

C. van den Ham
J. Rosemann
P. de Weijer

STADSVERNIEUWING in DELFT

effecten en perspectieven voor
bedrijven en werkgelegenheid



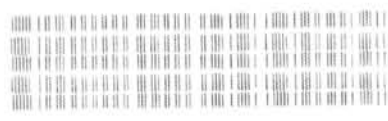
integrale
stadsvernieuwing

2

2200 5244

STADSVERNIEUWING IN DELFT

C10090
36748



BIBLIOTHEEK TU Delft
P 2200 5244



C 903674

INTEGRALE STADSVERNIEUWING

2

STADSVERNIEUWING IN DELFT

Effecten en perspectieven voor
bedrijven en werkgelegenheid

C. van den Ham

J. Rosemann

P. de Weijer

2200 5244



Uitgegeven en gedistribueerd door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: (015) 783254

In opdracht van:
Vakgroep Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM)
Sector Stadsvernieuwing en Woningverbetering
van de faculteit der Bouwkunde
Technische Universiteit Delft
Berlageweg 1
2628 CR Delft
telefoon: (015) 784211

Dit boek is het resultaat van een onderzoek verricht in opdracht van de gemeente Delft en uitgevoerd in de vorm van een samenwerkingsproject tussen de gemeente Delft en de faculteit der Bouwkunde, TU Delft.

De uitvoering werd begeleid door een stuurgroep onder voorzitterschap van G. Huizing (gemeente Delft, projectbureau Stadsvernieuwing) en bestaande uit A. Kortekaas (Kamer van Koophandel Delft), B. Vreewijk (Stafbureau Stadsvernieuwing van de PPD Zuid-Holland), J. van der Vlugt (gemeente Delft, afdeling Grondzaken), W. Eykelenburg (gemeente Delft, bureau Economische Zaken en Werkgelegenheid), P. Guyt (TU Delft) en J. Rosemann (TU Delft). Het empirisch onderzoek werd verricht in de periode juni 1985 tot juni 1986 door C. van den Ham en P. de Weijer. Een gedeelte van het veldwerk werd uitgevoerd door de Dienst Sociaal Wetenschappelijk Onderzoek van de Universiteit Leiden alsmede door P. Guyt en R. Hoksbergen (TU Delft). Typewerk: J. Wijland. Grafische vormgeving: E. Pasveer. Foto's: R. Hoksbergen, J. Rosemann, P. de Weijer.

Wij danken allen die hun medewerking aan het onderzoek hebben verleend, in het bijzonder de geënquêteerde ondernemers in de bestaande en toekomstige stadsvernieuwingsgebieden van de gemeente Delft.

Een aparte bijlage met basismateriaal en enquêteformulieren is verkrijgbaar bij het secretariaat van de sector Stadsvernieuwing en Woningverbetering, van de faculteit der Bouwkunde.

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Ham, C. van den

Stadsvernieuwing in Delft : effecten en perspectieven voor bedrijven en werkgelegenheid / C. van den Ham, J. Rosemann, P. de Weijer ; [foto's R. Hoksbergen ... et al.]. – Delft : Delftse Universitaire Pers. – Foto's Uitg. in opdracht van Vakgroep Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Sector Stadsvernieuwing en Woningverbetering van de faculteit der Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.

– Met lit. opg.

ISBN 90-6275-288-8

SISO 719.22 UDC 711.4-163(492*2600)

Trefw.: stadsvernieuwing ; Delft.

Copyright © 1986 by Vakgroep VROM van de faculteit der Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.

All rights reserved. No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher: Delft University Press.

INHOUD

1.	INLEIDING	1
2.	STADSVERNIEUWING EN BEDRIJVEN: EEN DISCUSSIEPUNT	5
2.1.	De rol en de positie van bedrijven in stadsvernieuwings- gebieden	5
2.2.	Effecten van de stadsvernieuwing, een overzicht van de literatuur	9
2.3.	Conclusies uit de literatuur: aandachtspunten voor het onderzoek in Delft	14
3.	DE UITGANGSPUNTEN: ONTWIKKELINGEN EN RAND- VOORWAARDEN IN DELFT	19
3.1.	Gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijven	19
3.2.	De ontwikkeling van bedrijven en werkgelegenheid in Delft	24
4.	DE EFFECTEN VAN DE STADSVERNIEUWING: OLOFSBUURT EN WESTERKWARTIER	32
4.1.	De aanpak van de stadsvernieuwing in de Olofsbuurt en het Westerkwartier	33
4.2.	Ontwikkelingen in het bedrijvenbestand en de huisvestings- situatie van de bedrijven in de Olofsbuurt en het Wester- kwartier	37
4.3.	Resultaten van de enquête in de Olofsbuurt en het Wester- kwartier	44
4.4.	Samenvatting en conclusies	63
5.	STEUNVERLENING AAN BEDRIJVEN IN DE PERIODE 1981 TOT EN MET 1985	71
5.1.	De Kaderregeling Steun Bedrijven Stadsvernieuwing: een evaluatie	72

5.2.	Het gebruik van de subsidieregeling in Delft	75
5.3.	De effecten van de steunverlening: resultaten van de enquête onder aanvragers van subsidie	82
5.4.	Samenvatting en conclusies	87
6.	PERSPECTIEVEN VOOR DE STADSVERNIEUWING: DE AANPAK VAN DE BINNENSTAD	90
6.1.	De nieuwe start: stadsvernieuwingsaanpak in de Delftse binnenstad	92
6.2.	Het bedrijvenbestand en de huisvesting van bedrijven in de binnenstad	98
6.3.	Verwachtingen en mogelijkheden van de bedrijven: de resultaten van een enquête in de binnenstad	105
6.4.	Samenvatting en conclusies	120
7.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	123
7.1.	Conclusies	123
7.2.	Aanbevelingen voor het toekomstige stadsvernieuwingsbeleid	129
	NOTEN	144
	BIJLAGE	147

Tien jaar geleden waren bedrijven en werkgelegenheid in de stadsvernieuwing nog geen thema's waarvoor publieke belangstelling verwacht kon worden. De nadruk van de stadsvernieuwing lag destijds op de volkshuisvesting, de verbetering c.q. vervanging van de woningvoorraad in de oude wijken. Dit was niet in de laatste plaats een gevolg van de sterke betrokkenheid van de bewoners bij de stadsvernieuwing. Zij waren immers de eersten, die in het geweer kwamen tegen de saneringspolitiek uit de jaren '60. En niet zonder succes: het 'bouwen voor de buurt' werd als credo door menig stadsbestuur innig omarmd; de verpauperde wijken werden als stadsvernieuwingsgebieden aangewezen; onder invloed van bewonersorganisaties -en vaak ook in nauwe samenwerking met hen- werden plannen en concepten voor de aanpak van de oude wijken ontwikkeld; de vernieuwing van de stadsvernieuwingsgebieden kwam zichtbaar op gang.

Aan bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden werd in die tijd weinig aandacht geschonken. Vaak vormden zij een soort sluitpost. Zij mochten worden gehandhaafd als zij geen hinder veroorzaakten en in functioneel en stedenbouwkundig opzicht inpasbaar waren in de woonomgeving. Voor het overige was de stadsvernieuwingsaanpak met betrekking tot bedrijven er vooral op gericht, om met behulp van een uitplaatsingsbeleid de knelpunten van de functiemenging in de oude wijken op te lossen.

Ook het thema 'werkgelegenheid' speelde in verband met de stadsvernieuwing slechts een beperkte rol. De stadsvernieuwingsproductie werd vooral als een werkterrein gezien om de teruglopende bouwproductie in de uitbreidingswijken te vervangen en de bouwnijverheid op gang te houden. Dat de stadsvernieuwingsgebieden zelf hadden te kampen met groeiende werkloosheid, werd nog niet als een probleem ondervonden. De verbetering van de woonsituatie was het voornaamste doel.

Deze situatie veranderde echter in het begin van de jaren '80. Als gevolg van de economische recessie werden de problemen van werkloosheid steeds nijpender. Ook het bewustzijn en de publieke belangstelling veranderde. De woningnood werd als volksvijand nummer één verdrongen en vervangen door de werkloosheid (1). Uit onderzoek kwam naar voren dat vooral in de grote steden sprake was van een toenemende concentratie van werkloosheid in de stadsvernieuwingswijken (2). In Rotterdam werd bijvoorbeeld vastgesteld, dat in 1983 ruim 70% van de werklozen in de gemeente woonachtig was in de stadsvernieuwingsgebieden (3). Terwijl de werkloosheid in de gehele stad 18% van de beroepsbevolking bedroeg, lag het aan-

deel in de stadsvernieuwingsgebieden gemiddeld op 30%. Feitelijk kan dat nog hoger zijn omdat niet alle werklozen zijn geregistreerd. In een recent woonlastenonderzoek in de wijk Feyenoord kwam naar voren, dat "tweederde tot driekwart van de kostwinnaars geen inkomen uit arbeid heeft" (4). 59% van alle huishoudens in de wijk moeten van een inkomen onder het minimumloon leven.

Deze cijfers maken duidelijk, dat ondanks alle pogingen om een evenwicht tussen bouw- en opbouwproces te realiseren, de sociale achterstand door de stadsvernieuwingsaanpak niet wordt opgeheven. In tegendeel ondergaan de problemen van werklozen in recent verbeterde wijken een bijzondere toespitsing. De schaar tussen inkomensontwikkeling en ontwikkeling van de woonlasten, die over het algemeen de afgelopen jaren reeds een groot probleem vormt, staat in de stadsvernieuwingsgebieden bijzonder ver open: De woonlasten stijgen in deze wijken in verband met de vernieuwing bijzonder sterk, terwijl de (gemiddelde) inkomens, als gevolg van de toenemende werkloosheid, bijzonder sterk dalen. Als gevolg hiervan komt ook het 'bouwen voor de buurt' op de tocht te staan. Bewoners, die jarenlang voor de verbetering van de buurt hebben gevochten, dreigen in verband met (onverwachte) werkloosheid te worden verdrongen, nadat de stadsvernieuwing is afgerond.

De oorzaken voor deze ontwikkeling zijn slechts ten dele in de stadsvernieuwingsgebieden zelf te vinden. De werkloosheid in de oude wijken wordt immers vooral bepaald door algemeen-economische ontwikkelingen, door de structurele omschakeling en territoriale verschuivingen van de economische activiteiten. Aan de andere kant is het de vraag, of de stadsvernieuwingsaanpak niet heeft bijgedragen aan de specifieke toespitsing van het werkloosheidsprobleem in de oude wijken. Gedwongen bedrijfsverplaatsingen, onzekerheid over de toekomst, strengere reglementering van het gebruik van de bedrijfsruimte, (tijdelijk) verlies van omzet, overlast van wegoptrekingen en bouwplaatsen, dit alles zal ertoe kunnen leiden, dat met name de kleinschalige bedrijvigheid uit de stadsvernieuwingsgebieden verdwijnt en daarmee een belangrijke bron van werkgelegenheid verloren gaat.

Reeds aan het eind van de jaren '70 verschenen in de literatuur de eerste pleidooien voor een zorgvuldiger behandeling van bedrijven in de stadsvernieuwing. De stadsvernieuwing werd daarbij gekenschetst als een bedrijfsonvriendelijk proces, waarin woningen en bewoners een hogere prioriteit hadden dan bedrijven en ondernemers. Dit heeft geleid tot een stroom van publikaties met betrekking tot de positie van bedrijven in oudere stadsdelen, de rol die deze bedrijven in meerdere opzichten vervullen, en de effecten van de stadsvernieuwing op het functioneren van bedrijven. Ook de gewenste aanpak van bedrijven is een voortdurende bron van discussie geworden. Inmiddels zijn er een groot aantal argumenten aangedragen voor een stadsvernieuwingsaanpak, waarin naast de volkshuisvestingsaspecten ook het economisch functioneren van de stadsvernieuwingsgebieden betrokken wordt.

Ook het stadsvernieuwingsbeleid met betrekking tot de bedrijven veranderde, zowel op rijksniveau als op het niveau van de gemeenten. Eind jaren '70 werden de eerste programma's voor steunverlening aan bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden ontwikkeld. In 1981 ging de Kaderregeling Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (KSBS) van start, waarbij voor 14 gemeenten een extra budget voor de steunverlening aan bedrijven in verband met de stadsvernieuwing ter beschikking werd gesteld. Tot en met 1984 werd een (jaarlijks groeiend) bedrag aan bedrijven uitgekeerd die in verband met de stadsvernieuwing werden verbouwd, verplaatst of beëindigd (5).

Met de invoering van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (WSDV) in januari 1985 zijn de randvoorwaarden voor de stadsvernieuwing, en daarmee verbonden de randvoorwaarden voor de steunverlening aan bedrijven, opnieuw gewijzigd. Sindsdien is een groot aantal subsidieregelingen voor de stadsvernieuwing opgeheven en vervangen door globale stadsvernieuwingsfondsen op gemeentelijk dan wel provinciaal niveau. Ook de KSBS werd in het stadsvernieuwingsfonds op-

genomen. Met het nieuwe financieringsstelsel gaat een duidelijke decentralisatie van de besluitvorming gepaard. De gemeenten zijn nu meer dan ooit zelf verantwoordelijk voor de prioriteitsstelling en de verdeling van het budget. Daarmee werd echter ook de strijd om de verdeling van de middelen meer naar het gemeentelijk niveau verschoven.

Delft behoorde tot de 14 zogenaamde KSBS-gemeenten, waar reeds vanaf 1981 een extra budget ter beschikking werd gesteld om in verband met de stadsvernieuwing steun aan bedrijven te verlenen. Desondanks werd ook in Delft vanuit het bedrijfsleven felle kritiek geuit, dat er te weinig aandacht was voor de belangen en de problemen van bedrijven in de stadsvernieuwing. Vooral werd beweerd, dat het uitplaatsingsbeleid van de gemeente tot verlies van bedrijvigheid en werkgelegenheid heeft geleid. Aan het toekomstige stadsvernieuwingsbeleid werd daarom de eis gesteld de belangen van het bedrijfsleven sterker mee te wegen bij het aan-geven van urgenties en prioriteiten en de (in het kader van het stadsvernieuwingsfonds) beschikking komende gelden vrijelijk aan te wenden ten behoeve van bedrijvigheid.

In hoeverre deze kritiek op het stadsvernieuwingsbeleid terecht bestond, was nauwelijks te beoordelen. Objectieve gegevens over de effecten van de stadsvernieuwingsmaatregelen ontbraken bijna volledig. De kritiek en de financiële verlangens zijn echter voor de gemeente de aanleiding geweest, om via onderzoek meer inzicht te verkrijgen in hoeverre de stadsvernieuwing tot nu toe nadelige gevolgen voor bedrijven en werkgelegenheid heeft gehad en welke mogelijkheden er zijn om deze nadelige effecten in het toekomstige stadsvernieuwingsbeleid te voorkomen. Voor het onderzoek zijn een drietal vragen geformuleerd.

1. Wat zijn de effecten geweest van de stadsvernieuwingsingrepen op de bedrijvigheid en de werkgelegenheid? Welke problemen hebben de betrokken ondernemers in dit verband ondervonden, en welke procedurele en structurele knelpunten zijn er ontstaan? De achtergrond van deze vraagstelling wordt gevormd door de verdeelde opvattingen in de literatuur over de effecten van de stadsvernieuwing. Deze blijken zowel in positieve als in negatieve zin te bestaan. Het onderzoek naar deze effecten heeft echter grotendeels betrekking op de situatie in de grote steden. Dit onderzoek richt zich op de vraag welke effecten zijn te constateren in een middelgrote gemeente als Delft, en of deze overeenkomen met de bevindingen in de grote steden.
2. Wat zijn de effecten geweest van de steunverlening aan bedrijven in het kader van het KSBS-programma? Deze steunverlening is in Delft niet alleen van toepassing geweest in de toenmalige stadsvernieuwingsgebieden, maar tevens in de gehele binnenstad. Er is zodoende niet alleen sprake geweest van verzachting van met de stadsvernieuwing samenhangende knelpunten voor bedrijven, maar er is ook in meer algemene zin aan ondersteuning van bedrijven gedaan. Concrete vragen bij dit gedeelte van het onderzoek betreffen procedurele en structurele knelpunten die met de steunverlening verbonden zijn, en de effecten die vast te stellen zijn bij de bedrijven die steun hebben aangevraagd.
3. Wat zijn de mogelijkheden voor een betere aanpak van de stadsvernieuwing in de toekomstige stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad van Delft? Hiertoe is onderzocht welke knelpunten en in deze gebieden met betrekking tot de bedrijven bestaan, wat de verwachtingen van de ondernemers zijn ten aanzien van de stadsvernieuwing en wat hun mogelijkheden zijn om aan dit proces mee te doen, en welke randvoorwaarden daarvoor moeten worden ontwikkeld.

Opzet en uitvoering van het onderzoek

Het onderzoek bestaat zodoende uit drie deelonderzoeken. Het eerste omvat een

beschrijving van de effecten van de stadsvernieuwing op de bedrijvigheid in gebieden waar het stadsvernieuwingsproces zijn voltooiing nadert: de Olofsbuurt en het Westerkwartier. Hiertoe is onderzoek verricht naar de ontwikkeling van het aantal en de structuur van de bedrijven in deze gebieden gedurende de periode 1976-1985. Daarnaast is een enquête gehouden onder bedrijven die direct of indirect met de stadsvernieuwing geconfronteerd zijn.

In het tweede deelonderzoek wordt aandacht besteed aan de subsidiëring van bedrijven, eerst in het kader van de Verordening Steun Bedrijven Stadsvernieuwing, en later via het stadsvernieuwingsfonds. Naast een evaluatie van administratieve gegevens van de gemeente Delft met betrekking tot de steunverlening, is ook voor dit deelonderzoek een enquête gehouden, en wel onder alle aanvragers van steunverlening in de periode 1981 tot en met 1985. Bovendien vindt een vergelijking plaats met de andere KSBS-gemeenten, met betrekking tot de omvang en samenstelling van de steunverlening en de voorwaarden waaronder deze geschiedde ten tijde van het KSBS-programma.

Het derde deelonderzoek tenslotte is toegespitst op de binnenstad als toekomstig stadsvernieuwingsgebied. Hier zijn de mogelijkheden voor het beleid nagegaan onder meer op grond van de resultaten van een enquête onder bedrijven, die in de toekomst met de stadsvernieuwing geconfronteerd zullen worden. Tevens is hierbij gebruik gemaakt van de resultaten van de twee voorgaande deelonderzoeken.

De opbouw van het rapport

In het rapport is de driedeling van het onderzoek in de hoofdstukindeling terug te vinden. Hoofdstuk 4 bevat de resultaten van het onderzoek in de Olofsbuurt en het Westerkwartier. In hoofdstuk 5 wordt de steunverlening aan bedrijven behandeld. En in hoofdstuk 6 worden de mogelijkheden en wensen van de bedrijven in de binnenstedelijke stadsvernieuwingsgebieden beschreven. Daaraan voorafgaand is in hoofdstuk 2 een algemene behandeling van het thema stadsvernieuwing en bedrijven opgenomen. Aan de hand van literatuur is gepoogd na te gaan wat de mogelijke effecten van stadsvernieuwing op de bedrijvigheid kunnen zijn. De effecten die in dit onderzoek in Delft worden gevonden kunnen daarmee in het kader van deze ontwikkelingen en ervaringen elders worden geplaatst. In hoofdstuk 3 worden een aantal randvoorwaarden voor het beleid in de stadsvernieuwingsgebieden aan de orde gesteld, in de vorm van het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijven en de ontwikkeling van de bedrijven en werkgelegenheid in de gemeente Delft. In hoofdstuk 7 wordt het rapport afgesloten met conclusies en aanbevelingen voor het toekomstige stadsvernieuwingsbeleid.

STADSVERNIEUWING EN BEDRIJVEN: EEN DISCUSSIEPUNT

Inleiding

In de literatuur die zich bezighoudt met het vraagstuk van bedrijven en stadsvernieuwing bestaan belangrijke verschillen van mening over de effecten van deze stadsvernieuwing op de bedrijven en werkgelegenheid. Daaruit vloeit voort dat tevens geen overeenstemming bestaat over de meest wenselijke aanpak van bedrijven in de stadsvernieuwing. Is het bijvoorbeeld zinvol goedkope bedrijfsruimte in 'onderstukken' te behouden of zou -met het oog op de problemen die deze bedrijfsruimten opleveren voor een efficiënte bedrijfsuitvoering- juist gekozen moeten worden voor subsidiëring van nieuwe bedrijfsruimte op gunstig gelegen locaties? Is inkrimping en concentratie van de detailhandel zinvol, gezien de 'overbewinkeling' en de consumentenpreferenties? Of zouden de verspreide winkelvevestigingen juist zoveel mogelijk behouden moeten blijven uit een oogpunt van werkgelegenheid, voorzieningenniveau in de buurt, en inkomensvorming? Moeten hinderlijke bedrijven worden verplaatst, of is sanering aan de bron een mogelijke oplossing?

Deze controverse zal hieronder verder worden uitgewerkt. Eerst wordt een beschrijving uit de literatuur gegeven aangaande de rol en de positie van bedrijven in oudere stadsdelen. Vervolgens worden een aantal onderzoeken behandeld naar de invloed van de stadsvernieuwing op deze bedrijven. Het geheel wordt afgesloten met conclusies en aandachtspunten voor het onderzoek in Delft.

2.1. DE ROL EN POSITIE VAN BEDRIJVEN IN DE STADSVERNIEUWINGS- BIEDEN

Over de omvang van het bedrijvenbestand en de werkgelegenheid in oude wijken heeft Schreiner (1) recentelijk een aantal cijfers gepubliceerd. In 1982 was 33% van het totale aantal bedrijven en 25% van de werkgelegenheid van Amsterdam aanwezig in oude wijken in de 19e eeuwse gordel rond de binnenstad. Voor Rotterdam gold voor datzelfde jaar een aandeel van het aantal vestigingen in 16 oude wijken van 41%. Het werkgelegenheidsaandeel was 32%. Den Haag tenslotte had in 1982 in haar 10 oude wijken 37% van de vestigingen en 30% van de werkgelegenheid.

Maar niet alleen in de grote steden is de betekenis van de bedrijvigheid in de oude wijken voor de stedelijke economie aanzienlijk. Voor de gemeente Delft zijn cijfers beschikbaar voor de binnenstad, waaruit blijkt dat deze in 1984 40% van de

vestigingen en 18% van de werkgelegenheid voor haar rekening neemt.

Naast deze kwantitatieve aspecten wordt in de literatuur ook gewezen op de kwalitatieve functies van de bedrijven. Aan kleine en middelgrote bedrijven, die in grote getale in de oude wijken voorkomen, wordt in dit verband een sterk innovatieve en werkgelegenheid scheppende functie toegekend (2). Kleine bedrijven zouden in die zin ook een belangrijke betekenis hebben, dat zij een flexibiliteit bezitten, die goed aansluit op en bijdraagt tot de stedelijke dynamiek (3). Ook maakt een verscheidenheid aan kleinere ondernemingen een stedelijke economie minder kwetsbaar omdat de afhankelijkheid van enkele grote werkgevers dan minder is. En voorts bepalen kleinere bedrijven voor een deel het vestigingsklimaat voor grotere bedrijven, in de vorm van bijvoorbeeld dienstverlenende ondersteuning. Tenslotte wordt ook aan de betekenis van het kleinschalige bedrijfsleven voor de levendigheid en leefbaarheid van de oude wijken grote waarde gehecht (4). Menging van de woonfunctie met de al dan niet buurtverzorgende bedrijvigheid



Stadsvernieuwing in de grote steden: grootschalige sloopacties bedreigen het bestaan van bedrijven en winkels in de omgeving.

wordt de laatste jaren meer positief gewaardeerd dan in het verleden het geval is geweest. Te denken valt hierbij aan korte woon-werkafstanden en voorzieningen op loopafstand van huis.

Juist de oudere wijken zijn van belang voor kleinere bedrijven (5). Deze vormen enerzijds een 'broedplaats', waar voor tal van bedrijfjes in de initiële fase van hun bestaan gunstige condities voor hun ontwikkeling aanwezig zijn (lage huren, kleine bedrijfsruimten, goedkope arbeidskrachten, e.d.). In een latere fase van hun bestaan ontgroeien zij dit milieu. Anderzijds vormen de oude wijken een 'reservaat' voor marginale bedrijven, die elders (winkelcentra, bedrijventerreinen) vanwege te hoge kosten verbonden aan die locaties niet meer zouden kunnen bestaan.

Doordat de literatuur over bedrijven en stadsvernieuwing zich vooral heeft gericht op de grote steden, blijft een belangrijke functie van bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden in kleinere steden onderbelicht. Wij wijzen erop dat in middelgrote en kleine steden de stadsvernieuwingsgebieden vaak op kleinere afstand



Stadsvernieuwing in de grote steden: projectmatige woningverbetering leidt tot tijdelijk verlies van klanten en koopkracht.

van het stadscentrum zijn gelegen. De bedrijven daar vormen vaak een aanvulling op de centrumfunctie van de binnenstad (men kan hierbij denken aan aanlooproutes naar het centrum of aan functies die in het echte stadscentrum moeilijk een plaats kunnen vinden: je fiets of je auto laten repareren terwijl je winkelt) of zij ondersteunen de centrumfuncties (toelevering, dienstverlening). In de grote steden is er veelmeer sprake van, voor een groot gedeelte, zelfstandig functionerende buurt- en wijkeconomieën. Pleidooien voor het ondersteunen van deze buurteconomie en de kleinschalige produktie treft men ook aan in de literatuur (6).

Een laatste aspect dat wij aan de orde willen stellen betreft de functie die de bedrijven vervullen voor ondernemers en consumenten. Zo fungeren detailhandelsvestigingen niet alleen als aankoopplaats van goederen, maar tevens als ontmoetingsplaats, en zijn daarmee in sociaal opzicht van betekenis. Dit geldt ook vanuit het gezichtspunt van de ondernemers. Het bedrijf dient niet alleen voor het verwerven van inkomsten, maar drukt ook de wens uit tot zelfstandigheid en waardering voor de aard van het werk. Daarnaast treft men ondernemers aan voor wie het bedrijf niet de enige bron van inkomsten vormt voor het huishouden. Deze 'partiële bedrijvigheid' kan bijvoorbeeld de vorm aannemen van een hobbywinkel van de echtgenote, maar kan ook een essentieel bestanddeel uitmaken van het levensonderhoud (7). Een modelmatige en financieel-normatieve benadering van de bedrijven gaat veelal voorbij aan de variatie van consumenten- en ondernemerspreferenties, en de sociale rol van deze bedrijven.

Het kwantitatieve en kwalitatieve belang van de bedrijven in de oudere stadsdelen neemt echter niet weg, dat deze bedrijven met een aantal (structurele) problemen te kampen hebben. Zo is de stedenbouwkundige structuur van de oudere stadsdelen van dien aard, dat al snel moeilijkheden ontstaan met betrekking tot de bereikbaarheid, het parkeren en het laden en lossen. Ook zijn de mogelijkheden tot bedrijfsuitbreiding gering, tenzij in de vorm van een naar locatie versnipperd pandenbezit. Bovendien zijn de panden bouwtechnisch veelal van een matig tot slechte kwaliteit, en laten de gebruiksmogelijkheden te wensen over. Als gevolg hiervan vertrekken met name de grotere bedrijven en bedrijven 'in de groei' naar beter gelegen locaties, en hoewel hun plaats gedeeltelijk wordt overgenomen door starters en kleinere bedrijven, vindt per saldo een afname plaats van het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen (8). Uit het al eerder genoemde onderzoek van Schreiner is gebleken, dat zelfs binnen de groep kleinere, ambachtelijke bedrijven van een negatieve ontwikkeling sprake is (zie tabel 2.1).

Tabel 2.1: Ontwikkeling van het aantal ambachtelijke bedrijven en de daarmee verbonden werkgelegenheid in oude wijken

	vestigingen	werkzame personen
Amsterdam 1975-1982	-31%	-33%
Rotterdam 1977-1983	-17%	-27%
Den Haag 1976-1982	-23%	-22%

Een ander probleem, waarmee met name de consumentverzorgende bedrijven te maken hebben, is de afname van de bevolkingsomvang en de verandering in de bevolkingssamenstelling. Ook dit leidt per saldo tot een afname van het aantal vestigingen, vooral in de detailhandel en dan met name in de sector voedings- en genotmiddelen. Daarnaast vindt een verandering plaats in de samenstelling van het bedrijvenbestand (bijvoorbeeld etnische ondernemers). Hilhorst (9) heeft bijvoorbeeld aangetoond dat, terwijl voor Nederland als geheel het aantal vestigingen in de sector voedings- en genotmiddelen in de periode 1967-1974 afnam met 24,4% (voor de detailhandel als geheel een afname van 14,7%), deze cijfers voor Amster-

dam respectievelijk 29% en 17% bedragen en voor de 19e eeuwse wijken zelfs respectievelijk 33% en 22%.

De ontwikkeling in de oudere stadsdelen is bovendien ingebed in de nationale economische ontwikkeling en de ontwikkelingen in de verschillende bedrijfssectoren. Zo is het aantal verkoopplaatsen in de detailhandel in de periode 1970-1981 met 10% afgenomen, een daling die geheel voor rekening komt van de sector voedings- en genotmiddelen (-32%). In de sector duurzame en overige goederen heeft een toename plaatsgevonden van 6% (10). Bij de ambachten is het aantal vestigingen in de periode 1961-1981 afgenomen met 9%. Ook hier zijn differentieële ontwikkelingen per sector te onderscheiden (11).

2.2. EFFECTEN VAN DE STADSVERNIEUWING, EEN OVERZICHT VAN DE LITERATUUR

Zoals in de inleiding vermeld, wordt door een aantal auteurs het overheidsingrijpen tijdens de stadsvernieuwing direct of indirect verantwoordelijk gesteld voor de achteruitgang van het aantal bedrijven en de werkgelegenheid. Zij wijzen erop dat in iedere fase van de stadsvernieuwing de bedrijven met een groot aantal problemen geconfronteerd worden. Een compilatie van uitspraken in de literatuur levert het volgende beeld op (12).

In algemene zin is de beleidsontwikkeling voornamelijk gericht op verbetering van de woningen en de woonomgeving. De in de stadsvernieuwingsgebieden gevestigde bedrijven worden veelal vanuit een negatieve invalshoek benaderd. Dit houdt in dat zij gehandhaafd mogen blijven als zij geen hinder veroorzaken, een functieverandering naar wonen niet in de weg staan, en stedenbouwkundig gezien kunnen worden ingepast in de woonomgeving. Daarnaast wordt op grond van distributieplanologisch onderzoek veelal 'overbewinkeling' geconstateerd, hetgeen leidt tot een voorkeur voor vermindering en concentratie van het winkelapparaat.

De voorbereidingsfase van de stadsvernieuwing wordt over het algemeen gekenmerkt door conservering, volgend op een zogenaamd 'voorbereidingsbesluit'. In afwachting van de totstandkoming van een bestemmingsplan worden aanvragen voor een bouwvergunning aangehouden, hetgeen een negatieve invloed heeft op de investeringen in bedrijfsruimten.

In de uitvoeringsfase van de stadsvernieuwing spelen problemen als gedwongen bedrijfsverplaatsingen, omzetvermindering als gevolg van woningontzuiming, tijdelijke onderbrenging in een nood- of wisselgebouw, vermindering van de bereikbaarheid door wegoptrekingen en bouwverkeer etc.

Wanneer de stadsvernieuwingsoperatie is voltooid heeft men veelal te maken met hogere huren per m², gekoppeld aan een vergroting van het gemiddeld bedrijfsploeroppervlak per vestiging (bijvoorbeeld onder invloed van het distributieplanologisch onderzoek). De in het gebied aanwezige bevolking is over het algemeen in omvang afgenomen en van samenstelling veranderd. Het gebruik van de bedrijfsruimten is strenger gereguleerd, en de bereikbaarheid ervan is verminderd als gevolg van allerlei parkeer- en verkeersmaatregelen.

Bij gedwongen bedrijfsverplaatsing spelen specifieke problemen als de keuze van de nieuwe vestigingsplaats en bedrijfsruimte, een eventueel verlies van de afzetmarkt, en een verandering van de relatiepatronen (economische microstructuur). Bovendien krijgt men te maken met een aantal kostenposten als tijdelijke stopzetting van de bedrijfsvoering, verhuis- en inrichtingskosten, verbouwkosten en een veelal hogere huur per m².

Gedurende het gehele proces van voorbereiding en uitvoering van de stadsvernieuwing heerst veel onzekerheid over wat er met de buurt en de bedrijven zal gebeuren, onder meer ingegeven door de bij de stadsvernieuwing gehanteerde pro-

cesplanning en flexibiliteit in de plan- en beleidsvorming. Mede hierdoor is er veelal sprake van een gebrekkige informatieverstrekking. Deze onzekerheid heeft een negatieve invloed op de investeringsgeneigdheid van de betrokken ondernemers.

De betrokkenheid van de ondernemers bij de beleidsontwikkeling is voorts onvoldoende ontwikkeld. De organisatie van de meer individualistisch ingestelde ondernemers als belangengroep laat te wensen over. En tenslotte bestaan er belangrijke verschillen tussen de 'ambtelijke cultuur' en de 'ondernemerscultuur', hetgeen tot vele fricties leidt.

Op grond van de hierboven genoemde knelpunten kan men een zelfstandige invloed van de stadsvernieuwing op de omvang en structuur van de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de oudere stadsdelen veronderstellen. In directe zin valt hierbij te denken aan gedwongen bedrijfsverplaatsingen op grond van hinderlijkheid, functieverandering of stedenbouwkundige overwegingen. Indirect zouden de bevolkingsontwikkeling, maatregelen ten aanzien van verkeer en parkeren, de reglementering, de onzekerheid, de verhoging van de huur na verbouwing, en de overlast als gevolg van de uitvoering van de stadsvernieuwing een rol kunnen spelen. In een aantal onderzoeken wordt nader ingegaan op de effecten van de stadsvernieuwing. Het beeld dat hieruit naar voren komt is niet eenduidig. Wij zullen daarom de resultaten van deze onderzoeken samenvatten in twee groepen: degenen die tot negatieve conclusies komen, en degenen die tot positieve conclusies komen met betrekking tot de invloed van de stadsvernieuwing.

Een van de eerste studies op dit terrein werd uitgevoerd door Kruijt (13). In een case-study waarbij hij 85 bedrijven onder de loep neemt, welke tussen 1965 en 1967 vanwege reconstructie hun vestigingsplaats in de binnenstad of in de 19e eeuwse wijken van Amsterdam moesten opgeven, komt hij tot een opheffingspercentage van 26. Voor het merendeel waren dat bedrijven met een door Kruijt 'marginaal' genoemd bedrijfsresultaat, in handen van eigenaren van gevorderde leeftijd en/of met een slechte gezondheid, die niet van plan waren hun bedrijf elders voort te zetten. Een nader onderzoek onder 47 verplaatste bedrijven leverde als resultaat een sterke gerichtheid op het 'eigen' gebied: 34 bedrijven vestigden zich wederom in de binnenstad of in de 19e eeuwse gordel. Kruijt leidt hieruit af dat het behoud van de klantenkring en goedkope vervangende bedrijfsruimte van veel belang zijn. Hoeveel bedrijven zich na verplaatsing op hun nieuwe vestigingsplaats konden handhaven is niet bekend.

Het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (CIMK) heeft onderzoek verricht in de Amsterdamse Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt, waar voor het eerst op enige schaal ervaring is verkregen met rehabilitatie (14). De cijfers vanaf kort voor aanvang van de werkzaamheden tot 1975 zijn als volgt.

Tabel 2.2: Aantal publiekverzorgende vestigingen in de Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt in Amsterdam

Spaarndammerbuurt	1969	1975	mutatie in %
- totaal	238	146	-39
- totaal winkels	165	95	-42
waarvan VGM	101	50	-50
Zeeheldenbuurt	1967/1968	1975	mutatie in %
- totaal	66	47	-29
- totaal winkels	42	31	-26
waarvan VGM	27	17	-37

VGM = 'voedings- en genotmiddelen'

Op landelijk niveau is de afname van het aantal verkoopplaatsen in de detailhandel van 1968 tot 1975 15%, in de VGM-sector 27%. Ondanks kleine verschillen in meetdata is de tendens duidelijk: de percentages in de Zeeheldenbuurt en vooral de Spaarndammerbuurt liggen aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde. Aangetekend moet echter worden dat niet bekend is welk deel van de verdwenen bedrijven is verplaatst.

Kruijt en Van der Flier (15) komen in een onderzoek in een drietal Amsterdamse wijken tot de conclusie dat circa 30% van de ambachtelijke bedrijvigheid als marginaal kan worden bestempeld. De helft hiervan is onrendabel. Zij verwachten dat, onder de veronderstelling van een voor alle bedrijven gelijktijdige stadsvernieuwing en het niet treffen van bijzondere maatregelen, als gevolg van deze stadsvernieuwing circa 25% van de bedrijven die tevoren rendabel waren in de gevarenzone terecht zullen komen. "Stadsvernieuwing houdt dan onder meer in, dat marginale bedrijven in versneld tempo de kans lopen te verdwijnen, en dat andere bedrijven verplaatst moeten worden." Zij tekenen hier echter bij aan, dat "doordat stadsvernieuwing een proces is dat zich over een groot aantal jaren uitstrekt ... de nadelige effecten ... in de tijd kunnen worden gespreid, en voorts door het treffen van maatregelen sterk kunnen worden afgezwakt. Mits aan een aantal voorwaarden, met name betreffende de huisvesting, voldaan wordt, kan de stadsvernieuwing voor de bedrijven tot een beheersbaar proces worden gemaakt".

Hilhorst en Verschuren (16) laten zien dat, terwijl het aantal ambachtelijke bedrijven in Amsterdam van 1966 tot 1974 met 25% afnam (en de daarmee gepaard gaande werkgelegenheid met 31%), deze cijfers in de stadsvernieuwinggebieden op respectievelijk 32 en 41% liggen. "In de te vernieuwen gebieden staat de woonfunctie voorop. Bedrijven mogen alleen blijven als ze niet hinderlijk zijn voor de bewoners en liefst nog een buurtverzorgend karakter hebben. Voor de bedrijven is verplaatsing vaak onmogelijk. De hoge huur van de alternatieve vestigingsplaatsen vormt een onneembare barrière; het vroegere afzetgebied verdwijnt of komt te ver weg te liggen, door veranderingen in de omvang en samenstelling van de bevolking. Opheffing is dus vaak het gevolg."

De Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam heeft een onderzoek verricht naar de ontwikkeling van de consument verzorgende bedrijven in de Dapperbuurt van 1971 tot 1982 (17). Het aantal vestigingen in de detailhandel is sterk afgenomen. In de sector voedings- en genotmiddelen vond zelfs nagenoeg een halvering van het aantal vestigingen plaats, terwijl het gemiddeld bedrijfsvloeroppervlak per vestiging in 1982 aanzienlijk groter is dan in 1971. De invloed van het distributie-planologisch beleid is hier duidelijk af te lezen. Ook het aantal vestigingen in het ambacht is bijna gehalveerd, hetgeen tevens geldt voor het totale bedrijfsvloeroppervlak in deze sector.

Tabel 2.3: Ontwikkeling van het aantal vestigingen en het bedrijfsvloeroppervlak in de Dapperbuurt in Amsterdam tussen 1971 en 1982

	1971		1976		1982		1971-1982	
	vest	bvo	vest	bvo	vest	bvo	vest	bvo
VGM	93	7430	64	5925	49	5773	-49%	-22%
DOG	173	26187	153	25832	123	20062	-29%	-23%
Horeca	37	3890	45	4648	50	5219	+35%	+34%
Balie	10	2170	13	2517	10	2473	+0%	+14%
Ambacht	62	6530	54	5179	36	3652	-42%	-44%

VGM = 'voedings- en genotmiddelen'

DOG = 'duurzame en overige goederen'

In dit onderzoek wordt ook aandacht besteed aan wat er met 48 consumentverzor-
gende bedrijven is gebeurd na ontruiming wegens sloop: 29 van het aantal onder-
zochte vestigingen is uit de Dapperbuurt verdwenen (17 ondernemers hebben het
bedrijf beëindigd). Acht ondernemers zetten de werkzaamheden voort in de oud-
bouw elders in de buurt en elf ondernemers uit de buurt zijn verhuisd naar de
nieuwbouw. De belangstelling voor de nieuwbouw komt voornamelijk van stadsver-
nieuwingsurgenten uit de eigen of een andere buurt. Startende ondernemers en
ondernemers uit de oudbouw die niet urgent zijn, tonen slechts geringe belangstel-
ling. Daarnaast komt de belangstelling voor de nieuwbouw vooral uit de DOG-sec-
tor. Hoewel alleen op grond van dit cijfermateriaal niet te bepalen is, in hoeverre
deze ontwikkelingen een direct gevolg zijn van de stadsvernieuwing, is het wel
duidelijk dat er minder bedrijfsruimte wordt teruggebouwd dan er gesloopt wordt,
hetgeen een terugkeer van alle zittende ondernemers (indien zij dat zouden wen-
sen) verhindert.

