschappen en voor- en nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen komen aan bod. In hoofdstuk 5 volgt een analyse van de verzamelde data uit de schriftelijke enquête. Hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan de informatie die verkregen is uit de interviews bij de gemeente Nijmegen en een vastgoedontwikkelaar. Vervolgens worden deze bevindingen/resultaten in hoofdstuk 7 uit in een synthese van de resultaten. Hierin worden de hypothesen/verwachtingen uit hoofdstuk 2 aangenomen of verworpen. Tevens bevat hoofdstuk 7 de conclusies van dit onderzoek, evenals de aanbevelingen voor verder onderzoek.

Hoofdstuk 2: Theoretisch kader

2.1 Algemeen

Al tientallen jaren voeren gemeenten actief beleid voor bedrijventerreinen, met een nauwe betrokkenheid van provincies en de rijksoverheid. Voortdurend zijn er kleine veranderingen in aangebracht, maar in wezen is dat beleid gelijk gebleven. De resultaten worden nog steeds positief beoordeeld. Vele bedrijven hebben goede productieomstandigheden gekregen en in vele woonwijken is overlast van bedrijven verdwenen of verminderd. Bedrijven zijn niet ongelukkig met de resultaten van dat beleid: de terreinen zijn bij vele soorten bedrijven een hoog gewaardeerde productielocatie. Toch is er ook kritiek te beluisteren: bedrijventerreinen verspillen ruimte, de kwaliteit is onder de maat en ze verouderen onnodig snel. Ook wordt de vraag gesteld of gezien de te verwachten veranderingen in de samenstelling van bedrijvigheid in Nederland, de productieomgeving die bedrijventerreinen bieden ook in de toekomst de meest geschikte zal zijn (Louw et al., 2009). Maar welke keuzes maken bedrijven bij het kiezen van een bepaald gebied en/of een bepaald bedrijfspand? Om de planning van bedrijventerreinen goed te kunnen onderbouwen is inzicht nodig in de eisen die ondernemers stellen aan de huisvesting en aan de locatie waar zij zich willen vestigen. Theorie over deze vestigingsplaatsfactoren komt in dit hoofdstuk aan bod.

2.2 Productie en huisvesting van bedrijven

Bedrijven produceren goederen en leveren diensten. Grond is een van de productiemiddelen – grond, kapitaal, arbeid en kennis (informatie) – die hiervoor onmisbaar zijn. Grond biedt ruimte voor het realiseren van de bedrijfshuisvesting en geeft de locatie waar de productie plaatsvindt. De aard en de omvang van de bedrijfshuisvesting hangen zeer sterk samen met de aard van het productieproces. De hoeveelheid ruimte die een bedrijf nodig heeft, evenals de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde grond, hangen af van de aard van het productieproces, de organisatie van dat proces en de omvang van de productie. Uit het gekozen productieproces en het gewenste productievolume vloeit de vraag voort naar een bedrijfspand met een bepaalde omvang en met bepaalde eigenschappen. Onder invloed van de technologische ontwikkelingen zijn productieprocessen in de loop van de jaren sterk veranderd (Louw et al., 2009).

Ook binnen de sector verschillen de aard en omvang van het productieproces, waardoor bijna geen enkel bedrijf dezelfde bedrijfsruimte heeft. Gegevens over ruimtegebruik, kapitaalgoederenvoorraad en grondprijzen zijn in onvoldoende mate beschikbaar. Toch is het zo dat er methoden zijn om de totale vraag naar bedrijventerreinen in een stad of regio in kaart te brengen. Als het niet mogelijk is de vraag naar huisvesting en bijbehorende grond aan de productiefunctie te ontleen, kunnen enquêtes onder ondernemers uitkomst bieden. Bij de enquêtering wordt geen aandacht besteed aan de prijs van de grond, alsof de hoeveelheid grond die een bedrijf vraagt niet door de prijs ervan wordt beïnvloed. Immers, van de totale investeringskosten van een bedrijf bij het realiseren van een nieuwe vestiging, is het bedrag dat het voor de grond uitgeeft een zeer klein deel. Van de totale kosten is het aandeel van de grond 1%, van het gebouw 10% en van de uitrusting binnen het gebouw de resterende 89%. De prijselasticiteit van de vraag naar grond is laag omdat voor de meeste bedrijven uitgaven aan grond een bijna te verwaarlozen bedrag zijn. Een verhoging van deze kosten zal daarom nauwelijks leiden tot vraaguitval (Zuidema, 2004).

Aan bedrijven vragen hoeveel grond zij denken nodig te hebben past goed in de Nederlandse planningstraditie, die het ontwikkelen van bedrijventerreinen louter als grondvraagstuk ziet. Bij kantoren is dat anders. Daar krijgen vastgoed- en huisvestingseisen veel aandacht, omdat het aanbod aan vestigingsmogelijkheden op de vastgoedmarkt plaatsvindt: het aanbod aan grond is van veel minder belang. Als het gaat om bedrijventerreinen is er weinig wetenschappelijk onderzoek naar vastgoed en huisvesting uitgevoerd. Zonder inzicht in het huisvestingsgedrag van ondernemers is het niet goed mogelijk de ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen te verklaren (Louw et al., 2009).

2.3 Huisvestingsgedrag

2.3.1 Algemeen

Deze paragraaf gaat in op het huisvestingsgedrag. Startende ondernemers beginnen hun bedrijf meestal thuis of in speciaal daarvoor ontwikkelde starterspanden of broedplaatsen. Wanneer de activiteiten zich uit gaan breiden willen ondernemers meer ruimte. Deze ‘doorstarters’ richten zich bij het zoeken naar nieuwe huisvesting vooral op de markt van bestaande bedrijfspanden. Vooral bedrijfsverzamelgebouwen, waarin ondernemers ruimte kunnen huren en gebruik kunnen maken van ondersteunende voorzieningen, kunnen dan uitkomst bieden. Als een bedrijf zich dan na verloop van tijd definitief heeft bewezen op de markt, heeft het nog meer ruimte nodig (Van Engelenburg en Stam, 2000). Het toegenomen productievolume vraagt echter ook om een efficiënt voorraadbeheer, goede werkomgeving en aandacht voor ergonomische aspecten. Dan komt een nieuw pand op een bedrijventerrein in beeld. Op deze manier maken bedrijven in de loop van hun bestaan een huisvestingscarrière door.

2.3.2 Huisvestingstheorie

De huisvestingstheorie biedt aanknopingspunten om inzicht te krijgen in de wijze waarop ondernemers naar huisvesting zoeken. Deze theorie zegt dat een groeiend bedrijf op enig moment grotere en moderne gebouwen wil. Als huisvestingsproblemen in het geding zijn, zullen ondernemers sterk risicomijdend te werk gaan. Bij ruimtegebrek zullen zij in eerste instantie op hun eigen kavel uitbreiden. Als dit niet mogelijk is, zullen zij proberen aangrenzende gebouwen te verwerven. Zo ontstaat op het perceel in de loop der tijd een ingewikkeld samenstel van panden van uiteenlopende aard en ouderdom met een niet-optimale indeling (Brouwer, 1994). Op deze manier worden panden steeds minder bruikbaar voor andere bedrijven. Dit heeft twee gevolgen. Allereerst neemt de verhandelbaarheid van het vastgoed af. Ten tweede blijven bedrijven meer gebonden aan het bestaande pand, omdat de waarde daalt vanwege de toenemende incurantheid bij een gelijkblijvende vastgoedwaarde. Vooral in de industrie is dit het geval. Industriële bedrijven verhuizen minder vaak dan bedrijven uit de zakelijke dienstverlening, groothandel en transport (Pellenburg et al., 2005).

Als uitbreiding ter plekke niet meer kan, komt een bedrijfsverplaatsing aan de orde. Een nieuwe locatie op korte afstand van het huidige pand krijgt dan de voorkeur. Op deze manier kunnen bestaande relaties met toeleveranciers en uitbesteders in stand worden gehouden, en kan het huidige personeel in dienst blijven. Het minimaliseren van de afstand is voor veel ondernemers een belangrijke drijfveer als zij op zoek gaan naar nieuwe huisvesting. Ondernemers zullen zich breder oriënteren als er meer zaken in het geding zijn dan de vraag naar ruimere huisvesting, zoals specifieke locatiewensen, een fusie of een reorganisatie, of het openleggen van nieuwe markten. Bedrijfsverplaatsingen vinden voor 75% van de bedrijven en 78% van de werkgelegenheid plaats binnen de eigen gemeente (Van Oort et al., 2007). Gebrek aan ruimte is direct of indirect een belangrijke aanleiding om het bedrijf te verplaatsen.

De eerste stap die een ondernemer zet op zoek naar huisvesting is het opstellen van eisen waaraan de nieuwe huisvesting moet voldoen. Hierover is weinig bekend. Volgens de huisvestingstheorie zal zoals eerder gezegd de ondernemer eerst proberen om ter plaatse uit te breiden. Als deze eerste optie is afgevallen zijn er nog twee mogelijkheden. Een ondernemer kan kiezen uit een pand uit de bestaande voorraad of de ondernemer moet overgaan tot nieuwbouw. De ondernemer is bij de keuze voor een bestaand pand afhankelijk van het aanbod van panden op de vastgoedmarkt. Op bedrijventerreinen en in het stedelijk gebied bevindt zich een belangrijk deel van dit aanbod. Een bestaand pand huren of kopen wordt vaak als minder aantrekkelijk gezien. Bij nieuwbouw kan een ondernemer een eigen pand laten bouwen. Bij deze keuze is de kans groot dat het bedrijf terecht komt op een bedrijventerrein. Op een nieuw bedrijventerrein kunnen ondernemers een kavel kopen van de gewenste omvang, inclusief strategische reserves met het oog op toekomstige uitbreidingen. Ondernemers kunnen het te bouwen pand precies afstemmen op hun wensen.

Oppervlakte en indeling van bedrijfspanden zijn vaak afhankelijk van de aard van het productieproces. Dit speelt een rol bij de keuze tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Omdat deze sterk uiteenlopen, zijn bedrijfspanden vaak specifiek van karakter. Kantoorruimte is veel meer een standaardproduct dan bedrijfsruimte. De verhandelbaarheid van kantoorpanden op de vastgoedmarkt is hierdoor groter dan van bedrijfspanden (Brouwer, 1994). De eisen van bedrijfspanden en kantoorpanden zullen steeds meer naar elkaar toe groeien door de groei van het aantal dienstverlenende activiteiten in bedrijven. Hierdoor zal de verhandelbaarheid van de toekomstige generatie bedrijfspanden waarschijnlijk groter zijn dan bij de huidige bedrijfspanden het geval is (Louw et al., 2009).

2.3.3 Eigendom en financiering van de huisvesting

De manier waarop ondernemers hun bedrijfspanden financieren speelt bij het zoeken naar huisvesting een belangrijke rol. Behalve door hun programma van eisen, laten ondernemers zich bij de keuze tussen kopen, huren en leasen ook leiden door financiële overwegingen (Louw et al., 2009).

Allereerst gaat het om de omvang van de kosten en de voorspelbaarheid ervan. Ondernemers zullen streven naar lage huisvestingskosten bij een gegeven kwaliteit en locatie. Over de verschillen in kosten tussen huur en koop zijn geen algemene uitspraken te doen. Dat kan wel over hun voorspelbaarheid. De rentelasten bij koop zijn stabielere dan bij huur. Bij een waardevermeerdering van het pand en/of de omgeving gaat een huurder meer betalen. De waardevermeerdering komt een eigenaar juist ten goede. Het omgekeerde geldt bij waardeverminderingen.

In de tweede plaats speelt de liquiditeit een rol. Ondernemers die huisvesting kopen moeten de afweging maken of zij het liquide kapitaal niet beter kunnen investeren in het primaire bedrijfsproces.

In de derde plaats is de fiscaliteit van belang. Hoe meer kosten, hoe minder belasting een ondernemer moet betalen. Bij koop betreft dit de rente van het geleende kapitaal en de afschrijving. Bij huur zijn dat de huurlasten. In beide gevallen komen de onderhoudskosten en de verzekering ten laste van het fiscale resultaat.

In de vierde plaats gaat het om de solvabiliteit. Dit betreft de verhouding tussen vreemd en eigen vermogen. Deze verhouding heeft gevolgen voor de waarde van de aandelen en de winstuitkering. Hoe meer eigen vermogen een bedrijf heeft ten opzichte van vreemd vermogen, hoe eenvoudiger het is om geld te lenen. Bij koop is de solvabiliteit dus lager dan bij huur of lease en nemen de mogelijkheden af om in de toekomst geld te lenen voor modernisering van het bedrijfsproces of voor uitbreiding van het bedrijfspand.

Naast de genoemde financiële overwegingen spelen bij de keuze van de eigendomsvorm ook technische huisvestingseisen een rol. Bedrijven met specifieke huisvestingseisen hebben een voorkeur voor kopen want bedrijven die huren nemen grote risico's wanneer zij de standaard ingerichte huurruimte voor eigen rekening laten aanpassen. Na beëindiging van de huurovereenkomst zijn zij de investeringen namelijk kwijt.

In de praktijk kiezen veel ondernemers voor het realiseren van nieuwbouw in eigen beheer op een bedrijventerrein. Het huren van bedrijfsruimten komt in Nederland nog relatief weinig voor. Deze voorkeur heeft gevolgen voor de vraag naar bedrijventerreinen, die alleen maar toeneemt (Louw et al., 2009).

2.4 Locatietheorie

2.4.1 Algemeen

In hun programma van eisen zullen ondernemers niet alleen aandacht schenken aan hun pand. Bij het zoeken naar nieuwe huisvesting spelen namelijk ook locatienmerken een rol. Deze locatienmerken staan ook wel bekend als locatiefactoren, vestigingsmotieven, locatievoorkeuren of vestigingsplaatsfactoren. Om de vraag naar locatienmerken te verklaren, hebben economisch-geografen in de loop der jaren vier locatietheorieën ontwikkeld (Dicken en Lloyd, 1990; Hayter, 1997; Lambooy et al., 1995). Sommige theorieën spitsen zich toe op de eigenschappen van de regio in vergelijking met andere regio's. Andere theorieën gaan in op eigenschappen van de locaties zelf. Hierbij gaat het onder meer om de ligging van de locatie in het stedelijk gebied, de ontsluiting, de functies in de buurt en de kwaliteit van locaties zelf. Een aantal theorieën bevat beide invalshoeken (Louw et al., 2009).

2.4.2 Theoretische stromingen

2.4.2.1 Klassieke locatietheorieën

De oudste ideeën over locatievoorkeuren van bedrijven zijn afkomstig uit de (neo-)klassieke locatietheorieën. Het bedrijf staat in deze theorieën centraal. Op basis van de productiekosten en de transportkosten is de optimale locatie van het bedrijf te berekenen. Per locatie zullen de productiekosten verschillen als gevolg van verschillen in kosten van de belangrijkste productiefactoren, grond (stoffen), arbeid en kapitaal. Door verschillen in afstand tot de vindplaats van de grondstoffen en de afzetmarkt lopen de vervoerskosten uiteen. Belangrijke veronderstellingen bij deze theorieën zijn dat bedrijven rationeel handelen in een homogene ruimte, de markt volledig vrij is en dat ondernemers volledig geïnformeerd zijn. Uitvinders van deze theorieën zijn Von Thunen (1826), Weber (1909), Moses (1958), Christaller (1933), Lösch (1954) en Hotelling (1929).

Met deze ideeën kan men uitspraken doen op regionaal niveau. De (neo)klassieke locatietheorieën geven een maatstaf voor het beoordelen van locaties op hun economische potentie. Theorieën over regionale economische ontwikkeling liggen in het verlengde hiervan, omdat ook deze theorieën ruimte behandelen als afstand die financieel-economische gevolgen voor de bedrijfsvoering heeft. Concepten als agglomeratie-effecten, multipliers, groeipolen, linkages en clusters zijn hieruit voortgekomen. Op de veel kleinere schaal van het bedrijventerrein moeten we voorzichtig zijn met het toepassen van deze concepten. De locatiespecifieke omgeving moet meer aandacht krijgen (Mc Cann en Sheppard, 2003).

2.4.2.2 Behaviourale locatietheorieën

De behaviourale locatietheorie is als reactie op de klassieke theorieën ontstaan. In deze theorie staat de ondernemer centraal. De ondernemer neemt op basis van onvolledige en gekleurde informatie, rekening houdend met eigen ambities en persoonlijke voorkeuren, een zo bevredigend mogelijk besluit. Het verwerken van informatie en persoonlijke voorkeuren spelen een cruciale rol. De nadruk ligt op de locatiebeslissing en op besluitvormingsprocessen rond locatiekeuzen. Deze theorie is daarom beter toe te passen in de praktijk dan de neoklassieke locatietheorie. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen langs de autosnelwegen tussen belangrijke economische centra is te verklaren met de wens van ondernemers voor status en imago. Ook de kracht en de sfeer die parkmanagement wil uitstralen (kwaliteit op bedrijventerreinen) en concepten als city branding en city marketing spelen in op de emotionele en persoonlijke drijfveren van ondernemers.

2.4.2.3 Institutionele locatietheorieën

In de institutionele locatietheorieën draait het om de invloed van multinationals, van technische ontwikkelingen en van de overheid op de regionale ontwikkeling. De kracht van de regio op het gebied van innovatie en kennis, onderzoek en ontwikkeling staat centraal, niet de drijfveren van ondernemers. De discussies in de beginjaren van deze eeuw over onze tekortschietende kenniseconomie en de achterstanden op onderwijsgebied passen bij de institutionele benadering. Deze theorieën doen uitspraken

op de schaal van de regio, zoals het lerende vermogen, creatieve bedrijvigheid, starters, allochtoon ondernemerschap en creatieve steden (Kleyn en Tordoir, 2003).

2.4.2.4 Evolutionaire locatietheorieën

De evolutionaire locatietheorie is de afgelopen jaren als vierde stroming opgekomen. Kernvraag bij deze benadering is hoe en waarom de economische structuur voortdurend verandert onder invloed van conjuncturele ontwikkelingen, technologische innovatie en veranderende maatschappelijke structuren. De drie stromingen die hiervoor genoemd zijn gingen nadrukkelijker in op het vestigingsplaatsgedrag van bedrijven, terwijl de evolutionaire theorie ook ingaat op de evolutie van een bedrijf na een locatiekeuze (Boschma, 2002). Hierbij is de productlevenscyclus een bruikbare tool. Net als de behaviourale stroming spelen in de evolutionaire stroming zaken als toeval, selectie en suboptimaliteit een voornamelijk rol. Nieuw is dat het naast informatie bij ondernemers meer gaat om kennis van ondernemers en hoe zij relaties aanknopen met de omgeving. De binding van een bedrijf aan een locatie en gemeente wordt hiermee verklaard.

Samenvattend kan worden gesteld dat vooral de behaviourale locatietheorie raakvlakken heeft met de planning van bedrijventerreinen. Het gaat dan vooral om de kennis die ondernemers hebben van locatiefactoren, waarmee bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen rekening kan worden gehouden. Toch hebben ook de drie andere groepen locatietheorieën betekenis voor bedrijventerreinen. Met het neoklassieke gedachtegoed kan bijvoorbeeld worden onderzocht of bedrijventerreinen een efficiëntere productieomgeving voor bedrijven zijn dan andere locaties. De institutionele theorie daarentegen leent zich veel meer om, bijvoorbeeld, de rol van het aanbod aan bedrijventerreinen bij het bieden van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven te onderzoeken. Vooral het feit dat bedrijventerreinen veel meer een planologisch concept zijn dan organisch of evolutionair gegroeide clustering van bedrijven pleit hiervoor. De evolutionaire locatietheorie kan door middel van een veranderende economische structuur ontwikkelingen in de vraag naar bedrijventerreinen verklaren (Louw et al., 2009).

2.4.3 Locatiefactoren

Door de focus op het regionale schaalniveau bieden de meeste locatietheorieën van de vorige paragraaf weinig handvaten voor de planning van bedrijventerreinen op het lokale niveau. Ze geven wel inzicht in de locatiekwaliteiten die nodig zijn om bedrijven goed te laten functioneren. Door middel van onderzoek naar locatiefactoren en vestigingseisen hebben universiteiten, Kamers van Koophandel en adviesbureaus de theoretische bevindingen vertaald naar de praktijk. Rijk, gemeenten, en provincies hebben van de inzichten uit deze onderzoeken gebruik gemaakt om hun beleid voor bedrijventerreinen te onderbouwen.

Uit de onderzoeken is gebleken dat er een verschuiving van economische neoklassieke factoren naar sociale en bedrijfskundige behaviourale factoren heeft plaatsgevonden. In de jaren zeventig waren factoren als agglomeratievoordelen en transport- en arbeidskosten voor ondernemers van belang. Kwalitatieve factoren maakten wel onderdeel uit van deze agglomeratievoordelen maar kregen ten opzichte van de 'hardere' economische factoren relatief weinig aandacht. Er is een verschuiving te zien van primaire, via secundaire naar tertiaire factoren. Voor de Tweede Wereldoorlog stonden transport- en arbeidskosten centraal, na de Tweede Wereldoorlog de nabijheid van de afzetmarkt, de nabijheid van toeleveranciers en uitbesteders en een scala aan agglomeratievoordelen. Tegenwoordig spelen ook zaken als overheidsinvloed, kennis en ICT, woon- en leefklimaat en representativiteit een steeds belangrijker wordende rol. Bij de planning van bedrijventerreinen is dit terug te zien in de toenemende aandacht voor stedenbouwkundige kwaliteit, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en functiemenging. De verschuiving in locatiefactoren hangt samen met economische structuurveranderingen zoals globalisering en transformatie van de Nederlandse economie van een industriële via een diensten- naar een kenniseconomie (Pellenbarg, 1996).

Het blijkt dat de belangrijkste vestigingsplaatseisen voor grote groepen bedrijven gelijk zijn. Een goede bereikbaarheid, voldoende ruimte voor parkeren en voor laden en lossen en aanbod aan voldoende (gekwalificeerd) personeel zijn basiseisen waaraan alle locaties moeten voldoen. Voor het overige zijn traditionele factoren relevant zoals een geschikt gebouw, voorzieningen op het gebied van telecom, de huurprijs en de grondprijs. Factoren die ten grondslag liggen aan de kwalitatieve differentiatie van bedrijventerreinen, zoals de representativiteit van de omgeving, de landschappelijke kwaliteit ervan en de nabijheid van gelijksoortige bedrijven, spelen een onderschikte rol. Ook de trend naar tertiaire factoren komt niet naar voren. Deze factoren spelen meer op het schaalniveau van de regio dan op het schaalniveau van locaties binnen de regio (B&A Groep, 1998).

Bedrijventerreinen zijn een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven vanwege de beschikbaarheid van de bouwgrond, gunstige bouw- en gebruiksmogelijkheden en rechtszekerheid. De aanbieders houden rekening met de locatiefactoren die uit vele onderzoeken naar voren zijn gekomen. Daarin staat stevast de bereikbaarheid als belangrijkste factor, zodat het niet vreemd is dat in de afgelopen decennia vele bedrijventerreinen zijn aangelegd nabij op- en afritten van snelwegen (Hamers en Nabielek, 2006).

2.5 Motieven voor bedrijfsverplaatsing

Bedrijven moeten zich om in leven te blijven constant aanpassen aan veranderende omstandigheden. Verplaatsing van een bedrijf (geheel, of onderdelen ervan) is te zien als een vorm van aanpassing, in dit geval aanpassing aan veranderingen in de ruimtelijke omgeving, dan wel aanpassing bij veranderende eisen die de productietechniek of de bedrijfsorganisatie aan die omgeving stelt (Pellenbarg et al., 2005).

Bedrijventerreinen zijn betrokken bij ongeveer de helft van de verhuizingen van bedrijven in Nederland. De afstand waarover bedrijven zich verplaatsen is over het algemeen klein. Zo verhuist 94% van de bedrijven binnen de eigen regio, en 75% zelfs binnen de eigen gemeente. Bij het onderzoek naar locatiefactoren bij bedrijfsverplaatsingen wordt onderscheid gemaakt tussen push-, pull- of keepfactoren. Redenen voor een bedrijf om een locatie te verlaten zijn pushfactoren. Pullfactoren hebben betrekking op de aantrekkende werking van nieuwe locaties. Redenen om af te zien van een vertrek zijn de keepfactoren. De voornaamste push- en pullfactoren zijn in tabel 2.1 weergegeven.

Tabel 2.1: Push- en pullfactoren bij bedrijfsverplaatsingen.

Volgorde	belang-rijkheid	Pushfactoren	Pullfactoren
1		Onmogelijkheid uitbreiding	Mogelijkheid voor uitbreiding
2		Pand niet representatief	Pand representatief
3		Parkeermogelijkheden	Parkeermogelijkheden
4		Aan- en afvoer van goederen	Bereikbaarheid auto
5		Bereikbaarheid auto	Aan- en afvoer van goederen
6		Ligging t.o.v. afnemers/consumenten	Pand is groter
7		Ligging t.o.v. leveranciers	Ligging t.o.v. afnemers/consumenten
8		Kwaliteit woonomgeving	Bereikbaarheid openbaar vervoer
9		Sloop/onteigening/brand/verkoop pand	Ligging t.o.v. leveranciers
10		Fusie/reorganisatie	Kwaliteit woonomgeving

Bron: Van Steen (1998b).

