

De huisvestingswensen van bedrijven

Een onderzoek naar de huisvestingseisen en -wensen en locatievoorkeuren
van bedrijven in de gemeente Groningen

Master Thesis

Auteur: Sierk Reinsma

Studentnummer: S1950738

Plaats: Groningen

Datum: 19 april 2012

Studie: Master Vastgoedkunde

Instelling: Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Afstudeerbegeleider: Prof. dr. E. F. Nozeman

Tweede beoordelaar: Prof. dr. J. van Dinteren

Voorwoord

Geachte lezer,

Voor u ligt de scriptie: 'De huisvestingswensen van bedrijven, een onderzoek naar de huisvestingseisen en -wensen en locatievoorkeuren van bedrijven in de gemeente Groningen'. Deze scriptie is het resultaat van kritisch lezen, analyseren, schrijven en herschrijven en is geschreven ter afronding van de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Iedereen moet zich continu aanpassen aan zijn omgeving om mee te gaan met de tijd. Ook bedrijven moeten zich continu aanpassen om producten en diensten te leveren waar vraag naar is. Vaak houdt dit voor bedrijven in dat de fysieke omgeving waarin deze bedrijven werken, aangepast moet worden aan het realiseren van hun nieuwe producten en diensten. In deze scriptie is onderzocht wat de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven in de gemeente Groningen zijn anno 2012. Met deze kennis kan de gemeente Groningen beleid ontwikkelen om optimaal te voldoen aan de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven.

Afgelopen maanden heb ik met veel plezier aan deze scriptie gewerkt, hiervoor wil ik een aantal mensen bedanken die mij hebben geholpen bij het realiseren van deze scriptie. Allereerst wil ik prof. E.F. Nozeman bedanken voor zijn kritische en inhoudelijke bijdrage, zijn vakkundige en heldere feedback hebben er mede voor gezorgd dat de scriptie goed en vlot tot stand is gekomen. Ik wil prof. E.F. Nozeman ook bedanken voor de vrijheid die ik heb gekregen om het onderzoek vorm te geven en voor de goede feedback om het 'juiste onderzoekspad' aan te houden.

Daarnaast wil ik de gemeente Groningen bedanken voor het aanbieden van de leerzame en fijne afstudeerplaats. Ik ben elke dag met veel plezier naar kantoor gegaan en ik hoop met mijn scriptie een inhoudelijke bijdrage te kunnen leveren aan de kwaliteit van de gemeente Groningen. In het bijzonder wil ik mijn begeleider vanuit de gemeente, dhr. E. Vening, bedanken voor zijn inhoudelijke bijdrage en tips om een bruikbare scriptie te schrijven. Uiteraard bedank ik ook al mijn collega's van de afdeling Economische Zaken en dhr. M. Daalman en mevr. L. de Jong voor de technische hulp bij het opzetten van de enquête.

Tenslotte bedank ik mijn familie, vriendin en vrienden voor hun steun en interesse in mijn onderzoek. Rest mij u veel leesplezier en wijsheid toe te wensen bij het lezen van mijn scriptie.

Sierk Reinsma
April, 2012

Samenvatting

De centrale onderzoeksvraag voor het onderzoek luidt: *‘Wat zijn de eisen en wensen die de voor de werklocaties relevante sectoren stellen aan hun huisvesting en welke werklocatieconcepten passen daarbij?’*. Op deze vraag is antwoord gegeven door middel van de verschillende deelvragen die gezamenlijk het antwoord geven op de centrale vraag.

Het onderzoek richt zich op bedrijven die bij de gemeente Groningen hebben aangegeven te willen verhuizen binnen het geografische gebied ‘gemeente Groningen’ en daarbij focust dit onderzoek zich op de sectoren ‘industrie’, ‘distributie’, ‘kennisintensieve diensten’, ‘consumentendiensten’ en ‘non profit’. Om er achter te komen wat de huisvestingseisen en -wensen van de bedrijven zijn, is in de literatuur gekeken naar huisvestingsfactoren voor bedrijven. Door middel van een enquête zijn de relevante factoren uit de literatuur voorgelegd aan de bedrijven die willen verhuizen met de vraag hoe belangrijk ze de verschillende factoren vinden. Het responspercentage op de enquête is 35,1%. Nadat de resultaten van de enquête bekend en geanalyseerd waren zijn er zeven interviews gehouden met experts. Ook aan de experts is gevraagd welke factoren zij belangrijk vinden voor de onderscheiden sectoren en als zij factoren als ‘belangrijk’ bestempelden en daarmee afweken van de resultaten van de enquête, werd de experts gevraagd om dit te verklaren.

Uit het onderzoek blijkt dat het onderscheid in ‘eisen’ en ‘wensen’ niet tot grote verschillen heeft geleid, daarom is er voor gekozen om in de conclusie alleen te spreken over de huisvestingswensen. Verwachting één stelt dat er geen verschillen bestaan tussen de huisvestingswensen van de onderscheiden sectoren. Uit de statistische toetsen blijkt dat de verschillen tussen de sectoren op het onderzochte abstractieniveau niet significant zijn en daarom wordt verwachting één aangenomen. Verwachting twee stelt dat de huisvestingswensen tussen ZZP’ers en bedrijven van een grote omvang verschillend zijn. Uit de statistische toetsen blijken slechts enkele factoren significant van elkaar te verschillen op het onderzochte abstractieniveau, daarom wordt verwachting twee verworpen. Verwachting twee had moeten luiden: ‘er bestaan alleen voor de infrastructuurwensen verschillen tussen ZZP’ers en bedrijven met een grotere omvang’. Verwachting drie stelt dat ‘de werklocatieconcepten verschillend zijn voor de onderscheiden sectoren’. Het blijkt dat de sectoren ‘industrie’ en ‘distributie’ beide voorkeur hebben voor het locatieconcept ‘bedrijventerrein’, maar dat de overige sectoren verschillende locatievoorkeuren hebben. Dit houdt in dat verwachting drie verworpen dient te worden en had moeten luiden: ‘de werklocatievoorkeuren zijn verschillend voor alle onderscheiden sectoren, behalve voor de sectoren ‘industrie’ en ‘distributie’ en er bestaan geen verschillen in locatievoorkeur tussen ZZP’ers en overige bedrijven’.

Geconcludeerd kan worden dat de meeste respondenten van de sectoren ‘industrie’ en ‘distributie’ wensen dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een ‘bedrijventerrein’, waarbij voor de sector ‘distributie’ ook nog ‘stand alone’ en ‘werken / wonen’ goed bijpassend is. De meeste respondenten van de sector ‘kennisintensieve dienstverlening’ wensen dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een ‘werken / wonen’ locatie of ‘kantoorlocatie’ en de meeste respondenten van de sector ‘consumentendiensten’ wensen dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een ‘binnenstedelijk werkmilieu’ of een ‘wonen / werken’ locatie. Van de laatste sector, ‘non profit’, wensen de meeste respondenten dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een ‘zorglocatie’, ‘binnenstedelijk werkmilieu’ of een ‘wonen / werken’ locatie.

Inhoudsopgave

Lijst van Tabellen / Grafieken / Afbeeldingen / Figuren	6
Inleidend deel	8
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Probleemstelling	10
1.2.1 Doelstelling.....	10
1.2.2 Vraagstelling	11
1.3 Afbakening	11
1.4 Methoden en technieken	11
1.5 Conceptueel model.....	12
1.6 Relevantie	13
1.6.1 Maatschappelijke relevantie	13
1.6.2 Wetenschappelijke relevantie.....	13
1.7 Leeswijzer	13
Theoretisch deel.....	14
2. Theoretisch kader	15
2.1 Werklocaties	15
2.2 Theorieën.....	16
2.2.1 Vestigingsplaatstheorieën.....	16
2.2.2 Vestigingsplaatsfactoren	18
2.3 Invloed gemeenten op ontwikkeling werklocaties	22
2.4 Werklocatieconcepten en ontwikkelingsstrategieën	24
2.4.1 Werklocatieconcepten	24
2.4.2 Ontwikkelingsstrategieën werklocaties	25
2.5 Trends en ontwikkelingen	26
2.6 Conclusie.....	27
3. Sectoren en werklocaties	28
3.1 Sectoren.....	28
3.2 Werklocaties Groningen	28
3.3 Conclusie sectoren en werklocaties.....	29
3.4 Verwachtingen	29
Empirisch deel.....	31
4. Aanpak empirisch onderzoekdeel	32
4.1 Onderzoeksstrategie, -methoden en -technieken	32
4.2 Populatie, steekproef en respons	32
4.3 Kwaliteit onderzoek.....	33
4.4 Operationalisering	33
4.5 Interviews experts	34
5. Analyse resultaten empirisch onderzoek.....	36
5.1 Bepalingen	36
5.2 Verwachtingen	37
5.2.1 Overeenkomsten en verschillen tussen sectoren	37
5.2.2 Huisvestingseisen en -wensen ZZP'ers / overige bedrijven	43

5.2.3	Locatievoorkeuren sectoren.....	47
5.3	Interviews experts	52
5.3.1	Overeenkomsten en verschillen tussen sectoren	52
5.3.2	Huisvestingseisen en -wensen ZZP'ers / overige bedrijven	55
5.3.3	Locatievoorkeuren sectoren.....	56
5.4	Conclusie empirisch deel.....	59
Concluderend deel		61
6.	Conclusies, aanbevelingen en reflectie	62
6.1	Conclusie.....	62
6.2	Aanbevelingen.....	62
6.2.1	Aanbevelingen gebruik onderzoek.....	62
6.2.2	Aanbevelingen vervolgonderzoek	63
6.3	Reflectie	64
Literatuurlijst		66
Bijlagen.....		69
	Bijlage 1 Factoren B&A Groep	70
	Bijlage 2 Sector indeling Kamer van Koophandel.....	71
	Bijlage 3 Begeleidende e-mail enquête	72
	Bijlage 4 Enquête	73
	Bijlage 5 Herinneringsmail 1.....	82
	Bijlage 6 Herinneringsmail 2.....	83
	Bijlage 7 Interview	84
	Bijlage 8 Interview verschillen ZZP / Overige bedrijven	91

Lijst van Tabellen / Grafieken / Afbeeldingen / Figuren

Figuur 1.1	Conceptueel model	13
Tabel 2.1	Verschuivende locatiefactoren	18
Grafiek 2.2	Push- en pullfactoren verhuisde bedrijven	19
Tabel 2.3	De belangrijkste lokale en regionale locatiefactoren in rangorde naar sector	19
Tabel 2.4	Rangorde van push- en pullfactoren	20
Tabel 2.5	Belangrijkste factoren Noord-Nederlandse ondernemers	20
Tabel 2.6	Onderzoek Stec Groep doorslaggevende vestigingsplaatsfactoren	20
Tabel 2.7	Rangorde in pushfactoren	21
Tabel 2.8	Rangorde in pullfactoren	21
Tabel 2.9	Belangrijkste vestigingsplaatsfactoren	22
Tabel 2.10	Rolverdeling tussen overheidspartijen	23
Tabel 2.11	Relevante factoren voor ontwikkeling van een werklocatie	23
Tabel 2.12	Bedrijventerreinen	24
Tabel 2.13	Kantoorlocaties	24
Tabel 2.14	Overige locaties	25
Tabel 2.15	Oude en nieuwe ontwikkelingsstrategieën werklocaties	25
Figuur 2.16	Ontwikkelproces werklocaties oud versus nieuw	26
Tabel 2.17	Oude versus Nieuwe werken	26
Tabel 3.1	Verdeling sectoren	28
Figuur 3.2	Werklocaties in Groningen	28
Tabel 3.3	Aanbod werklocaties gemeente Groningen	29
Tabel 4.1	Respons per sector	32
Tabel 4.2	Bedrijfsomvang	33
Tabel 5.1	Gebouwwensen	38
Tabel 5.2	Voorkeur koop / huur	38
Tabel 5.3	Huisvesten in bedrijfsverzamelgebouw	38
Tabel 5.4	Kruskal Wallis Toets Gebouwwensen	38
Grafiek 5.5	Gebouwwensen	38
Tabel 5.6	Gebouweisen	39
Tabel 5.7	Kruskal Wallis Toets Gebouweisen	39
Grafiek 5.8	Gebouweisen	39
Tabel 5.9	Omgevingswensen	39
Tabel 5.10	Kruskal Wallis Toets Omgevingswensen	39
Tabel 5.11	Mann Whitney Toets <i>kennisinstelling</i>	40
Grafiek 5.12	Omgevingswensen	40
Tabel 5.13	Omgevingseisen	40
Tabel 5.14	Kruskal Wallis Toets Omgevingseisen	40
Tabel 5.15	Mann Whitney Toets <i>nabij woonwijk</i>	41
Tabel 5.16	Mann Whitney Toets <i>nabij leveranciers</i>	41
Grafiek 5.17	Omgevingseisen	41
Tabel 5.18	Infrastructuurwensen	41
Tabel 5.19	Kruskal Wallis Toets Infrastructuurwensen	41
Grafiek 5.20	Infrastructuurwensen	41
Tabel 5.21	Infrastructuureisen	42

Tabel 5.22	Kruskal Wallis Toets Infrastructuureisen	42
Grafiek 5.23	Infrastructuureisen	42
Tabel 5.24	Gebouwwensen ZZP / Overige bedrijven	43
Tabel 5.25	Huisvesten in bedrijfsverzamelgebouw ZZP / Overige bedrijven	43
Tabel 5.26	Mann Whitney Toets Gebouwwensen ZZP / Overige bedrijven	43
Grafiek 5.27	Gebouwwensen ZZP / Overige bedrijven	43
Tabel 5.28	Gebouweisen ZZP / Overige bedrijven	44
Tabel 5.29	Mann Whitney Toets Gebouweisen ZZP / Overige bedrijven	44
Tabel 5.30	Gebouweisen ZZP / Overige bedrijven	44
Tabel 5.31	Omgevingswensen ZZP / Overige bedrijven	44
Tabel 5.32	Mann Whitney Toets Omgevingswensen ZZP / Overige bedrijven	44
Grafiek 5.33	Omgevingswensen ZZP / Overige bedrijven	45
Tabel 5.34	Omgevingseisen ZZP / Overige bedrijven	45
Tabel 5.35	Mann Whitney Toets Omgevingseisen	45
Grafiek 5.36	Omgevingseisen ZZP / Overige bedrijven	45
Tabel 5.37	Infrastructuurwensen ZZP / Overige bedrijven	45
Tabel 5.38	Mann Whitney Toets Infrastructuurwensen ZZP / Overige bedrijven	46
Grafiek 5.39	Infrastructuurwensen ZZP / Overige bedrijven	46
Tabel 5.40	Infrastructuureisen ZZP / Overige bedrijven	46
Tabel 5.41	Mann Whitney Toets Infrastructuureisen ZZP / Overige bedrijven	46
Grafiek 5.42	Infrastructuureisen ZZP / Overige bedrijven	46
Tabel 5.43	Bedrijventerreinen	47
Tabel 5.44	Mann Whitney Toets Locatievoorkeur	47
Grafiek 5.45	Locatievoorkeur <i>industrie</i>	47
<i>Afbeelding 5.46</i>	Best bijpassende uitstraling <i>industrie</i>	48
Tabel 5.47	Kantoorlocaties	48
Tabel 5.48	Overige concepten	48
Tabel 5.49	Mann Whitney Toets <i>kennisintensieve dienstverlening</i>	48
Grafiek 5.50	Locatievoorkeur <i>kennisintensieve dienstverlening</i>	49
Tabel 5.51	Mann Whitney Toets <i>non profit</i>	49
Grafiek 5.52	Locatievoorkeur <i>non profit</i>	49
<i>Afbeelding 5.53</i>	Gewenste uitstraling <i>kennisintensieve diensten</i>	49
<i>Afbeelding 5.54</i>	Gewenste uitstraling <i>non profit</i>	50
Tabel 5.55	Overige concepten	50
Tabel 5.56	Mann Whitney Toets <i>consumentendiensten</i>	50
Grafiek 5.57	Locatievoorkeuren <i>consumentendiensten</i>	51
<i>Afbeelding 5.58</i>	Gewenste uitstraling <i>consumentendiensten</i>	51
Tabel 5.59	Overige concepten	51
Tabel 5.60	Mann Whitney Toets ZZP / Overige bedrijfsomvangen	52
Tabel 5.61	Experts	52
Tabel 5.62	Gebouwfactoren	53
Tabel 5.63	Omgevingsfactoren	53
Tabel 5.64	Infrastructuurfactoren	54
Tabel 5.65	Gebouwfactoren ZZP / Overige bedrijfsomvangen	55
Tabel 5.66	Omgevingsfactoren ZZP / Overig bedrijfsomvangen	55
Tabel 5.67	Infrastructuurfactoren ZZP / Overig bedrijfsomvangen	55
Tabel 5.68	Verbale locatieconcepten	56
<i>Afbeelding 5.69</i>	Best bijpassende uitstraling <i>Industrie</i>	57
<i>Afbeelding 5.70</i>	Best bijpassende uitstraling <i>Distributie</i>	57
<i>Afbeelding 5.71</i>	Best bijpassende uitstraling <i>Kennisintensieve diensten</i>	58
<i>Afbeelding 5.72</i>	Best bijpassende uitstraling <i>Consumentendiensten</i>	58
<i>Afbeelding 5.73</i>	Best bijpassende uitstraling <i>Non profit</i>	58

Inleidend deel



1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de aanleiding van het onderzoek is. Er worden ontwikkelingen in de economie aangegeven die van invloed zijn op de huisvesting van bedrijven en vervolgens worden de probleem-, doel- en vraagstelling gepresenteerd. In de methode van aanpak en het conceptueel model wordt aangegeven hoe het onderzoek wordt uitgevoerd en tot slot worden de relevantie en de leeswijzer behandeld.

1.1 Aanleiding

De eisen en wensen die bedrijven¹ aan hun huisvesting stellen zijn snel aan het veranderen. Als reden hiervoor wordt gewezen op verschillende factoren zoals economische verandering, de introductie van nieuwe technologieën en veranderende voorkeuren met betrekking tot de uitstraling van huisvesting (Atzema et al., 2009).

De economie verandert voortdurend, vroeger net zo goed als nu. In dit onderzoek is het belangrijk om na te gaan hoe economische structuurwijzigingen doorwerken op ruimtelijke structuren. Dat is een continu proces wat goed inzichtelijk moet zijn bij de aanbiedende partijen van werklocaties om ervoor te zorgen dat de werklocaties voldoen aan de vraag (Pellenbarg, 2004). Ook de introductie van nieuwe technologieën heeft invloed op de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven. Deze nieuwe technologieën hangen nauw samen met nieuwe werkprocessen die van invloed kunnen zijn op de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven. Bij 'industrie' kan hierbij gedacht worden aan nieuwe productieprocessen met bijpassende huisvesting en bij kantoren aan Het Nieuwe Werken. Bij Het Nieuwe Werken kunnen mensen flexibel werken en dankzij nieuwe ICT technologieën kan dat bijna overal ter wereld. Daarnaast valt te constateren dat de beroepsbevolking zich anders aan het organiseren is, er meer ZZP'ers (Zelfstandigen Zonder Personeel) komen en er meer werknemers zijn met flexibele contracten (Dekker, 2011).

De ontwikkeling van bedrijventerreinen is sterk in beweging en uniek ten opzichte van de ontwikkeling van kantoor- en winkellocaties. Bij bedrijventerreinen nemen gemeenten de verantwoordelijkheid op zich en ontwikkelen zij de grond tot een bouwrijp gebied voor bedrijfshuisvesting. Bij kantoorlocaties en winkelcentra spelen private partijen juist een dominante rol (Louw et al., 2009). Ook de manier waarop gewerkt wordt op bedrijventerreinen is sterk aan het veranderen. Industriële werkprocessen schuiven steeds meer op naar dienstverlenende werkprocessen, waardoor de vraag naar ruimte steeds meer op elkaar gaat lijken (Van Dinteren, 2010). In dit onderzoek worden niet alleen industriële en kantoorachtige bedrijven onderzocht, maar alle plekken waar gewerkt wordt zullen in dit onderzoek mee worden genomen. Daarom wordt in dit onderzoek niet gesproken over bedrijventerreinen, maar over werklocaties. Het begrip werklocaties is breder dan het begrip bedrijventerreinen. Werklocaties zijn geschikt voor gebruik door (detail)handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie, waar bedrijventerreinen vaak enkel bestemd zijn voor de huisvesting van bedrijven die in een milieucategorie zitten die enige vorm van overlast veroorzaakt (Louw, 2009).

Het is in Nederland uniek ten opzichte van West-Europa dat het zwaartepunt bij het ontwikkelen van werklocaties bij de gemeenten ligt. Het Verenigd Koninkrijk hanteert het meest opvallende model, hier is een groot deel van de markt in handen van private partijen. In de omringende landen van Nederland; Duitsland, België en Frankrijk, is het bouwrijp maken van werklocaties voornamelijk de verantwoordelijkheid van de centrale overheid (Louw et al., 2009; Van Dinteren, 2007). De Nederlandse gemeenten houden bewust de programmering en ontwikkeling van werklocaties in eigen hand. De doelstelling van gemeenten in Nederland met betrekking tot werklocaties reikt verder

¹ Onder bedrijven worden ook instellingen verstaan

dan alleen het ontwikkelen en verkopen van grond. Voor gemeenten zijn deze locaties een middel ter ondersteuning van een gezonde lokale economie en werkgelegenheidsontwikkeling. Bij het ontwikkelen van werklocaties hebben gemeenten jarenlang de kwantitatieve vraag naar werklocaties vanuit de historie naar de toekomst geëxtrapoleerd. Hierbij is er te weinig naar de kwalitatieve vraag gekeken, terwijl de manier waarop gewerkt werd aan een sterke verandering onderhevig was. Hierdoor is een kwalitatieve mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod naar werklocaties in Nederland (Stec, 2010).

Uitstraling en representativiteit van huisvesting wordt van steeds groter belang. Bedrijven vinden het steeds belangrijker om met hun gebouw een visitekaartje af te geven aan klanten en ook in het kader van vasthouden en werven van geschikte medewerkers (Van Dinteren, 2007). Om bedrijven optimaal te kunnen laten presteren moet een vestigingslocatie voldoen aan de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven. In Nederland is het voornamelijk vanzelfsprekend dat gemeenten de aanbiedende partij zijn van locaties waar bedrijven zich kunnen vestigen. Het is daarom van groot belang dat gemeenten inzicht hebben in de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven die op hun grondgebied zijn gevestigd, om met deze kennis werklocaties te ontwikkelen die aansluiten op de vraag van de bedrijven. De geografische afbakening van dit onderzoek betreft de gemeente Groningen.

1.2 Probleemstelling

Gemeenten hebben de afgelopen jaren niet goed ingespeeld op de veranderende huisvestingseisen en -wensen van bedrijven, waardoor er een mismatch is ontstaan tussen de kwalitatieve vraag naar en het aanbod van werklocaties. In de toekomst moet voorkomen worden dat het aanbod van werklocaties niet goed aansluit op de kwalitatieve vraag. Het probleem is echter dat de kwalitatieve vraag van bedrijven niet goed bekend is bij de gemeente Groningen. Daarom richt dit onderzoek zich op het inzichtelijk maken van de kwalitatieve huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en welke werklocatieconcepten daarbij passen. De focus in dit onderzoek ligt op het onderzoeken van de huisvestingsfactoren die belangrijk zijn om te weten bij het ontwikkelen van werklocaties. De probleemstelling voor dit onderzoek luidt daarom:

Het ontbreekt de gemeente Groningen aan actueel inzicht in de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en welke werklocatieconcepten daarbij passen

1.2.1 Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is dat in de toekomst de gemeente Groningen beter kan inspelen op de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en dat een mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod wordt voorkomen. De doelstelling van dit onderzoek luidt daarom:

De huisvestingseisen en -wensen van bedrijven in de gemeente Groningen op een duidelijke manier inzichtelijk maken en vaststellen welke werklocatieconcepten daarbij passen.

1.2.2 Vraagstelling

Voor dit onderzoek is een centrale onderzoeksvraag en een aantal subvragen ter ondersteuning van het beantwoorden van de centrale onderzoeksvraag geformuleerd. De hoofdvraag wordt beantwoord in de conclusie van het onderzoek en de deelvragen worden beantwoord in de verschillende hoofdstukken. De centrale onderzoeksvraag voor dit onderzoek luidt:

Wat zijn de eisen en wensen die de voor de werklocaties relevante sectoren stellen aan hun huisvesting en welke werklocatieconcepten passen daarbij?

In hoofdstuk drie wordt gedefinieerd welke sectoren onder 'relevante sectoren' vallen. Deze sectoren zullen vanaf het empirisch deel een belangrijke rol spelen.

Ter ondersteuning van de centrale onderzoeksvraag zijn verschillende deelvragen opgesteld. Op basis van deze vragen wordt de hoofdvraag, zoals genoemd in paragraaf 1.2.2, beantwoord. De deelvragen zijn:

1. Wat zijn werklocaties?
2. Wat zijn belangrijke vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven?
3. Wat zijn actuele werklocatieconcepten?
4. Welke sectoren zijn relevant bij het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan werklocaties?
5. Wat zijn de huisvestingseisen en -wensen van de relevante sectoren?
6. Welke werklocatieconcepten passen het beste bij de huisvestingseisen en -wensen van de relevante sectoren?

1.3 Afbakening

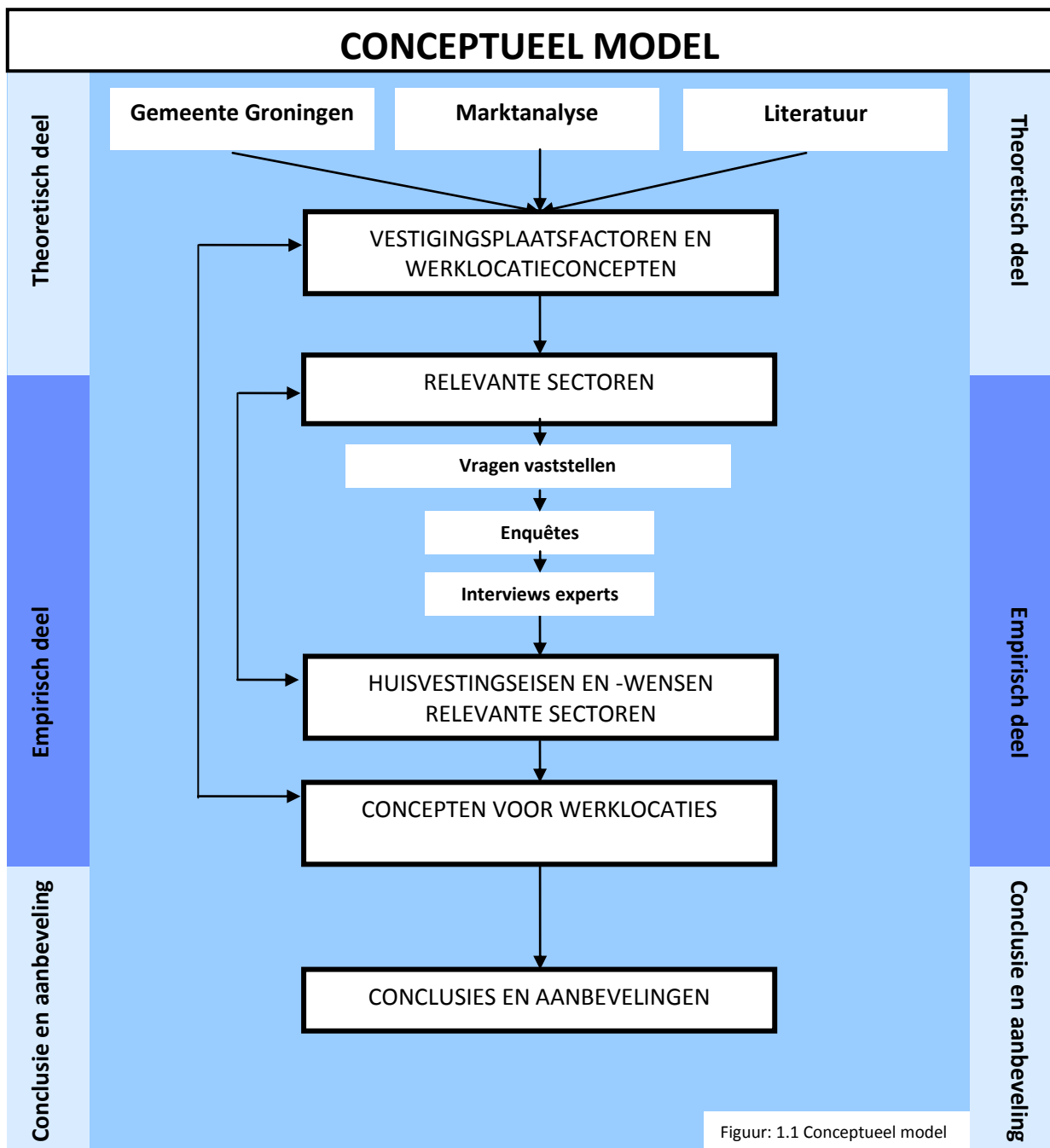
Het onderzoek richt zich op de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en bijpassende werklocatieconcepten in de gemeente Groningen. Het onderzoek beperkt zich tot bedrijven in de gemeente Groningen die in het Vestigingenregisteronderzoek 2011 hebben aangegeven te willen verhuizen. Het onderzoek wordt in april 2012 afgerond.

1.4 Methodes en technieken

Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van beschrijvend onderzoek. Beschrijvend onderzoek is aan de orde als het gaat om het geven van een nauwkeurige opsomming van bevindingen (Baarda, 2006). De centrale onderzoeksvraag is een beschrijvende vraag. Het gaat om wat de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven in de gemeente Groningen zijn en welke werklocatieconcepten daarbij passen. Het onderzoek richt zich niet op 'waarom' deze bedrijven bepaalde huisvestingseisen en -wensen hebben. Er moet vastgesteld en gecategoriseerd worden wat de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven zijn en welke werklocatieconcepten daarbij passen. In het onderzoek wordt aan de respondenten gevraagd hoe de huisvestingseisen en -wensen van hun bedrijf eruit zien. Om een mening van respondenten te achterhalen is beschrijvend onderzoek de meest geschikte methode. Het geografisch gebied waarvoor dit onderzoek wordt uitgevoerd is de gemeente Groningen. Hierdoor zijn de resultaten niet generaliseerbaar voor een groter geografisch gebied.

1.5 Conceptueel model

In het conceptueel model, in figuur 1.1, is het onderzoek schematisch weergegeven. Het onderzoek is te verdelen in drie stappen: het theoretisch deel, het empirisch deel en de conclusie en aanbevelingen. In het theoretisch deel wordt de theorie over werklocaties in kaart gebracht, worden de factoren bepaald die bedrijven belangrijk vinden aan nieuwe huisvesting, welke factoren daarvan op lokale schaal relevant zijn en welke werklocatieconcepten en strategieën actueel zijn. In het empirisch deel worden de enquêtes naar de respondenten gestuurd en de data verwerkt. Uit de data komen de eisen en wensen met betrekking tot huisvesting naar voren. De resultaten hiervan worden voorgelegd aan experts en opmerkingen of aanvullingen worden bij bepaalde uitkomsten geplaatst. Op basis van de uitkomsten van de enquêtes en de reacties van de experts wordt gekeken welke werklocatieconcepten het beste bij de verschillende sectoren passen. Het onderzoek eindigt met de conclusie en aanbevelingen.



Figuur: 1.1 Conceptueel model

1.6 Relevantie

1.6.1 Maatschappelijke relevantie

Bedrijven veranderen continu mee met de ontwikkelingen in de economie. Dit heeft ook gevolgen voor de huisvesting van bedrijven. De ruimtelijke structuur zal zich moeten blijven aanpassen om zich optimaal te kunnen aansluiten aan de veranderende economische structuren. Aan de hand van dit onderzoek wordt duidelijk aan welke huisvestingseisen en -wensen nieuw te ontwikkelen werklocaties in de gemeente Groningen moeten voldoen, zodat het gemeentelijk beleid daarop kan inspelen. Dit onderzoek moet ervoor zorgen dat de vraag naar en het aanbod van werklocaties beter op elkaar aansluit waardoor de grond in de gemeente Groningen efficiënter gebruikt wordt en er minder geld verloren gaat.

1.6.2 Wetenschappelijke relevantie

Vestigingsplaatstheorieën voor bedrijven worden in de economische geografie veelvuldig beschreven (Atzema et al., 2009). Ook onderzoek naar vestigingsplaatsfactoren is ruim voor handen, zoals onderzoeken van Pellenbarg (Pellenbarg, 2000), onderzoek van B&A Groep naar belang, waardering en knelpunten van vestigingsplaatsfactoren (B&A Groep, 1998) en onderzoek naar de rangorde in *push-* en *pullfactoren* (Pen, 2000). Deze onderzoeken richten zich op Nederland. Uit onderzoek van Van Dinteren komt naar voren dat werklocaties lokale markten zijn met specifieke karakteristieken (Van Dinteren, 2009). Het is daarom belangrijk dat er ook onderzoek op lokaal schaalniveau plaatsvindt. De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek houdt in dat op gestructureerde wijze de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en de daarbij passende werklocaties in kaart worden gebracht voor de gemeente Groningen.

1.7 Leeswijzer

In paragraaf 1.2.2 zijn zes deelvragen opgesteld die in dit onderzoek beantwoord moeten worden. Met de antwoorden op de deelvragen kan de hoofdvraag beantwoord worden. De deelvragen 1, 2, 3 en 4 zullen in het theoretisch deel en de deelvragen 5 en 6 in het empirisch deel beantwoord worden.

Deelvraag één *Wat zijn werklocaties?* en deelvraag twee *Wat zijn belangrijke vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven?* worden in hoofdstuk twee, het theoretisch kader, beantwoord. In het theoretisch deel wordt uitgezocht wat de factoren zijn die bedrijven belangrijk vinden aan huisvesting, deze factoren komen in het empirisch deel terug en zullen dan worden voorgelegd aan de respondenten van de enquête. Deelvraag drie *Wat zijn actuele werklocatieconcepten?* wordt eveneens beantwoord in hoofdstuk twee. Hier zullen actuele werklocatieconcepten uiteen worden gezet en er wordt aangegeven wat actuele strategieën zijn bij het ontwikkelen van werklocaties. Deelvraag vier *Welke sectoren zijn relevant bij het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan werklocaties?* wordt beantwoord in hoofdstuk drie, sectoren en werklocaties. Hoofdstuk drie is ook het laatste hoofdstuk van het theoretisch deel, daarom worden de verwachtingen aan het einde van dit hoofdstuk geformuleerd. Deze verwachtingen worden in hoofdstuk vijf getoetst.