Schreiner komt in zijn al eerder aangehaalde onderzoek naar de ontwikkeling
van ambacht en kleine nijverheid in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag tot de
conclusie dat langdurige geconcentreerde stadsvernieuwingsuitvoering in de
Kinkerbuurt in Amsterdam een groot nadelig effect heeft gehad op de ontwikke-
ling van het aantal vestigingen en werkzame personen in de betrokken buurtdelen.
Op wijkniveau is het effect alleen meetbaar voor het aantal vestigingen. Hij bena-
drukt dan ook dat meer onderzoek gewenst is naar het belang van nabij gelegen
buurtdelen als (her)vestigingsgebied. Het effect van kortdurende stadsvernieu-
wingsuitvoering in het Zeeheldenkwartier in Den Haag is geringer. En bovendien
spelen er autonome ontwikkelingen (Middelland in Rotterdam) die ook zonder
stadsvernieuwing tot een afname van het aantal vestigingen en werkzame perso-
nen leiden.

Tabel 2.4: Ontwikkeling van het aantal vestigingen en werkzame personen in
procenten per jaar in een aantal stadsvernieuwingsgebieden

	vestigingen	werkzame personen
Amsterdam 1975-1982	-3,2	-4,0
Kinkerbuurt	-4,3	-4,7
-waarvan Kinkerbuurt-zuid	-8,1	-9,7
-overige Kinkerbuurt	-2,4	-2,4
Den Haag 1976-1982	-3,2	-3,6
Zeeheldenkwartier	-2,7	-3,8
-waarvan Rond 't Veentje	-3,6	-5,8
-overige Zeeheldenkwartier	-1,9	-2,8
Rotterdam 1977-1982		
gebied Maasoever	-0	+4,0
Middelland	-3,3	-5,9

Aan Guyt (18) wordt de volgende tabel ontleend, waarin cijfers worden gepresen-
teerd over de ontwikkeling van het aantal bedrijven in een aantal Rotterdamse
buurten: in het Oude Westen, het Oude Noorden en Oud Crooswijk vindt stadsver-
nieuwing plaats.

Tabel 2.5: Ontwikkeling van het aantal bedrijven en instellingen in een aantal Rotterdamse buurten, indexcijfers voor 1983 bij 1977 = 100

	alle bedrijven en instellingen	bedrijven in de bedrijfstakken in- dustrie en bouwrijv.
Oude Westen	82	49
Oude Noorden	86	77
Oud Crooswijk	70	76
Middelland	98	81
Afrikaanderwijk	88	64
Bospolder/Tussendijken	100	79
Bloemhof	92	104
Nieuwe Westen	95	93

Guyt concludeert hieruit dat buurten waar stadsvernieuwing plaatsvindt doorgaans een sterkere daling in het vestigingenbestand te zien geven dan andere oude wijken. Dit geldt vooral voor ambacht, industrie en bouwrijverheid.

Uit andere onderzoeken is echter gebleken, dat het met de veronderstelde negatieve invloed van de stadsvernieuwing op het bedrijfsleven wel eens mee zou kunnen vallen. Zo stellen van Gameren c.s. (19) dat de "betekenis van de stadsvernieuwing zowel voor de huidige achteruitgang, als voor de toekomstige economische opleving, schromelijk wordt overdreven. Een beleid dat op die overschatting wordt gebaseerd zal repercussies hebben op de volkshuisvestings-component. Niet op grond van een afweging van twee sectoren gebaseerd op inzicht, maar gebaseerd op economische angsthaas ... en dat hebben al diegenen die nog in een krot wonen niet verdiend."

Stadsvernieuwing leidt volgens deze auteurs niet tot gigantische verliezen aan bedrijfsruimte. Zij refereren aan onderzoek in het Oude Noorden van Rotterdam (20), waaruit bleek dat slechts 15% van het aantal bedrijven (18% van het bedrijfsvloeroppervlak) verplaatst behoeft te worden in de periode 1982-1990. Het gaat hierbij vooral om ambacht en industrie (in aantal 35%, in bvo. 58%) en opslag (in aantal 32%, in bvo. 14%). Voor alle Rotterdamse stadsvernieuwinggebieden tesamen ligt het percentage te verplaatsen bedrijven zelfs op slechts 12. Bij nader onderzoek van 52 te verplaatsen bedrijven bleek 36% te worden opgeheven, echter in geen enkel geval als gevolg van de stadsvernieuwing. Hooguit leidt de stadsvernieuwingsingreep tot een versnelde bedrijfsbeëindiging door ondernemers op hoge leeftijd. De verplaatste bedrijven komen meestal goed terecht, en de verplaatsing brengt nauwelijks verlies aan arbeidsplaatsen in de betrokken bedrijven met zich mee. In het oude Noorden heeft zich zelfs een stijging van het aantal arbeidsplaatsen voorgedaan. Het aantal liquidaties bij stadsvernieuwingsingrepen in de oudste delen van Rotterdam (circa 30%) treedt in veel geringere mate op in een groter deel van de stad (21). Zo is in geheel Rotterdam in 1980 slechts in 15% van de gevallen, waarin een bedrijfsmatig gebruikte ruimte ontruimd moest worden, tot liquidatie overgegaan (18 gevallen, waarvan 12 mede op grond van de leeftijd van de ondernemer). Ook het verlies aan bedrijfsruimte in het Oude Noorden is kwantitatief gezien niet onoverkomelijk, omdat in de voorraad het trendmatig aantal liquidaties het trendmatig aantal starters (naar vierkante meter bvo.) overtreft. In het zo ontstane overschot kunnen zowel de te verplaatsen bedrijven als extra starters (boven de trend) terecht. Wel blijkt er sprake te zijn van kwalitatieve (fysieke c.q. ruimtelijke) en financiële discrepanties tussen vraag naar en aanbod van bedrijfsruimte. De auteurs concluderen hieruit dat het realiseren van betaalbare bedrijfsruimte op gunstig gelegen locaties de meest wenselijke beleids optie is, om aan de problemen van de bedrijven tegemoet te komen.

Smits heeft een onderzoek uitgevoerd onder 47 bedrijven in Rotterdam die in de jaren 1979, 1980 en 1981 ten gevolge van de stadsvernieuwing gedwongen waren een andere huisvesting te zoeken (22). Hoewel deze bedrijven niet representatief zijn voor alle gedwongen verplaatsingen, blijkt uit het onderzoek dat voor de overgrote meerderheid (80%) de verplaatsing een gunstige invloed heeft gehad op hun economische positie. Ook voor de werkgelegenheid in de betrokken bedrijven blijkt het verplaatsingsproces nauwelijks gevolgen te hebben. De schadeloosstelling wordt eveneens door 80% van de bedrijven die deze hebben ontvangen (39 van de 47) als voldoende beoordeeld. En het zoeken van een nieuwe huisvesting heeft voor 45% van de bedrijven geen probleem opgeleverd. Het eindoordeel van de ondernemers over de verplaatsing is dooreengenoemen dan ook niet negatief. Wel is men ontevreden over de grote mate van onzekerheid die bij het verplaatsingsproces een rol speelt, het gebrek aan informatie, en het afwezig zijn van enige nazorg.

In het kader van een onderzoeksproject '10 jaar stadsvernieuwing in Rotterdam' is onder andere uitgezocht, welke invloed de stadsvernieuwing daar heeft gehad op veranderingen in de bedrijvigheid en werkgelegenheid (23). De conclusie was dat het effect van de stadsvernieuwing heeft bestaan uit een versterking van reeds bestaande ontwikkelingen in het stadsvernieuwingsgebied, met name door verplaatsing van bedrijven en werkgelegenheid. Ook heeft de stadsvernieuwing tot een versnelde liquidatie van meer marginale bedrijven geleid, maar het effect hiervan is verhoudingsgewijs gering geweest, vooral ten aanzien van de werkgelegenheid. De bedrijfsverplaatsingen hebben over het algemeen binnen de regio plaatsgevonden, zodat geen verlies van werkgelegenheid is opgetreden, maar alleen een verandering van de spreiding ervan. En bovendien hebben de wat sterkere bedrijven de kans gekregen om bij verplaatsing of renovatie met behulp van subsidies te moderniseren, waardoor hun overlevingskansen zijn verbeterd en de werkgelegenheid bij deze bedrijven behouden is gebleven of zelfs is toegenomen.

Uit een studie naar de effecten van financiële steunverlening volgens de Kaderregeling Steun Bedrijven Stadsvernieuwing 1980 (KSBS) tenslotte, is gebleken dat deze over het algemeen een gunstige invloed heeft gehad op de economische positie van de betrokken bedrijven, en op het aantal arbeidsplaatsen (24). Ook de huisvesting en de vestigingsplaats hebben veelal een verbetering ondergaan. De meeste positieve effecten deden zich voor bij de bedrijven die niet bij een sloop- of renovatieproject betrokken waren, maar die wel van de subsidieregeling gebruik konden maken. Deze zouden voor het merendeel ook zonder subsidie hebben geïnvesteerd, en waren waarschijnlijk dan ook wat sterker dan de 'gedwongen investeerders', die veelal niet geïnvesteerd zouden hebben zonder subsidie. Uit het onderzoek is echter naar voren gekomen, dat ook psychologische factoren een rol spelen bij de beoordeling van de invloed van de steunverlening door de betrokkenen. De bedrijven die betrokken waren bij sloop- of renovatieprojecten beoordeelde bijvoorbeeld de winstontwikkeling na de investering minder gunstig dan de overige bedrijven, terwijl de feitelijke ontwikkeling van de winst daar geen aanleiding toe gaf.

2.3. CONCLUSIES UIT DE LITERATUUR: AANDACHTSPUNTEN VOOR HET ONDERZOEK IN DELFT

Het blijkt moeilijk te zijn om de gevolgen van stadsvernieuwingsingrepen voor de bedrijven op eenduidige wijze te bepalen. Het functioneren van de bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden wordt namelijk in belangrijke mate mede bepaald door de economische ontwikkeling op landelijk niveau, en specifieke ontwikkelingen in de verschillende bedrijfstakken. Tevens spelen territoriale aspecten op verschillende schaalniveaus een rol, bijvoorbeeld in de zin van gedifferentieerde ontwik-

kelingen tussen regio's en tussen steden. Bijzondere vermelding verdient hierbij de situatie in de oudere stadsdelen, als verklarende factor voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid aldaar.

De effecten van de (veranderingen in de) kwaliteit van het vestigingsmilieu in de oudere stadsdelen verschillen bovendien naar bedrijfstak. Zo zal de detailhandel vooral worden geconfronteerd met veranderingen in de omvang en samenstelling van de bevolking, terwijl productiebedrijven meer problemen zullen ondervinden met de bereikbaarheid en de (on)mogelijkheden tot bedrijfsuitbreiding ter plaatse. Ook de effecten van stadsvernieuwingsingrepen zullen zodoende gedifferentieerd zijn naar bedrijfstak en maatregel.

Daarnaast dient men bij het bepalen van de effecten een onderscheid te maken naar het schaalniveau waarop de analyse betrekking heeft. Het beeld kan er namelijk geheel anders uit komen te zien, wanneer men de aandacht verlegt van 'de effecten voor de buurt' naar 'de effecten voor de stad als geheel' of 'de effecten voor het individuele bedrijf'. Verschillen in schaalniveaus van analyse en daarmee samenhangende methoden van onderzoek zouden de tegenstrijdige resultaten in de literatuur mede kunnen verklaren. Zij die tot een negatief oordeel komen hebben zich veelal beperkt tot onderzoek van statistisch materiaal, terwijl degenen met een positief oordeel juist vaak alleen de individuele ondernemers hebben benaderd. Ook zijn de meeste onderzoeken beperkt van opzet geweest, waardoor slechts een klein gedeelte of specifieke groep van de betrokkenen in beschouwing is genomen.

De aangehaalde onderzoeken naar de gevolgen van stadsvernieuwingsingrepen voor de bedrijven hebben bovendien alle betrekking op de grote steden in de Randstad. De omvang, de continuïteit en het tempo van de stadsvernieuwingsoperatie liggen hier over het algemeen dermate hoger dan in de middelgrote en kleine gemeenten, dat belangrijke verschillen in onderzoeksuitkomsten met een gemeentete als Delft mogelijk zijn. Hierbij valt met name te wijzen op allerlei indirecte effecten van grootschalige ingrepen voor de omzet van de bedrijven. Ook de uitgangssituatie is zo verschillend, dat een vergelijking zonder meer niet verantwoord is. De segregatie en de verpaupering is door selectieve migratieprocessen van bewoners en bedrijven bijvoorbeeld sterker doorgevoerd, waardoor men in de grote steden met veel omvangrijker achterstandgebieden te maken heeft. Vergelijkbaar onderzoeksmateriaal met betrekking tot de middelgrote en kleine gemeenten is echter niet of nauwelijks voorhanden.

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat het aantal bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden en de daarmee verbonden werkgelegenheid over het algemeen sneller terugloopt dan in de oude stadsdelen als geheel. Dit geldt met name voor de detailhandel, ambachtelijke bedrijven en bouwbedrijven. Een zelfstandige invloed van de stadsvernieuwing op de ruimtelijk-economische structuur van de betreffende buurten lijkt hiermee duidelijk aangetoond. Men dient er hierbij echter wel rekening mee te houden, dat verschillende gradaties in stadsvernieuwingsingrepen bestaan. Hoe zwaarder de ingreep is, des te meer invloed zal deze hebben op het bedrijven- en bedrijfspandenbestand in een buurt. Verder vindt er in een buurt dikwijls een combinatie van verschillende stadsvernieuwingsingrepen plaats. Ook is de uitgangssituatie per buurt verschillend, en daarmee de invloed van de ingreep.

Bij het bepalen van de invloed van de stadsvernieuwing op de individuele bedrijven speelt het probleem dat stadsvernieuwing een proces is dat zich in een buurt over een aantal jaren uitstrekt. Het is zodoende moeilijk in te schatten welke invloed de stadsvernieuwing in indirecte zin heeft gespeeld of zal gaan spelen. De directe effecten van de stadsvernieuwing -gedwongen bedrijfsverplaatsingen als gevolg van sloop, functiewijziging of hinderlijkheid- laten zich beter beschrijven. Een groot deel van de bedrijven, die tot verplaatsing gedwongen worden, blijkt opgeheven te worden. Dit geldt met name voor de meer marginale bedrijvigheid. Het laat zich echter aanzien dat de stadsvernieuwing hierbij als katalysator fun-

geert: de leeftijd en gezondheidstoestand van de ondernemer vormen veelal de dieper gelegen oorzaken van de opheffing van het bedrijf.

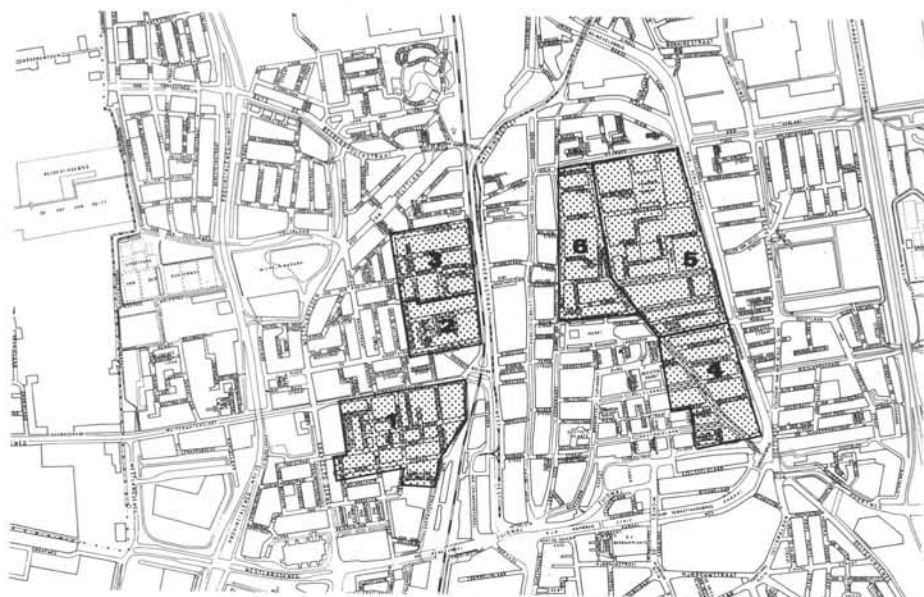
Uit onderzoek onder bedrijven die verplaatst zijn als gevolg van de stadsvernieuwing is gebleken dat de verplaatsing in veel gevallen een gunstige invloed heeft gehad op het economisch en ruimtelijk functioneren van het bedrijf. De verbetering van de huisvesting en de vestigingsplaats, gekoppeld aan de aanschaf van nieuwe installaties en dergelijke dragen bij tot een efficiëntere bedrijfsvoering en een zonniger toekomstperspectief. De afname van het aantal arbeidsplaatsen onder de verplaatste bedrijven blijkt hierbij mee te vallen. Ook is men over het algemeen niet ontevreden over de financiële compensatie die ontvangen wordt.

Een aantal potentiële effecten van de stadsvernieuwing zijn in de aangehaalde literatuur echter niet onderzocht. Wij noemen hierbij de invloed op het verzorgingsniveau in de betreffende buurten, en de veranderingen in woon-werkafstanden voor de werknemers. Heeft de geconstateerde verandering in de ruimtelijke opbouw van het voorzieningenapparaat ook geleid tot een verschraling van het winkelaanbod? Leidt de verplaatsing van bedrijven over grote afstand tot problemen voor de betrokken werknemers? Ook het functioneren van de bedrijven die zich gehandhaafd hebben is geen onderwerp van onderzoek geweest. Men zou kunnen veronderstellen dat de economisch sterkere bedrijven, die in staat zijn een hogere huur te betalen, voordelen ondervinden van de vermindering van het aantal concurrenten en de eventuele verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Ditzelfde geldt voor bedrijven die zich na de stadsvernieuwing in de betreffende buurten vestigen. Onbekend zijn ook de effecten op de mogelijkheden voor startende bedrijven. Heeft de vermindering van het aanbod van goedkope bedrijfsruimte een remmende invloed op de ontplooiing van nieuwe bedrijfsactiviteiten? Een laatste onbeantwoorde vraag is in hoeverre de bedrijven anticiperen op de naderende stadsvernieuwing, door bijvoorbeeld de opheffing van het bedrijf uit te stellen teneinde profijt te halen uit de verwerving/onteigening van het bedrijfspand, de afkoop van het huurcontract, of de premie bij bedrijfsbeëindiging.

Dit alles overziend komen wij tot de volgende gevolgtrekkingen voor het onderzoek in Delft.

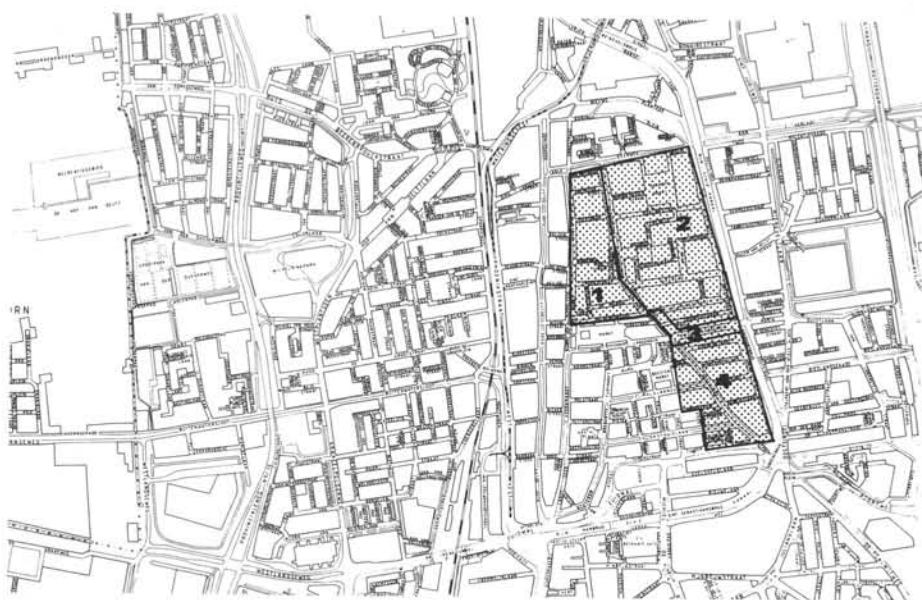
1. De effecten van de stadsvernieuwing kunnen op een drietal niveaus worden geanalyseerd, namelijk de stad als geheel, de buurt, en het individuele bedrijf. Op stedelijk niveau is de vraagstelling gericht op veranderingen in het locatiepatroon van de bedrijvigheid en werkgelegenheid als gevolg van de stadsvernieuwing. Daarnaast is van belang of er bedrijven en werkgelegenheid verloren zijn gegaan voor de stedelijke economie. Op het niveau van de buurt gaat het om veranderingen in de omvang en samenstelling van het bedrijvenbestand en de werkgelegenheid. Speciale aandacht verdient hierbij de ruimtelijke opbouw van het voorzieningenapparaat. Bij het individuele bedrijf speelt de invloed van de stadsvernieuwing op het ruimtelijk en economisch functioneren.
2. Bij het bepalen van de effecten van de stadsvernieuwing is een genuanceerde benadering vereist. Naast de stadsvernieuwing oefenen namelijk ook de algemeen-economische ontwikkeling, specifieke ontwikkelingen in de verschillende bedrijfstakken, de lokale situatie en de situatie in de oude wijken invloed uit op de ontwikkelingen in het bedrijvenbestand in de stadsvernieuwingsgebieden. De effecten van de stadsvernieuwing verschillen bovendien naar bedrijfstak en maatregel. Met name het onderscheid tussen publiekverzorgende en niet-publiekverzorgende bedrijven is hierbij van belang.
3. Het onderscheid in drie schaalniveaus en de vereiste genuanceerde benadering hebben tot gevolg dat de onderzoeksmethode niet kan worden beperkt tot een analyse van statistisch materiaal. Uitgebreide enquetes onder bedrijven die direct of indirect met stadsvernieuwing geconfronteerd zijn danwel zullen worden, zullen een belangrijke plaats innemen bij het onderzoek.
4. De resultaten van het onderzoek zullen niet zondermeer vergeleken kunnen

worden met onderzoeksresultaten in de grote steden. De uitgangspositie en de omvang, het tempo en de aard van de stadsvernieuwing zijn hiervoor te divers.



Kaart 1: De onderzoeksgebieden

1. Westerkwartier; 2. Olofsbuurt 1; 3. Olofsbuurt 2; 4. Binnenstad zuid-oost;
5. Binnenstad noord-oost; 6. Binnenstad noord



Kaart 2: Deelgebieden in de resultaten van de enquête in de binnenstad

1. Binnenstad noord; 2. Binnenstad noord-oost; 3. Nieuwe Langendijk e.o.
4. Binnenstad zuid-oost

DE UITGANGSPUNTEN: ONTWIKKELINGEN EN RANDVOORWAARDEN IN DELFT

3.1. GEMEENTELIJK BELEID TEN AANZIEN VAN BEDRIJVEN

Inleiding

In deze paragraaf wordt het gemeentelijk beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, de economie en de stadsvernieuwing besproken. Het accent ligt daarbij op het beleid ten aanzien van bedrijven. De bespreking vindt hier plaats in hoofdlijnen. Bij de verschillende deelonderzoeken wordt nader ingegaan op het beleid en de concrete uitvoering ervan in de stadsdelen die in dit onderzoek aan de orde komen.

Sturing van economische activiteiten in een stad wordt in hoofdzaak bereikt door middel van het instrumentarium uit de ruimtelijke ordening en de milieuwetgeving. Dit instrumentarium is voornamelijk gericht op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen en het schiet tekort in situaties waarin ontwikkelingen juist gestimuleerd moeten worden. Andere maatregelen waarmee de gemeente de ruimtelijk-economische structuur van de stad kan beïnvloeden zijn het grondbeleid en de herhuisvesting en subsidiering van bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden.

Ruimtelijk beleid

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid zijn het meest recent vastgelegd in het structuurplan voor de gemeente Delft van 1983. De doelstellingen die in het kader van dit onderzoek van belang zijn, komen samengevat neer op:

- intensiveren van het ruimtegebruik
- extra aandacht voor het woon- en verblijfsmilieu
- instandhouding van de werkgelegenheid op het niveau van 1983 en zo mogelijk het realiseren van een betere afstemming van de structuur van de werkgelegenheid op de kenmerken van de Delftse beroepsbevolking
- integratie van het wonen en niet-milieuhinderlijke vormen van werken.

In de binnenstad vigeert het 'Komplan '76', een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin geen visie op de ruimtelijke ontwikkeling op de middellange termijn wordt gegeven. Dit laatste is wel gepoogd in de Nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad van juni 1985. Ten aanzien van de centrumfunctie (winkels, dienstverlening, horeca) is het beleid erop gericht de drie nogal verspreide winkelconcentraties (De Klis, In de Stede en In de Veste) aan elkaar te koppelen. Voor dit onderzoek is dit

van belang omdat een van de concentraties ligt in een volgend stadsvernieuwingsgedeb: De Klis, vroeger een belangrijke winkelconcentratie, maar sinds de totstandkoming van het winkelgebied In de Veste enigszins op de achtergrond geraakt. De nota stelt voor het noordelijk winkelgebied weer beter bij de rest van het centrum te betrekken door het verbeteren van de looproutes en door de aanleg van parkeervoorzieningen in het noorden van de binnenstad. Ook het geven van gerichte individuele steun in de vorm van subsidie is beschikbaar als gemeentelijk instrument voor het versterken van het noordelijk winkelgebied. Dit laatste is een belangrijke doelstelling van de stadsvernieuwing in de binnenstad.

In het algemeen geeft de nota de volgende aanwijzingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad: afmaken van de ruimtelijke structuur (volbouwen van open gaten), ontwikkelen en verlevendigen van looproutes om zo de binnenstad een betere interne samenhang te geven, aankleden van de openbare ruimte en het laten plaatsvinden van manifestaties en activiteiten die de centrumfunctie van Delft zouden kunnen stimuleren. Over mogelijke conflicterende belangen tussen de verschillende functies die in de binnenstad een plaats moeten vinden laat de nota zich niet concreet uit. In het structuurplan wordt hierover opgemerkt dat in de binnenstad de centrumfunctie versterkt moet worden door in ieder geval alle eenmalig voorkomende voorzieningen er in plaats te laten vinden. Ook de winkels voor niet-dagelijkse goederen moeten worden geconcentreerd in de binnenstad. De concurrentiepositie ten opzichte van de andere centra rond Delft moet zo behouden blijven. 'Wonen' heeft daarom in het centrum niet altijd de hoogste prioriteit.

In de nota Ruimtelijke Ontwikkeling wordt vastgesteld dat het een probleem is "om geschikte plaatsen voorhanden te hebben waar opslag- en kleine ambachtelijke bedrijven zich kunnen vestigen. Gesteld kan worden dat in geval van beperkte overlast de binnenstad bij uitstek een plek is waar dit (in beperkte mate) mogelijk moet zijn." (p. 23). Ten aanzien van de niet-publiekgerichte bedrijven wordt alleen nog het volgende opgemerkt: "Indien gebouwen van bedrijven gevestigd op binnenterreinen beschikbaar komen zal allereerst overwogen moeten worden om hier blok- of buurtgroen te situeren. Hierdoor blijft de bouwblokstructuur van de oude stad intact. Verder zullen een aantal plekken aangewezen moeten worden waar opslag en ambachtelijke bedrijvigheid geconcentreerd wordt." (p. 28).

Economisch beleid

Het algemeen economisch beleid is in eerste instantie gericht op behoud van de werkgelegenheid en op een betere afstemming van de werkgelegenheid op de beroepsbevolking. Delft is sterk verweven in de regionale arbeidsmarkt: de inkomende en de uitgaande pendel zijn fors. In het Streekplan Zuid Holland West is vastgesteld dat verbreding van het werkgelegenheidsdraagvlak nodig is, door het aantrekken van middelgrote bedrijven en de bouw van kantoren in en om de binnenstad. In het Structuurplan wordt geconstateerd dat de structuur van de werkgelegenheid kwetsbaar is door de afhankelijkheid van enkele zeer grote werkgevers, door de stagnatie in de groei van de overheidssector (onder andere de Technische Universiteit) en door het ontbreken van middelgrote bedrijven, vooral in de dienstensector. Uitbreiding van de werkgelegenheid in middelgrote bedrijven wordt daarom gewenst geacht. Wat betreft de hoeveelheid bedrijfsterrein wordt voorlopig gedacht aan uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit mede in verband met de behoefte van uit de stadsvernieuwinggebieden te verplaatsen bedrijven.

De mogelijkheid om een gemeentelijk economisch beleid uit te voeren zijn niet groot. Werkgelegenheids- en arbeidsmarktbeleid zijn vooral een rijkszaak. In het kader van de bestrijding van de werkloosheid worden door de gemeente activiteiten ondernomen die erop gericht zijn het aantal startende bedrijven te vergroten:

de instelling van een werkgelegenheidsfonds waaruit startsubsidies kunnen worden verstrekt (in het algemeen ongeveer f3000,- per te creëren arbeidsplaats) en deelname in het MESO-project in Zuid-Holland (multi-gemeentelijk experiment voor startende ondernemingen). MESO adviseert en begeleidt startende ondernemers. Uit het werkgelegenheidsfonds worden, behalve hulp aan startende ondernemers, ook andere projecten gefinancierd. Een bedrijfscontactteam probeert bedrijven met raad en daad terzijde te staan, en vooral ook bedrijven voor vestiging in Delft te interesseren.

Milieubeleid

In de stadsvernieuwingsgebieden Olofsbuurt en Westerkwartier werd het milieubeleid ten aanzien van bedrijven ad hoc ontwikkeld; een algemeen milieubeleid was nog niet op papier gezet. De bedrijven in die twee gebieden werden beoordeeld op zeven aspecten:

- brand- en explosiegevaar
- stank
- emissie (gas/damp/stof)
- geluid/trilling
- verkeersoverlast
- bodem/oppervlaktewater verontreiniging
- visuele hinder en daglichttoetreding.

Deze beoordeling werd 'van buiten af' gedaan en bovendien op basis van de aanwezige hinderwetvergunningen. Drie bedrijven in die buurten werden verplaatst mede met steun uit de toen geldende Saneringsregeling milieuhinderlijke bedrijven.

Mede naar aanleiding van de ervaringen in de Olofsbuurt en het Westerkwartier werd het hinderwetbeleid op papier gezet. Dat gebeurde in eerste instantie in de nota Milieubeleid (1982). (In de 'Discussienota - Knelpunten en Aanbevelingen voor een milieubeleid in Delft' werd betrekkelijk weinig aandacht besteed aan bedrijven als bron van milieuverontreiniging.) In de nota werden alle aspecten van het vergunningenbeleid voor bedrijven aan de orde gesteld. Na de nota werd gestart met het opzetten van een uitvoeringsprogramma voor de hinderwet (HUP). Door de Regionale Milieudienst Centrum Randstad zijn alle bedrijven inmiddels doorgelicht. Men bepaalt aan de hand van een achttal criteria de zogenaamde Milieubelastingswaarde, en vervolgens of het bedrijf op de locatie gehandhaafd kan blijven en of er aanpassingen aan het bedrijf of de hinderwetvergunning noodzakelijk zijn. Bij de inventarisatie door Remicera bleek dat er in de binnenstad geen zodanig hinderlijke bedrijven aanwezig zijn dat verplaatsing moet worden overwogen. Het beleid in de binnenstad is dan ook voornamelijk gericht op het goed reguleren door middel van het vergunningenstelsel.

Grondbeleid

Vooral in verband met de stadsvernieuwing acht de gemeente het nodig een actief grondbeleid te voeren. Vlottere uitvoering van de stadsvernieuwing en de mogelijkheid om na verwerving bij uitgifte in erfpacht het gebruik van grond en opstallen beter te kunnen regelen zijn hierbij de argumenten. In het algemeen wordt bij uitgifte de voorkeur gegeven aan erfpacht boven verkoop. Recentelijk wordt hierop een uitzondering gemaakt bij gedwongen bedrijfsverplaatsingen. Eigenaren van te verwerven grond kunnen eenzelfde hoeveelheid grond ruilen met de gemeente.

In de nota grondpolitiek van augustus 1973 wordt gesteld dat de noodzaak om te komen tot uitvoering van stadsvernieuwingsprojecten noopt tot het voeren van een

actief grondbeleid. Het grondbeleid is dan ook in hoge mate afgestemd op de ruimtelijke ordening in het algemeen en op de stadsvernieuwing in het bijzonder. Tevens ziet de gemeente in de uitgifte van bouwrijpe grond een middel om een evenwichtige opbouw van de werkgelegenheid te bereiken. De uitgifteprijs van de grond is daarbij mede bepalend voor het welslagen van het ruimtelijk en het economisch beleid. Het uitgiftebeleid en de grondprijs moeten zich richten op dienstverlenende bedrijven en hoogwaardige terreinintensieve industrieën. Dit laatste is een gevolg van een verwacht tekort aan bedrijfsterrein, en strenge milieuhygiënische normen. Randvoorwaarde bij verwerving is dat de prijsvorming zich op een redelijk niveau beweegt. Bij de uitgifte van grond mogen geen grote renteverliezen ontstaan.

Het grondbeleid is op papier niet verder uitgewerkt. Wel is er een globaal collegeprogramma en een coördinatiecommissie gronduitgifte. Tevens is er een ongeschreven selectie naar soort bedrijven per locatie, maar de daadwerkelijke uitgifte vindt ad hoc plaats in de coördinatiecommissie, waarbij de mate van selectiviteit afhankelijk is van de verhouding tussen vraag en aanbod. Afwijkingen van de ongeschreven regels zijn dan ook mogelijk.

Coördinatie met andere diensten in het kader van de stadsvernieuwing vindt veelal ad hoc plaats. De afdeling Grondzaken is vanaf het begin van de planvorming betrokken in de ambtelijke werkgroepen (bijvoorbeeld voor kostenplaatjes en de noodzakelijkheid/wenselijkheid van verwervingen). Tevens houdt zij de daar anderen op de hoogte van de vorderingen bij verwervingen. De fasering van de stadsvernieuwingsuitvoering wordt immers voor een belangrijk deel bepaald door de fasering van de verwerving. Belangrijke randvoorwaarden bij de verwerving van bedrijven zijn de financiële ruimte, het beschikbaar zijn van juridische instrumenten (bestemmingsplan, onteigeningsplan), de aanwezigheid van geschikte alternatieve vestigingsplaatsen, en de personele capaciteit. Daarnaast kan een bedrijf niet van slag op stoot worden verplaatst, in verband met lopende orders en dergelijke.

Als gevolg van de instelling van het stadsvernieuwingsfonds heeft de gemeente Delft minder te besteden. Dit zal volgens medewerkers van de afdeling Grondzaken waarschijnlijk invloed hebben op de hoeveelheid verwervingen, niet op de bedragen per bedrijf. Er zal vermoedelijk eerder tot aanpassing ter plaatse worden besloten. Maar aankopen zullen nodig blijven, bijvoorbeeld in het geval dat een bedrijf zelf verplaatsing voorstelt, of bij ernstige vormen van hinderlijkheid. De huidige inventarisatie van milieuhinderlijke bedrijven in de binnenstad zou in dit opzicht onvolledig kunnen blijken, omdat niet is gekeken welke bedrijven hinder zouden opleveren in een nieuwe situatie (renovatie, verdichting).

Stadsvernieuwing

Sinds het begin van de jaren '70 is de stadsvernieuwing in Delft op gang gekomen. Het eerste gebied dat werd aangepakt betrof Geerweg en omgeving; een klein gebied waar voornamelijk woning- en woonomgevingsverbetering aan de orde was. De gebieden die vervolgens op een meer integrale wijze aangepakt werden zijn het Westerkwartier en de Hof van Delft/Olofsbuurt. Plannen daarvoor kwamen aan het begin van de jaren '80 gereed. Daarna volgden Brasserskade e.o. en Hooikade/Zuideinde. Het laatste gebied is in feite een nieuwbouwproject op een vlakbij het stadscentrum gelegen voormalig bedrijventerrein. In 1984 werden in de 'nota volgende stadsvernieuwingsgebieden' vier gebieden aangewezen, waarvoor de komende jaren plannen moeten worden ontwikkeld; drie ervan liggen in de oude binnenstad, een direct ten oosten daarvan. Het stadsvernieuwingsbeleid is vastgelegd in een aantal nota's:

- een nota over de stimulering particuliere woningverbetering

- een nota aanschrijvingsbeleid
- de nota projectorganisatie stadsvernieuwing
- de nota volgende stadsvernieuwingsgebieden
- een nota over woningtoewijzing in stadsvernieuwingsgebieden
- een nota met betrekking tot de invoering van het meerjarenplan stadsvernieuwing.

In de methodiek van planontwikkeling zijn een aantal fasen te onderkennen

- aanwijzing stadsvernieuwingsgebieden
- vastleggen randvoorwaarden
- globaal uitvoeringsplan
- inrichtingsplan en (ver)bouwplan
- juridische vertaling: wijziging bestemmingsplan.

Bij de aanwijzing van de stadsvernieuwingsgebieden spelen economische aangelegenheden niet een zeer grote rol. De gehanteerde criteria zijn:

- de bouwtechnische kwaliteit van de woningen, bepaald door een opname van buitenaf, door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht
- de gemeentelijke eigendommen
- de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur in de buurten, door de afdeling Stedebouw
- de kwaliteit van de groenstructuur, door de afdeling Plantsoenen
- inventarisatie van milieuhinderlijke bedrijven, door de afdeling Milieu
- notitie achterstand in Delftse buurten, van de afdeling Onderzoek en Statistiek, januari 1983.

Hiernaast is er door verschillende gemeentelijke afdelingen aangegeven welke knelpunten met stadsvernieuwingsgeld aangepakt zouden moeten worden. Hierbij werd uitgegaan van maatregelen, zoals die volgens de toenmalige regelingen subsidiabel waren:

- het verwerven van gronden en opstallen, ten behoeve van sloop en functiewijziging
- het vervangen en verbeteren van woningen
- het aanleggen van groenvoorzieningen
- het uitvoeren van openbare werken, ter verbetering van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en voorzieningen
- het realiseren dan wel verbeteren van sociaal-culturele accommodaties.

In de randvoorwaarden worden al die zaken geregeld, die voortvloeien uit een bovenwijks belang (onder andere verkeersstructuur, functiewijzigingen). Het uitvoeringsplan moet gezien worden als een samenhangend geheel van maatregelen op het niveau van complexen en straten. Bij het uitvoeringsplan behoort een financiële raming en een uitvoeringsschema. De uitvoeringsplannen worden op project-groepniveau voorbereid. Het totaal aan wensen, neergelegd in de diverse uitvoeringsplannen moet passen binnen het financiële kader van de meerjarenraming. Zonodig vindt een afweging tussen projecten onderling plaats. Het uitvoeringsplan wordt na vaststelling uitgewerkt tot inrichtingsplannen en (ver)bouwplannen. Voor realisering van deze plannen kan tenslotte een bestemmingsplan wijziging nodig zijn.

Wat betreft de tijdsduur van de planvoorbereiding kan worden opgemerkt dat sinds de invoering van het stadsvernieuwingsfonds de controles door het Rijk, zoals gebruikelijk onder de Interim Saldo Regeling, nu ontbreken. Dat kan een aanzienlijke tijdswinst opleveren en voorkomt bovendien dat de plannen tijdens de rit moeten worden bijgesteld. Dit kan een aantal problemen die de bedrijven hadden met procedures in de Olofsbuurt en het Westerkwartier (zoals in een volgend hoofdstuk zal blijken) verminderen. Overigens is ook inhoudelijk de benadering van bedrijven

veranderd.

Op het concrete stadsvernieuwingsbeleid voor de verschillende deelgebieden komen we nog uitgebreid terug in de betreffende deelonderzoeken. Daar wordt ook ingegaan op de subsidiëring van bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden, in het kader van de zogenaamde VSBS.

3.2. DE ONTWIKKELING VAN BEDRIJVEN EN WERKGELEGENHEID IN DELFT

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het bedrijvenbestand en de werkgelegenheid in de gemeente Delft beschreven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van gegevens uit het Bedrijvenregister van de gemeente Delft en het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. De gegevens uit het Handelsregister bestrijken de periode van januari 1976 tot en met januari 1984. Ter aanvulling zijn cijfers opgenomen uit het Bedrijvenregister. Deze geven namelijk een beter beeld van die bedrijfssectoren, die niet inschrijfplichtig zijn in het Handelsregister maar die voor de werkgelegenheid in de gemeente Delft van vitaal belang zijn: de (semi-) overheid en het onderwijs. Bovendien zijn de cijfers in het Bedrijvenregister opgesplitst naar de verschillende wijken in de gemeente Delft, hetgeen een behandeling van de spreiding van bedrijven en werkgelegenheid mogelijk maakt. De aanvullende gegevens zijn echter over een kortere periode beschikbaar, en wel van april 1979 tot en met november 1984. Daar komt bij, dat in 1983 de telmethode, welke aan het Bedrijvenregister ten grondslag ligt, is gewijzigd (zie de bijlage), zodat de cijfers van 1984 niet vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren. Tevens zijn als gevolg van deze wijziging voor het jaar 1983 geen cijfers in het Bedrijvenregister aanwezig. Veranderingen in het spreidingspatroon kunnen zodoende slechts worden beschreven tussen 1979 en 1982.