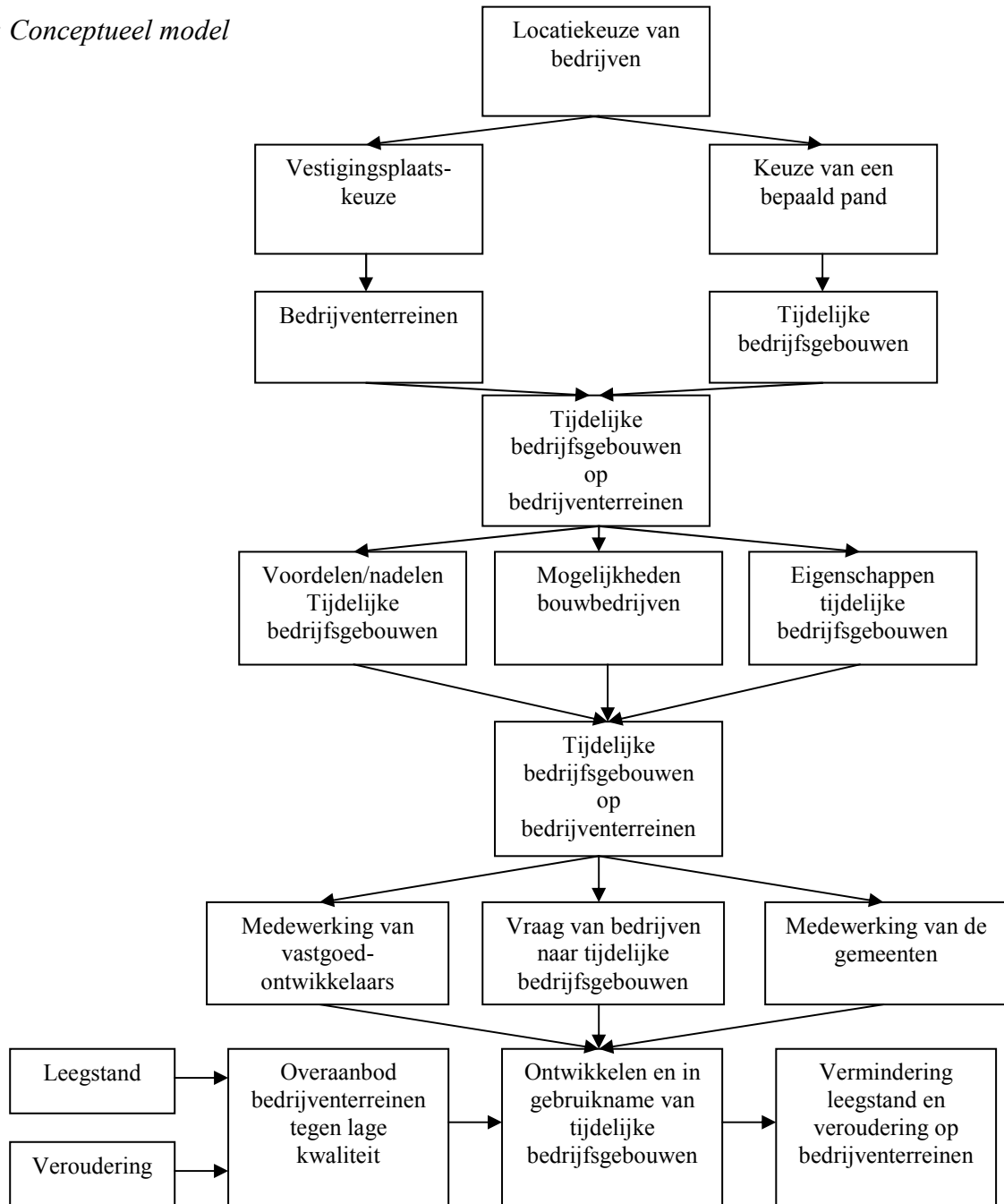
Achter de factor gebrek aan ruimte, die uit alle onderzoeken naar bedrijfsmigratie als de belangrijkste pushfactor naar voren komt, liggen diverse oorzaken. Ontwikkelingen in het primaire productieproces,

zoals groei van het productievolume, diversificatie of specialisatie, kunnen tot gevolg hebben dat het bestaande bedrijfspan het productieproces niet meer op een efficiënte manier kan huisvesten. Het besluit om de oude locatie te verlaten gaat altijd vooraf aan het afwegingsproces tussen potentiële nieuwe locaties maar kan soms zeer ongestructureerd verlopen. Dit komt doordat de eisen van een bedrijf aan de nieuwe huisvesting of locatie veranderen, of doordat het aanbod niet aansluit op het programma van eisen. Dit kan zelfs ertoe leiden dat bedrijven afzien van een verplaatsing. Locatiefactoren spelen vooral aan het begin van het proces een rol. In de latere fasen spelen financiën een steeds grotere rol (Pen, 2002).

2.6 Conceptueel model

In deze paragraaf komt het conceptueel model van dit onderzoek aan bod. Het conceptueel model is opgesteld voor het verkrijgen van inzicht in de situatie en het bereiken van de doelstelling. Het conceptueel model van dit onderzoek is in figuur 2.1 schematisch weergegeven. Het laat zien welke onderlinge relaties van toepassing zijn en van welke elementen kennis vereist is om de doelstelling te bereiken. Uit het conceptueel model valt op te maken dat de medewerking van de gemeenten en vastgoedontwikkelaars om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te (laten) ontwikkelen bepaalt of de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen tegen kan worden gegaan. De bedrijven zijn echter de belangrijkste partij en zijn daarom in het midden weergegeven. Het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen is alleen nuttig als er voldoende vraag naar is.

Figuur 2.1: Conceptueel model



Aan de hand van de behandelde theorie zijn een aantal verwachtingen/hypothesen op te stellen, die bij kunnen dragen aan het geven van antwoorden op de deelvragen. De conclusies van de deelvragen dragen op hun beurt weer bij aan een antwoord op de hoofdvraag van het onderzoek. In deze paragraaf zullen de opgestelde hypothesen verder worden uitgelicht. Hypothesen formuleren verwachte uitkomsten; het zijn veronderstellingen van de onderzoeker over hetgeen hij bij nader empirisch onderzoek zal vinden (Segers, 1999).

Na het bestuderen van verschillende bronnen over het huisvestigingsgedrag van bedrijven, tijdelijke bedrijfsgebouwen en leegstand en veroudering op bedrijventerreinen, kunnen er een aantal hypothesen met betrekking tot de uitkomsten worden opgesteld. Relatief nieuw is het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Bedrijven kunnen de bedrijfspanden gemakkelijker aanpassen aan hun wensen waardoor bedrijven wellicht minder snel genoodzaakt zijn om te verhuizen. Stel dat bedrijven het pand

verlaten en het pand wordt niet opnieuw in gebruik genomen, dan blijft het niet meer voor jaren leeg staan, want het kan eenvoudig gedemonteerd worden. Hiervan uitgaande is het te verwachten dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen de leegstand op bedrijventerreinen tegen gaat (Hypothese 1).

Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben een korte levensduur en kunnen afgebroken worden wanneer deze niet meer nodig zijn. Het is hierdoor te verwachten dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen de veroudering van bedrijventerreinen tegen gaat (Hypothese 2).

Doordat tijdelijke bedrijfsgebouwen qua uitstraling niet onder hoeven te doen voor permanente gebouwen is het te verwachten dat de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen niet achteruit gaat wanneer er tijdelijke bedrijfsgebouwen ontwikkeld worden (Hypothese 3).

Gemeenten proberen de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan. Het is daarom te verwachten dat de gemeente Nijmegen bereid is om tijdelijke bedrijfsgebouwen te laten ontwikkelen op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen (Hypothese 4).

Bedrijven krijgen steeds meer te maken met variërende ruimtebehoefte. Wanneer bedrijven behoefte hebben aan meer of minder ruimte dan zou dit wellicht via tijdelijke bedrijfsgebouwen op te lossen zijn. Bovendien bieden tijdelijke bedrijfsgebouwen ook nog andere voordelen. Door de flexibiliteit van tijdelijke bedrijfsgebouwen is het te verwachten dat bedrijven in de gemeente Nijmegen veel vraag hebben naar tijdelijke bedrijfsgebouwen (Hypothese 5). Echter, er kunnen andere aspecten meespelen in de beslissing om wel of niet te kiezen voor een tijdelijk bedrijfsgebouw.

Vaak worden vastgoedprojecten gerealiseerd door vastgoedontwikkelaars. Vastgoedontwikkelaars hebben er niets aan als bestaande bedrijfsgebouwen voor lange tijd leeg staan. Zij zijn gebaat bij de ontwikkeling van nieuwe panden. Het is dus te verwachten dat vastgoedontwikkelaars bereid zijn tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen (Hypothese 6).

Wanneer bovengenoemde verwachtingen/hypothesen kunnen worden bevestigd, dan is het antwoord op de hoofdvraag ook positief te beantwoorden. Het is dus te verwachten dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen bijdraagt aan het verminderen van leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland (Hypothese 7).

In de volgende hoofdstukken wordt de verzamelde informatie geanalyseerd en worden er resultaten aan ontleend. Deze resultaten worden vervolgens gebruikt in het toetsen van de hierboven opgestelde hypothesen, in hoofdstuk 7. Maar allereerst volgt in het volgende hoofdstuk de methode van onderzoek.

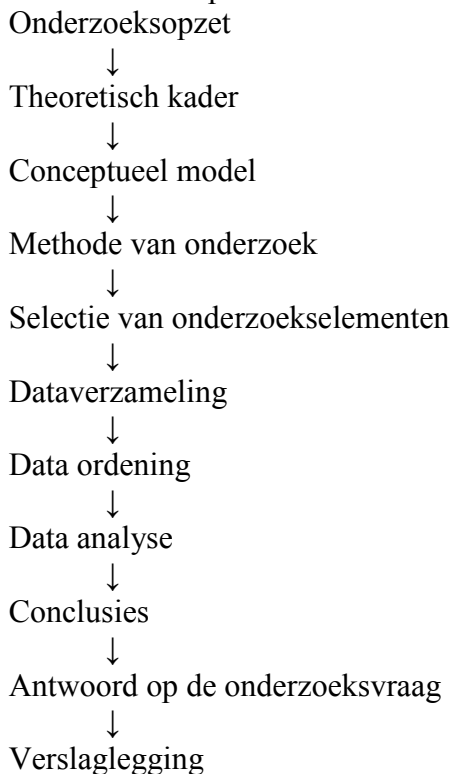
Hoofdstuk 3: Methode van onderzoek

3.1 Opzet en uitvoering van het onderzoek

3.1.1 Algemeen

Dit onderzoek is een combinatie van een gevalstudie en een survey-onderzoek. Bij een survey-onderzoek gaat het om een groot aantal eenheden en bij een gevalstudie gaat het om de bestudering van één of enkele gevallen (Segers, 1999). De bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen vertegenwoordigen maar een klein deel van alle bedrijventerreinen in Nederland waarover een uitspraak gedaan zal worden, waardoor het een gevalstudie is. Het aantal bedrijven dat betrokken is bij dit onderzoek is echter groot waardoor het ook een survey-onderzoek is.

Het onderzoeksproces van dit onderzoek ziet er als volgt uit:



Bij een gevalstudie wordt meestal gebruik gemaakt van verschillende vormen van dataverzameling. Voor dit onderzoek worden deze technieken in de volgende paragrafen beschreven.

3.1.2 Literatuuronderzoek

Diverse literatuur is bestudeerd voor achtereenvolgens de volgende aspecten in dit onderzoek:

- Aanleiding;
- Theoretisch kader;
- Methode van onderzoek;
- Mogelijkheden bouwbedrijven;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Om inzicht te krijgen in de motieven van bedrijven om te kiezen voor een bepaald pand en een bepaalde vestigingsplaatskeuze is diverse literatuur gebruikt, wat uiteengezet is in hoofdstuk 2. Voor de mogelijkheden van bouwbedrijven met betrekking tot tijdelijke bedrijfsgebouwen is gebruik gemaakt van informatie verkregen van bouwbedrijven. Deze magazines en brochures zijn vermeld in de Literatuurlijst, evenals de rest van de gebruikte literatuur. Er is ook informatie afkomstig uit e-mailverkeer met

bouwbedrijven. Deze e-mails worden in dit rapport niet weergegeven in verband met de vertrouwelijkheid. Naast het literatuuronderzoek, wat een vorm van deskresearch is, is er veel gebruik gemaakt van fieldresearch (veldwerk).

3.1.3 Veldwerk

3.1.3.1 Observeren

Het stellen van vragen zoals in de volgende paragrafen aan bod komt, is niet de enige manier om empirische gegevens voor onderzoek te verkrijgen. Bij observeren gaat het niet om het stellen van vragen. Verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen zijn geobserveerd, wat een vorm is van niet-participerende observatie. Dit is een observatie van buiten af. Het is ook een vorm van ongestructureerd observeren, omdat het gaat om vrij waarnemen zonder dat precies is vastgelegd wat er waargenomen moet worden. Hierdoor kan de onderzoeker wat meer bekend raken met het terrein van onderzoek (Segers, 1999). Er is gekeken naar de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen. Er zijn foto's gemaakt van leegstand en veroudering van bedrijventerreinen. Het maken van foto's bij het observeren is een vorm van observeren met machinale hulpmiddelen. In hoofdstuk 1 zijn een paar van deze foto's gebruikt als voorbeeld.

3.1.3.2 Enquêteren

Onder de bedrijven op de bedrijventerreinen van de gemeente Nijmegen is een schriftelijke enquête gehouden om zo achter de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen te kunnen komen. Bedrijven hebben verschillende motieven voor hun vestigingsplaatskeuze, zoals in hoofdstuk 2 vermeld is. Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen zouden voor bedrijven een oplossing kunnen zijn voor de eisen die zij stellen aan de huisvesting. Meer over de enquêtering is terug te vinden in hoofdstuk 5.

3.1.3.3 Interviewen

In het kader van dit onderzoek zijn er ook nog open interviews gehouden met diverse partijen. Met een open interview wil men 'het verhaal boven water krijgen'. Er wordt daarbij niet gebruik gemaakt van een gestructureerde vragenlijst. De interviewer zelf is verantwoordelijk voor de vragen, beslist of er doorgevraagd moet worden en draagt er zorg voor dat de resulterende gegevens zo volledig en adequaat mogelijk zijn (Segers, 1999).

Er zijn interviews gehouden bij de gemeente Nijmegen om er achter te komen of de gemeente bereid is om tijdelijke bedrijfsgebouwen te ontwikkelen en/of toe te staan op bedrijventerreinen. Ook is er via deze interviews inzicht verkregen in de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen. Verder is er inzicht verkregen in de acties van de gemeente Nijmegen om leegstand en veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan. Alle juridische aspecten die aan bod komen bij het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn door de gemeente Nijmegen ook benadrukt. Er is ook een interview afgenomen met een stedenbouwkundige van de afdeling stadsontwikkeling van de gemeente Nijmegen. In dit interview komen zaken aan bod die betrekking hebben op de gevolgen van tijdelijke bedrijfsgebouwen voor de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen.

Verder is er een interview gehouden bij een vastgoedontwikkelaar uit Oisterwijk. Deze vastgoedontwikkelaar is actief op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen. Hierbij is gevraagd naar de bereidheid van deze vastgoedontwikkelaar om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen.

3.2 Secundaire data

Naast de in paragraaf 3.1.3 genoemde technieken van primaire data verzameling zijn er ook secundaire data gebruikt. Deze secundaire data verschillen van websites tot reeds uitgevoerde onderzoeken en

hebben betrekking op het literatuuronderzoek. De secundaire data zijn terug te vinden in de Literatuurlijst.

3.3 Beperkingen

Dit onderzoek kent een aantal beperkingen. Er is gekozen voor de gemeente Nijmegen omdat er te weinig tijd en financiële middelen zijn om dit onderzoek voor heel Nederland uit te voeren. Hierdoor zullen conclusies aan het einde van het onderzoek duidelijk geformuleerd moeten worden om misverstanden te voorkomen. Voor de vele gegevens die nodig zijn in dit onderzoek is het van belang dat betrokken partijen voldoende medewerking verlenen. Betrokken partijen moeten tijd vrijmaken en informatie verstrekken. Het was vooraf nog maar de vraag of dat dit zou gebeuren. De mate van medewerking bepaalt dus voor een groot deel het resultaat van dit onderzoek. Met betrekking tot de respons van de enquêtes is meer te vinden in hoofdstuk 5. Zo is er geen herinneringsbrief verstuurd naar respondenten omdat de kosten van het onderzoek dan omhoog zouden gaan en er nog meer tijd verloren zou gaan.

Een laatste belangrijke beperking is het feit dat er nog maar weinig wetenschappelijk is geschreven over tijdelijke bedrijfsgebouwen/verplaatsbaar vastgoed. Hierdoor kan het verzamelen van literatuur de nodige beperkingen met zich mee brengen.

Hoofdstuk 4: Tijdelijke bedrijfsgebouwen

4.1 Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen

De in paragraaf 1.1.3 genoemde oplossingen voor leegstand en veroudering kunnen leiden tot een kwalitatieve verbetering van het bedrijfspandenbestand en minder leegstand. Het probleem is ondertussen van een grote omvang. Volgens De Randstedelijke Rekenkamer was in 2011 een derde van de bedrijventerreinen verouderd. Daarom is het interessant om nog meer mogelijke oplossingen te zoeken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op tijdelijke bedrijfsgebouwen. Foto's van tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn in figuur 4.1 weergegeven.

Figuur 4.1: Foto's tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen in Nederland.



Bron: Website Jan Snel.

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen, de voor- en nadelen ten opzichte van permanente/traditionele bouw en aan de mogelijkheden bij bouwbedrijven. Voor de informatie in dit hoofdstuk is onder andere gebruik gemaakt van het onderzoek van Postma (2011) naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn onderdeel van al het verplaatsbaar vastgoed in Nederland, waardoor eigenschappen en voor- en nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen en verplaatsbaar vastgoed grotendeels hetzelfde zijn. Andere informatie in dit hoofdstuk is verkregen bij de heer De Roo van bouwbedrijf Jan Snel. Dit is een van de bouwbedrijven in Nederland in flexibel bouwen en tijdelijke bedrijfsgebouwen. Ook is er informatie gebruikt afkomstig van Nederlandse bouwers van tijdelijke bedrijfshallen.

Duurzaamheid en flexibiliteit spelen bij tijdelijke bedrijfsgebouwen een belangrijke rol. In de huidige wereld van het vastgoed spelen deze termen ook een belangrijker wordende rol (Shappel, 2010). Het gaat over de manieren waarop op een zo efficiënt en duurzaam mogelijke wijze een gebied in gebruik kan worden genomen. Één van de concepten waar de afgelopen jaren het nodige mee werd geëxperimenteerd is het demontabele/verplaatsbare vastgoed (SEV, 2010). Hierbij wordt er op een nieuwe manier naar vastgoed gekeken en worden er nieuwe systemen en materialen toegepast in het bouwproces. Bij het demontabele vastgoed gaat het vaak om projecten waarbij het vastgoed na een periode van vijf á tien jaar wordt verplaatst/gedemonteerd. De semipermanente bouw kent vele voordelen waarvan de flexibiliteit de grootste is. Tijdelijke accommodaties hebben hiernaast ook andere voordelen. Zo zijn er minder sloopkosten, aangezien het gebouw (grotendeels) gedemonteerd kan worden. Daarnaast kunnen de verschillende gebouwonderdelen vooraf worden geproduceerd in een fabriek (prefab). Dit heeft als voordelen dat het gebouw sneller gerealiseerd kan worden, er geen invloed is van het weer en er veiligere werkomstandigheden zijn voor de bouwers (Van der Meijden en Verwater, 2010). Bovengenoemde voordelen maken demontabel en verplaatsbaar vastgoed bijzonder geschikt voor bebouwing op tijdelijk beschikbare locaties. Dit maakt alles voor bedrijven veel flexibeler. Aanpassingen, uitbreidingen en verplaatsingen van vastgoed zijn mogelijk. Dit alles zorgt ervoor dat bedrijven niet meer zo snel verhuizen, waardoor er minder panden leeg komen te staan. Het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen zou dus een oplossing kunnen zijn voor de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. Zo worden de eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen, de mogelijkheden

bij bouwbedrijven en de voor- en nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen besproken.

4.2 Het begrip ‘tijdelijke bedrijfsgebouwen’

Tijdelijke bedrijfsgebouwen is een nieuw begrip in de Nederlandse vastgoedwereld. Volgens Postma (2011) is er niet alleen binnen de Nederlandse vastgoedwereld veel onduidelijkheid over de te gebruiken terminologie, maar is dit ook het geval in de internationale vastgoedmarkt. In ‘temporary buildings’ van Schulte en Werner (2000, p.12) wordt ook getracht om een enkel begrip aan te houden voor al het verplaatsbare vastgoed. Hier wordt gekozen voor de term ‘temporary buildings’. De beschrijving die wordt gegeven is: “Temporary buildings are constructions which are suitable for being and destined to be erected and dismantled repeatedly at different locations”. Binnen het Nederlandse wetenschappelijke onderzoek is weinig tot niets geschreven over tijdelijke bedrijfsgebouwen, waardoor er dan ook geen eenduidig begrip voor is. Om verwarring te voorkomen wordt in dit onderzoek uitsluitend gesproken over ‘tijdelijke bedrijfsgebouwen’. Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben een aantal eigenschappen. Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben een onderling sterk verschillende gebruiksduur en hebben de mogelijkheid om van locatie te veranderen. Verder zijn tijdelijke bedrijfsgebouwen demontabel en flexibel, waardoor ze op de locatie aan zijn te passen aan de gewenste eisen. Voor een groot gedeelte worden tijdelijke bedrijfsgebouwen prefab gebouwd (Postma, 2011).

4.3 Eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen

4.3.1 Algemeen

De reden waarom er tot op heden relatief weinig tijdelijke bedrijfsgebouwen gebouwd zijn heeft onder andere te maken met de onvoldoende kennis bij bedrijven over de mogelijkheden van flexibel bouwen. Zo is er te weinig kennis over het feit dat deze gebouwen gelijkwaardig kunnen zijn aan traditionele gebouwen, zowel kwalitatief als esthetisch. Flexibele gebouwen met hoge kwaliteit zijn bijna niet te onderscheiden van traditionele gebouwen. Er zijn steeds meer organisaties in steeds meer sectoren die de voordelen van flexibel bouwen ontdekken. De tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn afhankelijk van de organisaties die de gebouwen gebruiken en zijn daarom in sommige gevallen een vorm van maatwerk (JNSNL, 2010).

Vastgoed is een heterogeen product. Elk gebouw staat immers op een andere locatie en heeft verschillende eigenaren of huurders. Vastgoed wordt ook in serie gerealiseerd, maar verschilt onderling vaak op één of enkele facetten. Bij verplaatsbaar vastgoed is dit niet anders. Elke locatie is immers anders en ook hier is sprake van verschillende huurders. Doordat bij verplaatsbaar vastgoed vaak vanuit een concept en veelal prefab wordt gebouwd, is seriebouw makkelijker te realiseren (Postma, 2011). Dit geldt zowel bij tijdelijke kantoorpanden als bij tijdelijke loodsen/hallen.

Bij vastgoed is sprake van veel overheidsregelgeving. Zo dient er bij de realisatie van vastgoed te worden voldaan aan bouwvoorschriften en moet men in bezit zijn van een bouwvergunning. Het verplaatsbare vastgoed heeft grotendeels te maken met dezelfde mate van overheidsregelgeving. Er zijn echter wel uitzonderingen hierop. Zo bestaat er regelgeving waardoor verplaatsbare vastgoedprojecten voor de duur van vijf jaar na goedkeuring van het tijdelijk bouwbesluit op een bepaalde locatie kunnen staan. Meer hierover is te lezen in paragraaf 4.6.3.

Veel eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen verschillen in grote mate van eigenschappen van permanent vastgoed. De verschillen liggen voornamelijk in de grotere flexibiliteit, bouwsnelheid, gebruik van andere materialen en de andere levensduur van de tijdelijke bedrijfsgebouwen (Postma, 2011).

4.3.2 De verschillende eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen

4.3.2.1 Verplaatsbaarheid

De verschillende eigenschappen die tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben worden in deze paragrafen besproken. Het demontabele aan tijdelijke bedrijfsgebouwen wordt gecombineerd met flexibiliteit omdat deze aspecten veelal overeenkomen. Verplaatsing van tijdelijke bedrijfsgebouwen is relatief eenvoudig. Bedrijfsgebouwen hebben volgens Postma (2011) verschillende stadia van verplaatsbaarheid. Tijdelijke bouw, tijdelijke verplaatsbaarheid, permanente verplaatsbaarheid en permanente bouw zijn de vier verschillende stadia.