In hoofdstuk vier, aanpak empirisch onderzoekdeel, wordt de gebruikte methodologie voor het onderzoek uiteengezet. Deelvraag vijf *Wat zijn de huisvestingseisen en -wensen van de relevante sectoren?* wordt in hoofdstuk vijf, analyse resultaten empirisch onderzoek, beantwoord. Ook deelvraag zes *Welke werklocatieconcepten passen het beste bij de huisvestingseisen en -wensen van de relevante sectoren?* wordt in hoofdstuk vijf beantwoord. In hoofdstuk vijf worden de resultaten van de enquêtes ook aan experts voorgelegd. Het onderzoek wordt afgesloten met de conclusies en aanbevelingen.

Theoretisch deel



2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk worden de deelvragen één tot en met drie beantwoord. Er worden verschillende theorieën en onderzoeken uiteengezet over optimale vestigingslocaties, vestigingsplaatsfactoren, werklocatieconcepten en trends en ontwikkelingen met betrekking tot werklocaties. De verschillende theorieën en onderzoeken in dit hoofdstuk vormen het fundament van het onderzoek. De eerste paragraaf van dit hoofdstuk zet uiteen wat onder werklocaties wordt verstaan en hoe ze in Nederland zijn ontstaan. In de tweede paragraaf worden verschillende relevante locatietheorieën uiteengezet en vastgesteld welke het meest relevant is om de hoofdvraag van het onderzoek mee te kunnen beantwoorden. De meest relevante theorie waarmee de hoofdvraag beantwoord kan worden, wordt daarna verder uitgewerkt. In paragraaf 2.3 wordt vastgesteld wat de invloed is die gemeenten hebben op de ontwikkeling van werklocaties. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over werklocatieconcepten en een paragraaf over hedendaagse trends en ontwikkelingen met betrekking tot werklocaties.

2.1 Werklocaties

Op allerlei locaties in Nederland wordt gewerkt, hierbij kan gedacht worden aan boerderijen, fabrieken, delfstof winplaatsen, winkels, kantoren et cetera. In Nederland wordt een onderscheid gemaakt tussen formele en informele werklocaties, wat verder niets zegt over het type werk. *'Formele werklocaties zijn locaties die formeel in bestemmingsplannen voor bedrijvigheid zijn bestemd, informele werklocaties zijn de rest'* (Louw et al, 2009). De definitie van werklocaties die in dit onderzoek wordt aangehouden luidt:

Definitie werklocaties

Een terrein of locatie dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door (detail)handel, nijverheid, commerciële en niet commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren (IBIS, 2011).

De volgende terreinen vallen er niet onder:

- terrein voor grondstof-, olie- en gaswinning;
- terrein voor waterwinning;
- terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- terrein voor afvalstort.

Er valt een trend te constateren dat bedrijventerreinen en kantoorlocaties qua invulling steeds meer naar elkaar toe trekken (Van Dinteren et al, 2005). De dienstensector groeit sterk en ook in de industriële bedrijfstakken is een sterke verdienstelijking gaande in het productieproces. Dit zijn moderne en veelal hightech productiebedrijven in gebouwen die meer van een kantoor weg hebben dan van een fabriek. De verwachting hierdoor is dat in de toekomst de strikte scheiding tussen bedrijfsgebouwen en kantoorgebouwen gaat verdwijnen. Er zal eerder sprake zijn van een continuüm lopend van pure productielocaties tot zeer representatieve kantoren en overige locaties voor bijvoorbeeld detailhandel (Van Dinteren, 2005). Daarom wordt er in dit onderzoek gesproken over werklocaties, hieronder vallen allerlei locaties waar gewerkt wordt, van lage tot hoge kwaliteit.

Werklocaties in Nederland

De scheiding tussen wonen en werken is in Nederland ontstaan aan het einde van de 19^e eeuw met de opkomst van monofunctionele bedrijventerreinen. Tot dan toe was het werk vaak nauw verbonden met wonen en het werd veelal in hetzelfde huis gedaan. Wel is bekend dat in de 11^e en 12^e eeuw al economische activiteiten plaatsvonden op de Amsterdamse kades (Mak, 2001). Als gevolg van de industriële revolutie ontstonden aan het einde van de 19^e eeuw grootschalige

fabriekscomplexen die het begin vormden van de industrieterreinen en later de bedrijventerreinen. Vanwege de beperkte mobiliteit van arbeiders realiseerden veel grote bedrijven woningen rondom de fabriekscomplexen voor het personeel. In de loop van de 20^e eeuw, naar aanleiding van toenemend besef van milieuhinder en nieuwe inzichten met betrekking tot stedenbouw, werden de functies wonen en werken steeds meer gescheiden. Met de opkomst van de auto in de jaren '50 zijn wonen en werken nog verder uit elkaar gegroeid (Louw et al., 2009). Na de jaren '50 ontstond ongeveer elke twintig jaar een nieuwe generatie bedrijventerreinen, vaak aan de rand van steeds verder groeiende stedelijke gebieden. In de jaren '50 en '60 was er nog veel ruimte aan de randen van de steden, maar toen dat eenmaal vol was gebouwd kwamen in de jaren '70 en '80 de snelweglocaties in beeld nabij steden. Deze trend heeft zich in de jaren '90 doorgezet en bij grote steden waar langs de snelwegen weinig tot geen plek meer was, werd er ook steeds meer uitgeweken naar dorpen en kleine steden die op de aanvoerroutes liggen van de grote steden. Vanaf eind jaren '90 doorlopend in de 21^e eeuw zijn er steeds meer thematische werklocaties ontwikkeld zoals scienceparken, high-tech parken maar ook meer multifunctionele locaties en locaties voor grootschalige detailhandel aan de rand van steden. Opvallend aan het bedrijventerreinenbeleid in Nederland is dat het vaak nog gebaseerd is op het monofunctionele concept dat stamt uit het begin van de 20^e eeuw. De laatste jaren zijn er veel bedrijven bijgekomen die geen of nauwelijks milieuhinder veroorzaken, maar wel gevestigd zijn op bedrijventerreinen, bij gebrek aan andere locaties. Veel van deze bedrijven zijn ook geschikt om gehuisvest te zijn in een multifunctioneel gebied, deze locaties zouden wellicht beter kunnen voldoen aan de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven (Louw, 2009).

Van oudsher is het in Nederland gebruikelijk dat bedrijventerreinen aangelegd worden door gemeenten. Het beleid van gemeenten voor bedrijventerreinen is dat bedrijvigheid niet moet worden belemmerd door gebrek aan grond op de juiste locaties. Gemeenten willen graag voldoende bouwrijpe percelen beschikbaar stellen waar bedrijven zich kunnen vestigen. In 2010 is er in Nederland sprake van een voorraad van 81.600 hectare (ha.) bruto bedrijventerrein. Netto is dit 62.150 ha. (IBIS, 2011). De totale uitgifte per jaar laat een dalende trend zien sinds 2007, toen werd 915 ha. uitgegeven tegenover 418 ha. in 2010. In 2011 is er nog een directe voorraad van 4.944 ha. aan direct uitgeefbare bedrijventerrein. Er ligt ook nog voor 4.341 ha. aan plannen klaar om grond uit te geven voor bedrijventerreinen (IBIS, 2011).

2.2 Theorieën

2.2.1 Vestigingsplaatstheorieën

Vestigingsplaatstheorieën zijn in te delen in drie stromingen: de klassieke of traditionele vestigingsplaatstheorie, de moderne of behaviorale vestigingsplaatstheorie en de institutionele vestigingsplaats benadering (Pellenbarg, 2002). Deze drie stromingen worden in deze paragraaf uiteengezet en voor elke stroming zal worden bepaald wat de relevantie ervan is met betrekking tot dit onderzoek en wat de kritieken op de theorieën zijn.

De klassieke of traditionele vestigingsplaatstheorie

Al in de negentiende eeuw probeerden geografen locatiekeuzes van ondernemers te verklaren. Vooral Duitse geografen zoals Von Thünen, Weber en Lösch zijn hier bekende voorbeelden van (Atzema et al., 2009). In deze theorieën staan niet zozeer de huisvestingseisen en -wensen van de ondernemers centraal, maar op welke locatie ondernemers zich vanuit economisch standpunt het beste kunnen vestigen. In eerste instantie stonden in deze theorieën de locaties centraal waar ondernemers de laagste kosten konden bereiken. Later is de theorie opgeschoven naar het principe van maximaal verschil tussen de kosten en de opbrengsten. De klassieke theorieën koppelen het bedrijfsresultaat aan de locatie waar het bedrijf is gevestigd. In die tijd waren grote

kostenbesparingen mogelijk omdat er toen nog niet de beschikking was over de huidige logistieke mogelijkheden. Deze theorieën gaan uit van een rationeel handelende ondernemer en de infrastructuur wordt als homogeen beschouwd (Atzema et al., 2009; Louw et al., 2009).

Bij de klassieke of traditionele theorieën zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen. Er wordt vanuit gegaan dat er een lineaire relatie bestaat tussen transportkosten en transportafstand. Hierover valt op te merken dat de prijs van transport niet altijd direct doorberekend wordt aan de eindgebruiker. Veel winkelketens hanteren bijvoorbeeld in heel Nederland dezelfde prijzen voor producten. Ook wordt er geen rekening gehouden met de verhouding vaste en variabele kosten van het transport. Dit is verschillend voor de typen vervoer (vrachtwagen, boot, trein en vliegtuig) wat effect heeft op de gemiddelde kosten per kilometer (Atzema et al., 2009).

De moderne of behaviorale vestigingsplaatstheorie

In de behaviorale theorie gaat het om de wijze waarop ondernemers tot een beslissing komen en niet alleen om objectieve economische keuzes. De behaviorale theorie doet vaak uitspraken op het niveau van de onmiddellijke omgeving van een bedrijf en veel minder over de regionale inbedding ervan. In tegenstelling tot de klassieke theorieën is de ondernemer in de behaviorale theorieën geen volledig rationeel denkend persoon. De ondernemer heeft beperkt toegang tot informatie waarop hij beslissingen moet nemen. De omgeving bepaalt niet langer de locatie van de ondernemer, maar de manier waarop de ondernemer met de beschikbare informatie omgaat. Pellenburg spreekt in dit verband over het begrip ruimtelijke cognitie, hiermee wordt bedoeld hoe het ruimtelijk gedrag van ondernemers wordt beïnvloed door de kennis (cognitie) die zij hebben van de omgeving (Pellenburg, 2004). In de praktijk is de kennis van de omgeving nooit volledig, waardoor een optimale vestigingsplaats niet te bereiken is. De behaviorale theorie gaat uit van 'wat beweegt de ondernemer' in plaats van 'wat zou de ondernemer moeten bewegen vanuit economisch oogpunt'. De behaviorale theorie heeft binnen de geografie tegenwoordig veel aanhang (Atzema et al., 2009; Louw et al., 2009).

Ook bij de behaviorale vestigingsplaatstheorie zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen. Een van de belangrijkste kritiekpunten is dat de benadering veel beschrijvende studies heeft opgeleverd en slechts weinig verklaringen. Ook wordt er relatief weinig aandacht besteed aan het onderscheid tussen ruimtelijke voorkeuren en feitelijk ruimtelijk gedrag. Verder gaat de behaviorale theorie er vanuit dat beslissingen altijd worden genomen op basis van de beoordeling van de beschikbare informatie (Atzema et al., 2009).

De institutionele vestigingsplaats benadering

De institutionele vestigingsplaatsbenadering verschilt sterk van de klassieke vestigingsplaatstheorieën. De institutionele vestigingsplaatstheorie veronderstelt dat vooral instituties bepalend zijn voor het economisch handelen van actoren. Er worden twee instituties onderscheiden, namelijk formele instituties (zoals wetten en regelgeving) en informele instituties (zoals normen, waarden en conventies) (Atzema, 2009). In de institutionele locatietheorieën draait het om de invloed van multinationals, van technische ontwikkeling en om de invloed van de (nationale) overheid op de regionale ontwikkeling (Louw et al., 2009). In deze theorie is de locatie van een bedrijf de uitkomst van investeringsstrategieën van grote bedrijven met een aantal vestigingen in een regionaal systeem. De kracht van de regio staat centraal met betrekking tot innovatie en kennis, onderzoek en ontwikkeling, niet de drijfveren van de ondernemers. Deze theoretische stroming doet uitspraken op de schaal van de regio, maar kan ook uitspraken doen op lagere schaal, over creatieve bedrijvigheid, starters, allochtoon ondernemerschap en creatieve steden (Louw et al., 2009).

Conclusie theorieën

Van oudsher zijn gemeenten in Nederland de verantwoordelijke partij om werklocaties aan te leggen. Om werklocaties goed aan te leggen moeten gemeenten weten wat bedrijven willen. De theorieën die in deze paragraaf uiteengezet zijn passen vanuit de economische geografie het beste bij de vestigingsplaatsvoorkeuren van bedrijven. Wel heeft elke theorie een andere insteek. In dit onderzoek draait het om vestigingsplaatsseisen en -wensen van bedrijven, hierbij sluit de behaviorale theorie het beste aan. Deze theorie geeft veel informatie over wat ondernemers willen met betrekking tot hun vestigingsplaats. De klassieke of institutionele theorie is hierin minder concreet en geeft meer informatie en inzichten op een abstracter niveau. In paragraaf 2.2.2 wordt de behaviorale theorie verder uitgewerkt.

2.2.2 Vestigingsplaatsfactoren

Uit paragraaf 2.2.1 is gebleken dat de behaviorale locatietheorie het beste aansluit bij de probleemstelling van dit onderzoek. Een concrete uitwerking van de behaviorale locatietheorie zijn vestigingsplaatsfactoren. Er zijn onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren op mondiale, regionale en lokale schaal. In dit onderzoek worden onderzoeken behandeld die relevant zijn voor bedrijfsverplaatsingen op lokale schaal. Overzichten van locatiefactoren maken inzichtelijk wat een bedrijf op een locatie nodig heeft om goed te kunnen functioneren en wat eraan ontbreekt. Na de Tweede Wereld Oorlog heeft zich een verschuiving voorgedaan van economische klassieke factoren naar sociale en bedrijfskundige behaviorale factoren (zie tabel 2.1) (Louw et al., 2009). Pellenburg noemt dit een verschuiving van primaire, via secundaire naar tertiaire factoren (Pellenburg, 2004). Tertiaire factoren zijn factoren die de bedrijfsleiding zelf in de hand heeft. Voor de jaren '70 was voor bedrijven het belangrijkste dat ze gevestigd waren in de nabijheid van de afzetmarkt, de toeleveranciers en op een plek met agglomeratievoordelen. Tegenwoordig spelen veel meer zaken mee, waaronder overheidsinvloed, kennis en ICT, woon- en leefklimaat en representativiteit. Ook geeft Pellenburg aan dat de uitkomsten van onderzoek naar locatiefactoren zeer uiteenlopen en ook zijn de onderzoeken moeilijk met elkaar te vergelijken, omdat niet altijd naar dezelfde factoren is gevraagd (Pellenburg, 2004).

Push-, pull- en keepfactoren

Tabel: 2.1 Verschuivende locatiefactoren

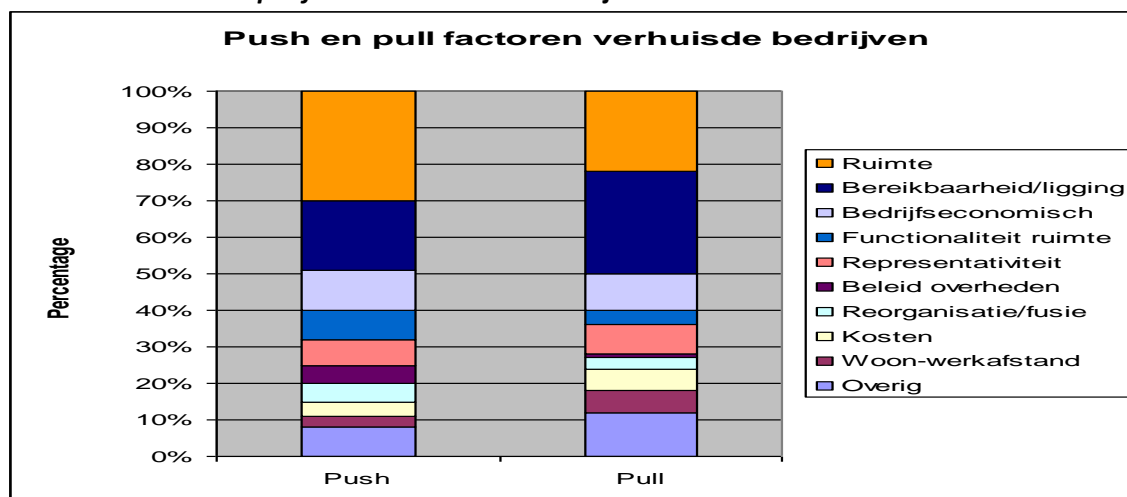
Fase 1 <i>Industriële revolutie</i>	Fase 2 <i>1950-1990</i>	Fase 3 <i>Na 1990</i>
Primaire factoren: Transportkosten, arbeidskosten	Secundaire factoren: Nabijheid afzetmarkt, nabijheid leveranciers en afnemers, andere agglomeratievoordelen	Tertiaire factoren: Overheidsinvloed, kennis en ICT, infrastructuur, kwaliteit personeel, milieu, representativiteit, arbeidsmentaliteit, levensomstandigheden

Bron: Louw, 2009

Bij onderzoek naar bedrijfsverhuizingen wordt voor de locatiefactoren, die bedrijven belangrijk vinden, onderscheid gemaakt in *push*-, *pull*- en *keep*factoren. *Push*factoren zijn redenen voor bedrijven om een bepaalde plek te verlaten, *pull*factoren hebben betrekking op de aantrekkende werking van nieuwe locaties en *keep*factoren zijn factoren die ervoor zorgen dat bedrijven blijven zitten waar ze zitten (Louw et al., 2009). Er moet onderscheid worden gemaakt tussen veranderingen in de vestigingsplaatsseisen die voortvloeien uit bedrijfsinterne veranderingen (bedrijfsinterne pushfactoren) en veranderingen in kenmerken van de vestigingslocatie zelf (bedrijfsexterne pushfactoren) (Huisman, 2001). *Push*factoren zijn geen garantie dat bedrijven willen verhuizen, er moet een momentum ontstaan dat de *push*factoren sterker zijn dan de *keep*factoren voordat bedrijven besluiten ook daadwerkelijk te verhuizen, of dat de *pull*factoren van een andere locatie sterker zijn dan de *keep*factoren. Hoewel het aantal *push*- en *pull*factoren praktisch oneindig is, zijn er toch veel factoren die voor allerlei typen bedrijvigheid overeenkomen (Louw et al., 2009).

In 1998 heeft Buck Consultants onderzoek uitgevoerd naar *push*- en *pull*factoren voor verhuiste bedrijven. Dit onderzoek geeft aan dat ruimte en bereikbaarheid zowel bij *push* als bij *pull* voor de helft de afweging bepalen. De begrippen in tabel 2.2, waar de bedrijven naar gevraagd is, zijn op een abstract niveau weergegeven. Het onderzoek is uitgevoerd in 1998 en het is daarom de vraag of de uitkomsten van het onderzoek nog actueel zijn.

Grafiek: 2.2 Push- en pullfactoren verhuiste bedrijven



Bron: Buck Consultants, 1998

Het onderzoek *vestigingsplaatsfactoren: belang, waardering en knelpunten* van B&A Groep, laat zien welke vestigingsplaatsfactoren per sector belangrijk zijn. In dit onderzoek zijn 25 aspecten van de bedrijfsomgeving benoemd. Aan alle bedrijven die deelnamen aan het onderzoek is gevraagd aan te geven in hoeverre ze belang hechten aan de verschillende factoren. In tabel 2.3 is per sector te zien waar het meeste belang aan wordt gehecht. In bijlage 1 zijn de 25 factoren opgenomen waar de B&A Groep naar heeft gevraagd.

Tabel: 2.3 De belangrijkste lokale en regionale locatiefactoren in rangorde naar sector

Volgorde belangrijkheid	Industrie	Handel	Verkeer en vervoer	Diensten
1	Bereikbaarheid weg	Bereikbaarheid weg	Bereikbaarheid weg	Parkeren
2	Laden en lossen	Laden en lossen	Parkeren	Bereikbaarheid weg
3	Parkeren	Parkeren	Laden en lossen	Personeel
4	Personeel	Gebouw	Telecomvoorzieningen	Gebouw
5	Gebouw	Telecomvoorzieningen	Personeel	Telecomvoorzieningen
6	Telecomvoorzieningen	Personeel	Gebouw	Representativiteit omgeving
7	Huur-/ grondprijs	Huur-/ grondprijs	Huur-/ grondprijs	Bereikbaarheid O.V.
8	Uitbreidingsmogelijkheden	Representativiteit	Representativiteit omgeving	Huur / grondprijs
9	Representativiteit omgeving	Uitbreidingsmogelijkheden	Telecomdiensten	Landschappelijke kwaliteit omgeving
10	Bereikbaarheid o.v.	Bereikbaarheid o.v.	Uitbreidingsmogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheden

Bron: B&A Groep, 1998

Bij tabel 2.3 moet worden opgemerkt dat dit onderzoek ook in 1998 is uitgevoerd. De belangrijkste conclusie uit deze tabel is dat het belang van veel van de locatiefactoren voor de verschillende sectoren sterk op elkaar lijkt. Wat ook opvalt is dat bij de sector *diensten* 'parkeren', 'representativiteit', 'landschappelijke kwaliteit van de omgeving' en de 'bereikbaarheid met het openbaar vervoer' belangrijk wordt geacht. Buiten het aspect parkeren zijn deze laatste drie aspecten in andere sectoren relatief minder of niet van belang.

In tabel 2.4 wordt een overzicht gegeven van de voornaamste *push*- en *pull*factoren, het betreft hier onderzoek van Van Steen (Van Steen, 1998). Opvallend is dat de belangrijkste drie *push*- en *pull*factoren hetzelfde zijn. De *push*factoren geven aan waarom een locatie niet meer geschikt is en de *pull*factoren geven aan waarom een andere locatie wel geschikt is.

Tabel: 2.4 Rangorde van push- en pullfactoren

Belangrijkheid	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 goederen
6	Ligging t.o.v. afnemers	Pand is groter
7	Ligging t.o.v. leveranciers	Ligging t.o.v. afnemers/consument
8	Kwaliteit woonomgeving	Bereikbaarheid o.v.
9	Sloop/onteigening/schade pand	Ligging t.o.v. leveranciers
10	Fusie/reorganisatie	Kwaliteit woonomgeving

Bron: Van Steen, 1998

In 2008 hebben Meester en Pellenburg (Meester, 2008) een onderzoek uitgevoerd naar vestigingsplaatsfactoren onder Noord-Nederlandse ondernemers. In het onderzoek komt duidelijk naar voren dat infrastructuur en uitstraling het belangrijkste worden gevonden. Kinderopvang, horecavoorzieningen en winkelvevoorzieningen scoren met 5% en 4% het laagst (zie tabel 2.5).

Tabel: 2.5 Belangrijkste factoren Noord-Nederlandse ondernemers

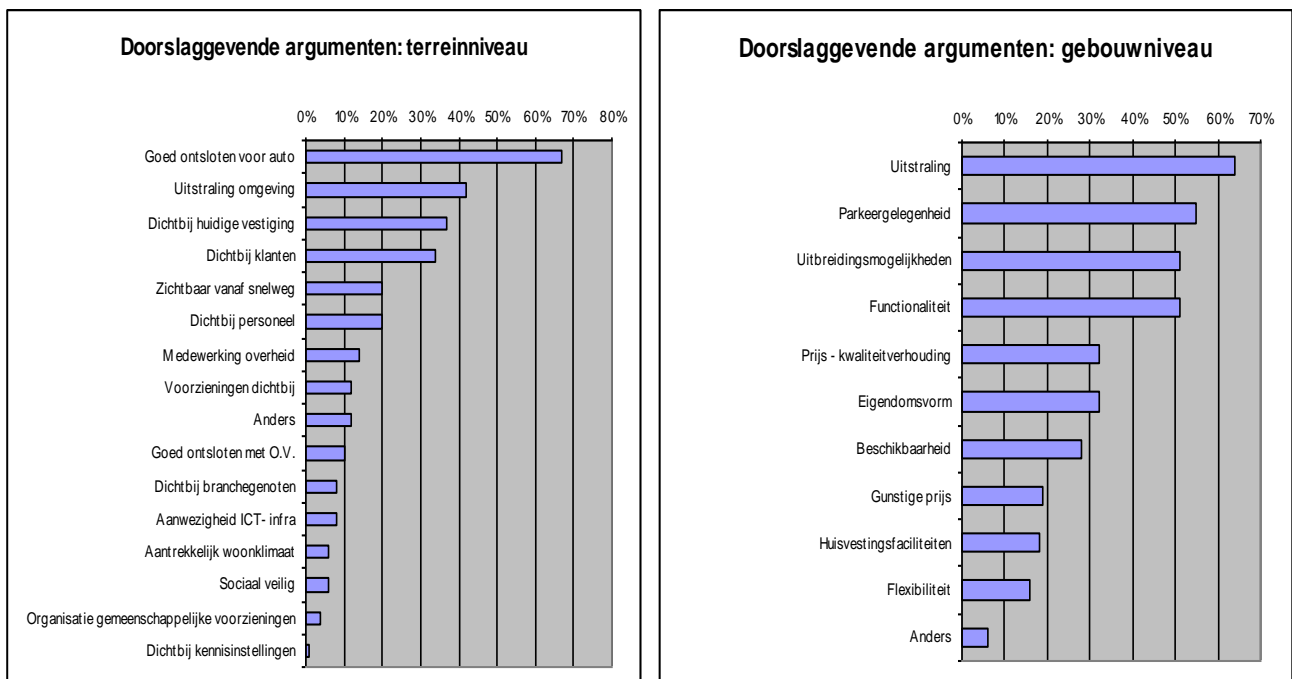
Factoren	Als belangrijkst aangeduid
1. Infrastructuur	83%
2. Uitstraling	73%
3. Andere bedrijven	40%
4. Beveiliging	38%
5. Groenvoorziening	32%
6. Parkmanagement	17%
7. Kinderopvang	5%
8. Horecavoorzieningen	5%
9. Winkelvevoorzieningen	4%

Bron: Meester en Pellenburg, 2008

Terrein- en gebouwniveau

Stec Groep heeft in 2005 onderzoek uitgevoerd naar vestigingsplaatsfactoren. In het onderzoek dat Stec Groep heeft uitgevoerd wordt voornamelijk naar doorslaggevende vestigingsplaatsfactoren gevraagd op terrein- en gebouwniveau. Opvallend is dat zowel op terrein- als op gebouwniveau bereikbaarheid en uitstraling het belangrijkste zijn (zie tabel 2.6).

Grafiek: 2.6 Onderzoek Stec Groep doorslaggevende vestigingsplaatsfactoren



Bron: Stec, 2005

Vestigingsplaatsvoorkeuren door de jaren heen

Onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen naar rangorde in *push*- en *pull*factoren dat in 1977, 1988 en 1999 is uitgevoerd, zie tabel 2.7 en 2.8, laat hoe zien hoe de rangorde in vestigingsplaatsfactoren door de jaren heen is veranderd. De resultaten geven een verschuiving aan richting kwalitatieve locatiefactoren en een goed verzorgde huisvesting. Deze verschuiving is onder andere te danken aan economische groei die in deze periode heeft plaatsgevonden (Pen et al., 2000).

Tabel: 2.7 Rangorde in pushfactoren

1977	1988	1999
Gebrek aan uitbreidingsruimte	Gebrek aan uitbreidingsruimte	Gebrek aan uitbreidingsruimte
Organisatorische overwegingen	Organisatorische overwegingen	Geen representatief gebouw
Toestand bedrijfsruimte	Plaatselijke verkeerssituatie	Toestand bedrijfsruimte
Dreigende onteigening/huuropzegging	Optimistische toekomstverwachting	Organisatorische overwegingen
Geen representatieve omgeving	Toestand bedrijfsruimte	Slechte bereikbaarheid

Bron: Pen et al. 2000

Tabel: 2.8 Rangorde in pullfactoren

1977	1988	1999
Mogelijkheid tot uitbreiding	Gunstige verkeersligging	Representatief gebouw
Organisatorische overwegingen	Mogelijkheid tot uitbreiding	Bereikbaarheid afnemer/leverancier
Aanwezigheid bedrijfsruimte	Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Mogelijkheid tot uitbreiding
Gunstige verkeersligging	Prijs te verwerven grond/gebouw	Gunstige verkeersligging
Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Representatief gebouw	Aanwezigheid bedrijfsruimte

Bron: Pen et al. 2000

Vestigingsplaatsfactoren internationale literatuur

Naast Nederlandse literatuur is er ook naar internationale literatuur gezocht voor dit onderzoek, met name naar vestigingsplaatsfactoren die relevant zijn voor de ontwikkeling van werklocaties op lokale schaal en niet in de Nederlandse literatuur voorkomen. Voor de vestigingsplaatsfactoren zijn de volgende internationale tijdschriften geraadpleegd:

1. Urban Studies
2. Environmental Planning
3. Journal of Economic Geography
4. Science and Urban Economics

In deze tijdschriften is onder andere gezocht met behulp van de volgende trefwoorden: (important) location factors, pull factors, push factors, relocation, location choice, location decisions, choose locations, industrial locations, retail locations, non profit locations, (push/pull factors) science parks en combinaties van deze trefwoorden.

Op basis van deze zoekmethode zijn er verschillende artikelen gevonden met betrekking tot vestigingsplaatsfactoren. Het valt op dat er de afgelopen tien jaar weinig is gepubliceerd over vestigingsplaatsfactoren die op lokale schaal relevant zijn bij de ontwikkeling van werklocaties. Een opvallend detail is ook dat in het artikel *How Office Firms Conduct Their Location Search Process?* (Miller, 2010) bij de pullfactoren verwezen wordt naar de bron 'Van Dijk en Pellenburg, 2000'. Verder zijn er geen artikelen gevonden met daarin relevante aanvullende vestigingsplaatsfactoren ten opzichte van de Nederlandse literatuur. Daarnaast is wel veel onderzoek beschikbaar over bedrijfseconomische vestigingsplaatsfactoren zoals 'nabijheid afzetmarkt, nabijheid geschikte arbeidsmarkt en belastingklimaat' (MacCarthy, 2003), 'locatiekeuze hoofdkantoren' (Jakobson, 2005), 'ligging werklocaties bij steden' (Borck, 2008), 'wanneer verhuizen levensvatbaar is' (Edwards, 2003) en de laatste jaren verschijnen ook steeds meer onderzoeken naar creatieve bedrijven en steden (Florida, 2004). Echter, deze onderzoeken richten zich op een hoger schaalniveau waardoor veel van deze factoren niet relevant zijn om rekening mee te houden bij het ontwikkelen van een werklocatie op lokale schaal. Gemeenten hebben weinig invloed op het belastingklimaat, de nabijheid van afzetmarkten en de geschiktheid van de arbeidsmarkt; deze factoren spelen op het niveau van de nationale overheid. Geconcludeerd kan worden dat er weinig internationale literatuur

te vinden is met betrekking tot vestigingsplaatsfactoren, die relevant zijn voor de ontwikkeling van werklocaties op lokale schaal en waarover geen publicaties zijn verschenen in de bestaande Nederlandse literatuur, om een waardevolle aanvulling te kunnen zijn.

Lijst vestigingsplaatsfactoren

In tabel 2.9 zijn alle vestigingsplaatsfactoren opgenomen die volgens de hiervoor beschreven onderzoeken belangrijk zijn bij vestigingsplaatskeuzes van bedrijven. Als er bij meerdere onderzoeken eenzelfde factor bedoeld wordt maar iets anders omschreven is, dan zijn die factoren in tabel 2.9 vervangen door één begrip dat de lading dekt. In paragraaf 2.3 komt deze lijst met vestigingsplaatsfactoren terug en wordt aangegeven welke factoren van belang zijn voor gemeenten bij het ontwikkelen van werklocaties. Niet alle vestigingsplaatsfactoren zijn daarvoor even relevant, de interne logistiek van een productiebedrijf bepaalt bijvoorbeeld niet hoe een werklocatie ontworpen moet worden. De lijst in tabel 2.9 is niet gespecificeerd naar verschillende sectoren. Alleen onderzoek van B&A Groep heeft een verbijzondering in de resultaten aangebracht, in de rest van de onderzoeken is de uitkomst van alle sectoren gezamenlijk uitgewerkt. Er zijn vijf soorten vestigingsplaatsfactoren te onderscheiden: gebouwfactoren, omgevingsfactoren, infrastructurele factoren en factoren met betrekking tot het primaire bedrijfsproces en de organisatie van het bedrijf.

Conclusie vestigingsplaatsfactoren

Er zijn drie typen onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren te onderscheiden. Onderzoek naar *push*- en *pull*factoren, onderzoek dat veranderende voorkeuren van vestigingsplaatsfactoren in de tijd inzichtelijk maakt en onderzoek dat onderscheid maakt in terrein- en gebouwfactoren. Uit verschillende onderzoeken zijn allerlei factoren naar voren gekomen die van belang zijn bij locatiebeslissingen van bedrijven. Opvallend is dat uit de onderzoeken geen consistent beeld naar voren komt wat bedrijven belangrijk vinden aan hun bedrijfshuisvesting. Dit kan verklaard worden uit het feit niet elk onderzoek hetzelfde doel had en dat de jaartallen van onderzoek sterk uiteenlopen, van 1998 tot 2008 (Pellenbarg, 2004).