In het hiernavolgende zal eerst aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van het bedrijvenbestand en de werkgelegenheid in Delft als geheel. Vervolgens wordt het locatiepatroon van de bedrijven en de spreiding van de werkgelegenheid over de wijken aan de orde gesteld. En tenslotte wordt de dynamiek binnen het bedrijvenbestand nader beschouwd aan de hand van twee recente onderzoeken op dit gebied van het Economisch-Technologisch Instituut (ETI) voor Zuid-Holland en van de Kamer van Koophandel voor Delft e.o.

De structuur van de bedrijven en werkgelegenheid in Delft

De indeling in bedrijfstakken (in de tabellen aangeduid met de getallen 0 tot en met 9) is toegelicht in de bijlage. Daar vindt men tevens de wijze waarop de indeling naar hoofdbranches uit het Handelsregister naar deze Standaardbedrijfsindeling is vertaald.

In de periode van 1976-1984 is het aantal vestigingen in Delft met 10% toegenomen (zie tabel 3.1). Een sterke groei vond plaats in de zakelijke dienstverlening. In de industrie en de overige dienstverlening was er eveneens sprake van een toename. In de overige bedrijfstakken nam het aantal vestigingen af.

Tabel 3.1: Aantal vestigingen per bedrijfstak 1976-1984

jaar; bedrijfstak	0	2/3	5	6	7	8	9	tot.
1976	13	246	214	1309	78	315	234	2409
1979	14	242	210	1290	71	385	236	2448
1982	14	232	205	1241	68	462	247	2469
1984	12	265	201	1257	63	581	276	2655
%/+/- 1976-1984	-8%	+8%	-6%	-4%	-19%	+84%	+18%	+10%

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

De toename van het aantal vestigingen vond vooral plaats vanaf 1982. In dat jaar heeft zich tevens een daling van het aantal werkzame personen ingezet, met name in de zakelijke dienstverlening en de industrie (zie tabel 3.2). Het ziet er dan ook naar uit dat de economische recessie zich zowel heeft geuit in een afname van de werkgelegenheid in bestaande bedrijven, als in een toename van het aantal startende bedrijven. Het ambacht en de (persoonlijke) dienstverlening vormen daarbij de belangrijkste 'broedplaatsen'.

Tabel 3.2: Werkzame personen per bedrijfstak 1982-1984

jaar; bedrijfstak	0	2/3	5	6	7	8	9	tot.
1982	31	8765	1295	4626	726	2497	524	18464
1984	18	8056	1268	4455	880	1977	503	17157
%/+/-	-42%	-8%	-2%	-4%	+21%	-21%	-4%	-7%

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

Uit recent onderzoek is overigens gebleken dat het aantal werkzame personen sinds januari 1984 weer licht toeneemt (zie tabel 3.9). Omdat de voor Delft zo belangrijke sector van overheid en semi-overheid niet in het Handelsregister is opgenomen, is dit beeld echter onvolledig. Uit het Bedrijvenregister van de gemeente Delft blijkt, dat het aantal vestigingen in de overige dienstverlening veel groter is dan uit tabel 3.1 naar voren komt en in de periode 1979-1984 met 129% is toegenomen (1979: 563 vestigingen, 1984: 1290).

Ook in deze sector neemt de werkgelegenheid sinds 1982 af, en wel met 7% (1982: 16.413 werkzame personen, 1984: 15.328). Het overheidsbeleid speelt hierbij een voorname rol. In de periode 1979-1982 nam de werkgelegenheid in deze bedrijfstak namelijk nog toe met 35%. Ook in de zakelijke dienstverlening nam het aantal werkzame personen destijds nog met 6% toe. De daling van de werkgelegenheid in de industrie dateert al van vóór 1982 (1979-1982: -6%), zodat over de gehele periode bezien de industrie in belang is afgenomen ten opzichte van de (overige) dienstverlening. De structurele verschuiving van een industriële- naar een diensteneconomie vindt men hier terug.

De tegengestelde ontwikkeling van het aantal bedrijven en de omvang van de werkgelegenheid heeft ertoe geleid dat het gemiddeld aantal werkzame personen per vestiging is afgenomen. Ook in de meeste bedrijfstakken is dit het geval (zie tabel 3.3).

Tabel 3.3: Gemiddeld aantal werkzame personen per vestiging 1982-1984, per bedrijfstak en in totaal

jaar; bedrijfstak	0	2/3	4	5	6	7	8	9	tot
1982	2,2	37,8	-	6,3	3,7	10,7	5,4	2,1	7,5
1984	1,5	30,4	-	6,3	3,5	14,0	3,4	1,8	6,5

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

De schaalverkleining binnen het bedrijvenbestand en het toegenomen belang van de kleine bedrijven voor de werkgelegenheid is ook af te lezen in de tabellen 3.4 en 3.5. De toename van het aantal vestigingen heeft alleen plaatsgevonden in de grootteklassen 1-9 en geen werkzame personen. In de periode 1979-1982 was in alle onderscheiden grootteklassen nog sprake van een toename van het aantal vestigingen.

Tabel 3.4: Aantal vestigingen naar grootteklasse 1982-1984

jaar; grootteklasse	1-9	10-49	50+	geen	tot.
1982	1658	180	41	570	2449
1984	1826	172	34	623	2655
%/+/-	+10%	-4%	-17%	+9%	+10%

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

De grootteklasse 1-9 werkzame personen is tevens de enige waar sinds 1982 nog sprake is van een toename van het aantal werkzame personen. Naast de toename door startende bedrijven spelen hierbij waarschijnlijk ook verschuivingen tussen de grootteklassen een rol als gevolg van bedrijfsinkrimpingen. In hoeverre de schaalverkleining van structurele dan wel conjuncturele aard is valt moeilijk te zeggen. Wel lijkt het handhaven c.q. verbeteren van de bestaansvoorwaarden voor kleine, startende bedrijven onder de gegeven omstandigheden een geschikt middel om het verlies aan werkgelegenheid in de grotere bedrijven gedeeltelijk te compenseren.

Tabel 3.5: Werkzame personen naar grootteklasse van de bedrijven 1982-1984

jaar; grootteklasse	1-9	10-49	50+	tot.
1982	4479	3904	10081	18464
1984	4652	3460	9045	17157
%/+/-	+4%	-11%	-10%	-7%

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

Locatiepatroon van de bedrijven en spreiding van de werkgelegenheid

Bij de beschrijving van het locatiepatroon van de bedrijven en de spreiding van de werkgelegenheid wordt gebruik gemaakt van de wijkindeling van Delft. Deze ziet er als volgt uit.

wijk 0: binnenstad
 wijk 1: Delft-west
 wijk 2: Delft-oost
 wijk 3: Wippolder/TU-wijk
 wijk 4: Delft-zuidwest/Voorhof
 wijk 5: Buitenhof
 wijk 6: Abtswoude/Tanthof

In de tabellen worden alleen de wijknummers vermeld. Wanneer in de tekst ontwikkelingen worden beschreven hebben deze zoals gezegd betrekking op de periode 1979-1982. Toestandsbeschrijvingen betreffen het jaar 1984. Uit tabel 3.6 komt naar voren, dat de binnenstad het grootste gedeelte van de vestigingen voor haar rekening neemt. En hoewel er in absolute zin tevens sprake is van een toename van het aantal vestigingen, neemt het belang van de binnenstad ten opzichte van de overige wijken af. Ook bij de afzonderlijke bedrijfstakken is de binnenstad de belangrijkste vestigingsplaats, maar haar aandeel neemt per bedrijfstak eveneens af.

Tabel 3.6: Vestigingen per wijk 1979-1982

jaar; wijk	0	1	2	3	4	5	6	Delft
1979	1031	261	129	247	372	133	26	2199
1982	1141	365	206	325	526	214	104	2881
%/+/-	+11%	+40%	+60%	32%	+41%	+61%	+300%	+31%
(1984)	1618	432	282	455	818	310	175	4090)

bron: Bedrijvenregister van de gemeente Delft

Na de binnenstad is Delft-zuidwest een aantrekkelijk gebied voor allerlei vormen van bedrijvigheid. Delft-west en de Wippolder/TU-wijk vervullen een beduidend minder belangrijke rol als vestigingsgebied, maar men vindt er wel een redelijke vertegenwoordiging van alle bedrijfstakken. Delft-oost is alleen van belang voor de bedrijfstak transport/opslag/communicatie. En in de wijk Buitenhof is een belangrijk deel van de zakelijke en overige dienstverlening gevestigd. De wijk Abtswoude/Tanthof is nog van weinig belang.

Wat de werkgelegenheid betreft is de binnenstad minder dominant; bovendien neemt zij in belang af. Delft-zuidwest/Voorhof en de Wippolder/TU-wijk zien hun aandeel in de werkgelegenheid stijgen en streven daarmee de binnenstad voorbij (zie tabel 3.7).

Per bedrijfstak bezien neemt het belang van de binnenstad eveneens af. Dit geldt met name voor de werkgelegenheid in ambacht en industrie. Hierbij speelt een statistische gebiedswijziging ten gunste van Delft-west echter een belangrijke rol. Ook in de zakelijke dienstverlening gaat in de binnenstad veel werkgelegenheid verloren. De werkgelegenheid in ambacht en industrie vindt men in 1984 voornamelijk in Delft-west en Delft-zuidwest. De belangrijkste concentraties van werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening zit dan nog steeds in de binnenstad, maar daarnaast vindt een spreiding over andere wijken plaats. In de overige bedrijfstakken weet de binnenstad haar werkgelegenheidsfunctie beter te handhaven, hoewel ook daar haar aandeel afneemt.

Delft-zuidwest vormt een tweede concentratiegebied van werkgelegenheid in alle bedrijfstakken. In de Wippolder/TU-wijk (en in mindere mate Delft-oost en Buitenhof) vindt men veel werkgelegenheid in de overige dienstverlening (TU/TNO). Delft-oost is voorts van belang voor de werkgelegenheid in de bouw-

nijverheid en transport/opslag/communicatie.

Tabel 3.7: Werkzame personen per wijk 1979-1982

jaar; wijk	0	1	2	3	4	5	6	Delft
1979	10743	1785	2529	7082	7387	1960	296	31782
1982	6885	5090	3514	9249	8596	2770	559	36663
%/+/-	-36%	+185%	+39%	+31%	+16%	+41%	+89%	+15%
(1984)	6230	4762	3168	8373	8327	2633	488	33981)

bron: Bedrijvenregister van de gemeente Delft

Naar grootteklasse neemt de binnenstad ruim 40% van de kleine bedrijven voor haar rekening. Bij de middelgrote bedrijven is naast de binnenstad Delft-zuidwest van belang; bij de grote bedrijven de Wippolder/TU-wijk en wederom Delft-zuidwest. Het aandeel van de binnenstad neemt in de periode 1979-1982 in alle grootteklassen af. Hierbij moet echter aangetekend worden, dat in 1982 in de binnenstad 40% van de bedrijven met een onbekend aantal werkzame personen zit. Het aandeel in vooral kleine bedrijven wordt hierdoor vertekend. De overige wijken zien hun aandeel in de kleine bedrijven stijgen. Bij de middelgrote en grote bedrijven geldt dit vooral voor Delft-zuidwest, de Wippolder/TU-wijk en Delft-oost. In alle wijken neemt het aantal kleine bedrijven toe en het aantal middelgrote en grote bedrijven af. De schaalverkleining zoals deze in de gemeente Delft als geheel is opgetreden, blijkt zich eveneens in alle wijken voor te doen (uitgezonderd Delft-west als gevolg van de statistische grenswijziging). Zie hiervoor tabel 3.8.

Tabel 3.8: Gemiddeld aantal werkzame personen per vestiging en per wijk 1979-1984

jaar; wijk	0	1	2	3	4	5	6	Delft
1979	10,4	6,8	19,6	28,7	19,9	14,7	11,4	14,5
1982	6,0	14,0	17,1	28,5	16,3	12,9	5,4	12,7
1984	3,9	11,0	11,2	18,4	10,2	8,5	2,8	8,3

bron: Bedrijvenregister van de gemeente Delft

Tot slot van deze paragraaf iets over de samenstelling van de bedrijven en werkgelegenheid per wijk. In de binnenstad, Delft-west en Delft-zuidwest liggen de (toekomstige) stadsvernieuwingsgebieden. Zowel in Delft als geheel als in de verschillende wijken nemen de handel/horeca/reparatie en de overige dienstverlening het merendeel van bedrijfsvestigingen voor hun rekening. Wel bestaan er verschillen in de procentuele aandelen van de verschillende bedrijfstakken per wijk. In de binnenstad domineert de handel/horeca/reparatie. In de overige wijken is de zakelijke en overige dienstverlening van meer belang. In de oudere stadsdelen zijn de bedrijven over het algemeen wat kleiner (relatief veel bedrijven in de klasse 1-9 werkzame personen). In de overige wijken zijn de bedrijven gemiddeld wat groter (relatief veel bedrijven met meer dan 10 werkzame personen).

De werkgelegenheid in Delft is voornamelijk geconcentreerd in ambacht en industrie, handel/horeca/reparatie en overige dienstverlening. In grote lijnen geldt dit eveneens voor de afzonderlijke wijken. Er zijn echter belangrijke verschillen in

procentuele aandelen van de verschillende bedrijfstakken per wijk. In de wijken Delft-west en Delft-zuidwest vindt men relatief veel werkgelegenheid in de bedrijfstak ambacht en industrie. Bovendien neemt de werkgelegenheid in deze bedrijfstak hier toe, in tegenstelling tot Delft als geheel. In de binnenstad is het merendeel van de werkgelegenheid te vinden in handel/horeca/reparatie en de overige dienstverlening. In de overige wijken domineert de werkgelegenheid in de overige dienstverlening.

Dynamiek

In november 1984 heeft het ETI voor Zuid-Holland (1) de uitkomsten gepresenteerd van een onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen van en naar het district van de Kamer van Koophandel van Delft en omstreken gedurende de periode 1976-1982. Ook wordt in het kort ingegaan op de intra-regionale verplaatsingen in 1983. Als bron wordt het Handelsregister van de Kamer van Koophandel gebruikt.

In de periode 1976-1982 hebben zich 603 bedrijven naar elders verplaatst. Daarbij waren circa 2700 arbeidsplaatsen betrokken (een raming). Een grote groep bedrijven verbleef maar kort in Delft of het Westland. Deze 'snelle' verplaatsters bleken zeer klein te zijn, en waren vooral op locaties buiten de bedrijfsterreinen gevestigd. Naar bedrijfstak worden de 603 bedrijven gedomineerd door de groothandel en de zakelijke dienstverlening. Het streekplangebied Zuid-Holland-west en Rijnmond vormen de belangrijkste bestemmingen, en daarbinnen vooral de Haagse regio en Rotterdam. Bedrijven die Zuid-Holland verlaten komen met name in Noord-Brabant voorbij de Drechtsteden terecht. Naar de regio Delft-Westland verplaatsten zich 368 bedrijven, waarmee circa 2250 arbeidsplaatsen gemoeid waren. Ook hier domineren de bedrijfssectoren groothandel en zakelijke dienstverlening. Bijna 80% van de bedrijven is afkomstig uit Zuid-Holland-west en Rijnmond. Van de 368 gevestigde bedrijven waren er ultimo 1982 nog slechts 288 aanwezig, met in totaal ruim 1900 arbeidsplaatsen. De rest verplaatste zich weer uit het onderzoeksgebied of was opgeheven. 102 van de 368 bedrijven vestigden zich op de bedrijfsterreinen (53% van de werkgelegenheid). Per saldo resteerde een vertrekoverschot van 235 vestigingen en circa 450 arbeidsplaatsen. Inclusief de opgeheven bedrijven bedraagt het verlies 271 vestigingen en circa 650 arbeidsplaatsen. Het vertrekoverschot geldt niet alleen voor de regio, maar ook voor elke afzonderlijke gemeente. Ook bij de onderscheiden bedrijfstakken doen zich met uitzondering van de horeca vertrekoverschotten voor.

Het vertrekoverschot van bedrijven met minimaal 5 werkzame personen bedraagt slechts 15 vestigingen, voornamelijk veroorzaakt door een sterk gedaalde vestigingsstroom van deze bedrijven in 1981 en 1982. De verplaatsingen van en naar bedrijfsterreinen resulteren zelfs in een vestigingsoverschot van 23. Het aantal verplaatsingen vanuit en naar bedrijfsterreinen neemt in de periode 1976-1982 toe, en geschiedt vooral bij grotere bedrijven. Met name de verplaatsingen uit de Haagse regio en Rijnmond leiden per saldo tot een druk op de schaarse bedrijfsruimten op deze complexen.

Ondanks het vertrekoverschot neemt het totale bedrijvenbestand in het district Delft-Westland tussen 1976 en 1982 toe met bijna 1500 ondernemingen. Deze groei vindt voornamelijk plaats in de bedrijfstakken land- en tuinbouw, de groothandel en de dienstverlening. Voorzichtig wordt dan ook geconcludeerd dat Delft-Westland waarschijnlijk over een relatief gunstig geboortemilieu beschikt voor nieuwe bedrijvigheid, maar onvoldoende in staat is met name de jonge, enigszins gewortelde bedrijven vast te houden: zij vertrekken. Het gaat daarbij vooral om kleine, buiten de bedrijfsterreinen gevestigde bedrijven. Hierbij moet ons inziens echter aangetekend worden, dat uit de in dit onderzoek gepresenteerde tabellen blijkt, dat ook de groep bedrijven die zich in Delft-Westland gevestigd heeft, voor het

grootste deel uit zeer kleine bedrijven bestaat. De dynamiek voltrekt zich dus in totaliteit voornamelijk bij deze bedrijven, met een per saldo negatief resultaat.

Worden de aantallen van en naar Delft-Westland verplaatste bedrijven gerelateerd aan het totale bestand bedrijven dat gemiddeld gedurende de periode 1976-1982 aanwezig was, dan valt het verhoudingsgewijs nog al mee met de migraties, concludeert het ETI. In 1983 verplaatsten 174 bedrijven zich binnen de eigen gemeente. Naar een andere gemeente binnen de regio verhuisden 35 bedrijven, terwijl 103 bedrijven in 1983 het gebied verlaten hebben. Intra-regionale verplaatsingen vinden zodoende slechts op bescheiden schaal plaats.

Delft is de gemeente met het grootste aantal vertrekken, vestigers en totaal bedrijvenbestand. Uit het onderzoek van het ETI blijkt dat in de periode 1976-1982 236 verplaatsingen naar buiten de regio plaatsvonden. 98 bedrijven vestigden zich van buiten de regio in Delft. De immigratie vond voornamelijk plaats vanuit Zuid-Holland-west en Rijnmond. Ditzelfde geldt voor de emigratie. Ook voor Delft geldt dat vooral bedrijven in de groothandel en de zakelijke dienstverlening verplaatsen. En ook naar en vanuit Delft verplaatsen vooral de zeer kleine bedrijven. De verblijfsduur op de oude locatie was eveneens kort, met name in de industrie en de zakelijke dienstverlening. Volgens het ETI heeft Delft in de periode 1976-1983 een zeer bescheiden procentuele toename in het totale bedrijvenbestand laten zien. Weliswaar moet bij de uiteindelijke toename van 162 bedrijven rekening gehouden worden met een vertrek van per saldo 138 bedrijven, toch lijkt de groei in de overige mutatiecomponenten (nieuwe oprichtingen, filiaalvestigingen en intra-regionale verplaatsingen) aan de lage kant.

In 1984 heeft de Kamer van Koophandel (2) eveneens de resultaten van een onderzoek naar bedrijvendynamiek gepresenteerd. In dit onderzoek zijn de mutatiecomponenten oprichtingen, opheffingen en verplaatsingen uiteengelegd voor het jaar 1983. Het aantal nieuwe opgerichte bedrijven in de regio was 660 (936 arbeidsplaatsen). Gerelateerd aan het totale bedrijvenbestand blijkt de dienstverlening te zijn oververtegenwoordigd en de detailhandel ondervertegenwoordigd. De meeste oprichtingen vonden plaats in de glastuinbouw en daarmee aanverwante activiteiten, en in dienstverlenende sectoren. In 1983 zijn in de regio 296 bedrijven opgeheven (788 werkzame personen). De opgeheven bedrijven komen met name voor in de bedrijfstak bouwnijverheid en (wederom) de glastuinbouw met aanverwante activiteiten. 103 bedrijven verplaatsten naar een gemeente buiten de regio (554 arbeidsplaatsen). De immigratie omvatte 85 bedrijven (288 arbeidsplaatsen). Binnen de regio verplaatsten 209 bedrijven (869 werkzame personen), waarvan 174 binnen dezelfde gemeente. Samenvattend ziet het beeld eruit als in tabel 3.9. Tevens zijn hierin opgenomen de meest recente gegevens over 1984.

Tabel 3.9: Bedrijfsmutaties in 1983 en 1984

	aantal bedrijven	star- ters	ophef- fingen	immi- granten	emi- granten	intern saldo	totaal saldo
1983 in aantallen bedrijven							
Delft	2571	269	116	30	36	3	150
Delft e.o.	7853	660	296	85	102	0	346
1984 in aantallen bedrijven							
Delft	2655	313	109	21	32	-2	195
Delft e.o.	8127	788	251	61	85	0	513
1983 in werkzame personen							
Delft	17876	313	268	147	300	-3	-111
Delft e.o.	43847	936	788	288	554	0	-118
1984 in werkzame personen							
Delft	17157	307	151	75	65	-8	158
Delft e.o.	43611	978	593	215	185	0	515

In 1983 verplaatsten zich binnen Delft 92 bedrijven (331 werkzame personen). Naar de overige gemeenten binnen de regio verplaatsten 2 bedrijven (23 werkzame personen). De intraregionale migratie is zodoende van weinig betekenis in verhouding tot de interregionale migratie en verplaatsingen binnen de gemeente.

Zoals gezegd valt het volgens het ETI verhoudingsgewijs nogal mee met de hoeveelheid migraties. De cijfers in tabel 3.9 bevestigen dit. Het saldo van starters en opheffingen is veelmeer van belang voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid in de gemeente Delft.

DE EFFECTEN VAN DE STADSVERNIEUWING: OLOFSBUURT EN WESTERKWARTIER

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de effecten van de stadsvernieuwing op de bedrijvigheid in de Olofsbuurt en het Westerkwartier. Met name de uitvoering van de stadsvernieuwing in de Olofsbuurt -in de vorm van het uitplaatsen van een twintigtal bedrijven in verband met woningbouw- heeft tot vaak heftige reacties geleid van ondernemerszijde. Het is daarbij echter nooit duidelijk geworden welke gevolgen deze verplaatsingen hebben gehad voor het functioneren van de betrokken bedrijven, en wat de effecten voor de werkgelegenheid zijn geweest. Ook de ervaringen van de ondernemers die slechts op indirecte wijze bij de stadsvernieuwing betrokken zijn geweest, zijn in de discussie onvoldoende aan bod gekomen. Door middel van dit onderzoek is getracht deze leemten op te vullen. Hiertoe is een enquête gehouden onder bedrijven die zowel direct als indirect met de stadsvernieuwing zijn geconfronteerd. De resultaten van deze enquête worden behandeld in paragraaf 4.3. Daar worden ook de opzet en uitvoering van deze enquête beschreven.

De effecten van de stadsvernieuwing zijn tevens onderzocht aan de hand van de ontwikkeling van de omvang en structuur van het bedrijvenbestand in de Olofsbuurt en het Westerkwartier over de periode 1976-1985. Ook de aan deze ontwikkeling ten grondslag liggende mutaties zijn hierbij onderwerp van onderzoek geweest. Eenzelfde analyse voor de omvang en structuur van de werkgelegenheid bleek niet mogelijk, vanwege het ontbreken van de benodigde gegevens. De verslaggeving van de opzet, de uitvoering en de resultaten van dit gedeelte van het onderzoek is te vinden in paragraaf 4.2. Hierbij wordt onder meer een vergelijking gemaakt tussen de bevindingen in de stadsvernieuwingsgebieden en de in hoofdstuk 3 behandelde ontwikkelingen in de bedrijvigheid in de gemeente Delft als geheel.

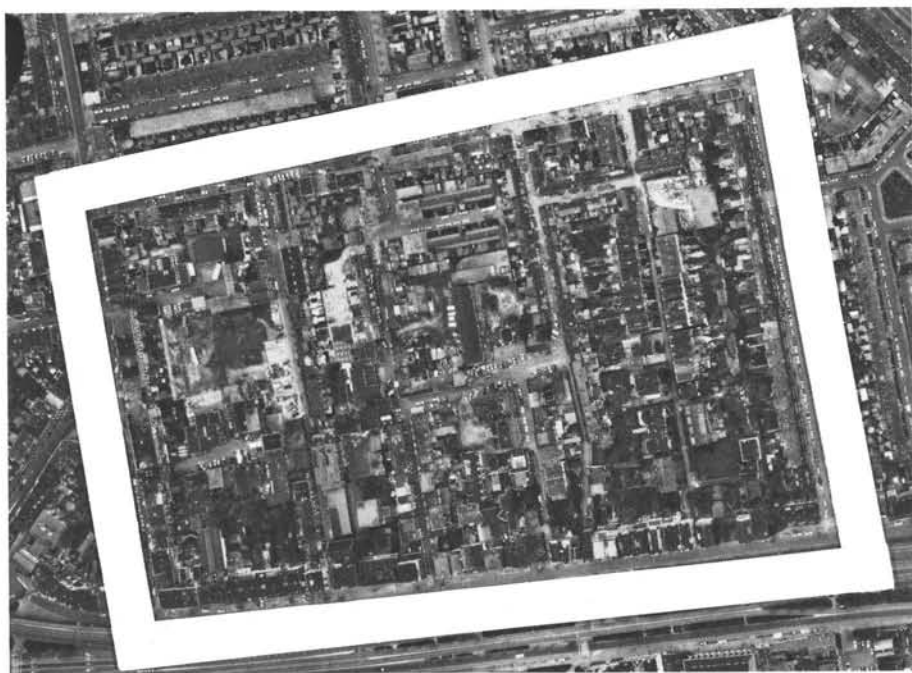
Voorafgaand aan de evaluatie van de effecten van de stadsvernieuwing wordt eerst in paragraaf 4.1 dieper ingegaan op het in de Olofsbuurt en het Westerkwartier gevoerde beleid. Het ruimtelijk beleid, het grondbeleid en het beleid op het gebied van de economische ontwikkeling en de milieuhygiëne voor de gehele gemeente zijn in algemene zin behandeld in hoofdstuk 3. Hier wordt een toespitsing gemaakt op de twee onderzoeksgebieden. In paragraaf 4.4 tenslotte worden een aantal conclusies getrokken ten aanzien van de invloed van het gevoerde beleid op de ontwikkeling van de bedrijvigheid in beide buurten. Ook worden de voornaamste ervaringen van de geënquêteerde ondernemers daar samengevat.

4.1. DE AANPAK VAN DE STADSVERNIEUWING IN DE OLOFSBUURT EN HET WESTERKWARTIER

Enkele hoofdlijnen met betrekking tot de stadsvernieuwing

Sinds het midden van de jaren '70 is in Delft de stadsvernieuwing op gang gekomen. De eerst aangepakte gebieden waar sprake is van integrale stadsvernieuwing zijn het Westerkwartier en de Hof van Delft/Olofsbuurt. Plannen daarvoor kwamen aan het begin van de jaren '80 gereed. Daarna volgden Brasserskade e.o. en Hooikade/Zuideinde. Het laatste gebied is in feite een nieuwbouwproject op een vlakbij het stadscentrum gelegen voormalig bedrijventerrein. In 1984 werden in de nota 'Volgende stadsvernieuwingsgebieden' vier gebieden aangewezen, waarvoor de komende jaren plannen moeten worden ontwikkeld; drie ervan liggen in de oude binnenstad, een direct ten oosten daarvan. In de volgende paragrafen wordt verder ingegaan op de stadsvernieuwing voor de Olofsbuurt en het Westerkwartier.

Bij de ontwikkeling van plannen voor de twee buurten stond over het algemeen verbetering van het woonmilieu centraal. Er werd een actief grondverwervingsbeleid gevoerd, zowel om aanpassingen van de stedenbouwkundige structuur mogelijk te maken, als voor het uitplaatsen van bedrijven die hinder of overlast veroorzaakten. Vanaf december 1980 is voorts de Verordening Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (VSBS) van kracht, waarmee steun kan worden verleend aan initiatieven van bedrijven, voorzover die een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijk-economische structuur. Bij de verplaatsingen werd echter voorname-lijk gebruik gemaakt van het instrument van verwerving.



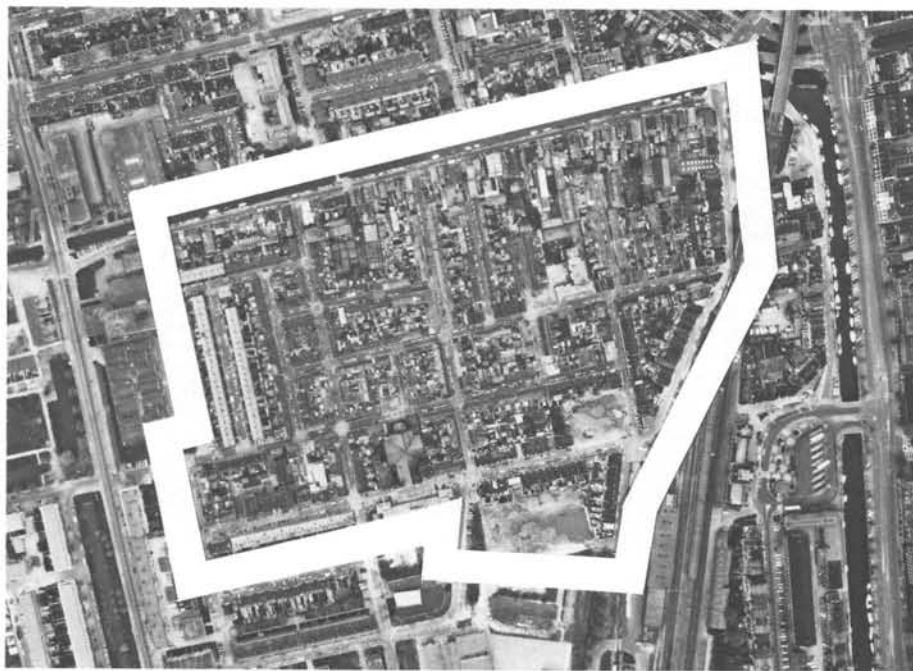
Olofsbuurt 1 en 2 (foto: Delta-phot, 1983)

De stadsvernieuwing in de Hof van Delft / Olofsbuurt

In 1976 werd de Olofsbuurt aangewezen als stadsvernieuwingsgebied. In 1979 werd door de gemeenteraad voor de Hof van Delft (een gebied dat de Olofsbuurt omvat) een bestemmingsplan vastgesteld. In datzelfde jaar werd de Hof van Delft aangewezen als Interim Saldo Regeling (ISR) - gebied. In 1980 werd voor het zuidelijk deel (deelgebied 1) een uitvoeringsplan gemaakt; in 1981 voor het noordelijk deel (deelgebied 2).

De Olofsbuurt bevatte een groot aantal bedrijven. De meeste bevonden zich aan de randen van het verbeteringsgebied (Spoorsingel, Hugo de Grootstraat); het betreft hier vooral publiekgerichte bedrijven. Op binnenterreinen in het gebied bevonden zich een aantal bedrijvenconcentraties met veelal niet-publiekgerichte bedrijven en opslagplaatsen. Uit een enquête uitgevoerd door de Kamer van Koophandel in 1977 bleek, dat het binnenterrein tussen de Hugo de Grootstraat en de Paxlaan ongeveer 20 bedrijven met 8000 m² vloeroppervlak (plus 2000 m² open terrein) en ruim 100 arbeidsplaatsen bevatte.

In 1977 werden de bedrijven, de Ondernemers Federatie Delft en de Kamer van Koophandel betrokken bij het overleg. Zij hadden geen zitting in de projectgroep van ambtenaren en bewoners, maar er werd apart overleg met hen gevoerd. Toen de gemeente bedrijven ging benaderen met voorstellen voor aankoop van de bedrijfspanden en -terreinen organiseerden Kamer van Koophandel en bedrijven een overleggroep. De ondernemers voelden zich benadeeld door het ontwerp-bestemmingsplan. De meeste bedrijven waren niet principieel tegen verplaatsing, maar er waren andere problemen. De bezwaren tegen het bestemmingsplan richtten zich voornamelijk op het feit dat er beperkingen werden gesteld aan het



Westerkwartier (foto: Delta-phot, 1983)

gebruik van het onroerend goed, waardoor men meende dat het onroerend goed bij verkoop of verhuur minder waard zou zijn: men vond dat in het bestemmingsplan ruimtelijke ordening en milieuwetgeving teveel met elkaar vermengd waren. Een ander bezwaar, bij bedrijven die verplaatst moesten worden, was het feit dat de gemeente niet bereid was nieuw bedrijfsterrein anders dan in erfpacht uit te geven. Men maakte bovendien bezwaren tegen de in het plan gehanteerde vloer/terrein-indexen en de bouwhoogten.

De bedrijven en de Kamer van Koophandel hadden behalve het indienen van bezwaarschriften tegen het bestemmingsplan zich alvast ook gericht op het uitwerkingsmodel van het bestemmingsplan. Het was ook voor de bedrijven duidelijk dat het binnenterrein tussen Hugo Grootstraat en de Paxlaan niet optimaal werd gebruikt. In samenwerking met de Kamer van Koophandel inventariseerde men verhuishwensen en de ruimtebehoefte. Aan de hand daarvan werd een herindelingsplan gemaakt. De gemeente zag hier echter niets in: het plan werd afgewezen. De buurtbewoners hadden in reactie op de eerste gemeentelijke plannen zelf ook plannen en uitgangspunten opgesteld voor de uitwerking van het bestemmingsplan.

Eind 1979 deed de raadscommissie Stadsontwikkeling, Verkeer en Openbare Werken een uitspraak over de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan. De buurtbewoners brachten in die commissievergadering hun uitgangspunten naar voren, en de raadscommissie ging hiermee in grote lijnen accoord. Men stelde onder andere de volgende algemene uitgangspunten vast:

- verbeteren van de buurt
- handhaven van het karakter van de buurt
- verplaatsen van hinderlijke bedrijven
- reserveren van bedrijfsterreinen voor niet hinderlijke bedrijven
- sloop van woningen zoveel mogelijk beperken.

Voor alle bedrijven die in het uitvoeringsgebied gevestigd waren, is nagegaan in hoeverre handhaving dan wel verplaatsing noodzakelijk was uit het oogpunt van milieuhinderlijkheid en stedenbouwkundige aspecten. Voor wat de hinderlijkheid betreft werden de bedrijven op zeven aspecten bekeken, te weten:

- brand- en explosiegevaar
- stank
- emissie (gas/damp/stof)
- geluid/trilling
- verkeersoverlast
- bodem/oppervlaktewater verontreiniging
- visuele hinder en daglichttoetreding.

Voor de 'stedenbouwkundige aspecten' waren geen toetsingscriteria voorhanden. In totaal kwamen 22 bedrijven op de nominatie om te worden verplaatst, waarvan 10 uit het oogpunt van hinder en 12 op grond van stedenbouwkundige overwegingen. De meeste bedrijven die verplaatst moesten worden bevonden zich op het al eerder genoemde binnenterrein. Voor dit binnenterrein en op nog twee andere locaties werden woningbouwprojecten voorgesteld.

In 1982 werd voor de Olofsbuurt/Hof van Delft de gewenste Ruimtelijk- Economische Structuur (RES) vastgesteld. Hierin wordt voorgesteld de bestaande ambachtelijke bedrijvigheid in de wijk zoveel mogelijk te handhaven, met de kanttekening dat er helaas niet aan te ontkomen viel een aantal milieuhinderlijke bedrijven te verplaatsen. Bij de RES-nota werden nog eens de bedrijven genoemd die op basis van de uitvoeringsplannen verworven zouden worden, om op die plaatsen vervangende nieuwbouw van woningen en de aanleg van groen- en speelplaatsen mogelijk te maken. Als vervangende locatie voor de bedrijven werd in eerste instantie gedacht aan twee terreinen bij de Westlandseweg (bij de Prinses Irene-tunnel en het terrein van de brandweerkazerne). Dit plan is later verlaten omdat

uitvoering te duur bleek en de belangstelling tegenviel.

Ten aanzien van de winkelfunctie stelt de nota verdere concentratie van de winkelvoorzieningen in de wijk voor, zodat kleine wijkwinkelcentra ontstaan, waarbinnen in de toekomst ook enige winkels voor niet-dagelijkse goederen een plaats zouden kunnen vinden. Volgens de nota waren in 1982 de niet-dagelijkse goederen ondervertegenwoordigd en floreerden de aanwezige winkels in die sector minder goed dan in het centrum van Delft.

Uitplaatsing van bedrijven

Uit gesprekken met medewerkers van de afdeling Grondzaken is het volgende naar voren gekomen. De formele procedure bij verwerving is als volgt:

1. bekendmaking van het voornemen door de gemeente
2. het komen tot een overeenkomst met de betrokkene
3. goedkeuring door B&W, de raadscommissie, en dergelijke
4. afwikkeling van de overeenkomst
5. nazorg, voorzover de betrokkene dit wenst.

De duur van deze procedure is onvoorspelbaar en afhankelijk van het bedrijfseconomisch belang (bedrijfs grootte) en het karakter van de onderneming. Dit geeft aanleiding tot onzekerheid voor het betrokken bedrijf, maar het vaststellen van een maximale onderhandelingsduur zou daarentegen teveel in het voordeel van de ondernemer uitpakken ('overvragen'). Ook de verwervingsprijs per m² loopt sterk uiteen, en een normprijs zoals in de ISR-criteria was vastgelegd beschouwt men dan ook als niet opportuun. Ontheffing van deze criteria is nodig gebleken, omdat het normbedrag te laag was.

De onderhandelingen verlopen in de beginfase over het algemeen stroef. Het bedrijf neemt een afwachtede houding aan, en het is dan in eerste instantie een kwestie van vertrouwen winnen op basis van inzicht in het betrokken bedrijf. Men werkt binnen het kader van de Onteigeningswet en deze stelt dat de economische positie voor en na onteigening hetzelfde moet zijn. Men geeft zodoende niet alleen een vergoeding voor de grond en opstallen, maar ook voor installaties, een eventueel hogere huur, verplaatsings- en herinrichtingskosten, inkomstenderving etc. Soms is een combinatie met de VSBS mogelijk. De kostenramingen wijken over het algemeen maximaal 10 à 15% af van de werkelijk gemaakte kosten en in 9 van de 10 gevallen in het voordeel van de ondernemer, zo is uit nacalculaties gebleken. De gemeente stelt een in haar ogen reële prijs op grond van ervaring en ingewonnen informatie, en geeft een bedrijfseconomisch advies, gericht op verplaatsing. Wanneer men uiteindelijk tot overeenstemming komt is er een overgangsfase: het contract wordt opgesteld, de verhuizing vindt plaats. Dan komt de nazorg, welke verschilt in intensiteit naar gelang het bedrijf. In principe biedt de afdeling Grondzaken bij alles hulp, wanneer het bedrijf erom vraagt. Dit geldt ook voor contacten met andere instanties. Het bedrijf kan ook hulp zoeken bij externe adviseurs: in de ISR was een deskundigenvergoeding opgenomen. Indien men hiervan geen gebruik maakt, treedt de afdeling Grondzaken op als adviseur. In de loop van het verwervingsproces kan idealiter zodoende een rolverandering van de afdeling Grondzaken worden waargenomen, alsmede een sfeerverandering tussen de betrokkenen.

De stadsvernieuwing in het Westerkwartier

In 1979 werd het Westerkwartier aangewezen tot stadsvernieuwingsgebied in het kader van de ISR. Nog voordat het beleid voor het gehele gebied werd vastgesteld

werden in 1979 twee sloopplekken aangewezen (in totaal 95 woningen). In mei 1981 werd het stadsvernieuwingsbeleid voor het Westerkwartier vastgelegd in de nota 'Planvorming Westerkwartier'. In het kader van dit onderzoek zijn twee gebieden van het Westerkwartier het meest interessant: deelgebied 1 (Siberië) en deelgebied 2 (de 'kern'). De bebouwing van deelgebied 3 is voor 80% van na 1960.

