

Zelfstandig ondernemer behoorlijk honkvast

Ondernemers in woonbuurten, zowel ZZP'ers als grotere bedrijven, zijn behoorlijk honkvast. Ze verhuizen hoofdzakelijk wanneer de bedrijfsgroei of de gezinssituatie dit noodzakelijk maakt. Als gemeenten zelfstandige ondernemers met groei-ambitie in de buurt willen houden, dan zullen ze het verkrijgen van bedrijfsruimte op lokaal niveau meer moeten faciliteren. Zo luidt de conclusie van onderzoeken van de Universiteit Utrecht (UU) en de Universiteit van Amsterdam (UvA), deels in samenwerking met Nicis Institute, naar de relatie tussen de groeiende groep ZZP'ers en de voorkeur voor hun ruimtelijk vestigingspatroon.

Tegen alle verwachtingen in is een groot deel van de stedelijke bedrijvigheid te vinden in 'pure' woonwijken oftewel wijken waar de woonfunctie sterk overheerst. In Amsterdam en Utrecht bijvoorbeeld was in 2007 respectievelijk 56 en 53 procent van de bedrijven gevestigd in zo'n woonwijk. Het grootste deel van de ondernemingen daar (60 procent) is de zogenaamde zelfstandige zonder personeel (ZZP'er). Aangezien woonwijken niet bij uitstek de plek zijn waar kantorenflats en bedrijfsverzamelgebouwen zich bevinden, mag worden verondersteld dat de meeste bedrijven aan huis gevestigd zijn. Bedrijfsruimten in deze buurten zijn veelal gelegen in kleine wijkwinkelcentra of aan de randen van de hoofdwegen. De positionering van dit soort bedrijfsruimten is gebaseerd op het idee van 'ruimtelijke autonome' functies, waarbij wonen en werken zoveel mogelijk van elkaar zijn gescheiden. Recentelijk in onbruik geraakte gebouwen binnen woonwijken, zoals schoolgebouwen en wijkcentra, worden tegenwoordig hergebruikt als bedrijfsruimte.

Bestemmingsplan

In het Nicis-project 'Bedrijvige Wijken in Bedrijvige Steden' (BWBS), uitgevoerd door onderzoekers van de Universiteit Utrecht en de Universiteit van Amsterdam, is onderzocht hoeveel bedrijven zich in woonwijken bevinden. Daarbij is gebruik gemaakt van gemeentelijke bestemmingsplannen, omdat van oudsher daarin ruimte voor bedrijvigheid is vastgelegd. Met de bestemmingsplannen van 44 buurten in de

vijf BWBS-onderzoekssteden (Amsterdam, Dordrecht, Leiden, Utrecht en Zoetermeer) als leidraad, kan de economische structuur van woonwijken en hun economische planning in vier categorieën ingedeeld worden: gemengd, centraliserend, behoudend en beperkend.

De meeste bedrijfsruimten zijn te vinden in de buurten met een gemengd (functiemenging) of centraliserend (wijkwinkelcentrum) bestemmingsplan. Hier bevinden zich gemiddeld respectievelijk 8,2 en 2,6 bedrijven per 100 inwoners. Zeker in wijkwinkelcentra zijn dit vooral winkels en voorzieningen met een buurtfunctie in plaats van ZZP'ers. In buurten met een behoudend bestemmingsplan is de woonfunctie het belangrijkste. Daar wordt

praktisch geen aandacht besteed aan economische functies. Tegelijkertijd is er in het behoudende bestemmingsplan geen sprake van een expliciet restrictief karakter, zoals het geval is in de buurten met een beperkend bestemmingsplan.