Deze verschillen in verplaatsbaarheid kunnen door een aantal zaken veroorzaakt worden. Zo speelt de geschiktheid van het ontwerp een belangrijke rol binnen de mogelijkheden en de kosten tot verplaatsing van het object. Wanneer er tijdens de ontwerpfase al gedetailleerd is nagedacht over de toekomstige verplaatsing en deze ideeën doorgevoerd worden in het uiteindelijke ontwerp kan dit de verplaatsingskosten verlagen. Er valt hierbij te denken aan de koppeling van de verschillende units onderling, maar ook bijvoorbeeld aan de verschillende demontagemogelijkheden van diverse onderdelen. Meer over verplaatsingskosten is te lezen in paragraaf 4.5.1.

4.3.2.2 Duurzaamheid

Een tweede eigenschap van tijdelijke bedrijfsgebouwen is de duurzaamheid. Duurzaamheid is wereldwijd een hot item. Zo heeft het Ministerie van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) in 2010 strategieën voor duurzaam bouwen en verbouwen opgesteld. In de vastgoedsector zijn steeds vaker initiatieven zichtbaar die te maken hebben met duurzaamheid. Deze duurzaamheidgerelateerde onderwerpen beginnen een belangrijker wordende rol te spelen binnen de vastgoedsector. Financiers en gebruikers zijn echter minder goed op de hoogte van duurzaam vastgoed en zijn minder vaak aangesloten bij dergelijke organisaties. Er zijn veel mogelijkheden om de bekendheid en het gebruik van duurzaam vastgoed te promoten (Postma, 2011).

Het toenemende belang van duurzaamheid is een van de oorzaken van de vele innovaties van de afgelopen jaren. Een tijdelijk bedrijfsgebouw moet tegenwoordig niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar ook bestaan uit materialen die kunnen worden hergebruikt. Een dynamisch gebouw heeft hierdoor minder weg van een tijdelijk onderkomen (Houtman, 2010).

Duurzaamheid is een van de pijlers van flexibel bouwen. Een tijdelijk bedrijfsgebouw is immers eenvoudig aan te passen aan veranderende wensen van de gebruikers en aanzienlijk eenvoudiger te verplaatsen (of zelfs te verwijderen) dan een permanent gebouw. Een tijdelijk bedrijfsgebouw kan zo worden gerealiseerd dat zaken als het onderhoud, energieverbruik en leefklimaat duurzaam zijn (JNSNL, 2010-2011).

4.3.2.3 Sterke verschillen in levensduur

De derde eigenschap van tijdelijke bedrijfsgebouwen wordt gevormd door de sterke verschillen in levensduur tussen de verschillende gebouwen. Gebouwen worden niet gebouwd voor de eeuwigheid. Hierdoor is het slim om vanaf het begin rekening te houden met het tijdelijke karakter van huisvesting (JNSNL, 2011).

De verschillende stadia van verplaatsbaarheid, zoals in paragraaf 4.3.2.1 genoemd, onderscheiden de tijdelijke bedrijfsgebouwen ook in hun levensduur. Tijdelijke bouw kent een levensduur van maximaal vijf tot tien jaar. Tijdelijke verplaatsbare bedrijfsgebouwen kennen een levensduur van 10 tot 15 jaar. Permanent verplaatsbare bedrijfsgebouwen kennen een levensduur van 25 tot 40 jaar en permanente bedrijfsgebouwen kennen een levensduur van meer dan 40 jaar. De van oorsprong tijdelijke bedrijfsgebouwen worden al snel geschikt voor semipermanent en zelfs permanent gebruik. Dit betekent

dat de levensduur van tijdelijke bedrijfsgebouwen onderling sterk kan verschillen. Is de levensduur van het ene tijdelijke bedrijfsgebouw twee maanden, zo kan het zijn dat het andere tijdelijke bedrijfsgebouw minstens 40 jaar staat.

Goed onderhoud en beheer van een tijdelijk bedrijfsgebouw kan de levensduur van het gebouw aanzienlijk verlengen. Indien er actief beheer wordt gevoerd met periodiek onderhoud blijft de kwaliteit van het vastgoed op een hoger niveau en zal dit naast de technische levensduur ook de verhuurbaarheid ten goede komen. Uit recente onderzoeken van het SEV (2010 en 2011) komt naar voren dat onderhoud en beheer belangrijke zaken zijn om de levensduur van het vastgoed in stand te houden en waar mogelijk te verlengen (Postma, 2011).

Het grootste gedeelte van de reeds gerealiseerde tijdelijke bedrijfsgebouwen is nog vrij jong (jonger dan 10 jaar). Er is dan ook weinig ervaring met de levensduur van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Ondanks de weinige ervaring met tijdelijke bedrijfsgebouwen lijkt de bestaande theorie over de levensduur van het reguliere vastgoed grotendeels ook van toepassing op tijdelijke bedrijfsgebouwen. De factoren welke bij regulier vastgoed belangrijk zijn bij de levensduur, zijn ook belangrijk bij tijdelijke bedrijfsgebouwen. Één van de factoren die verschil maakt is het verplaatsen van het tijdelijke bedrijfsgebouwen. Door het verplaatsen naar een andere locatie kan de nieuwe omgeving de nodige invloed uitoefenen op de levensduur van het tijdelijke bedrijfsgebouw (Postma, 2011).

4.3.2.4 Flexibiliteit

De laatste eigenschap van tijdelijke bedrijfsgebouwen is de flexibiliteit. De samenleving verandert snel wat het lastig maakt om toekomstige ontwikkelingen in te schatten. We weten niet welke eisen en wensen over tien jaar aan gebouwen worden gesteld. Een oplossing hiervoor zou flexibiliteit kunnen zijn (JNSNL, 2010-2011). Flexibiliteit is vaak een onduidelijk, met een positieve insteek benaderd begrip, waarbij de bedoeling op verschillende manieren valt uit te leggen. In diverse wetenschappelijke publicaties wordt flexibiliteit uitgelegd als de gemakkelijke veranderbaarheid en/of ongebondenheid qua activiteiten, qua plaats, qua ruimte en qua tijdstip (Postma, 2011).

Bij tijdelijke bedrijfsgebouwen is ook het casco zelf flexibel, zodat een gebouw kan groeien als het te klein wordt, kan krimpen als het te groot wordt en op een andere locatie opnieuw kan worden gebruikt als het op de huidige locatie niet meer nodig is. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn flexibel doordat ze demontabel zijn. Dit betekent dat het gebouw in delen op- en afgebouwd kan worden. Zodoende is het ook eenvoudig aan te passen bij behoefte aan meer of minder ruimte.

Gezien de huidige demografische ontwikkelingen zal de behoefte aan deze flexibiliteit alleen maar groeien. In Nederland werkt men al vele decennia vrijwel uitsluitend met groeiscenario's. Nu krijgen we te maken met structurele krimp, waardoor nieuwe oplossingen nodig zijn, zeker wat betreft huisvesting. Ook is er flexibiliteit in de financiering van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Zo kan er worden gekozen uit een koop-, huur-, of leaseconstructie.

De projecten welke in de verhuur zitten zijn moeilijk te vergelijken met de koopmarkt. De verhuurcontracten van deze bedrijfshuisvesting hebben over het algemeen een contractduur van maximaal 5 jaar. Wanneer de verhuurperiode langer is dan 5 jaar, dan is de aankoop van een dergelijk object veelal goedkoper en blijkt huur een dure oplossing te zijn. Een aantal bedrijven zoals De Meeuw, Jan Snel en Jarino beschikken over een grote verhuurvloot. Deze vloot bestaat over het algemeen uit redelijk gestandaardiseerde units, die desgewenst op de specifieke wensen van de cliënt aangepast kunnen worden. Na een verhuurperiode worden de units vaak opgeknapt en in sommige gevallen geüpgrade, waardoor de levensduur aanzienlijk verlengd kan worden. Naast deze constructies wordt er ook regelmatig gebruik gemaakt van koop met daarbij een terugkoopregeling. Deze constructies zijn echter

alleen geschikt voor de kortere periodes (Postma, 2011). Doordat veel ondernemers kiezen voor het realiseren van nieuwbouw in eigen beheer zal de koopconstructie bij tijdelijke bedrijfsgebouwen vaak voorkomen (Louw et al., 2009).

4.4 Bouwsystemen en bouwmaterialen

Bij de bouw van tijdelijke bedrijfsgebouwen worden verschillende bouwsystemen afzonderlijk of in combinatie met elkaar toegepast. Ten eerste wordt de modulaire bouw toegepast, dit wordt ook wel unitbouw genoemd. De gebruikte modulaire eenheden worden in een fabriekshal gebouwd, hierna worden de afzonderlijke eenheden naar de locatie verplaatst en samengevoegd tot één object. De tweede toegepaste methodiek is de elementenbouw. Losse elementen worden in de fabriek geproduceerd en op de bouwlocatie zelf wordt met behulp van de losse elementen het gebouw vervaardigd. Het grote verschil tussen de modulaire en de elementenbouw zit in de grootte. Waar het bij bouw met behulp van elementen gaat om vaak enkele onderdelen (panelen/ platen), gaat het bij modulaire bouw om complete eenheden/units. Een ander verschil tussen deze twee methodes is de grootte van de binnenruimtes. De modulaire bouw is vooral geschikt voor kleinere eenheden met minder grote overspanningen. Elementenbouw is ook geschikt voor grote open ruimtes. De derde methode die wordt toegepast in het verplaatsbare vastgoed is de framebouw, vaak wordt dit in combinatie met één van de andere twee methodes gebruikt (Staib et al., 2009).

De basis van tijdelijke bedrijfsgebouwen is over het algemeen een stalen kooiconstructie. De vloeren zijn van hout of beton en voor de daken wordt meestal gebruik gemaakt van een standaard daksysteem. De uitvoering van de wanden is projectspecifiek, maar er wordt wel vaak gebruik gemaakt van HSB wanden met een gevelbekleding. Op deze manier is er ruimte voor persoonlijke invulling en een bij het project passende uitstraling. De innovatieve composietmaterialen zijn zeer sterk en tegelijkertijd zeer licht. Met name de gevelementen zijn bekend en geven elk gebouw een spectaculaire uitstraling. Dit is nieuw plaatmateriaal (rafi clad genaamd) en kent onbegrensde creatieve mogelijkheden. De composietpanelen kunnen worden voorzien van vrijwel elke invulling. Hierbij kan gedacht worden aan een inleg van gekleurde vezels, draden, logo's of andere, ook organische materialen. De opdrachtgever bepaalt zelf de hoeveelheid, structuur, kleur en oriëntatie van de inleg. Ook de mate van doorzichtigheid en kleurmogelijkheden van de plaat zijn nagenoeg onbeperkt. In tijdelijke bedrijfsgebouwen is ook het plaatsen van rolstoelvriendelijke ingangen en liften mogelijk. (JNSNL, 2010-2011).

Ook de kwaliteit van tijdelijke hallen is in de loop der jaren aanzienlijk verbeterd. Vele technische verbeteringen hebben ervoor gezorgd dat deze haltypen absolute kwaliteitsproducten zijn geworden met een lange levensduur. De systeemhallen worden opgebouwd uit duurzame materialen. Hallen bestemd voor opslag dienen aan andere eisen te voldoen dan hallen die gebruikt worden als werkplaats. Daarom zijn tijdelijke hallen in veel verschillende uitvoeringen en materialen leverbaar al dan niet geïsoleerd. Er is dus altijd een oplossing op maat door een brede keuze in samenstelling, uitvoering en kleurstelling. De systeemhallen lenen zich uitstekend voor tijdelijke bedrijfsruimte omdat ze eenvoudig te verplaatsen zijn. Er zijn geen zware funderingsvoorzieningen nodig door de lichte en doelmatige constructie. De kosten van de fundering blijven daarom gering. Het verplaatsen van de hallen inclusief transport en tussenopslag is probleemloos te regelen (Norel, 2011).

Volgens Houtman (2010) zet de innovatie in tijdelijke bedrijfsgebouwen zich nog altijd voort. De basismaterialen zijn al jaren hetzelfde, maar er wordt aan gesleuteld om het te optimaliseren. Op dit moment is nog veel winst te boeken op het gebied van standaard isolatie en geluiddichtheid. Daar wordt hard naar nieuwe oplossingen gezocht. Een andere trend is de opkomst van ETFE folie, een concurrent van glas die langzaam steeds meer wordt gebruikt. Het is qua gewicht lichter dan glas en makkelijker in de juiste vorm te maken. Nadeel is dat het folie minder transparant is, maar dat kan de komende jaren nog worden verbeterd.

Verder verwacht hij dat het materiaalgebruik de komende jaren niet verandert. De meeste materialen zijn volgens hem ongeschikt voor modulaire toepassingen. Aluminium is al jarenlang in trek. Het is veel gemakkelijker aan te passen dan bijvoorbeeld staal en de aanpasbaarheid is voor modulaire bouw een heel belangrijke eigenschap. Dat de komende jaren voor de tijdelijke accommodaties waarschijnlijk geen nieuwe materialen worden gebruikt, betekent niet dat de innovatie straks stil komt te staan. De komende jaren wordt onder meer onderzoek gedaan naar doekmaterialen die zichzelf kunnen reinigen en zelfs kleine gaten kunnen dichtmaken die soms onverhoopt ontstaan. Ook is het intussen mogelijk om flexibele zonnecellen op het doek aan te brengen (Houtman, 2010).

4.5 Voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen

4.5.1 Kortere bouwtijd

Naast de diverse eigenschappen van tijdelijke bedrijfsgebouwen is het nuttig om de voor- en nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen ten opzichte van permanente bouw te benoemen. Deze komen in de volgende paragrafen aan bod. De voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn een kortere bouwtijd, meer flexibiliteit, lagere bouw- en sloopkosten en het feit dat ze duurzamer zijn.

In deze paragraaf beginnen we met de kortere bouwtijd in vergelijking met permanent vastgoed. Vastgoed heeft een lange productietijd. Bij de realisatie van al het vastgoed komt veel kijken. Naast de bouw, dient ook rekening gehouden te worden met het bouwrijp maken van de grond en het aanleggen van de infrastructuur en de nutsvoorzieningen. Het bouwproces van tijdelijke bedrijfsgebouwen is vaak korter in vergelijking tot het reguliere vastgoed, waardoor er een versnelde realisatie mogelijk is. Voor een urgente ruimtevrage zijn tijdelijke bedrijfsgebouwen dan ook zeer geschikt met bouw tijden welke beperkt blijven van een aantal weken tot enkele maanden. Doordat gebouwen eerder in gebruik kunnen worden genomen geeft dat ook een financieringsvoordeel.

De kortere bouw tijd wordt bereikt doordat de verschillende gebouwonderdelen vooraf worden geproduceerd in een fabriek (prefab). Het in elkaar zetten van flexibele bouwonderdelen is veel minder arbeidsintensief dan traditionele bouw met onder andere beton. Hierdoor is er ook minder invloed van het weer en zijn er veiligere werkomstandigheden voor de bouwers. Veel bedrijven hebben een veiligheidsdoelstelling, die alleen gehaald kan worden als er zo min mogelijk werkzaamheden op het terrein plaatsvinden. Bovendien dalen de faalkosten omdat in een fabriek nooit sprake is van slechte weersomstandigheden die het werk kunnen beïnvloeden (Van der Meijden en Verwater, 2010).

Permanente en semipermanente (tijdelijke) bouw zijn elkaar al op veel terreinen genaderd. Groot voordeel van semipermanente bouw is echter dat deze sector nog niet zo lang bestaat. De traditionele bouwbranche bestaat langer en is van oudsher vrij conservatief. Het doorvoeren van innovaties gaat hierdoor niet heel erg snel. Semipermanente bouw wordt eigenlijk pas sinds de jaren negentig veelvuldig toegepast en mede hierdoor ziet men het nog als een grote uitdaging om nieuwe oplossingen te zoeken en toe te passen. Met het binnenklimaat van gebouwen moet de komende jaren bijvoorbeeld veel gebeuren. De semipermanente bouw kan hier sneller en beter op inspelen dan de permanente sector (Van der Meijden en Verwater, 2010).

4.5.2 Meer flexibiliteit

Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn in vergelijking met traditionele bedrijfsgebouwen flexibel in tijd, locatie en functie. Tijdelijke bedrijfsgebouwen bieden de mogelijkheid om de capaciteit te vergroten en te verkleinen (JNSNL, 2010-2011). Permanent vastgoed is niet verplaatsbaar. Economische, fysieke en demografische veranderingen kunnen het vastgoed kwetsbaar maken. Ontwikkelingen in de omgeving, veranderingen in koopkracht of veranderingen in de bevolking kunnen grote gevolgen hebben voor het vastgoed. Verplaatsbaar vastgoed is minder gevoelig voor deze veranderingen aangezien de

vestigingsduur van verplaatsbaar vastgoed veelal korter is en verplaatsing relatief eenvoudig realiseerbaar is.

Vastgoed heeft hoge eenheidsprijzen. Het is slecht opdeelbaar en niet eenvoudig aanpasbaar. Hierdoor is de investering voor een vastgoedobject vaak hoog en wordt het veelal gefinancierd door een relatief groot aandeel vreemd vermogen. Waar een groeiend bedrijf te maken kan hebben met veel onzekerheid in de toekomst, kan het kiezen voor een verplaatsbare oplossing, waardoor er op een relatief eenvoudige manier ingespeeld kan worden op groei en krimp. Wanneer een bedrijf groeit en meer ruimte nodig heeft, kan het bedrijf met behulp van verplaatsbaar vastgoed eenvoudig uitbreiden. Bij krimp binnen een bedrijf is het mogelijk om de uitbreidingen te verplaatsen naar een andere locatie of deze te verkopen. Het werken vanuit een concept met gestandaardiseerde units maakt het mogelijk om met relatief eenvoudige aanpassingen het verplaatsbare vastgoed naar huidige en op termijn naar toekomstige wensen in te vullen. Deze flexibiliteit geldt als één van de sterkste punten van verplaatsbaar vastgoed (Postma, 2011).

Tijdelijke bedrijfsgebouwen bieden ook meer flexibiliteit doordat ze geschikt zijn voor verschillende gebruikers. Zo heeft bouwbedrijf De Boer een zogenaamd SFD-gebouw ontwikkeld dat staat voor snel, flexibel en demontabel. Het gebouw is ontwikkeld als een multifunctionele semipermanente ruimteoplossing op basis van Europese en Nederlandse bouwstandaarden. Het multifunctionele karakter van het gebouw zorgt ervoor dat dit voor een groot aantal toepassingen kan worden gebouwd. Winkels, supermarkten, sporthallen, restaurants, evenementenhallen, beurshallen, bioscopen, kantoren, opslaghallen en productiehallen zijn hier voorbeelden van (Raaij en Rietveld, 2010).

4.5.3 Lagere bouw- en sloopkosten

Het derde voordeel van tijdelijke bedrijfsgebouwen ten opzichte van permanente bedrijfsgebouwen zijn de lagere bouw- en sloopkosten. De kwaliteit van verschillende tijdelijke bedrijfsgebouwen verschilt van een simpele werkunit, tot een gebouw dat niet of nauwelijks is te onderscheiden van reguliere bedrijfshuisvesting van een hoge kwaliteit in de permanente sfeer. Een oorzaak voor deze verschillen ligt in de vraag naar kwaliteit en de gebruiksduur van het object. De kosten voor een unit van lagere kwaliteit en uitstraling zijn dan ook significant lager dan voor units met een hogere kwaliteit en uitstraling. De hogere kwaliteit van de bouw heeft een positief effect op de levensduur. De bouwkosten nemen echter ook toe bij een hogere kwaliteit en levensduur.

De grondkosten kunnen bij tijdelijke bedrijfsgebouwen hoger of lager liggen dan bij traditionele gebouwen. Hoger als je voor korte periode (van bijvoorbeeld 5 jaar) de grond bouwrijp moet maken en kosten voor installatie hebt. De grondkosten kunnen ook lager liggen, wanneer het om een braakliggende locatie gaat waar de eigenaar behoefte heeft aan een invulling. Dit kan zo de nodige kostenvoordelen opleveren. De bouwkosten bij verplaatsbaar vastgoed zijn afhankelijk van de te realiseren kwaliteit en de beoogde exploitatieperiode. Over het algemeen zijn de bouwkosten lager dan bij regulier vastgoed.

Inrichtingskosten binnen het verplaatsbaar vastgoed zijn afhankelijk van het kwaliteitsniveau wat gevraagd en geleverd wordt. Deze zullen veelal lager liggen ten opzichte van het reguliere vastgoed. Dit komt doordat er bij de fabrieksmatige productie veel van de uiteindelijke inrichting is meegenomen. De bijkomende kosten van verplaatsbaar vastgoed zullen over het algemeen lager liggen, aangezien er vanuit bestaande concepten wordt gewerkt. Dit betekent minder handwerk en dus minder loonkosten. De algemene kosten liggen bij verplaatsbaar vastgoed lager, al is dat wel afhankelijk van de kwaliteit, de uitstraling en het geleverde maatwerk. Het is beter in te plannen en verder gestandaardiseerd ten opzichte van regulier vastgoed. Bij tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn er vergeleken met traditionele gebouwen minder sloopkosten, aangezien het gebouw (grotendeels) gedomonteerd kan worden (Postma, 2011).

4.5.4 Duurzamer

Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn ten opzichte van traditionele gebouwen duurzamer, doordat men het gebouw kan hergebruiken. Duurzaam vastgoed heeft een aantal economische voordelen ten opzichte van regulier vastgoed. Vanwege het groene ontwerp en de toepassing van bepaalde materialen vallen de onderhoudskosten en gebruikskosten van duurzaam vastgoed in de meeste gevallen fors lager uit dan die bij het reguliere vastgoed. Een ander voordeel is de verhoogde economische waarde van het duurzame vastgoed. Het levert een hogere huur op, is populairder onder de huurders en kan uiteindelijk voor een hogere prijs worden verkocht. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat ontwerpkosten en bouwkosten van duurzaam vastgoed ongeveer twee procent hoger liggen dan bij het reguliere vastgoed. De economische voordelen zouden echter ruimschoots opwegen tegen dit nadeel.

Duurzaam vastgoed heeft in veel van de gevallen grote voordelen voor de gebruikers. Er is in de gebouwen vaak een goede luchtkwaliteit, goede isolatie, voldoende licht van buiten en een goed uitzicht (doordat er veel lichtinval is). Onder de ecologische voordelen van duurzaam vastgoed worden de lage impact op de omgeving, het verminderde watergebruik, de verminderde uitstoot van schadelijke gassen voor het milieu en het gebruik van milieuvriendelijke materialen gezien. Al deze effecten dragen indirect ook bij aan een verminderde impact op het klimaat.

Duurzaamheid wordt als één van de grootste voordelen van verplaatsbaar vastgoed gezien. Dit omdat bij de materiaalkeuze rekening wordt gehouden met de flexibiliteit van het materiaal en de mate waarin onderhoud noodzakelijk is. Wanneer het gebouw is gerealiseerd, is dit bij verplaatsbaar vastgoed relatief eenvoudig te verplaatsen naar een andere locatie. Een andere optie is om het verplaatsbare vastgoed te demonteren ten behoeve van hergebruik. Hierdoor worden de sloopkosten geminimaliseerd, wat bijdraagt aan de duurzaamheid. De huidige ontwikkelingen in het verplaatsbare vastgoed door onder andere de toepassing van nieuwe materialen en technieken bevorderen de verdere ontwikkeling van de duurzaamheid. Verplaatsbaar vastgoed wordt in deze tijd niet alleen gezien als een tijdelijke oplossing, maar ook als een flexibele oplossing waarin eenvoudig ingespeeld kan worden op een eventuele groei of krimp binnen het gebruik (Postma, 2011).

Duurzaamheid van tijdelijke bedrijfsgebouwen is sterk afhankelijk van de levensduur. Als een tijdelijk bedrijfspand een lange levensduur heeft, dan stijgt de duurzame waarde. Het tegenovergestelde komt voor als het tijdelijke bedrijfspand een korte periode wordt gebruikt of een hoger energieverbruik heeft. Om de duurzaamheid van een pand vast te stellen wordt er onder meer naar de gevolgen voor het milieu, het energieverbruik en de gezondheid binnen de gebouwen gekeken. Maar ook de gebruikskwaliteit en de toekomstwaarde worden meegenomen. De kwaliteit van tijdelijke bedrijfsgebouwen kan minstens zo goed zijn als die van permanente gebouwen. Doordat veel tijdelijke bedrijfsgebouwen prefab worden gemaakt, hoeven ze qua gevolgen voor het milieu niet voor permanente bouw onder te doen. Gunstig zijn de gecontroleerde omstandigheden in de fabriek ten opzichte van een bouwplaats in weer en wind. Er is geen reden waarom het energieverbruik niet op hetzelfde niveau zou liggen. Daarom hangt de duurzaamheid van tijdelijke bouw in belangrijke mate af van factoren zoals de levensduur, gebruiksintensiteit en hergebruik. Qua gebruiksintensiteit hebben tijdelijke bedrijfsgebouwen mogelijk een streepje voor op definitieve panden. Een tijdelijk gebouw wordt ergens neergezet omdat er behoefte is aan extra ruimte, dus dit staat waarschijnlijk minder snel leeg. Daar staat wel tegenover dat de belevingswaarde van een tijdelijk pand wellicht minder is. Net als gebruikers zich aan het gebouw hechten, moet het weer weg (Mak, 2010).

