

Stadsvernieuwingscentra voor kleinschalige bedrijvigheid

Goede oplossing voor huisvestingsproblemen in vernieuwingsgebieden

De problematiek van de kleinschalige bedrijvigheid in stadsvernieuwingsgebieden mag zich de laatste jaren verheugen in een aanzienlijk verhoogde belangstelling. Vooral met betrekking tot de huisvesting van kleine bedrijven zijn inmiddels tal van ideeën geopperd. Als één van de meest reële mogelijkheden komt het 'bedrijvencentrum' naar voren, in stadsvernieuwingsgebieden ook wel 'stadsvernieuwingscentrum' genoemd.

Naar de *haalbaarheid* van dergelijke centra is al veel onderzoek gedaan. Minder bekend is echter, hoe het de centra die de laatste jaren daadwerkelijk zijn gerealiseerd, is vergaan. Daarom een overzicht van de huidige stand van zaken.

WIM JONGEN

De aandacht die naar de kleinschalige bedrijvigheid in stadsvernieuwingsgebieden uitgaat is vooral van kwalitatieve aard. Hierbij staan begrippen als produktiemilieu, broedplaatsfunctie, reservaatfunctie, functiemenging en buurtgebondenheid centraal. Deze aandacht is nogal eenzijdig gericht op commercie en groei. Economische en sociale ontwikkelingen die reeds in de jaren '70 aanvingen, nopen echter tot een minder eenzijdige belangstelling. Deze zou zich bijvoorbeeld ook moeten uitstrekken tot de informele sector.

Ook is de geconstateerde aandacht onevenwichtig. In stadsvernieuwingsgebieden blijkt nog altijd een veel groter gewicht aan de woonfunctie toegekend te worden dan aan de werkfunctie. Het gevoerde beleid is dan ook, behoudens enkele uitzonderingen, geenszins bedrijfsvriendelijk.

Ministeries

Het tot voor kort ter beschikking staande instrumentarium heeft bovenstaande situatie enigszins in de hand gewerkt ¹⁾. Met name de rol van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu is lange tijd te nadrukkelijk geweest. ²⁾ De laatste jaren heeft het ministerie van Economische Zaken hier een iets andere wending aan kunnen geven. Deze kwam vooral de commercieel gerichte, kleinschalige bedrijvigheid ten goede. Er werden financiële middelen ter beschikking gesteld en het fenomeen bedrijvencentrum vindt met name hier haar oorsprong in.

Initiatieven tot het verwezenlijken van bedrijvencentra kunnen we zien als het zoeken naar een collectiefgerichte oplossing van de huisvestingsproblemen van kleinschalige



In Den Haag werd op het terrein van het vroegere Staatsspoor-station een bedrijvencentrum gebouwd. Dit centrum is bedoeld voor ondernemers die uit de stadsvernieuwingsbuurten in de binnenstad zijn weggesaneerd.

Foto: Dienst Stadsontwikkeling, Gemeente 's-Gravenhage.

bedrijven. Naast de stadsvernieuwingscentra onderscheiden we:

- starterscentra, voor startende en innoverende bedrijven;
- bijzondere centra, voor alternatieve bedrijven, vaak door de doelgroep zelf ontwikkeld;
- algemene centra, voor kleine bedrijfjes in het algemeen.

Het verschijnsel bedrijvencentrum heeft in korte tijd een verbazingwekkende populariteit verworven. Medio 1985 bedroeg het totale aantal gerealiseerde en in ontwikkeling zijnde centra in Nederland 186, waarvan 32 ten behoeve van bedrijven uit stadsvernieuwingsgebieden ³⁾.

Vorm en inhoud van het onderzoek naar de bedrijvencentra heeft echter geen gelijke tred gehouden met deze populariteit. Nog steeds ligt de nadruk zeer sterk op de zogenaamde *haalbaarheidsstudies*. Onderzoek naar het *functioneren* van de centra is nog weinig verricht. Juist dit onderzoek is nodig om meer inzicht te krijgen in de toepassingsmogelijkheden.