Als algemeen uitgangspunt voor de stadsvernieuwing in het Westerkwartier geldt het verbeteren van het woonmilieu. Hoewel de structuur van het gebied in principe gehandhaafd blijft, zijn er een aantal plekken gecreëerd voor groen en speelvoorzieningen. Het wonen staat dus centraal. Alleen langs de randen van het gebied (Krakeelpolderweg, Buitenwatersloot en Coenderstraat) staat een gemengde functie (wonen plus bedrijven) voorop. Een en ander blijkt uit de uitgangspunten voor de werkfunctie bij de stadsvernieuwing in het Westerkwartier, overgenomen uit de nota 'Planvorming' (p.5): "De functie werken valt uiteen in de onderdelen winkels en overige bedrijven. Als uitgangspunten kunnen worden geformuleerd:

- a. De bestaande winkelvoorzieningen zullen op de huidige plaats worden vastgelegd.
- b. Wanneer het draagvlak van de bestaande winkels daardoor niet wordt aangetaast, mogen op nader in het bestemmingsplan te bepalen plaatsen winkelvoorzieningen gerealiseerd worden.
- c. Hinderlijke bedrijven (op grond van de Hinderwet) zullen zoveel mogelijk worden verplaatst.
- d. Voor bestaande bedrijven mogen of bedrijven zonder hinder of woningen in de plaats komen. De totale bedrijfsvloeroppervlakte in het actieve stadsvernieuwingengebied mag niet worden uitgebreid.
- e. Langs de Westlandseweg wordt de mogelijkheid gecreëerd tot bouw van kantoorruimte en bedrijfsruimte (voorstel later ingetrokken: PW/CH).
- f. Alle bedrijven mogen worden omgebouwd tot woning."

In het uitvoeringsplan zijn negen bedrijven genoemd, die verplaatst moeten worden: drie omdat ze in een zogenaamde sloopplek liggen, drie in verband met de Hinderwet (hiervoor kunnen nieuwe bedrijven terugkomen) en drie in verband met stedenbouwkundige overwegingen of nieuwbouw van woningen. Uiteindelijk werd slechts één bedrijf verplaatst.

De schets van de gewenste ruimtelijke economische structuur van het Westerkwartier stelt, evenals die voor de Olofsbuurt/Hof van Delft voor om de nog aanwezige ambachtelijke bedrijvigheid zoveel mogelijk te handhaven en om de winkels voor dagelijkse goederen zoveel mogelijk op twee plaatsen te concentreren: aan de Krakeelpolderweg en aan de Buitenwatersloot. In het gebied zijn nogal wat opslagplaatsen gevestigd van bedrijven elders in Delft. Dit wordt minder passend in de ruimtelijk-economische structuur geacht.

4.2. ONTWIKKELINGEN IN HET BEDRIJVENBESTAND EN DE HUISVESTINGSSITUATIE VAN BEDRIJVEN IN DE OLOFSBUURT EN HET WESTERKWARTIER

Opzet en uitvoering van het onderzoek

Voordat in paragraaf 4.3 de resultaten worden behandeld van de enquête onder bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier zal eerst de ontwikkeling van het bedrijvenbestand in beide buurten worden beschouwd over de periode 1976-1985. Vervolgens wordt de huisvestingssituatie van de bedrijven beschreven anno 1986.

De gegevens met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijvenbestand zijn afkomstig uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Voor dit gedeelte

te van het onderzoek is een inventarisatie verricht op straatniveau in de beide zogenaamde 'kerngebieden' van de stadsvernieuwingsgebieden de Olofsbuurt/Hof van Delft en het Westerkwartier. Dit zijn de gebieden waar de gemeente het meest direct heeft ingegrepen. Voor de jaren 1976, 1979, 1982 en 1985 is een opname gemaakt van de in die jaren aanwezige bedrijven. Op deze wijze is een beeld verkregen van zowel de stand als het verloop van het aantal vestigingen. Alleen mutaties tussen twee meetpunten in (bijvoorbeeld een in 1977 opgerichte vestiging, die in 1978 weer opgeheven is) zijn buiten gezichtsveld gebleven. Wij menen echter het grootste gedeelte van de mutaties achterhaald te hebben. Van de 'verdwenen' bedrijfsvestigingen is via dossieronderzoek bepaald of het een opheffing, verplaatsing of eigendomsoverdracht betrof. De verplaatsingen zijn onderverdeeld naar een locatie buiten Delft en binnen Delft. Verplaatsingen binnen het onderzoeksgebied worden apart vermeld, omdat deze geen invloed hebben op het saldo van aanwezige bedrijven. Ditzelfde geldt voor de eigendomsoverdrachten. De huisvestingssituatie van de bedrijven in 1986 is geanalyseerd met behulp van een typologie van huisvestingsvormen. In de 'kerngebieden' van de Olofsbuurt en het Westerkwartier is deze typologie ingevuld teneinde een beeld te verkrijgen van de variatie van mogelijke huisvestingsvormen, de mate waarin deze voorkomen, en de randvoorwaarden die de soort huisvesting stelt aan het te voeren beleid.

De Olofsbuurt: ontwikkelingen in het bedrijvenbestand

In de Olofsbuurt is de stadsvernieuwing in de beeldvorming het meest geprononceerd naar voren gekomen, middels de verplaatsing van een 20-tal bedrijven van binnenterreinen. Opvallend is dat deze ontwikkeling nauwelijks is af te leiden uit het cijfermateriaal in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Aantal aanwezige bedrijfsvestigingen in de Olofsbuurt naar bedrijfstak en in totaal 1976-1985

jaar; bedrijfstak	0	2/3	4	5	6	7	8	9	tot
1976	1	11	-	13	42	4	10	6	87
1979	2	9	-	9	43	3	11	6	83
1982	2	11	-	6	40	2	13	7	81
1985	1	9	-	6	40	2	20	8	86

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

In de Olofsbuurt neemt het totaal aantal vestigingen af tot 1982, om daarna weer toe te nemen. Het aantal bouwbedrijven is in de periode 1976-1985 gehalveerd en het aantal bedrijven in de zakelijke dienstverlening verdubbeld. De ontwikkeling van het aantal bedrijven in de zakelijke dienstverlening komt overeen met die in Delft als geheel (+84%, zie hoofdstuk 3). De halvering van het aantal bouwbedrijven wijkt echter sterk af van de ontwikkeling op stedelijk niveau. Opslagruimten zijn in deze tabel niet verwerkt, maar uit cijfers van het Bedrijvenregister van de gemeente Delft blijkt dat dit aantal in de periode 1979-1982 is toegenomen (1979: 12, 1982: 19). Dit is in strijd met het beleidsvoornemen in de RES-nota 'Uitbreiding van het aantal opslagruimten is niet gewenst'.

Verschillen tussen het cijfermateriaal en de daadwerkelijke ontwikkeling zijn ondermeer te verklaren uit het feit dat een aantal bedrijven die uit de Olofsbuurt gedwongen zijn verplaatst, niet in het Handelsregister van Delft zijn opgenomen.



Winkel met bovenwoning



Pakhuis als opslagruimte

Het betreft hier 3 vestigingen met een opslagfunctie en 3 nevenvestigingen van bedrijven die elders zijn geregistreerd. Daarnaast stonden 2 bedrijven ten onrechte nog geregistreerd op het oude adres. Ook is de afname van het aantal bedrijven in ambacht/industrie sterker dan uit tabel 4.1 is af te lezen. In 1985 zijn in bedrijfstak 2/3 namelijk 2 bedrijven ondergebracht, die in 1976 nog in bedrijfstak 6 ingedeeld waren (verandering van hoofdactiviteit). Dit verklaart tevens de kleine verschillen met tabel 4.2. Voor het overige is de afname van het aantal bedrijven door verplaatsing klaarblijkelijk gecompenseerd door de oprichting/vestiging van nieuwe bedrijven. Dat deze compensatie ook in termen van werkgelegenheid heeft plaatsgevonden lijkt onwaarschijnlijk. De nieuwe bedrijven zijn vooral te vinden in de kleinschalige dienstverlening. De directe invloed van de stadsvernieuwing is zodoende groter geweest dan uit de cijfers blijkt.

Tabel 4.2: Mutaties in de Olofsbuurt per bedrijfstak en totaal 1976-1985

mutatie; bedrijfstak	0	2/3	4	5	6	7	8	9	tot
immigraties + oprichtingen	1	6	-	7	19	1	16	5	55
opheffingen	-	8	-	10	10	3	5	2	38
verplaatsingen:									
-buiten Delft	-	1	-	2	4	-	-	1	8
-binnen Delft	1	1	-	2	5	-	1	-	10
-binnen ond.geb.	-	1	-	-	1	-	-	-	2
eigendomsoverdr.	-	-	-	-	3	-	1	-	4

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

Uit tabel 4.2 komt naar voren dat in de periode 1976-1985 55 bedrijven zijn opgericht in dan wel verplaatst naar de Olofsbuurt. Daar staan tegenover 38 opgeheven bedrijven, 8 bedrijven die naar een andere gemeente zijn verplaatst en 12 bedrijven die naar een andere locatie binnen Delft zijn verplaatst (waarvan 2 binnen het onderzoeksgebied). Vier bedrijven veranderden van eigenaar. Per jaar zijn dit gemiddeld 13 mutaties op een bestand van gemiddeld 84 bedrijven: een gemiddeld jaarlijks mutatiepercentage van 15,5. Achter de weinig spectaculaire ontwikkeling van het totale bedrijvenbestand gaat dus een flinke dynamiek schuil. Vergelijkbare cijfers voor de stad als geheel zijn alleen voorhanden voor de jaren 1983 en 1984 (beide exclusief eigendomsoverdrachten en verplaatsingen binnen de regio). In 1983 bedroeg het mutatiepercentage 17,5, in 1984 17,9 (zie hoofdstuk 3). Aangezien de cijfers voor de Olofsbuurt niet de mutaties bevatten tussen twee meetpunten in kan het mutatiepercentage voor deze buurt hoger liggen. Zoals nu gemeten ligt het echter beneden het stedelijk gemiddelde.

In hoofdstuk 2 werd geconcludeerd dat het aantal bedrijfsverplaatsingen in Delft gering is ten opzichte van het aantal oprichtingen en opheffingen. Dit blijkt ook in de Olofsbuurt het geval te zijn, al was het op grond van de 'eindjaarsbestanden' van de Kamer van Koophandel niet mogelijk nieuwe bedrijven te splitsen naar oprichtingen en immigraties.

Het Westerkwartier: ontwikkelingen in het bedrijvenbestand

Ook de cijfers voor het Westerkwartier zijn geheel tegengesteld aan het beeld dat de stadsvernieuwing bij de betrokkenen en belangstellenden heeft opgeroepen.

Tabel 4.3: Aantal vestigingen in het Westerkwartier naar bedrijfstak en in totaal 1976-1985

jaar; bedrijfstak	0	2/3	4	5	6	7	8	9	tot
1976	-	12	-	9	43	1	4	8	77
1979	-	10	-	9	36	1	10	9	75
1982	1	6	-	5	25	1	8	6	52
1985	1	8	-	6	29	1	9	5	59

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

In de periode 1979-1982 neemt het aantal vestigingen sterk af. Na 1982 is er sprake van een lichte toename. Het aantal opslagruimten neemt in de periode 1979-1982 licht toe (1979: 7, 1982: 9). Het aantal vestigingen in de zakelijke dienstverlening neemt evenals in de Olofsbuurt toe. Opvallend is echter dat deze toename heeft plaatsgevonden in de periode 1976-1979. In de overige bedrijfstakken is er sprake van een afname van het aantal vestigingen, en wel ver boven het stedelijk gemiddelde:

ambacht	- 33 %	(stedelijk + 8%)
bouw	- 33 %	(stedelijk - 6%)
handel	- 33 %	(stedelijk - 4%)
overige diensten	- 40 %	(stedelijk +18%)

Hoewel de directe aanpak van bedrijven (gedwongen verplaatsingen) in het Westerkwartier veel minder omvangrijk is geweest dan in de Olofsbuurt, is de afname van het aantal bedrijven veel sterker en verspreid over meerdere bedrijfstakken. Vooral in de binnenstraten is het merendeel van de bedrijvigheid verdwenen. Met name de handel/horeca/repairatie weet zich in de Olofsbuurt beter te handhaven dan in het Westerkwartier. In de Olofsbuurt waren een aantal verplaatste bedrijven niet opgenomen in het Handelsregister. In het Westerkwartier stond alleen één bedrijf ten onrechte nog geregistreerd op het oude adres.

Tabel 4.4: Mutaties in het Westerkwartier per bedrijfstak en totaal 1976-1985

mutatie; bedrijfstak	0	2/3	4	5	6	7	8	9	tot
immigraties + oprichtingen	1	5	-	6	18	-	15	5	50
opheffingen	-	4	-	6	22	-	6	6	44
verplaatsingen:									
-buiten Delft	-	1	-	1	7	-	3	-	12
-binnen Delft	-	3	-	2	5	-	1	1	12
-binnen ond.geb.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
eigendomsoverdr.	-	-	-	-	2	-	-	-	2

bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

Verschillen met tabel 4.3 komen voort uit het feit dat twee bedrijven die in 1976 in bedrijfstak 2/3 respectievelijk 9 waren ingedeeld, in 1985 in bedrijfstak 6 ondergebracht zijn (verandering van hoofdactiviteit). In het Westerkwartier zijn in de periode 1976-1985 50 bedrijven opgericht, danwel naartoe verplaatst. Er vonden 44 opheffingen plaats, 12 verplaatsingen naar buiten Delft, 12 verplaatsingen bin-

nen Delft, en 2 eigendomsoverdrachten. Per jaar gemiddeld 13 mutaties op een gemiddeld bestand van 66 bedrijven: een gemiddeld jaarlijks mutatiepercentage van 19,7. De dynamiek leidt per saldo tot een sterk verlies van bedrijven. Het mutatiepercentage ligt boven het stedelijk gemiddelde, onder dezelfde voorbehouden als ten aanzien van de Olofsbuurt zijn gemaakt.

Tenslotte nog een opmerking ten aanzien van tabel 4.3. Het lijkt alsof de afname van het aantal bedrijven in het Westerkwartier is geconcentreerd tussen 1979 en 1982. Uit het dossieronderzoek is echter naar voren gekomen, dat de spreiding van het aantal opheffingen over de jaren 1976-1982 groter is dan uit de jaaroverzichten van de Kamer van Koophandel blijkt. Oorzaak van deze discrepantie is, dat een mutatie pas (veel) later in de bestanden van de Kamer van Koophandel wordt opgenomen dan de feitelijke mutatedatum, wanneer een ondernemer verzuimt de mutatie tijdig aan te melden.

De huisvestingssituatie van bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier

De Olofsbuurt en het Westerkwartier zijn typische uitbreidingswijken van rond de eeuwwisseling. Hoewel over de ontstaansgeschiedenis van beide buurten weinig bekend is, mag worden verondersteld dat zij zijn ontstaan in samenhang met de industrialisatie in Delft, en de daarmee verbonden toestroom van arbeiders naar de stad. In de arbeiderswijken ontstond een soort secundaire, ambachtelijk gestructureerde bedrijvigheid, die vaak als toeleveraar voor de grote fabrieken fungeerde. Daarnaast is in beide wijken een zekere spreiding terug te vinden van publiekgerichte bedrijvigheid en winkels, die op de verzorging van de wijk zelf waren gericht.

Een groot aantal bedrijven was op binnenterreinen gehuisvest. Overhaupt zijn de meeste binnenterreinen op de een of andere manier door bedrijven gebruikt geweest, als werkplaats, als parkeerterrein of als opslagplaats. Het uitplaatsingsbeleid in verband met de stadsvernieuwing heeft hier duidelijke veranderingen in aangebracht. Maar nog steeds zijn er een aantal bedrijven, die het binnenterrein gebruiken, omdat het bedrijfspannend aan de straatkant te klein is en/of omdat voor de bedrijfsvoering buitenruimte is vereist.

De meest voorkomende vorm van bedrijfshuisvesting is gecombineerd met het wonen. De combinatie 'beneden winkel of bedrijf, boven woningen' vinden wij thans bij 77% van alle bedrijfsvestigingen in de Olofsbuurt en het Westerkwartier. Meestal zijn deze woon/werkpanden van de ondernemers voor eigen gebruik gebouwd. In hoeverre de bovenwoningen echter daadwerkelijk nog zijn bewoond, was in het kader van dit onderzoek niet te achterhalen. Verondersteld mag worden, dat in vele gevallen de bovenwoningen leeg staan of als opslagruimte worden gebruikt, omdat de ondernemers inmiddels naar een andere woning zijn verhuisd. In dit geval vormt vaak de ontsluiting een probleem, omdat de bovenwoningen niet over een apart trappenhuis beschikken, maar via de winkel of het bedrijf worden bereikt. Verhuur van de bovenwoning is dan nauwelijks mogelijk.

Rond 10% van de geregistreerde bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier zijn opgenomen in een woning. Hierbij is echter niet altijd duidelijk, of de woning daadwerkelijk een bedrijfs/kantoorfunctie heeft of slechts als een postadres wordt gebruikt. In ieder geval valt voor de overgrote meerderheid van de nog aanwezige bedrijven een nauwe band met het wonen te constateren. Aan de andere kant beschikt 13% van de bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier over een apart bedrijfspannend. In totaal zijn er dus weinig bedrijven, die ruimtelijk gescheiden van het wonen zijn.

Een groot probleem voor bedrijven in de oude wijken vormt de beperkte mogelijkheid tot uitbreiding. Dit heeft in vele gevallen ertoe geleid dat bedrijven die in een groeisituatie verkeerden, zijn verhuisd. Voor uitbreiding binnen de wijk staan

een aantal waarneembare mogelijkheden open. Hiertoe behoren:

- de uitbreiding naar de binnenterreinen toe, waarbij deze vaak worden bebouwd. De ruimteclaims van bedrijven op de binnenterreinen vormen in vele gevallen een conflictpunt met de bewoners, omdat deze in de dichtbebouwde structuur meer groen- en speelvoorzieningen eisen
- de uitbreiding naar de bovenverdiepingen toe, waarbij deze vooral als opslag- en kantoorruimte worden gebruikt. Winkelruimte en produktieruimte kan op die manier meestal echter niet worden uitgebreid
- de uitbreiding door meerdere naast elkaar liggende panden heen. In dit geval wordt leeg komende winkel- of bedrijfsruimte naast het bedrijf gehuurd of aangekocht, en intern door middel van doorbraken met elkaar verbonden
- de uitbreiding via bijkomende vestigingen in de straat of in de buurt, echter niet in een direct ruimtelijk verband met de oorspronkelijke vestiging. Hiermee zijn meestal duidelijke nadelen voor de bedrijfsvoering verbonden zoals de spreiding van het personeel, problemen met de aan- en afvoer, met de opslag enz.
- de uitbreiding via aparte, ruimtelijk gescheiden opslagplaatsen. Ook hiermee zijn nadelen verbonden die voor een groot deel overeenkomen met degene, die bij splitsing van het bedrijf zelf zijn genoemd.

Het feit dat al deze vormen van uitbreiding onder het beperkt aantal bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier zijn terug te vinden, laat zien hoe belangrijk de mogelijkheid tot uitbreiding voor de bedrijven en winkels is die niet in het kader van de stadsvernieuwing verhuizen.

4.3. RESULTATEN VAN DE ENQUETE IN DE OLOFSBUURT EN HET WESTER-KWARTIER

Opzet en uitvoering van de enquête

We gaan nu over tot de behandeling van de enqueteresultaten onder bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier. Bij dit gedeelte van het onderzoek zijn vier verschillende enquêteformulieren gebruikt, en wel voor bedrijven die:

- a. gedwongen verplaatst zijn
- b. vrijwillig verhuisd zijn
- c. opgeheven zijn
- d. nog gevestigd zijn in de Olofsbuurt en het Westerkwartier.

De bedrijven die gedwongen verplaatst zijn, hetzij op grond van hinderlijkheid, hetzij uit stedenbouwkundige overwegingen zijn verkregen via de afdeling Grondzaken van de gemeente Delft. De overige bedrijven zijn verkregen uit de bestanden van de Kamer van Koophandel voor Delft e.o. De opgeheven bedrijven en de bedrijven nog gevestigd in Olofsbuurt en het Westerkwartier zijn niet alle bij het onderzoek betrokken. Er is een selectie gemaakt naar de bedrijfstakken ambacht/industrie, bouwnijverheid en handel/horeca/reparatie. Op grond van het kwantitatieve onderzoek in de Olofsbuurt en het Westerkwartier en het literatuuronderzoek werd hier de meeste indirecte invloed van de stadsvernieuwing verwacht. Uit de tabellen 4.1 en 4.3 is af te lezen, welke bedrijven niet bij het onderzoek betrokken zijn. De verhuisde bedrijven zijn wel alle in het onderzoek betrokken, omdat het slechts een gering aantal betreft. Ook de gedwongen verplaatsters zijn alle benaderd, omdat zij het meest direct met de stadsvernieuwing geconfronteerd zijn.

Aan bedrijven uit de groepen 'gedwongen verplaatst' en 'nog gevestigd' is een introductiebrief gestuurd. Vervolgens werden deze bedrijven telefonisch benaderd



Bedrijf met bovenwoningen



Supermarkt



Benzinepomp in open gat met daarachter een werkplaats (garage) op het binnenterrein



Een nieuw bedrijvencomplex

voor het maken van een afspraak voor een mondelinge enquête. Wanneer hierop positief werd gereageerd en tijdens de enquête bleek dat een ondernemer meer te vertellen had dan in het enquêteformulier was opgenomen, is naast de vragen op dit formulier dieper ingegaan op de ervaringen van de betreffende ondernemer. Het gesprek kreeg dan meer het karakter van een interview. De bedrijven in de groepen 'verhuisd' en 'opgeheven' zijn telefonisch geënquêteerd. Bij de bespreking van de afzonderlijke groepen wordt verder ingegaan op de steekproef en de respons.

Als leidraad voor de gesprekken werden vier vragenlijsten ontwikkeld. Alle vier vragenlijsten bevatten een hoofdstuk waarin naar bedrijfskenmerken wordt gevraagd. Het doel daarvan was na te gaan of er verschillen in aard en omvang van de bedrijven in de verschillende groepen waren te onderkennen.

Bij de opgeheven bedrijven was het voornaamste doel te achterhalen wat de reden van de opheffing was geweest. Verder werd gevraagd of de ondernemers zelf enig verband tussen de stadsvernieuwing en de opheffing zagen. De redenen van opheffing en een aantal andere thema's in de paragraaf over opgeheven bedrijven zijn overigens niet alleen gebaseerd op de enquête. Het aantal geënquêteerde personen bleek te klein. De uitkomsten zijn daarom mede gebaseerd op administratieve gegevens van de Kamer van Koophandel (dossiers). Bij de bedrijven die waren verplaatst ten behoeve van de uitvoering van de stadsvernieuwing is gekeken naar de veranderingen in hun economische positie voor en na verplaatsing en naar de beoordeling van de voor- en nadelen van de oude en de nieuwe locatie. Ook het oordeel over de procedures en de contacten met de gemeente in verband met de verplaatsing werd gepeild. Aan de verhuisde bedrijven werden dezelfde vragen gesteld, met uitzondering van de vragen over procedures en contacten met de gemeente. De nog aanwezige bedrijven zijn benaderd met vragen over mogelijke veranderingen in hun economische positie in de afgelopen vijf jaar, met de bedoeling daaruit indicaties te verkrijgen voor de invloed van de stadsvernieuwing. Ook werd rechtstreeks gevraagd naar het oordeel van de ondernemers over de invloed van de stadsvernieuwing op de bedrijfsvoering. De beantwoording van die vragen is nog eens nagegaan door te vragen naar eventuele problemen, die tijdens de uitvoering van de stadsvernieuwing werden ondervonden.

Vrijwillig verhuisde bedrijven

Van de 38 bedrijven die in de periode 1976-1985 op vrijwillige basis verhuisd zijn, bleek het telefoonnummer in veel gevallen niet te achterhalen. Uiteindelijk zijn 10 bedrijven geënquêteerd die binnen Delft verhuisd zijn, en 8 bedrijven die naar een locatie buiten Delft zijn verhuisd. Van de geënquêteerde ondernemers gaven er 11 te kennen geen bedrijfsuitoefening in de Olofsbuurt en het Westerkwartier te hebben gehad: het betrof hier administratieve vestigingen in woonhuizen. Twee bedrijven bleken voor het onderzoek niet interessant, omdat er thuiswerk verricht werd. En drie ondernemers gaven te kennen geen invloed van de stadsvernieuwing te hebben ondervonden. Voor twee bedrijven stond de verhuizing in verband met de stadsvernieuwing: zij zijn op verzoek van de gemeente verplaatst, zonder verwerving van de bedrijfsruimte. Met hen is een mondeling gesprek gevoerd en de resultaten daarvan zullen worden behandeld bij de groep 'gedwongen verplaatsters'.

Met enige voorzichtigheid kan men uit het bovenstaande opmaken, dat de stadsvernieuwing van weinig invloed is geweest op de bedrijven die vrijwillig verhuisd zijn. Onzekerheid blijft echter bestaan ten aanzien van de bedrijven die niet geënquêteerd zijn. Wat wel sterk naar voren komt, is dat het daadwerkelijk aantal bedrijfsvestigingen in de Olofsbuurt en het Westerkwartier lager is dan uit de bestanden van de Kamer van Koophandel blijkt. Dit geldt in deze buurten met name voor markthandelaren, personen werkzaam op de veiling en bouwbedrijven.

Dit heeft een versturende invloed op de ontwikkelingen zoals deze in paragraaf 4.2 zijn geschetst.

Opgeheven bedrijven

In de bestanden van de Kamer van Koophandel werden in de periode 1976-1985 65 opgeheven bedrijven in de twee buurten gevonden (inclusief eigendomsoverdrachten), 3 ervan worden behandeld bij de groep 'gedwongen verplaatst'. Bij nadere beschouwing bleken 46 opheffingen relevant voor het onderzoek; de overige 16 waren bedrijven die de bedrijfsuitoefening al voor 1976 hadden gestaakt, dan wel bedrijven die alleen administratief in de buurt gevestigd waren.

De reden van de opheffing is het meest interessante gegeven. Voor het nagaan van die reden hebben we zowel materiaal van de Kamer van Koophandel als de eigen enquête gebruikt. Van 22 bedrijven kon aldus de reden voor de opheffing worden nagegaan. Persoonlijke redenen (ziekte, ouderdom, zwangerschap en overlijden zonder opvolger) zijn verreweg de meest voorkomende: 13 maal. Daarna volgen de faillissementen: 5 maal. Van de faillissementen kon de oorzaak niet verder worden nagegaan, omdat we van geen van de failliete bedrijven een betrokkene konden opsporen en interviewen. Een kwart van de 46 bedrijven werd opgeheven in de eerste twee jaar van de onderzoeksperiode: 1976 en 1977, toen van de uitvoering van de stadsvernieuwing nog geen sprake was. In de jaren daarna lag het aantal bedrijven tussen de 3 en 5 per jaar.

Uit het bovenstaande kan men afleiden dat de uitvoering van de stadsvernieuwing weinig directe invloed heeft op de beslissing van ondernemers om hun bedrijf op te heffen. Dat bleek ook uit de antwoorden van de 10 geënquêteerde opheffers. Zij vertelden zonder uitzondering dat de stadsvernieuwing geen invloed had gehad op hun beslissing ermee te stoppen. Wanneer men kijkt naar het soort bedrijf dan kan geconstateerd worden dat het ambacht en de reparatie, alsmede de bouw enigszins sterker vertegenwoordigd zijn dan in het nog aanwezige bedrijvenbestand in 1985. Voor de bouw geldt wellicht in het algemeen een grotere mutatiegraad, vooral in de in deze buurten aanwezige kleine bedrijven (veel kassenbouwers e.d.). In de detailhandel valt op dat ongeveer de helft van de opheffingen winkels in voedings- en genotmiddelen betreft en dan nog voornamelijk in het binnengebied van het Westerkwartier. Daar is sowieso een groot deel van de opheffingen in alle bedrijfstakken geconcentreerd.

Met 10 ex-ondernemers van opgeheven bedrijven is gesproken over de reden van opheffing, eventuele problemen door stadsvernieuwing en dergelijke. Er werd expliciet gevraagd naar die problemen. Slechts één respondent antwoordde dat hij als gevolg van wegopbrekingen omzetverlies had geleden. Dat was echter volgens hemzelf nauwelijks van invloed geweest op de beslissing het bedrijf op te heffen. De overige uitkomsten van het opheffingenonderzoek zijn moeilijk te veralgemeniseren. In de 10 enquêtes zitten zeer verschillende branches, waardoor bijvoorbeeld conclusies over de klantenkring van de opheffers niet te trekken zijn. Ditzelfde geldt voor het bedrijfsvloeroppervlak en voor de werkzame personen. Wat betreft dat laatste kunnen we overigens opmerken dat verreweg de meeste opgeheven bedrijven eenmanszaken met eventueel een medewerkend gezinslid waren.

Niet alle geënquêteerden wilden praten over de eventuele financiële steun bij de opheffing. Twee zeiden steun te hebben gevraagd (saneringsfondsen). Eén had daadwerkelijk ontvangen. De ander niet omdat deze de bedrijfsgebouwen in eigendom hield. In de meeste gevallen kwam/bleef na de opheffing de bedrijfsruimte als zodanig weer beschikbaar. Zesmaal werd gemeld dat er een ander bedrijf in was gekomen. In twee gevallen werd de voormalige bedrijfsruimte bij de woning getrokken.

Nog gevestigde bedrijven

Ten tijde van het onderzoek stonden in de Olofsbuurt en het Westerkwartier 92 vestigingen ingeschreven in het Handelsregister in de bedrijfstakken handel/horeca/reparatie, bouwnijverheid en ambacht/industrie. Ook hier bleek in een groot aantal gevallen sprake te zijn van administratieve vestigingen: op slechts 62 adressen vond daadwerkelijke bedrijfsuitvoering plaats. Van deze bedrijven zijn er uiteindelijk 32 geënquêteerd.

In de detailhandel zijn alle voorkomende branches vertegenwoordigd bij de geënquêteerde bedrijven. En ook naar ruimtelijke spreiding van de bedrijvigheid (randen, binnengebied) is er sprake van een evenwichtige verdeling. De enquête-resultaten zijn dan ook in behoorlijke mate als representatief te beschouwen.

Van de geënquêteerde bedrijven worden achtereenvolgens behandeld: enkele bedrijfskenmerken, het economisch en ruimtelijk functioneren, de ervaringen met de stadsvernieuwing en de toekomstverwachtingen.

Enkele bedrijfskenmerken

Gevraagd naar het jaar van vestiging bleek bijna 60% van de bedrijven al langer dan 15 jaar in de Olofsbuurt en het Westerkwartier aanwezig. Verderop zal blijken dat een aantal ondernemers alleen al op grond hiervan meer aandacht voor hun belangen claimt bij de voortgang van de stadsvernieuwing. Zij wezen er in dit verband op, dat met bewoners die slechts een beperkte tijdsduur in de buurt verblijven (jongeren, studenten) meer rekening wordt gehouden dan met ondernemers die er al jaren hun brood moeten verdienen.

Ondanks het kleinschalig beeld dat men over het algemeen van oude buurten als de Olofsbuurt en het Westerkwartier heeft, blijken er enkele tamelijk grote bedrijfsvestigingen aanwezig te zijn. Dit geldt met name voor groothandel en ambacht. Een ander belangrijk gegeven dat van invloed is op de mogelijkheden van het beleid is de eigendomsverhouding van de grond en opstallen. De meeste bedrijven hebben het pand en de grond in eigendom. De hieraan verbonden gebruiksvrijheid en (in de meeste gevallen) lage lasten waren veelal de achtergrond van de negatieve houding ten aanzien van een eventuele overgang naar grond in erfpacht.

Tot slot van deze paragraaf iets over het aantal vestigingen per bedrijf. De meeste bedrijven hebben één vestiging. De nevenvestigingen bevinden zich voor het merendeel in dezelfde buurt, en het betreft daarbij in nagenoeg alle gevallen ruimten met een opslagfunctie. Bij nevenvestigingen die zich buiten de buurt bevinden gaat het daarentegen veelal om verkoopruimten.

Economisch functioneren

Ook het economisch functioneren van de bedrijven werd in de enquête aan de orde gesteld. Eerst wordt ingegaan op de omvang van het afzetgebied. Vervolgens zal de ontwikkeling van de omzet, winst en het aantal werkzame personen worden behandeld. Er wordt afgesloten met het oordeel van de geënquêteerde ondernemers over de invloed die de stadsvernieuwing in deze heeft gespeeld.

Tabel 4.5: Afzetgebied per soort bedrijf

	≥ 50% buurt	≥ 50% Delft	≥ 50% buiten Delft	onbekend
detailhandel	8	7		1
groothandel			4	
garagebedrijven		3		
ambacht		2	1	1
bouw		1	1	
horeca	1	2		
totaal	9	15	6	2

Slechts 9 bedrijven zijn sterk gebonden aan de buurt als afzetgebied. De winkels voor welke de buurt een minder belangrijke rol speelt zijn ofwel gespecialiseerd in bepaalde produkten (zeevis, paardevlees, homeopatische artikelen), dan wel leveranciers van luxe artikelen (motoren, elektrische apparatuur) of aan bedrijven (verf, brandstoffen).

Op de vraag of het afzetgebied dan wel de klantenkring de afgelopen 5 jaar veranderd is, antwoordden 10 bedrijven waaronder 8 detailhandelsbedrijven met ja. Als veranderingen werden genoemd een vergroting van het afzetgebied als gevolg van verhuizing van klanten, een verandering van de klantenkring en een afnemend belang van de buurt ten opzichte van de rest van Delft als gevolg van een veranderende samenstelling van de buurtbevolking.

Tabel 4.6: Omzet en winstontwikkeling tussen 1980-85 voor alle bedrijven en voor de detailhandel

	alle bedrijven		detailhandel	
	omzet	winst	omzet	winst
sterk gestegen	3	0	2	0
gestegen	4	7	2	3
gelijk gebleven	8	7	3	2
gedaald	12	12	6	8
sterk gedaald	3	4	2	2
onbekend	2	2	1	1
totaal	32	32	16	16

Bij de ontwikkeling van de omzet en de winst over de afgelopen 5 jaar slaat de balans door naar de negatieve kant. Bij de detailhandelaren iets sterker dan bij de overige bedrijven. Hierbij dient tevens vermeld te worden dat bij een aantal ondernemers de omzet en winst weliswaar gelijk gebleven zijn, maar dat zij hiervoor meer uren moeten maken. Ook kan geconstateerd worden dat verschuivingen in activiteit en klantenkring (verhouding particulieren - bedrijven) plaatsvinden om de omzet op peil te houden.

Tabel 4.7: Ontwikkeling van het aantal werkzame personen voor alle bedrijven en voor de detailhandel 1980-1985

	alle bedrijven	detailhandel
toename	4	1
gelijk	17	12
afname	8	2
onbekend	3	1
totaal	32	16

In de meeste bedrijven is het aantal werkzame personen gelijk gebleven. De werkgelegenheid in de detailhandel is opvallend stabiel. Bij de bedrijven met een gelijk aantal werkzame zijn 5 bedrijven gerekend die in 1980 nog niet in de Olofsbuurt en het Westerkwartier gevestigd waren. In deze 5 bedrijven werken in 1985 14 personen, waarvan 8 part-timers. In de overige 24 bedrijven was de werkgelegenheidsontwikkeling als volgt.

Tabel 4.8: Ontwikkeling van het aantal werkzame personen 1980-1985

	full-time	part-time
1980	130	3
1985	96	42

De afname van het aantal full-time arbeidsplaatsen vindt men voornamelijk bij een garagebedrijf (-8) en een bouwbedrijf (-17). De toename van het aantal part-timers is geconcentreerd bij een groothandel (+36), waarvan de eigenaar niet wist hoeveel werkzame personen zijn bedrijf in 1980 had. Wel dat dit aantal de afgelopen 5 jaar sterk toegenomen was.

Gevraagd naar de verandering in economische positie de afgelopen 5 jaar als resultante van de ontwikkeling van de omzet, winst, werkzame personen en draagkracht ten opzichte van de concurrentie gaven de ondernemers het volgende te kennen.

Tabel 4.9: Ontwikkeling economische positie per saldo voor alle bedrijven en voor de detailhandel 1980-1985

	alle	detailhandel
positie versterkt	6	2
positie verzwakt	9	6
geen verandering	15	7
onbekend	2	1
totaal	32	16

Dat de per-saldo-beoordeling gunstiger uitvalt dan de omzet- en winstontwikkeling komt waarschijnlijk doordat de ondernemers deze vraag voornamelijk hebben opgevat als de ontwikkeling van hun positie ten opzichte van de concurrentie. En ook de concurrentie heeft last van de economische stagnatie. Onder degenen die hun positie verzwakt achten bevinden zich 6 detailhandelsvestigingen. Dit is meer dan gemiddeld, gezien hun aandeel in de geënquêteerde bedrijven (16 van de 32). Ook 2 van de 3 garagebedrijven achten hun concurrentiepositie verzwakt.

Welke invloed kennen de ondernemers toe aan de stadsvernieuwing waar het de verandering in economische positie van hun bedrijf betreft?

Tabel 4.10: Invloed van de stadsvernieuwing op de economische positie voor alle bedrijven en voor de detailhandel

	alle	detailhandel
sterke invloed	7	5
enige invloed	10	7
weinig/geen invloed	14	4
onbekend	1	
totaal	32	16

Onder degenen die aan de stadsvernieuwing een belangrijke invloed toekennen bevinden zich 5 detailhandelaren; bij degenen die enige invloed hebben ondervonden bedraagt hun aantal 7.

Bij de bedrijven die een sterk negatieve invloed hebben ondervonden betreft het in 5 gevallen de gevolgen van wegopbrekingen/herinrichting van de straat, en in een geval de bevolkingsontwikkeling. Eén bedrijf heeft een sterk positieve invloed van de stadsvernieuwing ondervonden als gevolg van een verbouwing met steun in het kader van de VSBS. Dankzij deze verbouwing is de omzet sterk toegenomen.

De bedrijven die enige negatieve invloed hebben ondervonden noemen:

- wederom de moeilijke bereikbaarheid als gevolg van opengebroken wegen en verstoppingen door bouwverkeer
- het vertrek van oude klanten naar nieuwbouw elders en de geringe koopkracht/ andere oriëntatie van de nieuwe bewoners
- de tijdelijke leegstand van woningen bij renovatie
- de afsluiting van de Buitenwatersloot als doorgaande route, de instelling van eenrichtingsverkeer en de afname van het aantal parkeerplaatsen aldaar
- de afname van de omzet in bepaalde doe-het-zelf-artikelen (bijvoorbeeld hout) na verbetering van de woningen.

Deze factoren hebben echter geen doorslaggevende invloed op het economisch functioneren gehad. De algemeen-economische situatie, marktontwikkelingen in de eigen branche en de reacties daarop van de ondernemer zelf acht men van meer belang. Ook noemen sommigen de nieuwbouw van woningen als (mogelijk) positief effect van de stadsvernieuwing.

Ruimtelijk functioneren

Naast het economisch functioneren was een belangrijk onderdeel van de evaluatie het ruimtelijk functioneren van de bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier. Gevraagd is daarbij naar de belangrijkste voor- en nadelen van de vestigingsplaats, verbeteringen/verslechtingen op dit gebied de afgelopen jaren en de invloed van de stadsvernieuwing in deze. Als belangrijkste voor- en nadelen worden genoemd (meerdere antwoorden per bedrijf mogelijk).

Tabel 4.11: Belangrijkste voordelen van de vestigingsplaats voor alle bedrijven en voor de detailhandel

voordelen	allen	detailhandel
lage kosten bedrijfsruimte	9	4
eigen grond	6	1
naam opgebouwd op huidige locatie	5	4
ligging t.o.v. woonadres ondernemer	4	2
ligging t.o.v. openb.verv.en autowegen	6	
ligging op looproute naar centrum	3	3
ligging t.o.v. klanten	3	1
grootte bedrijfsruimte	2	
overig	6	1

De meest genoemde voordelen zijn de lage huisvestingslasten (vaak hypotheekvrij eigendom), het feit dat men op de huidige locatie een naam heeft opgebouwd, het eigendom van de grond, en een aantal liggingsfactoren. Tijdens de gesprekken kwam vooral een negatieve houding ten aanzien van erfpacht naar voren. Onder de overige voordelen vallen een aantal slechts eenmaal genoemde aspecten als historische bepaaldheid (water, doorgangsrouten), de aanwezigheid van los personeel (studenten) en het kleinschalige image van de buurt.

Tabel 4.12: Belangrijkste nadelen van de vestigingsplaats voor alle bedrijven en voor de detailhandel

nadelen	allen	detailhandel
te weinig parkeerruimte	11	6
slechte bereikbaarheid	8	4
moeilijkheden met laden/lossen	6	3
overig	7	6

De meest genoemde nadelen betreffen het parkeren, de bereikbaarheid en het laden/lossen. Overige, slechts eenmaal genoemde nadelen zijn onder andere het niet gelegen zijn op een looproute, het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden en de afname van het aantal bewoners. Gevraagd naar verbeteringen/verslechtingen (eventueel tijdelijk) de afgelopen jaren (onder andere als gevolg van stadsvernieuwing) komen de meest genoemde nadelen wederom sterk naar voren.