4.6 Nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen

4.6.1 Verplaatsingskosten

Naast de vele voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn er ook een aantal nadelen ten opzichte van traditionele gebouwen. De belangrijkste nadelen komen aan bod.

Verplaatsingskosten van tijdelijke bedrijfsgebouwen is een nadeel ten opzichte van permanente gebouwen omdat permanente gebouwen niet verplaatst worden. Veel tijdelijke bedrijfsgebouwen worden opgewaardeerd met elementen om zo de uitstraling en de kwaliteit van het project te verhogen. Deze elementen kunnen bij een ondoordachte of een onvoldoende doordachte toepassing bij verplaatsing de kosten ver omhoog schroeven. Het slimme gebruik van bepaalde materialen voorafgaand aan het project en in het ontwerpproces werken vanuit de gedachte van een toekomstige verplaatsing kan helpen om de kosten van verplaatsing laag te houden. Hiernaast speelt het aantal vierkante meters ook een belangrijke rol bij de hoogte van de verplaatsingskosten. Bij een verplaatsing is veel nodig zoals een hijskraan, vrachtwagens voor het vervoer, personeel voor de verplaatsing zelf en de aanleg van de infrastructuur en nutsvoorzieningen. Wanneer er slechts enkele vierkante meters of units worden verplaatst is dit een relatief kostbare activiteit. Naarmate het aantal vierkante meters of units toeneemt, zullen de relatieve kosten van de verplaatsing afnemen.

Bij tijdelijke bedrijfsgebouwen spelen het moment van verplaatsing binnen de exploitatietermijn en de levensduur van het tijdelijke bedrijfsgebouw ook een belangrijke rol. De verplaatsingskosten van een tijdelijk bedrijfsgebouw met een korte levensduur/exploitatie zullen relatief hoog zijn in vergelijking tot de totaalsom van stichting-, beheer- en exploitatiekosten. Bij een tijdelijk bedrijfsgebouw met een langere levensduur/exploitatie zullen de verplaatsingskosten een relatief lager gedeelte uitmaken van de totaalsom van stichting-, beheer- en exploitatiekosten. Op een bepaald moment wordt de levensduur/exploitatie van een tijdelijk bedrijfsgebouw zo lang, dat de kwaliteit ook moet toenemen. Bij een lange levensduur/exploitatietermijn van het tijdelijke bedrijfsgebouw dient de kwaliteit ook navenant toe te nemen, en dit kan gevolgen hebben voor de mogelijkheden van verplaatsing en de kosten hiervan. Wanneer de levensduur en de kwaliteit toenemen wordt er veelal van ander bouw materiaal gebruik gemaakt. Dit materiaal is vaak robuuster en kwalitatief hoogwaardiger waardoor de kosten voor verplaatsing toenemen (Postma, 2011).

4.6.2 Lagere restwaarde

Een tweede nadeel van tijdelijke bedrijfsgebouwen is de lagere restwaarde. Bij verplaatsbaar vastgoed wordt in de meeste gevallen sneller afgewaardeerd naar nul, waardoor er geen sprake meer is van een restwaarde. Deze voorzichtige houding lijkt enigszins vreemd, aangezien de technische levensduur van het vastgoed vaak een veel langere periode bevat dan de opgestelde exploitatietermijn. Waar bij regulier vastgoed een vermeerdering van de waarde zich kan voordoen heeft een tijdelijk bedrijfsgebouw alleen te maken met een afwaardering.

Er bestaat dan ook veel onduidelijkheid over de toekenning en waardering van de restwaarde bij het verplaatsbare vastgoed. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat verplaatsbaar vastgoed los van de grond wordt gezien, waar dit bij regulier vastgoed niet het geval is. Ook lijkt de onzekerheid van een mogelijkheid voor een vervolglocatie hierin een belangrijke rol te spelen (Postma, 2011).

4.6.3 Regelgeving

De regelgeving speelt bij het plaatsen en verplaatsen van verplaatsbaar vastgoed een belangrijke rol. Deze regelgeving verschilt per bestemming die aan het verplaatsbaar vastgoed wordt gegeven. De regelgeving bij tijdelijke woonbestemmingen is strenger dan bij overige bestemmingen. De regelgeving van verplaatsbaar vastgoed is op een aantal vlakken verschillend van het reguliere vastgoed, waardoor dit een nadeel kan zijn van tijdelijke bedrijfsgebouwen.

De invoering van de nieuwe WRO (Wet Ruimtelijke Ordening) heeft veel zaken veranderd voor zowel de overheid zelf als de marktpartijen. Zo zijn er veranderde verhoudingen tussen het rijk, de provincie en de gemeente en zijn de rollen van deze partijen enigszins veranderd. Het blijkt dat na invoering van de nieuwe WRO de onervarenheid en de onbekendheid met de nieuwe regels voor een soms moeizame

totstandkoming zorgt van diverse plannen. Daarnaast levert de achterstand met de oude WRO bij werkzaamheden enige vertraging op. Er zijn reeds enkele reparatiewetten doorgevoerd om zo de onvolmaaktheden in de nieuwe WRO aan te passen (Postma, 2011).

De toepassing van de regelgeving is bij veel van de onderzochte projecten verschillend. Ten eerste zijn er de verschillen in de regelgeving tussen het verplaatsbare vastgoed met een bestemming voor huisvesting en het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie. Bij het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van de tijdelijke ontheffing of voorlopige bestemming voor een periode van maximaal vijf jaar. Hierbij is er in alle gevallen sprake van een huurconstructie. Één casus is gevestigd op een locatie waar al een ander permanent pand van de firma is gevestigd, waardoor dit wordt gebruikt als uitbreiding. Voordeel hiervan is dat er in dit geval op relatief eenvoudige wijze een bouwvergunning kon worden verkregen. Het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie voor een periode langer dan vijf jaar voldoet in alle gevallen aan het bestemmingplan en de geldende bouwvoorwaarden. Deze regelgeving is lichter dan bij het vastgoed met een huisvestingsfunctie en dus eenvoudiger toepasbaar (Postma, 2011).

4.6.4 Kortere levensduur

Het vierde en laatste belangrijke nadeel van tijdelijke bedrijfsgebouwen is de kortere levensduur in vergelijking met permanent vastgoed. Bij de technische levensduur hebben tijdelijke bedrijfsgebouwen een aantal nadelen en een aantal voordelen ten opzichte van regulier vastgoed. Één van de nadelen is het vaak tijdelijke karakter dat het verplaatsbare vastgoed uitstraalt. Bij het ontwerp van een tijdelijk bedrijfsgebouw dient hier rekening mee gehouden te worden. Wanneer het vastgoed een uitstraling heeft van een tijdelijke bestemming (dit wordt vaak als kwalitatief minder ondervonden) kan dit grote gevolgen hebben op de verhuurbaarheid en levensduur van het vastgoed. Een ander nadeel is veelal de materiaalkeuze en de toepassing van het materiaal bij tijdelijke bedrijfsgebouwen. Bij de bouw van tijdelijke bedrijfsgebouwen worden vaak andere en veelal kwalitatief wat mindere materialen gebruikt dan bij het reguliere vastgoed. Deze materialen zijn over het algemeen lichter, flexibeler en goedkoper. De toepassing van het materiaal kan van grote invloed zijn op de levensduur van het vastgoed. Het gebruik van kwalitatief mindere materialen zorgt voor versnelde slijtage. Één van de voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen ten opzichte van het reguliere is dat het veelal modulair gebouwd kan worden. Wanneer één van de modulaire elementen defect of versleten is kan deze simpelweg uit het geheel worden gehaald en vervangen worden door een nieuwe. Daarnaast is bij tijdelijke bedrijfsgebouwen een hoge mate van standaardisatie mogelijk. Bepaalde onderdelen kunnen op voorraad worden gemaakt. Bij een defect onderdeel kan dit zo onmiddellijk worden vervangen.

De economische levensduur van tijdelijke bedrijfsgebouwen verschilt op een aantal vlakken van het reguliere vastgoed. Zo houdt de gebruiker vaak rekening met een kortere gebruikstermijn. De tijdelijke bestemming van in veel gevallen slechts vijf jaar speelt hier een belangrijke rol bij. Door deze tijdelijkheid zijn de verplaatsing en de hierbij te maken kosten van groot belang voor de economische levensduur van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Wanneer de opbrengsten van de tijdelijke bedrijfsgebouwen niet meer opwegen tegen de kosten zal er geen winst meer te behalen zijn en is de economische levensduur verlopen. Bij de economische levensduur van tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn de transportkosten en de aanlegkosten van de infrastructuur, riolering, water, gas en elektraleidingen dan ook van grote invloed. Hiernaast spelen de omgeving en de locatiefactoren een rol bij de economische levensduur.

De relatieve levensduur van tijdelijke bedrijfsgebouwen verschilt op een aantal vlakken van het reguliere. Uit de reeds gerealiseerde projecten valt te zien dat de relatieve veroudering van het verplaatsbare vastgoed sneller verloopt ten opzichte van het reguliere vastgoed. Uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke

bedrijfsgebouwen kwetsbaarder zijn voor bepaalde veranderingen en de relatieve levensduur hier dan ook korter is (Postma, 2011).

Hoofdstuk 5: Schriftelijke enquête

5.1 Algemeen

Een aantal vragen uit de schriftelijke enquête hebben betrekking op algemene bedrijfsgegevens. Verder hebben een aantal vragen betrekking op de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen en op tijdelijke bedrijfsgebouwen. Op deze manier kunnen ook de eisen van bedrijven aan tijdelijke bedrijfsgebouwen in kaart worden gebracht. Verder is er inzicht mogelijk in de verhuismotieven, de gedachten over de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen, en de tevredenheid met het huidige bedrijfspand.

Een schriftelijke enquête is alleen mogelijk als men over de adressen van de bedrijven beschikt. Deze gegevens zijn verkregen uit een LISA-bestand (een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht), dat door de heer Van Viersen van de Provincie Gelderland ter beschikking is gesteld. Het is een volkomen aselechte steekproef van 426 bedrijven uit het bedrijvenbestand van LISA, maar wel gestratificeerd naar de zes bedrijventerreinen van de gemeente Nijmegen. Bij een gestratificeerde steekproef worden er steekproeven getrokken uit diverse subgroepen. De subgroepen zijn in dit onderzoek de zes bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen. De bedrijven binnen deze bedrijventerreinen hebben allemaal evenveel kans opgenomen te worden in deze steekproef (Segers, 1999).

Het steekproefkader bevat alle bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen. Volgens de heer Van Viersen van de Provincie Gelderland zijn dit er 1060. De steekproef bestaat uit 426 bedrijven en kan dus wel als representatief voor de gemeente Nijmegen genoemd worden. Deze 426 bedrijven zijn echter niet representatief voor heel Nederland, doordat Nijmegen maar een klein deel van Nederland is. Zo zijn er, zoals in hoofdstuk 1 al is verteld, in Nederland 3500 bedrijventerreinen. Leegstand en veroudering is een probleem in heel Nederland maar in dit onderzoek wordt uitsluitend gekeken naar de gemeente Nijmegen als doelpopulatie.

Alle communicatie met de benaderde bedrijven is schriftelijk verlopen. Hierdoor worden er hoge eisen gesteld aan de introductiebrief en de vragenlijst. In de introductiebrief moet het doel en belang van het onderzoek benadrukt worden. De respondent moet duidelijk het gevoel krijgen dat hij/zij belangrijk is voor het onderzoek. Afwezigheid van een interviewer zorgt voor een groter gevoel van privacy bij de respondenten. Een schriftelijke enquête zorgt in vergelijking met een interview voor lagere kosten voor organisatie en personeel. De verwachting was dat de respons van deze schriftelijke enquête groot was vanwege het lage aantal pagina's en vragen. Hierdoor zijn de benaderde bedrijven relatief weinig tijd kwijt om de vragenlijst in te vullen (Segers, 1999). De introductiebrief en de vragenlijst zijn in de Bijlagen van dit rapport opgenomen.

5.2 Respons

Er ontstaan fouten in de verzamelde gegevens uit enquêtes veroorzaakt door non-respons. Deze ontstaan doordat van een gedeelte van de onderzoeksgroep geen waarneming is verkregen. Bij de selectie van onderzoekselementen spelen drie typen fouten een rol: steekproeffouten, dekkingsfouten en non-responsfouten. Steekproeffouten ontstaan omdat niet de hele populatie wordt onderzocht, maar slechts een gedeelte daarvan, wat in dit onderzoek aan de orde is. De uitkomsten zullen dus niet helemaal overeen komen met de uitkomsten die voor de gehele populatie zouden gelden.

Dekkingsfouten ontstaan bijvoorbeeld doordat bepaalde bedrijven niet geregistreerd staan op de lijst (het steekproefkader) die gebruikt wordt bij het steekproeftrekken. Het is denkbaar dat een aantal bedrijven niet bekend zijn bij LISA of dat deze bedrijven nog niet zijn opgenomen in het LISA-bestand.

Non-responsfouten ontstaan omdat bepaalde bedrijven uit de totale steekproef niet bereikt worden of niet wensen mee te werken aan de enquête. In dit onderzoek zal dit de grootste fout zijn. Van de 426 bedrijven uit de steekproef hebben slechts 352 bedrijven de enquête verkregen. Dit heeft te maken met een aantal zaken. Zo zijn een aantal bedrijven verhuisd, zijn ze opgehouden te bestaan of hebben ze een andere naam gekregen. Een aantal enquêtes zijn niet afgegeven omdat deze bedrijven in een woonwijk naast het bedrijventerrein gevestigd zijn. Door bovengenoemde zaken zijn er 74 enquêtes niet afgegeven.

Van de 352 verstuurde enquêtes zijn er 81 enquêtes retour ontvangen. Dit komt neer op een responspercentage van 23,01%. Echter, een aantal (8) van deze enquêtes waren niet ingevuld. Eigenaren van bedrijven hadden geen tijd voor een enquête of ze hadden geen bedrijf meer. Hierdoor zijn er 73 ingevulde enquêtes ontvangen. Dit komt neer op een responspercentage van 20,74%.

Er is bij de enquêtes een begeleidende brief gestuurd zodat de respons hoger zou worden. Doordat de tijd voor dit onderzoek gering is wordt er verder niets gedaan aan de bestrijding van non-respons. Een voorbeeld hiervan zijn herhalingszendingen. Gemiddeld is voor deze manier van enquêteren de respons niet hoger dan 20-30%. Dit responspercentage komt dus overeen met het responspercentage in dit onderzoek.

5.3 Uitkomsten van de schriftelijke enquête

5.3.1 Frequentietabellen

5.3.1.1 Bedrijfskenmerken

De eerste zes vragen uit de schriftelijke enquête die interessant zijn voor dit onderzoek hebben betrekking op bedrijfskenmerken. De uitkomsten van deze vragen worden in deze paragraaf besproken. Zo ontstaat er ook een beeld van de samenstelling van de responsgroep. Het eerste bedrijfskenmerk(variabele) heeft betrekking op het aantal personen dat in het huidige bedrijfspand werkzaam is. Tabel 5.1 geeft een overzicht van de responsgroep met het aantal werkzame personen binnen de bedrijven/vestigingen.

Tabel 5.1: Aantal werkzame personen in de huidige bedrijfspanden.

Aantal werkzame personen	Frequentie	Percentage
0-5	22	30,6
5-10	12	16,4
10-20	11	15,1
20-50	14	19,2
50-100	5	6,8
100 of meer	8	11,0
Totaal	72	100

Het zijn zoals te zien is vooral kleine bedrijven/vestigingen die de enquête hebben ingevuld. Opvallend is dat in maar 7% van de bedrijven tussen de 50 en 100 personen werkzaam zijn. Toch zijn de respondenten nog mooi verdeeld over de verschillende categorieën.

Het tweede bedrijfskenmerk is de grootte van het gebouw in vierkante meters. Ook hierin zitten grote verschillen, maar er is wel te zien dat 69% van de bedrijven in een gebouw gevestigd is dat kleiner is dan 2000 vierkante meter. Deze gegevens zijn afkomstig uit tabel 5.2. Toch is het zo dat de kavels waarop de gebouwen staan vaak vele malen groter zijn. Dit is dus nog geen vorm van intensief ruimtegebruik. Grond is zoals in hoofdstuk 2 gezegd, onmisbaar voor het realiseren van de bedrijfshuisvesting en geeft de locatie waar de productie plaatsvindt. De aard en de omvang van de bedrijfshuisvesting hangen zeer sterk samen met de aard van het productieproces. De hoeveelheid ruimte die een bedrijf nodig heeft, evenals de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde grond, hangen af van de aard van het productieproces, de organisatie van dat proces en de omvang van de productie. Uit het gekozen productieproces en het

gewenste productievolume vloeit de vraag voort naar een bedrijfspand met een bepaalde omvang en met bepaalde eigenschappen (Louw et al., 2009).

Ook binnen de sector verschillen de aard en omvang van het productieproces, waardoor geen enkel bedrijf dezelfde bedrijfsruimte heeft (Zuidema, 2004). Veel bedrijven weten niet precies wat de afmetingen van het bedrijfspand en van de kavel zijn. Dit is een van de redenen waarom er in Nederland weinig bekend is over het ruimtegebruik van bedrijven.

Tabel 5.2: Grootte van de huidige gebouwen (in vierkante meters).

Grootte van het gebouw	Frequentie	Percentage
0-300	11	17,2
300-1000	19	29,7
1000-2000	14	21,9
2000-3000	7	10,9
3000-5000	4	6,3
5000-10000	6	9,4
10000 of groter	3	4,7
<i>Totaal</i>	<i>64</i>	<i>100</i>

Het derde bedrijfskenmerk is de leeftijd van het huidige gebouw in jaren. In tabel 5.3 is te zien dat 50 % van de gebouwen jonger is dan 20 jaar.

Tabel 5.3: Leeftijd van de huidige gebouwen in jaren.

Leeftijd van het huidige gebouw	Frequentie	Percentage
0-5	6	8,3
5-10	9	12,5
10-20	21	29,2
20-30	22	30,6
30-40	5	6,9
40-50	5	6,9
50 of ouder	4	5,6
<i>Totaal</i>	<i>72</i>	<i>100</i>

Het vierde bedrijfskenmerk is de mate van tevredenheid over het huidige gebouw waarin de respondenten gevestigd zijn. Deze is in tabel 5.4 weergegeven. Opvallend is dat maar 18% van de respondenten niet tevreden is met het huidige gebouw. Ruimtegebrek is de grootste reden van ontevredenheid. Maar 4% van de respondenten is zeer ontevreden. Dit betekent dat 82% van de bedrijven tevreden of zeer tevreden is over het huidige gebouw waarin men gevestigd is. Hieraan liggen verschillende redenen ten grondslag, zoals een representatieve uitstraling, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, leeftijd van het gebouw of een gunstige ligging.

Tabel 5.4: Mate van tevredenheid over het huidige gebouw.

Mate van tevredenheid over het gebouw	Frequentie	Percentage
Zeer ontevreden	3	4,1
Ontevreden	10	13,7
Tevreden	39	53,4
Zeer tevreden	21	28,8
<i>Totaal</i>	<i>73</i>	<i>100</i>

Het vijfde bedrijfskenmerk is de mate van variërende ruimtebehoefte onder de respondenten. Het overgrote deel (83%) van de respondenten in tabel 5.5 heeft nooit of niet veel te maken met variërende ruimtebehoefte. Dit is apart te noemen want eisen aan bedrijfsgebouwen (vooral variërende ruimtebehoefte) veranderen de laatste jaren sterk (Van Dinteren en Van der Krabben, 2008). De huisvestingstheorie zegt ook dat een groeiend bedrijf op enig moment grotere en moderne gebouwen wil (Brouwer, 1994).

Tabel 5.5: *Mate van variërende ruimtebehoefte bij de bedrijven.*

<i>Variërende ruimtebehoefte</i>	<i>Frequentie</i>	<i>Percentage</i>
Nooit	19	26,8
Niet veel	40	56,3
Veel	10	14,1
Heel veel	2	2,8
<i>Totaal</i>	<i>71</i>	<i>100</i>

Het laatste bedrijfskenmerk is het aantal malen dat de bedrijven verhuisd zijn. Tabel 5.6 laat het aantal malen zien dat een respondent (bedrijf) de afgelopen 20 jaar verhuisd is. Van de respondenten is 32% de afgelopen 20 jaar (mits men als bedrijf zo lang bestaat) niet verhuisd. Van de respondenten is 39% één keer verhuisd, 24% is twee tot drie keer verhuisd en 4% is vier tot vijf keer verhuisd. Dit laat zien dat bedrijven veel verhuizen wat Pellenburg et al. (2005) aangeeft. Als uitbreiding ter plekke niet meer kan, komt een bedrijfsverplaatsing aan de orde. Een nieuwe locatie op korte afstand van het huidige pand krijgt dan de voorkeur. Op deze manier kunnen bestaande relaties met toeleveranciers en uitbesteders in stand worden gehouden, en kan het huidige personeel in dienst blijven. Zo vinden bedrijfsverplaatsingen voor 75% van de bedrijven en 78% van de werkgelegenheid plaats binnen de eigen gemeente (Van Oort et al., 2007). Ruimtegebrek is een veelvoorkomende reden voor verhuizing net als bijvoorbeeld parkeermogelijkheden, gemeentebelief, slechte representativiteit gebouw/omgeving, hoge kosten, criminaliteit, fusies/overnames en marktligging. Deze komen overeen met de push- en pullfactoren van Van Steen (1998b).

Tabel 5.6: *Aantal malen dat bedrijven de afgelopen 20 jaar zijn verhuisd.*

<i>Aantal malen verhuisd</i>	<i>Frequentie</i>	<i>Percentage</i>
Niet	23	32,4
1 keer	28	39,4
2-3 keer	17	23,9
4-5 keer	3	4,2
<i>Totaal</i>	<i>71</i>	<i>100</i>

5.3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De uitkomsten van de volgende vier vragen hebben betrekking op de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. De eerste gaat over het belang van de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van het bedrijventerrein waarop de respondenten gevestigd zijn. Slechts 8% van de respondenten vindt de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is niet belangrijk, zoals in tabel 5.7 te zien is. Dit betekent dus dat tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van die bedrijventerreinen niet mogen aantasten. Tabel 5.7 laat zien dat een goede ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen belangrijk is voor bedrijven en dat bedrijven hier naar kijken wanneer zij van plan zijn te verhuizen. Ditzelfde zegt Pen (2002) ook over de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen.

Tabel 5.7: Mate van belang van de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van de bedrijventerreinen.

<i>Belang ruimtelijke kwaliteit/uitstraling</i>	<i>Frequentie</i>	<i>Percentage</i>
Niet belangrijk	6	8,2
Belangrijk	48	65,8
Heel belangrijk	19	26
<i>Totaal</i>	<i>73</i>	<i>100</i>

De tweede vraag gaat over het oordeel over de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. Slechts 10% van de respondenten beoordeelt het bedrijventerrein waarop men gevestigd is als slecht of niet goed. Tevens is 30% van de respondenten neutraal en het overgrote deel (60%) vindt de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling zelfs goed of heel goed. Tabel 5.8 laat dus zien dat bedrijven over het algemeen zeer tevreden zijn over de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. Dit is voor de gemeente Nijmegen een goede vestigingsplaatsfactor.

Tabel 5.8: Oordelen over de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen.

<i>Oordeel ruimtelijke kwaliteit/uitstraling</i>	<i>Frequentie</i>	<i>Percentage</i>
Slecht	2	2,7
Niet goed	5	6,8
Neutraal	22	30,1
Goed	43	58,9
Heel goed	1	1,4
<i>Totaal</i>	<i>73</i>	<i>100</i>

De derde vraag gaat over het oordeel over de leegstand op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. Van de respondenten vindt 68% dat er weinig of geen leegstand is op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. Tabel 5.9 laat ook zien dat 19% van de respondenten juist veel leegstand aantreffen. De goede beoordelingen van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen kunnen dus voor een deel komen doordat bedrijven weinig leegstand ervaren op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is.

Tabel 5.9: Oordelen over de leegstand op de bedrijventerreinen.

<i>Oordeel over de leegstand</i>	<i>Frequentie</i>	<i>Percentage</i>
Geen leegstand	15	21,7
Weinig leegstand	32	46,4
Neutraal	4	5,8
Redelijk veel leegstand	5	7,2
Veel leegstand	13	18,8
<i>Totaal</i>	<i>69</i>	<i>100</i>

De vierde vraag gaat over het oordeel over de veroudering van het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. Voor deze variabele is in tabel 5.10 hetzelfde patroon te zien als in tabel 5.9. Zo vindt 70% van de respondenten namelijk dat er weinig tot geen veroudering is op het bedrijventerrein waar men gevestigd is. Ook dit bepaalt de hoge beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Bedrijven vinden wel dat leegstand en veroudering het bedrijventerrein een negatieve uitstraling geeft. Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen zorgen volgens hen voor overlast door criminaliteit. Wel geven bedrijven aan dat de gemeente Nijmegen veel doet aan het opknappen van deze bedrijventerreinen en dat zodoende de leegstand en veroudering aan het verminderen is.