Tabel: 2.9 Belangrijkste vestigingsplaatsfactoren

Gebouw
Kwaliteit gebouw
Uitbreidingsmogelijkheden
Representativiteit
Eigendomsvorm
Huidig pand te groot
Zichtbaar vanaf snelweg
Huur-/grondprijs / kwaliteit verhouding
Beschikbaarheid
Omgeving
Personeel
Representativiteit omgeving
Landschappelijke kwaliteit omgeving
Dichtbij huidige vestiging
Dichtbij klanten
Dichtbij personeel
Dichtbij kennisinstellingen
Voorzieningen dichtbij
Dichtbij branchegenoten
Aantrekkelijk woonklimaat
Sociaal veilig
Ligging t.o.v. afnemers
Ligging t.o.v. leveranciers
Organisatie gemeenschappelijke voorzieningen
Medewerking overheid
Flexibiliteit
Infrastructuur
Bereikbaarheid weg
Laden en lossen
Parkeren
Bereikbaarheid O.V.
Telecomvoorzieningen
Primair bedrijfsproces
Gebouw geschikt voor productiemethoden
Interne logistiek
Organisatie
Fusie / reorganisatie
Organisatorische overwegingen

Bron: Bewerking auteur

2.3 Invloed gemeenten op ontwikkeling werklocaties

Beleidsvrijheid gemeenten

Gemeenten streven naar een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. De meeste gemeenten leggen hiervoor onder andere werklocaties aan. Zij gaan er daarbij vanuit dat werklocaties goed zijn voor de werkgelegenheid binnen de gemeente en dat ze profijt zullen hebben van de extra belasting op onroerende zaken (Atzema et al., 2009). Maar bij het aanleggen van bedrijventerreinen hebben

gemeenten niet volledig vrij spel, zie tabel 2.10 (Van Dinteren, 2011). Het Rijk stelt een structuurvisie op waarbinnen de provincie de structuurvisie op een concreter niveau uitwerkt. Mocht de uitwerking van de provincie teveel afwijken van de structuurvisie van het Rijk, dan kan het Rijk de provincie verplichten de plannen te herzien (Atzema et al., 2009)

Gemeenten stellen voor hun grondgebied een structuurvisie op gevolgd door een of meerdere bestemmingsplannen waaronder ook bedrijventerreinen vallen.

Mocht een provincie vinden dat een gemeente teveel afwijkt van de provinciale structuurvisie dan kan het besluiten geen goedkeuring te verlenen aan een bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn als gemeenten teveel hectare bedrijventerrein willen uitgeven of werklocaties aanleggen op een plek strijdig met de ideeën van de provincie. Op deze manier worden er kaders opgesteld waarbinnen gemeenten zich kunnen bewegen. Uiteindelijk bepaalt de gemeente wel zelf hoe de werklocaties er concreet uit komen te zien, welk concept er wordt toegepast en welke voorzieningen er worden aangeboden.

Relevante factoren voor ontwikkeling werklocatie

In paragraaf 2.2.2 van het theoretisch kader zijn vestigingsplaatsfactoren vastgesteld die bedrijven belangrijk achten voor hun huisvesting. Een deel van deze factoren is ook relevant voor de ontwikkeling van werklocaties. In tabel 2.11 is bij alle vestigingsplaatsfactoren aangegeven welke factoren relevant zijn om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van werklocaties. Deze lijst vormt de basis voor de enquêtevragen in het empirisch deel.

Van de 33 factoren in tabel 2.11 hebben zes geen invloed op de ontwikkeling van een werklocatie. Het gaat om de factoren 'huidig pand te groot', 'laden en lossen', 'gebouw geschikt voor productiemethoden', 'interne logistiek', 'fusie / reorganisatie' en 'organisatorische overwegingen'. Dit zijn vanuit de aanleg van een werklocatie bekeken geen pullfactoren en daardoor niet relevant om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van een werklocatie. De pullfactoren van een werklocatie zorgen ervoor dat er bedrijven worden aangetrokken om zich te vestigen op die werklocatie.

Tabel: 2.10 Rolverdeling tussen overheidspartijen

	Planning	Programmering	Ontwikkeling	Uitgifte	Beheer
Rijk					
Provincie					
Gemeente					

Bron: Van Dinteren, 2011

Tabel: 2.11 Relevante factoren voor ontwikkeling van een werklocatie

Gebouw	Relevante factor
Kwaliteit gebouw	Ja
Uitbreidingsmogelijkheden	Ja
Representativiteit	Ja
Eigendomsvorm	Ja
Huidig pand te groot	Nee
Zichtbaar vanaf snelweg	Ja
Huur-/grondprijs / kwaliteit verhouding	Ja
Beschikbaarheid	Ja
Omgeving	Invloed
Personeel	Ja
Representativiteit omgeving	Ja
Landschappelijke kwaliteit omgeving	Ja
Dichtbij huidige vestiging	Ja
Dichtbij klanten	Ja
Dichtbij personeel	Ja
Dichtbij kennisinstellingen	Ja
Voorzieningen dichtbij	Ja
Dichtbij branchegenoten	Ja
Aantrekkelijk woonklimaat	Ja
Sociaal veilig	Ja
Ligging t.o.v. afnemers	Ja
Ligging t.o.v. leveranciers	Ja
Organisatie gemeenschappelijke voorzieningen	Ja
Medewerking overheid	Ja
Flexibiliteit	Ja
Infrastructuur	Invloed
Bereikbaarheid weg	Ja
Laden en lossen	Nee
Parkeren	Ja
Bereikbaarheid O.V.	Ja
Telecomvoorzieningen	Ja
Primair bedrijfsproces	Invloed
Gebouw geschikt voor productiemethoden	Nee
Interne logistiek	Nee
Organisatie	Invloed
Fusie / reorganisatie	Nee
Organisatorische overwegingen	Nee

Bron: Vening, 2011

2.4 Werklocatieconcepten en ontwikkelingsstrategieën

2.4.1 Werklocatieconcepten

Een concept is een naar type, functie en/of ontwerp repeteerbaar vastgoedproduct (Nozeman, 2008). Dit geldt ook voor werklocatieconcepten. Er zijn verschillende indelingen die voor werklocatieconcepten worden gebruikt. De meest voorkomende is die van IBIS:

1. Zware industrieterreinen
2. Zeehaventerreinen
3. Gemengde terreinen
4. Hoogwaardige terreinen
5. Distributieparken

Deze indeling van IBIS is erg algemeen. De indeling die Stec Groep hanteert is specifiek en wordt daarom in dit onderzoek gebruikt (Stec, 2012). Deze indeling onderscheidt *bedrijventerreinen*, *kantoorlocaties* en *overige werklocatieconcepten*. Interessant hieraan is welke concepten onder deze verdeling vallen. In bijlage 5 is voor elk werklocatieconcept een afbeelding opgenomen waarmee visueel wordt aangegeven hoe het concept eruit ziet.

Bedrijventerreinen

De categorie *bedrijventerreinen* wordt uitgesplitst in vier typen, zie tabel 2.12. Onder ‘moderne mix bedrijvigheid’ wordt verstaan bedrijven met een modern gemengd karakter. Het terrein van de bedrijven heeft een nette uitstraling en er staan representatieve gebouwen op. Onder de doelgroep worden alle soorten bedrijvigheid verstaan behalve detailhandel en kantoren. Onder ‘functioneel werkterrein’ wordt een terrein verstaan met een matige uitstraling waar weinig tot geen eisen aan de panden en kavels worden gesteld.

Tabel: 2.12 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen
1. Moderne mix bedrijvigheid
2. Functioneel werkterrein
3. Industrieterrein
4. Logistieke bedrijvigheid

Bron: Stec, 2012

Zoals de naam al aangeeft, staat de functionaliteit van de gebouwen en terreinen centraal. Onder de doelgroep vallen alle soorten bedrijvigheid die weinig tot geen eisen stellen aan uitstraling en omgeving. Een ‘industrieterrein’ is een grootschalig terrein voor middelgrote en grote productieactiviteiten. De doelgroep hiervoor zijn bedrijven met een hoge milieucategorie (4, 5 en 6). ‘Logistieke bedrijvigheid’ is speciaal ontworpen voor logistiek en distributie. Dit terrein is dan ook bedoeld voor de sector logistieke dienstverleners.

Kantoorparken

De categorie *kantoorlocaties* wordt uitgesplitst in vier typen, zie tabel 2.13. ‘Kantoorparken’ zijn vaak gelegen nabij het openbaar vervoer en aan uitvalswegen aan de rand van de stad. Het kwaliteitsniveau van kantoorlocaties is vaak hoger dan de standaard bedrijventerreinen. De doelgroepen voor kantoren zijn vaak zakelijke dienstverleners maar ook kantoorachtige bedrijvigheid zoals ICT. De ‘stand alone’ locatie is bedoeld voor alleenstaande kantoren of bedrijfsgebouwen. De doelgroep hiervoor is zeer divers. Onder een ‘science park’ wordt verstaan een park waar directe kennisrelaties tussen bedrijven en onderwijsinstellingen bestaan. Op een ‘industriële campus’ werken de bedrijven samen aan innovaties, vaak onder de vleugels van een groot bedrijf, bijvoorbeeld de high-tech campus in Eindhoven met als groot bedrijf Philips.

Tabel: 2.13 Kantoorlocaties

Kantoorlocaties
1. Kantorenpark
2. Stand alone
3. Science park
4. Industriële campus

Bron: Stec, 2012

Overige werklocatieconcepten

De categorie *overige werklocatieconcepten* wordt uitgesplitst in 6 typen, zie tabel 2.14. Het 'binnenstedelijk werkmilieu' is van oudsher de plek waar de winkelfuncties en centrumfuncties zijn gevestigd. De doelgroep voor binnenstedelijke werkmilieus zijn retail, cultuur, openbaar bestuur en winkels. Bij 'wonen / werken' gaat het om werken in een woonomgeving. De doelgroep voor wonen / werken is kleinschalige bedrijvigheid in de stad en betreft veelal ZZP'ers. Onder 'werken / wonen' wordt verstaan wonen op een bedrijventerrein. Het gaat hier om woon- / werkkavels. Er is geen specifieke doelgroep voor aangemerkt. De 'zorglocaties' zijn locaties voor bedrijven in de zorgsector. Vaak wordt dit type locatie ontwikkeld in combinatie met of in de nabijheid van een ziekenhuis.

Tabel: 2.14 Overige locaties

Overige concepten
1. Binnenstedelijk werkmilieu
2. Wonen / werken
3. Werken / wonen
4. Zorglocaties
5. Retail locaties
6. Edge-city

Bron: Stec, 2012

De doelgroepen voor zorglocaties zijn bedrijven in de zorgsector. 'Retail locaties' hebben als doelgroep grootschalige detailhandel. Het zijn locaties vaak gelegen aan de rand van de stad die gedomineerd worden door enkele grote winkels zoals de Ikea. 'Edge city' is een gemengde economische zone. Deze zone bestaat uit diverse economische functies waaronder kantoren, sportcentra, cultuurcentra maar ook wonen. De doelgroep voor edge city is dus ook gemêleerd.

2.4.2 Ontwikkelingsstrategieën werklocaties

Onder 'ontwikkelingsstrategie' wordt verstaan 'het op zoek gaan naar de juiste product-marktcombinaties voor werklocaties' (Bergh, 2011). De markt voor werklocaties is getransformeerd van een aanbod gestuurde naar een vraag gestuurde markt. Dit heeft consequenties voor de ontwikkelingen van werklocaties. Het concept van nieuwe locaties moet meer dan voorheen gericht zijn op de behoefte van de eindgebruiker (Bergh, 2011). De huisvestingseisen en -wensen veranderen en het is van groot belang om naar de optimale mix van functies te zoeken (werken, leisure, onderwijs, recreatie, ecologie en wonen) en naar de optimale mix van ruimtelijke inrichting van het gebied. In tabel 2.15 staan oude (aanbod gestuurde) en nieuwe (vraag gestuurde) ontwikkelingsstrategieën tegenover elkaar.

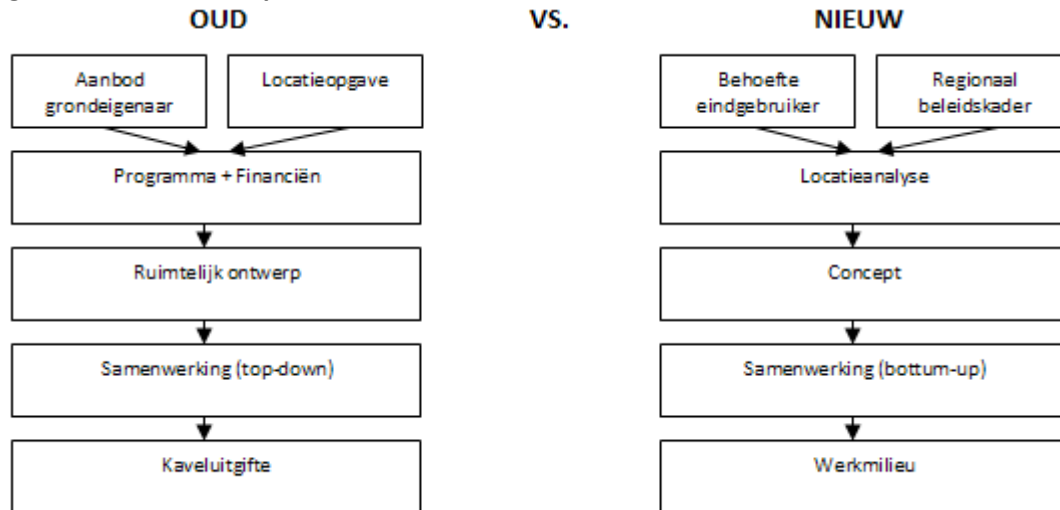
Tabel: 2.15 Oude en nieuwe ontwikkelingsstrategieën werklocaties

De oude ontwikkelingsstrategie van bedrijventerreinen	De nieuwe ontwikkelingsstrategie van werkmilieus
Aanbodgericht: de grondpositie centraal	Vraaggericht: de eindgebruiker centraal
Kavelwijze ontwikkeling van het gebied: bedrijven hebben nauwelijks onderlinge relatie	Ontwikkeling vanuit een gebiedsontwikkelingsperspectief met een sterk programmatisch-ruimtelijk concept en van meet af aan aandacht voor middelen en organisatie
Zwakke ruimtelijke identiteit van gebouwen en gebied	Het gebied heeft een sterke identiteit en ondersteunt het imago van gevestigde bedrijven
Gemeente is meestal ontwikkelaar van het gebied en geeft de grond uit	Gemeente stelt heldere spelregels, ontwikkeling en uitgifte door eigenaren en private partijen, zoals ontwikkelaars en beleggers al dan niet in samenwerking met overheidspartijen
Drijfveer van de gemeente: arbeidsplaatsen en opbrengsten grondbedrijf	Drijfveer van de gemeente en provincie: versterking economische structuur van de regio
Gericht op succes op de korte termijn: bedrijven die misschien niet helemaal passen in het gekozen profiel krijgen toch de ruimte	Gericht op succes op de lange termijn: de duurzame ontwikkeling van een werkmilieu met toekomstwaarde: er wordt vastgehouden aan het gekozen profiel
In het ontwerp worden alleen functionele verbindingen met de omgeving gelegd	In het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede inbedding in het (stedelijke) landschap: het gebied is onderdeel van de directe omgeving
Er is onvoldoende oog voor elkaar versterkende verbindingen tussen functies zoals onderwijs en andere (maatschappelijke) voorzieningen	Er wordt actief gezocht naar verbindingen met andere functies en voorzieningen zoals onderwijs, kennis en innovatie, leisure en zorg
Vrijblijvende regionale afstemming over omvang en type (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen	Regionale afspraken over omvang en type (her)ontwikkeling van werkmilieus
De rol- en taakverdeling tussen overheden onderling en tussen overheid en markt is onduidelijk	Overheden hebben duidelijke onderlinge afspraken over rol- en taakverdeling. De overheid is helder in haar verwachtingen van marktpartijen en wat de markt van de overheid mag verwachten

Bron: Bergh, 2011

In figuur 2.16 is gevisualiseerd hoe in de praktijk het oude ontwikkelingsproces voor werklocaties eruit zag en hoe het nieuwe ontwikkelingsproces eruit ziet. Het belangrijkste verschil is dat bij het nieuwe ontwikkelingsproces de gebruikers centraal zijn komen te staan en dat alle keuzes vanuit het oogpunt van de eindgebruikers gemaakt worden.

Figuur: 2.16 Ontwikkelproces werklocaties oud vs. nieuw



Bron: Bergh, 2011

De bedoeling van de nieuwe ontwikkelingsstrategie is dat de werklocaties beter bij de gebruikers aansluiten en dat de locaties langer aan de eisen en wensen van de ondernemers voldoen. Gemeenten lopen financieel risico bij de ontwikkeling van werklocaties en hebben, mede door de afgenomen vraag, grote behoefte aan de verkoop van percelen aan bedrijven op werklocaties. Voor bedrijven is de kwaliteit ten opzichte van de kwantiteit steeds belangrijker aan het worden bij een vestigingskeuze. Het is daarom belangrijk dat de aanbiedende partij van werklocaties goed weet wat de gebruiker van de locatie wil.

2.5 Trends en ontwikkelingen

Nederlandse wijken met veel werkgelegenheid worden vaak als aantrekkelijk gekenmerkt (Louw, 2009). Bedrijventerreinen in Nederland worden bijna altijd nog monofunctioneel ontworpen. Dit is opvallend omdat jaarlijks veel banen van bedrijventerreinen naar woonwijken verhuizen en er steeds minder bedrijven op bedrijventerreinen voor overlast zorgen. Er is een trend gaande dat er steeds beter gekeken wordt om delen van bedrijventerreinen te combineren met functies als wonen en recreëren.

De economie in Nederland is de laatste zestig jaar sterk veranderd. Deze verandering gecombineerd met de toenemende mogelijkheden van informatie- en communicatietechnologie, zorgt ervoor dat de manier waarop gewerkt wordt continu aan het veranderen is, waarvan de ontwikkeling nog niet ten einde is (Van Dinteren, 2010). Zie tabel

Tabel: 2.17 Oude versus Nieuwe werken

Het nieuwe werken	Het oude werken
Zelfstartend, onafhankelijk	Opdrachten krijg je van 'boven'
Vrijheid	Controle op aanwezigheid
Verantwoordelijkheid bij werknemer	Verantwoordelijkheid bij de baas
Vertrouwen in de medewerkers	Wantrouwen, daarom veel regels
Outputgericht	Input focus
Je werkt waar je bent	Werken doe je op kantoor
Je werkt wanneer het past	Je werkt van 9 tot 17 uur
Scheiding werk/privé vervaagt	Strikte scheiding werk / privé

Bron: www.telewerken.nl

2.17 voor verschillen tussen 'het nieuwe werken' en 'het oude werken'. Prognoses laten zien dat

kenniswerkers in de toekomst naar verhouding schaars worden ten opzichte van het werk. Als bedrijven deze mensen aan zich willen binden, moeten ze daar op allerlei vlakken hun best voor doen, een onderdeel daarvan is dat werknemers flexibel hun werk kunnen doen. Om het werk flexibel door het personeel te laten uitvoeren wordt er steeds vaker voor gekozen om Het Nieuwe Werken in te voeren. Dit kan, afhankelijk van de aard van het bedrijf, gevolgen hebben voor de hoeveelheid mensen die op kantoor komt werken en de inrichting van het kantoor (Van Dinteren, 2010).

Daarnaast valt te constateren dat de beroepsbevolking zich anders aan het organiseren is, er meer ZZP'ers komen en er meer werknemers zijn met flexibele contracten. ZZP'ers werken ook steeds meer aan opdrachten in groepen die continu van samenstelling veranderen (Dekker, 2011). Het aantal ZZP'ers in Nederland groeit gestaag van 400.000 in 1996 tot 640.000 in 2008. Hun aandeel in de werkzame beroepsbevolking groeide in dit tijdsbestek van 6% naar 9% in 2008 (CBS, 2009). De voorspellingen met betrekking tot de groei van ZZP'ers tot 2020 lopen sterk uiteen. De gemene deler in alle onderzoeken is dat het aantal ZZP'ers zal toenemen. MKB Nederland heeft in 2010 voorspeld dat Nederland rond 2020 twee miljoen ZZP'ers kent. Dit houdt een verdriedubbeling in ten opzichte van het aantal ZZP'ers in 2008. Opgemerkt hierbij dient te worden dat MKB Nederland in 2008 nog voorspelde dat al in 2010 twee miljoen ZZP'ers actief zouden zijn in Nederland. In het onderzoek van Dekker en Kusters van de Universiteit van Tilburg en het CBS wordt voorspeld dat Nederland in 2020 850.000 ZZP'ers kent. Een groei van 32% over twaalf jaar. Dit is fors lager dan de voorspelling van MKB Nederland. Kijkend naar feitelijke cijfers van het CBS over het aantal ZZP'ers op dit moment in Nederland lijkt het onderzoek van Dekker en Kusters dichterbij de werkelijkheid te liggen, er zijn volgens het CBS 722.000 ZZP'ers in het eerste kwartaal van 2011 (CBS, 2012). Deze veranderingen in bedrijfsprocessen, manieren van werken en de andere organisatie van mensen op de arbeidsmarkt hebben invloed op hoe de fysieke ruimte gebruikt wordt.

2.6 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de deelvragen één, twee en drie met betrekking tot werklocaties en vestigingsplaatsfactoren beantwoord. Onder werklocaties wordt verstaan 'locaties die vanwege hun bestemming geschikt zijn voor gebruik door (detail)handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie'. In dit hoofdstuk zijn bestaande onderzoeken behandeld met betrekking tot belangrijke vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven. Deze factoren zijn opgesomd in tabel 2.11 en daarbij is aangegeven of de factoren relevant zijn om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van werklocaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat veel onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren gedateerd zijn (voor of rond 2000). De relevante vestigingsplaatsfactoren zullen onderzocht worden voor de bedrijven in de gemeente Groningen in hoofdstuk 5 'Analyse resultaten empirisch onderzoek'. De veertien werklocatieconcepten, onderscheiden door de Stec Groep, worden in dit onderzoek gebruikt en voorgelegd aan de respondenten. De conclusie van dit hoofdstuk is dat de vestigingsplaatsfactoren uit tabel 2.11 en de werklocatieconcepten van Stec Groep leidend zijn om de huisvestingseisen en -wensen van de relevante sectoren te onderzoeken. Ook moet rekening worden gehouden met de trend dat ZZP'ers een steeds belangrijkere groep worden.

3. Sectoren en werklocaties

In dit hoofdstuk wordt deelvraag vier beantwoord. Er wordt vastgesteld op welke sectoren het onderzoek zich richt en er wordt gekeken naar het huidige en geplande aanbod van werklocaties in de gemeente Groningen. Het is belangrijk dat de sectoren bekend zijn omdat in hoofdstuk vijf de huisvestingseisen en –wensen per sector geanalyseerd worden. Op deze manier ontstaat er een beter inzicht in wat de verschillende sectoren qua werklocatie graag willen. De paragraaf over werklocaties in Groningen geeft een goed beeld van het huidige aanbod van werklocaties in de gemeente Groningen. Dit hoofdstuk is het laatste van het theoretisch deel, daarom zal dit hoofdstuk eindigen met de verwachtingen die in het resulterend deel worden getoetst.

3.1 Sectoren

In deelvraag vier wordt de vraag gesteld *Welke sectoren zijn relevant bij het onderzoek naar de toekomstige behoefte aan werklocaties?*. Het is belangrijk te weten op welke sectoren het onderzoek zich richt, omdat de resultaten per sector geanalyseerd worden. Er bestaan verschillende gebruikelijke indelingen voor bedrijfssectoren. Een van de bekendste indelingen is die van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze indeling wordt ook door de Kamer van Koophandel gehanteerd. In deze indeling worden twaalf sectoren onderscheiden. Bij de gemeente Groningen, dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (RO/EZ), wordt gebruik gemaakt van een andere indeling. In deze indeling wordt onderscheid gemaakt tussen de sectoren zoals aangegeven in tabel 3.1 ‘verdeling sectoren’. Pragmatisch is er voor gekozen om dit onderzoek aan te laten sluiten op de

Tabel: 3.1 Verdeling sectoren

Industrie	Distributie	Kennisintensieve diensten
Kapitaalintensieve industrie	Groothandel	ICT
Hightech	Transport	Kennisintensieve zakelijke dienstverlening
Metaal / elektro		Financiële dienstverlening
Bouwnijverheid		Overige dienstverlening
Consumentendiensten	Non-profit	
Perifere detailhandel	Onderwijs	
Detailhandel	Zorg	
Vrijetijdsdiensten	Openbaar bestuur	
Ambulante handel	Energie en milieu	

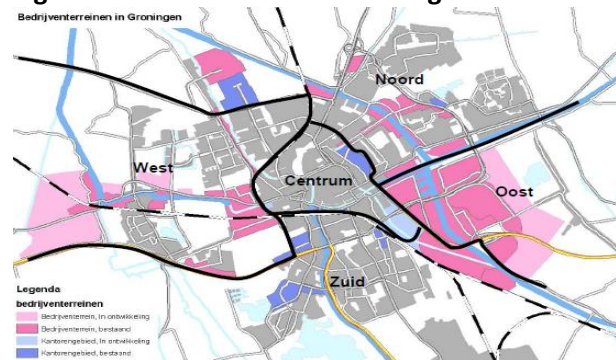
Bron: Louter, 2011; Vening, 2011; KvK, 2009

sector indeling van de dienst RO/EZ van de gemeente Groningen. Welbeschouwd komen alle sectoren van de indeling van het CBS ook voor in de indeling van de gemeente Groningen, behalve: landbouw, bosbouw, visserij, delfstofwinning en recreatieparken. Deze sectoren worden gezien als niet passend bij reguliere werklocaties en worden bij de definitie van werklocaties ook uitgesloten, zie paragraaf 2.1.

3.2 Werklocaties Groningen

Sinds 1850 wordt gesproken over de aanleg van bedrijventerreinen in Groningen (Hurenkamp, 1990). De ontwikkeling van terreinen zoals wij die nu kennen begon rond de jaren '20 van de 20^e eeuw. Op de kaart, opgenomen in figuur 3.2, is te zien waar de werklocaties in Groningen liggen. De lichtroze en - blauwe vlakken zijn gebieden in ontwikkeling en de donkerpaarse en blauwe vlakken zijn al voltooide bedrijven- en kantoorparken. Roze heeft betrekking op bedrijventerreinen en blauw op kantorenparken.

Figuur: 3.2 Werklocaties in Groningen



Bron: DTZ, 2008

De lichtroze vlakken links en rechts in het midden van figuur 3.1 zijn Westpoort en Roodehaan. Deze twee locaties zijn nog grotendeels onbebouwd en zijn bestemd voor een breed scala aan bedrijven (modern gemengd terrein). Uit onderzoek van Stec Groep is gebleken dat deze twee terreinen niet goed aansluiten op de vraagbehoefte vanuit de markt (Stec, 2012).

In de gemeente Groningen ligt voor 293,7 hectare aan plannen voor werklocaties klaar, zie tabel 3.3. Hiervan is 63,4 hectare direct uitgifbaar, 131,4 hectare betreft harde plannen en 99 hectare zijn zachte plannen. Op dit moment zijn er in de gemeente Groningen werklocaties van lage tot hoge kwaliteit beschikbaar.

De vraag is sinds begin 2000 sterk teruggelopen met een kleine opleving rond 2007. De prognoses geven aan dat het aanbod aan werklocaties zoals die nu aanwezig is, inclusief de harde / zachte plannen, de huidige en verwachte toekomstige vraag overtreft. Analyses van Stec Groep wijzen uit dat er een

Tabel: 3.3 Aanbod werklocaties gemeente Groningen

Status	Naam terrein	Netto ha.	Eerste uitgifte	Segment
Direct uitgifbaar				
	Zernike park	13,6	Gestart	Hoogwaardig
	Eemspoort	9,4	Gestart	Werkterrein
	Westpoort fase 1a	27,4	Gestart	Gemengd en werkterrein
	Roodehaan fase 1	13	Gestart	Gemengd en werkterrein
	Subtotaal	63,4		
Harde plannen				
	Westpoort fase 1b	41,9	2012	Gemengd en werkterrein
	Roodehaan fase 2 en 3	14,4	2020	Gemengd en werkterrein
	Westpoort fase 2	75	Voor 2020	Gemengd werkterrein
	Subtotaal	131,3		
Zachte plannen				
	Hoendiep Noord	2	Voor 2020	Wonen / werken
	Meerstad	90	Na 2020	Hoogwaardig en gemengd
	Heldenpark	7	-	Kleinschalig
	Subtotaal	99		
Totaal		293,7		

Bron: Stec, 2012

kwantitatieve mismatch bestaat tussen vraag en aanbod van werklocaties. Anno 2012 wordt er door de gemeente Groningen ook gewerkt aan het reduceren van het aanbod van werklocaties.

3.3 Conclusie sectoren en werklocaties

Paragraaf 3.1 geeft antwoord op deelvraag vier welke sectoren relevant zijn bij onderzoek naar de toekomstige behoefte aan werklocaties. De sectoren die in dit onderzoek aan bod komen zijn 'industrie', 'distributie', 'kennisintensieve dienstverlening', 'consumentendiensten' en 'non profit'. Er is voor deze sectoren gekozen omdat deze het beste aansluiten bij de sectorindeling die de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken van de gemeente Groningen hanteert. Uit paragraaf 3.2 blijkt dat er een sterk overaanbod is van werklocaties in de gemeente Groningen. Anno 2012 zijn er vier locaties met direct uitgifbare grond, dit zijn Zernike Park, Eemspoort, Westpoort fase 1a en Roodehaan.

3.4 Verwachtingen

Het theoretisch deel is afgerond, een aantal zaken zijn hierin opgevallen en zullen verder onderzocht worden in het empirisch deel. Om te bepalen wat er onderzocht zal worden zijn er verwachtingen opgesteld. Deze verwachtingen zullen in hoofdstuk vijf getoetst worden. Er zijn twee onafhankelijke variabelen in het onderzoek te onderscheiden, de 'sectoren' en het 'aantal medewerkers van bedrijven'. Voor deze twee onafhankelijke variabelen wordt nagegaan of ze invloed uitoefenen op de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en welke typen werklocaties daar het beste bij passen. Hiervoor zijn drie verwachtingen opgesteld.

Verwachting 1:

De huisvestingseisen en -wensen zijn gelijk voor de onderscheiden sectoren

In de geraadpleegde onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren wordt geen onderscheid gemaakt naar sectoren, behalve bij het onderzoek van B&A Groep. Omdat de bestaande onderzoeken verder niet spreken over verschillen tussen sectoren, wordt er in dit onderzoek ook verwacht dat de huisvestingseisen en -wensen gelijk zijn voor de onderscheiden sectoren.

Verwachting 2:

De huisvestingseisen en -wensen van ZZP'ers verschillen van bedrijven met een grotere omvang

In de geraadpleegde literatuur is geconstateerd dat ZZP'ers zich anders organiseren dan ondernemers met een grotere bedrijfsomvang, omdat eerst genoemden op een andere manier werken. Daarom wordt verwacht dat ZZP'ers andere huisvestingseisen en -wensen hebben.

Verwachting 3:

De werklocatievoorkeuren zijn verschillend voor de onderscheiden sectoren

Op basis van de literatuur in paragraaf 2.4.1 zijn drie werklocatie categorieën uiteengezet, uitgesplitst in totaal veertien locatieconcepten en de daarbij passende doelgroepen /sectoren. De sectorindeling van de gemeente Groningen wordt gehanteerd (tabel 3.1) Dat resulteert in de volgende vier sub-verwachtingen:

Verwachting 3.1

De sectoren 'industrie' en 'distributie' hebben voorkeur voor 'bedrijventerreinen' ten opzichte van andere sectoren (tabel 2.12).

In paragraaf 2.4.1 worden verschillende werklocatieconcepten besproken, één daarvan is 'bedrijventerreinen'. De doelgroep beschrijving die hierbij gegeven wordt komt overeen met 'industrie' en 'distributie', vandaar dat verwacht wordt dat deze sectoren voorkeur hebben voor deze locaties.

Verwachting 3.2

De sectoren 'kennisintensieve dienstverlening' en 'non profit' hebben voorkeur voor 'kantoorlocaties' (tabel 2.13) en het 'binnenstedelijk werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge-city' (tabel 2.14) ten opzichte van de overige sectoren.

In paragraaf 2.4.1 worden verschillende werklocatieconcepten besproken, onder andere 'kantoorlocaties', 'binnenstedelijk werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge city'. De doelgroep beschrijving die bij deze locaties gegeven worden komen overeen met de sectoren 'kennisintensieve dienstverlening' en 'non profit', vandaar dat verwacht wordt dat deze sectoren voorkeur hebben voor deze locaties.

Verwachting 3.3

De sector 'consumentendiensten' heeft voorkeur voor de locaties 'binnenstedelijk werkmilieu' en 'retail locaties' ten opzichte van de 'overige sectoren' (tabel 2.14).

In paragraaf 2.4.1 worden verschillende werklocatieconcepten besproken, onder andere 'binnenstedelijk werkmilieu' en 'retail locaties'. De doelgroep beschrijving die hierbij gegeven wordt komt overeen met 'consumentendiensten', vandaar dat verwacht wordt dat deze sector voorkeur heeft voor deze locatie.

Verwachting 3.4

'ZZP'ers' hebben vaker voorkeur voor de locaties 'werken / wonen' en 'wonen / werken' (tabel 2.14) dan andere bedrijfsomvangs.

Vanwege de omvang van een ZZP'er is er eerder de mogelijkheid om aan huis te werken.

4. Aanpak empirisch onderzoekdeel

In dit hoofdstuk wordt de methodologische aanpak behandeld. In de eerste paragraaf worden de onderzoeksstrategie, -methoden en -technieken besproken. Paragraaf 4.2 gaat verder in op de populatie, steekproef en respons van dit onderzoek. Vervolgens wordt in paragraaf 4.3 de kwaliteitsborging van dit onderzoek besproken en in paragraaf 4.4 worden de begrippen uit het theoretisch kader voor de enquête geoperationaliseerd. In paragraaf 4.5 wordt de vragenlijst die aan de experts is voorgelegd toegelicht.