Verrassend genoeg zijn in deze behoudende woonwijken veel ondernemingen te vinden (gemiddeld 2,8 bedrijven per 100 inwoners). Aangezien er nagenoeg geen bedrijfsruimten bestemd zijn in dit soort buurten, gaat het hier waarschijnlijk om ZZP'ers met een bedrijf aan huis. Hoewel een deel van deze ondernemingen 'slappende BV's' zijn, lijken behoudende woonwijken wel degelijk te kunnen fungeren als incubator voor kleine bedrijven. Echter, als er geen bedrijfsruimte in de eigen buurt te vinden is, zullen groeiende bedrijven elders hun heil zoeken. Wanneer gemeenten deze economische groei in de wijk willen houden, moeten dergelijke bedrijfsverplaatsingen worden voorkomen. De oplossing voor dit probleem zou kunnen liggen bij flexibelere bestemmingsplannen die ofwel ruimere regels hanteren voor bedrijvigheid aan huis, ofwel voorzien



in meer gebouwen met een gemengde bestemming, waarbij de hoofdbestemming makkelijker kan worden omgezet.

Toonbankfunctie

Van de bedrijven die verhuizen uit woonwijken vestigt zestig procent zich opnieuw in een andere woonwijk en blijft zestien procent zelfs binnen dezelfde wijk. Detailhandelaars zijn er vanwege hun 'toonbankfunctie' bij gebaat om zich in een woonwijk te vestigen, terwijl zakelijke dienstverleners relatief vaak aan huis gevestigd zijn en privéoverwegingen zwaarder laten wegen bij het nemen van een verhuisbeslissing dan puur economische factoren.

ZZP'ers blijken qua verhuisgedrag nauwelijks te verschillen van bedrijven met werknemers

Aan de hand van de 'Survey of Social Networks of Entrepreneurs' uit 2010 (SSNE 2010) binnen het high potential project 'Life Chances of Firms and Neighbourhoods' van de Universiteit Utrecht, is de verhuisgeneigdheid onderzocht van 258 ondernemers in woonbuurten, waarvan twee derde ZZP'er is. Hieruit is gebleken dat slechts zeven procent van de ondernemers gedurende de afgelopen twee jaar is verhuisd. Eveneens zeven procent heeft een uitgesproken wens om in de nabije toekomst het bedrijf te verplaatsen. ZZP'ers blijken qua verhuisgedrag nauwelijks te verschillen van bedrijven met werknemers.

De omvang van de bedrijfs- of opslagruimte speelt een doorslaggevende rol in het nemen van een verhuisbeslissing. Voor een derde van alle verhuizers is dit zelfs de



belangrijkste reden om te willen verplaatsen. Daarnaast spelen – zoals verwacht – privéoverwegingen een belangrijke rol, waarbij het vooral gaat om de behoefte aan een andere woning. De behoefte aan een andere buurt wordt echter hooguit als tweede reden genoemd. Overige redenen om voor een bedrijfsverplaatsing te kiezen zijn het klantenpotentieel elders, de afstand tot werknemers, vermindering van bedrijfskosten en de afstand tot leveranciers.

Verhuisredenen

ZZP'ers noemen grotendeels dezelfde verhuisredenen als grotere bedrijven. Wel valt op dat enkel eenmansbedrijven de behoefte aan een andere buurt noemen als reden voor vertrek en juist minder waarde hechten aan de kwaliteit van het bedrijfspand. De hoeveelheid ruimte wordt

door beide groepen echter even belangrijk gevonden. Ook voor ZZP'ers zal een verplaatsing dus vooral aan de orde komen in het geval van bedrijfsuitbreiding, bijvoorbeeld wanneer de stap wordt gezet tot het aannemen van personeel.

Geconcludeerd kan worden dat ondernemers in woonbuurten, zowel eenmans- als grotere bedrijven, in sterke mate honkvast zijn. Ze verhuizen hoofdzakelijk wanneer bedrijfsgroei of de gezinssituatie dit noodzakelijk maakt. Kenmerken van de bedrijfsomgeving spelen hierbij nauwelijks een rol van betekenis. Indien gemeenten eenmansbedrijven met een groeiambitie binnen de buurt willen behouden, speelt het faciliteren van bedrijfsruimte op lokaal niveau een sleutelrol.

Emma Folmer, Anne Risselada
en Bart Sleutjes