Tabel 5.10: Oordelen over de veroudering op de bedrijventerreinen.

Oordeel over de veroudering	Frequentie	Percentage
Geen veroudering	19	27,5
Weinig veroudering	29	42
Neutraal	7	10,1
Redelijk veel veroudering	5	7,2
Veel veroudering	9	13
<i>Totaal</i>	<i>69</i>	<i>100</i>

5.3.1.3 Tijdelijke bedrijfsgebouwen

De uitkomsten van de volgende drie vragen gaan over tijdelijke bedrijfsgebouwen. De eerste gaat over de bekendheid van de respondenten met tijdelijke bedrijfsgebouwen. Van de respondenten is 62% bekend met tijdelijke bedrijfsgebouwen. De tweede vraag gaat over tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing voor de veranderende eisen aan de huisvesting van bedrijven. Slechts 9% van de respondenten denkt dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kunnen zijn en 29% denkt dat het misschien een oplossing kan zijn. Dit betekent dat 62% van de bedrijven denkt dat tijdelijke bedrijfsgebouwen geen oplossing kunnen zijn voor de veranderende eisen aan de huisvesting van bedrijven. Redenen die men daar voor geeft zijn onder andere de specifieke eisen aan de processen en het feit dat het geen structurele oplossing zal zijn.

De derde variabele gaat over de vraag of respondenten na zullen denken over een tijdelijk bedrijfsgebouw wanneer het huidige gebouw niet meer aan de eisen voldoet. Van de respondenten geeft 36% aan na te zullen denken over een tijdelijk bedrijfsgebouw als het huidige bedrijfsgebouw niet meer aan de eisen voldoet. Eisen(uitkomsten uit de enquête) die bedrijven stellen aan tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn bijvoorbeeld een goede prijs/kwaliteit verhouding, gemak, bereikbaarheid, representatieve uitstraling, flexibiliteit, functionaliteit, parkeergelegenheid, voldoen aan milieueisen, stevige daken en stevige vloeren.

5.3.2 Pearson chi-kwadraat toets en Fisher's exact toets

5.3.2.1 Algemeen

Om statistisch aan te tonen of er wel of geen verband is tussen variabelen wordt gebruik gemaakt van de chi-kwadraat toets. Het kan namelijk zijn dat de ene variabele de andere variabele beïnvloed. Zo kan het zijn dat een variabele een andere waarde kent afhankelijk van een bedrijfskenmerk. Het kan voorkomen dat meer dan 20% van de cellen kleiner zijn dan 5. Een oplossing kan liggen in het samenvoegen van categorieën, maar niet meer dan noodzakelijk (Norušis, 2008). De meest relevante variabelen zijn door middel van een Pearson chi-kwadraat toets of een Fisher's exact toets getest op het bestaan van een verband met andere variabelen. Fisher's exact toets kan gebruikt worden om te toetsen of het verschil tussen twee proporties in een klassieke twee bij twee tabel significant is. Fisher's exact toets wordt gekozen in plaats van een chi-kwadraat toets wanneer er lage aantallen in de twee bij twee tabel voorkomen. Bij lage aantallen is de chi-kwadraat toets niet meer nauwkeurig. Omdat Fisher's Exact toets in de huidige statistische pakketten even snel uitgerekend kan worden dan een chi-kwadraat toets is er geen bezwaar meer om deze exacte toets (chi-kwadraat gebruikt een benadering) altijd te gebruiken bij het analyseren van een twee bij twee tabel. Over het algemeen zal de chi-kwadraat toets minder conservatief (eerder significant) toetsen dan de Fisher's exact toets (Norušis, 2008). Voor deze Fisher's exact toets zijn een aantal categorieën samengevoegd wanneer de chi-kwadraat toets niet mogelijk was. Een oorzaak hiervan is het relatief lage aantal respondenten. Het samenvoegen van categorieën levert op deze manier wel een statistisch bruikbare uitkomst op. De gebruikte variabelen zijn dezelfde als de variabelen die zijn gebruikt in de vorige paragraaf. Dit komt doordat dit de meest relevante variabelen zijn voor de uitkomsten van dit onderzoek.

5.3.2.2 Uitkomsten Pearson chi-kwadraat toets en Fisher's exact toets

In deze paragraaf worden de verschillende variabelen uit paragraaf 5.3.1 getoetst op onderlinge verbanden. De uitkomsten van deze statistische toetsen zijn in tabel 5.11 weergegeven. Wanneer niet aan de voorwaarden van de Pearson chi-kwadraat toets kon worden voldaan is er naar de Fisher's exact toets gekeken.

Tabel 5.11: Uitkomsten Pearson chi-kwadraat en Fisher's exact toets.

<i>Afhankelijke variabele</i>	<i>Onafhankelijke variabele</i>	<i>Pearson chi-kwadraat toets</i>	<i>Fisher's exact toets</i>
Oordeel ruimtelijke kwaliteit	Oordeel leegstand	0,132	
Oordeel ruimtelijke kwaliteit	Oordeel veroudering	0,001	
Tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing	Aantal mensen dat in het huidige pand werkzaam is	0,357	
Nadenken over tijdelijke bedrijfsgebouwen	Aantal mensen dat in het huidige pand werkzaam is	0,067	
Tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing	Grootte van het huidige pand	0,444	
Nadenken over tijdelijke bedrijfsgebouwen	Grootte van het huidige pand	0,068	
Tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing	Leeftijd van het huidige gebouw	0,277	
Nadenken over tijdelijke bedrijfsgebouwen	Leeftijd van het huidige gebouw	0,662	
Tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing	Tevredenheid met het huidige pand		0,751
Tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing	Mate van variërende ruimtebehoefte		0,341
Tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing	Verhuizing in de laatste 20 jaar	0,659	
Nadenken over tijdelijke bedrijfsgebouwen	Verhuizing in de laatste 20 jaar	0,157	
Tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing	Bekendheid met tijdelijke bedrijfsgebouwen	0,601	
Nadenken over tijdelijke bedrijfsgebouwen	Bekendheid met tijdelijke bedrijfsgebouwen	0,581	

Uit tabel 5.11 kan worden geconcludeerd dat maar één combinatie van variabelen een significante (onder de 0,05) uitkomst heeft. In tabel 5.12 is de uitkomst van deze statistische toets weergegeven. Voor deze twee variabelen wordt aan de voorwaarden van de chi-kwadraat toets voldaan. De nulhypothese voor deze twee variabelen luidt: ‘Er is geen verband tussen het oordeel over de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen en het oordeel over de veroudering op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen’. Het is te verwachten dat respondenten met een negatief oordeel over de ruimtelijke kwaliteit ook veel veroudering op het bedrijventerrein ervaren waarop zij gevestigd zijn. Tabel 5.12 laat een significantieniveau van 0,001 voor een Pearson chi-kwadraat waarde van 11,471 zien (dik gedrukt). Gebaseerd op het significantieniveau van de chi-kwadraat statistiek kan de nulhypothese (die stelt dat de variabelen onafhankelijk van elkaar zijn) verworpen worden. Dit betekent dat er een verband tussen beide variabelen kan worden aangetoond. Uit de kruistabel behorende bij tabel 5.12 is af te leiden dat respondenten meer veroudering op bedrijventerreinen ervaren wanneer zij een negatief oordeel hebben over de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. Dit geeft aan dat veroudering van bedrijventerreinen leidt tot een negatief oordeel over de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. De ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen is dus afhankelijk van de veroudering van de bedrijventerreinen. Dit in tegenstelling tot de leegstand van bedrijventerreinen, waar bedrijven kennelijk minder waarde aan hechten.

Tabel 5.12: Chi-kwadraat toets: Samenhang tussen het oordeel over de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen en het oordeel over de veroudering op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen.

Kruistabel oordeel ruimtelijke kwaliteit en oordeel veroudering

			Oordeel veroudering		Total
			neutraal tot geen veroudering	redelijk tot veel veroudering	
Oordeel ruimtelijke kwaliteit	neutraal tot niet goed	Count	16	11	27
		Expected Count	21,5	5,5	27,0
		% within Var 11	59,3%	40,7%	100,0%
		% within Var 13	29,1%	78,6%	39,1%
		% of Total	23,2%	15,9%	39,1%
	goed	Count	39	3	42
		Expected Count	33,5	8,5	42,0
		% within Var 11	92,9%	7,1%	100,0%
		% within Var 13	70,9%	21,4%	60,9%
		% of Total	56,5%	4,3%	60,9%
Total	Count	55	14	69	
	Expected Count	55,0	14,0	69,0	
	% within Var 11	79,7%	20,3%	100,0%	
	% within Var 13	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	79,7%	20,3%	100,0%	

Chi-kwadraat toets

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	11,471^a	1	,001		
Continuity Correction ^b	9,488	1	,002		
Likelihood Ratio	11,493	1	,001		
Fisher's Exact Test				,001	,001
Linear-by-Linear Association	11,305	1	,001		
N of Valid Cases	69				

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,48.

b. Computed only for a 2x2 table

5.3.3 Bevindingen/resultaten uit de analyse van de schriftelijke enquête

5.3.3.1 Algemene vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen in Nederland

Volgens Van der Meijden en Verwater (2010) zal de vraag naar tijdelijke accommodaties de komende jaren alleen maar toenemen. Er is altijd behoefte aan flexibiliteit, waardoor de vraag naar kwalitatief hoogwaardige, tijdelijke bedrijfsruimte nog altijd groeit. Als het economisch minder gaat, willen ondernemers geen lange termijn investeringen doen in regulier vastgoed en in economisch betere tijden is ruimtecapaciteit vaak een probleem (Raaij et al., 2010).

Kennis (2008) zegt dat meer dan de helft van de bedrijven een voorkeur heeft voor het (laten) bouwen van een nieuw pand in plaats van het vestigen in een bestaand pand. Houtman (2010) zegt dat het moeilijk zal zijn om een gebouw verplaatsbaar te houden en aan alle comfort-, functionaliteit- en veiligheidseisen te laten voldoen. Houtman (2010) zegt dat de eisen voor tijdelijke accommodaties steeds belangrijker worden. Dit verbetert stap voor stap, want het kost veel tijd om nieuwe manieren te vinden om materialen anders te gebruiken of nieuwe materialen te introduceren. De huisvestingstheorie zegt dat bedrijven bij ruimtegebrek in eerste instantie op hun huidige kavel proberen uit te breiden, waardoor tijdelijke bedrijfsgebouwen een goede oplossing kunnen zijn (Brouwer, 1994).

5.3.3.2 Bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen

Uit de analyse van de schriftelijke enquête die gehouden is bij bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen kan de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen worden bepaald. Het blijkt dat veel bedrijven in de gemeente Nijmegen jong zijn, en dat er gemiddeld per bedrijf niet veel personen werkzaam zijn. Bij bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen is de kavel waarop het gebouw staat vaak een stuk groter dan de oppervlakte van het gebouw.

De leeftijd van het gebouw waarin een bedrijf gevestigd is over het algemeen niet hoog. Dit komt terug in de mate van tevredenheid met het gebouw. Slechts een klein deel van de bedrijven (18%) is niet tevreden met het huidige pand. Aspecten die bijdragen aan de tevredenheid van de bedrijven over het huidige bedrijfsgebouw zijn bijvoorbeeld een representatieve uitstraling, bereikbaarheid, parkeergelegenheid en een gunstige ligging, welke ook tot de belangrijkste push- en pullfactoren behoren bij bedrijfsverplaatsingen (Van Steen, 1998b).

Het overgrote deel (83%) van de bedrijven zegt nooit of niet veel te maken te hebben met variërende ruimtebehoefte. Toch is 68% van de bedrijven de afgelopen 20 jaar minimaal een keer verhuisd. Voor deze verhuizingen worden veel redenen genoemd, maar vooral ruimtegebrek komt naar voren. Andere redenen zijn parkeermogelijkheden, gemeentebelid, slechte representativiteit gebouw/omgeving, hoge kosten, criminaliteit, fusies/overnames en marktligging, welke ook in hoofdstuk 2 als motieven worden genoemd voor bedrijfsverplaatsingen.

Slechts 8% van de bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen vindt de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van het bedrijventerrein waarop men gevestigd is niet belangrijk. Hetzelfde percentage bedrijven beoordeelt de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van het bedrijventerrein waarop men gevestigd is als slecht of niet goed. 68% van de bedrijven vindt dat er weinig tot geen leegstand is op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is, en 70% van de bedrijven vindt dat er weinig tot geen veroudering is op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. De meningen van bedrijven over de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen bepalen voor een groot deel ook de goede beoordelingen van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Bedrijven vinden wel dat leegstand en veroudering het bedrijventerrein een negatieve uitstraling geeft. Leegstand en veroudering zorgt volgens hen voor overlast door middel van criminaliteit. Bedrijven geven aan dat de gemeente Nijmegen veel doet aan het opknappen van deze bedrijventerreinen en dat zodoende de leegstand en veroudering aan het verminderen is. Hierdoor blijft de gemeente Nijmegen een interessante vestigingsplaats voor bedrijven.

Van de bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen is 62% bekend met het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Slechts 9% van de bedrijven denkt dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kunnen zijn voor de veranderende eisen aan de huisvesting van bedrijven. Redenen die men daarvoor geeft zijn onder andere de specifieke eisen aan de processen en dat het geen structurele oplossing zal zijn. Pen (2002) geeft aan dat ontwikkelingen in het primaire productieproces, zoals groei van het productievolume, diversificatie of specialisatie, tot gevolg kunnen hebben dat het bestaande bedrijfspand het productieproces niet meer op een efficiënte manier kan huisvesten. Bedrijven denken dat tijdelijke bedrijfsgebouwen voor specifieke productieprocessen ongeschikt zijn. De infrastructuur van een bedrijfsproces kan men niet in tijdelijke bedrijfsgebouwen huisvesten.

Wanneer het huidige gebouw niet meer voldoet zal 36% van de bedrijven nadenken over een tijdelijk bedrijfsgebouw. Deze cijfers geven aan dat er bij bedrijven op bedrijventerreinen binnen de gemeente Nijmegen op dit moment weinig vraag is naar tijdelijke bedrijfsgebouwen. Eisen die bedrijven stellen aan tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn bijvoorbeeld een goede prijs/kwaliteit verhouding, gemak, bereikbaarheid, representatieve uitstraling, flexibiliteit, functionaliteit, parkeergelegenheid, voldoen aan milieueisen, stevige daken en stevige vloeren.

Hoofdstuk 6: Interviews

6.1 De gemeente Nijmegen

6.1.1 Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen

De gemeente Nijmegen zegt dat er veel leegstand en veroudering is op bedrijventerreinen in Nederland. De gemeente ziet dit als een groot probleem en beseft dat dit ook het geval is in de gemeente Nijmegen. Er is namelijk een overcapaciteit aan kantoorpanden in de gemeente Nijmegen. De leegstand in de gemeente Nijmegen blijft beperkt tot 7%, daar waar dit percentage de laatste jaren teruggelopen is. De frictieleegstand in de gemeente Nijmegen is 5%, maar men verwacht dat deze volgend jaar weer zal oplopen in verband met vrijkomende bedrijfsgebouwen. Op sommige plekken in de gemeente Nijmegen is de plancapaciteit voor de komende jaren naar beneden bijgesteld. Toch is men binnen de gemeente Nijmegen tevreden, omdat men weet dat de leegstand in andere gemeenten hoger is.

De gemeente Nijmegen denkt dat de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen veroorzaakt is doordat de markt in het verleden te veel ruimte gekregen heeft. Hierdoor was er geen intensief ruimtegebruik en was er speculatie in grondprijzen. Ook weet de gemeente dat bedrijven zich graag vestigen in nieuwe panden omdat deze efficiënter, duurzamer en beter in te richten zijn. Daardoor was er veel vraag naar nieuwe bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen en kwamen er veel gebouwen leeg te staan.

6.1.2 Oplossingen/maatregelen van de gemeente Nijmegen

Oplossingen/maatregelen voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen van de gemeente Nijmegen komen in deze paragraaf aan bod. In 2003 heeft de gemeente Nijmegen de Nota Bedrijventerreinen opgesteld en toen was men al op de hoogte van het probleem van leegstand en veroudering. Het geluid van intensief ruimtegebruik kwam toen al naar voren. De gemeente Nijmegen beschouwt zichzelf als een voorloper hiervan, omdat de problematiek in andere gemeenten pas in 2006 naar voren kwam.

De gemeente Nijmegen denkt verder dat leegstand en veroudering ook kansen biedt in verband met functieverandering. Men is echter wel op de hoogte van de benodigde investering. Echter, op 1 april 2012 zijn de wijzigingen in het bouwbesluit ingegaan. Dit is het document met alle bouwvoorschriften voor heel Nederland. Hierdoor wordt het makkelijker om leegstaande kantoorgebouwen in te zetten voor andere functies. Op deze manier kunnen leegstaande bedrijfsgebouwen beter benut worden.

Om de problemen van leegstand en veroudering op te lossen doet de gemeente Nijmegen naar eigen zeggen veel aan herstructurering en intensivering van de ruimte. Men verkoopt minder snel nieuwe kavels, omdat men probeert om eerst de leegstaande panden te gebruiken. De gemeente probeert ook bedrijven op bedrijventerreinen te clusteren. Tevens probeert men de bedrijventerreinen een betere uitstraling te geven. Op deze manier kan de gemeente de bedrijventerreinen beter promoten. Bedrijvenverenigingen zorgen ook voor het promoten van de bedrijventerreinen. Er bestaat een ondernemersfonds waaruit bedrijvenverenigingen parkmanagement uit kunnen voeren.

De gemeente Nijmegen doet ook aan regionale samenwerking. De gemeente Nijmegen heeft samen met de gemeente Wijchen een gemeenschappelijke regeling opgesteld voor bedrijventerrein Bijsterhuizen. Bedrijventerrein Bijsterhuizen ligt gedeeltelijk in de gemeente Wijchen en gedeeltelijk in de gemeente Nijmegen en moet tot 2014 voorzien in de vraag naar bedrijfslocaties. Het is de bedoeling dat dit gemengde bedrijventerrein zich in kwalitatief opzicht onderscheidt van de terreinen elders in de regio. Om die kwaliteit te stimuleren en te bewaken zijn er voor de aanleg van het groen, de inrichting van de open ruimte en de bebouwing richtlijnen gemaakt. Aan die richtlijnen hebben beide gemeenten zich gebonden en ook de te vestigen bedrijven moeten met deze richtlijnen rekening houden. Duurzaam

bouwen is een van de speerpunten die opgesteld zijn voor dit bedrijventerrein (Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen, 2008). Een ander voorbeeld dat de gemeente Nijmegen aangeeft is het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) van KAN (Knooppunt Arnhem Nijmegen). Dit is een plusregio (regionaal samenwerkingsverband) tussen 20 gemeenten met als doel het behouden en versterken van de kwaliteiten van het gebied om daarmee bewoners en bedrijven te binden aan de regio.

Volgens de gemeente zijn er veel ideeën geweest om leegstand en veroudering te verminderen maar die zijn niet altijd succesvol gebleken. Veel manieren zijn niet kostendekkend maar het terrein wordt wel gebruikt. De verpaupering wordt hierdoor gedeeltelijk tegengegaan. Zo is duidelijk dat de gemeente Nijmegen de oplossingen uit paragraaf 1.1.3 gebruikt voor het terugdringen van de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen maar dat verzakelijking van de markt verder naar voren zal moeten komen.

6.1.3 Het belang van de gemeente Nijmegen

Het belang van de gemeente Nijmegen is dat bedrijven behouden blijven voor de gemeente en dat ze kunnen groeien. Er worden geen zware eisen gesteld bij bedrijven want dan prijst de gemeente zichzelf uit de markt. Het beïnvloeden van de eigenaar puur op prijs is lastig. Ontsluiting, fileproblematiek, de locatie van de klanten en de locatie van de werknemers bepalen eerder de locatie van bedrijven. Vaak zijn het ook lokale bedrijven.

De voorkeuren van bedrijven op bedrijventerreinen hangen volgens de gemeente Nijmegen af van het type bedrijf. Bij alle bedrijven moet de locatie goed bereikbaar zijn. Ook vinden bedrijven een uniforme uitstraling van het bedrijventerrein belangrijk. Hierbij gaat het ook om collectieve voorzieningen als groenverzorging. Redenen van bedrijven om te verhuizen zijn de groei van de bedrijven en de veroudering van het bedrijventerrein. Dit alles komt overeen met de theorie die in hoofdstuk 2 uiteengezet is over vestigingsplaatsfactoren. De gemeente Nijmegen zegt daarnaast dat de vastgoedmarkt geen huurmarkt is maar dat bedrijven graag kopen. Bedrijven hebben dan meer te zeggen en kunnen beter investeren. Dit beeld komt overeen met wat Louw et al (2009) schrijven over het eigendom en financiering van de huisvesting. Behalve door hun programma van eisen, laten ondernemers zich bij de keuze tussen kopen, huren en leasen ook leiden door financiële overwegingen. In de praktijk kiezen veel ondernemers voor het realiseren van nieuwbouw in eigen beheer op een bedrijventerrein. Het huren van bedrijfsruimten komt in Nederland nog relatief weinig voor. Deze voorkeur voor nieuwbouw heeft gevolgen voor de vraag naar bedrijventerreinen, die alleen maar toeneemt.

6.1.4 Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen

De gemeente Nijmegen heeft weinig kennis van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Men weet wel dat tijdelijke bedrijfsgebouwen demontabel, verplaatsbaar en goedkoop zijn. Als voorbeelden worden mobiele labs, verzorgingshuizen, schafketen, kantoorunits en schoolgebouwen gegeven. Volgens de gemeente komen deze gebouwen steeds meer voor, onder andere door een meer dynamische samenleving.

Het grootste voordeel van tijdelijke bedrijfsgebouwen is volgens de gemeente Nijmegen de flexibiliteit. Ook het feit dat deze gebouwen goedkoper zijn ziet men als een voordeel. Groei van bedrijven wil men faciliteren want dat biedt werkgelegenheid. Verhuist een bedrijf dan zou een tijdelijk bedrijfsgebouw een oplossing kunnen bieden tot het nieuwe gebouw klaar is. Nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen ziet men in het feit dat de regionale werkgelegenheid er niet bij gebaat is, doordat er in de gemeente Nijmegen geen bedrijven gespecialiseerd zijn in tijdelijke bedrijfsgebouwen.

De gemeente weet dat er strenge regels van banken zijn en dat bedrijven moeilijk aan het geld komen voor de bedrijfshuisvesting. De gemeente weet niet hoe de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen is. Volgens de gemeente Nijmegen is er op de kantorenmarkt een overaanbod aan kantoorruimte. Wanneer

men tijdelijke bedrijfsgebouwen gaat ontwikkelen dan zou men het probleem verleggen. Voor een bedrijf met een grote hal zou het volgens de gemeente Nijmegen een oplossing kunnen zijn voor de leegstand.

De gemeente denkt dat tijdelijke bedrijfsgebouwen financieel niet aantrekkelijk zijn. Kleine panden op een grote totale oppervlakte zal geen oplossing zijn voor de leegstand. De eigenaar/belegger/ontwikkelaar zal het moeten betalen en hij zal er toch winst op willen maken. De klant wil het zo goedkoop mogelijk hebben dus dan is er het verschil tussen nieuwbouw aan de ene kant en sloop en bouw van tijdelijke bedrijfsgebouwen aan de andere kant. Daarbij komt ook nog de huisvesting om de tijd van sloop te overbruggen. Het verschil tussen deze kosten moet groot genoeg zijn wil men volgens de gemeente voor een tijdelijk bedrijfsgebouw kiezen.

Het is dus voor de gemeente de vraag of het een oplossing biedt op korte termijn. Als men tijdelijke bestemmingen gebruikt moet men binnen 5 jaar een permanente oplossing hebben voor dat bedrijf. Men ziet niet helemaal in waarom een bedrijf geen bestaand pand zal huren in plaats van een tijdelijk pand. De gemeente weet echter wel dat bestaande panden beperkingen hebben. Een bedrijf is gebonden aan een pand. Een ondernemer kan een leeg pand gebruiken of een tijdelijk bedrijfsgebouw bouwen op een lege kavel. Een tijdelijk bedrijfsgebouw is goedkoper dan een permanent gebouw. Je zit ook met specifieke gebouwen voor specifieke functies. Na een aantal jaren heeft een bedrijf er niets meer aan en dan kunnen andere bedrijven er ook niets meer mee. Dan kan het pand worden afgeschreven. Voor die categorie bedrijven is een tijdelijk bedrijfsgebouw volgens de gemeente een uitkomst.