4.1 Onderzoeksstrategie, -methoden en -technieken

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van online enquêtes. Deze techniek maakt het mogelijk om van een groot aantal onderzoekseenheden veel data te verzamelen (Baarda, 2006). Binnen de bedrijven heeft de persoon die verantwoordelijk is voor de huisvesting (respondent) de enquête ingevuld. De data die hieruit voortvloeien worden daarna geanalyseerd en overzichtelijk gepresenteerd. Om de gegevens te verzamelen en goed te kunnen verwerken is een vragenlijst opgesteld met gesloten vragen die op het internet is gezet. Elke respondent krijgt een unieke link waarmee toegang verkregen wordt tot de vragenlijst. Er is voor deze techniek gekozen om in beperkte tijd een grote hoeveelheid data te verzamelen die goed te verwerken is.

Het onderzoek is eerst met behulp van een test-link aan tien personen voorgelegd om onduidelijkheden te achterhalen en om vast te stellen hoelang het invullen duurt. Hoe langer het invullen duurt hoe hoger de non-respons (Verhoeven, 2008). Het is dus belangrijk om ervoor te zorgen dat het invullen niet te lang duurt. Er wordt aan de mensen die de testenquête invullen gevraagd hoeveel tijd het invullen kost. De ideale tijdsduur voor het invullen van een enquête is tien minuten. De vragenlijst (zie bijlage 4) is in de periode van 1 februari 2012 tot en met 15 februari 2012 opengesteld voor de respondenten. Na de eerste week is een mail verstuurd aan de respondenten die de lijst nog niet hebben ingevuld met daarin de vraag of ze dat alsnog willen doen. Tien dagen na openstelling van de enquête is nog een herinneringsmail verzonden naar de respondenten die het tot dan toe nog niet, of niet volledig hebben ingevuld. Na 14 dagen is de enquête gesloten. Zie bijlage zes en zeven voor de herinneringsmails.

4.2 Populatie, steekproef en respons

In het Vestigingenonderzoek, een onderzoek dat de gemeente Groningen jaarlijks uitvoert onder 13.000 bedrijven in de gemeente, hebben in 2011 560 bedrijven aangegeven te willen verhuizen binnen 4 jaar. Deze 560 bedrijven passen allen binnen de sectoren die in paragraaf 3.1 besproken worden (tabel 3.1). Hiervan willen 62 bedrijven naar een andere gemeente verhuizen, en van de 498 overgebleven bedrijven hebben 190 aangegeven geen contact met de gemeente Groningen te willen. Van 32 van de 308 overgebleven bedrijven kloppen de gegevens niet (meer). Dan blijven nog 276 onderzoekseenheden over. Naar deze selecte steekproef van 276 bedrijven is in 2012 een uitnodiging gestuurd om deel te nemen aan de enquête. De bedrijven hebben per e-mail een unieke link ontvangen waarmee de respondenten toegang hebben tot de digitale enquête. De uiteindelijke respons op het onderzoek bedraagt N = 112 bedrijven, wat gelijk staat aan een responspercentage

Tabel: 4.1 Respons per sector

Sector	Aantal uitgenodigde respondenten	Aantal reacties respondenten	Aantal geldige respondenten	Responspercentage	Geldig responspercentage
Industrie	33	23	21	69,70%	63,60%
Distributie	26	3	3	11,50%	11,50%
Kennisintensieve diensten	99	31	29	31,30%	29,30%
Consumentendiensten	38	29	21	76,30%	55,30%
Non profit	80	26	23	32,50%	28,80%
Totaal	276	112	97	40,60%	35,10%

van 40,6%. Echter, niet alle respondenten hebben de enquête volledig ingevuld. Het aantal geldig ingevulde enquêtes ligt op 97 wat gelijk staat aan een geldig responspercentage van 35,1%. Zie tabel 4.1 voor een overzicht van de respons per sector. Opvallend is dat 'industrie' en 'consumentendiensten' een hoge geldige respons hebben, 63,6% en 55,3%. Bij sectoren 'kennisintensieve diensten' en 'non profit' heeft net niet een op de drie respondenten gereageerd. De sector 'distributie' blijft met 11,5% sterk achter bij de overige sectoren. Er kan geen verklaring voor worden gegeven waarom de respons van de sector 'distributie' sterk achterblijft. Ondanks de lage respons wordt de sector 'distributie' wel meegenomen in het resulterend deel. Distributie kan ook niet worden ondergebracht bij een andere sector omdat het daarvoor teveel afwijkt. Het lage responspercentage beïnvloed op nadelige wijze de betrouwbaarheid, hier moet rekening mee worden gehouden bij het interpreteren van de resultaten. In tabel 4.2 staat aangegeven wat de bedrijfsomvang is van de bedrijven, het komt voor alle sectoren bij benadering overeen. Uiteindelijk worden de resultaten aan experts voorgelegd, hier zal worden bepaald of de uitkomsten voor 'distributie' geldig of ongeldig worden verklaard.

Tabel: 4.2 Bedrijfsomvang

Aantal Medewerkers		
Omvang	Frequentie	Percentage
1 / ZZP	41	42,3%
2 -5	32	33%
6 – 20	18	18,6%
21 - 100	3	3,1%
>100	3	3,1%
Total	97	100%

4.3 Kwaliteit onderzoek

Om een zo hoog mogelijke interne validiteit van het onderzoek te bewerkstelligen, is gebruik gemaakt van huisvestingsfactoren die al in eerdere onderzoeken zijn gevalideerd. Om een zo hoog mogelijke externe validiteit te verkrijgen, worden de antwoorden in de enquête waar het kan gestandaardiseerd. Om een zo hoog mogelijke respons op het onderzoek te verkrijgen, zijn twee herinneringsmails verzonden naar de respondenten. Bovendien wordt aan het begin van de enquête een korte uitleg gegeven waarvoor het onderzoek dient en wat er bedoeld wordt met bepaalde begrippen. Hiermee wordt de kans verkleind dat respondenten de vragen verkeerd interpreteren en zo de interne validiteit verlagen.

4.4 Operationalisering

In de overgangsfase van theorie naar empirisch onderzoek is het belangrijk om de factoren die in het theoretisch kader zijn vastgesteld en in de enquête terugkomen, meetbaar te maken. In de probleemstelling gaat het over 'de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en wat voor werklocatieconcepten daarbij passen'. In deze paragraaf wordt beschreven hoe in de enquête zo eenduidig mogelijk gevraagd wordt naar de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven en welke werklocatieconcepten daarbij passen. De enquête bestaat uit drie delen: een inleidend deel, een deel over de huisvestingseisen en -wensen en een deel over werklocaties.

Deel 1: inleiding

In het inleidend deel worden drie vragen gesteld die betrekking hebben op de onafhankelijke variabele. Als eerste wordt gevraagd onder welke sector het bedrijf valt, de tweede vraag heeft betrekking op het aantal medewerkers dat in dienst is en in de derde vraag komt aan de orde of de verhuiscens nog steeds bestaat en of het bedrijf een nieuw of bestaand gebouw wenst.

Deel 2: huisvestingseisen en -wensen

In het deel huisvestingseisen en -wensen worden vragen gesteld over drie onderwerpen: het gebouw, de omgeving en de infrastructuur. In paragraaf 2.2.2 van het theoretisch kader zijn de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren uit verschillende onderzoeken vastgesteld. In tabel 2.9 staan alle belangrijke vestigingsplaatsfactoren op een rij. Deze factoren dienen als basis voor de enquête. De enquête richt zich op de pullfactoren omdat dit met betrekking tot de probleemstelling het meest

voor de hand ligt. De nieuwe werklocaties moeten een sterke pullfactor vormen. De factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van werklocaties, zoals in tabel 2.11 aangegeven, zijn opgenomen in de enquête. In de probleemstelling wordt naar de 'eisen' en 'wensen' gevraagd, het verschil hiertussen is als volgt opgenomen in de enquête. Bij elk onderwerp, gebouw, omgeving en infrastructuur wordt eerst aan de respondent gevraagd om per factor aan te geven of deze belangrijk wordt gevonden. Hier kunnen de wensen van de respondent worden aangegeven. Dan wordt aan de respondent gevraagd om een vastgesteld aantal per onderwerp te kiezen die absoluut vereist zijn aan een nieuwe locatie. Hierdoor ontstaat het verschil tussen wat bedrijven wensen en wat ze absoluut eisen. Omdat het onderzoek, waarop de lijst in tabel 2.9 is gebaseerd, niet voldoende actueel zou kunnen zijn, is er in de enquête ook op verschillende plekken de mogelijkheid geboden om de respondenten 'Anders, namelijk: ...' in te laten vullen. Dit moet ervoor zorgen dat belangrijke factoren die nog niet genoemd zijn, door de respondenten genoemd kunnen worden.

Om ervoor te zorgen dat alle vragen in de enquête eenduidig en helder zijn, is een aantal vragen voorzien van een korte toelichting waarin uitgelegd is wat er exact bedoeld wordt. Ook is er zoveel mogelijk gekozen voor standaardisatie van de antwoorden. Er zijn twee typen antwoordschalen gebruikt, een loopt van 'zeer belangrijk' tot en met 'zeer onbelangrijk' en de ander loopt van 'zeer goed' tot en met 'zeer slecht'. Voor een aantal vragen waarbij geen standaard antwoordschaal past, zijn andere standaard antwoorden geformuleerd. Er is voor een oneven schaal gekozen omdat dat de respondent beter dwingt tot het geven van zijn mening (Peer, 2012) Bij een aantal vragen als een respondent 'zeer goed' of 'goed' aangeeft wordt nog gevraagd wat de respondent daarmee bedoelt. Bijvoorbeeld bij de vraag 'Hoe belangrijk vindt u parkeren?'. Als de respondent aangeeft 'zeer belangrijk' of 'belangrijk', wordt daarna nog gevraagd of ze dat dan willen op 'eigen terrein', 'op een algemene parkeervoorziening' of 'dat ze daar geen voorkeur voor hebben'.

Deel 3: werklocatieconcepten

De probleemstelling geeft ook aan dat uitgezocht moet worden welke werklocatieconcepten bij de huisvestingseisen en -wensen van de sectoren passen. Deel drie van de enquête gaat over verschillende werklocatieconcepten, dit zijn de afhankelijke variabelen met betrekking tot werklocatieconcepten. In paragraaf 2.4 van het theoretisch kader zijn 14 verschillende werklocatieconcepten uiteengezet. Deze werklocatieconcepten komen op twee verschillende manieren terug in de enquête. Eerst wordt de respondenten gevraagd om op basis van een verbale omschrijving van verschillende werklocatieconcepten aan te geven wat het beste bij hun bedrijf past. Hier kan antwoord op worden gegeven op een schaal van 'zeer goed', 'goed', 'gemiddeld', 'slecht', 'zeer slecht'. Na deze abstracte beschrijving van de werklocatieconcepten krijgt de respondent 14 afbeeldingen te zien van werklocatieconcepten. Deze afbeeldingen corresponderen met de beschreven werklocatieconcepten in paragraaf 2.4. Aan de hand van deze afbeeldingen kan dan bepaald worden hoe het type werklocatie er visueel uit moet komen te zien.

4.5 Interviews experts

Naast enquêtes worden er ook acht interviews gehouden, zie bijlage 7, het doel hiervan is om opvallende uitkomsten van de enquête er uit te lichten en te verklaren. De experts vormen een afspiegeling van de sectoren die in de enquête zijn onderzocht, het gaat om wetenschappers, vertegenwoordigers van belangenbehartigingsorganisaties, bedrijfsmakelaars en adviseurs met betrekking tot bedrijfshuisvesting. In paragraaf 5.3 is een tabel opgenomen met de namen van de experts en van welke sectoren ze kennis hebben.

De interviews met de experts worden gehouden nadat de analyse van de enquêtes heeft plaatsgevonden. Aan de experts wordt gevraagd aan te geven welke huisvestingsfactoren zij belangrijk achten voor de onderscheiden sectoren. De mening van de experts wordt naast de uitslag

van de enquêtes gelegd en daarna wordt gekeken waar de experts een afwijkende mening hebben ten opzichte van de resultaten van de enquêtes. Als een expert een afwijkende mening heeft, wordt gevraagd of en hoe dit te verklaren valt. Dit wordt gedaan voor zowel de gebouw-, omgevings- als infrastructuurfactoren.

De experts geven ook aan welke locatieconcepten zij het beste vinden passen bij de onderscheiden sectoren. Hier wordt ook gekeken of de expert een afwijkende mening heeft ten opzichte van de resultaten van de enquête, mocht dit het geval zijn dan wordt gevraagd of en hoe dit te verklaren is. Door het interview op deze manier vorm te geven worden de experts uitgedaagd hun mening te geven en wordt het duidelijk waar experts een andere uitslag verwachten dan die van de enquête. Mochten de experts over bepaalde factoren een andere mening hebben dan de respondenten van de enquête, dan wordt dat in hoofdstuk vijf aangegeven.

5. Analyse resultaten empirisch onderzoek

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd aan de hand van de verwachtingen die zijn opgesteld in het theoretisch deel en worden de laatste twee deelvragen beantwoord. Allereerst worden er begrippen in paragraaf 5.1 toegelicht die belangrijk zijn voor het interpreteren van de gebruikte statistische bewerkingen. Na de begrippen zullen de verwachtingen opeenvolgend behandeld worden in paragraaf 5.2. In paragraaf 5.3 worden de interviews met experts behandeld en in de laatste paragraaf wordt de conclusie van de resultaten getrokken.

5.1 Bepalingen

In deze paragraaf worden begrippen uiteengezet die in de rest van dit hoofdstuk gebruikt worden. De omschrijvingen van de begrippen worden in deze paragraaf gegeven en in de rest van het hoofdstuk worden de begrippen vervolgens als bekend verondersteld.

Algemeen

Factor

In tabel 2.11, in het theoretisch deel, zijn vestigingsplaatsfactoren opgesomd die in andere onderzoeken naar huisvestingseisen en -wensen van bedrijven als belangrijk naar voren zijn gekomen. Deze vestigingsplaatsfactoren zijn in de enquête van dit onderzoek aan de respondenten voorgelegd met de vraag 'hoe belangrijk zijn onderstaande factoren voor u?'. Als in dit hoofdstuk 'factor(en)' staat wordt bijvoorbeeld bedoeld 'uitbreidingsmogelijkheden' of 'gebouw nabij klanten'.

Equidistance

Er wordt uitgegaan van het principe 'equidistance'. Dit houdt in dat de stappen tussen de verschillende antwoordmogelijkheden 'zeer belangrijk' tot en met 'zeer onbelangrijk' rekenkundig even groot zijn. Dit zorgt ervoor dat de data getoetst kunnen worden door middel van de Kruskal Wallis Toets en de Mann Whitney Toets (Meester, 2012). Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit een kleine vertekening van de werkelijkheid kan inhouden.

Statistische toets: Kruskal Wallis

De Kruskal Wallis Toets rangschikt alle antwoorden van alle groepen samen. Dan neemt het de som van de rangnummers van de groepen die worden vergeleken. Hoe groter de verschillen tussen deze sommen zijn, des te sterker is het bewijs dat in sommige groepen de antwoorden systematisch groter zijn dan in andere groepen. De Kruskal Wallis Toets kan meer dan twee groepen met elkaar vergelijken en is de non-parametrische variant op de één factor ANOVA toets. De antwoordschalen moeten continu verdeeld zijn voor de Kruskal Wallis Toets (Moore, 2008).

Statistische toets: Mann Whitney Toets

De Mann Whitney Toets werkt volgens hetzelfde principe als de Kruskal Wallis Toets, alleen kan het maximaal twee groepen met elkaar vergelijken (Moore, 2008).

Overig

Significantie

Significantie geeft aan of aangenomen kan worden dat een uitkomst wel of niet door toeval is ontstaan. Een uitkomst is significant als er kan worden aangenomen dat die niet door toeval is ontstaan maar door iets anders (Moore, 2008). In dit onderzoek wordt uitgegaan van een significantieniveau van 95%.

Respons 'distributie'

De respons op de sector 'distributie' is erg laag, hier moet rekening mee worden gehouden bij het interpreteren van de gegevens van deze sector, deze kunnen een verkeerde voorstelling van zaken

geven. De cijfers zijn wel bij de resultaten vermeld. De cases van de sector 'distributie' passen niet bij een andere sector, vandaar dat ze toch apart vermeld staan.

SPSS Statistics 18.0

Voor de statistische toetsen in dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van het software programma SPSS Statistics 18.0. In dit hoofdstuk wordt per statistische analyse aangegeven welke toets er gebruikt is.

5.2 Verwachtingen

In deze paragraaf worden de verwachtingen getoetst die zijn opgesteld in paragraaf 3.4. Hieronder staat kort aangegeven waarom de verwachtingen zijn gesteld en wanneer ze worden verworpen.

Verwachting 1: de huisvestingseisen en -wensen zijn gelijk voor de onderscheiden sectoren

Met deze verwachting wordt gekeken waar de overeenkomsten en de verschillen tussen de huisvestingseisen en -wensen van de bedrijven van de verschillende sectoren zitten. Dit is belangrijk om te weten, omdat op deze manier gekeken kan worden of er bijvoorbeeld ook één locatie ontwikkeld kan worden die voldoet aan de eisen en wensen van meerdere sectoren.

Verwachting één wordt verworpen als er minimaal twee factoren tussen de sectoren significant van elkaar afwijken binnen minimaal één van de factorgroepen 'gebouwfactoren', 'omgevingsfactoren' en 'infrastructuurfactoren'.

Verwachting 2: de huisvestingseisen en -wensen van ZZP'ers verschillen van bedrijven met een grotere omvang

Het aantal ZZP'ers in Nederland groeit en de verwachting is dat deze groei blijft aanhouden. Daarbij komt dat ZZP'ers zich anders organiseren voor 'werk' dan andere bedrijven. Als aanbieder van werklocaties is het belangrijk om alle bedrijven goed te faciliteren. Relevant is om te weten of er ook apart beleid moet komen voor ZZP'ers vanwege afwijkende vestigingsplaatswensen of dat ze hetzelfde behandeld kunnen worden als 'overige bedrijven'.

Verwachting twee wordt verworpen als er minimaal twee factoren tussen ZZP'ers en bedrijven met een grotere omvang niet significant verschillen binnen minimaal één van de factorgroepen 'gebouwfactoren', 'omgevingsfactoren' en 'infrastructuurfactoren'.

Verwachting 3: de werklocatievoorkeuren zijn verschillend voor de onderscheiden sectoren

Met deze verwachting wordt gekeken waar de overeenkomsten en de verschillen tussen de werklocatievoorkeuren van de sectoren zitten. Dit is belangrijk om te weten, op deze manier kan gekeken worden welke sectoren op één terrein gehuisvest kunnen worden.

Verwachting drie wordt verworpen als er minimaal voor twee sectoren geen significante verschillen bestaan in voorkeur voor het type werklocatie.

5.2.1 Overeenkomsten en verschillen tussen sectoren

Verwachting 1: De huisvestingseisen en -wensen zijn gelijk voor de onderscheiden sectoren

Om er achter te komen of verwachting één juist is, wordt eerst de frequentieverdeling van de respondenten aangegeven binnen een sector voor het belang dat zij hechten aan een bepaalde factor. Bij elke factor kunnen de respondenten kiezen uit vijf antwoordopties. Zeer belangrijk – Belangrijk – Neutraal – Onbelangrijk – Zeer onbelangrijk. Om overzichtelijk aan te geven hoeveel procent binnen een sector een factor 'belangrijk' vindt, is er voor gekozen om de vijf antwoordcategorieën te her-coderen naar een categorie '0 = belangrijk' en een categorie '1 =

onbelangrijk'. De categorieën 'zeer belangrijk' en 'belangrijk' vormen hierbij de categorie '0 = belangrijk'. De overige categorieën behoren dan tot '1 = onbelangrijk'. Door twee categorieën te maken is het overzichtelijker om te zien hoe belangrijk een sector een bepaalde factor vindt. Om de toetsing van *verwachting één* overzichtelijk te houden, worden de resultaten gepresenteerd in drie stappen: de gebouwfactoren, de omgevingsfactoren en de infrastructuurfactoren. Nadat de gebouw wensen gepresenteerd zijn volgen de gebouwweisen, de omgevingswensen, de omgevingseisen et cetera.

Gebouw

Gebouwwensen

In tabel 5.1 staat in procenten aangegeven hoe belangrijk de verschillende sectoren

een gebouwfactor vinden. Opvallend is, de sector 'distributie' buiten beschouwing gelaten, dat de sectoren alle gebouwfactoren even belangrijk vinden binnen een marge van twintig procentpunt. Voor de factor 'eigendomsvorm' is de respondenten die dit belangrijk vinden ook gevraagd naar welk type eigendomsvorm hun voorkeur uitgaat, zie tabel 5.2. Als de sector 'distributie' buiten beschouwing wordt gelaten blijkt uit deze tabel dat de voorkeuren van de onderscheiden sectoren met betrekking tot type eigendomsvorm binnen een bandbreedte van twaalf procentpunt zitten voor zowel 'koop' als 'huur'. Op de vraag of bedrijven ook in een bedrijfsverzamelgebouw gehuisvest willen zijn is wisselend geantwoord, zie tabel 5.3.

Verwachting één veronderstelt dat de huisvestingswensen van de onderscheiden sectoren gelijk zijn. Uit de tabellen 5.1 t/m 5.3 blijken er verschillen te zijn over hoe belangrijk een bepaalde sector een factor vindt. Aan de hand van de Kruskal Wallis Toets blijkt dat er geen bewijs is dat deze verschillen significant zijn, zie tabel 5.4. Het significantieniveau is voor elke onderzochte factor groter dan 0,05 en daarom mag er niet worden aangenomen dat er verschillen

Tabel: 5.1 Gebouwwensen

Gebouwwensen	Industrie	Distributie	Kennis dienst	Consudienst	Non profit
Uitbreidingsmogelijkheden	33,3%	33,3%	34,5%	47,6%	34,8%
Eigendomsvorm	50,0%	33,3%	37,9%	42,9%	56,5%
Zichtlocatie gebouw	42,9%	66,7%	41,4%	61,9%	43,5%
Representatief gebouw	47,6%	100,0%	65,5%	66,7%	56,5%
Prijs-/ kwaliteitverhouding	81,0%	100,0%	82,8%	81,0%	60,9%

N = 97

Tabel: 5.2 Voorkeur koop / huur

	Koop	Huur	Geen voorkeur
Industrie	64%	27%	9%
Distributie	0%	100%	0%
Kennisdienst	73%	27%	0%
Consu dienst	67%	33%	0%
Non profit	61%	39%	0%

N = 45

Tabel: 5.3 Huisvesten in bedrijfsverzamelgebouw

	Ja	Ja, bij branchege	Ja, bij zelfde uitstr	Nee	Geen voorkeur
Industrie	19%	5%	14%	24%	38%
Distributie	0%	0%	0%	100%	0%
Kennisdienst	24%	4%	24%	24%	24%
Consu dienst	10%	10%	10%	42%	29%
Non profit	0%	17%	30%	26%	26%

N = 97

Tabel: 5.4 Kruskal Wallis Toets Gebouwwensen

Test Statistics^{a,b}

	Uitbreidingsmogelijkheden gebouw	Representatief gebouw	Zichtlocatie gebouw	Prijs-/ kwaliteitverhouding	Eigendomsvorm gebouw
Asymp. Sig.	,381	,396	,353	,490	,603

a. Kruskal Wallis Toets

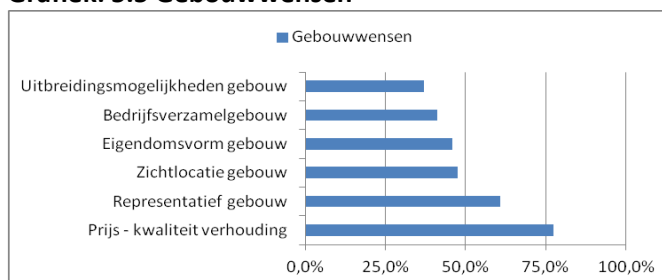
b. Grouping Variable: Categorie bedrijf

c. N = 97

bestaan tussen de sectoren.

De verwachting dat 'de huisvestingswensen van de onderscheiden sectoren gelijk zijn' blijkt voor de gebouwwensen te kloppen. Dat betekent dat de gebouwwensen eruit zien zoals aangegeven in grafiek 5.5 en voor de onderscheiden sectoren niet als

Grafiek: 5.5 Gebouwwensen



N = 97

Tabel: 5.6 Gebouweisen

Gebouweisen	Distributie	Kennis dienst	Consudienst	Non profit
Uitbreidingsmogelijkheden	0,0%	31,0%	23,8%	25,8%
Eigendomsvorm	0,0%	17,2%	23,8%	30,4%
Zichtlocatie gebouw	33,3%	24,1%	52,4%	21,7%
Representatief gebouw	66,7%	75,9%	57,1%	60,9%
Prijs-/ kwaliteitverhouding	100,0%	93,1%	81,0%	78,3%

N = 97

verschillend getypeerd hoeven te worden. In deze grafiek staat het percentage van de respondenten dat een factor 'belangrijk' vindt.

Gebouweisen

In de enquête is de respondenten ook gevraagd welke factoren ze als 'eis' zien, zie tabel 5.6. Opvallend is dat, de sector 'distributie' buiten beschouwing gelaten, de drie factoren die het vaakst als 'eis' worden genoemd, bij de gebouwwensen het vaakst als 'belangrijk' zijn gekenmerkt. Wel is de bandbreedte van de percentages bij de factoren van 'gebouweisen' groter. Vooral de factor

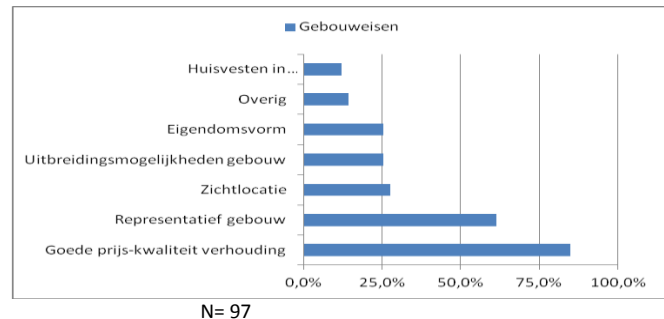
Tabel: 5.7 Kruskal Wallis Toets Gebouweisen

Test Statistics ^{a,b}						
	Uitbreidingsmogelijkheden gebouw	Representatief gebouw	Zichtlocatie	Prijs-/ kwaliteit verhouding	Eigendomsvorm	Huisvesten in bedrijfsverzamelgebouw
Asymp. Sig.	,692	,354	,066	,531	,396	,864

- a. Kruskal Wallis Toets
- b. Grouping Variable: Categorie bedrijf
- c. N = 97

'zichtlocatie' wordt relatief vaker als 'eis' genoemd door 'consumentendiensten' dan door de overige sectoren. Maar uit de Kruskal Wallis Toets blijkt dat er geen significante verschillen bestaan tussen de eisen van de onderscheiden sectoren, zie tabel 5.7. Dit houdt in dat verwachting één klopt voor de gebouweisen. In grafiek 5.8 staat aangegeven hoe vaak een factor gemiddeld als 'eis' is genoemd door de onderscheiden sectoren'. Bij 'overig' hebben de respondenten kenbaar gemaakt dat een 'lage huurprijs' en 'gebouwfunctionaliteit' belangrijk zijn.

Grafiek: 5.8 Gebouweisen



N = 97

Omgeving

Omgevingswensen

In tabel 5.9 staat aangegeven hoe belangrijk de onderscheiden sectoren de verschillende omgevingsfactoren vinden. Voor een aantal factoren blijken er verschillen in procenten te bestaan van ongeveer 30 procentpunt, maar dit zegt niets over of

Tabel: 5.9 Omgevingswensen

Omgevingswensen	Industrie	Distributie	Kennis dienst	Consudienst	Non profit
Represen. omgeving	47,6%	100,0%	69,0%	76,2%	52,2%
Sociaal veilige omgeving	66,7%	100,0%	79,3%	81,0%	78,3%
Medewerking overheid	76,2%	100,0%	65,5%	66,7%	69,6%
Ruime keuze locaties	52,4%	100,0%	34,5%	52,4%	52,2%
Gebouw nabij huidige vestig.	42,9%	66,7%	31,0%	33,3%	39,1%
Gebouw nabij woonwijk	23,8%	0,0%	44,8%	33,3%	43,5%
Gebouw nabij personeel	9,5%	0,0%	31,0%	9,5%	13,0%
Gebouw nabij klanten	33,3%	33,3%	44,8%	57,1%	60,9%
Gebouw nabij leveranciers	38,1%	0,0%	17,2%	9,5%	4,3%
Gebouw nabij branchegenot.	14,3%	0,0%	17,2%	23,8%	26,1%
Gebouw nabij kennisinstell.	9,5%	0,0%	24,1%	4,8%	13,0%
Gebouw nabij voorzieningen	14,3%	33,3%	41,4%	23,8%	26,1%

N = 97

een verschil significant is. Verwachting één veronderstelt dat de huisvestingswensen van de onderscheiden sectoren gelijk zijn. Aan de hand van de Kruskal Wallis Toets blijkt dat er alleen voor

Tabel: 5.10 Kruskal Wallis Toets Omgevingswensen

Test Statistics ^{a,b}												
	Representatieve omgeving	Sociale veiligheid omgeving	Medewerking overheid	Ruime keuze locaties	Gebouw nabij huidige vestiging	Gebouw nabij woonwijk	Gebouw nabij personeel	Gebouw nabij klanten	Gebouw nabij leveranciers	Gebouw nabij branchegenoten	Nabijheid kennisinstellingen	Voorzieningen
Asymp. Sig.	,187	,194	,862	,563	,805	,117	,326	,506	,782	,762	,036	,052

- a. Kruskal Wallis Toets
- b. Grouping Variable: Categorie bedrijf
- c. N = 97

de factor 'nabijheid kennisinstellingen' een significant verschil bestaat tussen de sectoren, zie tabel 5.10. De factor 'voorzieningen' valt met een overschrijdingskans van 0,052 net buiten de categorie 'significant verschil'.

Tabel: 5.11 Mann Whitney kennisinstelling

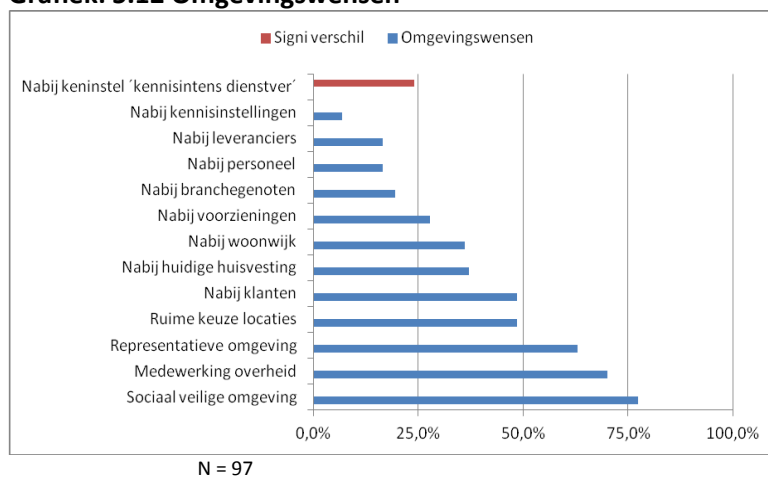
Mann Whitney Toets	
Nabijheid kennisinstellingen	Asymp. Sig.
Kennisintensieve diensten - Industrie	0,046
Kennisintensieve diensten - Consudienst	0,004
Grouping variabele: categorie bedrijf	

N industrie = 21 N consudienst = 21

Aan de hand van de Mann Whitney Toets is getoetst tussen welke sectoren een significant verschil bestaat voor de factor 'gebouw nabij kennisinstellingen', zie tabel 5.11. Hieruit blijkt dat er een significant verschil bestaat tussen de sector 'kennisintensieve diensten' en de sectoren 'industrie' en 'consumentendiensten'.

De verwachting dat de huisvestingswensen gelijk zijn voor de onderscheiden sectoren blijkt niet voor alle omgevingswensen te kloppen, er is voor de factor 'nabijheid kennisinstellingen' een significant verschil gevonden. Echter, bij één significante afwijking van een factor hoeft de verwachting niet verworpen te worden. Uit de Mann Whitney Toets blijkt dat 'kennisintensieve diensten' significant afwijken van de sectoren 'industrie' en 'consumentendiensten'. Dat betekent dat de gebouwensen eruit zien zoals aangegeven in grafiek 5.12. Let op de rode staaf, omdat de sector 'kennisintensieve dienstverlening' het significant belangrijker vindt om nabij 'kennisinstellingen' gehuisvest te zijn, is deze apart vermeld. Bij 'omgevingswensen' dient wel opgemerkt te worden dat de factor 'gebouw nabij voorzieningen' door 'kennisintensieve diensten' net niet significant belangrijker wordt gevonden dan door de overige sectoren.