De theoretisch van belang geachte condities waaronder een bedrijvencentrum optimaal zou kunnen functioneren zijn talrijk. Ze kunnen globaal worden onderscheiden in:

- locatiecondities; liggingsfactoren en vervoeraspecten, huisvestingsaspecten, afzet- en toeleveringsmogelijkheden, arbeidsmarkt en hinderaspecten.
- bouwkundige opzet: één of meer pan-

den, hoog- of laagbouw, bestaande bouw of nieuwbouw, strakke of flexibele inwendige structuur, fysieke omgeving.

- al dan niet gemeenschappelijke voorzieningen en diensten: telefoon- en (kracht)stroomaansluiting, sanitair, verwarming, pantry, ontvangst- en vergaderruimte, kantine, telefoon-, type-, en administratieve service, schoonmaak, bewaking, telex- en kopieerapparatuur, publiciteit, bepaalde expeditie-, productie- en ontwikkelingsfaciliteiten.
- beheer: initiatiefname, exploitatie, organisatorische structuur, management, (huur, lease-, koop-) overeenkomst.
- financiering: omvang stichtingskosten, financiële draagkracht van de doelgroep, financiële risico's voor de financiers en subsidiemogelijkheden.

Tijdens het onderzoek is de praktische effectiviteit van deze factoren zoveel mogelijk centraal gesteld.

Concentratie

De stadsvernieuwingscentra in Nederland kennen een zeer sterke ruimtelijke concentratie. De meeste oprichtingsinitiatieven worden genomen in de westelijke provincies. Als gevolg van de subsidiemogelijkheden vindt hier namelijk 93% van alle oprichtingen plaats. Toch loopt het aantal initiatieven zeker niet de spuigaten uit en ook de groei van de centra is evenwichtig.

Afgezien van de financiële consequenties,

komen de kwalitatieve aspecten van de bedrijvencentra redelijk overeen met de veronderstelde eisen en wensen van de kleinschalige bedrijvigheid. Vooral als deze eisen en wensen op het gebied van commercie en groei zijn gelegen.

De motieven om tot oprichting van een bedrijvencentrum over te gaan zijn veelal negatief van aard. Initiatieven worden pas genomen als is vastgesteld dat traditionele vestigingsplaatsmogelijkheden niet of onvoldoende voorhanden zijn.

Zoals ook uit andere studies blijkt, is de financiële toestand van veel kleine bedrijven problematisch. Dit geldt in zeer sterke mate voor de bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden. Ondanks de omvangrijke subsidiebedragen en de toepassing van dynamische huurprijsberekening is het huurniveau in de stadsvernieuwingscentra relatief hoog: in bijna de helft van de gevallen f 85,- of meer per m² per jaar ⁴⁾. De financiële ondersteuning is gering, eenzijdig en ongenueanceerd; over het algemeen wordt namelijk slechts een beperkt gedeelte (gemiddeld 23%) van de stichtingskosten gesubsidieerd en is het hiertoe vastgestelde normbedrag (van f 300,- per m²) maatgevend. Het grootste deel van het bedrag komt van het Ministerie van Economische Zaken, gemiddeld zo'n 84%.