De gemeente Nijmegen denkt niet dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een echte oplossing zijn om de leegstand en veroudering tegen te gaan. Voor tijdelijke kavels zou het wel een oplossing kunnen zijn. Ook voor tijdelijke klussen in het land, ontgronden bijvoorbeeld, is het een goede oplossing. Voor Bijsterhuizen zal het volgens de gemeente geen oplossing zijn, want dit terrein is nog vrij nieuw. Als je echt een verouderd deel van een bedrijventerrein hebt, dan kan het volgens de gemeente daar misschien een oplossing voor zijn. Ook voor startende bedrijven zou het een oplossing kunnen zijn. Het terugdringen van de leegstand zal niet gaan maar de ruimte wordt wel intensiever benut. Grotere bedrijven hebben echter het geld wel om zich een permanent gebouw te kunnen veroorloven. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zullen een stuk goedkoper moeten zijn wil het iets opleveren.

Andere oplossingen zou men volgens de gemeente kunnen zoeken in kleinere units en grotere tijdelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld mobiele overkappingen, wanneer er boven asfalt gewerkt wordt. Ook zou men tijdelijke bedrijfsgebouwen neer kunnen zetten in de vorm van een tijdelijk bedrijfsverzamelgebouw. Je huurt dan als bedrijf een ruimte waarin het bedrijf kan groeien en krimpen. Of je zou een tijdelijk gebouw kunnen bouwen voor flexwerkers en ZZP-ers. Daar schijnt volgens de gemeente Nijmegen veel behoefte aan te zijn. Mede door de economische crisis zal dat alleen maar toenemen.

6.1.5 Juridische aspecten bij tijdelijke bedrijfsgebouwen

Tijdelijke bouwwerken aanvragen zorgt voor een aantal lagere technische eisen in het bouwbesluit. De termijn voor tijdelijke bouwwerken is 5 jaar en gaat naar 10 jaar. Duurzaamheideisen zijn niet altijd van toepassing. Welstandeisen zijn er meestal ook niet, waardoor tijdelijke bedrijfsgebouwen niet mooi hoeven te zijn.

Soms is het bouwen van tijdelijke bedrijfsgebouwen niet mogelijk vanwege het bestemmingsplan. Een probleem bij tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn de strikte regels voor tijdelijkheid. Gemeenten moeten overtuigd zijn dat het een tijdelijke oplossing is. Binnen een bepaalde tijd zal het pand weer weg moeten.

De 10 jaar kan wel permanent worden verlengd bij tijdelijke bedrijfsgebouwen. Wordt dat niet gedaan, dan wordt het vaak nog wel gedoogd. Maar in principe moet een bedrijf de gemeente overtuigen dat het tijdelijk is. Vaak lukt dit niet waardoor de bouw van het tijdelijke bedrijfsgebouw niet door kan gaan. Tijdelijke bouwwerken kunnen langer worden toegestaan vanaf 2013 en procedures hoeven niet meer een half jaar te duren. De procedure wordt verkort tot 8 weken. Dit is positief voor tijdelijke bedrijfsgebouwen.

Als een bedrijf grond heeft moet men in het bestemmingsplan kijken naar de grond. Men ziet welk soort bedrijven (gebruik) toegelaten worden. Als een bedrijf daar een tijdelijk bedrijfsgebouw neer wilt zetten dan moet het aan de eisen van het bouwbesluit voldoen, en de commissie beeldkwaliteit moet het goedkeuren. Dan krijgt een bedrijf een vergunning.

Als een bedrijf het tijdelijke bedrijfspand als tijdelijk laat toetsen, krijgt men een aantal regeltjes en moet men aan andere eisen voldoen. De welstandscommissie kan gebouwen met een mindere uitstraling afkeuren. Dit advies geeft men dan aan de gemeente. Maar soms kunnen grote bedrijven die grote kale hallen laten bouwen niet worden genegeerd. Dit kost namelijk werkgelegenheid. Er is dus spanning tussen hoogwaardige uitstraling en tijdelijke bedrijfsgebouwen. Dit geldt ook voor permanente gebouwen.

6.2 Ruimtelijke kwaliteit

6.2.1 Algemeen

Deze paragraaf gaat over de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Tevens komen de gevolgen van tijdelijke bedrijfsgebouwen voor de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen aan bod. Het doel van overheidsbemoeienis bij ruimtelijke ingrepen is om ruimtelijke conflicten te vermijden en om wederzijdse versterking van vormen en functies te stimuleren door ze te combineren in ruimte en tijd. De meerwaarde hiervan wordt vaak ruimtelijke kwaliteit genoemd. Plaats, tijd, schaalniveau, sociale randvoorwaarden en culturele reikwijdte bepalen hoe ruimtelijke kwaliteit wordt gepercipieerd. Ruimtelijke kwaliteit is daarmee geen eenduidig begrip en bovendien moeilijk te kwantificeren. Het omvat bijvoorbeeld architectonische kwaliteit en kwaliteit van de openbare ruimte. Deze zijn voor een deel subjectief en bestaan uit een combinatie van vele factoren.

Sinds de jaren tachtig bestaat in Nederland veel aandacht voor de economische waarde van ruimtelijke kwaliteit. Een aantrekkelijk stedelijk klimaat zou een belangrijke concurrentiefactor zijn. Voor de fysieke stedenbouwkundige kwaliteit kan dit geconcretiseerd worden, maar voor bijvoorbeeld authenticiteit en sociaal klimaat is dit lastiger omdat deze indicatoren moeilijk te meten zijn. Zo spelen ook sociale aspecten een rol, zoals een blijvend aangename en veilige openbare ruimte. Toch zijn het juist deze nauwelijks te plannen zachte factoren waaraan het in de praktijk, maar ook in evaluaties, vaak schort.

Bij de keuze welk overheidsniveau welke bevoegdheden voor zijn rekening moet nemen wordt veelal het subsidiariteitsprincipe toegepast. Besluiten over overheidsuitgaven moeten op het laagst mogelijke overheidsniveau worden genomen, om zo maximaal bij te dragen aan de welvaart van de burgers voor wie deze uitgaven relevant zijn. Overheidsbemoeienis met stedelijke (her)ontwikkeling is daarom gewoonlijk de verantwoordelijkheid van de lokale overheid.

Ruimtelijke kwaliteit is een teer evenwicht dat vaak pas op langere termijn ontstaat. Ruimtelijke kwaliteit vraagt om een blijvende betrokkenheid en een evaluatiemethode die recht doet aan het subtiele evenwicht. Het probleem is nu dat iedere keer een nieuw toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit wordt opgesteld, waarin de minder tastbare aspecten van ruimtelijke kwaliteit niet of nauwelijks zijn opgenomen. Het toenemende belang van ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt een structurele aanpak op basis van een meer permanent toetsingskader voor geplande en gerealiseerde ontwikkelingsprojecten. Kwaliteitscriteria

moeten daarom verder worden uitgewerkt. De wensen en waardering van de gebruikers van het gebied (bewoners, bedrijven en passanten) zouden daarbij centraal moeten staan (Rooilijn, 2010).

6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen heeft ruimtelijke kwaliteit verwoord in de Nota Beeldkwaliteit. Volgens de gemeente is ruimtelijke kwaliteit niet meer dan een aangenaam beeld van wat mensen zien. Niet alleen de gebouwen maar ook de openbare ruimte telt hierin mee. Beeldkwaliteit kun je meten aan de mate waarop mensen de omgeving beoordelen. Dit heeft ook te maken met het verwachtingspatroon van mensen van een omgeving. Goede ruimtelijke kwaliteit is te zien wanneer de vormgeving van de gebouwen en de openbare ruimte goed op elkaar zijn afgestemd.

Op bedrijventerrein Bijsterhuizen is de ruimtelijke kwaliteit volgens de gemeente heel hoog. Dit bedrijventerrein heeft een representatief karakter. Bijsterhuizen ligt aan een belangrijke invalsweg van Nijmegen. Gebieden die veel bezocht worden of waardevol zijn moeten een hoge kwaliteit hebben volgens de gemeente. Bij Bijsterhuizen zijn regels opgesteld in een Beeldkwaliteitplan. Als bedrijven gaan bouwen worden ze ook getoetst. Toch zijn er meerdere bedrijventerreinen waar de ruimtelijke kwaliteit hoog te noemen is, bijvoorbeeld op Westkanaaldijk.

De gemeente Nijmegen probeert niet op elk bedrijventerrein de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Op deze terreinen zijn andere dingen belangrijk, omdat er sprake is van zware industrie. Deze bedrijven stellen andere eisen aan hun omgeving. Ook vindt de gemeente dat de bebouwing die niet aan de hoofdwegen ligt, een mindere uitstraling mag hebben. Deze delen van bedrijventerreinen zijn niet nadrukkelijk aanwezig in het stadsbeeld. Sommige bedrijvenverenigingen doen zelf iets aan beeldkwaliteit. Erfscheidingen, kleuren van de gebouwen en dergelijke komen dan aan de orde.

Voor het vermarkten van bedrijventerreinen is een goede ruimtelijke kwaliteit van belang. Wanneer het terrein een goede uitstraling heeft dan gaat de waarde van het vastgoed omhoog en komen er meerdere bedrijven. Sommige grote bedrijven kiezen bewust voor een bedrijventerrein dat representatief is. Ruimtelijke kwaliteit is voor de gemeente een voorwaarde om werkgelegenheid aan te trekken. Dit is dus een economisch belang.

6.2.3 De gevolgen van tijdelijke bedrijfsgebouwen voor de ruimtelijke kwaliteit

Het ontwikkelen en bouwen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen heeft weinig gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Op bedrijventerreinen waar de gemeente welstandstoetsing toepast zullen deze gebouwen niet worden geweerd. Hierbij moet het niet gaan om gestapelde containers. Deze gebouwen zullen de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden volgens de gemeente Nijmegen.

Het risico qua beeldkwaliteit zit in het prefab bouwen. De basis van prefab bouwen is het gebruik maken van dezelfde elementen. Dat kan tot herhaling lijden die op bepaalde plekken niet wordt gewenst. De omgeving wordt er volgens de gemeente saai van. Men kan dan zien dat de gebouwen bedoeld zijn om te blijven. Als er veel van deze tijdelijke bedrijfsgebouwen bij elkaar staan geeft dat geen goede uitstraling. Tijdelijke gebouwen moeten de uitstraling krijgen van permanente gebouwen.

6.2.4 De welstandscommissie

Door de gemeente Nijmegen worden criteria opgesteld. De welstandscommissie is een onafhankelijke commissie, bestaande uit architecten. De welstandscommissie kijkt naar de bouwplannen en adviseert het college van bestuur. Ze toetsen de bouwplannen en bepalen of deze aan de redelijke eisen van welstand voldoen. Eigenlijk toetst de welstandscommissie de bouwplannen op de beeldkwaliteit die de gemeente voor ogen heeft. De beeldkwaliteit die de gemeente Nijmegen voor ogen heeft is vastgelegd in de Nota

Beeldkwaliteit. De welstandcommissie is onafhankelijk dus op deze manier worden bouwplannen niet op oneigenlijke redenen afgekeurd. Er wordt objectief naar de bouwplannen gekeken.

Omliggende bedrijven en bewoners kunnen bezwaar maken tegen de verleende bouwvergunning. De bezwaartermijn is zes weken. Dan wordt er een contra-expertise aangevraagd bij een andere commissie. Het gebeurt niet vaak want in principe is de beeldkwaliteit die de gemeente heeft vastgesteld in de Nota beeldkwaliteit het uitgangspunt

6.3 De vastgoedontwikkelaars

6.3.1 Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen

Uit het interview met een vastgoedontwikkelaar die bedrijfsgebouwen in onder andere de gemeente Nijmegen heeft ontwikkeld, is naar voren gekomen dat men op de hoogte is van de grote mate van leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland. Deze vastgoedontwikkelaar leest het in vakbladen en ziet het ook op de betreffende bedrijventerreinen. Volgens de vastgoedontwikkelaar gaat het met name om de wat oudere bedrijventerreinen in Nederland. Als voorbeeld geeft hij bedrijventerrein Bijsterhuizen in Nijmegen. Dit is een relatief nieuw bedrijventerrein en daarom is er daar weinig sprake van leegstand en/of veroudering. Volgens deze vastgoedontwikkelaar zie je leegstand en veroudering dus vooral op oude bedrijventerreinen, waar productielocaties zijn. Dit komt volgens hem door de verschuiving van productie naar goedkopere arbeidslanden. De bedrijfsgebouwen waaruit men verhuist blijven vervolgens leeg staan.

Dit biedt voor vastgoedontwikkelaars echter ook een kans. Veel oude bedrijventerreinen liggen strategisch goed, daar deze dichtbij spoorwegen en binnenwateren liggen. Voor logistieke bedrijven is dit een ideale plek. De vastgoedontwikkelaar denkt dat veel bedrijven dit niet weten. Er valt op deze plekken iets interessants te ontwikkelen, maar dan moet de ontwikkeling van het gebied ook in de gaten worden gehouden. De vestigingsfactoren van deze gebieden moeten goed blijven.

Volgens de vastgoedontwikkelaar is het aantal oplossingen voor leegstand en veroudering op bedrijventerreinen zeer beperkt. De overheid zelf legt volgens hem de oplossing toch bij de markt neer. De overheid heeft namelijk weinig geld hiervoor. Investeerders willen rendement. Een oplossing zou kunnen liggen in het aanpassen van de fiscale regelgeving. Dit zou bijvoorbeeld kunnen bij functieveranderingen van gebouwen. Hier zou rekening moeten worden gehouden met het Btw-tarief van 19%. Op deze manier zou het risico voor vastgoedontwikkelaars en ondernemers minder worden, waardoor zij eerder geneigd zijn om te investeren.

6.3.2 Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen

De vastgoedontwikkelaar weet vrij weinig van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Wel weet hij dat de kwaliteit van tijdelijke bedrijfsgebouwen net zo hoog kan zijn dan van permanente bedrijfsgebouwen. De vastgoedontwikkelaar is bereid om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen, mits de grondwaarde, de bouwkosten en de huurprijs goed zijn. Deze aspecten bepalen zijn rendement. De vastgoedontwikkelaar zal er, wanneer het rendement goed is, zeker naar kijken. Het is een winststrevende organisatie en men kijkt bij een project vooral naar de mogelijkheid om het project door te verkopen. Het project moet een beleggingsproduct zijn. Er moeten kopers voor zijn en beleggers moeten geïnteresseerd zijn.

De vastgoedontwikkelaar denkt dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen gedeeltelijk een oplossing is voor de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen. Het is afhankelijk van het type bedrijven. Voor het midden en kleinbedrijf is het zeer interessant. De vastgoedontwikkelaar ziet dat flexibiliteit heel belangrijk is voor bedrijven, daar zij niet in de toekomst

kunnen kijken. Flexibiliteit is daarom voor de gebruiker veel waard. Ook is het een oplossing voor bedrijven die niet veel waarde hechten aan de uitstraling van het gebouw.

Voor grote logistieke bedrijven met bedrijfsgebouwen van meer dan 20.000 vierkante meter zal het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen geen oplossing zijn. De hele infrastructuur van zo'n bedrijf zal moeten veranderen. De kosten voor een tijdelijk bedrijfsgebouw zouden dan veel te groot worden.

Grotere steden trekken volgens de vastgoedontwikkelaar altijd bedrijvigheid. De gebieden daaromheen zouden interessant kunnen zijn voor tijdelijke bedrijfsgebouwen. In de grotere steden zie je vaker dat bedrijven daar geruime tijd gevestigd zijn. In de grotere steden zijn er vooral grote bedrijven. Kleine bedrijven in de periferie hebben meer variatie in ruimtebehoefte. Voor kleinere bedrijven in de periferie zou het dus een mooie oplossing kunnen zijn. Er is dan flexibiliteit en als het gebouw leeg komt te staan kan men het opruimen en dan is de grond weer op een andere manier te gebruiken.

Hoofdstuk 7: Resultaten en conclusies

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal blijken of de geformuleerde hypothesen/verwachtingen die volgden uit het conceptueel model van paragraaf 2.6 kunnen worden bevestigd. De geformuleerde hypothesen worden door middel van de informatie verkregen uit literatuur, schriftelijke enquêtes en interviews getoetst. Verder worden de conclusies en de aanbevelingen van dit onderzoek besproken.

7.2 Toetsing van de hypothesen

De hypothesen uit paragraaf 2.6 zijn de verwachtingen gebaseerd op de hoofd- en deelvragen van paragraaf 1.3. Deze hypothesen worden in deze paragraaf getoetst en zijn dus gelijk de antwoorden op de hoofd- en deelvragen. De hoofdvragen komen in paragraaf 7.4 ook nog aan bod door middel van de conclusies uit dit onderzoek.

Relatief nieuw in de wereld is het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Bedrijven kunnen tijdelijke bedrijfsgebouwen gemakkelijk aanpassen aan hun wensen en zodoende zullen ze niet meer zo snel verhuizen. Het zijn volgens tabel 2.1 namelijk de uitbreidingsmogelijkheden die de belangrijkste push- en pullfactoren zijn bij bedrijfsverplaatsingen. Stel dat bedrijven het gebouw verlaten en het gebouw wordt niet opnieuw in gebruik genomen, blijft het niet meer voor jaren leeg staan, want het kan eenvoudig gedemonteerd worden. Uit de interviews bij de gemeente Nijmegen is gebleken dat men denkt dat de leegstand en veroudering niet zal verminderen wanneer men overgaat tot het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. Daarbij komt dat bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen weinig vraag hebben naar tijdelijke bedrijfsgebouwen. Hypothese 1, die stelt dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen de leegstand op bedrijventerreinen tegen zal gaan, zou dus verworpen kunnen worden.

Hypothese 2, die stelt dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen de veroudering op bedrijventerreinen tegen zal gaan, zou dus ook verworpen kunnen worden. Het is te verwachten dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op dit moment maar voor een klein deel mee zal helpen om de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan. Volgens de gemeente Nijmegen zal het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen namelijk maar voor een klein deel bijdragen, en de vraag bij bedrijven naar tijdelijke bedrijfsgebouwen is ook klein.

Hypothese 1 en 2 kunnen echter niet zomaar worden verworpen. De gemeente Nijmegen is maar een klein deel van Nederland dus verder onderzoek zal aan moeten tonen of het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen volgens de diverse gemeenten van Nederland een oplossing kan zijn om de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland tegen te gaan. Op deze manier is de bereidheid bij gemeenten in Nederland om tijdelijke bedrijfsgebouwen te ontwikkelen op bedrijventerreinen in beeld te brengen. Verder is het ook zo dat de onbekendheid met het nieuwe verschijnsel van tijdelijke bedrijfsgebouwen kan leiden tot de geringe vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen bij bedrijven. Na verloop van tijd kunnen bedrijven een beter beeld gaan vormen bij tijdelijke bedrijfsgebouwen waardoor de vraag hiernaar toeneemt. Doordat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen wel degelijk bijdraagt aan het verminderen van de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen, maar toch afhankelijk is van gemeenten, vastgoedontwikkelaars en bedrijven kunnen hypothesen 1 en 2 dus niet aangenomen of verworpen worden.

Volgens de gemeente Nijmegen zal de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen niet lijden onder het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Tenzij het om gestapelde containers gaat, zal de gemeente tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen waar men welstandstoetsing toepast, niet wenen. Wanneer tijdelijke bedrijfsgebouwen de uitstraling krijgen van permanente gebouwen dan zal het

ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen geen gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Deze kan zelfs beter worden, doordat tijdelijke bedrijfsgebouwen net als permanente gebouwen een hoogwaardige uitstraling kunnen hebben. Hypothese 3, die stelt dat de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen niet achteruit zal gaan wanneer er tijdelijke bedrijfsgebouwen ontwikkeld worden kan dus worden aangenomen.

Gemeenten proberen uit alle macht de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan. De gemeente Nijmegen doet ook veel om de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan, maar denkt dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen maar voor een klein deel bij zou kunnen dragen. De gemeente is tevens bang dat het probleem alleen maar toe zal nemen, doordat bestaande bedrijfsgebouwen leeg blijven staan wanneer tijdelijke bedrijfsgebouwen ontwikkeld worden. Hypothese 4, die stelt dat de gemeente Nijmegen bereid is om tijdelijke bedrijfsgebouwen te/te laten ontwikkelen op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen, kan dus worden verworpen.

Bedrijven krijgen steeds meer te maken met variërende ruimtebehoefte. Wanneer bedrijven behoefte hebben aan meer of minder ruimte dan is dit via tijdelijke bedrijfsgebouwen gemakkelijk op te lossen. Bovendien bieden tijdelijke bedrijfsgebouwen ook nog andere voordelen. Uit de enquêtes is echter gebleken dat er bij bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen weinig vraag is naar tijdelijke bedrijfsgebouwen. Over het algemeen is men tevreden over het huidige bedrijfsgebouw waarin men gevestigd is. Hypothese 5, die stelt dat er bij bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen veel vraag is naar tijdelijke bedrijfsgebouwen, kan op dit moment dus worden verworpen. Echter, wanneer het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen beter bekend is bij bedrijven dan zou de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen snel toe kunnen nemen. Dit zal zeker het geval zijn wanneer de prijs van tijdelijke bedrijfsgebouwen ver beneden het niveau van permanente bedrijfsgebouwen ligt.

Vastgoedprojecten worden vaak gerealiseerd door vastgoedontwikkelaars. Uit het interview met een vastgoedontwikkelaar die actief is op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen is gebleken dat hij bereid is om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen. Dit is alleen het geval als de vastgoedontwikkelaar rendement kan behalen aan het ontwikkelen van een tijdelijk bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein. Hypothese 6, die stelt dat vastgoedontwikkelaars bereid zijn om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen, kan dus worden aangenomen. Dit is echter met dien verstande dat deze uitspraak berust op de informatie van één vastgoedontwikkelaar. Het zou kunnen zijn dat andere vastgoedontwikkelaars hier anders over denken. Dit zal toekomstig onderzoek aan moeten tonen.

Doordat bovengenoemde verwachtingen/hypothesen voor een deel kunnen worden verworpen en voor een deel kunnen worden aangenomen, is de hoofdvraag van dit onderzoek niet definitief te beantwoorden. Hypothese 7, die stelt dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen bijdraagt aan het verminderen van leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland, kan worden aangenomen. Tijdelijke bedrijfsgebouwen bieden voordelen waardoor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland zal verminderen. Echter, hiervoor zijn gemeenten nodig die tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen (laten) ontwikkelen en bedrijven die vraag hebben naar deze tijdelijke bedrijfsgebouwen. Voor de gemeente Nijmegen is dit nog niet het geval maar uit verder onderzoek zal moeten blijken of dit op andere bedrijventerreinen in Nederland wel het geval is. Wanneer de bekendheid met tijdelijke bedrijfsgebouwen in Nederland toeneemt kan ook de medewerking van gemeenten en de vraag bij bedrijven toenemen.

7.3 Samenvatting van de hypothesen

Op basis van de verwerpingen en aannames uit de vorige paragraaf is in deze paragraaf een samenvatting gemaakt van de aangenomen en verworpen hypothesen. De volgende hypothesen zijn verworpen:

- Hypothese 4: De gemeente Nijmegen is bereid om tijdelijke bedrijfsgebouwen te/te laten ontwikkelen op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen;
- Hypothese 5: Er is veel vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen bij bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen.

De volgende hypothesen zijn aangenomen:

- Hypothese 3: De ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen zal niet achteruit gaan wanneer er op bedrijventerreinen tijdelijke bedrijfsgebouwen worden ontwikkeld;
- Hypothese 6: Vastgoedontwikkelaars zijn bereid om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen;
- Hypothese 7: Het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen draagt bij aan het verminderen van leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland.

De volgende hypothesen kunnen noch worden verworpen, noch worden aangenomen:

- Hypothese 1: Het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen zal de leegstand op bedrijventerreinen tegen gaan;
- Hypothese 2: Het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen zal de veroudering op bedrijventerreinen tegen gaan.

7.4 Conclusies

7.4.1 Onderzoek

Met deze Master thesis is onderzocht of het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kan zijn voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland (in het bijzonder de gemeente Nijmegen). Het is belangrijk te vermelden dat de uitkomsten afkomstig zijn van zes bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen en dat de totale populatie in Nederland bestaat uit ruim 3500 bedrijventerreinen. Dit wil zeggen dat er voor heel Nederland geen geldige uitspraken kunnen worden gedaan, waardoor het dus geen representatief onderzoek is. Dit onderzoek is vooral te zien als een verkennende studie. In dit onderdeel van het rapport komen de conclusies van het onderzoek naar voren. Deze conclusies hebben dus betrekking op het casegebied (Gemeente Nijmegen), en zijn antwoorden op de vraagstelling uit hoofdstuk 1.

7.4.2 Antwoorden op de hoofdvragen

Uitgebreide antwoorden op de verschillende deelvragen zijn te vinden in de hoofdstukken 4, 5 en 6. De conclusies in dit onderzoek zijn af te leiden uit de antwoorden op de hoofdvragen. De centrale hoofdvraag in dit onderzoek luidt: *Zijn tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen een oplossing voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?*

Een antwoord op deze vraag kan door middel van het beantwoorden van twee hoofdvragen worden gegeven. De eerste hoofdvraag luidt als volgt: *Is er vanuit de bedrijven vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen?*

Van de bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen is 62,0% bekend met het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Slechts 9% van de bedrijven denkt dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kunnen zijn voor de veranderende eisen aan de huisvesting van bedrijven. Redenen die men daarvoor geeft zijn onder andere de specifieke eisen aan de processen en het feit dat het geen structurele oplossing zal zijn.