Grafiek: 5.12 Omgevingswensen



Tabel: 5.13 Omgevingseisen

Omgevingseisen	Industrie	Distributie	Kennis dienst	Consu dienst	Non profit
Represen. omgeving	52,4%	100,0%	82,8%	76,2%	73,9%
Sociaal veilige omgeving	57,1%	100,0%	69,0%	71,4%	82,6%
Medewerking overheid	66,7%	100,0%	55,2%	47,6%	52,2%
Ruime keuze locaties	9,5%	66,7%	20,7%	19,0%	26,1%
Gebouw nabij huidige vestig	42,9%	66,7%	24,1%	47,6%	30,4%
Gebouw nabij woonwijk	14,3%	0,0%	13,8%	14,3%	43,5%
Gebouw nabij personeel	9,5%	0,0%	17,2%	0,0%	21,7%
Gebouw nabij klanten	33,3%	33,3%	20,7%	52,4%	56,5%
Gebouw nabij leveranciers	28,6%	0,0%	0,0%	4,8%	0,0%
Gebouw nabij branchegegot	4,8%	0,0%	13,8%	33,3%	13,0%
Gebouw nabij kennisinstell.	4,8%	0,0%	13,8%	0,0%	4,3%
Gebouw nabij voorzieningen	19,0%	66,7%	37,9%	33,3%	34,8%
Orga. gemeen. voorziening	19,0%	33,3%	20,7%	9,5%	13,0%
Overig	19,0%	0,0%	6,9%	14,3%	4,3%

N = 97

Omgevingseisen

In de enquête is de respondenten ook gevraagd welke omgevingsfactoren ze als 'eis' zien, zie tabel 5.13. Opvallend is dat de drie factoren die bij 'omgevingswensen' het vaakst als 'belangrijk' zijn gekenmerkt, ook het vaakst als 'eis' worden

genoemd. Uit tabel 5.14 blijkt dat er voor de omgevingseisen 'nabij woonwijk' en 'nabij leveranciers' significante verschillen bestaan tussen verschillende sectoren. Opvallend is dat er geen significant verschil bestaat tussen 'gebouw nabij kennisinstelling', terwijl dat bij 'omgevingswensen' wel het

Tabel: 5.14 Kruskal Wallis Toets Omgevingseisen

	Reprtati eve omge	Sveilig heid omge	Mede w overheid	Keuz e loca	Nabij huid vesti	Nabij woon wijk	Nabij perso neel	Nabij klante n	Nabij leveranci ers	Nabij afnemer s	Branc hegen oten	Kennisin stellinge n	Voorzieni ngen	Orga gemeen voorzieni ngen
Asymp . Sig.	,130	,318	,403	,210	,297	,043	,201	,065	,001	,312	,107	,327	,448	,735

a. Kruskal Wallis Toets
 b. Grouping Variable: Categorie bedrijf
 c. N = 97

geval was. Uit de Mann Whitney Toets blijkt dat er een significant verschil bestaat tussen de sector 'non profit' en de sectoren 'industrie', 'kennisintensieve dienstverlening' en 'consumentendiensten'. Uit tabel 5.15 blijkt dat de sector 'non profit' de omgevingsfactor 'gebouw nabij woonwijk' vaker als 'eis' ziet en dit dus een significant verschil is. Voor de factor 'gebouw nabij leveranciers' blijkt dat er een significant verschil bestaat tussen de sector 'industrie' en de sectoren 'kennisintensieve

Tabel: 5.15 Mann Whitney Toets nabij woonwijk

Mann Whitney Test	
Nabij woonwijk	Asymp. Sig.
Non profit - Industrie	0,036
Non profit - Distributie	0,153
Non profit - Kennisintensieve diensten	0,018
Non profit - Consumentendiensten	0,036
Grouping variabele: categorie bedrijf	

N non profit = 23 N industrie = 21 N distributie = 3
N kennisdienst = 29 N consudiens = 21

Tabel: 5.16 Mann Whitney Toets nabij leveranciers

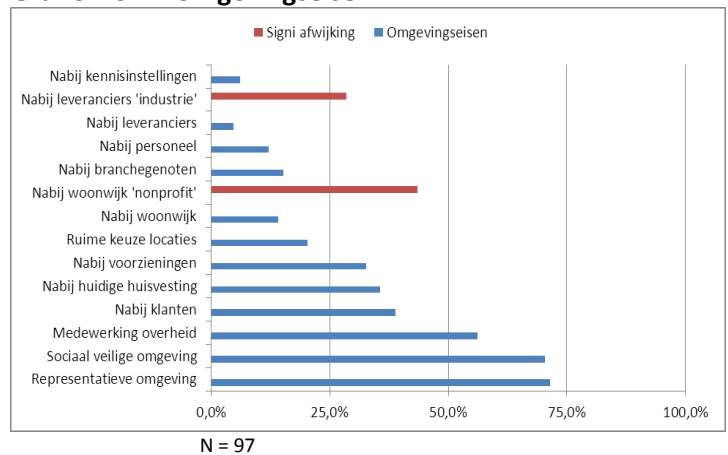
Mann Whitney Test	
Nabij leveranciers	Asymp. Sig.
Industrie - Distributie	0,295
Industrie - Kennisintensieve diensten	0,002
Industrie - Consumentendiensten	0,041
Industrie - Non profit	0,06
Grouping variabele: categorie bedrijf	

N non profit = 23 N industrie = 21 N distributie = 3
N kennisdienst = 29 N consudiens = 21

diensten', 'consumentendiensten' en 'non profit'. Uit tabel 5.16 blijkt dat 'industrie' de factor 'gebouw nabij leveranciers' vaker als 'eis' ziet en dit dus een significant verschil is, opvallend is dat dit bij omgevingswensen niet het geval is.

In grafiek 5.17 staat aangegeven hoe vaak een omgevingsfactor gemiddeld als 'eis' is genoemd door de onderscheiden sectoren. De factoren 'gebouw nabij woonwijk' en 'gebouw nabij leveranciers' staan twee keer vermeld omdat hiervoor één van de sectoren significant afwijkt van de overige sectoren. Omdat meer dan één factor significant afwijkt tussen twee sectoren dient verwachting één voor 'omgevingseisen' verworpen te worden.

Grafiek: 5.17 Omgevingseisen



Tabel: 5.18 Infrastructuurwensen

Infrastructurele wensen	Industrie	Distributie	Kennis dienst	Consudienst	Non profit
Bereikbaarheid gebouw	85,7%	100,0%	86,2%	81,0%	87,0%
Gebouw direct aan snelweg	23,8%	66,7%	20,7%	19,0%	21,7%
Parkeren	71,4%	100,0%	79,3%	85,7%	95,7%
Openbaar vervoer	47,6%	33,3%	75,9%	66,7%	82,6%
Telecomvoorzieningen	76,2%	100,0%	86,2%	85,7%	78,3%

N = 97

vinden. Het valt op dat de percentages, 'distributie' buiten beschouwing gelaten, binnen een

Tabel: 5.19 Kruskal Wallis Toets Infrastructuurwensen

Test Statistics^{a,b}

	Bereikbaarheid gebouw	Gebouw direct aan snelweg	Parkeren	Openbaar vervoer	Telecomvoorzieningen
Asymp. Sig.	,717	,130	,420	,017	,656

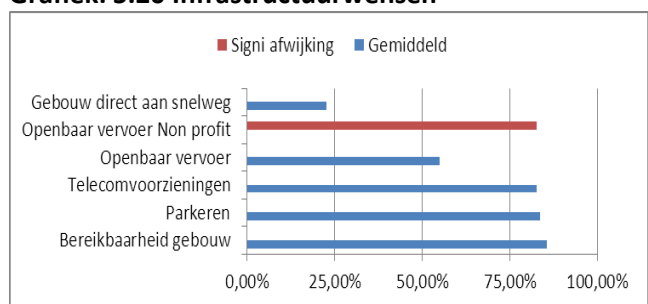
a. Kruskal Wallis Toets

b. Grouping Variable: Categorie bedrijf

c. N = 97

bandbreedte van ongeveer twintig procentpunt liggen, behalve voor de factor 'openbaar vervoer'. Bij deze factor verschilt 'industrie' ongeveer 35 procentpunt van 'non profit'. Uit de Kruskal Wallis Toets blijkt dat dit verschil significant is, zie tabel 5.19. Het blijkt

Grafiek: 5.20 Infrastructuurwensen



dat de factor 'openbaar vervoer' significant belangrijker wordt gevonden door 'non profit' dan door 'industrie'. Tussen de overige sectoren bestaan geen significante verschillen. Verwachting één hoeft voor infrastructuurfactoren niet verworpen te worden omdat maximaal één factor significant afwijkt. In grafiek 5.20 is te zien wat de infrastructuurwensen zijn van de sectoren. De rode balk geeft aan hoe belangrijk 'non profit' de factor 'openbaar vervoer' vindt. Van de respondenten die hebben aangegeven de factor 'parkeren' belangrijk te vinden, wenst 50% op 'eigen terrein te parkeren' en 30% op een 'algemene parkeervoorziening', de overige 20% heeft 'geen voorkeur'. Van de respondenten die de factor 'openbaar vervoer' belangrijk vinden, wenst 62% op maximaal 500 meter van een 'bushalte' te zitten en 20% op maximaal 500 meter van een 'treinstation'.

Infrastructuureisen

In de enquête is de respondenten ook gevraagd welke infrastructuurfactoren ze als 'eis' zien, zie tabel 5.21. Opvallend is dat wanneer de infrastructuurfactoren op volgorde worden geplaatst er voor 'wensen' en voor 'eisen' dezelfde volgorde uitkomt. Wat verder opvalt, is dat bij 'wensen' de sector 'non profit' openbaar vervoer significant belangrijker vindt dan de sector 'industrie' en dit bij 'eisen' niet terugkomt in een significant verschil. Wel valt in tabel 5.21 af te lezen dat 'non profit' openbaar vervoer vaker als eis noemt dan 'industrie'. Uit tabel

Tabel: 5.21 Infrastructuureisen

Infrastructuureisen	Industrie	Distributie	Kennis dienst	Consu dienst	Non profit
Bereikbaarheid gebouw	100,0%	100,0%	100,0%	94,7%	87,0%
Gebouw direct aan snelweg	9,5%	33,3%	0,0%	4,8%	4,3%
Parkeren	71,4%	100,0%	69,0%	71,4%	87,0%
Openbaar vervoer	19,0%	33,3%	37,9%	38,1%	43,5%
Telecomvoorzieningen	52,4%	33,3%	58,6%	42,9%	56,5%

N = 97

Tabel: 5.22 Kruskal Wallis Toets Infrastructuureisen

Test Statistics^{a,b}

	Bereikbaarheid gebouw	Gebouw direct aan snelweg	Parkeervoorzieningen	Bereikbaarheid O.V.	Telecomvoorzieningen
Asymp. Sig.	,210	,124	,465	,518	,774

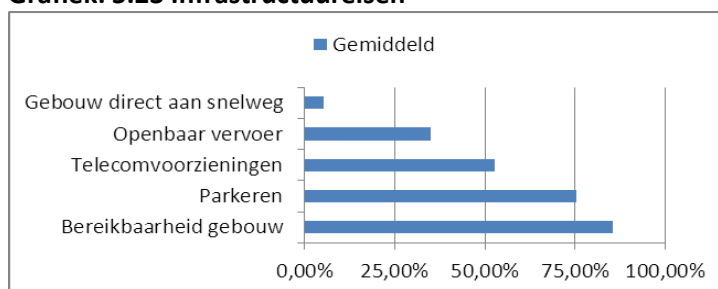
a. Kruskal Wallis Toets

b. Grouping Variable: Categorie bedrijf

c. N = 97

5.22 blijkt dat er geen significante verschillen bestaan tussen de onderscheiden sectoren. Dit resulteert in grafiek 5.23 waarin staat aangegeven hoeveel procent van de respondenten een factor als 'eis' stelt. Verwachting één klopt voor wat betreft de infrastructuureisen en hoeft niet verworpen te worden.

Grafiek: 5.23 Infrastructuureisen



N = 97

Conclusie verwachting één

Verwachting één, 'de huisvestingseisen en -wensen zijn gelijk voor de onderscheiden sectoren' klopt voor de huisvestingswensen. In geen één van de factorgroepen van huisvestingswensen zijn twee of meer significante verschillen gevonden. Voor de huisvestingseisen klopt verwachting één niet, bij de omgevingseisen zijn voor twee factoren significante verschillen gevonden tussen de onderscheiden sectoren. Dit houdt in dat verwachting één op het onderzochte abstractieniveau voor de huisvestingswensen klopt en voor de huisvestingseisen verworpen dient te worden. Verwachting één had voor de huisvestingseisen moeten luiden: 'de huisvestingseisen zijn niet voor alle onderscheiden sectoren gelijk'. Daarnaast kan ook geconcludeerd worden dat het onderscheid tussen 'eisen' en 'wensen' voor de drie belangrijkste vestigingsplaatsfactoren bij verwachting één niet relevant is, omdat er geen verschillen zijn.

5.2.2 Huisvestingseisen en -wensen ZZP'ers / overige bedrijven

Verwachting 2: De huisvestingseisen en -wensen van ZZP'ers verschillen van bedrijven met een grotere omvang

Om er achter te komen of verwachting twee juist is, zijn alle ZZP'ers in één categorie geplaatst en alle 'overige bedrijven' in één categorie. Voor deze twee categorieën wordt vergeleken in hoeverre de gegeven antwoorden per vraag van elkaar afwijken. Om er achter te komen of er ook significante verschillen bestaan tussen de categorieën 'ZZP'ers' en 'overige bedrijven' wordt aan de hand van de Mann Whitney Toets voor elke vraag gekeken of de antwoorden significant van elkaar afwijken. Om de toetsing van *verwachting twee* overzichtelijk te houden, worden de resultaten gepresenteerd in drie stappen: de gebouwfactoren, de omgevingsfactoren en de infrastructurele factoren.

Gebouw

Gebouwwensen

In tabel 5.24 staat aangegeven hoeveel procent van de ZZP'ers en 'overige bedrijven' een gebouwfactor belangrijk vinden. Wat opvalt is dat de percentages binnen een bandbreedte van 12 procentpunt liggen behalve voor de factor 'uitbreidingsmogelijkheden gebouw'. Wellicht kan dit verklaard worden uit het idee dat 'overige bedrijven' qua personeelsomvang meer ambities hebben dan ZZP'ers die per definitie geen personeel in dienst hebben.

Voor de factor 'eigendomsvorm' geldt dat van beide groepen ongeveer 35% 'huur' wenst en 65% 'koop'. Uit tabel

5.25 blijkt dat de wens om in een bedrijfsverzamelgebouw te zitten niet veel verschilt tussen ZZP'ers en 'overige bedrijven'. In tabel 5.26 wordt duidelijk dat er alleen voor de factor

Tabel: 5.24 Gebouwwensen ZZP / Overige

Gebouwwensen	ZZP	Overige bedrijven
Uitbreidingsmogelijkheden	26,8%	44,6%
Eigendomsvorm	41,5%	49,1%
Zichtlocatie gebouw	46,3%	48,2%
Representatief gebouw	53,7%	66,1%
Prijs-/ kwaliteitverhouding	70,7%	82,1%

N ZZP = 41

N overige = 56

Tabel: 5.25 Huisvesten in bedrijfsverzamelgebouw ZZP / Overige

	Ja	Ja, bij branchege	Ja, bij zelfde uitstr.	Nee	Geen voorkeur
ZZP	12%	12%	15%	32%	29%
Overige bedrijven	14%	5%	23%	36%	21%

N ZZP = 41

N overige = 56

Tabel: 5.26 Mann Whitney Toets Gebouwwensen ZZP / Overige

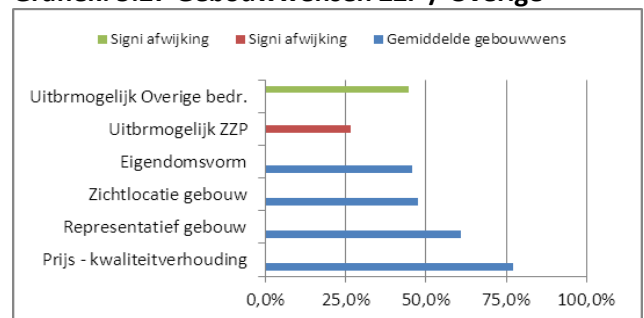
	Uitbreidingsmogelijkheden gebouw	Representatief gebouw	Zichtlocatie gebouw	Prijs-/ kwaliteitverhouding	Eigendomsvorm gebouw
Asymp. Sig. (2-tailed)	,022	,559	,672	,563	,129

a. Grouping Variable: ZZPofBedrijf

b. N ZZP = 41 N overige = 56

'uitbreidingsmogelijkheden gebouw' een significant verschil bestaat tussen ZZP'ers en 'overige bedrijven'. Dit samen met tabel 5.24 geeft aan dat 'overige bedrijven' de factor 'uitbreidingsmogelijkheden gebouw' significant belangrijker vinden dan ZZP'ers. Dit houdt in dat verwachting twee, 'de huisvestingwensen van ZZP'ers verschillen van bedrijven met een grotere omvang', voor gebouwwensen verworpen dient te worden omdat alleen voor de factor 'uitbreidingsmogelijkheden' een significant verschil bestaat. In paragraaf 5.2 is gesteld dat bij verwachting twee maximaal één factor niet significant hoeft te verschillen. Dit betekent dat de gebouwwensen voor ZZP'ers en 'overige bedrijven' zijn zoals in grafiek 5.27 aangegeven. Let op de rode en groene balk, hier staan de wensen van de twee groepen apart vermeld voor de factor 'uitbreidingsmogelijkheden gebouw'.

Grafiek: 5.27 Gebouwwensen ZZP / Overige



N ZZP = 41

N overige = 56

Gebouweisen

In de enquête is de respondenten ook gevraagd welke bouwfactoren ze als 'eis' zien. In tabel 5.28 staat hoeveel procent van de twee groepen een bouwfactor als 'eis' beschouwt. Net als bij verwachting één, geldt hier ook dat wanneer de 'eisen' op volgorde worden gezet, er hetzelfde resultaat uitkomt als bij de 'wensen'. Uit tabel 5.29

Tabel: 5.28 Gebouweisen ZZP / Overige

Gebouweisen	ZZP	Overige bedrijven
Uitbreidingsmogelijkheden	17,10%	32,10%
Eigendomsvorm	19,50%	30,40%
Zichtlocatie gebouw	26,80%	28,60%
Representatief gebouw	65,90%	58,90%
Prijs-/ kwaliteitverhouding	82,90%	87,50%

N ZZP = 41

N overige = 56

Tabel: 5.29 Mann Whitney Toets Gebouweisen ZZP / Overige

Test Statistics^a

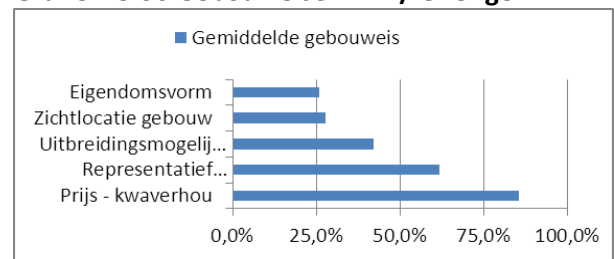
	Uitbreidingsmogelijkheden gebouw	Representatief gebouw	Zichtlocatie	Goede prijs-/ kwaliteit verhouding	Eigendomsvorm
Asymp. Sig. (2-tailed)	,095	,490	,851	,529	,230

a. Grouping Variable: ZZPofBedrijf

b. N ZZP = 41 N overige = 56

blijkt dat er geen significante verschillen bestaan tussen ZZP'ers en 'overige bedrijven' wat betreft gebouweisen. Verwachting twee, er bestaan verschillen tussen de huisvestingseisen van ZZP'ers en 'overige bedrijven', dient daarom verworpen te worden. Dit betekent dat de gebouweisen van ZZP'ers en 'overige bedrijven' eruit zien zoals staat aangegeven in grafiek 5.30.

Grafiek: 5.30 Gebouweisen ZZP / Overige



N ZZP = 41

N overige = 56

Omgeving

Omgevingswensen

In tabel 5.31 staat aangegeven hoeveel procent van de ZZP'ers en 'overige bedrijven' een omgevingsfactor belangrijk vinden. Het valt op dat de factor 'gebouw nabij personeel' door ZZP'ers minder vaak als belangrijk worden gekenmerkt dan door 'overige bedrijven'. Wellicht kan dit verklaard worden uit het feit dat ZZP'ers geen personeel in dienst hebben. Uit tabel 5.32 blijkt dat er een significant verschil bestaat voor deze factor. Uit tabel 5.32 blijkt ook dat er voor de factor 'medewerking overheid' een significant verschil bestaat in hoe belangrijk ZZP'ers en 'overige bedrijven' dit vinden. Verwachting twee veronderstelt dat er verschillen bestaan tussen de omgevingswensen van ZZP'ers en 'overige bedrijven'. Uit tabel 5.32 blijkt dat er alleen significante verschillen bestaan voor de factoren 'medewerking overheid' en 'gebouw nabij personeel'. Verwachting twee dient voor omgevingswensen verworpen te worden, omdat er maar twee factoren zijn waarbij een significante afwijking bestaat tussen ZZP'ers en overige bedrijven. Let op de groene en rode balken in grafiek 5.33, hier staan de wensen apart vermeld van ZZP'ers en 'overige bedrijven' voor de factoren

Tabel: 5.31 Omgevingswensen ZZP / Overige

Omgevingswensen	ZZP	Overige bedrijven
Represen. omgeving	58,50%	66,10%
Sociaal veilige omgeving	70,70%	82,10%
Medewerking overheid	61,00%	76,80%
Ruime keuze locaties	39,00%	55,40%
Gebouw nabij huidige vestig	31,70%	41,10%
Gebouw nabij woonwijk	39,00%	33,90%
Gebouw nabij personeel	4,90%	25,00%
Gebouw nabij klanten	41,50%	53,60%
Gebouw nabij leveranciers	19,50%	14,30%
Gebouw nabij branchegegot	17,10%	21,40%
Gebouw nabij kennisinstell.	9,80%	16,10%
Gebouw nabij voorzieningen	22,00%	32,10%

N ZZP = 41

N overige = 56

Tabel: 5.32 Mann Whitney Toets Omgevingswensen ZZP / Overige

Test Statistics^a

	Representatieve omgeving	Sociale veiligheid omgeving	Medewerking overheid	Ruime keuze locaties	Gebouw nabij huidige vestiging	Gebouw nabij woonwijk	Gebouw nabij personeel	Gebouw nabij klanten	Gebouw nabij leveranciers	Gebouw nabij branchegegoten	Nabijheid kennisinstellingen	Voorzieningen
Asymp. Sig. (2-tailed)	,404	,266	,012	,273	,407	,741	,000	,310	,832	,942	,114	,226

a. Grouping Variable: ZZPofBedrijf

b. N ZZP = 41

N overige = 56

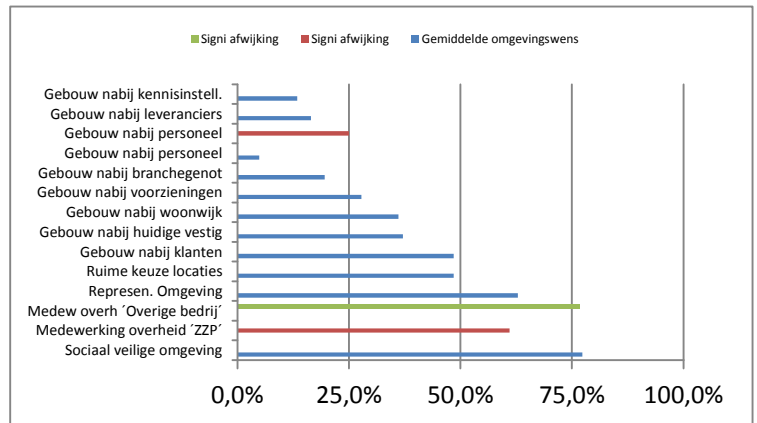
‘medewerking overheid’ en ‘gebouw nabij personeel’.

Omgevingseisen

In de enquête is de respondenten ook gevraagd welke omgevingsfactoren ze als ‘eis’ zien. Ook hier blijkt dat de meest genoemde ‘eisen’ grotendeels overeenkomen met de ‘wensen’ die als meest belangrijk zijn gekenmerkt, zie tabel 5.34. Uit tabel 5.35 blijkt dat er voor de factor ‘gebouw nabij personeel’ een significant verschil bestaat tussen ZZP’ers en ‘overige bedrijven’. Bij omgevingswensen bestaat voor dezelfde factor een significant verschil.

Verwachting twee veronderstelt dat er verschillen bestaan tussen de omgevingseisen van ZZP’ers en ‘overige bedrijven’. Uit tabel 5.35 blijkt dat er alleen een significant verschil bestaat voor de factor ‘gebouw nabij personeel’. Dit betekent dat verwachting twee voor omgevingseisen verworpen dient te worden. Zie grafiek 5.36 voor de omgevingseisen van ZZP’ers en ‘overige bedrijven’. Let op de rode en groene balk, hier staan de ‘eisen’ apart vermeld voor de factor ‘gebouw nabij

Grafiek: 5.33 Omgevingswensen ZZP / Overige



N ZZP = 41

N overige = 56

Tabel: 5.34 Omgevingseisen ZZP / Overige

Omgevingseisen	ZZP	Overige bedrijven
Represen. omgeving	65,90%	78,60%
Sociaal veilige omgeving	65,90%	75,00%
Medewerking overheid	46,30%	64,30%
Ruime keuze locaties	19,50%	21,40%
Gebouw nabij huidige vestig	29,30%	41,10%
Gebouw nabij woonwijk	19,50%	21,40%
Gebouw nabij personeel	2,40%	19,60%
Gebouw nabij klanten	34,10%	42,90%
Gebouw nabij leveranciers	12,20%	3,60%
Gebouw nabij branchegebot	22,00%	10,70%
Gebouw nabij kennisinstell.	7,30%	5,40%
Gebouw nabij voorzieningen	31,70%	33,90%
Orga. gemeens. voorziening	14,60%	17,90%
Overig	7,30%	12,50%

N ZZP = 41

N overige = 56

Tabel: 5.35 Mann Whitney Toets Omgevingseisen

	Representatieve omgeving	Sociale veiligheid omgeving	Medewerking overheid	Ruime keuze locaties	Gebouw nabij huidige vestiging	Gebouw nabij woonwijk	Gebouw nabij personeel	Gebouw nabij klanten	Gebouw nabij leveranciers	Gebouw nabij afnemers	Gebouw nabij branchegeboten	Gebouw nabij kennisinstellingen	Gebouw nabij voorzieningen	Organisatie gemeenschappelijke voorzieningen
Asymp. Sig. (2-tailed)	,165	,329	,080	,819	,234	,819	,011	,388	,107	,821	,133	,694	,819	,674

a. Grouping Variable: ZZPofBedrijf

b. N ZZP = 41 N overige = 56

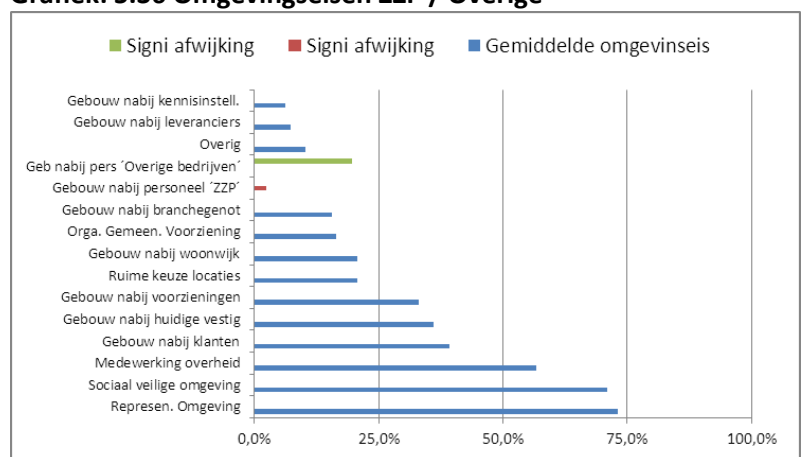
personeel’ voor ZZP’ers en ‘overige bedrijven’.

Infrastructuur

Infrastructuurwensen

In tabel 5.37 staat aangegeven hoe belangrijk ZZP’ers en ‘overige bedrijven’ infrastructurele factoren vinden. Wat opvalt is dat er redelijke verschillen bestaan tussen de waardering van de factoren behalve voor de factor ‘parkeren’. Dit wordt door veel ZZP’ers en ‘overige bedrijven’ belangrijk gevonden. Uit tabel 5.38 blijkt dat voor alle factoren dan ook significante verschillen bestaan tussen ZZP’ers en ‘overige bedrijven’ behalve voor de factor ‘gebouw direct aan de snelweg’. Verwachting twee veronderstelt dat er verschillen bestaan tussen de huisvestingswensen van ZZP’ers

Grafiek: 5.36 Omgevingseisen ZZP / Overige



N ZZP = 41

N overige = 56

Tabel: 5.37 Infrastructuurwensen ZZP/ Overige

Infrastructuurwensen	ZZP	Overige bedrijven
Bereikbaarheid gebouw	75,60%	92,90%
Gebouw direct aan snelweg	17,10%	26,80%
Parkeren	78%	87,50%
Openbaar vervoer	53,70%	78,60%
Telecomvoorzieningen	68,30%	92,90%

N ZZP = 41

N overige = 56

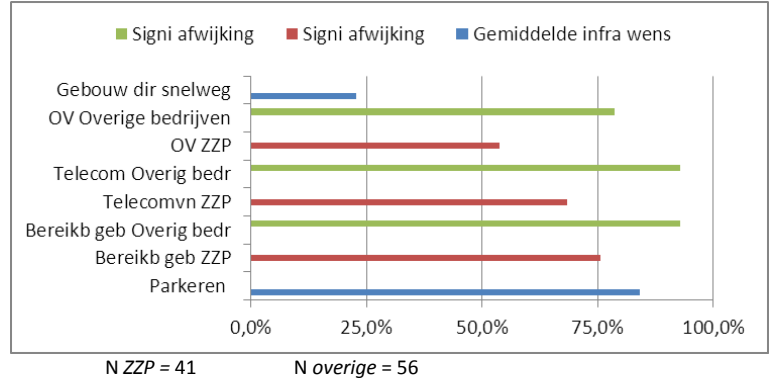
Tabel: 5.38 Mann Whitney Toets Infrastructuurwensen ZZP / Overige

Test Statistics ^a					
	Bereikbaarheid gebouw	Gebouw direct aan snelweg	Parkeren	Openbaar vervoer	Telecomvoorzieningen
Asymp. Sig. (2-tailed)	,000	,075	,011	,008	,012

- a. Grouping Variable: ZZPofBedrijf
 b. N ZZP = 41 N overige = 56

en 'overige bedrijven'. Voor infrastructuurwensen klopt deze verwachting voor alle factoren behalve voor de factor 'gebouw direct aan de snelweg'. Echter, maximaal één factor hoeft per factorgroep niet te verschillen. Verwachting twee klopt dus voor de infrastructuurwensen. Let in tabel 5.39 op de groene en rode balken. Hier staan de infrastructuurwensen apart vermeld voor de factoren die significant afwijken voor de onderscheiden groepen.

Grafiek: 5.39 Infrastructuurwensen ZZP / Overige



Infrastructureisen

In tabel 5.40 staat aangegeven hoeveel procent van de ZZP'ers en 'overige bedrijven' de infrastructuurfactoren als 'eis' ziet. Opvallend is dat de infrastructureisen veel meer overeenkomen tussen ZZP'ers en 'overige bedrijven' dan de infrastructuurwensen. Dit blijkt ook uit tabel 5.41. Waar bij de infrastructuurwensen nog veel significante verschillen bestonden tussen de twee groepen, is dit bij de infrastructureisen niet het geval, wel is de volgorde van

Tabel: 5.40 Infrastructureisen ZZP / Overige

Infrastructurele eisen	ZZP	Overige bedrijven
Bereikbaarheid gebouw	91,20%	98,10%
Gebouw direct aan snelweg	2,40%	7,10%
Parkeren	75,60%	75,00%
Openbaar vervoer	29,30%	39,30%
Telecomvoorzieningen	43,90%	58,90%

N ZZP = 41 N overige = 56

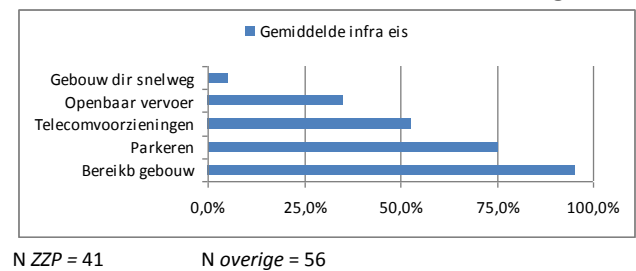
Tabel: 5.41 Mann Whitney Toets Infrastructureisen ZZP / Overige

Test Statistics ^a					
	Bereikbaarheid gebouw	Gebouw direct aan snelweg	Parkeervoorzieningen	Bereikbaarheid O.V.	Telecomvoorzieningen
Asymp. Sig. (2-tailed)	,134	,303	,945	,310	,145

- a. Grouping Variable: ZZPofBedrijf
 b. N ZZP = 41 N overige = 56

de factoren gelijk. Verwachting twee veronderstelt dat er verschillen bestaan tussen de huisvestingseisen van ZZP'ers en 'overige bedrijven'. Voor de infrastructureisen is dit niet het geval en wordt verwachting twee verworpen. In grafiek 5.42 staan de infrastructureisen voor ZZP'ers en 'overige bedrijven'.

Grafiek: 5.42 Infrastructureisen ZZP / Overige



Conclusie verwachting twee

Verwachting twee, 'de huisvestingseisen en -wensen van ZZP'ers verschillen van bedrijven met een grotere omvang', klopt niet voor het onderzochte abstractieniveau en dient verworpen te worden. Bij de gebouw- en omgevingswensen bestaat er één significant verschil in elke groep en bij de infrastructuurwensen bestaan er voor vier van de vijf factoren significante verschillen. Geconcludeerd kan worden dat verwachting twee alleen klopt voor de infrastructuurwensen, maar omdat de gebouw- en omgevingswensen niet voldoen, dient verwachting twee voor de huisvestingswensen verworpen te worden. Bij gebouw- en infrastructureisen bestaan geen significante verschillen en bij de omgevingseisen bestaat één significant verschil, ook voor de huisvestingseisen dient verwachting twee dus verworpen te worden. Verwachting twee had voor de huisvestingseisen en -wensen moeten luiden: 'er bestaan alleen voor de infrastructuurwensen verschillen tussen ZZP'ers en bedrijven met een grotere omvang'.

5.2.3 Locatievoorkeuren sectoren

Verwachting 3: De werklocatievoorkeuren zijn verschillend voor de onderscheiden sectoren

Verwachting 3.1

De sectoren 'industrie' en 'distributie' hebben voorkeur voor locaties onder de categorie 'bedrijventerreinen' ten opzichte van andere sectoren, zie tabel 5.43.