Gunstiger

Hoewel de toestand in de stadsvernieuwingscentra dus niet overal even rooskleurig is, mag verwacht worden dat door de inwerkingtreding van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing (1-1-1985) de toekomstmogelijkheden gunstiger zijn geworden. De nieuwe wet brengt decentralisatie van beleidsbevoegdheden met zich mee en een potentiële integratie van beleidssectoren. Vooral nog verloopt de overgang naar een meer integrale meerjaren-programmering echter problematisch, vooral in de kleine eigen-fonds gemeenten ⁵⁾. Een oordeel over het functioneren van de bedrijvencentra kan niet alleen gebaseerd worden op onderzoek onder de bedrijven die zich werkelijk in zo'n centrum gevestigd hebben. Ook de ervaringen van ondernemers die in eerste instantie wel belangstelling hadden doch uiteindelijk van vestiging afzagen zijn daarom in de studie betrokken. De onderzochte bedrijven kunnen als volgt worden gekarakteriseerd: Het zijn overwegend ambachtelijke ondernemingen met slechts één vestiging; de meeste bestaan nog niet zo lang, over het algemeen korter dan twintig jaar. Het zijn grotendeels eenmanszaken en waar mensen in dienst zijn is hun aantal zelden groter dan vijf. De verhouding tussen ondernemers die hun pand in huur en in eigendom hebben, is ongeveer fifty-fifty. De kosten lopen nogal uiteen, maar zijn in veel gevallen minder dan f 50,- per m² per jaar.

Gedwongen

De aanmelding voor de centra wordt veelal als gedwongen ervaren. Meer dan 75% van de respondenten zag zich genoodzaakt het bedrijf te verplaatsen als gevolg van stadsvernieuwing, verkeerscirculatieplannen, onteigening, enzovoort. De rol die de overheid of anderen belanghebbenden hierbij speelden, wordt nogal eens negatief

beoordeeld. Zo is men niet te spreken over (het gebrek aan) voorlichting en bemiddeling en vaak had men het gevoel onder druk gezet te worden.

De doorslaggevende redenen om uiteindelijk tot aanmelding over te gaan worden gevormd door enkele concrete vestigingsplaatskenmerken van het bedrijvencentrum. Dit zijn bijvoorbeeld de omvang van het pand, de bouwzijde, de prijs en de locatie. Alternatieve vestigingsplaatsen zijn hierbij veelvuldig in het geding. Het is dan ook niet verwonderlijk dat sedert het moment van serieuze aanmelding, bijna driekwart van de bedrijven verplaatst is.

Aspiraties

De beslissing om al of niet tot vestiging in een bedrijvencentrum over te gaan, blijkt verder vooral te worden beïnvloed door de commerciële aspiraties van de ondernemer. Vooral het acceptabel achten van de financiële lasten speelt een belangrijke rol. De vestiging brengt immers nogal wat kosten met zich mee voor verplaatsing van het bedrijf en voor overbrugging van de periode tussen aanvraag en toekenning van krediet of subsidie. Bovendien is de nieuwe huisvesting toch meestal duurder dan de bestaande.

Over het algemeen is men redelijk tevreden over de stadsvernieuwingscentra; deze positieve in beoordeling houdt vooral verband met efficiency- en produktiviteitsverbetering en/of omzetvergroting. De belangrijkste knelpunten zijn laad- en losfaciliteiten en parkeervoorzieningen.

Ondernemers die zich uiteindelijk niet in zo'n centrum hebben gevestigd zijn over hun nieuwe vestigingsplaats echter ook tevreden; vaak reageerden zij zelfs nog iets positiever. Wel signaleerden zij meer knelpunten. Misschien kunnen we voorzichtig concluderen dat zij, gedwongen, wat minder op commercie en groei gericht zijn.

Perspectieven

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat, ondanks de gesignaleerde problemen, een stadsvernieuwingscentrum voor kleinschalige bedrijven een haalbaar huisvestingsalternatief kan zijn. Het beleid in de stadsvernieuwingswijken moet dan wel op een aantal punten worden bijgesteld en 'bedrijfsvriendelijker' worden.

Vooral in de fase waarin het initiatief tot oprichting wordt genomen dienen een aantal uitgangspunten centraal te staan. Ten eerste moeten oprichtingsinitiatieven reeds genomen worden vóórdat is vastgesteld dat de traditionele huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep niet meer of onvoldoende voorhanden zijn. Hiertoe is een gedegen onderzoek nodig naar de actuele stand van zaken met betrekking tot de kleinschalige bedrijfsruimten in de wijk. In verband met eventueel hergebruik zou een dergelijk onderzoek zich ook kunnen uitstrekken tot grotere bedrijfsruimten. Vervolgens moet de doelgroep nauwkeurig worden afgebakend. Een nadere toespitsing op specifieke, al dan niet op groei gerichte deelmarkten zal dan noodzakelijk blijken.