Wanneer het huidige gebouw niet meer voldoet zal 36% van de bedrijven nadenken over een tijdelijk bedrijfsgebouw. Deze cijfers geven aan dat er bij bedrijven op bedrijventerreinen binnen de gemeente Nijmegen weinig vraag is naar tijdelijke bedrijfsgebouwen. De geringe vraag naar tijdelijke

bedrijfsgebouwen kan echter ook te maken hebben met de onbekendheid met dit nieuwe verschijnsel. Tevens is het zo dat wanneer iets langer op de markt is en er meer gebruik van wordt gemaakt, dat de prijs ervan naar beneden gaat wat weer bijdraagt aan meer vraag. Het is dus te verwachten dat de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen de komende jaren zal stijgen. Eisen die bedrijven stellen aan tijdelijke bedrijfsgebouwen en het gebied eromheen zijn bijvoorbeeld een goede prijs/kwaliteit verhouding, gemak, bereikbaarheid, representatieve uitstraling, flexibiliteit, functionaliteit, parkeergelegenheid, voldoen aan milieueisen, stevige daken en stevige vloeren.

De tweede hoofdvraag uit dit onderzoek luidt als volgt: *Zijn gemeenten/particuliere partijen bereid om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen?*

De gemeente Nijmegen heeft weinig kennis van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Men weet wel dat ze demontabel, verplaatsbaar en goedkoop zijn. Als voorbeelden worden mobiele labs, verzorgingshuizen, schafketen, kantoorunits en schoolgebouwen gegeven. Volgens de gemeente Nijmegen zijn deze aspecten in het leven geroepen door de dynamische samenleving waarin bedrijven zich bevinden.

Het grootste voordeel van tijdelijke bedrijfsgebouwen is volgens de gemeente Nijmegen de flexibiliteit. Ook het feit dat deze gebouwen goedkoper zijn ziet men als een voordeel. Groei van bedrijven wil men faciliteren want dat biedt werkgelegenheid. Verhuist een bedrijf dan zou een tijdelijk bedrijfsgebouw een oplossing kunnen bieden tot het nieuwe gebouw klaar is. Nadelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen ziet men in het feit dat de regionale werkgelegenheid er niet bij gebaat is. Dit komt doordat het specifieke bedrijven zijn die tijdelijke bedrijfsgebouwen bouwen. Deze zijn niet of nauwelijks aanwezig in de gemeente Nijmegen.

De gemeente weet dat er strenge regels zijn en dat bedrijven moeilijk aan het geld komen voor de bedrijfshuisvesting. De gemeente weet niet hoe de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen is. Volgens de gemeente Nijmegen is er op de kantorenmarkt een overaanbod aan kantoorruimte. Wanneer men tijdelijke bedrijfsgebouwen gaat ontwikkelen dan zou men het probleem verleggen. Voor een bedrijf met een grote hal zou het volgens de gemeente Nijmegen een oplossing kunnen zijn voor de leegstand.

De gemeente denkt dat tijdelijke bedrijfsgebouwen financieel niet aantrekkelijk zijn. Kleine panden op een grote totale oppervlakte zal volgens hen geen oplossing zijn. De eigenaar/belegger/ontwikkelaar zal het moeten betalen en zij zullen er toch winst op moeten maken. De klant wil het zo goedkoop mogelijk hebben dus dan is er het verschil tussen nieuwbouw van een bedrijfsgebouw en sloop en bouw van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Daarbij komt ook nog de huisvesting om die tijd te overbruggen. Het verschil tussen deze kosten moet groot genoeg zijn wil men volgens de gemeente voor een tijdelijk bedrijfsgebouw kiezen.

Het is dus voor de gemeente de vraag of het een oplossing biedt op korte termijn. Als men tijdelijke bestemmingen gebruikt moet men binnen 5 jaar een permanente oplossing hebben voor dat bedrijf. Men ziet niet helemaal in waarom een bedrijf geen bestaand pand zal huren in plaats van een tijdelijk pand.

De gemeente weet echter wel dat bestaande panden beperkingen hebben. Een bedrijf is gebonden aan een pand. Een ondernemer kan een leeg pand gebruiken of een tijdelijk bedrijfsgebouw bouwen op een lege kavel. Een tijdelijk bedrijfsgebouw is goedkoper dan een permanent gebouw. Je zit ook met specifieke gebouwen voor specifieke functies. Na een aantal jaar heeft een bedrijf er niets meer aan en dan kunnen andere bedrijven er ook niets meer mee. Dan kan het pand worden afgeschreven. Voor die categorie bedrijven is een tijdelijk bedrijfsgebouw volgens de gemeente een uitkomst.

De gemeente Nijmegen denkt niet dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een echte oplossing zijn om de leegstand en veroudering tegen te gaan. Voor tijdelijke kavels zou het wel een oplossing kunnen zijn. Ook

voor tijdelijke klussen in het land, ontgronden bijvoorbeeld, is het een goede oplossing. Voor Bijsterhuizen zal het geen oplossing zijn, want dit is allemaal nog vrij nieuw. Voor een verouderd deel van een bedrijventerrein kan het een oplossing voor zijn. Ook voor startende bedrijven zou het een oplossing kunnen zijn. Het terugdringen van de leegstand zal niet gaan maar de ruimte wordt wel intensiever benut. Grotere bedrijven hebben echter het geld wel om zich een permanent gebouw te kunnen veroorloven. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zullen een stuk goedkoper moeten zijn wil het iets opleveren. Dat de gemeente Nijmegen niets ziet in tijdelijke bedrijfsgebouwen als oplossing voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen wil echter niet zeggen dat het geen potentiële oplossing kan zijn. Hiervoor zal het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen bekender moeten worden en zal er meer onderzoek gedaan moeten worden naar de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen.

Andere oplossingen zou men volgens de gemeente kunnen zoeken in kleinere units en grotere tijdelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld mobiele overkappingen, wanneer er boven asfalt gewerkt wordt. Ook zou men tijdelijke bedrijfsgebouwen neer kunnen zetten in de vorm van een tijdelijk bedrijfsverzamelgebouw. Een bedrijf huurt dan een ruimte waarin het bedrijf kan groeien en krimpen. Of men zou een tijdelijk gebouw kunnen bouwen voor flexwerkers en ZZP-ers. Daar is volgens de gemeente Nijmegen veel behoefte aan. Mede door de economische crisis zal dat alleen maar toenemen.

Uit het interview met een vastgoedontwikkelaar die actief is op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen is gebleken dat hij bereid is om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen. Verder denkt hij dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen gedeeltelijk een oplossing is voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen. Voor het midden en kleinbedrijf is flexibiliteit van groot belang. Voor deze groep bedrijven zouden tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kunnen zijn. Voor grote, met name logistieke bedrijven, zal het geen oplossing zijn. De kosten voor het veranderen van de infrastructuur van het bedrijf zullen volgens de vastgoedontwikkelaar dan niet opwegen tegen het goedkopere tijdelijke bedrijfsgebouw. Ook denkt de vastgoedontwikkelaar dat tijdelijke bedrijfsgebouwen vooral voor de periferie een oplossing zullen zijn, want bedrijven die in de grote steden gevestigd zijn zitten daar vaak voor langere tijd.

Op basis van de antwoorden op de twee hoofdvragen kan nu ook een antwoord worden gegeven op de centrale hoofdvraag. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn op dit moment geen oplossing voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen (in de gemeente Nijmegen). Er is te weinig vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen door bedrijven op bedrijventerreinen en de gemeente Nijmegen denkt dat het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen geen oplossing is voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen. De gemeente Nijmegen denkt dat de leegstand alleen maar toe zal nemen, en daarom probeert men leegstaande panden te gebruiken wanneer er vraag komt naar bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen.

Het antwoord op de hoofdvraag zou voor heel Nederland een totaal andere uitkomst kunnen hebben. Zoals eerder gezegd speelt het ook mee dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een nieuw verschijnsel zijn en dat het relatief onbekend is in de markt. Dit kan een reden zijn voor de geringe vraag. Wanneer de bekendheid en het gebruik van tijdelijke bedrijfsgebouwen zal toenemen zal de prijs ervan afnemen waardoor de vraag naar tijdelijke bedrijfsgebouwen toeneemt. Verder is het zo dat tijdelijke bedrijfsgebouwen toch een potentiële oplossing kunnen zijn voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen.

7.5 Aanbevelingen

De gemeente Nijmegen doet veel om de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen tegen te gaan. Veel bedrijven zien dat de gemeente actief bezig is om op deze manier de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren. Toch zijn er een aantal aandachtspunten waar

de gemeente Nijmegen aan moet werken. De gemeente zal op alle bedrijventerreinen moeten proberen de leegstand en veroudering tegen te gaan. Uit de enquêtes is namelijk wel gebleken dat sommige bedrijven veel hinder ondervinden van leegstand en veroudering op het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. Een voorbeeld hiervan is toenemende criminaliteit. Het is geen groot deel van de respondenten dat er zo over denkt. Slechts 8% van de respondenten vindt de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van het bedrijventerrein niet belangrijk. Ongeveer hetzelfde percentage (10%) heeft een negatieve beoordeling over de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van het bedrijventerrein waarop men gevestigd is. De verschillende bedrijven zien wel dat de gemeente Nijmegen veel doet aan het opknappen van bedrijventerreinen. Ondanks het opknappen van bedrijventerreinen zijn er nog bedrijven ontevreden over de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein waarop men gevestigd is.

De uitkomsten van dit onderzoek kunnen aan de basis staan van verder onderzoek. Het is aan te bevelen om dit onderzoek onder een groter deel van de populatie te verrichten. Uitkomsten in andere delen van Nederland kunnen significant anders zijn dan de uitkomsten uit dit onderzoek. Tevens zal er na verloop van een paar jaar een andere uitkomst van dit onderzoek mogelijk kunnen zijn. De bekendheid met het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen kan dan sterk toegenomen zijn. In het vervolg zal er ook onderzoek moeten worden gedaan onder beleggers. Het is de vraag hoe zij tegenover het beleggen in tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen staan.

Nawoord

Dit onderzoek naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen heeft lang geduurd. Dit heeft verschillende redenen. Allereerst zat ik met mijn werk, waardoor ik een aantal dagen per week niets aan de Master Thesis kon doen. Ten tweede heb ik uit kostenbesparing zelf de enquêtes in de gemeente Nijmegen rondgebracht, wat veel tijd heeft gekost. Ten derde heb ik bij het wachten op de teruggestuurde/ingevulde enquêtes en het wachten op de momenten van de interviews veel tijd verloren. Toch ben ik tevreden met de respons uit de enquêtes en de informatie afkomstig uit de interviews. Ten vierde was het vinden van literatuur lastig omdat er weinig wetenschappelijke literatuur voor handen is over dit onderwerp.

Achteraf had ik vastgoedontwikkelaars anders moeten benaderen. Ik heb dit via e-mails en contactformulieren gedaan. Hier was echter weinig respons op en de vastgoedontwikkelaars die actief zijn/waren op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen wilden over het algemeen niet meewerken aan het onderzoek.

Ik ben erachter gekomen dat de verwachtingen/hypothesen van dit onderzoek niet allemaal aangenomen konden worden. Het is jammer, want op deze manier heb ik geen oplossing gevonden voor een groot probleem in Nederland, namelijk de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen. Toekomstig onderzoek zal moeten bijdragen aan conclusies voor heel Nederland. Toch ben ik wel tevreden over het eindresultaat van mijn scriptie.

Literatuurlijst

Boeken, rapporten en artikelen:

- B&A Groep (1998), *Vestigingsplaatsfactoren: belang, waardering en knelpunten*. Ministerie van Economische Zaken. Den Haag.
- Brouwer, H.J. (1994), *Kantorenmarkt en stadsstructuur*. Rodopi. Amsterdam.
- Christaller, W., (1933). *Die Zentralen Orte in Süddeutschland*. Fischer. Vertaald door Baskin, C.W., (1966). Prentice-Hall, Englewood Cliffs, NJ.
- Dicken, P. en P.E. Lloyd (1990), *Location in space; theoretical perspectives in economic geography*. Harper Collins Publishing. New York.
- Dinteren, J. van, E van der Krabben (2008), *Herstructurering bedrijventerreinen*. In: Stedenbouw & Ruimtelijke Ordening, december, pag. 52-55.
- Engelenburg, R.F.C. van en E. Stam (2000), *Gazellen in het vizier. Snelgroeiende ondernemingen: Verkenning van onderzoek en beleid*. Raad voor het Zelfstandig Ondernemerschap. Den Haag.
- ETIN Adviseurs (2007), *Hoe gaan we om met ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen? Eindrapport*. 's-Hertogenbosch.
- Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen (2008), *Ruimtelijke Richtlijnen voor Bijsterhuizen*. Drukkerij de Kleijn Wijchen BV. Derde druk. Augustus 2008.
- Gemeente Nijmegen (2003), *Een andere kijk op Nijmeegse bedrijventerreinen*. DWS/DGG. Nijmegen.
- Hotelling, H., (1929). Stability in competition, *Economic Journal*, 39, 41-57.
- Hamers, D en K. Nabielek (2006), *Bleiende bermen. Verstedelijking langs de snelweg*. Ruimtelijk Planbureau/NAI Uitgevers. Den Haag/Rotterdam.
- Hayter, R. (1997), *The dynamics of industrial location; the factory, the firm and the production system*. John Wiley & Sons. Chisester.
- Houtman, R. (2010), “Tijdelijkheid vormt grootste uitdaging, technische innovatie zet zich voort.” *Construction insights*, Katwijk: Goo Media p.10-11.
- Kennis, E.H.J. (2008), *Bedrijven onder dak 2007. Ontwikkelingen, Highlights Bedrijfshuisvesting Rivierenland*. Kamer van Koophandel Midden Nederland. Afdeling Regiostimulering. Utrecht.
- Kleyn, W.H. en P.P. Tordoir (2003), *Van Randstad naar deltametropool? Synopsis en andere beschouwing*. Gemeente Amsterdam. Amsterdam.
- Lambooy, J.G., E. Wever en O.A.L.C. Atzema (1995), *Ruimtelijke economische dynamiek*. Coutinho. Bussum.

- Louw, E, B. Needham, H. Olden en C. J. Pen (2009), *Planning van bedrijventerreinen*. Den Haag: SDU Uitgevers.
- Mak, J. (2010), “Tijdelijke bouw kan extra duurzaam zijn.” *Construction insights*. Katwijk: Goo Media p.13-15.
- McCann, P. en S. Sheppard (2003), *The Rise, Fall and Rise Again of Industrial Location Theory*. In: *Regional Studies*, 37, nr. 6&7, p. 649-663.
- Meijden, van der E. en A. Verwater (2010), “Vraag blijft onverminderd aanwezig, veel groeipotentieel voor jonge sector.” *Construction insights*, Katwijk: Goo Media p.2-5.
- Ministerie van VROM (2010), *Dossier duurzaam bouwen en verbouwen. Overzicht strategieën voor duurzaam bouwen*.
- Moses, L.N., (1958). Location and the Theory of Production. *Quarterly Journal of Economics*, 72 (2), 259-272.
- Nijmeegse gemeenteraad (2003), *Een andere kijk op Nijmeegse bedrijventerreinen*. Nijmegen.
- Norušis, M.J. (2008), *SPSS Statistics 17.0: Guide to data analysis*. Upper Saddle River NJ: Prentice Hall.
- Oort, F. van, R. Ponds, J. van Vliet, H. van Amsterdam, S. Declerck, J. Knobens, P. Pellenbarg en J. Weltevreden (2007), *Verhuizingen van bedrijven en de groei van werkgelegenheid*. NAI Uitgevers. Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam. Den Haag.
- Pellenbarg, P.H. (1996), *De actuele structuur en ontwikkeling van bedrijfsmigratieprocessen in Nederland*. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen. Groningen.
- Pellenbarg, P.H., P.J.M van Steen en L.J.G. van Wissen (2005) *Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland*. Assen: Koninklijke Van Gorcum.
- Pen, C.J. (2002), *Wat beweegt bedrijven; besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*. Nederlands Geografische Studies. Groningen.
- Postma, P.O. (2011), *De haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed. Master thesis Real Estate Studies*. Rijksuniversiteit Groningen.
- Raaij, van M. en B.J. Rietveld (2010), “De Boer introduceert tijdelijk gebouw.” *Construction insights*. Katwijk: Goo Media. P.7-9.
- Randstedelijke Rekenkamer (2011), *Regie op herstructureren bedrijventerreinen*. Provincie Noord-Holland. Amsterdam.
- Rooilijn (2010, nr. 6) *Ruimtelijke kwaliteit en rijksbemoedigen*. P406-411.
- Ruiten, M, de (2009), *Het financieren van de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Afstudeeronderzoek MSRE*. Amsterdam.

- Schulte, K. en F. Werner (2000), *Temporary buildings; the trade-fair stand as a conceptual challenge*. Berkley: Ginko Press.
- Segers, J. (1999), *Methoden voor de maatschappijwetenschappen*. Van Gorcum. Assen.
- Shappel, B. (2010), “Green pastures: Commercial real estates growing crush on sustainable construction a risk/reward proposition.” *Business Credit*, juni 2010.
- Steen, P.J.M. van (1998b), *Bedrijvenlandschap 2000+. Bedrijfsverplaatsingen en de vraag naar bedrijfslocaties in Nederland*. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen/Rijksuniversiteit Groningen. Groningen.
- Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting (2010), *Verantwoord verplaatsen tijdelijke wooneenheden*. Rotterdam: SEV.
- Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (2009), *Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*.
- Von Thünen, J.H., (1826). *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landschaft und Nationalökonomie*. Vertaald door Wartenberg, C.M., (1966). Pergamon Press, Oxford.
- Walsweer, M. (2006), *Gelderland in 4 bedrijven. Vier toekomstscenario's over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren*. Bureau Economisch Onderzoek. Afdeling Economische Zaken. Provincie Gelderland.
- Weber, A., (1909). *Urber don Standort der Industrien* Vertaald door Friedrich, C.J., (1929). University of Chicago Press.
- Zuidema, M.V. (2004), *Bouwprijzen en de vraag naar bouwproductie*. Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid. Amsterdam, 2004.

Magazines:

- JNSNL (2010). *Het meest flexibele magazine ooit!* Nummer 1. Hulst: Trend Reclamemakers Oud-Beijerland.
- JNSNL (2011). *Het meest flexibele magazine ooit!* Nummer 2. Hulst: Trend Reclamemakers Oud-Beijerland.
- JNSNL (2011). *Het meest flexibele magazine ooit!* Nummer 3. Hulst: Trend Reclamemakers Oud-Beijerland.

Brochures:

- Norel (2011). *Norel, bouwen met visie*. Apeldoorn.
- Norel (2011). *Norel, een nieuwe dimensie in bouwen*. Apeldoorn.
- Norel (2011). *Norel maakt het voor u “rond”*. Apeldoorn.

Websites:

Jan Snel (2012) www.jansnel.com

Norel Hallenbouw (2012) www.norelhallenbouw.nl

Gemeente Nijmegen (2012) www.nijmegen.nl

Bijlagen

Bijlage 1: Introductiebrief enquête

Kerkstraat 5b
6628 AB Altforst
Tel: 06-23667660

Altforst, 22 maart 2012

Geachte heer/mevrouw,

De leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in Nederland is sterk toegenomen. Veel bedrijven groeien of krimpen en verhuizen naar andere bedrijfsgebouwen waardoor het huidige gebouw verlaten achter blijft. Vaak is dit een gevolg van de veranderende eisen aan de bedrijfsgebouwen. Een oplossing voor de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen in Nederland kan liggen in het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn heel flexibel zodat ze kunnen meegroeien met de veranderende eisen van bedrijven aan de gebouwen. Tevens zijn deze tijdelijke bedrijfsgebouwen verplaatsbaar wanneer u wilt verhuizen. Voor een onderzoek is het belangrijk om te weten wat bedrijven van de leegstand en veroudering vinden. Tevens is het belangrijk te weten wat de vraag bij bedrijven op bedrijventerreinen naar deze tijdelijke bedrijfsgebouwen is.

Dit onderzoek, in het kader van een afstudeertraject bij de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen, wordt gehouden in de gemeente Nijmegen en uw bedrijf is een van de bedrijven die gevraagd wordt deze enquête in te vullen. Om er zeker van te zijn dat de resultaten van dit onderzoek een juist beeld geven van de meningen en gevoelens van alle bedrijven in de gemeente Nijmegen, is het erg belangrijk dat alle vragenlijsten worden ingevuld en opgestuurd.

Het onderzoek richt zich op belangrijke beslissingen binnen bedrijven en daarom is het de bedoeling dat de vragenlijst door de directie van uw bedrijf ingevuld zal worden. Voor het terugsturen van de ingevulde vragenlijst is een antwoordenvelop met postzegel bijgesloten.

U kunt er op vertrouwen dat de antwoorden volstrekt vertrouwelijk worden verwerkt. Het identificatienummer op de vragenlijst is alleen voor de postverwerking. Op deze manier wordt uw naam van de verzendlijst verwijderd, zodra de vragenlijst is teruggestuurd. Uw naam wordt niet op de vragenlijst zelf gezet en na afloop van het onderzoek worden alle namen en adressen vernietigd. Garant voor het correct uitvoeren van dit onderzoek staat dr. A.E. Brouwer, onderzoeker bij de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen (a.e.brouwer@rug.nl).

Uw hulp is van groot belang voor het welslagen van dit onderzoek, en uw medewerking wordt dan ook zeer op prijs gesteld. Als u vragen heeft, dan wil ik deze gaarne, schriftelijk of telefonisch, beantwoorden. Het adres en telefoonnummer vindt u boven aan deze brief.

Hartelijk dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groeten,
Dhr. M.K. Heimans,
Student aan de Rijksuniversiteit van Groningen

Bijlage 2: Vragenlijst enquête

Deze vragenlijst bestaat uit een aantal meerkeuzevragen en een aantal open vragen. Kruis bij de meerkeuzevragen het voor u juiste hokje aan. Voor de open vragen is ruimte vrij gelaten om een zo compleet mogelijk antwoord te geven. De vragenlijst bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gevraagd naar een aantal algemene vragen over uw bedrijf en in het tweede deel wordt ingegaan op de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen. In het derde deel wordt ten slotte ingegaan op tijdelijke bedrijfsgebouwen als mogelijke oplossing voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen.

Algemene bedrijfsgegevens

1. Binnen welke sector zou u uw bedrijf plaatsen?

.....

2. In welk jaar is uw bedrijf opgericht?

.....

3. Hoeveel mensen werken er op dit moment in uw bedrijf?

.....

4. Hoe groot is de kavel waarop uw bedrijf momenteel is gevestigd?

.....vierkante meter

5. Hoe groot is het gebouw waarin uw bedrijf momenteel is gevestigd?

.....vierkante meter

6. Hoe oud is het gebouw waarin uw bedrijf momenteel is gevestigd?

- 0 tot 5 jaar oud
- 5 tot 10 jaar oud
- 10 tot 20 jaar oud
- 20 tot 30 jaar oud
- Anders, namelijk.....jaar oud

7. Hoe tevreden bent u met het gebouw waarin uw bedrijf momenteel is gevestigd?

- Zeer ontevreden
- Ontevreden
- Tevreden
- Zeer tevreden

Heeft u daar een verklaring voor?:

.....

.....

8. Hoe lang is uw bedrijf al in Nijmegen gevestigd?

.....

9. Heeft uw bedrijf te maken met variërende ruimtebehoefte?

- Nooit
- Niet veel
- Veel
- Heel veel

10. Hoe vaak is uw bedrijf de afgelopen 20 jaar verhuisd?

- Niet
- 1 keer
- 2 tot 3 keer
- 4 tot 5 keer
- Anders, namelijk.....keer

11. Wat zijn de redenen van deze verhuizing(en) geweest? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

- Ruimtegebrek
- Te veel ruimte
- Slechte representativiteit gebouw
- Slechte representativiteit en imago directe omgeving
- Bereikbaarheid/ligging
- Parkeermogelijkheden
- Milieueisen/gemeentebeleid
- Te hoge kosten
- Fusies/overnames
- Afstand woon-werklocatie
- Eigendomsvorm huisvesting
- Marktligging
- Organisatorische overwegingen
- Slechte toestand bedrijfsgebouw
- Te veel criminaliteit
- Privéredenen
- Anders, namelijk:

Leegstand en veroudering van bedrijventerreinen

De volgende vragen gaan over de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen in Nederland. De levensduur van bedrijfspanden is eindig. De in de tijd wisselende eisen aan gebouwen door verschillende typen bedrijven zorgen ervoor dat bedrijfspanden vaak maar een korte levensduur hebben omdat ze niet meer tegemoet kunnen komen aan de eisen van bedrijven.