Om er achter te komen of verwachting 3.1 juist is, wordt de sector 'industrie' vergeleken met de sectoren 'kennisintensieve diensten', 'consumentendiensten' en 'non profit' en de sector 'distributie' vergeleken met de sectoren 'kennisintensieve diensten', 'consumentendiensten' en 'non profit'. Daarnaast zijn er ook een aantal afbeeldingen aan de respondenten voorgelegd die corresponderen met de onderscheiden werklocatieconcepten. Hiermee kan nagegaan worden wat de respondenten wensen ten aanzien van de uitstraling van de locaties. Allereerst wordt de sector 'industrie' vergeleken met de sectoren 'kennisintensieve diensten', 'consumenten-

Tabel: 5.43 Bedrijventerreinen

Categorie 'bedrijventerreinen'
1. Moderne mix bedrijvigheid
2. Functioneel werkterrein
3. Industrierrein
4. Logistieke bedrijvigheid

Tabel: 5.44 Mann Whitney Toets Locatievoorkeur industrie

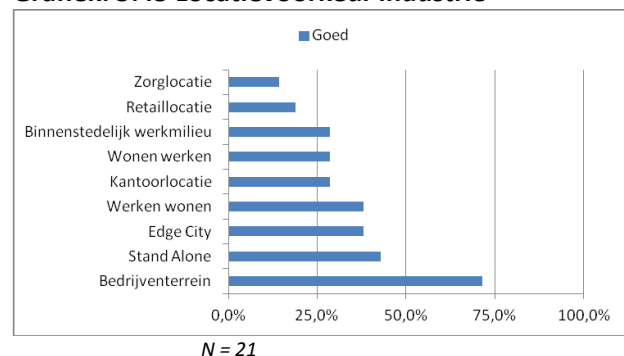
Test Statistics ^a									
	Bedrijventerein	Kantoorlocatie	Stand Alone	Edge-city	Wonen / werken	Werken / wonen	Binnenstedelijk milieu	Zorglocaties	Retaillocaties
Asymp. Sig. (2-tailed)	,000	,952	,199	,127	,016	,985	,012	,053	,848

a. Grouping Variable: Industrie

b. N = 21

diensten' en 'non profit'. Uit tabel 5.44 blijkt dat voor meerdere locatieconcepten een significant verschil bestaat tussen 'industrie' en tussen 'overige sectoren', maar alleen bij 'bedrijventerreinen' geeft 'industrie' een significant hogere waardering. Voor de overige concepten waarbij een significant verschil bestaat geeft 'industrie' juist een lagere waardering dan de overige sectoren. Voor de sector 'industrie' klopt verwachting 3.1. Uit grafiek 5.45 blijkt ook dat 'bedrijventerreinen' de voorkeur geniet onder de sector 'industrie'.

Grafiek: 5.45 Locatievoorkeur industrie



Ook voor de sector 'distributie' is gekeken of er getoetst kan worden of deze sector een voorkeur heeft voor locaties onder de categorie 'bedrijventerreinen'. Echter voor de sector 'distributie' is de respons zeer laag waardoor het niet mogelijk is om voor deze verwachting een statistische toets uit te voeren. Er kan niet worden bepaald of deze verwachting voor de sector 'distributie' wel of niet klopt.

Vervolgens zijn er afbeeldingen aan de respondenten voorgelegd waarbij aangegeven kon worden in hoeverre deze afbeeldingen goed bij de respondent passen. Aan de hand van deze afbeeldingen kan vastgesteld worden welke uitstraling de respondent wenst ten aanzien van een locatie. In afbeelding 5.46 is aangegeven wat de sector 'industrie' het beste bij haar bedrijvigheid vindt passen. De percentages bij de afbeeldingen geven aan hoeveel procent van de respondenten van 'industrie' de afbeelding als 'gewenste uitstraling' kwalificeren.

Afbeelding: 5.46 Best bijpassende uitstraling *industrie*



N = 21

Opvallend is het percentage bij de middelste afbeelding, dit betreft een 'woonhuis met kantoor in de garage'. Blijkbaar zijn er respondenten van de sector 'industrie' die graag in een kantoor aan huis werken. Daarnaast valt op dat 52,4% van de sector 'industrie' een afbeelding met daarop een bedrijfsverzamelgebouw als 'gewenste uitstraling' ziet. De resultaten van tabel 5.3 bij verwachting één geven niet aan dat 'industrie' graag in een bedrijfsverzamelgebouw wil zitten.

Conclusie verwachting 3.1

Verwachting 3.1, 'de sector 'industrie' heeft voorkeur voor locaties onder de categorie 'bedrijventerreinen', blijkt te kloppen en hoeft niet verworpen te worden. De uitstraling die 'industrie' wenst voor deze locaties is te zien in afbeelding 5.46 en komt overeen met de 'verbale locatie voorkeur', alleen de afbeelding 'woonhuis met kantoor in de garage' valt op. Voor de sector 'distributie' kunnen geen uitspraken gedaan worden.

Verwachting 3.2

De sectoren 'kennisintensieve dienstverlening' en 'non profit' hebben voorkeur voor 'kantoorlocaties', zie tabel 5.47 en het 'binnenstedelijk

werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge-city', zie tabel 5.48, ten opzichte van de overige sectoren.

Om er achter te komen of verwachting 3.2 juist is, wordt de Mann Whitney Toets separaat uitgevoerd voor de sectoren 'non profit' en 'kennisintensieve dienstverlening'. Beide sectoren worden voor de vetgedrukte werklocatieconcepten, zie de tabellen 5.47 en 5.48, vergeleken met de overige sectoren. Daarnaast zijn er ook een aantal afbeeldingen aan de respondenten voorgelegd die corresponderen met de onderscheiden werklocatieconcepten. Hiermee kan gekeken worden wat voor uitstraling respondenten voor de locatie wensen.

Allereerst wordt de sector 'kennisintensieve dienstverlening' vergeleken met de sectoren 'industrie', 'distributie' en 'consumentendiensten'. Uit tabel 5.49 blijkt dat er voor meerdere locaties een significant verschil bestaat tussen 'kennisintensieve dienstverlening' en de overige sectoren, maar alleen 'wonen / werken' en 'kantoorlocaties' wordt door 'kennisintensieve dienstverlening' significant hoger beoordeeld.

Tabel: 5.49 Mann Whitney Toets *kennisintensieve dienstverlening*

Test Statistics ^a									
	Bedrijventerrein	Kantoorlocatie	Stand Alone	Edge-city	Wonen / werken	Werken / wonen	Binnenstedelijk milieu	Zorglocaties	Retaillocaties
Asymp. Sig. (2-tailed)	,751	,022	,416	,044	,001	,145	,661	,887	,152

a. Grouping Variable: Kennisdienst

b. N = 29

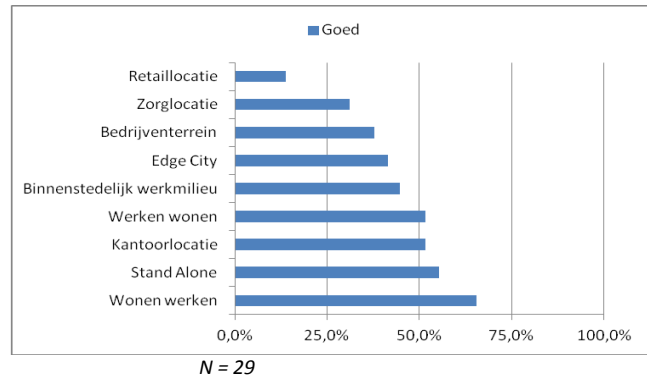
Tabel: 5.47 Kantoorlocaties

Kantoorlocaties
1. Kantorenpark
2. Stand alone
3. Science park
4. Industriële campus

Tabel: 5.48 Overige concepten

Overige concepten
1. Binnenstedelijk werkmilieu
2. Wonen / werken
3. Werken / wonen
4. Zorglocaties
5. Retail locaties
6. Edge-city

Grafiek: 5.50 Locatievoorkeur kennisdienst



Verwachting 3.2 veronderstelt dat 'kennisintensieve diensten' voorkeur heeft voor locaties onder de categorie 'kantoorlocaties', 'binnenstedelijk werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge-city'. Uit tabel 5.49 blijkt dit alleen voor 'kantoorlocaties' te kloppen en daarom dient verwachting twee te worden verworpen. In grafiek 5.50 staat aangegeven voor welke locaties de sector 'kennisintensieve dienstverlening' de meeste voorkeur heeft. Het locatieconcept 'wonen / werken' is hierbij het vaakst genoemd als goed bijpassend en vindt de sector 'kennisintensieve diensten' ook significant belangrijker dan de overige sectoren.

Ook de sector 'non profit' is aan de hand van de Mann Whitney Toets vergeleken met de sectoren 'industrie', 'distributie' en 'consumentendiensten'. Uit tabel 5.51 blijkt dat er voor meerdere locaties een significant verschil bestaat, maar alleen de 'zorglocatie' wordt door de sector 'non profit' significant hoger beoordeeld dan door de overige sectoren.

Verwachting 3.2 veronderstelt dat de sector 'non profit' voorkeur heeft voor locaties onder de

Tabel: 5.51 Mann Whitney Toets non profit

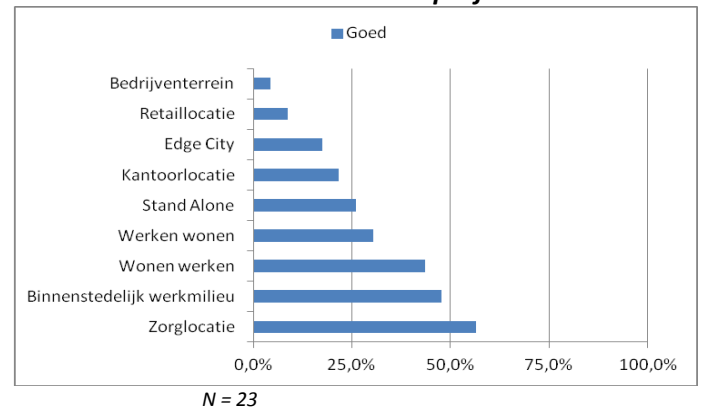
	Test Statistics ^a								
	Bedrijventerrein	Kantoorlocatie	Stand Alone	Edge-city	Wonen / werken	Werken / wonen	Binnenstedelijk milieu	Zorglocaties	Retaillocaties
Asymp. Sig. (2-tailed)	,000	,749	,509	,244	,252	,845	,215	,001	,042

a. Grouping Variable: Non profit

b. N = 23

categorie 'kantoorlocaties', 'binnenstedelijk werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge-city'. Uit tabel 5.51 blijkt dit alleen voor 'zorglocaties' te gelden, daarom dient verwachting 3.2 voor de sector 'non profit' verworpen te worden. In grafiek 5.52 staat aangegeven welke locaties door de sector 'non profit' als best bijpassend worden beschouwd.

Grafiek: 5.52 Locatievoorkeur non profit



In afbeelding 5.53 staan de afbeeldingen waaruit blijkt welke uitstraling de sector 'kennisintensieve diensten' wenst voor de locaties. Per afbeelding konden de respondenten aangeven of dit goed bij ze past. De percentages onder de afbeeldingen geven aan hoeveel procent van de respondenten heeft gekozen voor 'goed bijpassend'.

Afbeelding: 5.53 Gewenste uitstraling kennisintensieve diensten



Opvallend aan afbeelding 5.53 is dat 79,3% van de respondenten van de sector 'kennisintensieve dienstverlening' het 'duurzaam kantoorgebouw' als goed bijpassend kwalificeert en 48,2% het 'huis

met loods', terwijl 'woonhuis met kantoor in de garage' veel lager scoort, dit in tegenstelling tot grafiek 5.50.

In afbeelding 5.54 is aangegeven welke uitstraling de sector 'non profit' wenst. Opvallend aan de afbeeldingen in afbeelding 5.54 is dat de vier best beoordeelde afbeeldingen niet op elkaar lijken. De percentages onder de afbeeldingen geven aan hoeveel procent van de respondenten heeft gekozen voor 'goed bijpassend'.

Afbeelding: 5.54 Gewenste uitstraling non profit



Conclusie verwachting 3.2

Verwachting 3.2 veronderstelt dat de sector 'kennisintensieve diensten' voorkeur heeft voor locaties onder de categorie 'kantoorlocaties', 'binnenstedelijk werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge-city'. Uit tabel 5.49 blijkt deze verwachting alleen voor 'kantoorlocaties' te kloppen en daarom dient verwachting twee voor 'kennisintensieve diensten' te worden verworpen. In afbeelding 5.53 staat aangegeven hoe de gewenste uitstraling eruit moet komen te zien. Verwachting 3.2 had voor de sector 'kennisintensieve diensten' moeten luiden: 'de sector 'kennisintensieve diensten' heeft voorkeur voor locaties onder de categorie 'kantoorlocaties' en 'wonen / werken' ten opzichte van de overige sectoren'.

Verwachting 3.2 veronderstelt dat de sector 'non profit' voorkeur heeft voor locaties onder de categorie 'kantoorlocaties', 'binnenstedelijk werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge-city'. Uit tabel 5.51 blijkt dit alleen voor 'zorglocaties' te gelden, daarom dient verwachting 3.2 voor de sector 'non profit' verworpen te worden. In afbeelding 5.54 staat aangegeven hoe de gewenste uitstraling eruit moet komen te zien. Verwachting 3.2 had voor de sector 'non profit' moeten luiden: 'de sector 'non profit' heeft voorkeur voor 'zorglocaties' ten opzichte van de overige sectoren.

Verwachting 3.3

De sector 'consumentendiensten' heeft voorkeur voor de locaties 'binnenstedelijk werkmilieu' en 'retaillocaties' ten opzichte van de overige concepten, zie tabel 5.55.

Aan de hand van de Mann Whitney Toets is gekeken of de sector 'consumentendiensten' voorkeur heeft voor de locaties 'binnenstedelijk werkmilieu' en 'retaillocaties' ten opzichte van de 'overige sectoren'. Uit tabel 5.56 blijkt dat er voor verschillende locaties een significant verschil bestaat tussen de sector 'consumentendiensten' en de overige sectoren, maar alleen de locatie 'binnenstedelijk werkmilieu' wordt significant als beter bijpassend beoordeeld door de sector 'consumentendiensten'.

Tabel: 5.55 Overige concepten

Overige concepten
1. Binnenstedelijk werkmilieu
2. Wonen / werken
3. Werken / wonen
4. Zorglocaties
5. Retail locaties
6. Edge-city

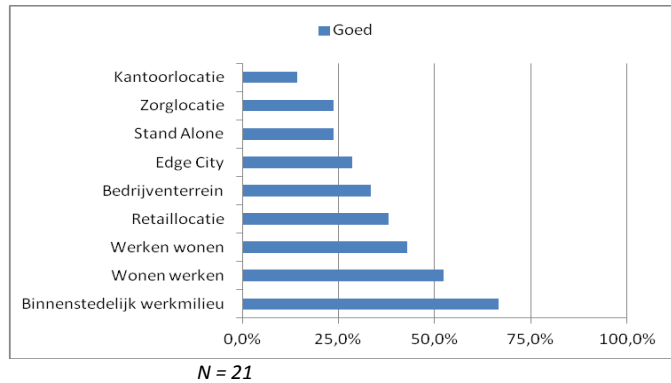
Tabel: 5.56 Mann Whitney Toets consumentendiensten

	Test Statistics ^a								
	Bedrijventerrein	Kantoorlocatie	Stand Alone	Edge-city	Wonen / werken	Werken / wonen	Binnenstedelijk milieu	Zorglocaties	Retaillocaties
Asymp. Sig. (2-tailed)	,335	,014	,019	,060	,935	,609	,041	,074	,184

a. Grouping Variable: Consudienst

b. N = 21

Grafiek: 5.57 Locatievoorkeuren consudiensten



Verwachting drie veronderstelt dat de sector ‘consumentendiensten’ voorkeur heeft voor de locaties ‘binnenstedelijk werkmilieu’ en ‘retaillocaties’ ten opzichte van de overige sectoren. Alleen voor de locatie ‘binnenstedelijk werkmilieu’ blijkt dat de sector ‘consumentendiensten’ dit significant als beter bijpassend heeft beoordeeld dan de overige sectoren. In grafiek 5.57 is te zien hoeveel procent van de respondenten van ‘consumentendiensten’ de locaties als ‘goed bijpassend’ heeft beoordeeld. Opvallend is dat ‘wonen / werken’ en ‘werken / wonen’ als beter bijpassend wordt gezien dan ‘retaillocaties’.

Er zijn ook afbeeldingen aan de respondenten voorgelegd waarbij aangegeven kon worden of de getoonde uitstraling goed bij de respondent past. Aan de hand hiervan kan gekeken worden wat voor uitstraling de respondenten wensen. In afbeelding 5.58 is aangegeven wat de sector ‘consumentendiensten’ het beste bij hun bedrijvigheid vindt passen. De percentages onder de afbeeldingen geven aan hoeveel procent van de respondenten heeft gekozen voor ‘goed bijpassend’.

Afbeelding: 5.58 Gewenste uitstraling consumentendiensten



N = 21

Conclusie verwachting 3.3

Verwachting 3.3, die veronderstelt dat de sector ‘consumentendiensten’ voorkeur heeft voor ‘binnenstedelijk werkmilieu’ en voor ‘retaillocaties’ klopt niet voor de locatie ‘retaillocaties’ en dient daarom verworpen te worden. Wel heeft de sector ‘consumentendiensten’ ten opzichte van de overige sectoren voorkeur voor het ‘binnenstedelijk werkmilieu’, daarnaast wordt ‘wonen / werken’ en ‘werken / wonen’ als ‘goed bijpassend’ gezien. De gewenste uitstraling staat afgebeeld in afbeelding 5.58. Verwachting 3.3 had voor de sector ‘consumentendiensten’ moeten luiden: ‘de sector ‘consumentendiensten’ heeft voorkeur voor het ‘binnenstedelijk werkmilieu’ ten opzichte van de overige sectoren’.

Verwachting 3.4

‘ZZP’ers’ hebben vaker voorkeur voor de locaties ‘werken / wonen’ en ‘wonen / werken’ van de categorie ‘overige concepten’, zie tabel 5.59, dan andere bedrijfsomvangs.

Om erachter te komen of verwachting 3.4 klopt, wordt er een Mann Whitney Toets uitgevoerd waarbij wordt gekeken in hoeverre ‘ZZP’ers’ vaker voorkeur hebben voor de locatieconcepten ‘werken / wonen’ en ‘wonen / werken’ dan andere bedrijfsomvangs. Uit de toets blijkt dat er geen significante verschillen bestaan tussen de locatievoorkeuren van ZZP’ers en andere bedrijfsomvangs, zie tabel 5.60.

Tabel: 5.59 Overige concepten

Overige concepten
1. Binnenstedelijk werkmilieu
2. Wonen / werken
3. Werken / wonen
4. Zorglocaties
5. Retail locaties
6. Edge-city

Tabel: 5.60 Mann Whitney Toets ZZP / Overige bedrijfsomvang

Test Statistics ^a									
	Bedrijventerrein	Kantoorlocatie	Stand Alone	Edge-city	Wonen / werken	Werken / wonen	Binnenstedelijk milieu	Zorglocaties	Retaillocaties
Asymp. Sig. (2-tailed)	,943	,093	,637	,949	,768	,304	,697	,494	,567

a. Grouping Variable: ZZP

b. N ZZP = 41 N overige = 56

De veronderstelling van verwachting 3.4 dat ZZP'ers vaker voorkeur hebben voor de locaties 'werken / wonen' en 'wonen / werken' dan andere bedrijfsomvang, blijkt niet te kloppen en dient verworpen te worden. Er kan niet worden aangetoond dat ZZP'ers andere locatievoorkeuren hebben dan 'overige bedrijven'. Verwachting 3.1 tot en met 3.3 geldt dus zowel voor ZZP'ers als voor 'andere bedrijfsomvang'. Verwachting 3.4 had moeten luiden: 'ZZP'ers hebben geen speciale voorkeur voor werklocatieconcepten ten opzichte van overige bedrijven'.

Conclusie verwachting drie

Verwachting 3, 'de werklocatievoorkeuren zijn verschillend voor de onderscheiden sectoren', blijkt niet te kloppen en dient verworpen te worden. De sectoren 'industrie' en 'distributie' hebben beide voorkeur voor het locatieconcept 'bedrijventerreinen', blijkt uit subverwachting 3.1. Voor de overige sectoren geldt wel dat de werklocatievoorkeuren verschillend zijn. Ook subverwachting 3.4 blijkt niet te kloppen, er kan niet worden aangetoond dat ZZP'ers voorkeur hebben voor andere werklocatieconcepten dan overige bedrijven. Verwachting drie hadden moeten luiden: 'de werklocatievoorkeuren zijn verschillend voor alle onderscheiden sectoren, behalve voor de sectoren 'industrie' en 'distributie' en er bestaan geen verschillen in voorkeur tussen ZZP'ers en overige bedrijven'.

5.3 Interviews experts

Naast de enquêtes zijn er ook zeven interviews gehouden met experts. Door middel van deze interviews worden opvallende resultaten uit de enquête gelicht. In tabel 5.61 staat aangegeven welke experts uitspraken hebben gedaan tijdens de interviews en voor welke sectoren zij dit gedaan hebben. Voor elke 'verwachting' wordt nagegaan of er verschillen bestaan tussen de resultaten van de enquêtes en de mening van de experts.

5.3.1 Overeenkomsten en verschillen tussen sectoren

Verwachting 1: De huisvestingseisen en -wensen zijn gelijk voor de onderscheiden sectoren

In de tabellen voor verwachting één (tabel 5.62 t/m 5.64) staat met een 'X' aangegeven welke factoren de respondenten van de enquêtes belangrijk vinden en met een 'I' de factoren die de experts belangrijk vinden. Hoe vaker er een 'I' staat, hoe meer experts deze factor belangrijk vinden. De rode vakken geven aan dat er een verschil bestaat tussen de resultaten van de enquêtes en de interviews. Als twee experts anders hebben geantwoord dan de enquête, wordt het omschreven.

Tabel: 5.61 Experts

Bedrijf/instelling	Type	Naam	Industrie	Distributie	Kennisdienst	Consudienst	Non profit
Starck Vastgoed	Bedrijfsmakelaar	Henk Folkersma			X	X	
Overduin en Casander	Bedrijfsmakelaar	Theo Overduin	X	X		X	X
KvK	Koepelorganisatie	Wessel Poeder	X	X	X	X	
HBD	Branchevereniging	Olaf Busch				X	
RUG	Kennisinstelling	Pellenbarg	X	X	X	X	X
RUG	Kennisinstelling	Van Dinteren	X	X	X	X	X
Denkbeeld	Onderzoeksbureau	Annet Jantien Smit	X	X	X	X	X

Gebouwfactoren

De experts verwachten dat voor de sectoren 'industrie' en 'distributie' de factoren 'uitbreidingsmogelijkheden gebouw' en 'eigendomsvorm gebouw' belangrijk zijn, dit in tegenstelling tot het resultaat van de enquête, zie tabel 5.62. Voor deze sectoren gaat verhuizen vaak gepaard met

Tabel: 5.62 Gebouwfactoren

Gebouwfactoren	Industrie N = 4		Distributie N = 4		Kennisdienst N = 4		Consu dienst N = 6		Non profit N = 3	
	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts
Uitbreidingsmogelijkheden gebouw		III		II		I		I		
Representativiteit gebouw	X	I	X		X		X	IIII	X	III
Eigendomsvorm gebouw		IIII		III		II		I		I
Zichtlocatie	X		X	I	X	II	X	IIIIII	X	II
Prijs - kwaliteit verhouding gebouw	X	IIII	X	III	X	II	X	IIII	X	III

hoge kosten, daarom wordt door de experts gekozen voor 'uitbreidingsmogelijkheden bij het gebouw'. Voor 'industrie' en 'distributie' geven de experts ook aan dat de factor 'eigendomsvorm gebouw' belangrijk is, omdat door deze sectoren veel specifieke investeringen worden gedaan op de locatie. Prof. dr. Pellenburg en prof. dr. Van Dinteren geven hierbij aan dat deze factoren, 'uitbreidingsmogelijkheden' en 'eigendomsvorm', vooral belangrijk zijn voor grote bedrijven. Uit de enquête blijkt dat deze twee factoren niet als erg 'belangrijk' worden gezien door industrie en distributie, dit kan verklaard worden uit het feit dat 75% van de respondenten voor 'industrie' een klein bedrijf vertegenwoordigen met minder dan vijf werknemers en ze deze factoren daardoor als minder 'belangrijk' zien. Bij de sector 'kennisintensieve dienstverlening' wordt ook door dhr. Folkersma en prof. dr. Van Dinteren aangegeven dat de factor 'eigendomsvorm' belangrijk is en dan met name 'huur', om flexibel te blijven en het geld 'niet vast te zetten in stenen', aldus dhr. Folkersma. Uit de enquête blijkt dat 71% van de respondenten van de sector 'kennisintensieve diensten' die de factor 'eigendom' belangrijk vinden, kiezen voor 'koop'. De experts hadden dit niet verwacht en zien juist in de praktijk het verschijnsel van 'huren'. De enige verklaring die dhr. Folkersma kan geven is dat deze ondernemers de waarde van hun gebouw als pensioen zien. De antwoorden op de overige factoren verschillen niet sterk tussen de enquêtes en de interviews.

Omgevingsfactoren

Voor de sectoren 'industrie' en 'distributie' geven de experts aan dat de factor 'representatieve omgeving' niet tot de belangrijkste factoren behoort, dit in tegenstelling tot de enquête waar ongeveer 50% van de sector 'industrie' aangeeft representativiteit omgeving 'belangrijk' te vinden, zie tabel 5.63. De experts hadden verwacht dat deze twee sectoren een functionele locatie zouden wensen. Een aantal experts gaf ook aan dat de factor 'gebouw nabij huidige vestiging' belangrijk is

Tabel: 5.63 Omgevingsfactoren

Omgevingsfactoren	Industrie N = 4		Distributie N = 4		Kennisdienst N = 4		Consu dienst N = 6		Non profit N = 3	
	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts
Representatieve omgeving	X		X		X	IIII	X	IIIIII	X	II
Sociaal veilige omgeving	X	I	X	I	X	II	X	III	X	II
Ruime keuze locaties	X	III	X	II	X	I	X	II	X	I
Organisatie gemeens voorz.						I		I		I
Medewerking overheid	X	IIII	X	II	X	I	X	I	X	
Gebouw nabij huidige vestiging		II		II		I		II		
Gebouw nabij klanten	X	III	X	II	X	I	X	IIII		I
Gebouw nabij kennisinstellingen					X	II				I
Gebouw nabij voorzieningen		I		I		III		II		II
Gebouw nabij branchegenoten				I		II		IIII		
Gebouw nabij woonwijk								II	X	II
Gebouw nabij leveranciers		II								

voor industrie en distributie, maar prof. dr. Van Dinteren en prof. dr. Pellenburg gaven aan dat deze factor voor dit onderzoek zeer relatief is, omdat er alleen bedrijven zijn meegenomen die binnen de gemeente Groningen willen verhuizen. Een aantal experts geeft ook aan dat de factor 'gebouw nabij voorzieningen' belangrijk is voor de sectoren 'kennisintensieve diensten', 'consumentendiensten' en

‘non profit’. Uit de enquête blijkt dat dit niet vaak door de respondenten ‘belangrijk’ wordt genoemd. Mevr. Smit stelt dat dit in de toekomst wel belangrijker wordt, zeker voor ZZP’ers waarbij werk en privé door elkaar heen lopen. De experts hadden voor de sector ‘consumentendiensten’ en ‘kennisintensieve diensten’ verwacht dat de factor ‘gebouw nabij branchegenoten’ belangrijk zou zijn, maar uit de enquête blijkt dat rond de 20% van de respondenten van deze sectoren deze factor belangrijk vinden. Prof. dr. Pellenburg, prof. dr. Van Dinteren en dhr. Busch verklaren dit door te stellen dat detaillisten wel bij andere winkels willen zitten, maar niet naast een directe concurrent. De factor ‘gebouw nabij leveranciers’ wordt voor de sector ‘industrie’ door twee experts als ‘belangrijk’ genoemd, uit de enquête blijkt ook dat ‘industrie’ de factor ‘gebouw nabij leveranciers’ bij gebouweisen significant belangrijker vindt dan de overige sectoren. De antwoorden op de overige factoren verschillen niet sterk tussen de enquêtes en de interviews. Voor de omgevingsfactoren kan gesteld worden dat de experts de factor ‘representativiteit omgeving’ voor de sectoren ‘industrie’ en ‘distributie’ minder belangrijk hadden verwacht en ze dit verschil niet kunnen verklaren.

Infrastructuurfactoren

Dhr. Overduin en dhr. Poeder geven aan dat de factor ‘gebouw direct aan de snelweg’ voor grote bedrijven in de sectoren ‘industrie’ en ‘distributie’ belangrijk is, maar dat dit in mindere mate geldt voor kleine bedrijven, wat verklaart waarom deze factor niet als ‘belangrijk’ uit de enquête komt, zie

Tabel: 5.64 Infrastructuurfactoren

Infrastructuurfactoren	Industrie N = 4		Distributie N = 4		Kennis dienst N = 4		Consu dienst N = 6		Non profit N = 3	
	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts	Enquête	Experts
Bereikbaarheid gebouw	X	IIII	X	III	X	III	X	IIII	X	III
Gebouw direct aan de snelweg		II		II						
Parkeren	X	III	X	II	X	IIII	X	IIII	X	II
Bereikbaarheid openbaar vervoer							X	IIII	X	III
Telecomvoorzieningen	X	III	X	II	X	IIII	X	II	X	II

tabel 5.64. Voor de sector ‘non profit’ wordt de factor ‘parkeren’ door prof. dr. Pellenburg en prof. dr. Van Dinteren voor bepaalde bedrijven die in deze sector vallen wel belangrijk gevonden, zoals onderwijsinstellingen en ziekenhuizen, maar voor andere ‘non profit’ organisaties, zoals gemeentelijke kantoren, vinden ze parkeren minder belangrijk. Voor de overige factoren met betrekking tot infrastructuur bestaan geen grote verschillen tussen de enquêtes en de interviews voor verwachting één.

Conclusie verwachting één – interviews experts

Uit de confrontatie tussen de resultaten van de enquêtes en de interviews blijkt dat er tussen een aantal factoren een verschil van mening bestaat die niet verklaard kan worden. De verschillen bij de gebouwfactoren kunnen door de experts verklaard worden ten gunste van de resultaten van de enquête, behalve de factor ‘eigendomsvorm gebouw’ voor de sector ‘kennisintensieve diensten’. Voor de omgevingsfactoren blijkt dat ‘representativiteit omgeving’ voor de sectoren ‘industrie’ en ‘distributie’ uit de enquête wel als belangrijk naar voren komt, maar dat de experts dit niet hadden verwacht. De experts hadden verwacht dat de sectoren ‘kennisintensieve diensten’ en ‘consumentendiensten’ de factor ‘gebouw nabij voorzieningen’ belangrijk zouden vinden, maar dit blijkt niet uit het resultaat van de enquête. Bij de infrastructuurfactoren bestaan er geen factoren met een verschil tussen de enquêtes en de interviews die niet verklaard kunnen worden. De conclusie van deze paragraaf is dat door de interviews een hoge betrouwbaarheid toegekend mag worden aan de factoren waarop consensus bestaat en een lagere betrouwbaarheid bij de factoren waarop geen consensus bestaat tussen de enquêtes en de interviews.

5.3.2 Huisvestingseisen en -wensen ZZP'ers / overige bedrijven

Verwachting 2: De huisvestingseisen en –wensen van ZZP'ers verschillen van bedrijven met een grotere omvang

In de tabellen 5.65 tot en met 5.67 staat aangegeven voor welke factoren een verschil bestaat tussen ZZP'ers en bedrijven met een grotere omvang volgens de resultaten van de enquête en de interviews. Aan alle experts is gevraagd om aan te geven wat de verschillen tussen ZZP'ers en bedrijven met een grotere omvang zijn en met mevr. Smit is een speciaal interview gehouden over de verschillen tussen ZZP'ers en bedrijven met een grotere omvang, zie bijlage 8. In dit interview is per factor bekeken of er verschillen zijn en zo ja, tussen welke sectoren deze verschillen dan bestaan.

Gebouwfactoren

Voor de gebouwfactoren denkt mevr. Smit dat er verschillen bestaan tussen ZZP'ers en overige bedrijfsomvang voor de factoren 'uitbreidingsmogelijkheden gebouw' en 'eigendomsvorm gebouw', zie tabel 5.65. Voor 'uitbreidingsmogelijkheden gebouw' geeft mevr. Smit aan dat ZZP'ers makkelijker verhuizen bij groei en dat deze factor daarom als minder belangrijk wordt gezien, wat eveneens blijkt uit de enquête. Ook denkt mevr. Smit dat een 'zichtlocatie' voor ZZP'ers minder belangrijk is, omdat ze over het algemeen naar de klant toegaan, dit in tegenstelling tot grotere bedrijven waar de klant vaker naartoe komt. Uit de enquête blijkt echter dat ZZP'ers en overige bedrijven de factor 'zichtlocatie' ongeveer hetzelfde beoordelen. Mevr. Smit heeft hier geen verklaring voor.

Omgevingsfactoren

Bij de omgevingsfactoren denkt mevr. Smit dat er verschillen bestaan tussen ZZP'ers en overige bedrijven voor de factoren 'representativiteit omgeving', 'medewerking overheid', 'gebouw nabij voorzieningen' en 'gebouw nabij personeel', zie tabel 5.66. Volgens mevr. Smit hechten grotere bedrijven meer belang aan een 'representatieve omgeving' omdat het ook fungeert als visitekaartje voor klanten, terwijl ZZP'ers vaak minder klanten op hun vestiging ontvangen. Uit de enquête blijkt dat ZZP'ers 'representativiteit omgeving' met 58% iets lager beoordelen dan de 'overige bedrijven' met 66%. De factor 'medewerking overheid' wordt volgens mevr. Smit belangrijk gevonden door 'industriële bedrijven' in verband met milieuvergunningen, dit geldt minder voor ZZP'ers en de overige sectoren, hetzelfde blijkt uit de enquête. Opvallend is dat mevr. Smit en dhr. Folkersma stellen dat de factor 'gebouw nabij voorzieningen' voor ZZP'ers belangrijker is, omdat werk en privé meer door elkaar heen lopen. Uit de enquête blijkt dat juist 'overige bedrijven' de factor 'gebouw nabij voorzieningen' belangrijker vinden. Hierbij geeft mevr. Smit wel aan dat de verwachting is dat ZZP'ers 'gebouw nabij voorzieningen' in de toekomst belangrijker gaan vinden. Voor de factor 'gebouw nabij personeel' geeft mevr. Smit aan dat dit door 'overige bedrijven' belangrijker zal worden gevonden dan door ZZP'ers, vanwege het feit dat ZZP'ers geen personeel hebben. Voor de overige omgevingsfactoren verwacht mevr. Smit geen verschillen.