Tabel 4.13: Verandering van de vestigingsplaats voor alle bedrijven en voor de detailhandel

	verbeterd		verslechterd	
	allen	detailhandel	allen	detailhandel
bereikbaarheid	3	3	9	5
parkeren	4	2	6	4
laden/lossen			2	1
overig	1		3	1

Onder het kopje 'overig' werd onder meer genoemd het verdwijnen van veel middenstanders aan de Buitenwatersloot en omgeving, hetgeen de aantrekkingskracht van de resterende bedrijven heeft aangetast.

De verslechtingen op verkeersgebied hebben zich tijdelijk voorgedaan in straten die afgesloten/opengebroken zijn geweest, en doen zich permanent voor aan de Buitenwatersloot. De laad-/losplaatsen worden hier niet vrijgehouden, er is geen politiecontrole, het aantal parkeerplaatsen is verminderd terwijl de bewoners meer auto's bezitten, en de nog aanwezige parkeerplaatsen worden voor een deel gebruikt door personen die in de binnenstad werken. Ook is de bereikbaarheid van de Buitenwatersloot voor de auto verminderd door de instelling van eenrichtingsverkeer. Voor de fietser daarentegen is de situatie verbeterd.

De Hugo de Grootstraat heeft aldus de ondernemers een verbetering ondergaan (meer parkeerplaatsen, geasfalteerd), evenals enkele binnenstraten waar een experiment met woonerven is teruggebracht naar de oude situatie (Van der Spiegelstraat, Willemstraat). Alleen het kruispunt met het Westplantsoen ondervindt weinig waardering als gevolg van de onoverzichtelijkheid en de moeilijke draai voor vrachtverkeer. Ook op het parkeerterrein aan de Hugo de Grootstraat treft men langparkeerders aan uit de binnenstad, wellicht mede een gevolg van het parkeerbeleid in de binnenstad zelf. Op het parkeerterrein aan de Hugo de Grootstraat kan men immers vrij parkeren, terwijl dat in de binnenstad alleen tegen betaling mogelijk is.

De C. Fockstraat wordt ondoordringbaar geacht vanwege het parkeren aan beide zijden van de weg. De Handboogstraat is niet meer bereikbaar voor vrachtwagens. De parkeersituatie aan de Spoorsingel verslechtert, doordat mensen werkzaam in de binnenstad en de buurt steeds 'brutaler worden'. Door middel van een ondernemersactie heeft men de Spoorsingel wel open weten te houden, ook al is het verkeer 'ontmoedigd', bijvoorbeeld door middel van een moeilijke draai voor vrachtwagens naar de Spoorsingel. Een laatste punt waar men moeite mee heeft is de nieuwbouw van een stadskantoor en het gebouw van de Kamer van Koophandel, vooralsnog zonder parkeerruimte, terwijl aan particulieren wel een parkeerplaatsen-eis op eigen terrein wordt gesteld bij nieuwbouw.

In het algemeen kan men stellen dat de randen beter bereikbaar zijn voor vrachtwagens dan het binnengebied, niet alleen als gevolg van de stedenbouwkundige opzet, maar ook door geparkeerde auto's, het zich niet houden aan parkeerverboden en een ontbreken van politiecontrole. De parkeerdruk is groot als gevolg van het toegenomen autobezit, parkeerders uit de binnenstad en een afname van het aantal parkeerplaatsen in de buurt zelf. Deze druk zou belangrijk toe kunnen nemen als de bouw van het nieuwe stadskantoor en de Kamer van Koophandel gereed is.

De stadsvernieuwing

Het meest van belang in het kader van dit deelonderzoek zijn natuurlijk de ervaringen van de ondernemers met de stadsvernieuwing. Allereerst is gevraagd naar de voornaamste problemen waarmee men als gevolg van de stadsvernieuwing geconfronteerd is (meerdere antwoorden per bedrijf mogelijk).

Tabel 4.14: Problemen als gevolg van de stadsvernieuwing voor alle bedrijven en voor de detailhandel

	allen	detailhandel
geen problemen	5	2
overlast wegoopbrekingen/verbouwingen e.d.	22	14
verlies van omzet/klanten	17	12
gebrekkige of onduidelijke informatie	14	8
onzekerheid over de toekomst van bedrijf	4	2
weinig steun van ondernemersorganisaties	4	3
financiële problemen	3	3
lange duur onderhandelingen met gemeente	3	2
problemen met de Hinderwet	3	1
problemen met het bestemmingsplan	2	1

Vijf ondernemers zeggen geen problemen met de stadsvernieuwing te hebben ondervonden. De meest genoemde problemen bij de overige bedrijven zijn: 1. overlast, 2. verlies van omzet en klanten, vooral tijdelijk als gevolg van deze overlast en tijdelijke leegstand, maar soms ook permanent als gevolg van verhuizingen, en 3. gebrek aan informatievoorziening omtrent de stadsvernieuwing. De problemen met betrekking tot bereikbaarheid, omzet en financiën concentreren zich bij de detailhandelaren.

De stadsvernieuwing is breed opgevat als alle gemeentelijke ingrepen en onderhoudswerkzaamheden in de buurt. Hierdoor omvat de onduidelijke en gebrekkige informatievoorziening zowel de onduidelijke planvorming (wat gaat er met de buurt en de bedrijven gebeuren), als de berichtgeving over de uitvoering van openbare werken. Wat dit laatste betreft: dikwijls moet men deze zaken uit de krant vernemen of krijgt men zo laat bericht, dat men er niet op kan inspelen (bijvoorbeeld een kleinere vrachtwagen laten komen). Daarnaast is de op het eerste gezicht ongecoördineerde gang van zaken bij deze werkzaamheden de ondernemers een doorn in het oog. De gemeente wordt een gebrek aan samenwerking verweten, waardoor wegoopbrekingen vaker voorkomen dan nodig lijkt. Vervolgens is de ondernemers gevraagd of zij het gevoel hebben, dat zij invloed uit konden oefenen op de plannen die voor de buurt gemaakt werden.

Tabel 4.15: Beoordeling van de mogelijkheid tot invloed op de planvorming voor alle bedrijven en voor de detailhandel

	alle	detailhandel
ja	7	4
nee, wel geprobeerd	9	5
nee, niet geprobeerd	13	6
onbekend	3	1
totaal	32	16

Zeven ondernemers hebben het gevoel dat zij invloed uit konden oefenen op de plannen die gemaakt werden; 22 ondernemers hebben dat gevoel niet. Dertien van hen hebben ook niet geprobeerd om invloed uit te oefenen: 5 van hen omdat ze dit niet nodig achtten en 8 omdat dit volgens hen geen nut heeft en dus zonde van de tijd is ("de gemeente zet toch haar zin door"). De overige 9 ondernemers kwamen hier naar hun zeggen later achter.

Het gevoel van machteloosheid geldt niet alleen voor de individuele ondernemers: uit de gesprekken bleek dat ook de winkeliersvereniging, de Ondernemersfe-

deratie Delft en de Kamer van Koophandel volgens hen tot weinig invloed in staat is.

Bekendheid met de VSBS

In de stadsvernieuwingsgebieden is een subsidieregeling van kracht voor bedrijven die initiatieven ontplooiën die passen in het ruimtelijk-economisch beleid: de Verordening Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (VSBS).

Op de vraag of men van het bestaan van de VSBS op de hoogte is antwoordden 19 ondernemers bevestigend en 8 ontkennend. Van 5 ondernemers is dit gegeven niet bekend. Van de ondernemers die van het bestaan van de VSBS op de hoogte zijn hebben er vier verbouwingssteun aangevraagd en gekregen. Een van hen zal binnenkort wederom een aanvraag indienen. Eén aanvraag is afgewezen. Twee ondernemers hebben de eerste contacten gelegd voor een steunaanvraag (eenmaal inkomensteun en eenmaal beëindigingssteun), en drie ondernemers zullen steun aanvragen als het tot een verplaatsing mocht komen. De overige negen ondernemers hebben geen steun aangevraagd en zullen dit ook niet doen, hetzij omdat hun omzetverlies moeilijk aantoonbaar is, hetzij omdat zij denken niet in aanmerking te komen, hetzij omdat zij geen omzetverlies hebben gehad en ook geen investerings-/verplaatsings-/opheffingsplannen hebben.

Toekomstverwachtingen

Tot slot van dit gedeelte van de enquête wordt ingegaan op de toekomstplannen en -verwachtingen van de ondernemers. Wat de plannen betreft ziet het beeld er als volgt uit.

Tabel 4.16: Toekomstplannen voor alle bedrijven en voor de detailhandel

	alle	detailhandel
geen concrete plannen	14	5
verplaatsen	4	2
beëindigen	5	3
uitbreiden	5	3
verbouwen	2	2
onbekend	2	1
totaal	32	16

14 ondernemers hebben geen concrete plannen. Eén van hen wil echter verplaatsen wanneer de gemeente belangstelling toont voor zijn bezit en grondruil mogelijk is. Bij een ander zal de zoon de bedrijfsruimte waarschijnlijk langzamerhand overnemen met een ander bedrijf. Meer dan de helft van de ondervraagden heeft wel concrete plannen. Vooral bij de detailhandelaren is de te verwachten activiteit sterk. Van de 5 ondernemers met beëindigingsplannen wachten er 2 nog even af wat er zal gebeuren, twee stoppen ermee zodra de mogelijkheid zich voordoet en één is er daadwerkelijk mee bezig via de Rijksregeling Hoofdlijnen Bedrijfsbeëindigingshulp en de VSBS. Van de 4 bedrijven met verplaatsingsplannen is er één gedwongen te verplaatsen en in onderhandeling met de gemeente.



Uitbreiding van een winkel over 4 panden



Bedrijf opgenomen in een woning

Tabel 4.17: Verwachtingen ten aanzien van omzet en werkzame personen voor alle bedrijven en voor de detailhandel

	alle bedrijven		detailhandel	
	omzet	werkzame personen	omzet	w.p.
toename	6	5	2	1
gelijk	18	21	9	10
afname	-	-	-	-
onduidelijk	4	2	2	2
onbekend	3	3	2	2
opheffing	1	1	1	1
totaal	32	32	16	16

Geen van de bedrijven heeft een negatieve toekomstverwachting. De meerderheid verwacht een stabilisatie van de huidige situatie. Degenen die een toename verwachten koppelen dit aan verplaatsings-, verbouwings- of uitbreidingsplannen.

Bedrijven die door de gemeente zijn gedwongen te verhuizen in verband met de stadsvernieuwing

In de enquête is getracht alle bedrijven die door de gemeente gevraagd zijn te verplaatsen te benaderen. Er zijn tenslotte 10 interviews gehouden, alle met bedrijven die vroeger in de Olofsbuurt gevestigd waren. In de interviews is getracht inzicht te krijgen in de volgende thema's:

- om welke soort bedrijven gaat het
- zijn zij er na de verplaatsing op voor- of achteruitgegaan wat betreft economische positie, kwaliteit van de vestigingsplaats en efficiency van de bedrijfsvoering
- wat waren de ervaringen in de onderhandelingen met de gemeente
- zijn er door de verplaatsingen gevolgen te ontdekken wat betreft de ruimtelijke structuur van de bedrijvigheid?

Voorgeschiedenis

Zoals in paragraaf 4.1 al aangegeven bevatte de Olofsbuurt een groot aantal bedrijven. De meeste bevonden zich aan de randen van het verbeteringsgebied (Spoorsingel, Hugo de Grootstraat); het betreft hier vooral publiekgerichte bedrijven. Op binnenterreinen in het gebied bevonden zich een aantal bedrijvenconcentraties met veelal niet publiekgerichte bedrijven en opslagplaatsen. Omdat op die plaatsen uitbreiding van de woonfunctie en verbetering van de woonomgeving werd voorgesteld, richtte het aankoop- en verplaatsingsbeleid van de gemeente zich voornamelijk daarop. In 1976 waren de eerste plannen ontwikkeld en in 1977 werden de bedrijven, de Ondernemers Federatie Delft en de Kamer van Koophandel betrokken bij het overleg, nadat in december 1976 een brief was gestuurd met de mededeling dat het betreffende bedrijf zou moeten verdwijnen.

Na een aantal jaren van voorbereiding van de uitvoeringsplannen werden na 1980 in totaal van 23 eigenaren de bedrijfspanden aangekocht en de bedrijven verplaatst. In totaal 25 bedrijven zijn op aandrang van de gemeente verhuisd. Deze bedrijven waren alle niet publiekgericht. In een aantal gevallen ging het overigens ook om opslag van een hoofdvestiging elders. Naar hoofdactiviteit ging het om de volgende bedrijven.

Tabel 4.18: Hoofdactiviteit van de aangekochte bedrijven

industrie, ambacht	6
bouw	5
groothandel	4
autoreparatie	5
transport, autoverhuur	3
verhuurder onroerend goed	2

In het volgende overzicht is aangegeven wat er met de bedrijven is gebeurd.

Tabel 4.19: Wat er met de aangekochte bedrijven gebeurd is

opgeheven	4
verhuisd naar Delft-Zuid	6
verhuisd buiten Delft	3
verhuisd binnen de buurt	2
geconcentreerd in hoofdvestiging	5
hoofdactiviteit sterk gewijzigd	2
nog in onderhandeling	3

Hierna worden de resultaten van de enquête besproken. Niet alle ondernemers zijn geïnterviewd. De hierna volgende resultaten zijn gebaseerd op 10 interviews met ondernemers, die in verband met de uitvoering van de stadsvernieuwing moesten verhuizen en twee ondernemers die om andere redenen zijn gevraagd hun bedrijf te verplaatsen. Zoals al vermeld in de voorgeschiedenis waren de meeste bedrijven niet 'publiek-gericht'. In de enquête zitten 3 ambachtelijke, 3 bouwbedrijven, 4 groothandels-, één autoreparatiebedrijf en een exploitant van onroerend goed, die tevens een bouwbedrijf had. Een aantal bedrijven zijn niet echt in hun geheel verhuisd. Drie bedrijven waren in feite nevenvestigingen van een moederbedrijf elders. Zij hebben alle de bedrijfsuitoefening in de hoofdvestiging geconcentreerd. Eén bedrijf is inmiddels opgeheven en twee ondernemers hebben de aard van hun activiteiten sterk gewijzigd.

De nieuwe locatie

Negen van de 12 bedrijven hadden het vorige pand in eigendom. Op de nieuwe locatie zijn die getallen hetzelfde, maar drie bedrijven hebben de grond daarbij in erfpacht. Voorzover van toepassing is de waarde van de in bezit zijnde gebouwen gestegen na de verhuizing, of - anders gezegd - men heeft moeten investeren in het nieuwe pand. De meeste bedrijven hebben geen nieuwe vestigingsplaats in een oude buurt gekozen of gekregen: 4 vertrokken naar een bedrijventerrein of -gebouw, 3 vertrokken naar een locatie buiten Delft. Drie bedrijven kozen een nieuwe locatie in een oude wijk van Delft.

Wat betreft de vestigingsplaats zijn de meeste bedrijven er op vooruitgegaan. Het bouwjaar van de bedrijfsruimten is recenter, in 5 gevallen omdat er voor nieuwbouw is gekozen. Voor zover van toepassing hebben de meeste bedrijven ook meer vierkante meters ter beschikking gekregen. De efficiency van de bedrijfsuitoefening kon door de verplaatsing in vrijwel alle gevallen worden verbeterd volgens de ondernemers. Men vindt bovendien dat de nieuwe locatie beter bereikbaar is.

In hoeverre dit tot verandering van de economische positie heeft geleid is moeilijk in algemene termen te beschrijven. Voorzover het bedrijf op ongeveer dezelfde wijze is voortgezet, is de mening van de ondernemers over de economische positie verschillend: van sterk verslechterd (gevolgd door opheffing) tot sterk verbeterd. Hieruit blijkt de zeer verschillende situatie van de bedrijven en het feit dat andere factoren dan verbetering van de locatie en de efficiency belangrijk zijn voor de positie van de bedrijven. Dat blijkt ook uit de antwoorden op de vraag naar de mening van de ondernemers over de samenhang tussen de verplaatsing en de verandering van de economische positie. In het algemeen ziet men geen samenhang tussen verplaatsing en verslechtering van de positie. Slechts 1 ondernemer gaf aan dat het in de nieuwe situatie door de sterk gestegen kosten moeilijker was om de gevolgen van conjuncturele problemen op te vangen. Sinds de verhuizingen is het aantal werkzame personen afgenomen van 132 (in 1980) naar 93 (in 1985), een afname van ongeveer 30% (dit geldt alleen voor de bedrijven in de enquête). Dit wijkt aanzienlijk af van de conclusie in een aantal andere onderzoeken, als zou verplaatsing van bedrijven nauwelijks verlies aan arbeidsplaatsen met zich mee brengen.

De motieven bij de keuze van de nieuwe vestigingsplaats zijn niet eenduidig. Men had veelal niet een echte keuze gemaakt uit meerdere alternatieven. Nieuwe vestiging binnen dezelfde buurt was, indien dat al mogelijk was geweest, voor de meeste bedrijven niet relevant, omdat men over het algemeen niet van klanten uit de buurt afhankelijk was. Drie bedrijven gaven aan dat de klantenkring gedeeltelijk uit de omgeving van de buurt afkomstig was. Bij de keuze van de nieuwe locatie speelde de klantenkring dan ook geen rol, maar de meeste bedrijven bleven wel binnen Delft. Voor de bedrijven die in hun geheel verplaatst zijn, heeft de gemeente de doorslaggevende rol gespeeld. Zij zijn, op aanbod van de gemeente vrijwel allemaal op nieuwe bedrijventerreinen aan de zuidrand van Delft terechtgekomen. Bij de keuze van de nieuwe locaties speelde ook de bereikbaarheid enige rol.



Nieuwe huisvesting van verplaatste bedrijven: bedrijfsverzamelgebouw

De procedures rond de verplaatsing

In de enquête is in de eerste plaats gevraagd naar "de tijd die in totaal verstreken was tussen het eerste bericht dat het bedrijf zou moeten verhuizen en de daadwerkelijke verhuizing". Hoewel er aan de procedure een duidelijk startpunt zat - de brief van december 1976 - werd dit door de bedrijven niet als de start van de procedure gezien. Er zijn wel opmerkingen over gemaakt: algemeen werd de brief gezien als ontactvol, ook het moment van verzenden (tussen kerst en oudjaar). Dit vooral in het licht van het feit dat het daarna enige jaren duurde voordat de gemeente met de individuele ondernemers in contact trad. Er werd sinds 1977 wel overleg gevoerd tussen een afvaardiging van de ondernemers -georganiseerd door de Kamer van Koophandel- en de gemeente, maar de ondernemers kregen geen afvaardiging in de overleggroep van gemeente en bewoners. Dit afzonderlijke overleg hebben veel ondernemers vermoedelijk opgevat als een samenzwering tussen gemeente en bewoners: er werden nogal eens - ongevraagd - kritische opmerkingen over gemaakt, in de trant van "bewoners die hier hooguit een paar jaar (zullen) wonen, hadden meer in de melk te brokkelen dan bedrijven die hier al minstens 15 jaar hun brood moeten verdienen".

Uit de antwoorden op de vraag naar hoe lang de procedure duurde, blijkt dat de ondernemer daar zelf een tamelijk grote invloed op kan hebben. Een aantal bedrijven wilde zelf graag weg; de aankoop van het pand door de gemeente kwam goed uit. Zij hebben de minste moeite met de procedures of de houding van de overheid tijdens de onderhandelingen. Met de ondernemers die zelf weg wilden was de procedure vrij snel rond; met andere gemiddeld langer. De genoemde tijden variëren van enige maanden tot 5 jaar, gerekend vanaf het eerste persoonlijk contact tussen ambtenaar en ondernemer. De tijd lijkt sterk afhankelijk van het aanwezig zijn van een aanvaardbaar alternatief. Door de ondernemers zelf werd de duur van de onderhandelingen overigens wel in veel gevallen lang genoemd.

Veel ondernemers noemen de onduidelijkheid rond de procedure een probleem. Er bestaat onzekerheid over de termijn waarop de verplaatsing zal plaatsvinden, en, in eerste instantie (tussen 1976 en 1980) óf de verplaatsing wel zou plaatsvinden. Verder wordt genoemd:

- gebrek aan rechtszekerheid rond de procedure
- de noodzaak om een juridisch adviseur in te schakelen
- gebrek aan duidelijkheid over welke instantie wat beslist binnen de gemeente
- extra verpaupering van de buurt en de bedrijfsgebouwen, omdat niemand meer durfde te investeren.

Na de verplaatsing krijgt men op de nieuwe locatie met een veelheid van instanties te maken; genoemd werden: brandweer, Remicera, bouw- en woningtoezicht, de ARBO-wet, etc. Sommigen vinden het een probleem dat niet alles rond de verplaatsing, zowel ervoor als erna, met één instantie kan worden afgehandeld. Overigens worden de initiatieven van de afdeling Grondzaken om hierbij behulpzaam te zijn, positief ervaren. Na de verplaatsing speelde ook voor sommigen het probleem dat er nog allerlei niet-voorzien investeringen noodzakelijk waren. Men vond dat de informatie hierover van te voren onvoldoende was.

Over de financiële afhandeling van de verplaatsingen waren de meeste ondernemers achteraf tevreden. Het bedrag dat men voor het oude pand had gekregen werd in 5 van de 8 relevante gevallen als redelijk tot zeer goed beoordeeld. De tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten werd, indien ontvangen, redelijk genoemd.

De eerder beschreven problemen tijdens de verplaatsing worden nog eens onderstreept door de antwoorden op de vraag naar de problemen die de bedrijven hadden ondervonden door de stadsvernieuwing. 'Gebrekkige informatie' en 'de lange duur van de onderhandelingen' worden het meest genoemd (respectievelijk 7 en 4 maal).

Alle overige items werden 1 of 2 maal genoemd. Een opvallend verschil dus met de in de buurten voortgezette bedrijven, waar de wegoopbrekingen het hoogst scoorden; waarschijnlijk te verklaren uit de manier van betrokkenheid bij de stadsvernieuwing.

Ondanks de problemen die er zijn geweest door gebrek aan informatie en de duur van de onderhandeling vanaf het eerste bericht, zijn de meeste ondernemers niet negatief over het verloop van de contacten met de gemeente (de afdeling Grondzaken).

Met één uitzondering waren alle geïnterviewde ondernemers achteraf tevreden over de beslissing uit de oude buurt te vertrekken. Ondanks de gestegen kosten heeft men redelijke toekomstverwachtingen. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat het in sommige gevallen nog wat vroeg lijkt om nu al de gevolgen van de verplaatsing voor de bedrijven te evalueren.

4.4. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Samenvatting van de onderzoeksresultaten

De ontwikkeling van het aantal en soort bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier is cijfermatig gezien tegengesteld aan het beeld dat de stadsvernieuwing in beide buurten heeft opgeroepen. Dit valt enerzijds te verklaren uit beperkingen van het cijfermateriaal. Anderzijds speelt de omvang van de betrokken bedrijven hierbij een voorname rol: in de Olofsbuurt is een omvangrijk binnenterrein van functie veranderd, terwijl de hierdoor veroorzaakte afname van het aantal bedrijven is gecompenseerd door kleinschalige dienstverlening. In het Westerkwartier is het aantal bedrijven sterk afgenomen in de periode 1976-1985. De afname zit vooral in de bedrijfstak handel/horeca/reparatie en is ruimtelijk gezien geconcentreerd in het binnengebied van de buurt. Het betreft hierbij voornamelijk kleine detailhandelsvestigingen. In de Olofsbuurt is de afname in die bedrijfstak veel geringer. Al in de nota's 'ruimtelijk-economische structuur' voor de twee buurten (begin jaren '80) bleek dat de situatie van de winkels in de Olofsbuurt, met name die in de Hugo de Grootstraat, beter was dan die van de winkelvevestigingen in het Westerkwartier. Een aantal factoren is waarschijnlijk van invloed geweest op het verschil in ontwikkeling.

- a. De in 1975 in het Westerkwartier aanwezige vestigingen waren vermoedelijk voor hun klantenkring zeer afhankelijk van de buurt. In de Olofsbuurt en met name de Hugo de Grootstraat hebben veel vestigingen een wat ruimere klantenkring. De Hugo de Grootstraat kan men zien als een uitloper van het stadscentrum, terwijl het Westerkwartier geïsoleerder ligt.
- b. De structuur van de bevolking in de buurten is in de jaren '70 sterk veranderd. Beide buurten kenden een hoge dynamiek in het verloop van de bevolking. In het Westerkwartier was de afname van het aantal gezinnen groter dan in de Olofsbuurt. Omdat de winkels in het Westerkwartier waarschijnlijk sterker afhankelijk waren van de buurt kunnen de grote veranderingen in de bevolkingsstructuur daar een grotere invloed gehad hebben op de klantenkring van de winkels.
- c. Van de nu nog zittende detailhandels hebben de 'buurtgebonden' winkels het moeilijker dan de winkels met een ruimere klantenkring. Dat geeft aanleiding voor de veronderstelling dat ook vroeger de buurtgebonden winkels meer problemen hebben ondervonden van de veranderingen in de buurt.

In de Olofsbuurt is het totale bedrijvenbestand qua aantal redelijk op peil gebleven. Toch is er, als direct gevolg van de stadsvernieuwing door verplaatsingen, een

vrij groot aantal bedrijven in de niet-publiek gerichte sector verdwenen. Gedeeltelijk werd dit gecompenseerd door een toename van het aantal bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Wat betreft de werkgelegenheid heeft deze compensatie vermoedelijk niet plaatsgevonden; gegevens daarover zijn echter niet voorhanden. De meeste bedrijven zijn binnen de gemeente verplaatst. Als gevolg van enkele opheffingen en verplaatsingen naar buiten Delft over grote afstand, zijn echter wel negatieve werkgelegenheidseffecten voor de gemeente als geheel opgetreden. Bovendien is bij de geënquêteerde bedrijven die gedwongen verplaatst zijn het aantal arbeidsplaatsen afgenomen met ongeveer 30%.

De stadsvernieuwing heeft dus enerzijds zeer directe gevolgen gehad voor het aantal niet-publiek-gerichte bedrijven en de werkgelegenheid, door de verplaatsingen. Anderzijds kan indirecte invloed van de stadsvernieuwing op het aantal bedrijven niet uit de enquête worden aangetoond. De meeste opheffingen vonden plaats in de periode juist voor de stadsvernieuwing om redenen die volgens de ondernemers niets met de stadsvernieuwing te maken hebben. Ook de uit eigen initiatief verhuisde bedrijven gaven aan dat de verhuizing niet in verband stond met stadsvernieuwing. Kennelijk hebben oorzaken, die liggen in de structuur van de bedrijvigheid en de veranderingen in de structuur en het koopgedrag van de bevolking, een grotere rol gespeeld bij de geschetste ontwikkeling dan de stadsvernieuwing. Wanneer we kijken naar de mutaties in het bedrijvenbestand dan blijkt dat het aantal oprichtingen van bedrijven nog redelijk groot is; in het Westerkwartier zelfs groter dan in de Olofsbuurt. In het Westerkwartier vonden echter ook zeer veel opheffingen en uitgaande migraties plaats.

Ook de eventuele invloed van de stadsvernieuwing op de nog aanwezige bedrijven is nagegaan, althans het oordeel van de ondernemers daarover. Daarbij bleek dat de meeste geënquêteerden geen onderscheid maken tussen stadsvernieuwing en de overige activiteiten van de gemeente (of bijvoorbeeld de PTT) in de sfeer van openbare werken. De bedrijven, nog gevestigd in Olofsbuurt en Westerkwartier hebben als gevolg van de stadsvernieuwing de meeste problemen ondervonden met:

- uitvoeringsaspecten (wegopbrekingen e.d.)
- verkeers- en parkeermaatregelen
- de informatievoorziening
- het gevoel van machteloosheid ten opzichte van de gemeente en de bewoners.

Vooraf voor de detailhandelaren is een tijdelijke vermindering van de bereikbaarheid van grote betekenis, gezien de daarmee gepaard gaande daling van de omzet en soms zelfs financiële problemen. Hierbij speelt ook een rol dat de omzet- en winstontwikkeling toch al niet erg gunstig is, als gevolg van de economische stagnatie en de bevolkingsontwikkeling in de oude buurten. De concentratie van de aandacht op de nieuwbouw aan de rand van de stad zou sterk nadelig zijn geweest voor detailhandelaren in oude stadsdelen, aldus een aantal respondenten. De meer structurele problemen met betrekking tot het verkeer en parkeren betreffen voornamelijk de parkeerdruk aan de Buitenwatersloot, Hugo de Grootstraat en Spoor-singel, laad- en losproblemen aan de Buitenwatersloot en bereikbaarheidsproblemen aan de Buitenwatersloot en in de binnenstraten.

Knelpunten ten aanzien van de informatievoorziening hebben zowel betrekking op de onzekerheid door onduidelijke planvorming als op de gebrekkige berichtgeving bij de uitvoering van openbare werken. Daarnaast is er veel kritiek op de op het eerste gezicht ongecoördineerde gang van zaken bij deze werkzaamheden. De gemeente wordt een gebrek aan samenwerking verweten, waardoor wegopbrekingen vaker voorkomen dan nodig lijkt. Tenslotte heerst er een algemeen gevoel van wantrouwen ten aanzien van de gemeente: deze is volgens de ondernemers vóór bewoners en tegen bedrijven. Ook drijft zij haar zin door, niettegenstaande eventuele kritiek van ondernemers en ondernemersorganisaties.

Als gevolg van verplaatsingen zijn ongeveer 20 bedrijven, voornamelijk uit de

Olofsbuurt, vertrokken. Daarvan zijn 10 ondernemers geïnterviewd. Uit die enquêtes blijkt dat er sprake is van 10 zeer verschillende bedrijven met zeer verschillende geschiedenissen en ervaringen tijdens de verplaatsing. De uitkomsten zijn moeilijk te veralgemeniseren, laat staan dat ze te generaliseren zijn voor alle verplaatsingen in Delft. Voorzover er wat algemeen geldende uitspraken kunnen worden gedaan, blijkt het volgende. Alle bedrijven waren 'niet-publiek-gericht' en dus meestal niet sterk afhankelijk van de klantenkring uit de buurt. Ondernemingen als een bouwbedrijf en een drukkerij bleken nog enige buurtgebondenheid te hebben. De nieuwe locatie werd in het grootste deel van de gevallen niet in dezelfde of een vergelijkbare buurt gekozen. Zulks in tegenstelling tot de resultaten van soortgelijke onderzoeken in de grote steden. Dit heeft waarschijnlijk ook te maken met het veel geringere aanbod van bedrijfsruimten in 19e en begin 20e eeuwse wijken in Delft. Dat zou betekenen dat men in Delft bij bedrijfsverplaatsing over het algemeen 'een grotere stap' moet maken.

De bedrijven zijn er in meerderheid qua locatie op vooruitgegaan. Een grotere bedrijfsruimte, efficiëntere bedrijfsvoering en een betere bereikbaarheid zijn de meest genoemde positieve veranderingen. Wat betreft veranderingen van economische positie zijn de bedrijven zeer verschillend. De meeste ondernemers zien geen samenhang tussen de verplaatsing en de verandering van de economische positie. Achteraf gezien zijn zij over het algemeen niet ontevreden met hun nieuwe situatie. Er moet overigens opgemerkt worden dat voor sommigen de verplaatsing nog te kort geleden is gebeurd om een goede evaluatie mogelijk te maken.

In de grote steden vindt men in soortgelijk onderzoek een vrij groot aantal opheffingen als gevolg van de noodzaak tot verplaatsen van het bedrijf. De stadsvernieuwing fungeert hierbij als katalysator. In Delft troffen we 2 ondernemers in de enquête die hun bedrijf hadden opgeheven of de activiteit sterk veranderd. In beide gevallen had dat ook hier met de leeftijd van de ondernemer te maken.

Hoewel de ondernemers over het algemeen niet ontevreden waren over de nieuwe situatie en over de financiële afwikkeling van de verplaatsing, vond men dat er op de door de gemeente gevolgde procedures nogal wat aan te merken viel. Vooral het feit dat de bedrijven in 1976 voor het eerst te horen kregen dat ze moesten verplaatsen en er vervolgens 4 jaar lang niets concreets gebeurde en de ondernemers volgens eigen zeggen zelf contact met de gemeente moesten zoeken, is een zwak punt in de procedure. Ook daarna (na 1980) bleef er echter onzekerheid bestaan over de procedure, over de termijnen waarop de uitvoering van de stadsvernieuwingsplannen zou gaan spelen en over de rechtszekerheid. De tijdsduur van de procedures verschilt sterk, voornamelijk als gevolg van het onderhandelingskarakter ervan. Opvallend is dat vrij veel ondernemers redelijk tevreden zijn (achteraf) over het verloop van de contacten met de gemeente, met name de afdeling Grondzaken.

Wanneer de VSBS bedoeld was als subsidie om de bedrijvigheid te stimuleren en de ruimtelijk-economische structuur te verbeteren, dan heeft dat in de twee buurten maar zeer beperkt gewerkt. Wel zijn een aantal verplaatsingen of verhuizingen mede mogelijk geworden door de subsidie, maar verbetering van bestaande bedrijven is nauwelijks voorgekomen. Van 'verzachten van de gevolgen van stadsvernieuwing' is dus wel enige sprake geweest, maar van 'stimuleren van aanpassingen aan de gewijzigde omstandigheden' niet. Wellicht had men in verband met dat laatste kunnen verwachten dat er al in 1980 een ruimere bekendheid aan de regeling was gegeven. Zelfs in 1985 bleek een kwart van de geënquêteerden niet van het bestaan van de VSBS op de hoogte te zijn.

Conclusies: mogelijkheden van het beleid

In paragraaf 4.1 is een beschrijving gegeven van het gemeentelijk beleid in de

Olofsbuurt en het Westerkwartier. Kort samengevat komt dit wat de bedrijven betreft neer op enerzijds een beleid gericht op het verplaatsen van hinderlijke bedrijven en verplaatsingen op grond van stedenbouwkundige overwegingen of nieuwbouw van woningen. Hiervan maakte deel uit een actief grondverwervingsbeleid. Anderzijds heeft de gemeente getracht bedrijfsinvesteringen te stimuleren en nadelige financiële gevolgen van de stadsvernieuwing weg te nemen door middel van de VSBS. Concentratie van winkelveorzieningen (de reeds aanwezige winkels werden echter als zodanig bestemd) en het handhaven van niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid werden daarbij als doelstellingen geformuleerd.

Verplaatsingen

De in de uitvoeringsplannen stadsvernieuwing voor de Olofsbuurt genoemde bedrijfsvestigingen die verplaatst moesten worden zijn voor het merendeel inderdaad niet meer aanwezig. Met enkele bedrijven wordt nog onderhandeld, terwijl de gemeente ten aanzien van sommige andere bedrijven van mening veranderd is: zij mogen blijven. In het Westerkwartier is slechts één van de genoemde bedrijven daadwerkelijk verplaatst. De overige bedrijven mogen blijven of waren al opgeheven/verhuisd voordat de gemeente hen benaderde. De mogelijkheden tot uitvoering van het beleid op het gebied van verwervingen zijn dus duidelijk aanwezig. Er gelden echter wel een aantal randvoorwaarden, namelijk:

- de personele capaciteit
- de financiële ruimte
- de beschikbaarheid van een geschikte alternatieve vestigingsplaats
- de aanwezigheid van juridische instrumenten (bestemmingsplan, onteigeningsplan).

Aangezien het verplaatsen van bedrijven een arbeidsintensief proces is, vormt de personele capaciteit een belangrijke randvoorwaarde voor het aantal te realiseren verplaatsingen en het tempo waarin dit gebeurt. Ditzelfde geldt voor de totstandkoming van de benodigde juridische instrumenten. De voortgang van de stadsvernieuwing wordt hierdoor in belangrijke mate bepaald.

Wat de financiële ruimte betreft is naast de omvang van het budget dat voor bedrijfsverplaatsingen ter beschikking staat, ook van belang dat de gemeente met ingang van 1 januari 1985 zelf mag bepalen hoeveel men aan een bepaalde verplaatsing wil besteden. Goedkeuring van de Rijksoverheid is niet meer vereist, nu specifieke regelingen als de ISR en de Saneringsregeling Milieuhinderlijke Bedrijven zijn ondergebracht in het stadsvernieuwingsfonds. Dit biedt de mogelijkheid tot meer speelruimte in de onderhandelingen en een sneller verloop van de procedure.

Bij de beschikbaarheid van geschikte alternatieve vestigingsplaatsen spelen een drietal factoren een rol, te weten:

- het aanbod van bedrijfsterrein en bedrijfsruimte. Het aanbod van geschikt bedrijfsterrein zou in de toekomst problemen op kunnen gaan leveren (zie bijvoorbeeld het onderzoek van het ETI voor Zuid-Holland: Bedrijfsmigratie Regio Delft - Westland, 1984). Over het aanbod van bedrijfsruimte is geen totaaloverzicht voorhanden. Wel is duidelijk dat alternatieve vestigingsplaatsen vrijwel uitsluitend op bedrijfsterreinen voorhanden zijn. Delft kent, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de grote steden, slechts een gering aanbod in oudere, gemengde woon-/bedrijvenmilieus
- de eigendomsverhouding. Uit de enquête komt een negatieve houding ten aanzien van erfpacht naar voren. Grondruil zou derhalve in de toekomst meer toegepast kunnen worden
- de verhouding verwerving - uitgifte. Dit vereist interne afstemming binnen de

gemeente.

Als een belangrijk minpunt bij de gang van zaken omtrent verplaatsingen in de Olofsbuurt/Westerkwartier is genoemd de periode 1976-1980, waarin schijnbaar onnodig veel onzekerheid is ontstaan als gevolg van een afwachtende houding door zowel de gemeente enerzijds als de Kamer van Koophandel en de ondernemers anderzijds. Het voorkomen van dergelijke onnodige onzekerheid lijkt een belangrijke opgave voor de aanpak in de nieuwe stadsvernieuwinggebieden. Daarnaast is er in procedureel opzicht voor de gemeente sprake geweest van een leerproces. Men mag veronderstellen dat tegenwoordig de benadering van eventueel te verplaatsen bedrijven op een meer sympathieke wijze verloopt dan in de Olofsbuurt het geval is geweest.

Ten aanzien van de gesignaleerde negatieve effecten van de gedwongen bedrijfsverplaatsingen voor de lokale economie kan vastgesteld worden dat deze momenteel gedeeltelijk voorkomen kunnen worden. Zo worden in principe alleen nog bedrijven verplaatst die daarmee instemmen, of die in belangrijke mate hinder veroorzaken. Een van de belangrijkste redenen voor de verplaatsing van bedrijven naar buiten Delft was voorts dat alleen grond in erfpacht verkregen kon worden. Recentelijk is het mogelijk geworden grondruil toe te passen, dat wil zeggen men kan eenzelfde hoeveelheid grond terugkopen van de gemeente. Dit vormt een belangrijke verbetering, al kunnen zich nog wel problematische situaties voordoen wanneer een bedrijf uit wil breiden, en daarvoor meer grond nodig heeft dan vóór de verplaatsing. Deze extra grond zal namelijk weer alleen in erfpacht kunnen worden verkregen.

Stimulerend beleid

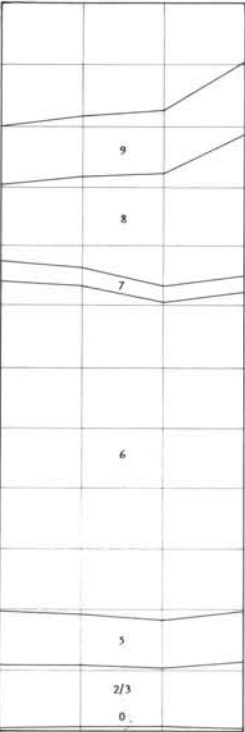
Als doelstellingen van stimulerende aard zijn genoemd het handhaven van niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid, concentratie van winkelveorzieningen en stimulering van bedrijfsinvesteringen c.q. het wegnemen van nadelige financiële gevolgen van de stadsvernieuwing door middel van de VSBS. Het aantal aanvragen voor steunverlening in het kader van de VSBS in de Olofsbuurt en het Westerkwartier is gering geweest. Van de in totaal 12 aanvragen zijn er 2 afgewezen. Vijf aanvragen betroffen stadsvernieuwingknelpunten in de vorm van huurders van verworven bedrijfsruimte. Deze zijn met behulp van VSBS-steun verplaatst. Eén aanvraag had betrekking op een verhuizing op verzoek van de gemeente. En slechts 4 aanvragen betroffen verbouwingen, waarvan één gecombineerd met inkomenssteun. Verplaatsingen naar winkelconcentraties zijn niet voorgekomen. Het verdwijnen van detailhandel in de binnenstraten van het Westerkwartier is een gevolg geweest van 'natuurlijke processen'. In de Olofsbuurt is het spreidingspatroon van de detailhandel hetzelfde gebleven. Wat zich aan ambachtelijke bedrijvigheid gehandhaafd heeft in de buurten, heeft dit gedaan zonder steunverlening.