Daarbij komt ook nog eens dat bedrijven gemakkelijk en vaak verhuizen. Het is voor bedrijven vaak goedkoper om te verhuizen dan om te renoveren. Herstructurering van bedrijventerreinen wordt bemoeilijkt door de relatief lage grondprijzen. Deze lage grondprijzen zijn het gevolg van concurrentie tussen gemeenten. Gemeenten proberen door middel van lage grondprijzen bedrijven naar hun gemeenten te lokken. Hierdoor is het ontwikkelen van nieuwe terreinen vaak goedkoper dan het herstructureren en renoveren van bestaande terreinen. De combinatie van wisselende eisen aan gebouwen en het verhuisgedrag van bedrijven leiden tot leegstand en veroudering van bedrijfspanden op zowel bedrijventerreinen als op andere locaties.

Op dit moment is ongeveer 30% van de bedrijventerreinen in Nederland verouderd en wordt de ruimte die beschikbaar is voor bedrijventerreinen schaars. Als bestaande terreinen verpauperen is de kans groot dat bedrijven wegtrekken. Daarom moeten gemeenten en provincies bestaande bedrijventerreinen beter benutten.

Efficiënt omgaan met de schaarse ruimte en tegelijkertijd zorgen voor kwaliteit. Dat geldt voor de woningen, maar ook voor bedrijventerreinen. Te vaak zijn bedrijventerreinen treurige omgevingen, waarbij ook ondernemers zich alles behalve comfortabel voelen.

1. Hoe belangrijk vindt u de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling op het bedrijventerrein waarop uw bedrijf gevestigd is?

- Niet belangrijk
- Belangrijk
- Heel belangrijk

2. Wat vindt u van de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling op het bedrijventerrein waarop u gevestigd bent?

- Slecht
- Niet goed
- Neutraal
- Goed
- Heel goed

3. Wat vindt u van de leegstand op het bedrijventerrein waarop u gevestigd bent?

.....

.....

4. Wat vindt u van de veroudering op het bedrijventerrein waarop u gevestigd bent?

.....

.....

Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen

De volgende vragen hebben betrekking op tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. We leven in een samenleving die steeds sneller verandert en waarin het dus steeds lastiger is om toekomstige ontwikkelingen in te schatten. We weten niet welke eisen en wensen over tien jaar aan gebouwen worden gesteld. De oplossing is flexibiliteit. Flexibiliteit is vaak een onduidelijk, met een positieve insteek benaderd begrip, waarbij de bedoeling op verschillende manieren valt uit te leggen. In diverse wetenschappelijke publicaties wordt flexibiliteit uitgelegd als de gemakkelijke veranderbaarheid en/of ongebondenheid qua activiteiten, qua plaats, qua ruimte en qua tijdstip.

Bij tijdelijke bedrijfsgebouwen is ook het casco zelf flexibel, zodat een gebouw kan groeien als het te klein wordt, kan krimpen als het te groot wordt en op een andere locatie opnieuw kan worden gebruikt als het op de huidige locatie niet meer nodig is. Tijdelijke bedrijfsgebouwen zijn flexibel doordat ze demontabel zijn. Dit betekent dat het gebouw in delen op- en afgebouwd kan worden. Zodoende is het ook eenvoudig aan te passen bij behoefte aan meer of minder ruimte.

Gezien de huidige demografische ontwikkelingen wordt de behoefte aan deze flexibiliteit alleen maar groter. In Nederland werken we al vele decennia vrijwel uitsluitend met groeiscenario's. Nu krijgen we voor het eerst te maken met structurele krimp, waardoor nieuwe oplossingen nodig zijn, zeker wat betreft huisvesting. Ook is er flexibiliteit in de financiering van tijdelijke bedrijfsgebouwen. Zo kan er worden gekozen uit een koop-, huur-, of leaseconstructie.

In de toekomst zullen we flexibel om moeten gaan met keuzes uit het verleden. In de toekomst moeten we niet optuigen en afbreken, maar aanpassen, omvormen en verplaatsen. Op deze manier gaat er niets verloren. Andere voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen ten opzichte van permanente bouw zijn de kortere bouwtijd, de lagere bouwkosten, de lagere sloopkosten en het feit dat deze gebouwen duurzamer zijn. Bovendien kunnen tijdelijke bedrijfsgebouwen aan dezelfde eisen voldoen als permanente gebouwen en kunnen ze dezelfde uitstraling hebben.

1. Bent u bekend met het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen?

- Ja
- Nee

2. Denkt u dat tijdelijke bedrijfsgebouwen voor uw bedrijf een oplossing kunnen zijn voor de veranderende eisen aan de huisvesting?

- Nee
- Misschien
- Ja

Waarom?:.....

.....

3. Zal u serieus nadenken over een tijdelijk bedrijfsgebouw wanneer uw huidige gebouw niet meer aan de eisen voldoet?

- Nee
- Ja

Waarom?:.....

.....

4. Wat zullen de eisen moeten zijn waar uw tijdelijke bedrijfsgebouw aan moet voldoen?

.....

.....

.....

Bedankt voor het invullen van de vragenlijst!

Bijlage 3: Interviewlijst gemeente Nijmegen

Interviewschema

Open interview bij de gemeente Nijmegen.

Naam geïnterviewde:

Functie geïnterviewde:

Datum:

Introductie

Dit interview is in het kader van mijn Master Thesis Economische Geografie aan de Rijksuniversiteit van Groningen. Ik doe onderzoek naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben een vaak kortere levensduur dan permanente bedrijfsgebouwen. Ze zijn demontabel, verplaatsbaar en zeer flexibel in ruimtebehoefte. Wanneer een bedrijf meer bedrijfsruimte nodig heeft kan er gemakkelijk een stuk bijgebouwd worden. Anderzijds is een tijdelijk bedrijfsgebouw demontabel en kan het dus ook krimpen.

Op bedrijventerreinen is er in heel Nederland sprake van veel veroudering en leegstand. Ik wil graag onderzoeken of tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen een oplossing kunnen zijn voor dit probleem. Een van de vragen die hierbij leeft is of gemeentes bereid zijn om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen.

Voor u heb ik dus een aantal vragen die betrekking hebben op veroudering en leegstand op bedrijventerreinen, over mogelijke oplossingen en over tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen.

Ik wil u er graag op wijzen dat de gegevens die ik verkrijg vertrouwelijk zijn en dat deze alleen binnen de Rijksuniversiteit van Groningen worden gebruikt. In het kader hiervan zou ik u willen vragen dit toestemmingsformulier in te willen vullen. Graag zou ik u willen vragen of ik gebruik kan maken van een bandrecorder zodat ik de verkregen informatie gedetailleerd uit kan werken en zodat ik het gesprek beter kan voeren.

Interview

1. Wat weet u over de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen in Nederland?
2. Wat vindt u van de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?
3. Kunt u aangeven wat de gemeente Nijmegen doet om de leegstand en/of veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan?
4. Wat weet u over de mogelijke oplossingen voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?
5. Wat weet u over de voorkeuren van bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen?
6. Wat weet u over het ruimtegebruik en over de voorkeuren qua kwaliteit van de gebouwen?
7. Wat weet u over tijdelijke bedrijfsgebouwen? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.
8. Wat zijn volgens u de voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.

9. Wat denkt u wat er gebeurt als op bedrijventerreinen meer tijdelijke bedrijfsgebouwen ontwikkeld worden?
10. Bent u als gemeente bereid om op de bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen tijdelijke bedrijfspanden te/te laten ontwikkelen? Zo ja, hoe denkt u dit dan te kunnen doen?
11. Denkt u dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kunnen zijn voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen en in Nederland?
12. Heeft u nog andere ideeën, heeft u iets gemist tijdens dit gesprek wat volgens u nog van belang kan zijn voor dit onderzoek?

Afsluiting

Hartelijk dank voor uw tijd en medewerking.

Bijlage 4: Interviewlijst stedenbouwkundige

Interviewschema

Open interview bij de gemeente Nijmegen (Afdeling Stadsontwikkeling).

Naam geïnterviewde:

Functie geïnterviewde:

Datum:

Introductie

Dit interview is in het kader van mijn Master Thesis Economische Geografie aan de Rijksuniversiteit van Groningen. Ik doe onderzoek naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben een vaak kortere levensduur dan permanente bedrijfsgebouwen (variërend van een paar maanden tot 40 jaar). Ze zijn demontabel, verplaatsbaar en zeer flexibel in ruimtebehoefte. Wanneer een bedrijf meer bedrijfsruimte nodig heeft kan er gemakkelijk een stuk bijgebouwd worden. Anderzijds is een tijdelijk bedrijfsgebouw demontabel en kan het dus ook krimpen.

Op bedrijventerreinen is er in heel Nederland sprake van veel veroudering en leegstand. Ik wil graag onderzoeken of tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen een oplossing kunnen zijn voor dit probleem. Een van de vragen die hierbij leeft is wat er met de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen gebeurt als men overgaat tot het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen.

Voor u heb ik dus een aantal vragen die betrekking hebben op veroudering en leegstand op bedrijventerreinen en op tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen.

Ik wil u er graag op wijzen dat de gegevens die ik verkrijg vertrouwelijk zijn en dat deze alleen binnen de Rijksuniversiteit van Groningen worden gebruikt. In het kader hiervan zou ik u willen vragen dit toestemmingsformulier in te willen vullen. Graag zou ik u willen vragen of ik gebruik kan maken van een bandrecorder zodat ik de verkregen informatie gedetailleerd uit kan werken en zodat ik het gesprek beter kan voeren.

Interview

1. Wat is uw functie binnen de gemeente Nijmegen?
2. Wat weet u over de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen in Nederland? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.
3. Wat vindt u van de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?
4. Wat weet u over de mogelijke oplossingen voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?
5. Wat weet u over de voorkeuren van bedrijven qua kwaliteit van de gebouwen?
6. Wat weet u over tijdelijke bedrijfsgebouwen? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.
7. Wat zijn volgens u de voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.

8. Wat denkt u wat er gebeurt als op bedrijventerreinen meer tijdelijke bedrijfsgebouwen ontwikkeld worden?
9. Denkt u dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kunnen zijn voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen en in Nederland?
10. Hoe zou u ruimtelijke kwaliteit beschrijven?
11. Hoe zou u de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen in Nijmegen willen beoordelen?
12. Hoe probeert de gemeente Nijmegen de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen in Nijmegen te waarborgen?
13. Wat betekent het ontwikkelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen voor de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen?
14. Wat doet de welstandscommissie bij diverse bouwplannen?
15. Welk voorbeeld wilde u met Waalfront herontwikkeling aangeven over tijdelijkheid?
16. Heeft u nog andere ideeën, heeft u iets gemist tijdens dit gesprek wat volgens u nog van belang kan zijn voor dit onderzoek?

Afsluiting

Hartelijk dank voor uw tijd en medewerking.

Bijlage 5: Interviewlijst vastgoedontwikkelaar

Interviewschema

Open interview bij vastgoedontwikkelaars.

Naam vastgoedontwikkelaar:

Naam geïnterviewde:

Functie geïnterviewde:

Datum:

Introductie

Dit interview is in het kader van mijn Master Thesis Economische Geografie aan de Rijksuniversiteit van Groningen. Ik doe onderzoek naar tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. Tijdelijke bedrijfsgebouwen hebben een vaak kortere levensduur dan permanente bedrijfsgebouwen. Ze zijn demontabel, verplaatsbaar en zeer flexibel in ruimtebehoefte. Wanneer een bedrijf meer bedrijfsruimte nodig heeft kan er gemakkelijk een stuk bijgebouwd worden. Anderzijds is een tijdelijk bedrijfsgebouw demontabel en kan het dus ook krimpen.

Op bedrijventerreinen is er in heel Nederland sprake van veel veroudering en leegstand. Ik wil graag onderzoeken of tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen een oplossing kunnen zijn voor dit probleem. Een van de vragen die hierbij leeft is of vastgoedontwikkelaars bereid zijn om tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen te ontwikkelen.

Voor u heb ik dus een aantal vragen die betrekking hebben op veroudering en leegstand op bedrijventerreinen en over tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen.

Ik wil u er graag op wijzen dat de gegevens die ik verkrijg vertrouwelijk zijn en dat deze alleen binnen de Rijksuniversiteit van Groningen worden gebruikt. In het kader hiervan zou ik u willen vragen dit toestemmingsformulier in te willen vullen. Graag zou ik u willen vragen of ik gebruik kan maken van een bandrecorder zodat ik de verkregen informatie gedetailleerd uit kan werken en zodat ik het gesprek beter kan voeren.

Interview

1. Wat weet u over de leegstand en veroudering op bedrijventerreinen in Nederland? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.
2. Wat weet u over de mogelijke oplossingen voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen?
3. Wat weet u over tijdelijke bedrijfsgebouwen? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.
4. Wat zijn volgens u de voordelen van tijdelijke bedrijfsgebouwen? Zo nodig aanvullen met de informatie die ik verkregen heb uit het literatuuronderzoek.
5. Wat denkt u wat er gebeurt als op bedrijventerreinen meer tijdelijke bedrijfsgebouwen ontwikkeld worden?
6. Bent u als vastgoedontwikkelaar bereid om op de bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen/Nederland tijdelijke bedrijfsgebouwen te ontwikkelen? Zo ja, hoe denkt u dit dan te kunnen doen? Zo nee, waarom niet?

7. Denkt u dat tijdelijke bedrijfsgebouwen een oplossing kunnen zijn voor de leegstand en veroudering van bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen en in Nederland?
8. Heeft u nog andere ideeën, heeft u iets gemist tijdens dit gesprek wat volgens u nog van belang kan zijn voor dit onderzoek?

Afsluiting

Hartelijk dank voor uw tijd en medewerking.

Bijlage 6: Toestemmingsformulier interviews

Deelname interview: Tijdelijke bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen.

Hierbij geef ik,(naam),
(functie) van:
(naam organisatie)

WEL / GEEN toestemming aan de student (Bjorn Heimans) Economische Geografie van de
 Rijksuniversiteit Groningen om mij te benaderen voor een interview in het kader van zijn Master Thesis
 Economische Geografie.

Ik ben op de hoogte van het feit dat:

- Deelname geheel vrijwillig is en geen risico's voor mij oplevert;
- Het interview opgenomen kan worden met een voicerecorder;
- Ik op elk gewenst moment mijn toestemming kan intrekken;
- Mijn privacy gedurende het onderzoek en daarna gewaarborgd wordt.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Geboortedatum:

Telefoonnummer: E-mail:

Datum:2012

Handtekening:

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Naam student: Bjorn Heimans
 Opleiding: Master Economische Geografie
 Universiteit: Rijksuniversiteit van Groningen
 Adres: Kerkstraat 5b
 Postcode: 6628 AB
 Woonplaats: Altforst
 Telefoonnummer: 0623667660
 Email:” bjorn_heimans@hotmail.com

Handtekening:

Bijlage 7: Codeboek enquêtes

Vragen in vragenlijst	Naam variabele	Codes en antwoordcategorieën
Geen (respondentnummer)	Resp. nr.	Respondentnummer invullen: 1=1 . . 352=352
2. Jaar van oprichting bedrijf	Variabele 1	Tijdsperiode van oprichting: 1= voor 1950 2= 1950-1960 3= 1960-1970 4= 1970-1980 5= 1980-1990 6= 1990-2000 7= 2000-2012
3. Aantal mensen in de organisatie	Variabele 2	Aantal mensen in organisatie: 1= 0-5 2= 5-10 3= 10-20 4= 20-50 5= 50-100 6= 100 of meer 99= onbekend
4. Grootte van de kavel	Variabele 3	Grootte in vierkante meters: 1= 0-300 2= 300-1000 3= 1000-2000 4= 2000-3000 5= 3000-5000 6= 5000-10000 7= 10000 of groter 99= onbekend
5. Grootte van gebouw	Variabele 4	Grootte in vierkante meters: 1= 0-300 2= 300-1000 3= 1000-2000 4= 2000-3000 5= 3000-5000 6= 5000-10000 7= 10000 of groter 99= onbekend

6. Leeftijd van het gebouw	Variabele 5	Leeftijd van gebouw in jaren: 1= 0-5 2= 5-10 3= 10-20 4= 20-30 5= 30-40 6= 40-50 7= 50 of ouder 99= onbekend
7. Tevredenheid met het huidige gebouw	Variabele 6	Mate van tevredenheid: 1= zeer ontevreden 2= ontevreden 3= tevreden 4= zeer tevreden
8. Aantal jaren gevestigd in Nijmegen	Variabele 7	Aantal jaren in Nijmegen: 1= 0-5 2= 5-10 3= 10-20 4= 20-30 5= 30-40 6= 40-50 7= 50 of langer 99= onbekend
9. Mate van variërende ruimtebehoefte	Variabele 8	Mate van variërende ruimtebehoefte: 1= nooit 2= niet veel 3= veel 4= heel veel 99= onbekend
10. Aantal malen verhuisd in de afgelopen 20 jaar	Variabele 9	Aantal malen verhuisd: 1= niet 2= 1 keer 3= 2-3 keer 4= 4-5 keer 99= onbekend
12. Mate van belang van ruimtelijke kwaliteit/uitstraling op het bedrijventerrein	Variabele 10	Mate van belang: 1= niet belangrijk 2= belangrijk 3= heel belangrijk

13. Oordeel ruimtelijke kwaliteit/uitstraling op het bedrijventerrein	Variabele 11	Oordeel ruimtelijke kwaliteit: 1= slecht 2= niet goed 3= neutraal 4= goed 5= heel goed
14. Oordeel leegstand op bedrijventerrein van vestiging	Variabele 12	Oordeel leegstand: 1= geen leegstand 2= weinig leegstand 3= neutraal 4= redelijk veel leegstand 5= veel leegstand 99= onbekend
15. Oordeel veroudering op bedrijventerrein van vestiging	Variabele 13	Oordeel veroudering: 1= geen veroudering 2= weinig veroudering 3= neutraal 4= redelijk veel veroudering 5= veel veroudering 99= onbekend
16. Bekendheid met het principe van tijdelijke bedrijfsgebouwen	Variabele 14	Bekendheid: 1= ja 2= nee 99= onbekend
17. Tijdelijke bedrijfsgeb. oplossing voor variërende eisen aan de huisvesting	Variabele 15	Oplossing: 1= ja 2= nee 3= misschien 99= onbekend
18. Nadenken over tijdelijk bedrijfspand als huidige bedrijfspand niet meer aan de eisen voldoet	Variabele 16	Nadenken: 1= ja 2= nee 99= onbekend

Bijlage 8: Datamatrix enquêtes

Respnum	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4	Var 5	Var 6	Var 7	Var 8	Var 9	Var 10	Var 11	Var 12	Var 13	Var 14	Var 15	Var 16
8	3	4	7	7	4	4	4	2	1	2	4	2	2	1	2	2
16	1	1	3	2	3	4	7	2	3	2	4	2	1	1	3	1
17	3	3	99	99	3	3	5	2	3	2	4	2	2	1	2	1
19	7	3	4	2	3	1	1	2	1	3	3	2	99	2	2	2
20	1	6	5	4	4	3	7	1	1	2	4	2	2	1	2	2
34	3	3	4	3	4	2	7	1	1	2	4	2	2	2	2	2
38	3	5	3	3	3	3	7	3	2	2	4	2	2	1	2	2
41	5	3	3	2	3	3	4	2	2	3	3	5	5	2	2	2
47	7	2	6	5	6	2	1	3	3	2	3	1	5	2	3	1
48	6	4	5	4	4	3	3	2	3	2	4	99	99	1	2	2
52	7	2	2	1	4	3	3	2	2	3	4	5	5	1	3	1
73	4	1	99	99	4	3	99	99	99	3	4	1	1	99	99	99
80	7	1	3	2	4	4	1	3	3	3	4	2	2	1	3	1
89	7	3	7	6	4	3	3	2	2	2	4	2	1	1	1	2
96	4	4	2	1	3	4	6	1	2	3	5	2	1	1	2	2
106	5	3	99	3	3	3	4	2	2	2	4	2	2	2	3	99
107	5	5	5	3	4	3	5	3	3	2	4	2	2	1	1	2
112	7	1	1	2	2	3	3	2	2	2	4	2	2	1	2	2
116	6	1	1	3	1	3	3	2	3	2	4	2	2	1	2	2
120	6	3	99	2	3	3	3	1	1	2	3	2	3	1	3	1
126	6	2	99	3	3	3	3	3	4	3	3	2	2	1	2	1
132	6	2	1	1	2	3	2	1	2	3	4	2	2	2	3	99
135	7	1	1	3	1	3	2	1	2	2	4	1	1	1	2	2
137	7	1	1	3	2	4	3	1	2	1	4	2	1	1	2	1
139	7	5	5	4	4	4	1	2	2	2	4	99	2	2	2	2
141	7	3	1	99	3	3	2	2	2	2	3	2	1	1	3	2
142	7	1	2	1	3	3	2	2	1	2	4	2	1	2	3	1
159	7	1	99	99	3	4	2	1	2	2	4	2	2	2	2	2
160	7	2	99	3	3	3	1	2	2	2	2	3	3	1	2	2

Respnum	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4	Var 5	Var 6	Var 7	Var 8	Var 9	Var 10	Var 11	Var 12	Var 13	Var 14	Var 15	Var 16
186	1	2	5	2	2	4	7	2	2	3	4	2	2	2	3	2
191	4	3	2	1	6	3	6	1	1	2	2	5	2	1	2	1
203	6	4	3	2	4	3	3	2	2	2	3	2	2	2	2	2
207	6	1	2	1	1	4	3	1	2	3	4	4	4	1	3	1
210	6	1	5	2	3	4	3	1	1	2	4	4	2	2	2	1
214	7	2	3	2	2	4	2	2	3	3	4	4	2	1	2	2
220	7	2	1	1	1	4	2	2	2	2	3	5	2	2	2	2
224	3	6	99	99	4	2	2	2	3	2	2	5	5	2	2	2
230	7	1	2	1	1	2	99	99	99	3	1	5	1	99	99	99
231	7	1	1	1	2	4	1	1	1	2	3	5	1	1	2	2
239	6	4	4	3	7	2	3	1	2	2	3	99	4	1	3	1
249	5	3	7	6	4	4	4	1	1	3	3	5	5	2	2	2
259	7	1	5	3	99	2	3	2	2	2	1	1	99	2	2	2
269	6	1	99	99	7	2	3	2	4	3	4	5	5	1	2	2
271	7	2	2	1	4	3	1	1	1	2	4	1	1	1	3	2
280	3	4	5	3	5	3	6	2	1	2	3	1	2	1	3	1
282	3	3	5	1	6	3	6	2	1	2	3	2	3	1	3	1
286	1	1	4	2	5	2	7	3	1	2	2	2	5	1	3	1
288	2	5	7	5	4	3	7	2	1	2	2	1	5	2	2	2
292	5	4	7	3	7	3	4	3	1	2	4	1	2	2	2	2
296	4	1	3	2	6	3	5	2	1	2	3	2	5	2	2	2
301	6	2	3	2	4	3	3	2	3	1	3	1	1	2	2	2
302	6	1	2	2	5	3	3	1	2	1	4	1	1	2	2	2
305	1	6	7	7	6	3	7	2	1	1	3	5	4	2	3	1
308	1	6	7	7	4	1	7	2	4	2	3	4	4	1	2	2
309	1	4	6	2	7	2	3	2	2	2	3	1	4	2	3	1

Responum	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4	Var 5	Var 6	Var 7	Var 8	Var 9	Var 10	Var 11	Var 12	Var 13	Var 14	Var 15	Var 16
341	5	5	6	5	4	4	1	2	3	3	3	2	3	2	2	2
349	1	6	7	6	3	3	3	2	2	2	4	2	1	1	2	2
355	4	4	5	4	3	1	5	2	2	3	4	5	1	2	2	2
359	7	1	5	5	3	3	1	4	1	2	4	99	99	1	1	1
360	7	1	4	2	2	4	1	2	3	2	4	5	2	1	2	2
362	5	2	7	2	1	4	1	3	3	3	4	2	2	1	2	1
363	3	6	6	6	4	3	6	2	2	3	4	1	1	1	2	2
365	6	6	99	99	2	4	3	2	2	2	4	2	2	1	2	2
366	7	6	3	99	3	2	2	3	3	2	4	2	2	1	1	1
368	1	4	99	3	4	3	7	2	3	2	4	3	3	2	1	1
375	4	4	7	4	3	4	1	2	3	2	4	1	1	1	2	2
384	3	4	7	6	5	3	3	2	1	1	4	1	1	1	99	2
386	7	4	6	6	4	3	3	2	3	2	3	5	2	1	3	2
388	7	99	3	99	2	4	1	1	1	3	4	1	1	2	2	1
395	7	2	4	4	3	3	2	1	1	2	4	4	2	2	3	1
398	7	1	3	2	4	4	2	1	2	2	4	3	3	1	1	1
404	6	4	4	4	3	3	2	4	2	1	3	2	2	1	2	2
413	7	1	99	2	5	3	1	3	1	2	3	3	3	1	2	2