Infrastructuurfactoren

Bij de infrastructuurfactoren voorziet mevr. Smit voor vier van de vijf factoren verschillen, zie tabel 5.67. De factor 'bereikbaarheid gebouw' wordt door bedrijven van

Tabel: 5.65 Gebouwfactoren ZZP / Overig

Gebouwfactoren	Verskil tussen groepen	
	Enquête	Interview
Uitbreidingsmogelijkheden gebouw	Ja	Ja
Representativiteit gebouw	Nee	Nee
Eigendomsvorm gebouw	Nee	Nee
Zichtlocatie	Nee	Ja
Prijs - kwaliteit verhouding gebouw	Nee	Nee

N = 1

Smit, 2012

Tabel: 5.66 Omgevingsfactoren ZZP / Overig

Omgevingsfactoren	Verskil tussen groepen	
	Enquête	Interview
Representativiteit omgeving	Nee	Ja
Sociaal veilige omgeving	Nee	Nee
Ruime keuze locaties	Nee	Nee
Organisatie gem. voorzieningen	Nee	Nee
Medewerking overheid	Ja	Ja
Gebouw nabij huidige vestiging	Nee	Nee
Gebouw nabij klanten	Nee	Nee
Gebouw nabij kennisinstellingen	Nee	Nee
Gebouw nabij voorzieningen	Nee	Ja
Gebouw nabij branchegenoten	Nee	Nee
Gebouw nabij woonwijk	Nee	Nee
Gebouw nabij leveranciers	Nee	Nee
Gebouw nabij personeel	Ja	Ja

N = 1

Smit, 2012

Tabel: 5.67 Infrastructuurfactoren ZZP / Overig N = 1

Infrastructuurfactoren	Verskil tussen groepen	
	Enquête	Interview
Bereikbaarheid gebouw	Ja	Ja
Gebouw direct aan de snelweg	Nee	Ja
Parkeren	Ja	Ja
Bereikbaarheid openbaar vervoer	Ja	Ja
Telecomvoorzieningen	Ja	Nee

N = 1

Smit, 2012

alle sectoren met een grotere omvang belangrijker gevonden dan de ZZP'ers van alle onderscheiden sectoren. Bij de factor 'gebouw direct aan snelweg' geeft mevr. Smit aan dat dit voor ZZP'ers van minder belang is dan voor bedrijven met een grotere omvang. ZZP'ers gaan vaker naar de klanten toe waardoor voor klanten een goede verbinding 'direct aan de snelweg' minder belangrijk is, wel blijkt uit de enquête dat het verschil voor deze factor met 0,075 net niet significant is. Hetzelfde geldt voor de factoren 'parkeren' en 'openbaar vervoer', omdat er geen personeel en klanten hoeven te parkeren of gebruik hoeven te maken van het openbaar vervoer naar het gebouw. Wat verder opvalt is dat uit de enquête blijkt dat ZZP'ers 'telecomvoorzieningen' minder vaak 'belangrijk' vinden dan overige bedrijven. Mevr. Smit kan dit alleen verklaren uit het idee dat voor veel ZZP'ers in de producerende industrieën telecom minder van belang is. Voor de overige sectoren schat zij in dat dit gelijk zal zijn aan de overige bedrijven.

Conclusie verwachting twee – interviews experts

Uit de confrontatie tussen de resultaten van de enquête en de interviews, blijkt dat er tussen een aantal factoren op het onderzochte abstractieniveau een verschil van mening bestaat dat niet verklaard kan worden. Voor de gebouwfactoren blijkt uit het interview dat de factor 'zichtlocatie' voor overige bedrijven belangrijker wordt gevonden dan voor ZZP'ers, terwijl de enquête uitwijst dat er geen verschil bestaat. Voor de omgevingsfactoren bestaat er voor de factor 'representativiteit omgeving' geen consensus. Het interview wijst uit dat 'representativiteit' voor bedrijven met een grote omvang belangrijker is, terwijl dit niet uit de enquête naar voren komt. Voor de factor 'gebouw nabij voorzieningen' komt uit het interview naar voren dat ZZP'ers dit belangrijker vinden, maar uit de enquête blijkt dat overige bedrijven dit belangrijker vinden. Bij infrastructuur factoren zijn er ook twee factoren die in de enquêtes en de interviews anders beoordeeld worden. Uit de enquête blijkt niet dat overige bedrijven liever met hun 'gebouw direct aan de snelweg' zitten dan ZZP'ers, wat wel uit het interview blijkt. Wel blijkt uit de enquête dat overige bedrijven telecomvoorzieningen belangrijker vinden dan ZZP'ers, terwijl de interviews uitwijzen dat er geen verschil bestaat.

5.3.3 Locatievoorkeuren sectoren

Verwachting 3: De werklocatievoorkeuren zijn verschillend voor de onderscheiden sectoren

Verbale locatieconcepten

Verwachting 3 is opgesplitst in vier subverwachtingen. In tabel 5.68 staat aangegeven welke verbale locatieconcepten volgens de enquêtes en interviews het beste bij de sectoren passen. Verwachting 3.1 stelt dat 'de sectoren 'industrie' en 'distributie' voorkeur hebben voor het locatieconcept 'bedrijventerrein'; zowel uit de enquête als uit het interview blijkt dat voor 'industrie' het locatieconcept 'bedrijventerrein' als meest passend naar voren komt. Voor de sector 'distributie' was de respons op de enquête te laag om uitspraken te kunnen doen, uit de interviews blijkt dat

Tabel: 5.68 Verbale locatieconcepten

Locatieconcepten	Industrie N = 4		Distributie N = 4		Kennis dienst N = 4		Consu dienst N = 6		Non profit N = 3	
	Enquête	Interview	Enquête	Interview	Enquête	Interview	Enquête	Interview	Enquête	Interview
Bedrijventerrein	X	IIII		II				I		
Kantoorlocatie					X	IIII		I		II
Stand Alone	X	III		II	X	I		II		II
Edge-City	X	I		I		II		I		I
Wonen / werken				I	X	III	X	I	X	I
Werken / wonen	X	III		II	X	I	X		X	I
Binnenstedelijk werkmilieu		I				III	X	IIII	X	II
Zorglocatie								II	X	III
Retaillocatie							X	IIIII		











'bedrijventerrein', 'stand alone' en 'werken / wonen' het beste bij de sector 'distributie' passen. Voor 'stand alone' geldt dat dit alleen past bij grote distributiebedrijven. Verwachting 3.2 stelt dat 'de sectoren 'kennisintensieve diensten' en 'non profit' voorkeur hebben voor de locatieconcepten 'kantoorlocaties', 'binnenstedelijk werkmilieu', 'zorglocaties' en 'edge-city'. Voor de sector

'kennisintensieve diensten' geldt dat verwachting 3.2 klopt behalve voor de 'zorglocatie'. Opvallend is dat het 'binnenstedelijk werkmilieu' wel door de experts als goed bijpassend wordt gezien, maar in de enquête niet als zodanig naar voren komt. Voor de sector 'non profit' wordt verwachting 3.2 bevestigd door de experts, hierbij valt wel op dat 'kantoorlocaties' en 'stand alone' ook door de experts zijn genoemd, maar niet naar voren zijn gekomen uit de enquête. Verwachting 3.3 stelt dat de sector 'consumentendiensten' voorkeur heeft voor de locaties 'binnenstedelijk werkmilieu' en 'retaillocaties'. De experts bevestigen deze verwachting door te stellen dat het 'binnenstedelijk werkmilieu' en de 'retaillocatie' het beste bij 'consumentendiensten' passen.

Locatieafbeeldingen

In de enquêtes en interviews is ook gevraagd om aan te geven welke afbeeldingen goed bij de onderscheiden sectoren passen. In afbeelding 5.69 staat voor de sector 'industrie' aangegeven welke

Afbeelding: 5.69 Best bijpassende uitstraling Industrie N = 4

Enquêtes	1	2	3	4	5
					
Interviews	1	2	3	4	5
					

afbeeldingen als 'goed bijpassend' (van 1 aflopend naar 5) naar voren komen uit de enquêtes en interviews. Het meest opvallende verschil is dat uit de interviews afbeelding vijf, het 'woonhuis met loods', als goed bijpassend naar voren komt en uit de enquêtes blijkt dat afbeelding drie, het 'woonhuis met kantoor in de garage', goed past bij de sector 'industrie'. Een verklaring voor het 'woonhuis met kantoor in de garage' kunnen de experts niet geven. Wel geeft prof. dr. Van Dinteren aan dat het 'woonhuis met loods' in de praktijk beter aansluit bij de 'producerende werkzaamheden' van de sector 'industrie' dan het 'woonhuis met kantoor in de garage'.

Voor de sector 'distributie' was de respons op de enquête te laag om te kunnen bepalen welke











Afbeelding: 5.70 Best bijpassende uitstraling Distributie N = 4

Interview	1	2	3	4	5
					

locatieafbeeldingen erbij passen. In afbeelding 5.70 staan de locaties waarvan de experts denken dat deze het beste bij de sector 'distributie' passen (van 1 aflopend naar 5). De experts waren het met elkaar eens dat dit de best bijpassende locatieafbeeldingen zijn.









Voor de sector 'kennisintensieve diensten' komen de eerste drie afbeeldingen overeen voor zowel de enquêtes als de interviews, zie afbeelding 5.71. Het meest opvallend is dat de experts vinden dat bij de sector 'kennisintensieve diensten' het 'woonhuis met kantoor in de garage' beter past dan, zoals uit de enquête is gebleken, het 'woonhuis met loods'. Prof. dr. Pellenbarg en Prof. dr. Van Dinteren geven aan dat het 'woonhuis met loods' in de praktijk niet voorkomt bij de sector 'kennisintensieve diensten'. Waarom deze afbeelding in de enquête als 'goed bijpassend' is gekwalificeerd kan door de experts niet worden verklaard, ook omdat in de enquête bij de 'verbale' locatieconcepten 'wonen / werken' beter werd gewaardeerd dan 'werken / wonen'.

Afbeelding: 5.71 Best bijpassende uitstraling Kennisintensieve diensten N = 4

Enquêtes	1	2	3	4	5
					
Interviews	1	2	3	4	5
					

Voor de sector ‘consumentendiensten’ bestaan verschillen tussen de uitkomsten van de enquête en de mening van de experts, zie afbeelding 5.72. De experts waren eensgezind over welke drie locatieafbeeldingen het beste bij de sector ‘consumentendiensten’ passen, meer afbeeldingen hebben ze ook niet genoemd. Dit afgezet tegen de afbeeldingen die uit de enquête als goed











Afbeelding: 5.72 Best bijpassende uitstraling Consumentendiensten N = 6

Enquêtes	1	2	3	4	5
					
Interviews	1	2	3	4	5
					

bijpassend komen, valt het op dat de experts afbeelding twee, drie en vier van de enquêtes niet hebben genoemd. Het valt dhr. Busch op dat afbeelding één zoals genoemd door de experts in de interviews niet uit de enquête is gekomen, daarnaast vindt hij afbeelding twee en drie van de enquête opvallend. Hij verklaart net als prof. dr. Van Dinteren dat er in afbeelding twee een autogarage gehuisvest zou kunnen zijn of een internetwinkel met opslag en in afbeelding drie van de enquêtes zou bijvoorbeeld een helpdesk gehuisvest kunnen zijn, dit laatste valt ook onder ‘consumentendiensten’. In afbeelding vier van de enquêtes kan een nagelstudio of een kapperszaak aan huis gevestigd zijn. De verschillen tussen de verwachting van de experts en de respondenten zijn groot, maar geen van de experts sluiten de afbeeldingen van de enquête uit. Wel stellen ze vast dat het opvallend is dat afbeelding één van de experts niet door de respondenten van de enquête is genoemd. Dit kan niet verklaard worden, omdat het in de praktijk wel vaak voorkomt.

Voor de sector ‘non profit’ komen drie van de vijf afbeeldingen overeen tussen de verwachting van de experts en de uitkomst van de enquête, zie afbeelding 5.73. Wat het meest opvalt, is dat de

Afbeelding: 5.73 Best bijpassende uitstraling Non profit N = 3

Enquêtes	1	2	3	4	5
					
Interviews	1	2	3	4	5
					

experts afbeelding drie, een 'woonhuis met kantoor in de garage', als goed bijpassend zien voor de sector 'non profit', terwijl uit de enquête afbeelding drie, een 'woonhuis met loods' als goed bijpassend wordt genoemd. Het woonhuis met loods wordt door prof. Dr. Pellenbarg en prof. Dr. Van Dinteren niet als realistisch gezien voor de sector 'non profit'. De eerste afbeelding van de enquêtes zou kunnen passen bij een 'non profit' kantoor waar geen klanten komen.

Conclusie verwachting drie – interviews experts

Voor de 'verbale locatieconcepten' bestaat bij de sector 'industrie' geen verschil tussen de resultaten van de enquête en de interviews. Bij de sector 'distributie' was de respons te laag op de enquête en daarom zijn de locatieconcepten alleen uit de interviews overgenomen. Bij de sector 'kennisintensieve diensten' hadden de experts ook het locatieconcept 'binnenstedelijke werkmilieu' verwacht. Bij de sector 'consumentendiensten' komen de locaties tussen de enquêtes en interviews behoorlijk overeen, de experts voegen hier alleen nog de locatieconcepten 'stand alone' en 'kantoorlocatie' aan toe. Voor de sector 'non profit' komen de resultaten tussen de interviews en enquêtes overeen, alleen voegen de experts de locatieconcepten 'kantoorlocatie' en 'stand alone' nog toe.

Bij de 'locatieafbeeldingen' van de sector 'industrie' komen de resultaten van het interview en de enquêtes nagenoeg overeen, alleen blijkt uit de enquête een 'woonhuis met kantoor in de garage' goed bijpassend en uit de interviews een 'woonhuis met loods'. Voor de sector 'distributie' konden uit de enquête geen conclusies getrokken worden voor wat betreft de afbeeldingen. Bij de sector 'kennisintensieve diensten' komen drie van de vijf afbeeldingen overeen in de vergelijking tussen de enquêtes en de interviews. Wel valt op dat uit de enquête blijkt dat het 'woonhuis met loods' als goed bijpassend wordt gezien en uit de interviews blijkt dat een 'woonhuis met kantoor in de garage' beter bijpassend is. Voor de sector 'consumentendiensten' zijn de experts en de respondenten het voor twee van de vijf afbeeldingen eens. Het valt ook op dat de respondenten van de sector 'consumentendiensten' wel 'verbaal' kiezen voor het 'binnenstedelijk werkmilieu', maar de bijpassende afbeelding niet als 'goed bijpassend' zien. Bij de sector 'non profit' worden ongeveer dezelfde afbeeldingen als goed bijpassend gezien door de respondenten en de experts. Wel valt op dat de experts kiezen voor een 'woonhuis met kantoor in de garage', waar de respondenten kiezen voor een 'woonhuis met loods'.

5.4 Conclusie empirisch deel

In dit hoofdstuk zijn de deelvragen vijf en zes beantwoord. Deelvraag vijf, 'wat zijn de huisvestingseisen en -wensen van de relevante sectoren?' is bij toetsing van verwachting één beantwoord. Allereerst blijkt uit de enquête dat het verschil tussen 'eisen' en 'wensen' minimaal is, er wordt daarom verder gewerkt op basis van de 'wensen'. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat door de interviews een hoge betrouwbaarheid toegekend mag worden aan de factoren waar consensus voor bestaat en een lagere betrouwbaarheid bij de factoren waar geen consensus voor bestaat tussen de enquêtes en de interviews. Uit de enquête blijkt dat alle huisvestingswensen voor de relevante sectoren op het onderzochte abstractieniveau gelijk zijn en dat daarmee geconcludeerd kan worden dat verwachting één klopt, maar tijdens de interviews gaven de experts aan dat de gebouwfactor 'eigendomsvorm gebouw' voor de sector 'kennisintensieve diensten' belangrijker is dan voor de overige sectoren. Bij de omgevingsfactoren geven de experts aan dat 'representativiteit omgeving' in de praktijk minder belangrijk is voor de sectoren 'industrie' en 'distributie' dan voor de overige sectoren. De laatste factor die volgens de experts afwijkt, is de factor 'gebouw nabij voorzieningen', de experts stellen dat dit belangrijker is voor de sectoren 'kennisintensieve diensten' en 'consumentendiensten' dan voor de overige sectoren. Verwachting één wordt op basis van de uitkomsten van de enquête aangenomen, maar er wordt wel aanbevolen om nader onderzoek te verrichten naar de factoren waar geen consensus voor bestaat tussen de enquêtes en interviews.

Uit verwachting twee blijkt in de enquête dat er op het onderzochte abstractieniveau alleen verschillen bestaan tussen ZZP'ers en bedrijven met een grotere omvang voor de infrastructuurfactoren en er geen voldoende significante verschillen bestaan voor de gebouw- en omgevingsfactoren. Dit betekent dat verwachting twee wordt verworpen, maar de experts geven voor de factoren 'zichtlocatie', 'representativiteit omgeving' en 'gebouw nabij voorzieningen' aan dat er wel verschillen bestaan tussen ZZP'ers en bedrijven van een grotere omvang, maar er kan geen verklaring worden gegeven waarom dit niet uit de enquête naar voren komt. Geconcludeerd kan worden dat de factoren waar geen consensus voor bestaat tussen de enquêtes en de interviews, nader onderzocht dienen te worden. Op basis van de resultaten van de enquêtes en de interviews wordt verwachting twee verworpen, er bestaat niet voor voldoende factoren significante verschillen tussen de huisvestingseisen en -wensen van ZZP'ers en bedrijven met een grotere omvang om verwachting twee aan te kunnen nemen.

Deelvraag zes, 'welke werklocatieconcepten passen het beste bij de huisvestingseisen en -wensen van de relevante sectoren?', is beantwoord bij toetsing van (sub)verwachting(en) drie. De sector 'industrie' heeft voorkeur voor het locatieconcept 'bedrijventerreinen' en de gekozen afbeeldingen sluiten daarbij aan, dit houdt in dat verwachting 3.1 klopt. Voor de sector 'distributie' kon aan de hand van de enquêtes geen uitspraak worden gedaan voor het type locatie dat erbij past; uit de interviews blijkt dat 'bedrijventerrein', 'stand alone' en 'werken / wonen' het beste bij de sector 'distributie' passen. De gekozen afbeeldingen sluiten daarbij aan, hierbij wordt er ook van uitgegaan dat verwachting 3.1 voor de sector 'distributie' klopt. Verwachting 3.2 dient verworpen te worden voor de sector 'kennisintensieve diensten', de sector heeft alleen voorkeur voor de locatieconcepten 'kantoorlocatie' en 'wonen / werken' ten opzichte van de overige sectoren en niet voor de overige drie verwachte concepten. De gekozen afbeeldingen sluiten aan bij 'kantoorlocaties', behalve de afbeelding 'woonhuis met loods'. Verwachting 3.2 dient ook voor de sector 'non profit' verworpen te worden, 'non profit' heeft alleen voorkeur voor de 'zorglocatie' ten opzichte van de overige sectoren en niet voor de overige drie locaties. De afbeeldingen die door de sector 'non profit' zijn gekozen corresponderen ten dele met het locatieconcept dat ze hebben gekozen. Verwachting 3.3 veronderstelt dat de sector 'consumentendiensten' voorkeur heeft voor het 'binnenstedelijk werkmilieu' en 'retaillocaties'. Het blijkt dat de sector 'consumentendiensten' alleen voorkeur heeft voor het locatieconcept 'binnenstedelijk werkmilieu' en daarom dient verwachting 3.3 verworpen te worden. Aan de hand van verwachting 3.4 kan geconcludeerd worden dat ZZP'ers geen andere locatievoorkeuren hebben dan bedrijven met een grotere omvang.

Concluderend deel



6. Conclusies, aanbevelingen en reflectie

In dit hoofdstuk worden de conclusies getrokken voor het onderzoek naar aanleiding van de centrale vraag en de deelvragen. Daarnaast zullen aanbevelingen worden gedaan voor het 'gebruik van het onderzoek' en voor 'vervolg onderzoek' en wordt er een reflectie gegeven op het onderzoek.

6.1 Conclusie

De deelvragen die tijdens het onderzoek zijn beantwoord geven gezamenlijk antwoord op de centrale onderzoeksvraag: *Wat zijn de eisen en wensen die de voor de werklocaties relevante sectoren stellen aan hun huisvesting en welke werklocatieconcepten passen daarbij?* Geconcludeerd kan worden dat het onderscheid in 'eisen' en 'wensen' niet tot verschillen heeft geleid, wel haalt 'eisen' de nuance uit de antwoorden en worden de verschillen tussen de belangrijke en onbelangrijke factoren groter. In de conclusie wordt verder uitgegaan van de huisvestingswensen.

Uit de enquête blijkt dat voor de huisvestingswensen geen significante verschillen bestaan en daardoor gelijk zijn voor de onderscheiden sectoren op het gehanteerde abstractieniveau in dit onderzoek. De interviews met de experts gaven grotendeels dezelfde resultaten als de enquête, maar bij een aantal factoren bestond er geen consensus. Voor deze factoren wordt nader onderzoek aanbevolen. Ook blijken er enkele significante verschillen te bestaan tussen de huisvestingswensen van ZZP'ers en die van bedrijven met een grotere omvang. De sectoren hebben wel, op de sectoren 'industrie' en 'distributie' na, verschillende voorkeuren met betrekking tot werklocatieconcepten. Wat bij de werklocatieconcepten af en toe ook opvalt is dat respondenten 'verbaal' voor een ander werklocatieconcept kiezen dan 'visueel'. Daarnaast is uit het onderzoek gebleken dat ZZP'ers geen significant andere voorkeur hebben voor werklocatieconcepten dan overige bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat de meeste respondenten van de sectoren 'industrie' en 'distributie' wensen dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een 'bedrijventerrein', waarbij voor de sector 'distributie' ook nog 'stand alone' en 'werken / wonen' goed bijpassend is. De meeste respondenten van de sector 'kennisintensieve dienstverlening' wensen dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een 'werken / wonen' locatie of 'kantoorlocatie' en de meeste respondenten van de sector 'consumentendiensten' wensen dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een 'binnenstedelijk werkmilieu' of een 'wonen / werken' locatie. Van de laatste sector, 'non profit', wensen de meeste respondenten dat de huisvestingsfactoren gerealiseerd worden op een 'zorglocatie', 'binnenstedelijk werkmilieu' of een 'wonen / werken' locatie.

6.2 Aanbevelingen

Aan de hand van de conclusie kunnen verschillende aanbevelingen worden gedaan. In deze paragraaf wordt er onderscheid gemaakt in aanbevelingen voor 'gebruik onderzoek' en voor 'vervolg onderzoek'.

6.2.1 Aanbevelingen gebruik onderzoek

Het onderzoek is gehouden onder bedrijven die bij de gemeente Groningen hebben aangegeven te willen verhuizen en als blijkt dat deze bedrijven daadwerkelijk gaan verhuizen, dan kan aan de hand van dit onderzoek nagegaan worden welke factoren deze bedrijven belangrijk vinden voor hun huisvesting. Hierbij moet wel goed in ogenschouw worden genomen dat de resultaten alleen geldig zijn voor de gemeente Groningen en voor bedrijven die hebben aangegeven te willen verhuizen. De resultaten zijn niet generaliseerbaar voor een groter geografisch gebied of voor bedrijven die niet in deze onderzoekspopulatie zijn opgenomen.

Een aanbeveling voor de gemeente Groningen is om de resultaten van dit onderzoek naast de bestaande en nieuwe werklocaties te leggen en na te gaan of deze locaties nog voldoen aan de vraag van bedrijven anno 2012 die hebben aangegeven te willen verhuizen. Mochten er afwijkingen geconstateerd worden dan kan de gemeente Groningen het beleid voor de betreffende locatie aan de hand van dit onderzoek aanpassen en op deze wijze de locatie beter laten aansluiten op de vraag vanuit de bedrijven.

Westpoort

Westpoort richt zich op grote bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3 en biedt ruimte aan 'gemengde bedrijvigheid', 'transport en distributie bedrijven' en grote (inter)nationale bedrijven (gemeente Groningen, 2012). Echter, uit het onderzoek blijkt dat vooral kleine bedrijven de wens hebben om te verhuizen en dat er weinig bedrijven uit de sector 'transport en distributie' een verhuiscens hebben. Het wordt aanbevolen om Westpoort geschikt te maken voor kleinere bedrijven en minder te focussen op de sector 'transport en logistiek' en 'grote bedrijven'.

Europapark

Het Europapark richt zich op wonen, werken en ontspanning (Groningen, 2012). Voor het deel 'werken' richt het zich vooral op grote kantoren, maar uit dit onderzoek blijkt dat het voornamelijk kleine bedrijven zijn die willen verhuizen en er slechts drie bedrijven zijn met meer dan 100 medewerkers die willen verhuizen. Bij de sector 'kennisintensieve dienstverlening' blijkt dat ongeveer 70% voorkeur heeft voor de uitstraling van een groot kantoorverzamelgebouw. Het wordt aanbevolen om dit te overwegen voor het Europapark.

Zernike Sciencepark

Het Zernike Science Park richt zich op bedrijven die graag een link willen met een kennisinstelling. Uit het onderzoek blijkt dat de factor 'gebouw nabij kennisinstellingen' door 24% van de sector 'kennisintensieve dienstverlening' belangrijk wordt gevonden. Bij 'eisen' wordt deze factor door 13% van de sector 'kennisintensieve diensten' genoemd. In de interviews komt naar voren dat het begrip 'nabij' erg ruim is en dat alle bedrijven in de gemeente Groningen 'nabij' het Zernike gehuisvest zijn. Ook blijkt in de praktijk dat het Zernike Sciencepark niet goed van de grond komt. Het wordt aanbevolen om nader te onderzoeken of het Zernike Sciencepark wel geschikt is om bedrijven aan een kennisinstelling te linken.

6.2.2 Aanbevelingen vervolgonderzoek

Onderzoek op basis van factoren

Dit onderzoek heeft als basis de variabelen 'sectoren' en 'bedrijfsomvang', hierdoor wordt er vanuit gegaan dat de huisvestingseisen en -wensen van de bedrijven die onder een sector vallen op elkaar lijken, terwijl die ook sterk van elkaar kunnen afwijken. Een nieuw onderzoek naar hetzelfde onderwerp kan ook geanalyseerd worden op basis van 'huisvestingsfactoren'. Als de trend zich voordoet dat groepen bedrijven dezelfde huisvestingseisen en -wensen hebben, dan is het niet relevant in welke sector die bedrijven actief zijn. Er kunnen dan locaties ontwikkeld worden die niet specifiek voor bepaalde sectoren zijn, maar waar allerlei bedrijven zich kunnen vestigen die overeenkomstige huisvestingseisen en -wensen hebben.

Wat wordt onder factoren verstaan

Uit dit onderzoek blijkt dat veel sectoren dezelfde factoren belangrijk vinden. Een winkel wil goed bereikbaar zijn en een kennisintensieve dienstverlener ook, maar wat verstaan deze sectoren precies onder 'goed bereikbaar zijn'. Het is relevant om te onderzoeken wat de factoren voor verschillende sectoren precies inhouden. Wat is 'goed bereikbaar' precies?

Sectoren benoemen

Als vervolgonderzoek naar hetzelfde onderwerp plaatsvindt op basis van sectoren, dan is het belangrijk om de sectoren scherp te benoemen. Als er aan het eind van het onderzoek uitspraken moeten worden gedaan over de huisvestingseisen en -wensen van sectoren is het van belang dat ze gelden voor alle bedrijven die onder die sector vallen.

Consensus tussen enquêtes en interviews

Uit het onderzoek is gebleken dat er voor een aantal huisvestingsfactoren geen consensus bestaat tussen de resultaten van de enquêtes en de resultaten van de interviews. Het wordt aanbevolen om deze factoren nader te onderzoeken en op die manier beter te kunnen bepalen in hoeverre die factoren belangrijk zijn voor de onderscheiden sectoren.

6.3 Reflectie

Sector indeling

Naarmate het onderzoek vordert komen er soms nieuwe inzichten over hoe het onderzoek nog beter uitgevoerd kan of had kunnen worden, veel van deze inzichten kwamen op tijd en konden in het onderzoek verwerkt worden. Eén inzicht kwam echter te laat en kon niet meer worden aangepast, dit betreft de sectorindeling die in het onderzoek is gehanteerd. Tijdens het analyseren van de enquête en interviews bleek dat de sectoren 'consumentendiensten' en 'non profit' niet voldoende scherp geformuleerd waren, wat verwarring kan geven en een lagere kwaliteit van de uitkomsten genereert. Bij 'consumentendiensten' had beter onderscheid gemaakt moeten worden tussen 'binnenstedelijke detailhandel' en 'perifere detailhandel', de huisvestingseisen en -wensen zijn verschillend voor deze twee typen detailhandel, terwijl tijdens de analyse deze twee typen als één sector geanalyseerd zijn. Hetzelfde geldt voor de sector 'non profit', hier vallen de ziekenhuizen onder maar ook de milieudienst van de gemeente Groningen. Deze sectorindeling kan een vertekend beeld geven van de werkelijkheid. Een betere indeling voor de sector 'non profit' zou zijn geweest door onderscheid te maken in 'gezondheidszorg', 'onderwijs', 'overheid – kantoor' en 'overheid – bedrijfsgebouw'. Opvallend is ook dat in veel andere onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren niet gewerkt wordt met een bepaalde sectorindeling.

Onderscheid huisvestingseisen en -wensen

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen huisvestingseisen en huisvestingswensen. De resultaten van de enquête geven aan dat de belangrijkste 'huisvestingseisen' overeenkomen met de belangrijkste 'huisvestingswensen'. In vervolgonderzoek is het dus niet nodig om een onderscheid aan te brengen tussen de 'eisen' en de 'wensen'.

Geen verschillen abstractieniveau onderzoek

Verwachting één met betrekking tot de 'eisen' en verwachting twee dienen verworpen te worden omdat er geen of niet voldoende significante verschillen bestaan tussen de factorwaardering van de sectoren. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat dit geldig is voor het abstractieniveau waarop het onderzoek is uitgevoerd, als het onderzoek op een ander abstractieniveau was uitgevoerd hadden de resultaten anders kunnen zijn. Er is voor dit abstractieniveau gekozen omdat deze factoren het meest relevant zijn bij de ontwikkeling van werklocaties.

Locatieconcepten

Opvallend is te noemen dat de respondenten van de enquête een aantal keren niet consistent zijn geweest in de keuze van de 'verbale' locatieconcepten en de daarbij gekozen locatie afbeeldingen. In het vervolg is het beter om de omschrijving van het werklocatieconcept ook onder een afbeelding te plaatsen. Op deze manier is voor de respondenten het maken van een keuze makkelijker.

Afbeelding woonhuis

Een aantal keer bleek dat de afbeelding ‘woonhuis met loods’ bij bepaalde sectoren in de enquête vaker als ‘goed bijpassend’ werd genoemd dan de experts hadden verwacht. Nadat de resultaten verwerkt waren is gekeken of de afbeeldingen tijdens het verwerken van de resultaten niet door elkaar zijn gehaald, dit bleek niet het geval te zijn. Wel is het zo dat de respondenten de afbeelding ‘woonhuis met loods’ eerder te zien kregen dan de afbeelding ‘woonhuis met kantoor in de garage’. Dit zou ervoor gezorgd kunnen hebben dat de respondenten dachten dat dit de enige afbeelding met een ‘werken / wonen’ concept zou zijn en daarom vaak is genoemd.

Interviews experts

Naast enquêtes zijn er ook interviews gehouden tijdens het onderzoek. Zoals in paragraaf 4.5 staat aangegeven was het doel van de interviews om *‘opvallende uitkomsten van de enquête er uit te lichten en te verklaren’*. Het is gelukt om een aantal opvallende uitkomsten van de enquête er uit te halen en een deel daarvan kon worden verklaard maar voor een aantal uitkomsten van de enquête konden geen verklaringen worden gegeven. Daarom staat in paragraaf 6.2.2 dat deze factoren verder onderzocht dienen te worden. Het doel van de interviews is gedeeltelijk bereikt, er zijn opvallende uitkomsten uit de enquête door naar voren gekomen, maar ze konden niet allemaal verklaard worden.

Vergelijking met literatuur

De resultaten van het onderzoek zijn ook vergeleken met de resultaten van de onderzoeken zoals beschreven in het theoretisch kader. Er is alleen gekeken naar de pullfactoren, omdat de factoren die in dit onderzoek zijn gebruikt gekwalificeerd kunnen worden als pullfactoren. Het valt op dat de rangorde van de belangrijkste factoren redelijk goed overeenkomt met de rangorde van de belangrijkste factoren van het onderzoek naar ‘rangorde push en pull factoren’ (Van Steen, 1998), ‘belangrijkste factoren Noord – Nederlandse ondernemers’ (Pellenbarg en Meester, 2008) en de onderzoeken van B&A Groep en Stec Groep. Wel valt bij het onderzoek van dhr. Van Steen op dat de factor ‘telecom’ lager gewaardeerd wordt, wat verklaard kan worden uit het publicatiejaar van het onderzoek, 1998. In het onderzoek van Buck Consultants komt de rangorde van de belangrijkste factoren niet goed overeen, dit kan verklaard worden uit het feit dat dit onderzoek meer focus legt op bedrijfseconomische aspecten. In algemene zin valt op dat de factor ‘uitbreidingsmogelijkheden’ vaak wordt genoemd in onderzoeken in het theoretisch kader, maar niet als ‘zeer belangrijk’ uit dit onderzoek naar voren komt. De interviews wezen uit dat dit waarschijnlijk met de geringe omvang van de onderzochte bedrijven te maken heeft. Ook kwamen de factoren ‘prijs-/ kwaliteitverhouding’ en ‘sociaal veilige omgeving’ als ‘belangrijk’ uit dit onderzoek, terwijl het niet vaak wordt genoemd in één van de onderzoeken in het theoretisch kader. Voor de onderzoeken in het theoretisch kader geldt dat ze niet eenduidige uitspraken doen over welke factoren belangrijk zijn, maar in grote lijnen kan gesteld worden dat er in de literatuur bevestiging is gevonden voor de resultaten van dit onderzoek.