De uitvoering van het beleid, gericht op stimulering van de bedrijvigheid is in de stadsvernieuwinggebieden zodoende minder succesvol geweest, dan dat gericht op verplaatsingen. Een verklarende factor hierbij zou kunnen zijn, dat men bij de stimulering veelal afhankelijk is geweest van initiatieven van de kant van de ondernemers. Het is echter mogelijk, dat een ruimere bekendmaking van het bestaan van de VSBS en een actieve benadering van de ondernemers tot een vergroting van de mogelijkheden op het terrein van stimulering had kunnen leiden. Daarnaast speelt waarschijnlijk de wijze van aanpak van de stadsvernieuwing een belangrijke rol. De nadruk heeft op de woonfunctie gelegen, en de maatregelen ten aanzien van de bedrijven zijn voornamelijk een afgeleide geweest van het volkshuisvestings-, stedenbouwkundig- en milieuhygiënisch beleid. Een actief stimule-

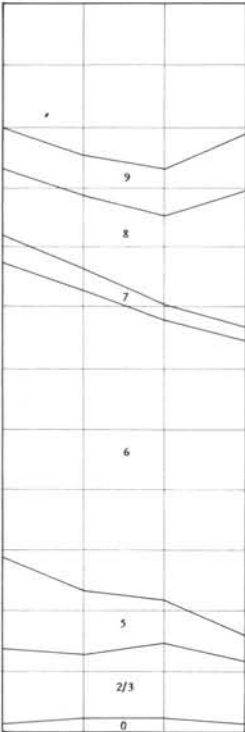
rend beleid met betrekking tot bedrijven en werkgelegenheid is niet gevoerd. Ook achten de ondernemers de informatie over en hun betrokkenheid bij de planvorming onvoldoende. Hier zijn zodoende directe aanknopingspunten te vinden voor een verbetering van de aanpak van de stadsvernieuwing, waar het de bedrijven betreft. Uit de analyse van de huisvestingssituatie is tenslotte naar voren gekomen hoe belangrijk de mogelijkheid tot uitbreiden van bedrijfs- en winkelruimte is voor die bedrijven en winkels die niet in het kader van de stadsvernieuwing verhuizen. Voor het toekomstige stadsvernieuwingsbeleid lijkt het daarom van groot belang meer aandacht aan de uitbreidingsbehoefte van bedrijven te schenken, die in de stadsvernieuwinggebieden blijven gehandhaafd. Op die manier kan eerder worden voorkomen, dat incrementele noodoplossingen worden ontwikkeld, die het bestaan van de bedrijven op langere termijn opnieuw bedreigen. In hoofdstuk 7 zal een en ander nader worden uitgewerkt.

Grafiek: geïndiceerde ontwikkeling van het aantal vestigingen per bedrijfstak en in totaal voor Delft, Olofsbuurt en Westerkwartier

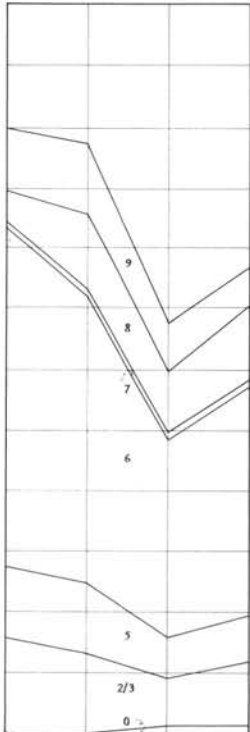
Delft
(1976-1984)

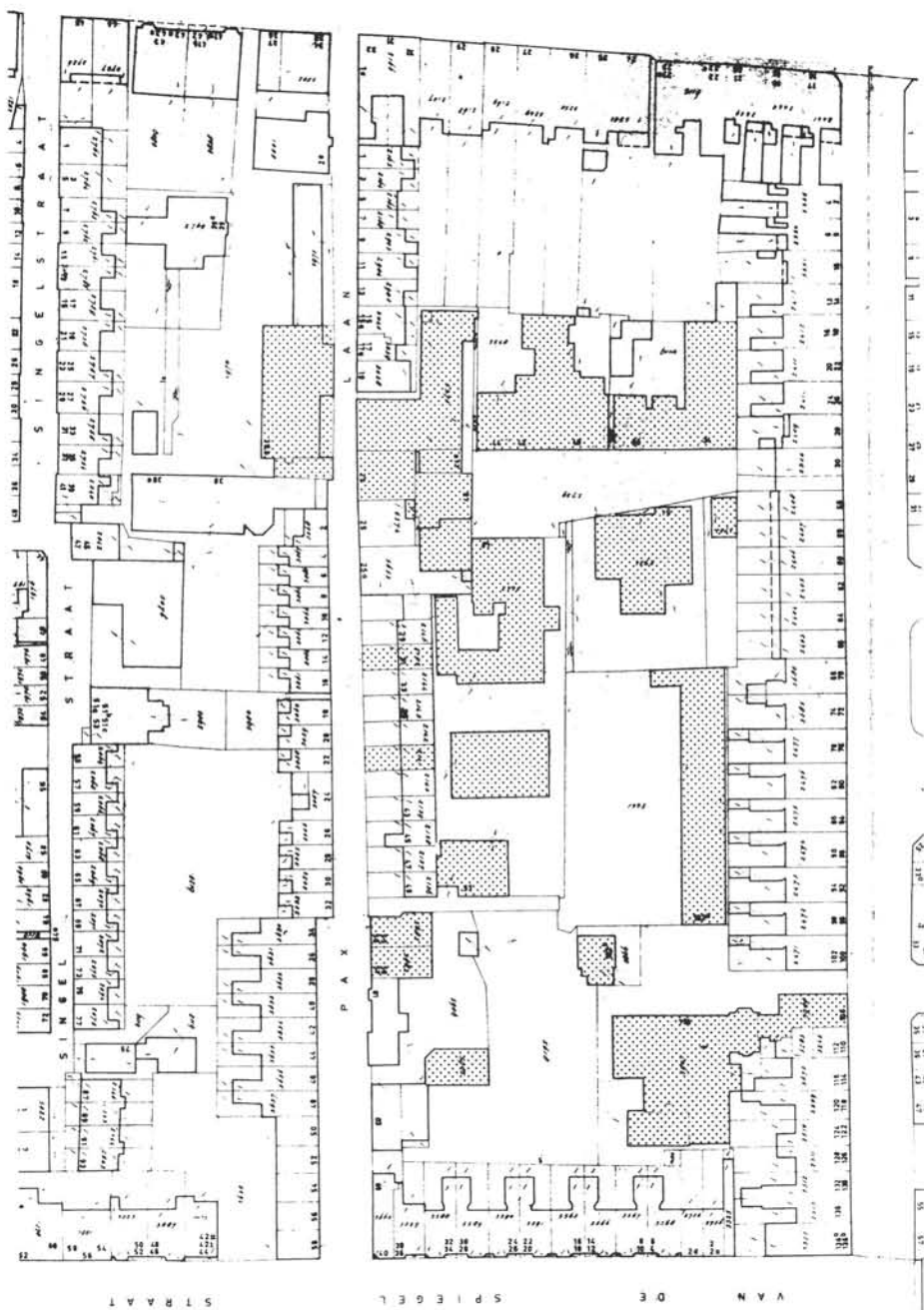


Olofsbuurt
(1976-1985)

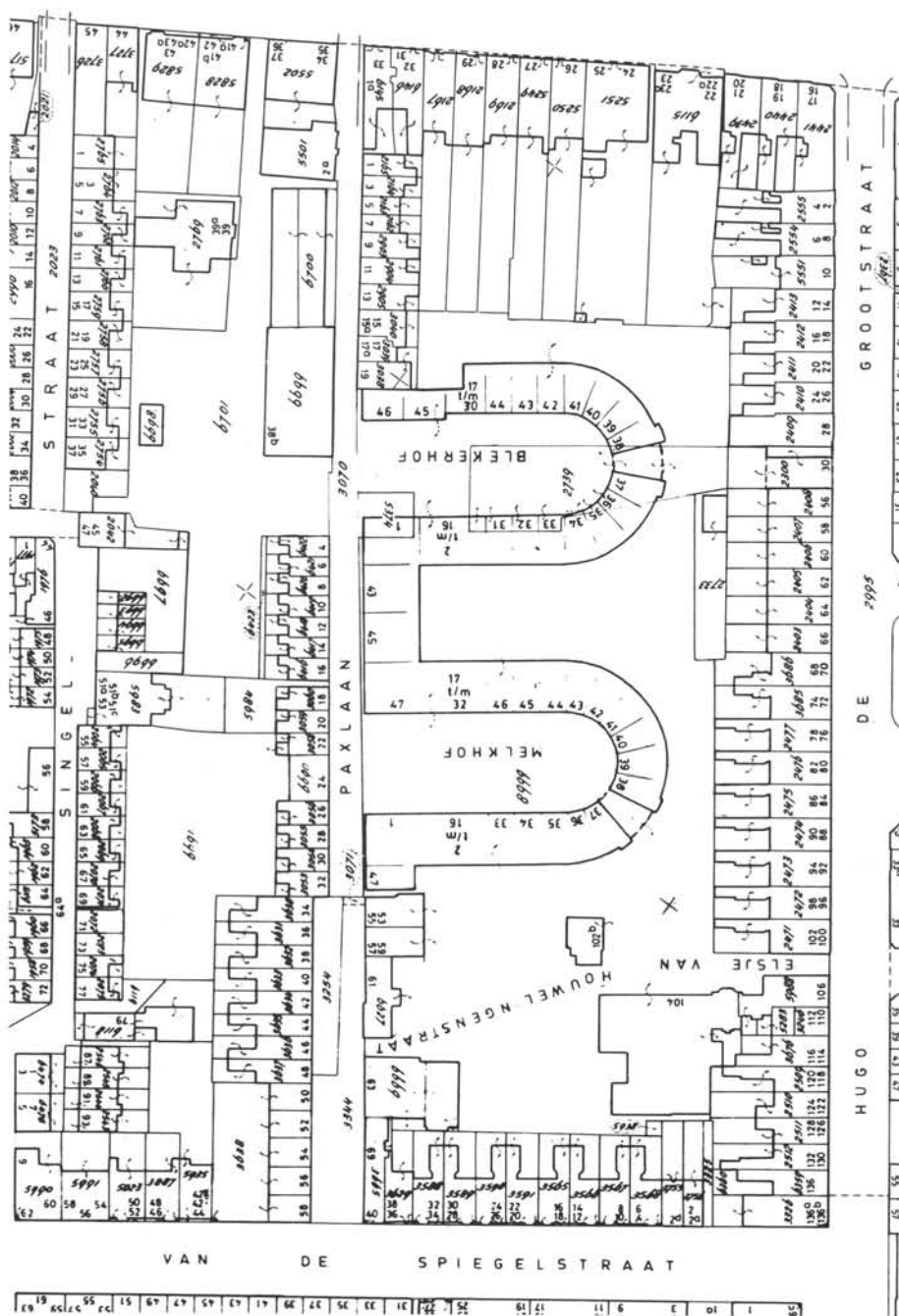


Westerkwartier
(1976-1985)





Kaart 3a: Oude situatie; gerasterd: de inmiddels uitgeplaatste bedrijven (Olofsbuurt)



Kaart 3b: Nieuwe situatie na uitplaatsing van bedrijven en nieuwbouw van woningen

STEUNVERLENING AAN BEDRIJVEN IN DE PERIODE 1981 TOT EN MET 1985

Inleiding

Op 1 december 1980 is de Verordening Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (VSBS) in werking getreden. Op grond van deze verordening kon aan bedrijven financiële steunverlening worden verstrekt bij voortzetting, verplaatsing of beëindiging. De verordening was gebaseerd op de Kaderregeling Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (KSBS) van het Ministerie van Economische Zaken, welke van kracht was in de 14 ISR-gemeenten. Deze gemeenten werd bij de toepassing van de regeling een grote mate van vrijheid gelaten. Slechts langs twee wegen voerde het Ministerie controle uit. Enerzijds waren de verordeningen aan goedkeuring onderhevig, anderzijds werden de gemeenten verplicht jaarlijks verslag te doen van de financiële stand van zaken. Wanneer in een gemeente het kasgeld de omvang van twee jaarbudgetten te boven zou gaan, kon namelijk een korting op de uitkering volgens de verdeelsleutel worden toegepast.

Algemeen uitgangspunt van de KSBS was "verzachting c.q. eliminatie van met het stadsvernieuwingsproces samenhangende knelpunten voor het bedrijfsleven De regeling beoogt niet een schadevergoedingsregeling te zijn" (Nederlandse Staatscourant 29-10-1980 nr.210). Daarnaast stond het de gemeenten vrij subdoelstellingen te formuleren.

De bedrijven dienden aan een aantal formele voorwaarden te voldoen om voor steunverlening in aanmerking te komen. Bovendien moest het voornemen passen in het vastgestelde ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente. Tot de formele voorwaarden behoorden het aantal werkzame personen (detailhandel maximaal 25, overige bedrijven maximaal 50), levensvatbaarheid van het bedrijf, ligging in een aangewezen gebied, een redelijke vestigingstermijn en het bezit van de vereiste vergunningen. De subsidie-aanvraag moest ingediend worden vóór aanvang der werkzaamheden, en er mocht geen steunverlening worden ontvangen op grond van andere regelingen, met uitzondering van de Wet Investeringsrekening (WIR), de Algemene Bijstandswet en de Hoofdpijnen Bedrijfsbeëindigingshulp. De werkzaamheden dienden tenslotte door een erkend bouwbedrijf te worden verricht. Ondernemers waarvan het bedrijf niet in een aangewezen gebied gevestigd was, maar die hun omzet wel grotendeels in dat gebied behaalden, kwamen ook voor steun in aanmerking.

Naast deze formele voorwaarden moest het voornemen (verplaatsing, beëindiging, voortzetting) passen in het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in een nota betreffende de gewenste ruimtelijk-economische structuur in het aangewezen gebied, de zogenaamde RES-nota. In Delft is de

steunverlening niet alleen van toepassing geweest in de stadsvernieuwingsgebieden, maar tevens in de gehele binnenstad. Algemene doelstelling van de RES-nota voor de binnenstad van Delft is "de variatie en hoeveelheid bedrijven zoveel mogelijk aanpassen aan de behoeften van en mogelijkheden in de wijk". Deze doelstelling wordt niet veel verder uitgewerkt. De toetsingscriteria voor de beoordeling van steunaanvragen blijven in globale termen gesteld. Enkele voorbeelden:

- aan detailhandelaren wordt VSBS-steun verleend indien de plannen van de ondernemer de levendigheid van de binnenstad of de dienstverlening aan de consument verhogen
- winkels en overige bedrijven komen in aanmerking voor VSBS-steun als zij plannen ontwikkelen die ondersteunend werken voor het toerisme in de binnenstad van Delft.

De RES-nota's voor de Olofsbuurt en het Westerkwartier bevatten geen algemene doelstelling. Zij zijn wel iets verder uitgewerkt dan de RES-nota voor de binnenstad. Zo vindt een beoordeling plaats van de positie van de winkels, welke leidt tot een lichte voorkeur voor concentratie. Bij de overige bedrijven is het uitgangspunt handhaving van wat er aanwezig is, met uitzondering van verplaatsing van hinderlijke bedrijven.

Met ingang van 1 januari 1985 is de VSBS enigszins gewijzigd overgenomen in de subsidieverordening voor het stadsvernieuwingsfonds. De middelen ter ondersteuning van bedrijven maken sindsdien deel uit van dit stadsvernieuwingsfonds. Op de inhoud van de thans geldende subsidieverordening wordt in hoofdstuk 6 ingegaan. In dit hoofdstuk vindt een evaluatie plaats van de steunverlening aan bedrijven in Delft. Dit gebeurt in eerste instantie op basis van administratieve gegevens van de gemeente omtrent aanvragen, toekenningen en afwijzingen van steunverlening in de periode 1981-1985. De resultaten hiervan zijn te vinden in paragraaf 5.2. De vraagstelling voor dit gedeelte van het onderzoek betrof de omvang en samenstelling van de steunverlening, en de argumentatie bij het afgeven van beschikkingen. Vervolgens komen in paragraaf 5.3 de aanvragers van subsidie aan bod. Onder hen is een telefonische enquête gehouden, met als voornaamste doel vast te stellen welke effecten de steunverlening heeft gehad op het functioneren van het bedrijf. De evaluatie van de steunverlening heeft niet alleen betrekking op de periode waarin de VSBS van kracht was. Zij bestrijkt immers ook het jaar 1985. De voorwaarden voor steunverlening waren in dat jaar echter grotendeels dezelfde als in de VSBS-periode. De VSBS is aanvankelijk immers min of meer integraal overgenomen als bedrijvenhoofdstuk in de subsidieverordening. Pas in 1986 zijn er enkele wijzigingen in aangebracht.

Voorafgaand aan de bespreking van de steunverlening in Delft, vindt eerst in paragraaf 5.1 een evaluatie plaats van de steunverlening in alle KSBS-gemeenten over de periode 1981-1984. In paragraaf 5.4 wordt dit deelonderzoek afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies.

5.1. DE KADERREGELING STEUN BEDRIJVEN STADSVERNIEUWING: EEN EVALUATIE

In deze paragraaf vindt een vergelijking plaats tussen de gemeente Delft en de overige 13 voormalige KSBS-gemeenten ten aanzien van de omvang en samenstelling van de steunverlening en de voorwaarden waaronder deze geschiedde in de periode 1981-1984.

De voorwaarden voor steunverlening in de gemeente Delft bleken in de periode 1981-1984 op een aantal punten af te wijken van de overige KSBS-gemeenten. In een onderzoek door Slootweg (1) naar de toepassing van de KSBS in de 14 gemeen-

ten kwam als kenmerkend voor Delft ondermeer naar voren de omvang van het voor steunverlening aangewezen gebied. Het omvatte naast de aangewezen stadsvernieuwingsgebieden tevens de gehele binnenstad. Voorts bleek de behandelingsduur van de subsidieaanvragen in Delft relatief lang te zijn. Een kenmerkende subdoelstelling bij de toepassing van de VSBS was het realiseren van bestemmingwijzigingen van werken naar wonen. De steunverlening was aan een maximum gebonden. In Delft was dit gesteld op f 150.000,-. Ook in de meeste andere gemeenten werd dit als maximum gehanteerd.

Door Rosemann c.s. (2) is met behulp van de jaarlijkse rapportages, uitgebracht aan het Ministerie van EZ, het uitgavenpatroon van alle KSBS-gemeenten over de periode 1981-1984 onderzocht. Nagenoeg alle KSBS-gemeenten blijken aanzienlijke reserves te hebben opgebouwd eind 1984. De uitgaven in de gemeente Delft blijken echter ver beneden het gemiddelde uitgavenniveau in de categorie middelgrote gemeenten te liggen. Voor de gemeente Delft blijken de rapportages bij het Ministerie van EZ niet geheel overeen te komen met de administratieve gegevens van het bureau Economische Zaken en Werkgelegenheid (EZW) van de gemeente (zie paragraaf 5.2). Ook wanneer de gegevens van het bureau EZW gehanteerd worden komt het uitgavenpercentage echter slechts op 58.9%.

Tabel 5.1: Som van uitgaven en lopende verplichtingen eind 1984, als % van de inkomsten uit stortingen door het Ministerie van EZ in de periode 1981-1984

Rotterdam	99.5	
Amsterdam	68.8	
Den Haag	67.3	
Utrecht	66.0	
Grote steden		77.1
Hilversum	95.8	
Groningen	86.1	
Leeuwarden	69.9	
Schiedam	67.1	
Dordrecht	64.9	
Arnhem	64.0	
Alkmaar	58.2	
Delft	52.6	
Leiden	47.6	
Haarlem	45.1	
Middelgrote KSBS-gemeenten		65.1
Totaal		74.2

Achter deze ontwikkeling van de uitgaven blijken belangrijke verschillen schuil te gaan in het gebruik van de subsidieregeling. Uit het onderzoek van Slootweg is gebleken dat hierbij met name verschillen bestaan in het al dan niet actieve gebruik van de subsidieregeling, de omvang van het voor steunverlening aangewezen gebied, de hoogte van de toegekende subsidies, en de voorwaarden voor steunverlening. In vergelijking met de andere gemeenten was de omvang van het voor steunverlening aangewezen gebied in Delft zoals gezegd ruim bemeten. Zoals verderop zal blijken ligt ook de hoogte van de toegekende subsidies boven het gemiddelde en zijn de voorwaarden voor steunverlening voorts voornamelijk van formele aard. Van een actief gebruik van de subsidieregeling kan echter nauwelijks worden gesproken. Ten tijde van het onderzoek van Slootweg was Delft een van de weinige gemeenten die het toegekende budget voor het grootste deel besteedden. Hierin is

in latere jaren echter verandering gekomen.

Uit het onderzoek van Rosemann c.s. is tevens naar voren gekomen dat de verhouding tussen de steunverlening aan individuele ondernemers (subjectsubsidie) en de gemeentelijke bijdragen bij de totstandkoming van bedrijfsruimte (objectsubsidie) sterk verschilt tussen de grote steden en de overige KSBS-gemeenten. Vooral in Amsterdam is prioriteit gegeven aan de subsidiëring van bedrijfsruimte (tabel 5.2). In Delft zijn geen VSBS middelen gebruikt voor objectsubsiëring. Ook in een aantal andere middelgrote gemeenten is dit het geval. Gelet op de omvangrijke reserves eind 1984, zijn de financiële mogelijkheden daartoe wel aanwezig geweest.

Tabel 5.2: Verhouding tussen subject- en objectuitgaven in de KSBS-gemeenten over de periode 1981-1984

Amsterdam	34 - 66	
Den Haag	44 - 56	
Utrecht	45 - 55	
Rotterdam	73 - 27	
Grote steden		51 - 49
Hilversum	23 - 77	
Groningen	49 - 51	
Alkmaar	55 - 45	
Haarlem	71 - 29	
Schiedam	74 - 26	
Dordrecht	100 - 0	
Delft	100 - 0	
Leeuwarden	100 - 0	
Arnhem	100 - 0	
Leiden	100 - 0	
Overige KSBS-gemeenten		68 - 32
Totaal		55 - 45

Op grond van de resultaten van een aantal interviews die in het kader van dit onderzoek zijn gehouden in de gemeenten Rotterdam, Amsterdam en Den Haag kan voorts gesteld worden dat in de grote steden de steunverlening aan bedrijven veelmeer is ingebed in de uitvoering van de stadsvernieuwing dan in de gemeente Delft het geval is geweest (zie paragraaf 5.2). In Rotterdam worden de bedrijven bijvoorbeeld actief benaderd door medewerkers van de Dienst Midden- en Kleinbedrijf, welke speciaal is opgericht voor de uitvoering van de subsidieregeling. Ook ligt het subsidiabele gedeelte van de kosten van verbouwing en verplaatsing op een hoger niveau wanneer er sprake is van dwang in verband met sloop- of renovatieprojecten. Een andere indicatie voor deze stelling kan gevonden worden in het aantal aanvragen voor steunverlening bij bedrijfsbeëindiging. In Delft is deze vorm van steunverlening nog niet gehanteerd. In de grote steden daarentegen maakt zij een belangrijk deel uit van de totale hoeveelheid steunverleningen (tabel 5.3).

Tabel 5.3: Verhouding tussen het aantal steunverleningen voor respectievelijk beëindiging, verbouwing en verplaatsing in een aantal KSBS-gemeenten over de periode 1981-1984

Rotterdam	30 - 30 - 30	
Amsterdam	29 - 18 - 53	
Utrecht	6 - 47 - 47	
Den Haag	niet bekend	
Grote steden		28 - 27 - 45
Arnhem	26 - 42 - 32	
Alkmaar	21 - 64 - 15	
Leiden	8 - 26 - 66	
Delft	0 - 44 - 56	
Groningen	niet bekend	
Overige KSBS-gemeenten		13 - 40 - 47

Naast de uitgaven over de periode 1981-1984 is in het onderzoek van Rosemann c.s. ook voor een aantal KSBS-gemeenten de gemiddelde aangegane verplichting per toekenning van steunverlening bepaald. De gemeente Delft blijkt in dit opzicht boven het gemiddelde uit te komen, zowel in vergelijking met de overige middelgrote gemeenten als in vergelijking met alle gemeenten.

Tabel 5.4: Gemiddeld aangegane verplichting per steunverlening 1981-1984

Utrecht	54.000	
Amsterdam	47.900	
Rotterdam	41.800	
Den Haag	30.700	
Grote steden		40.300
Leiden	53.300	
Delft	45.200	
Arnhem	44.100	
Alkmaar	31.400	
Groningen	27.500	
Overige KSBS-gemeenten		38.200
Totaal		39.900

De basis van het hoge subsidiebedrag per steunverlening is gelegd in de periode 1981-1983. In 1984 en 1985 was van een sterke daling sprake (zie paragraaf 5.2). In 8 andere KSBS-gemeenten heeft een dergelijke ontwikkeling niet plaatsgevonden. Delft neemt in dit opzicht dan ook een wat uitzonderlijke positie in.

5.2. HET GEBRUIK VAN DE SUBSIDIEREGELING IN DELFT

Inleiding

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de steunverlening aan bedrijven in Delft over de periode 1981-1985. Allereerst wordt ingegaan op de omvang en samenstelling van de steunverlening. Het betreft hierbij zowel de ontwikkeling van het aantal beschikkingen naar de verschillende vormen van steunverlening, als

de met deze beschikkingen gemoeide financiële verplichtingen. Vervolgens komt aan de orde de argumentatie bij het afgeven van beschikkingen. Op welke gronden is steun toegekend danwel afgewezen, en hoe verloopt de toetsing van subsidieaanvragen? Tot slot wordt ingegaan op de reserveringen voor de periode 1986-1991.

De toepassing van de subsidieregeling is niet beperkt tot de stadsvernieuwingsgebieden Olofsbuurt en Westerkwartier. De gehele binnenstad van Delft was tevens aangewezen als steunverleningsgebied. Het merendeel van de subsidieaanvragen en van de ondersteuning van bedrijven is ook geconcentreerd in de binnenstad. In de eigenlijke stadsvernieuwingsgebieden is slechts een gering gedeelte van de middelen besteed.

Overzicht van de steunverlening aan bedrijven van 1 december 1980 tot 31 augustus 1985

In Delft zijn in de periode 1 december 1980 tot en met 31 augustus 1985 56 beschikkingen afgegeven. In totaal vonden 36 toekenningen en 20 afwijzingen plaats. In tabel 5.5 staat het aantal beschikkingen per jaar weergegeven.

Tabel 5.5: Aantal beschikkingen, toekenningen en afwijzingen voor steunverlening van 1981 tot en met 1985

jaar	aantal beschikkingen	aantal toekenningen	aantal afwijzingen
1981	5	3	2 (40%)
1982	3	3	- (0%)
1983	6	5	1 (17%)
1984	25	16	9 (36%)
1985	17	9	8 (47%)
totaal	56	36	20 (36%)

In 1984 neemt het aantal beschikkingen sterk toe. De regeling begint dan waarschijnlijk meer bekendheid te genieten. Het aandeel van de afwijzingen in het aantal beschikkingen neemt toe. Dit zou erop kunnen wijzen dat de toetsing strenger verloopt. Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat dit inderdaad het geval is. Aanvragen voor steunverlening bij beëindiging van het bedrijf zijn in deze periode niet ingediend. De verdeling van het aantal toekenningen over voortzetters en verplaatsters is in totaal ongeveer gelijk (zie tabel 5.6).

Tabel 5.6: Verdeling van het aantal steunverleningen over voortzetters en verplaatsters

	1981	1982	1983	1984	1985	totaal
voortzetters	2	1	0	9	4	16
verplaatsters	1	2	5	7	5	20
totaal	3	3	5	16	9	36

De met de toekenning van steunverlening gepaard gaande financiële verplichtingen per jaar en per toekenning zijn opgenomen in tabel 5.7. De administratieve gegevens van het bureau EZW komen niet geheel overeen met de rapportages aan het

Ministerie van EZ (zie paragraaf 5.1). De som van uitgaven en nog lopende verplichtingen eind 1984, zoals deze uit de rapportages naar voren komt ligt namelijk f147.000,- lager dan de som van aangegane verplichtingen volgens de gegevens van het bureau EZW. Dit bedrag komt overeen met de steunverlening aan een bedrijf waarvan het pand is aangekocht door de gemeente.

Tabel 5.7: Aangegane verplichtingen per jaar en per toekenning van steunverlening

jaar	aangegane verplichtingen	
	totaal	gemiddeld
1981	298.000,-	99.333,-
1982	215.000,-	71.666,-
1983	354.000,-	70.800,-
1984	500.500,-	31.281,-
1985	162.000,-	18.000,-

Het totaal aan aangegane verplichtingen per jaar neemt in 1984 sterk toe. De gemiddeld aangegane verplichting per toekenning neemt sterk af. Deze laatste tendens zet in 1985 door. Een verschuiving in het aandeel van voortzetters c.q. verplaatsingen vormt hiervoor geen verklaring. Het blijkt dan ook dat het gemiddeld bedrag per toekenning zowel bij voortzetters als verplaatsers sterk afneemt (zie tabel 5.8).

Tabel 5.8: Gemiddeld aangegane verplichting naar voortzetters en verplaatsers

jaar	gemiddeld aangegane verplichting	
	voortzetters	verplaatsers
1981	75.000,-	147.716,-
1982	47.000,-	84.000,-
1983	-	70.800,-
1984	17.111,-	50.929,-
1985	22.000,-	14.800,-
gemiddelde '81-'85	27.438,-	54.511,-

Vooral bij de verplaatsers is er sprake van een scherpe daling. Zozeer zelfs dat in 1985 de gemiddeld aangegane verplichting per toekenning bij voortzetters hoger is dan bij verplaatsers. Vergelijken we de gemiddeld aangegane verplichting in de jaren 1984 en 1985 met het gemiddelde over de jaren 1981-1983, dan ziet het beeld er als volgt uit.

Tabel 5.9: Geïndiceerde ontwikkeling van de gemiddeld aangegane verplichtingen voor voortzetters en verplaatsers

	voortzetters		verplaatsers	
	100	(f 65.667,-)	100	(f 83.715,-)
1981-1983	100	(f 65.667,-)	100	(f 83.715,-)
1984	27		61	
1985	34		18	

De gemiddeld aangegane verplichting bij de voortzetters bedraagt in 1985 nog slechts één derde van die in de periode 1981-1983. Bij de verplaatsters is de afname nog geprononceerder. Uit navraag bij de gemeente is naar voren gekomen dat achter deze opvallende ontwikkeling geen bewust beleid schuil gaat. Het is louter een gevolg van een afname van het gemiddeld aangevraagde bedrag voor steunverlening door de betrokken bedrijven. In tabel 5.10 is opgenomen de verdeling van de toekenningen van steunverlening over de verschillende bedrijfscategorieën.

Tabel 5.10: Verdeling van de toekenningen van steunverlening over de bedrijfscategorieën

bedrijfscategorie	totaal	voortzetters	verplaatsters
winkels VGM	5	5	-
winkels DOG	8	7	1
horeca	2	2	-
ambacht/industrie	6	-	6
groothandel	2	-	2
garagebedrijven	6	-	6
zakelijke diensten	4	-	4
bouwnijverheid	2	1	1
rederijen	1	1	-
totaal	36	16	20

De steun aan voortzetters is terecht gekomen bij detailhandel en horeca. Verplaatsingssteun richtte zich op productiebedrijven. Hoewel een duidelijke argumentatie in veel gevallen ontbreekt (zie verderop) lijken overwegingen met betrekking tot behoud van het verzorgingsniveau in de buurt bij de voortzetters van belang te zijn geweest. Bij de verplaatsingen kunnen een geringe buurtgebondenheid en een mogelijk hinderlijk karakter een rol hebben gespeeld. De verdeling van de afwijzende beschikkingen over de bedrijfscategorieën laat een gevarieerd beeld zien (zie tabel 5.11). Zoals hierna zal blijken houdt dit verband met de gronden waarop aanvragen voor steunverlening zijn afgewezen.

Tabel 5.11: Verdeling van de afwijzingen van steunverlening over de bedrijfscategorieën

bedrijfscategorie	aantal
winkels VGM	3
winkels DOG	2
horeca	2
ambacht/industrie	1
groothandel	2
garagebedrijven	1
zakelijke diensten	1
bouwnijverheid	1
opslag	1
onbekend	6
totaal	20

In de detailhandel en horeca vinden we de helft van de afwijzingen (met uitzondering van de beschikkingen ten aanzien van bedrijven met onbekende activiteit).

Argumentatie bij afwijzing en toekenning van de subsidie

Naast de omvang en samenstelling van de steunverlening is op basis van de dossiers bij het bureau EZW onderzocht op welke gronden steun is toegekend dan wel afgewezen.

De toetsing van subsidieaanvragen verloopt sinds 1984 in twee fasen. Het bureau EZW verricht eerst een globale toetsing of steunverlening gewenst is, en wanneer deze positief uitvalt wordt een advies ingewonnen van het Regionaal Dienstverleningscentrum Kleinbedrijf (RDK), dat daartoe een gedetailleerd onderzoek verricht van het betreffende bedrijf. Deze indeling in twee fasen is gekozen om aanvragers snel een principe-uitspraak te kunnen geven over het al dan niet verlenen van subsidie. Ook bespaart de gemeente op deze wijze onnodige advieskosten. De uiteindelijke beslissing tot steunverlening wordt genomen in het coördinatie-overleg stadsvernieuwing. Het streven is om aanvragen binnen 6 weken af te ronden.

In de periode 1981-1985 werden de volgende argumenten door de gemeente genoemd bij afwijzing van steunaanvragen (meerdere argumenten per geval zijn mogelijk).

Tabel 5.12: Gehanteerde argumenten bij afwijzing van steunverlening

	totaal	det./horeca	rest	onbekend
- verbouwing niet subsidiabel	5	1	1	3
- niet redelijke termijn gevestigd	4	1	2	1
- aanvraag te laat ingediend	5	2	1	2
- al eerder steun gehad	2	1	1	
- niet levensvatbaar	1		1	
- niet gevestigd in SV-gebied	1		1	
- bedrijf is nevenverdiensite	1			1
- bedrijf gestaakt	1			1
- winst niet laag genoeg voor inkomenssteun	1	1		
- hogere huur staat los van verbouwing	1	1		
- geen relatie SV - omzetvermindering	2	2		
- geen relatie SV - verplaatsing	2	1	1	
- belang buurt niet gediend met verplaatsing (RES, bestemmingsplan)	4	1	3	

Formele argumenten spelen een belangrijker rol dan de inhoudelijke toetsing aan de RES en door de aanvragers geclaimde gevolgen van de stadsvernieuwing. Belangrijke verschillen in argumentatie tussen detailhandel/horeca enerzijds en de rest anderzijds bestaan dan ook niet.

Een toelichting bij de toetsing aan de RES en het bestemmingsplan wordt in 3 gevallen gegeven en luidt:

- het voornemen past niet in het bestemmingsplan (woondoeleinden)
- het nieuwe gebruik van het pand (ander bedrijf) is geen verbetering van de RES
- verlies van bedrijvigheid tegengaan.

Bij de toekenning van steun werden de volgende argumenten gehanteerd:

- a. Het RDK toetst op de rechtmatigheid van de vestiging (in het bezit van de vereiste vergunningen), op de levensvatbaarheid, de vestigingstermijn, de ligging (in een aangewezen gebied), en de RES (zonder toelichting), alsmede op de juistheid van de opgegeven kosten.
- b. De afdeling EZ geeft als verdere argumenten/voorwaarden (meerdere per geval mogelijk).

Tabel 5.13: Gehanteerde argumenten bij toekenning van steunverlening

	totaal	det./horeca	rest
- past in RES/bestemmingsplan	14	6	8
- relatie SV - omzetverlies	2	2	
- zekerheid over gebruik achter te laten pand	6		6
- verbetering bedrijfsvoering	5	1	4
- SV-noodzaak (uitplaatsing)	4		4
- financiering rond	1		1

Voorts toetst EZ altijd op het tijdstip van indiening (vóór aanvang der werkzaamheden).

Bij de toekenningen zijn de meer inhoudelijke argumenten te vinden. Oplossing van stadsvernieuingsknelpunten, boetebedingen ten aanzien van vrijgekomen panden, en verbetering van de bedrijfsvoering spelen tezamen een even grote rol als de toetsing aan de RES. Een toelichting bij de toetsing aan de RES wordt in zes gevallen gegeven (drie maal voor detailhandel/horeca en drie maal voor de rest), en bestaat uit algemene argumenten als:

- versterking van het winkelgebied
- behoud van de bedrijvigheid (verplaatsing over korte afstand)
- behoud van het verzorgingsniveau
- verlevendiging van de binnenstad.

Steunverlening aan bedrijven in de nieuwe situatie

Met ingang van 1 januari 1985 is de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing in werking getreden. Deze laat de gemeenten een grotere vrijheid ten aanzien van het stellen van prioriteiten en de daaraan verbonden verdeling van de financiële middelen. Dit geldt ook voor de steunverlening aan bedrijven. Kreeg men in de oude situatie jaarlijks een bepaald bedrag toegekend van het Ministerie van EZ, nu zitten deze middelen tezamen met andere voorheen specifieke uitkeringen in de algemene pot die volgens een sleutel over de gemeenten verdeeld wordt. Het is vervolgens aan de gemeenten dit geld naar eigen goeddunken te verdelen over de verschillende beleidssectoren. Ook de opzet van de verordeningen waarin de voorwaarden voor steunverlening geregeld worden is een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden: deze behoeft geen goedkeuring meer van het Ministerie van EZ.

Vanaf 1 januari 1980 tot 1 januari 1985 kreeg de gemeente Delft f2.320.000,- toegekend in het kader van de KSBS. Uit de evaluatie is gebleken dat hiervan f1.367.000,- is besteed c.q. verplicht in dezelfde periode, zodat er voor f953.000,- aan fondsvorming is gedaan. Voor het jaar 1985 was aanvankelijk f400.000,- gereserveerd. Dit bedrag is eerst met 10% verlaagd als gevolg van de bezuinigingen en vervolgens eenmalig opgehoogd met f240.000,-. Dit laatste als compensatie voor de storting van de VSBS-reserves in het algemene stadsvernieuingsfonds, en om

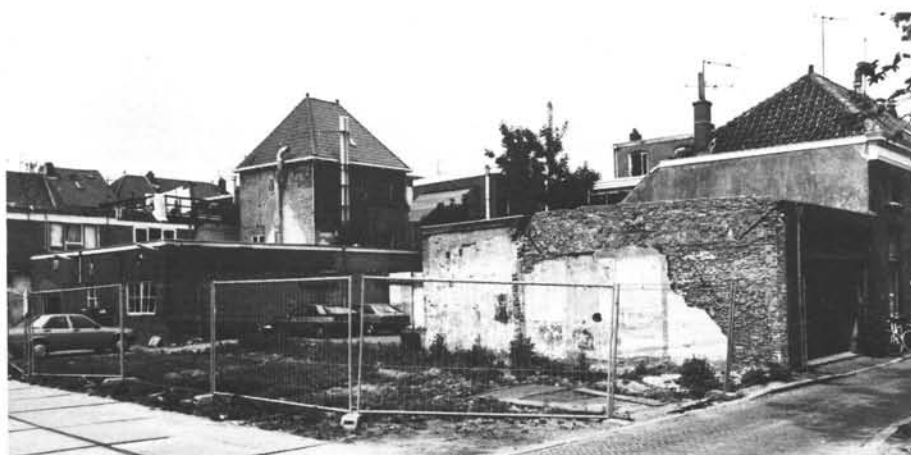
aan gedane verplichtingen te kunnen voldoen. Voor de periode 1986-1991 is in het Meerjarenprogramma jaarlijks f450.000,- gereserveerd. Voorts heeft de gemeente Delft voor de periode 1986-1991 een aparte post op de begroting voor de sanering van milieuhinderlijke bedrijven. Deze bedraagt jaarlijks f375.000,- en is bedoeld voor sanering aan de bron.

In de onderstaande tabel is weergegeven wat de voormalige ISR-gemeenten in 1985 ten behoeve van bedrijven reserveerden (in % van het gemeentelijk stadsvernieuwingsfonds volgens de verdeelsleutel). Voor de gemeente Delft is in deze tabel echter uitgegaan van een reservering van f450.000,-. Ook in de andere gemeenten kunnen de cijfers later zijn bijgesteld. Bovendien zijn voor alle gemeenten de reserveringen ten behoeve van KSBS-achtige steunverlening en voor sanering van hinderlijke bedrijven bij elkaar opgeteld. Een derde vertekening vormt het doorschuiven van opgebouwde VSBS-reserves naar 1985 hetgeen in een aantal gemeenten is gedaan. Wanneer een correctie wordt gemaakt voor de feitelijke reservering in 1985 dan bedraagt deze in Delft ruim 10% van het gemeentelijk stadsvernieuwingsfonds volgens de verdeelsleutel. Dit ligt ruim boven het aandeel van de voorheen op bedrijven gerichte subsidieregelingen van het Rijk in het algemeen stadsvernieuwingsfonds (circa 6%). Ook in vergelijking met de overige ISR-gemeenten heeft de gemeente Delft relatief ruime reserveringen gedaan.