Initiatieven tot oprichting dienen vergezeld te gaan van een intensieve inspraakprocedure. Die inspraak dient niet alleen om vroegtijdig eisen en wensen te signaleren,

maar ook om de ondernemers te attenderen op hetgeen te gebeuren staat en om hen te stimuleren mee te denken. Bovendien kan tijdens zo'n inspraakprocedure de doelgroep nader worden afgebakend.

Tot slot is gebleken dat al te agressieve acquisitie niet op prijs wordt gesteld; een dergelijke benadering moet dan ook worden vermeden.

Middelen

Om dit 'bedrijfsvriendelijke stadsvernieuwingsbeleid' ten uitvoer te kunnen brengen is het noodzakelijk dat voldoende financiële middelen, menskracht en kennis ter beschikking worden gesteld. Ten aanzien van de financiering kan een tweedeling gemaakt worden naar object- en subject-subsidiëring. Beide vereisen de nodige aandacht. Een eventuele objectsubsidie moet afhankelijk zijn van enerzijds de totale stichtingskosten en anderzijds het uiteindelijke prijs/huurniveau. Aanvullend is een individueel gerichte verplaatsingsregeling of tegemoetkoming onontbeerlijk.

Verder is een 'drempelverlaging' van de financiële instellingen naar de bedrijven toegewenst. De huidige benadering met zeer trage krediettoewijzing, een vereiste solvabiliteit van 30% en dergelijke verdient aanpassing. (Gemeentelijke) bankgaranties of garantië kredieten kunnen hierbij aanvullend dan wel een eerste aanzet zijn.

Indien aan alle voorwaarden wordt voldaan, kunnen de stadsvernieuwingscentra een zeer effectieve en relatief goedkope bijdrage leveren aan behoud en stimulering van de bedrijvigheid in stadsvernieuwingsgebieden. In veel gevallen echter zullen zelfstandige vestigingslocaties de voorkeur blijven houden. De centra moeten dan ook niet worden gezien als hét wondermiddel voor de ruimtelijk-economische problematiek van de grootstedelijke vernieuwingsgebieden.

1) dat wil zeggen tot 1 januari 1985. Op die dag trad namelijk de nieuwe Wet op de stads- en dorpsvernieuwing in werking, waardoor het instrumentarium is verbeterd.

2) Raad voor het Midden- en Kleinbedrijf, Bedrijfsgeoriënteerde stadsvernieuwing, 's-Gravenhage, 1983, pag. 22 en 23.

3) Verhoef-Sleeuwenhoek, M.L. (red.), Atlas van lokale initiatieven in Nederland 1985/86; stimulering van bedrijvigheid en werkgelegenheid, Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders/Stichting Regio Consult/Stichting Holland Initiatives, Lelystad, november 1985, pag. 199-394.

4) In hoofdzaak ontleend aan: Verhoef, drs. L.H.J. en drs. E.P.J. Straver Bedrijvencentra; behoeften, eisen en toepassingen. Raad voor het Midden- en Kleinbedrijf, 's-Gravenhage, 1982, pag. 33-96

5) Slootweg, S. en F. Knoops, Stadsvernieuwing in overgang. In: Planologische discussiebijdragen 1986, pag. 597-606.

Auteur: W.A.I.M. Jongen
Titel: Stadsvernieuwing en bedrijvencentra; een evaluatie verkenning
Verkrijgbaar: Wim Jongen, (door overmaking van f 25,- op postgiro 3471947) of Bibliotheek Geografisch en Planologisch Instituut Nijmegen (ter inzage)