Literatuurlijst

- Atzema, O.A.L.C en Wever, E. (1999) *De Nederlandse Industrie*. Assen: Van Gorcum.
- Atzema, O.A.L.C., Lambooy, J., Rietbergen, T. en Wever, E. (2009) *Ruimtelijke Economische Dynamiek*. Bussum, Coutinho.
- Baarda, D. D. (2006). *Basisboek Methoden en Technieken*. Groningen: Wolters-Noordhoff bv.
- Bade, F.J. (1982) *Location behaviour and mobility of Firms in West-Germany*. Berlijn, German Institute of Economic Research (DIW)
- Beernink, B., Hagens, J. en Buck, R. (1998) *Locatievoorkeuren en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Bergh, R. (2010). *Van bedrijventerreinen naar werkmilieu*. Delft, Technische Universiteit.
- Bork, R. Pfluger, M. Wrede, M. (2008) *A simple theory of industrial location and residence choice*. Journal of Economic Geography, volume 10, issue 6.
- Buck, (2010). *Eindrapport kantorenstrategie Groningen*. Buck, Nijmegen.
- CBS,(2012)
<http://www.cbsvooruwbedrijf.nl/index.aspx?FilterId=2&ChapterId=29&ContentId=4605>
- DTZ Zadelhoff, (2008). *Kantorenmarkt onderzoek Groningen 2008*. DTZ Zadelhoff Groningen, Groningen.
- Edwards, R. (2003). Plant relocation: When is it a viable threat? *Journal of Industrial Relations*, 45, 23-34
- Florida, R. (2004) *The rise of the creative class*. Harperbusiness, New York.
- Gemeente Groningen, (2012). <http://gemeente.groningen.nl/europapark/>. Geraadpleegd op 12 april 2012.
- Gemeente Groningen, (2012). <http://gemeente.groningen.nl/westpoort/>. Geraadpleegd op 12 april 2012.
- Hanemaayer, D. en Rekkers, P. (1998) *Vestigingsplaatsfactoren: belang, waardering en knelpunten*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.
- Huisman, M. (2001), *Interne bedrijvenmigratie gemeente Groningen*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen
- Hurenkamp, H.G. (1990). *Honderd jaar stadsplanning in Groningen*. Groningen.
- IBIS, (2011). *IBIS werklocaties, de stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties*. Arcadis, Milieu en Ruimte.
- Jakobson, S. (2005) *Head Office Location: Agglomeration, Clusters or Flow Nodes?* Urban Studies. Bergen, Norway.

- Louter, P. (2011) *Economie en bedrijventerreinen Regio Groningen – Assen naar 2030*. Delft, bureau Louter.
- Louw, E. N., Needham, B., Olden, H., Pen, C.J. (2009). *Planning van werklocaties*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.
- MacCarthy, B.L., Atthirawong, W. (2005). *Factors affecting location decisions in international operation*. Journal of Operations & Production Management, Nottingham, United Kingdom.
- Meester, W.J. (2012). *Vraaggesprek statistiek*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen
- Miller, E.J. (2010) *How office Firms Conduct Their Location Search Process*. Toronto, University of Toronto.
- Moore, D.S., McCabe, P. (2008). *Statistiek in de praktijk*. Den Haag: SDU
- Nijssen, C.E.G.E. (2011). *IBIS werklocaties, de stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 januari 2011 en de uitgifte in 2010*. Arcadis: milieu
- Nozeman, E.F. (2008). *Handboek projectontwikkeling*. Voorburg: Reed Business bv.
- Olden, H. (2010). *Uit voorraad leverbaar*. Utrecht: Faculteit geowetenschappen, Universiteit Utrecht.
- O&S (2011). *Vestigingenonderzoek 2011*. Gemeente Groningen, Groningen.
- Peer, K. (2012) *Vragen en antwoorden onderzoeksmethoden*
http://members.home.nl/jreij/onderzoeksmethoden_vragen_en_antwoorden.pdf.
Geraadpleegd op: 13 december, 2011.
- Pellenbarg, P.H. (1985). *Bedrijfsrelokatie en ruimtelijke cognitie*. Meppel: Krips.
- Pellenbarg, P.H., Pruntel, A. en Weij, van der, W.G. (1993) *Ruimtelijke cognitie en ruimtelijk gedrag van ondernemers in Nederland*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen.
- Pellenbarg, P.H., Van Steen, P., Van Wissen, L. (2005) *Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen.
- Pellenbarg, P.H. (2000). *Firm relocation: State of the Art and research prospects*.
- Pellenbarg, P.H. (2004). *Economische structuurverschuivingen vergen nieuwe generatie werklocaties*. Ingenieursbureau Oranjewoud.
- Pellenbarg, P.H. (2004). *Sustainable business sites in the Netherlands: a survey of policies and experiences*. Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- Pen et al. (2000). *Een longitudinaal onderzoek naar bedrijfsmigratie*. Rooilijn 9, p. 453.
- Pen, C.J. (2002) *Wat beweegt bedrijven, besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*. Groningen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- Planbureau voor de leefomgeving. (2009). *De toekomst van werklocaties: van uitbreiding naar herstructurering*. Den Haag.

- Roo, de. G. V. (2007). *Methodologie van planning*. Bussum: Coutinho.
- Stec. (2010). *Een vraaggerichte werklocatiestrategie*. Stec groep B.V., Arnhem
- Stec. (2012). *Naar een vraaggerichte werklocatiestrategie*. Stec groep B.V., Arnhem
- Steen, P.J.M. van, 1998. *Bedrijvenlandschap 2000+. Bedrijfsverplaatsingen en de vraag naar bedrijfslocaties in Nederland*. Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen.
- Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen. (2008). *Kansen voor kwaliteit; een ontwikkelingstrategie voor werklocaties*. Den Haag.
- Van Dijk, J. (2006). *Het belang van de industrie in het Noorden van 1950 – 2025*. Groningen: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.
- Van Dinteren, J. (2007). *Kwaliteit op bedrijventerreinen*. Eindhoven: Technische Universiteit
- Van Dinteren, J. (2008). *Bedrijventerreinen als speelveld*. Oosterhout: De Hoog.
- Van Dinteren, J. (2009). *Regionale aanpak bedrijventerreinenbeleid*. Openbaar bestuur 2009.
- Van Dinteren, J. (2010). *Hoe werken we straks? En waar?* Stedebouw + Ruimtelijke Ordening 2010
- Van Dinteren, J. (2011). *College 4b Werklocaties Master Vastgoedkunde*. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Groningen.
- Vening, E. (2012). *Vraaggesprek om doelgroepen vast te stellen*. Groningen: gemeente Groningen
- Verhoeven, N. (2008). *Wat is onderzoek?*. Middelburg, Boom Onderwijs.
- De Vor, F. (2011) *The Impact and performance of industrial sites: evidence from the Netherlands*. Amsterdam, Faculteit der Economische Wetenschappen en Bedrijfskunde, Vrije Universiteit Amsterdam.
- Westhead, P. (1997) *Independent Technology-based Firms: The Perceived Benefits of a Science Park Location*. Urban Studies, nr. 12.

Bijlagen

Bijlage 1 Factoren B&A Groep

In het onderzoek van B&A groep zijn 25 vestigingsfactoren vastgesteld waar de onderzochte bedrijven een waardering aan hebben gegeven.

Vestigingsfactoren aspecten
• Nabijheid zeehaven
• Nabijheid luchthaven
• Nabijheid distributiecentrum
• Nabijheid vaarwater
• Goederenvervoermogelijkheid trein
• Combinatiemogelijkheden vervoer
• Bereikbaarheid via openbaar vervoer
• Bereikbaarheid over weg
• Nabijheid douane-entrepot
• Telecommunicatievoorzieningen
• Nabijheid kenniscentra
• Nabijheid scholings- en onderwijsinstututen
• Beschikbaarheid adequaat opgeleid personeel
• Nabijheid zelfde bedrijvigheid
• Gespecialiseerde bedrijven toelevering
• Nabijheid dienstverlening telecommunicatie
• Nabijheid logistieke dienstverlening
• Nabijheid logistieke dienstverlening
• Nabijheid internationale dienstverlening
• Parkeermogelijkheden personeel / bezoekers
• Omgevings-/ landschappelijke kwaliteit
• Uitbreidingsmogelijkheden
• Laad- en losmogelijkheden op terrein
• Representativiteit gebouw
• Representativiteit omgeving
• Huurprijs- of grondprijsniveau

Bron: Hanemaayer, 1998

Bijlage 2 Sector indeling Kamer van Koophandel

Sector indeling

Sector: Industrie
Landbouw, bosbouw en visserij
Winning van delfstoffen
Industrie
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht
Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering
Bouwnijverheid
Reparatie van auto's
Sector: Distributie
Groothandel
Vervoer en opslag
Sector: (kennisintensieve) diensten
Informatie en communicatie
Financiële instellingen
Verhuur van en handel in onroerend goed
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening
Overige dienstverlening
Sector: Consumentendiensten
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking
Detailhandel
Sector: Non-profit
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen
Onderwijs
Gezondheids- en welzijnszorg
Cultuur, sport en recreatie
Niet opgenomen
Huishoudens als werkgever; niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten door huishoudens voor eigen gebruik
Begeleiding met overnachten

Bijlage 3 Begeleidende e-mail enquête

Begeleidende e-mail enquête



Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Groningen vindt het zeer belangrijk om goed te luisteren naar de eisen en wensen van bedrijven. Op die manier kan de gemeente beleidsmatig beter inspelen op wat bedrijven en belangrijk vinden.

In het Vestigingenregisteronderzoek 2011 heeft u aangegeven dat u mogelijk wilt verhuizen. Via een enquête wil de gemeente Groningen graag onderzoeken welke huisvestingseisen en -wensen u aan een eventuele nieuwe huisvesting stelt. Met de resultaten van dit onderzoek kan de gemeente Groningen dan de komende jaren rekening houden. Dit onderzoek dient tevens om na te gaan of het huidige aanbod en nieuw geplande aanbod van werklocaties nog past bij de toekomstige vraag van bedrijven. Onder werklocaties worden alle plekken verstaan waar mensen werken, van een binnenstedelijk werkmilieu tot industrieterreinen.

- Het invullen van de enquête kost u slechts 10 minuten
- Uw hulp is zeer waardevol
- Alle gegevens worden vertrouwelijk behandeld en zijn anoniem

We stellen uw medewerking aan deze enquête zeer op prijs.

Met vriendelijke groet,

Sierk Reinsma

Bijlage 4 Enquête

Inleiding

In deel 1 worden u een aantal algemene vragen gesteld.

1. In welke categorie valt uw bedrijf / instelling? Als uw bedrijf / instelling in meerdere categorieën valt, kiest u voor de best passende categorie.

1. **Industrie** (Kapitaalintensieve industrie, hightech, metaal / electro en bouwnijverheid)
2. **Distributie** (Transport en groothandel)
3. **Kennisintensieve diensten** (ICT, zakelijke dienstverlening en financiële dienstverlening)
4. **Consumentendiensten** ((Perifere) detailhandel)
5. **Non-profit** (Onderwijs, openbaar bestuur, zorg, energie en milieu)

Medewerkers

2. Hoeveel medewerkers heeft uw bedrijf / instelling op 1 februari 2012 in dienst (bij de vestiging) in de gemeente Groningen? Niet meetellen: stagiairs, vrijwilligers, en langdurig zieken (>1jr.)

1. 1 werknemer / ZZP
2. 2 tot 5 werknemers
3. 6 tot 20 werknemers
4. 21 tot 100 werknemers
5. 100 of meer werknemers

Verhuizen

3. U heeft in het Vestigingenregisteronderzoek 2011 aangegeven te willen verhuizen. Is dat nog steeds het geval?

1. **Ja, op korte termijn** (binnen 2 jr.)
2. **Ja, op lange termijn** (2 tot 5 jr.)
3. **Nee** (Ga door naar vraag 5)

Voorkeur pand

4. Welke antwoord past het beste bij uw situatie?

1. Ik wil verhuizen naar een bestaand pand
2. Ik wil verhuizen naar een nieuw pand
3. Ik heb geen voorkeur

Gebouwfactoren

U bent aangekomen in deel 2. In dit deel worden vragen gesteld over factoren met betrekking tot gebouw, omgeving en infrastructuur.

5. Hoe belangrijk vindt u onderstaande factoren?

	Zeer belangrijk	Belangrijk	Neutraal	Onbelangrijk	Zeer onbelangrijk
Uitbreidingsmogelijkheden gebouw					
Representatief gebouw					
Zichtlocatie gebouw (<i>zichtbaar doorgaande weg</i>)					
Prijs-/ kwaliteitverhouding gebouw					

Eigendomsvorm

6. Hoe belangrijk vindt u de eigendomsvorm van het gebouw?

1. Zeer belangrijk
2. Belangrijk
3. Neutraal (Ga door naar vraag 8)
4. Onbelangrijk (Ga door naar vraag 8)
5. Zeer onbelangrijk (Ga door naar vraag 8)

7. Naar welke eigendomsvorm gaat uw voorkeur uit?

1. Koop
2. Huur
3. Geen voorkeur

Bedrijfsverzamelgebouw

8. Wilt u uw bedrijf huisvesten in een bedrijfsverzamelgebouw?

1. Ja
2. Ja, maar alleen bij branchegenoten
3. Ja, maar alleen bij bedrijven met dezelfde uitstraling
4. Nee
5. Geen voorkeur

Minimale eisen gebouw

9. Welke drie factoren vindt u het belangrijkste aan een gebouw? (Maximaal drie antwoorden)

1. Uitbreidingsmogelijkheden
2. Representatief gebouw
3. Zichtlocatie (zichtbaar vanaf doorgaande weg)
4. Goede prijs-/ kwaliteitverhouding
5. Eigendomsvorm gebouw
6. Huisvesten in bedrijfsverzamelgebouw
7. Overig, namelijk:

Omgevingsfactoren

10. Hoe belangrijk vindt u onderstaande omgevingsfactoren?

	Zeer belangrijk	Belangrijk	Neutraal	Onbelangrijk	Zeer onbelangrijk
Representatieve omgeving					
Sociale veiligheid omgeving					
Medewerking overheid					
Ruime keuze aan locaties voor gebouw					
Gebouw nabij huidige vestiging					
Gebouw nabij woonwijk					
Gebouw nabij personeel					
Gebouw nabij klanten					
Gebouw nabij leveranciers					
Gebouw nabij branchegenoten					

Kennisinstelling

11. Hoe belangrijk vindt u het om nabij kennisinstelling(en) gevestigd te zijn?

1. Zeer belangrijk
2. Belangrijk
3. Neutraal (Ga door naar vraag 13)
4. Onbelangrijk (Ga door naar vraag 13)
5. Zeer onbelangrijk (Ga door naar vraag 13)

Kennisinstelling

12. Nabij welke kennisinstelling(en) wilt u zitten? (Meerdere antwoorden mogelijk)

1. Universiteit
2. HBO instelling
3. MBO instelling
4. Overig, namelijk:

Voorzieningen

13. Hoe belangrijk vindt u het om gevestigd te zijn nabij (gemeenschappelijke) voorzieningen?

(Bijvoorbeeld horeca, energie en kinderopvang)

1. Zeer belangrijk
2. Belangrijk
3. Neutraal (Ga door naar vraag 15)
4. Onbelangrijk (Ga door naar vraag 15)
5. Zeer onbelangrijk (Ga door naar vraag 15)

Voorzieningen

14. Welke (gezamenlijke) voorzieningen vindt u in de nabijheid van uw gebouw belangrijk?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

1. Supermarkt
2. Kinderopvang
3. Horeca
4. Gezamenlijke kinderopvang organiseren (met bedrijven in de buurt)
5. Gezamenlijke horeca organiseren (met bedrijven in de buurt)
6. Gezamenlijke inkoop energie (met bedrijven in de buurt)
7. Overig, namelijk

Omgevingseisen

15. Welke zes factoren vindt u het belangrijkste aan een nieuwe omgeving? Kruis maximaal zes antwoorden aan)

1. Representatieve omgeving
2. Sociale veiligheid omgeving
3. Medewerking overheid
4. Ruime keuze aan locaties
5. Gebouw nabij huidige vestiging
6. Gebouw nabij woonwijk
7. Gebouw nabij personeel
8. Gebouw nabij klanten
9. Gebouw nabij leveranciers
10. Gebouw nabij afnemers
11. Gebouw nabij branchegenoten
12. Gebouw nabij kennisinstellingen
13. Gebouw nabij voorzieningen
14. Organisatie gemeenschappelijke voorzieningen
15. Overig, namelijk
16. Geen

Infrastructuur

16. Hoe belangrijk zijn voor u onderstaande factoren?

	Zeer belangrijk	Belangrijk	Neutraal	Onbelangrijk	Zeer onbelangrijk
Bereikbaarheid gebouw					
Gebouw direct gelegen aan snelweg					

Parkeren

17. Hoe belangrijk vindt u parkeervoorzieningen (na)bij uw gebouw?

1. Zeer belangrijk
2. Belangrijk
3. Neutraal (Ga door naar vraag 19)
4. Onbelangrijk (Ga door naar vraag 19)
5. Zeer onbelangrijk (Ga door naar vraag 19)

Parkeren

18. Waar wilt u parkeren?

1. Op het eigen terrein
2. Op een algemene parkeervoorziening
3. Geen voorkeur

Openbaar vervoer

19. Hoe belangrijk vindt u de bereikbaarheid van uw gebouw met het openbaar vervoer?

1. Zeer belangrijk
2. Belangrijk
3. Neutraal (Ga door naar vraag 21)
4. Onbelangrijk (Ga door naar vraag 21)
5. Zeer onbelangrijk (Ga door naar vraag 21)

Openbaar vervoer

20. Welke type openbaar vervoer vindt u belangrijk? (Meerdere antwoorden mogelijk)

1. Treinstation <500 m.
2. Bushalte <500 m.

Telecom

21. Hoe belangrijk vindt u telecomvoorzieningen?

1. Zeer belangrijk
2. Belangrijk
3. Neutraal (Ga door naar vraag 23)
4. Onbelangrijk (Ga door naar vraag 23)
5. Zeer onbelangrijk (Ga door naar vraag 23)

Internet

22. Welk type internetaansluiting heeft uw voorkeur?

1. Glasvezel
2. Breedband

Infrastructuureisen

23. Welke factoren vindt u het belangrijkste met betrekking tot infrastructuur? (Maximaal drie antwoorden)

1. **Bereikbaarheid gebouw**
2. **Gebouw direct gelegen aan snelweg**
3. **Parkeervoorzieningen**
4. **Bereikbaarheid O.V.**
5. **Telecomvoorzieningen**
6. **Overig, namelijk:**






U bent aangekomen bij het laatste deel van het onderzoek. Eerst wordt u gevraagd om aan te geven in hoeverre bepaalde type werklocaties bij uw bedrijf / instelling passen. Hierna krijgt u een aantal afbeeldingen te zien waarbij u kunt aangeven in hoeverre uw bedrijf / instelling daarbij past.







Werklocatieconcepten

24. Hoe goed passen onderstaande werklocatieconcepten bij uw bedrijf / instelling in de gemeente Groningen?

	Zeer goed	Goed	Gemiddeld	Slecht	Zeer slecht
Bedrijventerrein voor bedrijven met een gemengd karakter					
Kantoorlocatie Locatie gelegen nabij O.V. knooppunt of aan uitvalswegen					
Stand alone Alleenstaand kantoor- of bedrijfsgebouw					
Edge-city een economische zone aan de rand van de stad voor wonen, werken en recreëren					
Wonen / werken hier wordt gewerkt in een omgeving die onder andere voor wonen is ingericht					
Werken / wonen hier wordt gewoond in een omgeving die voor werk is ingericht					
Binnenstedelijk milieu plek voor allerlei centrumfuncties zoals detailhandel, cultuur, bestuur etc.)					
Zorglocaties locaties voor bedrijven en instellingen in de zorgsector					
Retail locaties grootschalige shoppingcenters gelegen aan de rand van de stad					

<p>25. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>26. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>27. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>28. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>29. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>

<p>30. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>		<p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>31. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>		<p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>32. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>		<p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>33. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>		<p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>34. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>		<p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>

<p>35. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>36. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>37. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>38. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>39. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>
<p>40. In hoeverre past deze afbeelding bij uw bedrijf / instelling in de gemeente</p>	 <p>Zeer goed – Goed – Gemiddeld – Slecht – Zeer slecht</p>

Terugkoppeling

41. Wilt u na afronding van het onderzoek op de hoogte worden gebracht over de belangrijkste resultaten?

1. Nee
2. Ja en mijn emailadres is:

Opmerkingen

42. Heeft u nog opmerkingen en / of tips?

Afsluiting

Hartelijk dank voor het invullen van de enquête. Als u heeft aangegeven, dat u op de hoogte gesteld wilt worden van de resultaten, dan ontvangt u hierover informatie omstreeks april 2012.

Uw antwoorden zijn opgeslagen en u kunt het venster sluiten.

Met vriendelijke groet,

Namens de gemeente Groningen,
Sierk Reinsma

Bijlage 5 Herinneringsmail 1

Onderwerp: Herinnering vragenlijst 'bedrijvenhuisvesting'

Geachte heer, mevrouw,

Woensdag 3 februari jl. heeft u een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan de online vragenlijst 'bedrijvenhuisvesting' van de gemeente Groningen. Als u de vragenlijst al heeft ingevuld, hartelijk dank! Maar als u de vragenlijst nog niet heeft ingevuld, willen wij u vragen dit alsnog te doen. U helpt het onderzoek hiermee ontzettend vooruit.

Op dit moment is de respons op de vragenlijst nog niet voldoende om een representatief beeld te krijgen van de huisvestingseisen en -wensen van bedrijven in de stad. Met een hoge respons kan de gemeente Groningen gericht beleid voor u en andere bedrijven in de stad ontwikkelen. Uw mening telt!

U begrijpt, we stellen het zeer op prijs als u de vragenlijst alsnog wilt vullen. Het kost u hooguit tien minuten.

Alvast hartelijk dank voor het invullen van de enquête.

(Link naar site)

Met vriendelijke groet,

Namens de gemeente Groningen,
Sierk Reinsma

Bijlage 6 Herinneringsmail 2

Onderwerp: Herinnering vragenlijst 'bedrijvenhuisvesting'

Geachte heer, mevrouw,

Woensdag 8 februari jl. heeft u een herinnering ontvangen om deel te nemen aan de online vragenlijst 'bedrijvenhuisvesting' van de gemeente Groningen. Als u deze al heeft ingevuld, hartelijk dank! Maar als u de vragenlijst nog niet heeft ingevuld, willen wij u vragen dit alsnog te doen. U helpt het onderzoek hiermee ontzettend vooruit.

De vragenlijst staat nog tot en met woensdag 15 februari online. Wij streven naar een zo hoog mogelijke respons, want alleen op deze manier kan de gemeente Groningen beleid ontwikkelen wat aansluit op uw bedrijf of instelling. Dus nogmaals: wilt u de vragenlijst alstublieft invullen, uw mening telt!

Het invullen kost u hooguit tien minuten. Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Door [hier](#) te klikken komt u bij de vragenlijst.

Met vriendelijke groet,

Namens de gemeente Groningen,
Sierk Reinsma

Bijlage 7 Interview

Interview onderzoek: *Wat vinden bedrijven belangrijk aan hun huisvesting?*

- **Introductie onderzoek**
- **Uitleg interview**
- **Gegevens**

Datum interview: _____

Geïnterviewde: _____

Functie geïnterviewde: _____

Locatie: _____

Kennis van sectoren:

- a. industrie**
- b. distributie**
- c. kennisintensieve diensten**
- d. consumentendiensten**
- e. non profit**

Vraag 1:

Welke drie gebouwfactoren vinden de onderscheiden sectoren volgens u het belangrijkste?

Gebouwfactoren (<i>3 aangeven</i>)	Industrie	Distributie	Kennisintensieve diensten	Consumentendiensten	Non profit
Uitbreidingsmogelijkheden gebouw					
Representativiteit gebouw					
Eigendomsvorm gebouw					
Zichtlocatie					
Prijs-/ kwaliteit verhouding gebouw					

Welke vijf omgevingsfactoren vinden de onderscheiden sectoren volgens u het belangrijkste?

Omgevingsfactoren (<i>5 aangeven</i>)	Industrie	Distributie	Kennisintensieve diensten	Consumentendiensten	Non profit
Representativiteit omgeving					
Sociaal veilige omgeving					
Ruime keuze locaties					
Organisatie gem. voorzieningen					
Medewerking overheid					
Gebouw nabij huidige vestiging					
Gebouw nabij klanten					
Gebouw nabij kennisinstellingen					
Gebouw nabij voorzieningen					
Gebouw nabij brancheleden					
Gebouw nabij woonwijk					
Gebouw nabij leveranciers					

Welke drie infrastructurele factoren vinden de onderscheiden sectoren volgens u het belangrijkste?

Infrastructurele factoren (<i>3 aangeven</i>)	Industrie	Distributie	Kennisintensieve diensten	Consumentendiensten	Non profit
Bereikbaarheid gebouw					
Gebouw direct aan de snelweg					
Parkeren					
Bereikbaarheid openbaar vervoer					
Telecomvoorzieningen					

Resultaten enquête

Gebouwfactoren <i>(top 3 enquêtes)</i>	Industrie	Distributie	Kennisintensieve diensten	Consumentendiensten	Non profit
Uitbreidingsmogelijkheden gebouw					
Representativiteit gebouw	2	2	2	2	2
Eigendomsvorm gebouw					
Zichtlocatie	3	3	3	3	3
Prijs-/ kwaliteit verhouding gebouw	1	1	1	1	1
Omgevingsfactoren <i>(top 5 enquêtes)</i>					
Representativiteit omgeving	3	3	3	3	3
Sociaal veilige omgeving	1	1	1	1	1
Ruime keuze locaties	4	4	4	4	4
Organisatie gem. voorzieningen					
Medewerking overheid	2	2	2	2	2
Gebouw nabij huidige vestiging					
Gebouw nabij klanten	5	5	5	5	5
Gebouw nabij kennisinstellingen					
Gebouw nabij voorzieningen					
Gebouw nabij branchegenoten					
Gebouw nabij woonwijk					
Gebouw nabij leveranciers					
Infrastructurele factoren <i>(top 3 enquêtes)</i>					
Bereikbaarheid gebouw	1	1	1	1	1
Gebouw direct aan de snelweg					
Parkeren	2	2	2	2	
Bereikbaarheid openbaar vervoer					3
Telecomvoorzieningen	3	3	3	3	2

Vraag 2:

Mochten er verschillen bestaan tussen uw antwoorden en de resultaten van de enquête, hoe kunnen deze verklaard worden?

Vraag 3

Welke locatieconcepten passen het beste bij de onderscheiden sectoren volgens u? Maak voor elke sector een top 4.

Locatieconcepten	Industrie	Distributie	Kennisintensieve diensten	Consumentendiensten	Non profit
Bedrijventerrein					
Kantoorlocatie					
Stand Alone					
Edge-City					
Wonen / werken					
Werken / wonen					
Binnenstedelijk werkmilieu					
Zorglocatie					
Retaillocatie					

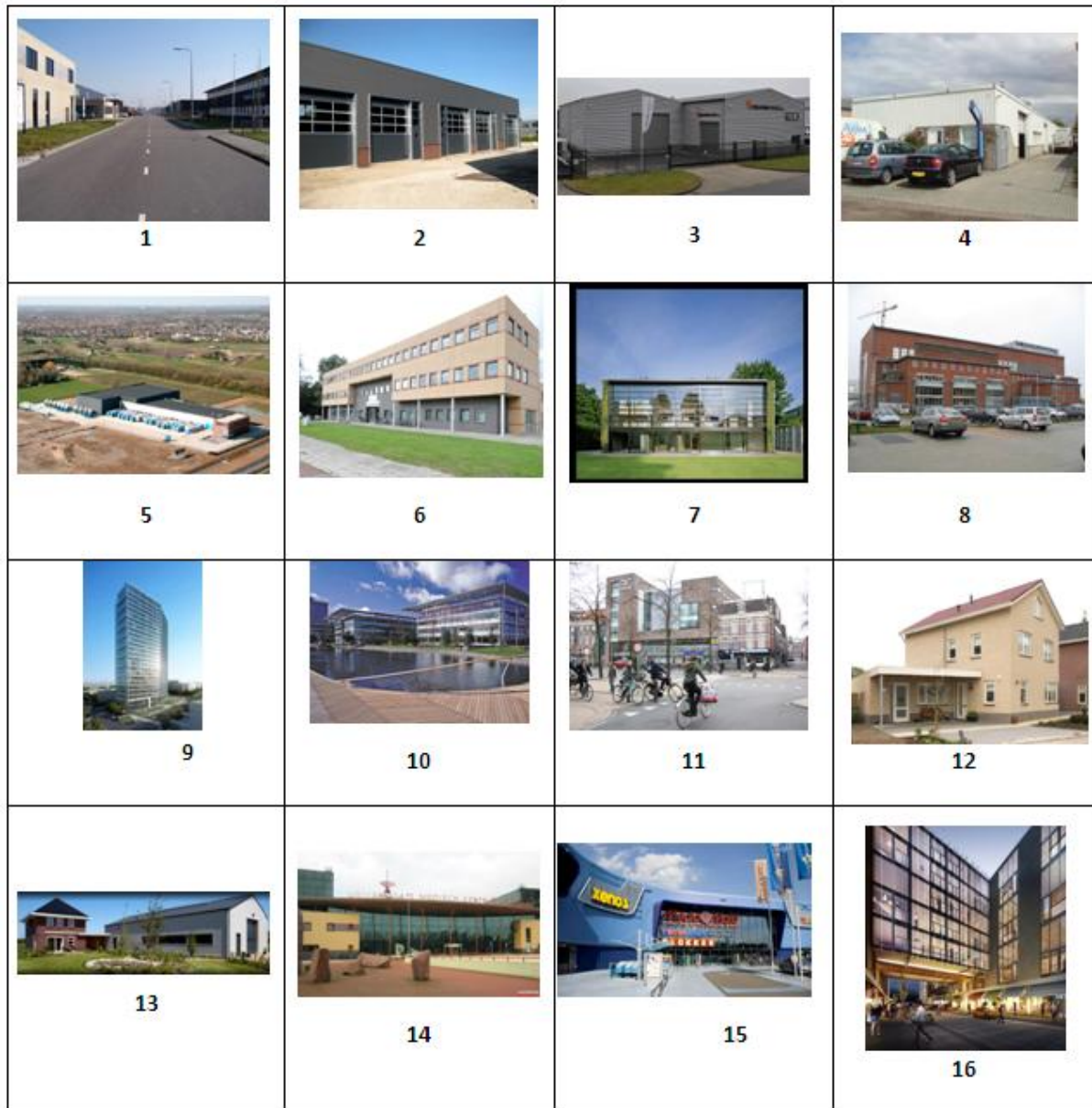
Resultaten enquête

Locatieconcepten	Industrie	Distributie	Kennisintensieve diensten	Consumentendiensten	Non profit
Bedrijventerrein	1				
Kantoorlocatie			3		
Stand Alone	2		2		
Edge-City	3				
Wonen / werken			1	2	3
Werken / wonen	4		4	3	4
Binnenstedelijk werkmilieu				1	2
Zorglocatie					1
Retaillocatie				4	

Vraag 4

Mochten er verschillen zijn tussen uw antwoorden en de resultaten van de enquête, hoe kunnen deze verklaard worden?

Afbeeldingen



Vraag 5

Zet op de puntjes de nummers van de best bijpassende afbeeldingen per sector

Industrie:

Distributie:

Kennisintensieve diensten:

Consumentendiensten:

Non profit:

Resultaten enquête

Industrie:	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>12</u>
Distributie:	<u>?</u>	<u>?</u>	<u>?</u>	<u>?</u>	<u>?</u>
Kennisintensieve diensten:	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>13</u>
Consumentendiensten:	<u>6</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>15</u>	<u>16</u>
Non profit:	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>13</u>	<u>14</u>

Vraag 6

Mochten er verschillen zijn tussen uw antwoorden en de resultaten van de enquête, hoe kunnen deze verklaard worden?

Vraag 7

Verwacht u dat er verschillen bestaan tussen de huisvestingseisen en –wensen van ZZP'ers en bedrijven van grotere omvang? En waarom?

Bijlage 8 Interview verschillen ZZP / Overige bedrijven

Interview onderzoek: *Wat vinden bedrijven belangrijk aan hun huisvesting?*

Interview: verschillen ZZP'ers / overige omvangen

- Introductie onderzoek
- Uitleg interview
- Gegevens

Datum interview: _____
Geïnterviewde: _____
Functie geïnterviewde: _____
Locatie: _____

Vraag 1:

Bestaan er voor onderstaande factoren verschillen tussen hoe belangrijk ZZP'ers en overige bedrijfsomvangen een factor vinden?

Gebouwfactoren	Vershil
Uitbreidingsmogelijkheden gebouw	
Representativiteit gebouw	
Eigendomsvorm gebouw	
Zichtlocatie	
Prijs-/ kwaliteit verhouding gebouw	

Omgevingsfactoren	Vershil
Representativiteit omgeving	
Sociaal veilige omgeving	
Ruime keuze locaties	
Organisatie gem. voorzieningen	
Medewerking overheid	
Gebouw nabij huidige vestiging	
Gebouw nabij klanten	
Gebouw nabij kennisinstellingen	
Gebouw nabij voorzieningen	
Gebouw nabij branchegenoten	
Gebouw nabij woonwijk	
Gebouw nabij leveranciers	

Infrastructurele factoren	Vershil
Bereikbaarheid gebouw	
Gebouw direct aan de snelweg	
Parkeren	
Bereikbaarheid openbaar vervoer	
Telecomvoorzieningen	

Vraag 2

Welke locatieconcepten passen het beste bij ZZP'ers en 'overige omvangen'?

Locatieconcepten	ZZP'ers	Overige omvangen
Bedrijventerrein		
Kantoorlocatie		
Stand Alone		
Edge-City		
Wonen / werken		
Werken / wonen		
Binnenstedelijk werkmilieu		
Zorglocatie		
Retaillocatie		

Afbeeldingen

(Zie afbeeldingen *interview*)

Vraag 3

Zet op de puntjes de nummers van de best bijpassende afbeeldingen voor ZZP / overige omvngen

ZZP Industrie / distributie:

Overige Industrie / Distributie:

ZZP Kennis dien :

Overige Kennis dien :

ZZP Consu diensten / non profit:

Overige Consu dienst / Non profit:

Vraag 4

Mochten er verschillen zijn tussen uw afbeeldingen voor ZZP'ers en overige omvngen, hoe kunnen deze verklaard worden?