Tabel 5.14: Reserveringen voor bedrijven in 1985 (in % van het gemeentelijk stadsvernieuwingsfonds volgens de verdeelsleutel)

Hilversum	16	Haarlem	9
Rotterdam	13	Arnhem	8
Groningen	13	Delft	8
Alkmaar	13	Leeuwarden	6
Leiden	12	Schiedam	6
Den Haag	10	Amsterdam	3
Dordrecht	10	Utrecht	3

Bron: S. Slootweg en R. Verstegen: Bedrijvensubsidie, smeermiddel voor stadsvernieuwingsproces, in: Renovatie en Onderhoud, april 1985



Een terrein aan de Yperstraat; hier zat vroeger een afvalstoffengroothandel, verplaatst met VSBS-subsidie.

Uit de meerjarenraming stadsvernieuwing 1986-1991 van de gemeente Delft blijkt echter ook, dat de verhoogde prioriteitstelling binnen de gemeente ten aanzien van bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden niet in financiële middelen is vertaald waar het de VSBS-achtige steunverlening betreft. De reserveringen voor deze periode zijn namelijk gelijk aan de stortingen door het Ministerie van EZ in de periode 1980-1984. Dit houdt waarschijnlijk verband met de bestedingen in die jaren, welke achterbleven bij de inkomsten. Een verhoging van het budget voor bedrijven lijkt daarom niet opportuun. In de gemeente Rotterdam, waar de beschikbare middelen in het kader van de VSBS nagenoeg geheel zijn besteed, was dit bijvoorbeeld wel het geval. Kreeg deze gemeente onder het regiem van de KSBS jaarlijks ongeveer 5 miljoen ter beschikking, door de stijging van de uitgaven over de periode 1981-1984 was voor het jaar 1985 een reservering van 12 miljoen noodzakelijk om de steunverlening aan bedrijven op peil te houden.

5.3. DE EFFECTEN VAN DE STEUNVERLENING : RESULTATEN VAN DE ENQUETE ONDER AANVRAGERS VAN SUBSIDIE

Inleiding

In het kader van de evaluatie van de VSBS is een telefonische enquête uitgevoerd onder de ondernemers, die in de periode 1980-1985 subsidie hebben aangevraagd. Van deze 57 ondernemers zijn er 6 niet benaderd, omdat zij niet opgespoord konden worden. Het betreft hier voornamelijk ondernemers die geen steun hebben ontvangen. Eén ondernemer had voor twee vestigingen subsidie-aanvragen ingediend. Van de 50 benaderde ondernemers hebben er 41 hun medewerking aan de enquête verleend, hetgeen neerkomt op een respons van 82%.

Tabel 5.15: Populatie, steekproef en respons bij de VSBS-enquête

	populatie	steekproef	respons
voortzitters	17	17	15
verplaatsters	20	18	14
afwijzingen	20	15	12
totaal	57	50	41

De non-respons bestond uit 5 ondernemers die niet te bereiken waren en 4 ondernemers die geen tijd/geen zin hadden voor medewerking. Bij de non-respons zitten enkele bedrijven die verplaatst zijn in verband met de uitvoering van de stadsvernieuwing. De vragenlijsten bestonden uit een algemeen gedeelte en uit een specifiek gedeelte voor voortzitters, verplaatsters, en afwijzingen van steunverlening. In het algemene gedeelte komen vragen aan de orde met betrekking tot de wijze waarop men van het bestaan van de subsidieregeling op de hoogte is gebracht, eventuele onduidelijkheden in de regeling, en de gang van zaken bij de behandelingsprocedure. Het specifieke gedeelte bevat vragen die op de verschillende vormen van steunverlening betrekking hebben, zoals de aard van de verbouwing bij voortzitters en de ervaringen met boetebedingen bij verplaatsters. Daarnaast zijn in dit gedeelte vragen opgenomen ter evaluatie van de effecten van de toekenning c.q. afwijzing van steunverlening op de activiteiten van de ondernemers en het functioneren van hun bedrijf. Eerst komen de algemene vragen aan de orde. Vervolgens worden de resultaten van de specifieke vragen behandeld.

Ervaringen met de subsidieregeling en de behandelingsprocedures

Uit de enquête is naar voren gekomen dat de ondernemers op velerlei manieren van het bestaan van de subsidieregeling op de hoogte zijn gebracht.

Tabel 5.16: Instanties via welke de geënquêteerden op de hoogte zijn gebracht van de subsidieregeling

via: RDK/KvK	10
winkeliersvereniging/OFD	6
kennis/collega/boekhouder	6
gemeente	8
krant	3
anders	3
onbekend	5
totaal	41

Ruim 60% van de ondervraagden is ingelicht door het 'ondernemerscircuit'. De rol van de gemeente lijkt -althans in directe zin- aan de bescheiden kant. Op de vraag of de regeling meteen duidelijk was antwoordden 15 ondernemers bevestigend. De voornaamste onduidelijkheid waarmee de overige 26 ondernemers geconfronteerd werden is het subsidiabele gedeelte van de verbouwing/verplaatsing (wat wordt gesubsidieerd en in welke mate). Dit werd door 11 van hen genoemd. Daarnaast werd als problematisch ondervonden het ontbreken van informatie over zowel de fiscale aspecten van de steunverlening als het hanteren van boetebedingen. Ook werden enkele suggesties gedaan tot uitbreiding van de steunverlening. Hierbij werd genoemd het laten vervallen van de vestigingsduur-bepaling, waardoor ook starters in aanmerking kunnen komen voor subsidie. Het invoeren van verrekening achteraf was een ander voorstel. Vooral bij een verplaatsing blijkt het moeilijk te zijn vooraf de kosten te bepalen.

Bij het invullen van het aanvraagformulier bleken 25 ondernemers hulp te hebben ontvangen. In verreweg de meeste gevallen (16) betrof dit een medewerker van het RDK. Deze bijstand werd door nagenoeg allen positief beoordeeld. Met de toetsing van de aanvragen door het RDK en het bureau EZW van de gemeente hadden 7 ondernemers moeite, omdat de gehanteerde criteria niet altijd even duidelijk waren. De dubbele toetsing op zich vormde slechts voor weinigen een probleem. Over het algemeen vindt men het een juiste zaak dat er een grondige beoordeling plaats heeft. Bovendien heeft men vaak niets van een dubbele toetsing gemerkt en slechts met één instantie (het RDK) contact gehad. Elf ondernemers hebben problemen ondervonden met de behandelingsduur van hun subsidieaanvraag. Het betreft hierbij in 9 gevallen een aanvraag voor steunverlening bij verplaatsing. De tijd die verstreek voordat de betaling plaatsvond heeft voor de meesten van hen geleid tot financieringsproblemen.

Effecten van het verlenen/afwijzen van steun

Aan degenen die steun hebben ontvangen is gevraagd of zij ook tot verbouwing/verplaatsing zouden zijn overgegaan, indien geen subsidie zou zijn toegekend. Zeven ondernemers antwoordden hierop negatief. Nog eens 11 ondernemers zouden wel verbouwd/verplaatst hebben, maar zouden daarbij minder investeringen hebben gepleegd. Op enkele uitzonderingen na was voor deze 18 ondernemers de subsidie noodzakelijk om de financiering van hun activiteiten rond te krijgen. Slechts

negen ondernemers zouden hun plannen ook zonder subsidie volledig hebben doorgezet. Hieruit blijkt dat de subsidieverlening een gunstig effect heeft gehad op de omvang van de investeringen, en in een aantal gevallen zelfs doorslaggevend is geweest bij het ontplooiën van activiteiten door de ondernemers.

Tabel 5.17: Toekenningen van steunverlening: investeringsgeneigdheid zonder subsidie

zonder subsidie	verbouwd	verplaatst
ja	6	3
ja, maar minder geïnvesteerd	4	7
nee	4	3
n.v.t./weet niet	2	

Er treedt wel een belangrijk verschil op tussen verbouwers en verplaatsters. Bijna de helft van de verbouwers zou de plannen ook zonder subsidie onverkort hebben doorgezet. Dit aandeel ligt bij de verplaatsters aanzienlijk lager. De activiteiten van de ondernemers die geen steun toegekend hebben gekregen, zijn door deze afwijzing weinig beïnvloed. Twee van hen hebben minder geïnvesteerd dan aanvankelijk de bedoeling was. De rest heeft de plannen ook zonder subsidie volledig uitgevoerd. Bij een aantal van de verbouwers (4) heeft de financiering wel enige problemen opgeleverd.

Tabel 5.18: Afwijzingen van steunverlening: investeringsgeneigdheid zonder subsidie

zonder subsidie	verbouwd	verplaatst
ja	6	3
ja, maar minder geïnvesteerd	2	-
nee	-	-
n.v.t.	1	

Gevraagd naar de redenen van de verbouwing/verplaatsing/aanvraag voor inkomens- steun bleek in 13 gevallen een verband met stadsvernieuwings- en renovatiewerkzaamheden in de buurt te bestaan. De verbouwers gaven hierbij te kennen te hebben 'meegerenoveerd' met de omgeving. Bij de verplaatsters was sprake van aankoop van het pand door de gemeente. Hierbij dient aangetekend te worden dat bij de behandeling van steunaanvragen waarschijnlijk ook andere factoren, verband houdend met de stadsvernieuwing, zijn gehanteerd (bijvoorbeeld overlast voor de woonomgeving). De activiteiten van de overige 28 ondernemers stonden volgens hen niet in een direct verband met stadsvernieuwingsactiviteiten in de omgeving. Het betrof hier bijvoorbeeld in 4 gevallen een verplaatsing van een woonhuis naar een bedrijfspand en in 3 gevallen een verplaatsing naar een bedrijfsverzamelgebouw. De verbouwingen hadden betrekking op individuele verbeteringen van onderdelen van het bedrijfspand.

Tabel 5.19: Het al dan niet verbonden zijn van de investering met de stadsvernieuwing

reden	verbonden met SV	los van SV
verbouwing	6	16
verplaatsing	5	12
aanvraag inkomenssteun	2	-

Het al dan niet verbonden zijn van de verbouwing/verplaatsing met stadsvernieuwingsactiviteiten in de omgeving heeft bij de verbouwers verhoudingsgewijs geen invloed op de vraag of men zonder subsidie ook zou hebben verbouwd. Dit ligt anders bij de verplaatsters. Geen van de verplaatsingen, verbonden met stadsvernieuwingsactiviteiten in de omgeving, zou onverkort hebben plaatsgevonden wanneer de subsidie niet zou zijn toegekend. In dit opzicht heeft de steunverlening bij de verplaatsters beter als 'smeermiddel' gewerkt dan bij de verbouwers.

Tabel 5.20: Toekenningen van steunverlening: investeringsgeneigdheid zonder subsidie naar het al dan niet verbonden zijn met de stadsvernieuwing

zonder subsidie	verbouwd		verplaatst	
	los van SV	verbonden	los van SV	verbonden
ja	4	2	4	-
ja, maar minder geïnvesteerd	3	1	3	2
nee	2	2	2	2
n.v.t./weet niet		1	1	

Overigens lijken bij de toekenning van steunverlening bij verplaatsingen een aantal overwegingen impliciet een rol te hebben gespeeld, zoals het 'vullen' van het bedrijfsverzamelgebouw, het versoepelen van de aankoop van panden door de gemeente en het bestrijden van overlast voor de woonomgeving. Ook is de steunverlening in een aantal gevallen gericht geweest op starters in een bedrijfsruimte. Naast (ruimtelijk) economische uitgangspunten lijken deze een belangrijke rol te spelen bij de uiteindelijke beslissing wel of niet steun te verlenen.

De beoordeling van de hoogte van de subsidie laat een gevarieerd beeld zien. Elf ondernemers achtten de subsidie voldoende, acht vonden hem onvoldoende, en negen zagen hem als mooi meegenomen. Deze laatsten hadden op een uitzondering na initiatieven ontpleoid, los van stadsvernieuwingsactiviteiten in de omgeving. Degenen die de subsidie onvoldoende vonden, droegen hiervoor verscheidene argumenten aan. Zo werkt een boetebeding waardedaling van het achter te laten pand in de hand, hetgeen de subsidie grotendeels teniet doet. Soms stond de toegekende subsidie in geen verhouding tot de totale kosten. Gewezen werd ook op de fiscale aspecten. En een vergelijking van de subsidie bij verbetering van een monument ten behoeve van woondoeleinden met de VSBS viel in het voordeel van de eerste uit.

Vier ondernemers hebben als voorwaarde bij steunverlening voor verplaatsing een boetebeding moeten ondertekenen. In twee gevallen leverde dit problemen op met betrekking tot de waardedaling van het achter te laten pand. Ook schijnt deze voorwaarde moeilijkheden te geven bij het verkrijgen van een hypothecaire lening, omdat de hypotheekgever het risico incalculeert bij de hoogte van de te verkrijgen lening. Een ander probleem, dat speelde bij de overige twee ondernemers, was vertraging bij de afhandeling van de subsidieaanvraag. Zij waren namelijk niet de

eigenaar van de achtergelaten bedrijfsruimte, zodat bij hen de verhuurder het boetebeding mede moest ondertekenen. Op het toekomstig gebruik van de bedrijfsruimte konden zij geen invloed uitoefenen.

Tenslotte wordt ingegaan op de gevolgen van het toekennen/afwijzen van steunverlening op het economisch functioneren van het bedrijf.

Tabel 5.21: Invloed van de steunverlening op het functioneren van het bedrijf

soort steun		toename	gelijk	afname	N.B.
verbouwing	aantal wp	4	9	2	
	omzet	10	2	3	
	winst	7	1	3	4
verplaatsing	aantal wp	8	6	-	
	omzet	11	3	-	
	winst	9	2	2	1
afwijzingen ^x	aantal wp	5	4	-	2 ^{xx}
	omzet	9	-	-	2 ^{xx}
	winst	4	2	-	5

^x excl. 1 opheffing

^{xx} starters

Slechts een klein aantal bedrijven heeft een negatieve ontwikkeling doorgemaakt sinds de verbouwing. Bij de verplaatsers is het beeld nog gunstiger. Opvallend is dat met uitzondering van een opheffing, geen van de bedrijven die niet voor steunverlening in aanmerking kwamen, een negatieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. Op de vraag of de ontwikkeling anders zou zijn geweest wanneer geen steunverlening zou zijn toegekend, antwoordden 5 verbouwers bevestigend. Zij zouden zonder subsidie niet of minder hebben verbouwd en dat zou ongunstig zijn geweest voor het functioneren van het bedrijf. Bij de verplaatsers gaven 6 ondernemers te kennen dat de subsidieverlening een gunstige invloed heeft gehad, in 5 gevallen omdat zonder subsidie de verhuizing niet (op dezelfde wijze) zou hebben plaatsgevonden. De verplaatsing op zich werd door alle betrokkenen positief beoordeeld. Qua bedrijfspand is men er in alle gevallen op vooruitgegaan, en slechts in één geval ging dit gepaard met een verslechtering van de vestigingsplaats. Voor twee bedrijven is deze gelijkwaardig aan de vorige, en de overige bedrijven zijn er ook in dit opzicht op vooruit gegaan. Van de ondernemers die geen steun toegekend hebben gekregen waren er 4 van mening dat door subsidieverlening meer financiële arm-slag zou zijn verkregen, hetgeen tot een beter functioneren van het bedrijf zou hebben geleid.

Tabel 5.22: Ontwikkeling van het bedrijf zonder/met subsidie

	anders	zelfde	n.v.t./weet niet
verbouwers	5	7	3
verplaatsers	6	6	2
afwijzingen	4	7	1

De ontwikkeling van het aantal werkzame personen sinds de verbouwing/verplaatsing vertoont een positief beeld, verrassenderwijs met name dankzij de toename bij de bedrijven die geen steun hebben ontvangen. Het aantal werkzame personen

steeg hier met 63.3%. Bij de verplaatsters bedroeg de stijging 8,5%, terwijl bij de voortzetteren het aantal werkzame personen per saldo constant bleef. De ontwikkeling van het aantal werkzame personen bij de verplaatsters staat in contrast met die bij de bedrijven, welke gedwongen werden te verplaatsen uit de Olofsbuurt en het Westerkwartier. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat hier veelmeer sprake is van ondersteuning van vrijwillige initiatieven door bedrijven 'in de groei', terwijl de verplaatsing van bedrijven uit de Olofsbuurt en het Westerkwartier juist gepaard ging met enkele opheffingen, reorganisaties en afstoting van activiteiten.

Tabel 5.23: Ontwikkeling van het aantal werkzame personen

	was	maart 1986	
voortzetteren	56	56	(n = 11)
verplaatsters	129	140	(n = 11)
afwijzingen	30	49	(n = 9)

De toekomst tenslotte ziet er wat de ondernemers betreft op enkele uitzonderingen na rooskleurig uit. De opheffingen onder de verbouwers staat in verband met de leeftijd van de ondernemer. Voorts verwachten verhoudingsgewijs minder verbouwers een toename van omzet en winst dan de verplaatsters en degenen die geen steun hebben ontvangen. Wat tenslotte opvalt is dat bij relatief veel verplaatsters een toename van het aantal werkzame personen wordt verwacht.

Tabel 5.24: Toekomstverwachtingen van de geënquêteerden

soort steun		toename	gelijk	afname	N.B.
verbouwing ^x	aantal wp	3	6	2	3
	omzet	8	4	1	1
	winst	6	3	1	4
verplaatsing	aantal wp	8	5	1	-
	omzet	10	3	1	-
	winst	9	3	1	1
afwijzingen ^x	aantal wp	2	7	-	2 ^{xx}
	omzet	7	2	-	2 ^{xx}
	winst	3	2	-	6

^x excl. 1 opheffing
^{xx} starters

5.4. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Tot slot van dit deelonderzoek volgen hieronder de voornaamste resultaten en een aantal conclusies. Uit dossieronderzoek bij het bureau EZW is gebleken dat het aantal beschikkingen in 1984 sterk toeneemt. De gemiddeld aangegane verplichting per toekenning daarentegen neemt sterk af. Ten aanzien van een aantal andere KSBS-gemeenten neemt Delft in dit opzicht een uitzonderlijke positie in. Deze opvallende ontwikkeling zou erop kunnen duiden dat men de steunverlening over een groter aantal bedrijven heeft willen spreiden. Uit navraag bij de gemeente is echter gebleken dat achter deze ontwikkeling geen bewust beleid zit. Dit is wel het geval bij de toename van het aandeel afwijzende beschikkingen. De toetsing

van de subsidieaanvragen is in de loop der tijd strenger geworden.

De verdeling van het aantal toekenningen over voortzetters en verplaatsters is ongeveer gelijk. Steunaanvragen bij bedrijfsbeëindiging zijn nog niet voorgekomen. Dit in tegenstelling tot de situatie in met name de grote steden. Een verklaring hiervoor kan gevonden worden in het feit dat in vergelijking met de grote steden de steunverlening in Delft slechts in geringe mate verbonden is geweest met de uitvoering van de stadsvernieuwing. Het gebruik van de subsidieregeling is voor het merendeel passief. In de grote steden daarentegen is een actief gebruik van het financieel instrumentarium een belangrijk middel om de continuïteit van de stadsvernieuwing te garanderen, en tevens de bestaansvoorwaarden van de bedrijven zoveel mogelijk te handhaven, danwel de toegebrachte schade te compenseren. Ook is in Delft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het verstrekken van objectsubsidies. Dit ondanks omvangrijke fondsvorming in de periode 1981-1984. Een belangrijke kans om goedkope bedrijfsruimte te behouden c.q. te realiseren, en tevens een middel dat gebruikt had kunnen worden in een lokaal huisvestingsbeleid voor bedrijven, is daarmee niet benut.

De steun aan voortzetters is terechtgekomen bij detailhandel en horeca. Hoewel slechts in een beperkt aantal gevallen een toelichting wordt gegeven bij de toetsing aan de RES heeft behoud van het voorzieningenniveau c.q. versterking van het winkelgebied hierbij waarschijnlijk een doorslaggevende rol gespeeld. Verplaatsingssteun richtte zich op productiebedrijven. Het niet gebonden zijn aan de buurt als afzetgebied, een mogelijk hinderlijk karakter van het bedrijf, en oplossing van stadsvernieuwingssknelpunten (uitplaatsing van huurders van bedrijfsruimte) zijn hierbij waarschijnlijk de belangrijkste overwegingen geweest. Bij afwijzingen spelen formele argumenten een voorname rol dan inhoudelijke toetsing aan de RES. Bij toekenningen vindt men in slechts 14 van de 36 gevallen de RES als argument bij EZ, waarvan 8 maal zonder toelichting. Wanneer een toelichting gegeven wordt, is deze in algemene termen gesteld. Uit gesprekken met een medewerker van het bureau EZW is gebleken dat de RES-nota's inderdaad lang niet in alle gevallen bij de toetsing worden gebruikt. Over het algemeen werkt men met een aantal algemene uitgangspunten, zoals behoud van het voorzieningenniveau en de bedrijvigheid in de buurt. Nu zijn de RES-nota's, zeker die voor de binnenstad, in nogal globale termen gesteld. Dat men hieraan bij de beoordeling van steunaanvragen weinig houvast heeft, en bij de toetsing alleen enkele algemene uitgangspunten kan hanteren, is dan ook niet verwonderlijk.

Uit de enquête is naar voren gekomen dat slechts een gering aantal van de ondervraagde ondernemers direct door de gemeente op de hoogte is gebracht van het bestaan van de subsidieregeling. De voornaamste onduidelijkheden in de regeling betreffen het subsidiabele gedeelte van de verbouwing/verplaatsing (wat wordt vergoed en in welke mate), en het ontbreken van een bepaling inzake het hanteren van het zogenaamd boetebeding. De rol van het RDK bij de behandeling van subsidieaanvragen wordt positief beoordeeld. De toetsingscriteria waren echter in een aantal gevallen niet duidelijk. Ook bestonden er problemen met de behandelingsduur, vooral bij aanvragers van verplaatsingssubsidie.

Bij de beoordeling van steunaanvragen lijken -vooral bij de verplaatsters- een groot aantal overwegingen impliciet een rol te hebben gespeeld. Een toetsing van de effectiviteit van de subsidieverstrekking in het licht van beleidsdoelstellingen wordt hierdoor bemoeilijkt. Uit de enqueteresultaten is gebleken dat de subsidieverlening een gunstig effect heeft gehad op de omvang van de investeringen, en in een aantal gevallen zelfs van doorslaggevend belang is geweest bij de beslissing al dan niet tot verbouwing/verplaatsing over te gaan. Een omgekeerd effect bij het afwijzen van subsidieaanvragen is nauwelijks opgetreden: de investeringsplannen zijn in nagenoeg alle gevallen onverkort doorgezet. Ook heeft het overgrote deel van de bedrijven sinds de verbouwing/verplaatsing een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Voor bijna de helft van de verplaatsters/verbouwers is dit -voor een

belangrijk deel- te danken aan de ontvangen subsidie. Op het gebied van 'stimulering van investeringen' en 'verbetering van het ruimtelijk-economisch functioneren' heeft de subsidieverlening zodoende in hoge mate haar doel bereikt, met name bij de verplaatsters. In slechts 2 van de 14 gevallen zou de verplaatsing ook zonder subsidie onverkort zijn doorgezet, en heeft de financiële steunverlening tevens niet bijgedragen aan een beter functioneren van het bedrijf. Bij de verbouwers was de subsidieverlening in 5 van de 14 gevallen in dit opzicht -achteraf gezien- overbodig. Ook is de steunverlening een belangrijk middel geweest bij het uitplaatsen van huurders van aangekocht bezit. Zij is hiertoe echter slechts in enkele gevallen toegepast. In andere opzichten heeft de subsidieverlening slechts in beperkte mate extra resultaten opgeleverd. Het merendeel van de verbouwingen/verplaatsingen zou namelijk ook zonder subsidie hebben plaatsgevonden.

Uit ander onderzoek is gebleken dat de steunverlening aan bedrijven in Delft in vergelijking met de overige KSBS-gemeenten werd gekenmerkt door de grote omvang van het voor steunverlening aangewezen gebied en een relatief lange behandelingsduur van de subsidieaanvragen. In 1984 is de behandelingsprocedure veranderd. In principe worden aanvragen voor steunverlening binnen 6 weken afgehandeld. Uit de enquête is echter naar voren gekomen dat de behandelingsduur over het algemeen meer tijd in beslag neemt.

PERSPECTIEVEN VOOR DE STADSVERNIEUWING: DE AANPAK VAN DE BINNENSTAD

Inleiding

In dit hoofdstuk gaat het in het algemeen om de vraag, welk beleid er moet worden gevoerd met betrekking tot de bedrijven in de 'volgende' stadsvernieuwingsgebieden, om de stadsvernieuwing te laten bijdragen aan de verbetering van het klimaat voor het functioneren van de bedrijven. Dit is verder uitgewerkt in de volgende vragen:

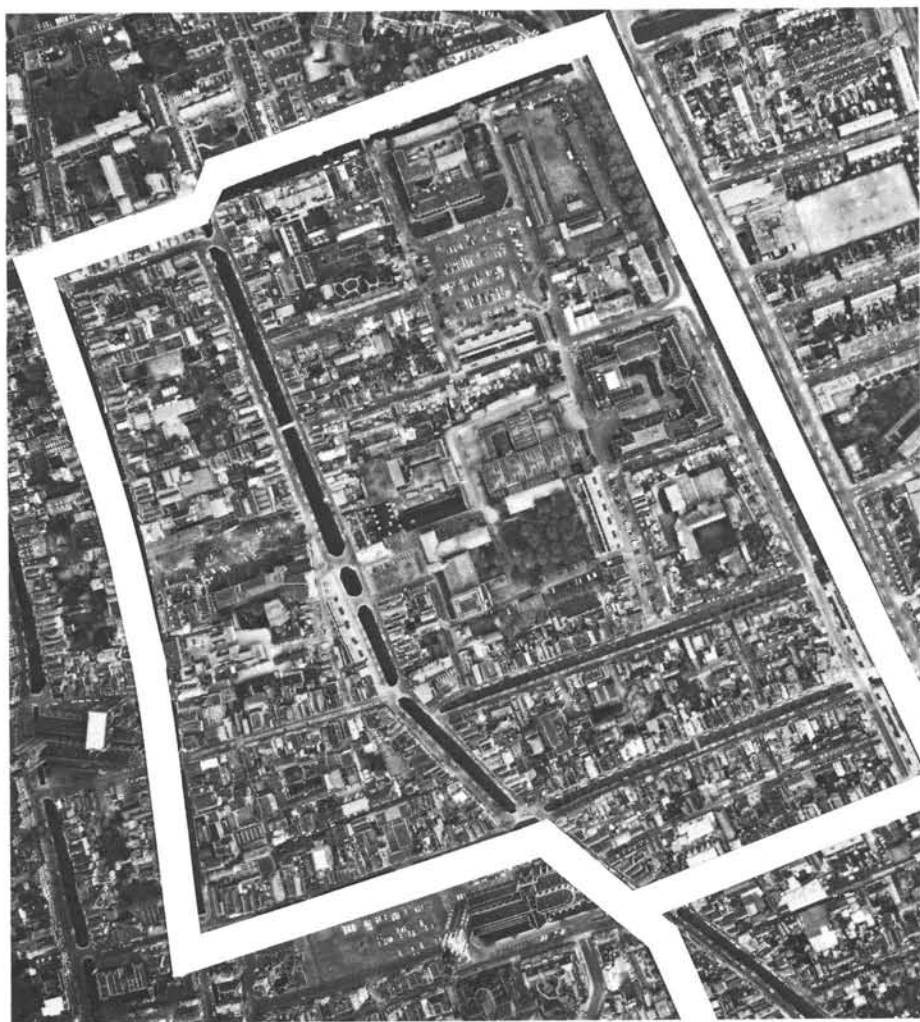
- wat zijn de te verwachten ontwikkelingen in de gebieden, zowel los van de stadsvernieuwing als als gevolg van de stadsvernieuwingsmaatregelen (verplaatsingen van bedrijven, stedenbouwkundige plannen, subsidiëring)
- wat zijn de verwachtingen van de ondernemers ten aanzien van het gemeentelijk (stadsvernieuwings)beleid, zowel inhoudelijk als procedureel
- in hoeverre is het mogelijk gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijk-economische structuur te sturen door stadsvernieuwingsmaatregelen en wat kan het stimulerend effect zijn van subsidies aan bedrijven met betrekking tot het verbeteren van de ruimtelijk-economische structuur
- welke concrete knelpunten zijn er te voorzien tijdens de stadsvernieuwing en bestaan er tegenstellingen tussen de belangen van ondernemers en van andere participanten met betrekking tot de stadsvernieuwing, en zo ja welke zijn dat
- hoe kunnen eventuele negatieve gevolgen van de stadsvernieuwing worden ondervangen.

Behalve deze vragen in verband met het te voeren beleid is in dit hoofdstuk een inventarisatie van de aanwezige bedrijvigheid gemaakt ten behoeve van de planvorming. Deze is toegespitst op:

- de kenmerken van de aanwezige bedrijven (grootte, branche, etc.) en bedrijfspanden
- de functie die de bedrijven in de verschillende gebieden vervullen
- problemen met de huisvesting of de vestigingsplaats
- toekomstplannen van de ondernemers.

Evenals de vorige hoofdstukken, is ook dit hoofdstuk opgebouwd uit onderdelen over achtereenvolgens beleid, kwantitatieve ontwikkelingen, de resultaten van het veldwerk en tenslotte conclusies. Het onderdeel over beleid heeft een iets ander karakter dan dat in de andere hoofdstukken: het te voeren beleid is nog in ontwikkeling. Er is dan ook gekozen voor een benadering vanuit een aantal problemen die in dit gebied spelen en een behandeling van de verschillende voorstellen ter oplossing van die problemen. Bij het onderdeel over de kwantitatieve ontwikkelingen in

het bedrijvenbestand moet worden opgemerkt, dat gegevens voor het onderzoeksgebied niet voorhanden waren. De gegevens zijn bij de gemeente slechts beschikbaar voor het gehele binnenstadsgebied. Het onderzoeksgebied maakt daar slechts een klein gedeelte van uit, zeker wat betreft het aantal bedrijven. Een eigen analyse van de ontwikkelingen in het bedrijvenbestand, zoals die voor de Olofsbuurt en het Westerkwartier werd uitgevoerd uit het basismateriaal van de Kamer van Koophandel is hier achterwege gelaten. Hoe interessant dat ook zou zijn geweest, is hier toch besloten het accent van dit hoofdstuk op de toekomstige ontwikkelingen, en niet op de historische te leggen.



Binnenstad noord en binnenstad noord-oost (foto: Delta-phot, 1983)

6.1. DE NIEUWE START: STADSVERNIEUWINGSAANPAK IN DE DELFTSE BINNENSTAD

Inleiding

Het te voeren beleid voor de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden is nog in discussie. Vandaar dat dit onderdeel een iets ander karakter en een andere titel heeft dan de paragrafen over beleid in de vorige hoofdstukken. Er is hier gekozen voor een benadering vanuit de problemen die zich voordoen of kunnen voordoen tijdens de uitvoering van de stadsvernieuwing in de onderzoeksgebieden. Aan de hand daarvan worden de beleidsvoorstellen -die nog slechts gedeeltelijk zijn vastgelegd in nota's- behandeld. Voor de behandeling is gebruik gemaakt van het Structuurplan voor Delft, de nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad, gesprekken met bij de stadsvernieuwing betrokken ambtenaren en onderzoek en voorstellen van andere organisaties.

In de gemeentelijke stukken komen slechts enkele knelpunten wat betreft de bedrijvigheid naar voren. Bij de inventarisatie voor het hinderwetuitvoeringsprogramma (HUP) zijn geen bedrijven aangetroffen die dermate milieuhinderlijk waren dat ze verplaatst moeten worden. Daarbij werd ook gelet op hinderlijkheid in de vorm van bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking. Wel zijn er een aantal wat grotere bedrijven die wat betreft hun omvang, vestigingsplaats en aard van de activiteiten minder goed passen in de kleinschalige structuur van de binnenstad en die bovendien niet afhankelijk zijn van een binnenstedelijke klantenkring. In de nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad is het voornemen uitgesproken dat in de



Binnenstad zuid-oost (foto: Delta-phot, 1983)

gebieden waar de woonfunctie overwegend aanwezig is, de binnenterreinen waar bedrijven gevestigd zijn, bij voorkeur weer voor de woonfunctie beschikbaar moeten komen. In het onderzoeksgebied zou dit tussen de vijf en tien bedrijven kunnen betreffen. Een aantal van deze bedrijven overweegt zelf ook al de keuze van een andere vestigingsplaats.

Voor het overige noemt de nota Ruimtelijke Ontwikkeling de binnenstad een ideaal vestigingsmilieu voor kleine bedrijven en opslagplaatsen. Er wordt gedacht aan het aanwijzen van een locatie in de binnenstad waar dergelijke functies in een concentratie een plaats kunnen krijgen.

In het algemeen wordt geen herstructurering op grote schaal (zoals in de Olofsbuurt) overwogen: de bestaande structuur blijft gehandhaafd. Er zijn echter wel een aantal -voornamelijk onbebouwde- locaties in het onderzoeksgebied, waarvan duidelijk is dat er 'iets zal gaan gebeuren'. Bij een aantal daarvan zijn -bij eventuele herstructurering- direct of indirect bedrijfsbelangen betrokken. Hieronder volgt een opsomming.

- het Hippolytusterrein:

Dit is een op het ogenblik braakliggend terrein met een parkeerfunctie. Het terrein ligt direct achter de Choorstraat (in De Klis). De ondernemers van De Klis hebben een grote voorkeur voor het behouden van deze parkeervoorziening of de bouw van een parkeergarage ter plaatse. De parkeergarage zou het aantal parkeerplaatsen per saldo niet doen toenemen. In het gemeentelijk beleid wordt bij de bouw van een parkeergarage niet in eerste instantie gedacht aan het Hippolytusterrein. Wanneer het terrein voor woningbouw gebruikt zou worden, neemt het aantal parkeerplaatsen direct bij het noordelijk deel van het winkelcentrum af.



De Donkerstraat, een van de weinige typische bedrijvenstraten in het gebied

- het Schuttersveld:
Thans ook gedeeltelijk in gebruik als parkeervoorziening. Er wordt gedacht aan de aanleg van een groenvoorziening en de bouw van woningen.
- de oude TU-gebouwen nabij de bibliotheek:
Volgens de nota Ruimtelijke Ontwikkeling een mogelijke locatie voor de bouw van een parkeergarage.
- het terrein bij de Yperstraat en de Gasthuislaan:
Dit terrein wordt opnieuw bebouwd, mogelijk gedeeltelijk met een parkeervoorziening.
- de Trompetstraat en de Donkerstraat:
Twee smalle straten direct aan weerszijden van de Nieuwe Langendijk. Er komen nogal wat achteruitgangen van bedrijven op deze straatjes uit. Ze zijn dus belangrijk voor het functioneren van de bedrijven aan de Nieuwe Langendijk. In de Donkerstraat bevinden zich veel opslagplaatsen, waarbij het soms onduidelijk is in hoeverre en waarvoor zij in gebruik zijn. De straten zijn beide te smal voor groot verkeer. Er zijn geen beleidsvoorstellen voor dit gebied.

Ook zonder herstructurering op grote schaal speelt het probleem van de vele soms informeel gebruikte kleinere terreinen en bedrijfsruimten. Het gaat hier voornamelijk om zogenaamde 'onderstukken', waar vaak alleen een opslagfunctie in zit. Een gedeelte van deze opslagfunctie is gekoppeld aan bedrijven elders in de binnenstad, voor een ander gedeelte betreft het bedrijven, die geen bedrijfsuitoefening in een gebouw hebben (loodgieters, aannemers, en dergelijke). Door de stadsvernieuwing kunnen -ook al wordt niet ieder gebouw aangepakt- de gebruiksmogelijkheden hiervan afnemen. In het algemeen is nog niet bekend in hoeverre er sprake zal zijn van vervanging van of aanpassingen aan de gebouwenvoorraad. Wel is al vastgesteld dat slechts tot sloop en vervanging zal worden overgegaan als de bestaande bebouwing niet meer rendabel op te knappen is.

De detailhandelsfunctie in het gebied

Een van de knelpunten in het onderzoeksgebied is het functioneren van het noordelijk winkelgebied De Klis. Na de bouw van het winkelcentrum In de Veste is het zwaartepunt van het kernwinkelapparaat naar het zuiden van de binnenstad verschoven. Op het ogenblik vormt de Markt (geen winkelgebied, maar voornamelijk horeca en op toeristen gerichte detailhandel) een barriere tussen het kernwinkelgebied in het zuiden en De Klis. De Klis is bovendien minder gemakkelijk per auto bereikbaar, hetgeen in ieder geval volgens de ondernemers een groot bezwaar is. Het zuidelijk gedeelte van het winkelcentrum is wat betreft bereikbaarheid wat gunstiger gelegen: de belangrijkste verbindingen met de nieuwe stadsuitbreidingen liggen aan die kant van het centrum, er is een groot parkeerterrein en een lokaal busstation.

In de discussie rond het functioneren van De Klis zijn al een aantal voorstellen voor verbetering gedaan. Een van de oplossingsrichtingen waaraan wordt gedacht is proberen om De Klis weer op te nemen in het centrumwinkelcircuit. In de nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad wordt deze richting voorgestaan blijkens de voorstellen om een loopcircuit van In de Veste tot aan de Choorstraat ruimtelijk (en door het laten plaatsvinden van allerlei activiteiten) weer te herstellen. In dezelfde nota wordt overigens ook aangegeven dat uitbreiding van het winkelvloeroppervlak niet gewenst is. Een andere oplossingsrichting is specialisering van de detailhandel en de horecafunctie. Deze richting is onlangs geopperd in een onderzoek van het CIMK. Er wordt daarbij gedacht aan specialisering op specifieke gebruikers (toeristen, jongeren), dat wil zeggen meer recreatieve functies en daarbij behorende detailhandel en dienstverlening, maar ook aan specialisering in

de zin van bedrijven met een aanbod dat niet op toevallig passerend publiek is afgestemd.

Wat betreft de overige detailhandel in het gebied zijn tot op heden geen knelpunten gesignaleerd. Een tweede winkelconcentratie in het stadsvernieuwingsgebied ligt aan de Nieuwe Langendijk: een typische aanlooproute naar het centrum met een zeer gemengde functie: enerzijds buurtverzorgend (slager, bakker, groenteman), anderzijds ook specialistische winkels (wol, Delfts blauw en Oosterse tapijten bijvoorbeeld), en enige horeca. Andere 'buurtondersteuningspunten' zijn niet aanwezig in het onderzoeksgebied: de detailhandel is verder sterk verspreid.

De parkeergarage in het stadscentrum

Tenslotte speelt nog de vraag van de bouw van een parkeergarage in de binnenstad. In het onderzoeksgebied zijn een aantal terreinen in de discussie genoemd: de Yperstraat, het Schuttersveld en het Hippolytusterrein. De voorkeur van de gemeente lijkt vooralsnog in eerste instantie uit te gaan naar een locatie bij het nieuwe stadskantoor. De gemeente vraagt zich af of meerdere garage's in de binnenstad exploitabel zullen zijn.

De subsidieverordening in het kader van de WSDV

Vanaf 1 januari 1985 is de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (WSDV) van kracht, waarmee ondermeer een nieuw financieringsstelsel voor de stadsvernieuwing is verbonden: het stadsvernieuwingsfonds. Samen met een groot aantal andere regelingen is ook de Kaderregeling Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (KSBS) overgenomen in het nieuwe stelsel. De steunverlening aan bedrijven in het kader van de stadsvernieuwing wordt sindsdien uit het stadsvernieuwingsfonds gefinancierd.

Volgens de WSDV zijn de gemeenten verplicht voor de besteding van middelen uit het stadsvernieuwingsfonds aan derden een subsidieverordening vast te stellen. Net zoals andere KSBS-gemeenten heeft ook Delft begin 1985 de oude Verordening Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (VSBS) min of meer integraal in de nieuwe subsidieverordening opgenomen. Een jaar later werd deze verordening echter al op een aantal punten gewijzigd. De volgende behandeling is gebaseerd op de thans geldende versie van het 'bedrijvenhoofdstuk' in deze verordening, waarbij met name wordt gewezen op een aantal verschillen en bijzonderheden van de Delftse verordening in vergelijking met de verordeningen van andere gemeenten.

Reeds in een onderzoek van Slootweg (1) naar de toepassing van de KSBS in de 14 gemeenten werden met betrekking tot de Delftse VSBS een aantal bijzonderheden opgemerkt. In tegenstelling tot de meeste andere KSBS-gemeenten werden in de Delftse verordening geen bedrijfscategorieën uitgesloten. In principe kwamen alle bedrijfstakken in aanmerking voor steunverlening. Bovendien werd in Delft de omvang van de steunverlening voor de meeste maatregelen niet gespecificeerd, maar slechts met de algemene term 'redelijke bijdrage' omschreven.

Deze bijzonderheden zijn ook in de huidige subsidieverordening terug te vinden. Geldelijke steun kan worden verkregen ten behoeve van voortzetting, verplaatsing en beëindiging "van een in een stadsvernieuwingsgebied gevestigd bedrijf", maar ook aan een ondernemer, "wiens bedrijf gevestigd is buiten een stadsvernieuwingsgebied en die zijn omzet geheel of grotendeels binnen dat gebied verwerft", en bovendien aan een ondernemer, "wiens bedrijf gevestigd is buiten een stadsvernieuwingsgebied, maar betrokken is bij een stadsvernieuwingsproject van geringe omvang (...), indien

a. dat de voor het betrokken gebied vastgestelde ruimtelijk-economische struc-

- tuur ten goede komt
- b. bij gebreke van een vastgestelde ruimtelijk-economische structuur dat het woon- en/of werkklimaat naar het oordeel van burgemeester en wethouders ten goede komt
 - c. een specifiek Delfts belang hiermee gediend is." (Subsidie Verordening Stadsvernieuwing, artikel 4.2.)

Verdere beperkingen voor de steunverlening hebben alleen nog betrekking op de grootte van de bedrijven (detailhandel niet meer dan 25 werkzame personen; andere ondernemingen niet meer dan 50 werkzame personen), op de vraag, of "het bedrijf dat voortgezet danwel verplaatst wordt levensvatbaar is" en op de termijn, waarop het bedrijf "onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van de steunaanvraag in hetzelfde pand of perceel is uitgeoefend". Starende bedrijven komen in Delft -in tegenstelling tot andere gemeenten- niet in aanmerking voor steunverlening.

Terwijl in de meeste andere gemeenten -in navolging van de voorbeeldverordening van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)- een uitgebreide lijst van uitsluitingen voor de steunverlening wordt gehanteerd, vooral dienstverlenende bedrijven op het gebied van handel in roerende en onroerende goederen, arbeidsbemiddeling, accountancy, boekhouding, administratie, onderwijs, vertaling en rij-instructie komen meestal niet in aanmerking voor steunverlening, zijn in Delft soortgelijke beperkingen niet opgenomen. In principe komt iedere bedrijfscategorie in aanmerking voor steunverlening. Hiermee wordt aan de ene kant veel ruimte aan de invulling van het beleid verleend, aan de andere kant worden echter ook bijzondere eisen aan de selectiecriteria's gesteld, die nodig zijn, om de steunverlening af te kunnen bakenen. Gezien de tot nu toe nogal vage formulering van de gewenste RES valt te betwijfelen, of de gemeente Delft aan deze eisen kan voldoen.

Een belangrijke beperking voor de steunverlening is echter te vinden in de bepaling, dat steun niet wordt verstrekt binnen een periode van 10 jaar nadat steun aan de ondernemer is toegekend in het kader van de subsidieverordening, danwel de daaraan voorafgaande regelingen, te weten de VSBS van 1980 en de Beschikking Steun Bedrijven Stadsvernieuwing van 1978. Een fasering van de steunverlening in verband met bijvoorbeeld een gefaseerde verbouwing over meerdere jaren wordt daarmee uitgesloten. In het kader van de aanbevelingen (hoofdstuk 7) zullen wij op deze bepaling nog terug komen.

De bovengrens voor de steunverlening per bedrijf is in de nieuwe versie van de Delftse subsidieverordening verlaagd van f150.000,- tot f75.000,-, waarbij de inkomenssteun niet wordt meegerekend. Aanleiding voor deze verlaging van het maximumbedrag was volgens de toelichting op het ontwerp-voorstel het feit, dat de gemiddelde bijdrage per ondernemer in de afgelopen twee jaar op circa f33.000,- lag. "Slechts in drie gevallen is een uitkering verstrekt van meer dan f75.000,-. Voor een goede spreiding van de bedrijvensteun in stadsvernieuwingsgebieden is het niet wenselijk dat door enkele hoge uitkeringen het subsidiebedrag wordt uitgeput." De bovengrens voor steunverlening ligt daarmee in Delft duidelijk onder die van de meeste andere gemeenten. Meestal wordt thans een maximumbedrag van f250.000,- gehanteerd. Bovendien worden in een aantal gemeenten de bovengrenzen voor steunverlening in het geval van milieuhinder nog eens duidelijk verhoogd (Amsterdam: f500.000,-). In andere gemeenten wordt in dit geval helemaal geen maximumbedrag genoemd. In Delft daarentegen blijft het maximum van f75.000,- ook bij de milieuhindersanering gehandhaafd.

Met betrekking tot de maatregelen die voor steunverlening in aanmerking komen volgt Delft in grote lijnen de voorbeeldverordening van de VNG. Bij 'voortzetters' bestaat in het geval van winstdaling in verband met de stadsvernieuwing de mogelijkheid tot inkomenssteun (maximaal f50.000,- per jaar in twee opeenvol-

gende jaren). Verder kan subjectsteun worden verstrekt voor verbouwkosten, hogere huisvestingskosten of huurverhogingen, herinrichtingskosten en voor de beëindiging van een bedrijf. In het geval van verplaatsing worden de verhuiskosten voor 100% vergoed; over een periode van maximaal 6 weken kan bovendien een stagnatieschade ter hoogte van maximaal f500,- worden vergoed, wanneer het bedrijf in verband met de verhuizing stil komt te liggen.

Net zoals in de vroegere VSBS wordt ook in de huidige Subsidie Verordening Stadsvernieuwing van de gemeente Delft de bijdrage aan de verbouwings- en herinrichtingskosten slechts met 'redelijk' omschreven. Uit de evaluatie van de steunverlening in de periode 1981 tot en met 1984 is al naar voren gekomen dat deze algemene omschrijving onzekerheden voor de subsidieaanvragers met zich mee heeft gebracht. Andere gemeenten hebben in hun subsidieverordeningen het subsidiabele gedeelte van de kosten precies in percentages vastgelegd. Op die manier kunnen aanvragers al van tevoren hun eigen exploitatieberekening maken.

In het algemeen schommelt de subjectsteun voor verbouwing en herinrichting tussen 30% en 35% van de kosten. Bij bedrijven in renovatie- of sloop/nieuwbouw-complexen hanteren sommige gemeenten hogere percentages voor steunverlening (50% tot 70% van de kosten), om de deelname aan te moedigen; in het geval van milieuhindersanering kan het gesubsidieerde gedeelte van de kosten tot 90% oplopen. Het is dus de vraag of de gemeente Delft niet het voorbeeld van deze gemeenten zou kunnen volgen, door aan de ene kant vaste percentages voor de steunverlening bekend te maken (meer zekerheid voor aanvragers) en aan de andere kant de omvang van de steunverlening naar mate van het belang dat zij aan bepaalde initiatieven hecht (sanering van milieuhinder, meedoen bij een complexgewijze aanpak, gewone verbouwing/herinrichting) te differentiëren. Ook op deze vraag zullen wij in het kader van de aanbevelingen nog terug komen.

De mogelijkheid tot objectsteun wordt in de subsidieverordening van de gemeente Delft zelf niet genoemd, maar alleen in de toelichting: "Onder objectsteun wordt verstaan, subsidie voor het totstandbrengen van collectieve bedrijfsruimte of voor het renoveren van bedrijfsruimten bij complexgewijze renovatie van woningen en bedrijfsruimten. (...) De subsidie kan tesamen met eventuele andere bijdragen van het rijk en de provincie waarop aanspraak kan worden gemaakt, daaronder investeringsbijdragen en toeslagen uit hoofde van de Wet Investeringsregeling (Stb. 1978, 368) begrepen, niet meer dan 50% van de stichtingskosten, exclusief de grondkosten, uitmaken". Ondanks deze toelichting is van de mogelijkheid tot objectsteun in Delft tot nu toe geen gebruik gemaakt.

Tenslotte willen wij graag nog een aantal categorieën van steunverlening ter discussie stellen die in de Delftse subsidieverordening tot nu toe niet zijn opgenomen. In vergelijking met de voorbeeldverordening van de VNG zijn in dit verband vooral twee vormen van steunverlening te noemen: de inkomenssteun voor 'verplaatsters' (in Delft wordt de inkomenssteun alleen aan 'voortzetter' toegekend) en de steun voor tijdelijke huisvesting in wisselbedrijfsruimte. Ondanks het feit dat deze vormen van steunverlening in andere steden wel zijn toegepast, is de vraag of hiervoor in Delft behoefte bestaat. De evaluatie van de steunverlening in de periode 1981 tot en met 1984 geeft daarvoor geen aanleiding. Nog moeilijker is deze vraag te beantwoorden, wanneer wij een aantal maatregelen erbij betrekken, die tot nu toe slechts per uitzondering in de een of andere gemeenre subsidiabel is gesteld. In Maastricht bijvoorbeeld kunnen uit het stadsvernieuwingfonds ondermeer 'infrastructurele voorzieningen op ander dan openbaar gebied' worden gesubsidieerd. En in Nijmegen kunnen subsidies ook ter verbetering van de winkelomgeving worden verstrekt. Bovendien kunnen startende ondernemers uit het stadsvernieuwingfonds een vestigingsbijdrage krijgen.

Het is nog te vroeg om deze nieuwe aanzetten definitief te beoordelen. Ervaringen met uitgevoerde projecten zijn tot nu toe nauwelijks aanwezig. Het is daarom allereerst van belang te kijken, in hoeverre in de Delftse binnenstad knelpun-

ten naar voren komen, die aanleiding kunnen zijn, om de subsidieverordening in Delft uit te breiden, ook al is het slechts met het beperkte doel, een aantal experimenten te starten.

6.2. HET BEDRIJVENBESTAND EN DE HUISVESTING VAN BEDRIJVEN IN DE BINNENSTAD

Het bedrijvenbestand in de binnenstad

Zoals al in de inleiding van dit hoofdstuk is vermeld beschikken we niet over kwantitatieve gegevens (bedrijven en werkgelegenheid) van het onderzoeksgebied afzonderlijk. Er wordt hier daarom volstaan met een korte schets van de ontwikkelingen in de binnenstad als geheel. Ook hierbij kan de ontwikkeling niet nauwkeurig worden vastgesteld door veranderingen in de telmethode van het Bedrijvenregister in 1983.

Het aantal bedrijven in de binnenstad is na 1979 licht toegenomen. Deze toename was echter geringer dan die in de gehele gemeente. Het aantal werkzame personen nam in dezelfde periode af met ongeveer 10%, zodat er in de binnenstad sprake is van schaalverkleining.

Detailhandel, horeca en dienstverlening zijn belangrijke bedrijfsgroepen in de binnenstad. Het belang van de zakelijke en overige dienstverlening is de afgelopen jaren toegenomen, terwijl dat van de handel, de horeca, en ambacht en industrie is afgenomen. In absolute zin is de omvang van de handel en horeca echter ongeveer gelijk gebleven.

Door een wijziging van de statistische gebiedsindeling is het moeilijk met zekerheid iets te zeggen over de veranderingen in de werkgelegenheidsstructuur in de binnenstad. Waarschijnlijk is de werkgelegenheid in ambacht en industrie afgenomen. Handel en horeca zijn ongeveer gelijk gebleven. Opvallend is dat ondanks de toename van het aantal bedrijven in de zakelijke dienstverlening de werkgelegenheid iets is afgenomen.

Ten opzichte van de gehele binnenstad waren in 1984 in het onderzoeksgebied het ambacht en de bouw enigszins oververtegenwoordigd, de detailhandel en de horeca ongeveer evenredig vertegenwoordigd en de zakelijke dienstverlening sterk ondervertegenwoordigd. Het onderzoeksgebied heeft dus (behalve de detailhandels- en horecafunctie) een wat ambachtelijker en minder zakelijk dienstverlenend karakter.

De huisvesting van bedrijven in de binnenstad

De huisvestingssituatie van bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden van de Delftse binnenstad toont nogal grote verschillen met die in de 'oude' stadsvernieuwingsgebieden Olofsbuurt en Westerkwartier. Dit heeft niet alleen te maken met het aantal bedrijven -in de stadsvernieuwingsgebieden van de binnenstad zijn bijna 6 keer zoveel bedrijven gehuisvest dan in de Olofsbuurt en het Westerkwartier- maar ook met de lokalisering. Terwijl in de Olofsbuurt en het Westerkwartier de bedrijven en winkels tamelijk zijn gespreid (er is slechts sprake van enkele 'winkelstroken'), vinden wij in de binnenstedelijke stadsvernieuwingsgebieden naast de meer gespreide locaties ook echte bedrijvenconcentraties en winkelstraten zoals de Nieuwe Langendijk, de Choorstraat, de Voldersgracht en de Donkerstraat. Bovendien tonen de bedrijfsvestigingen in de binnenstad een grotere mate aan verscheidenheid. De oorzaken voor deze verscheidenheid zijn ondermeer in de grotere historische spanning te vinden, waardoor de bebouwingsstructuur in de binnenstad

wordt gekenmerkt. Vele gebouwen zijn nog uit de 17e en 18e eeuw en vragen als monumenten bijzondere aandacht. Daarnaast zijn er echter ook omvangrijke 'toevoegingen' uit de 19e en 20e eeuw in de vorm van fabrieken, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoren en winkels.

Het uitplaatsingsbeleid van de gemeente was in de binnenstad -ook in verband met milieuhinder- blijkbaar tot nu toe minder ingrijpend dan in de Olofsbuurt en het Westerkwartier, met als gevolg, dat vooral meer productiebedrijven bleven gehandhaafd en meer binnenterreinen nog steeds door de bedrijven worden gebruikt. Aan de andere kant is het aandeel publiekgerichte bedrijven, winkels en horeca in de binnenstad bijzonder hoog.

Net zoals in de Olofsbuurt en het Westerkwartier is ook in de binnenstad het bedrijfs- of winkelpand met bovenwoningen de overheersende vorm van bedrijfs-huisvesting, ook al is deze vorm hier relatief minder vertegenwoordigd dan in de 'oude' stadsvernieuwingsgebieden: 64% van de bedrijfshuisvesting in de binnenstedelijke stadsvernieuwingsgebieden behoort tot deze categorie. Daarentegen is slechts 4% van de bedrijven opgenomen in een woning. Vooral het hogere huurniveau in de binnenstad lijkt een zekere druk uit te oefenen in de richting van een meer professionele opzet van de bedrijven.

Duidelijk hoger dan in de Olofsbuurt en het Westerkwartier is het aandeel afzonderlijke bedrijfsvestigingen, die niet gecombineerd zijn met woningen: 21% van de bedrijven is in afzonderlijke bedrijfspanden gevestigd, 8% is geplaatst in bedrijfsverzamelgebouwen en nog eens 3% is opgenomen in bedrijfsverzamelstroken. In totaal is dus bijna een derde van de bedrijven in de binnenstedelijke stadsvernieuwingsgebieden in specifieke bedrijfspanden, gescheiden van het wonen gehuisvest.

De uitbreidingsproblemen lijken voor de bedrijven in de binnenstad net zo te spelen als in de Olofsbuurt en het Westerkwartier. Ook in de binnenstad zijn in de loop der jaren vele verschillende vormen van bedrijfsuitbreidingen ontstaan, ook al zijn deze niet in alle gevallen efficiënt te noemen. Het verschil met de 19e eeuwse wijken is echter dat in de binnenstad de verkeersproblemen, de problemen van laden, lossen en parkeren nog groter zijn, met als gevolg, dat een zinvolle ruimtelijke organisatie en een planmatige verdeling van functies nog belangrijker wordt. Hier lijkt dus een bijzondere taak voor de gemeente neergelegd om, in verband met de stadsvernieuwingsingrepen, de ruimtelijk-economische structuur zodanig te ontwikkelen, dat het draagvlak voor ontwikkelingen ook op langere termijn is gewaarborgd.



Winkels met bovenwoningen



Bakkerij met kantoor op de bovenverdieping en poort naar het binnenterrein



Winkelstraat met bovenwoningen



Bowling



Oud bedrijfsverzamelgebouw



Steeg met fabrieksgebouw



Zeepfabriek



Bouwmaterialenbedrijf op het binnenterrein



Dichtgetimmerd bedrijfspan



Opslag



Laden en lossen in de binnenstad

6.3. VERWACHTINGEN EN MOGELIJKHEDEN VAN DE BEDRIJVEN: DE RESULTATEN VAN EEN ENQUETE IN DE BINNENSTAD

Inleiding

In de inleiding van dit hoofdstuk werd een aantal vragen geformuleerd, waarop in het onderzoek een antwoord moet worden gevonden, gedeeltelijk door middel van een enquête onder bedrijven in de binnenstad. De hoofdopzet van de vragenlijst, die bij deze enquête werd gebruikt is de volgende.

A. Algemene vragen.

Het eerste gedeelte van de vragenlijst had betrekking op kenmerken van het bedrijf (adres, activiteit, oppervlak, vestigingsjaar, eigendom/huur, kosten van huisvesting) en de leeftijd van de ondernemer.

B. Vragen over het economisch functioneren van het bedrijf.

Het betreft hier vragen over de klantenkring, het aantal werkzame personen en ontwikkelingen in omzet, winst en concurrentiepositie.

Het doel van deze vragen is nagaan welke functies de bedrijven/opslagplaatsen vervullen voor: de buurt (verzorgingsniveau), de werkgelegenheid (voor de buurt, Delft en verder), andere bedrijven in de binnenstad (toelevering, opslag, dienstverlening) en als aanvulling op de centrumfuncties (o.a. aanlooproutes). Bovendien wordt nagegaan hoe sterk de bedrijven zijn en of ze afhankelijk zijn van een vestigingsplaats in de binnenstad (binnenstadsgebondenheid).

C. Vragen over de vestigingsplaats.

Vervolgens is de respondenten gevraagd naar voor- en nadelen van de vestigingsplaats, voor- en nadelen van het bedrijfsgebouw en eventuele klachten over hinder voor de omgeving.

Het doel van deze vragen is het opsporen van knelpunten, problemen en positieve kanten van de vestigingsplaats in de buurten en het opsporen van conflictsituaties met de woonfunctie.

D. Stadsvernieuwing.

Doel van deze vragen was het inventariseren van suggesties en ideeën van ondernemers voor verbetering van de buurten en bedrijfspanden door stadsvernieuwings- en andere maatregelen. Ook werd getracht te achterhalen welke (groepen van) bedrijven gevoelig zijn voor het uitvoeren van stadsvernieuwingsmaatregelen en wat te verwachten gevolgen van eventuele uitplaatsingen zijn. Tenslotte zijn ideeën van ondernemers met betrekking tot procedures, inspraak en informatie gepeild.

Hoe ondernemers denken over wat de gemeente zou moeten doen ter verbetering van het klimaat voor bedrijven is grotendeels bekend. Toch hebben we de meest bekende ondernemerswensen (op het terrein van onder andere bereikbaarheid, laden en lossen, parkeren) in vragen omgezet. Door de vragen toe te spitsen op concrete voorstellen, is getracht het 'vragen naar de bekende weg' te voorkomen. Er is ook gevraagd naar andere suggesties van de ondernemers voor de uitvoering van de stadsvernieuwing, zoals de interesse voor een bedrijfsverzamelgebouw, een opslagcentrum, herinrichting van het noordelijk winkelgebied, en voorkeurlocaties voor een parkeergarage.

E. Toekomstplannen.

Het laatste gedeelte van de vragenlijst had betrekking op de toekomstverwachtingen, plannen voor verhuizing, verbouwing en opheffing en de bekendheid met de subsidiemogelijkheden bij de uitvoering van die plannen.

Het doel van de vragen is het beschrijven van:

- te verwachten ontwikkelingen in het bedrijvenbestand in de toekomst en de achtergrond daarvan, los van de stadsvernieuwing
- indicaties voor het stimulerend effect van de bedrijfs subsidies op de toekomstplannen
- schatting van het te verwachten beroep op de bedrijfs subsidies
- voorkeuren voor nieuwe vestigingsplaatsen.

De enquête werd eind maart 1986 uitgevoerd. Het grootste deel van de enquetering werd uitbesteed aan de Dienst Sociaal Wetenschappelijk Onderzoek van de Universiteit van Leiden.

Bedrijvenbestand, steekproef en geënquêteerde bedrijven

De steekproef voor de enquête onder bedrijven in de binnenstad is getrokken uit een adressenbestand van de Kamer van Koophandel (442 adressen). Uit dit bestand zijn in eerste instantie de volgende adressen verwijderd:

- adressen buiten het onderzoeksgebied
- opslagruimten
- bedrijven zonder bedrijfsruimte (inschrijving van een bedrijf op een woonadres)
- leegstaande bedrijfsruimten en bedrijfsruimten die niet konden worden terug-

- gevonden
 - bedrijven in het Top- en Gaadecomplex.
- Vervolgens werden slechts eenmaal opgenomen:
- bedrijven met meerdere adressen (achter- en zij ingangen, tweede huisnummer)
 - bedrijven met filialen of tweede vestigingen binnen het onderzoeksgebied
 - bedrijven die bestaan uit meerdere BV's (holdingconstructies e.d).

Op deze wijze werd een populatie van 227 bedrijven gecreëerd, waarvan er ten slotte 118 zijn geënqueteerd. De bedrijven zijn als volgt verdeeld naar soort bedrijf (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1: Populatie, steekproef en geënqueteerde bedrijven naar soort bedrijf

soort bedrijf	populatie	steekproef	geënqueteerd
ambacht, industrie	22	14	12
bouwnijverheid	22	17	14
groothandel	19	15	4
detailhandel	96	68	57
horeca	34	18	16
reparatie	4	4	4
transport en communicatie	2	1	1
zakelijke dienstverlening	13	11	8
overige dienstverlening	15	7	2
totaal	227	155	118

Van de 227 bedrijven in de populatie zijn er 155 benaderd voor de enquête. De respons was 76%. Met uitzondering van de groothandel en de overige dienstverlening zijn alle soorten bedrijven ongeveer evenredig vertegenwoordigd in de enquête. In sommige tabellen zullen de bedrijven niet worden onderscheiden naar de hierboven genoemde groepen, maar naar een grovere indeling: horeca en detailhandel zijn daarin samengevat onder 'publiek-gerichte bedrijven', transport en dienstverlening onder 'dienstverlening' en de overige bedrijven onder 'niet-publiek-gerichte bedrijven'. De grenzen tussen 'niet-publiek-gericht' en 'publiek-gericht' zijn niet altijd even duidelijk. Voor de overzichtelijkheid van de tabellen is echter toch voor deze wat grovere indeling gekozen. In tabel 6.2 wordt die verdeling van het bestand in de enquête weergegeven.

Tabel 6.2: Verdeling van de geënqueteerde bedrijven in drie categorieën

soort bedrijf	aantal
niet-publiek-gerichte bedrijven	34
publiek-gerichte bedrijven	73
dienstverlening	11
totaal	118

Het onderzoeksgebied -de noordostrand van de binnenstad- is verdeeld in vier deelgebieden:

- het noordelijk winkelgebied, begrensd door Voldersgracht, Voorstraat, Molenstraat en de westzijde van de Verwersdijk en Vrouw Juttenland
- het noordoostelijk deel van de binnenstad, begrensd door de oostzijde Verwersdijk en Vrouw Juttenland, Kantoorgracht, Oostplantsoen en Trompetstraat

- de oostelijke uitloper van het stadscentrum: de twee straten Vrouwenrecht en de Nieuwe Langendijk
- het zuidoostelijk deel van de binnenstad, begrensd door Donkerstraat, Oranjeplantage en het Oosteinde, met kleine stukjes van de zijstraten ten westen van het Oosteinde.

In tabel 6.3 is de verdeling van de geënquêteerde bedrijven over die gebieden weergegeven.

Tabel 6.3: Geënquêteerde bedrijven naar soort en buurt

	buurt:	noord	noord-oost	Langen-zuid dijk eo
soort bedrijf:				
niet-publiek-gericht	8	14	2	10
publiek-gericht	39	10	15	9
dienstverlening	5	3	1	2
totaal (118)	52	27	18	21

De grote concentraties van bedrijvigheid in het noordelijk winkelgebied en langs de Nieuwe Langendijk komen ook in het aantal geënquêteerde bedrijven daar tot uitdrukking. Het gaat daar vooral om detailhandel en horeca. De niet-publiek-gerichte bedrijvigheid (ambacht, bouw, reparatie, groothandel) is naar verhouding het sterkst vertegenwoordigd in het noordoostelijk en zuidoostelijk deelgebied van de binnenstad. De helft van deze bedrijven in die gebieden zijn bouw- en installatiebedrijven.

Kenmerken van de bedrijven

Zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven zijn veel bedrijven detailhandels en horecabedrijven in het noordelijk winkelgebied en langs de Nieuwe Langendijk. In onderstaande tabel wordt meer specifiek het karakter van de bedrijfslocaties in de vier buurten weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar bedrijven op binnenterreinen, bedrijven in een winkelstraat, bedrijven in een overwegend woongebied en bedrijven in kleinere concentraties.

Tabel 6.4: Geënquêteerde bedrijven naar buurt en soort locatie

buurt:	noord	noord-oost	Langen-dijk eo	zuid	tot.
soort locatie:					
binnenterrein	-	2	1	3	6
winkelstraat	35	5	16	1	57
tussen bedrijven	5	-	1	8	14
tussen woningen	11	18	-	9	38
anders	1	2	-	-	3
totaal	52	27	18	21	118

Bijna de helft van de bedrijven bevindt zich in winkelstraten. Van de overige meer verspreid liggende bedrijven liggen er 6 op een binnenterrein en 14 in kleinere clusters van bedrijven.

Bijna de helft van de bedrijven (42%) heeft zich in het onderzoeksgebied gevestigd na 1975, zoals uit tabel 6.5 blijkt. De bedrijven zijn dus over het algemeen vrij recent gevestigd. Dit geldt vooral voor het noordelijk winkelgebied, en ook vooral voor de zakelijke dienstverlening en de horeca. De ambachtelijke en industriële bedrijven zijn over het algemeen het langst gevestigd.

Tabel 6.5: Bedrijven naar vestigingsperiode en buurt

buurt:	noord	noord-oost	Langendijk eo	zuid	tot.
vestigingsperiode:					
voor 1945	12	5	4	5	26
1946-1965	6	5	2	5	18
1966-1975	8	9	5	2	24
1976-1986	26	8	7	9	50
totaal	52	27	18	21	118

Van de bedrijven die recent gevestigd zijn in het onderzoeksgebied zijn de motieven voor oprichting op of verhuizing naar de huidige locatie onderzocht. Als verhuismotief wordt in de helft van de gevallen 'meer ruimte' genoemd. De ligging was voor ongeveer een vijfde van de verhuizingen het motief. Dit motief wordt vrijwel alleen in het noordelijk winkelgebied genoemd. In het noordoostelijk gebied wordt vooral 'meer ruimte' genoemd. Van alle oprichtsmotieven zijn de prijs van de bedrijfsruimte (23%) en het 'toevallig voorhanden zijn van een bedrijfsruimte' (22%) de belangrijkste, gevolgd door de ligging (20%). Ook hier wordt 'ligging' vrijwel alleen in het noordelijk winkelgebied genoemd. Er bestaan nauwelijks verschillen in vestigingsmotieven tussen de verschillende soorten bedrijven. Zoals te verwachten was zijn de meeste bedrijven gevestigd in oude panden: driekwart van de bedrijfspanden is voor 1900 gebouwd. Er zijn wat dit betreft geen verschillen naar buurt of naar soort bedrijf.

Het bedrijfsvloeroppervlak

De meeste bedrijven in het onderzoeksgebied zijn klein: bijna 50% heeft een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 100 m²; 80% is kleiner dan 250 m². De niet-publiek-gerichte bedrijvigheid is over het algemeen wat groter dan de overige soorten bedrijven. Relatief de meeste grote bedrijven komen voor in het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied. Tabel 6.6 hieronder geeft het aantal bedrijven naar bedrijfsvloeroppervlak en naar soort bedrijf (3 klassen) weer.

Tabel 6.6: Bedrijfsvloeroppervlak naar soort bedrijf

soort bedrijf:	niet-publ. gericht	publiek gericht	dienst- verl.	totaal
bedrijfsvloeroppervlak:				
tot 100 m ²	9	36	9	54
100-250 m ²	14	25	1	40
250-500 m ²	4	9	-	13
500-1000 m ²	2	1	1	4
meer dan 1000 m ²	4	2	-	6
totaal	33	73	11	117

Bijna alle bedrijven hebben wel de beschikking over enige opslagruimte bij het bedrijf. Het merendeel van die opslagruimten is echter kleiner dan 100 m². Ongeveer 20% van de geënquêteerde bedrijven beschikken over opslagruimte van enige betekenis in het bedrijf zelf (de afzonderlijke opslagruimten van geënquêteerde bedrijven of van bedrijven, die buiten het onderzoeksgebied zijn gevestigd, zijn niet in dit overzicht verwerkt). Het gaat hierbij vooral om de bouwbedrijven en om een aantal detailhandels. Relatief de meeste bedrijven met een grote opslagruimte komen voor in het noordoostelijk en het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied. Van de 118 bedrijven beschikken er 34 over onbebouwd terrein bij het bedrijf. In de helft van de gevallen wordt dit niet voor bedrijfsdoeleinden gebruikt; waar het terrein wel wordt gebruikt gaat het om opslag of stalling van bedrijfsauto's. Een kwart van de respondenten antwoordde dat het bedrijf elders nog over andere bedrijfsruimte beschikt.

Eigendom en kosten van de bedrijfsruimte

Bijna 60% van de bedrijven hebben de bedrijfsruimte in eigendom. Dit geldt voor alle buurten en ook, met uitzondering van de horeca en de groothandel, voor alle soorten bedrijven. Wat betreft de kosten van de bedrijfsruimten (huur of hypotheeklasten) zijn er duidelijke verschillen per buurt. In het algemeen geldt dat ruim 40% van de gehuurde bedrijfsruimten minder dan f100,- per m² kost. In het noordelijk winkelgebied liggen de prijzen duidelijk hoger: daar is slechts 20% goedkoper dan f100,-, terwijl in het noordoostelijk gedeelte van de binnenstad 80% goedkoper is dan f100,-. Van de bedrijfsruimten die eigendom zijn van de gebruiker is een derde hypotheekvrij eigendom. Ook hier zijn in het noordelijk winkelgebied de meeste dure bedrijfsruimten te vinden (slechts 50% vrij of minder dan f100,- per m²) en in het noordoostelijk deel de meeste goedkope (90% vrij of minder dan f100,- per m²). Voor het gehele onderzoeksgebied geldt: 70% van de bedrijfsruimten in eigendom zijn vrij of goedkoper dan f100,- per m².

De gemiddelde huurprijzen voor het gehele onderzoeksgebied zijn: voor de niet-publiekgerichte bedrijven ongeveer f75,- en voor de detailhandel en de horeca ongeveer f175,- per m² per jaar; voor de dienstverlening is het aantal gevallen te klein om er een betrouwbare berekening op te baseren.

Overige kenmerken van de bedrijven

In de enquête is gevraagd naar nog een aantal kenmerken van de bedrijven en de ondernemers. Zonder verder commentaar volgen de resultaten daarvan hieronder.

Voor bijna een vijfde van de ondernemers is het bedrijf niet de enige bron van inkomsten. In de enquête is niet verder gevraagd naar de andere bronnen van in-

komsten. De meeste ondernemers zijn tussen de 25 en 50 jaar oud (twee derde), een derde van de ondernemers is ouder dan 50 jaar. Driekwart van de ondernemingen stelt geen bijzondere eisen aan de bedrijfsruimte. De overige bedrijven stellen vooral eisen aan de breedte van de toegang, de verdiepingshoogte, of aan zeer specifieke zaken, zoals daglichttoetreding of de aanwezigheid van speciale voorzieningen.

De klantenkring van de geënquetterde bedrijven

Ruim de helft van alle bedrijven zegt de omzet voor meer dan de helft met vaste klanten te behalen. Gevraagd naar waar de klanten vandaan komen zeggen de publiek-gerichte bedrijven (detailhandel en horeca) dat 40% van de omzet wordt behaald met klanten uit de binnenstad, nog eens 40% met klanten uit de rest van Delft, en 20% van buiten Delft. Voor de niet-publiek-gerichte bedrijven geldt: 30% uit de binnenstad, 30% uit de rest van Delft en 40% buiten Delft. Voor de dienstverlening tenslotte: 15% binnenstad, 45% rest Delft en 40% buiten Delft. De percentages zijn berekend zonder rekening te houden met de omvang van de omzet (niet-gewogen gemiddelde). De belangrijkste conclusie hieruit is dat de publiek-gerichte bedrijven binnen ons onderzoeksgebied (deze zijn, zoals uit tabel 6.3 blijkt, voornamelijk geconcentreerd in het noordelijk winkelgebied en rond de Nieuwe Langendijk) een niet zeer grote functie voor de regio (buiten Delft) vervullen. De overige bedrijven behalen een groter deel van hun omzet in de regio of daarbuiten (dat laatste geldt met name voor de wat grotere bedrijven). We hebben getracht deze resultaten nog verder uit te splitsen, om na te gaan of er bijvoorbeeld verschillen bestaan tussen de klantenkring van de bedrijven in de ver



De Voldersgracht

schillende buurten. Hieruit komt geen duidelijk beeld naar voren. De verschillen in de klantenkring blijken vooral samen te hangen met het soort bedrijf, en niet met de locatie waar het bedrijf gevestigd is. Anders gezegd: we kunnen niet aantonen dat in het algemeen de winkels in het noordoostelijk deelgebied meer buurtgericht zijn dan de winkels in de Choorstraat, om een voorbeeld te noemen, alhoewel hier waarschijnlijk wel enige verschillen zullen zijn.

De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de geënqueteerde bedrijven

Omdat niet alle bedrijven werden geënqueteerd, zeggen de absolute cijfers omtrent de werkgelegenheid niet veel. Wel van belang is de ontwikkeling in het aantal werkzame personen in die bedrijven, die zowel in 1980 als in 1986 binnen het onderzoeksgebied gevestigd waren. Het gaat dan om 86 bedrijven. In 1980 waren in die bedrijven 402 personen fulltime werkzaam. In 1986 was dat aantal met 10% verminderd tot 363 personen. Het aantal parttime werkzame personen nam in dezelfde periode licht toe van 63 naar 70. Wanneer we alleen kijken naar de fulltime werkzame personen dan is de afname geconcentreerd in de bouwnijverheid en, in mindere mate, in de detailhandel. Alleen in de zakelijke dienstverlening is een lichte toename waar te nemen. Ruimtelijk gezien is de afname geconcentreerd in het gebied rond de Nieuwe Langendijk. In het gebied ten zuiden van de Langendijk bleef het aantal werkzame personen gelijk. We wijzen er nogmaals op dat deze uitspraken alleen gelden voor bedrijven die zowel in 1980 als in 1986 aanwezig waren.



Winkels in het noorden van de binnenstad, marginaal of niet?

De bedrijven en hun werkzame personen in 1986

Van alle 118 geënquêteerde bedrijven is het aantal werkzame personen in 1986 bekend. Deze bedrijven zijn ingedeeld naar grootteklasse in werkzame personen. Onderstaande tabel 6.7 geeft een overzicht van het aantal werkzame personen naar soort bedrijf.

Tabel 6.7: Bedrijven naar soort bedrijf en naar grootteklasse in aantal fulltime werkzame personen

soort bedrijf:	werkzame personen:	geen	1-4	5-9	10-24	25	totaal
niet-publiek-gericht		-	18	9	5	2	34
publiek-gericht		3	57	12	1	-	73
dienstverlening		1	10	-	-	-	11
totaal		4	85	21	6	2	118

Ook hier blijkt dat de meeste bedrijven in het onderzoeksgebied vrij klein zijn: driekwart van de bedrijven heeft minder dan 5 werkzame personen. De meeste bedrijven van enige omvang zijn te vinden in de niet-publiek-gerichte bedrijvigheid.

In de volgende tabel 6.8 is de 'bezetting van de bedrijfsruimte met arbeidsplaatsen' weergegeven. Om de verhouding tussen het aantal werkzame personen en het bedrijfsvloeroppervlak aan te duiden is het ruimtegebruik (in m²) per arbeidsplaats berekend, vervolgens zijn de resultaten ingedeeld in klassen. De tabel laat zien dat in de meeste bedrijven tussen de 25 en 75 m² per arbeidsplaats wordt gebruikt. Naar verhouding zijn er in het noordoostelijk deel en rond de Langendijk wat meer intensief bezette bedrijfsruimten en in de overige twee gebieden wat meer bedrijven die veel m² per arbeidsplaats gebruiken.

Tabel 6.8: Bedrijven naar ruimtegebruik per arbeidsplaats en naar buurt

buurt:	noord	noord-oost	Langendijk eo	zuid-oost	totaal
bvo per arbeidsplaats:					
1-10 m ²	-	-	1	-	1
11-25 m ²	6	5	3	1	15
26-50 m ²	12	9	5	7	34
51-75 m ²	14	5	5	5	29
76-100 m ²	9	2	1	1	13
100 m ²	10	3	2	6	21
totaal	51	24	18	20	113
berekening niet mogelijk: 5					

De economische positie van de bedrijven

In de enquête werden enige globale vragen gesteld naar de ontwikkeling van de economische positie van de bedrijven in de afgelopen 5 jaar. Over het algemeen meldden de bedrijven een gunstige ontwikkeling van de omzet, dat wil zeggen het aantal bedrijven met een stijgende omzet overtreft het aantal met een dalende:

43% om 31%. Voor de bouwnijverheid geldt een wat negatiever beeld: daar meldt de helft van de respondenten een afgenomen omzet. Alle bedrijven in de zakelijke dienstverlening melden een stijgende omzet. De respondenten werden ook gevraagd naar een beoordeling van de ontwikkeling van de economische positie per saldo. Daaruit blijkt dat een stijging van omzet niet altijd tot een positieverbetering hoeft te leiden (en: 'stilstand betekent achteruitgang'). 30% vindt de economische positie versterkt en eveneens 30% verzwakt. De komst of juist het vertrek of de afwezigheid van concurrenten is de meest genoemde achtergrond voor die beoordeling. Een goede bedrijfsvoering wordt ook vaak genoemd als oorzaak van een verbetering van de positie. Opvallend afwezig als genoemde oorzaken zijn 'de algemene economische ontwikkeling' of zaken die met het gemeentelijk beleid te maken zouden kunnen hebben ('bereikbaarheid' bijvoorbeeld). Duidelijke verschillen per buurt zijn niet aanwezig.

De vestigingsplaats

De ligging van de vestigingsplaats is verreweg het meest genoemde belangrijkste voordeel. Dit geldt vooral voor het noordelijke winkelgebied en ook voor de andere buurten, met uitzondering van het noordoostelijk deel van de binnenstad. Daar zijn de prijs van de bedrijfsruimte, en de ligging ten opzichte van de woonplaats van de ondernemer het meest genoemd. In het algemeen wordt de prijs zeer vaak als voordeel genoemd, maar dan meestal als tweede of derde voordeel, na de ligging op de eerste plaats.

Onze pogingen om, door het werken met het eerste, tweede en derde nadeel, ook nog andere nadelen dan de verkeerssituatie boven water te halen, zijn niet beloond. De parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid worden het meest genoemd als belangrijk nadeel, in alle buurten en voor alle soorten bedrijven. Alleen van ondernemers aan de Nieuwe Langendijk zijn wat dit betreft nog hier en daar wat positieve geluiden te beluisteren. We komen hierop terug bij het onderdeel over de wensen van de ondernemers met betrekking tot de stadsvernieuwing. Voor een aantal ondernemers is het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden een secundair nadeel. Opvallend is dat de prijs van de bedrijfsruimte vrijwel niet als nadeel wordt genoemd, terwijl er toch een aantal ondernemingen op relatief hoge lasten zitten: een zesde van alle ondernemingen betalen meer dan f250,- per m² per jaar.

Bij de inventarisatie voor het hinderwet-uitvoerings-programma bleek dat er weinig echt hinderlijke bedrijven in de binnenstad aanwezig zijn. Dit wordt bevestigd door de antwoorden in de enquête: 14 ondernemingen melden dat zij wel eens klachten van de omwonenden hebben gehad, waarvan 8 ondernemers vinden dat die klachten terecht zijn.

Toekomstplannen van de bedrijven

Een derde van de bedrijven heeft concrete plannen om binnen drie jaar het bedrijf te verplaatsen, te beëindigen of te verbouwen. Nog eens 16% overweegt dergelijke plannen, "indien gebruik gemaakt zou kunnen worden van subsidiemogelijkheden voor bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden, die ongeveer 30% van de kosten bedragen". Deze laatste groep zal in de tekst waar dat relevant is aangeduid worden met 'subsidieverplaatsters, subsidieverbouwers'. De onderstaande tabel 6.9 geeft een overzicht van de plannen.

Tabel 6.9: Toekomstplannen van de onderzochte bedrijven

	concrete plannen los van eventuele subsidie	plannen alleen indien subsidie kan worden verkregen
soort plan:		
verplaatsen	10	7
beeindigen	9	3
verbouwen	19	9
geen plannen of weet niet	(80)	61
totaal	118	80

Hieronder wordt verder ingegaan op de kenmerken van de bedrijven met plannen voor verplaatsing, opheffing of verbouwing. In de tekst wordt steeds met percentages gewerkt. Men moet zich daarbij bedenken dat de uitkomsten vaak op zeer kleine aantallen zijn gebaseerd en dat men de uitkomsten uit de steekproef niet altijd zonder meer kan ophogen naar het totale bestand. Er bestaat enige samenhang tussen de plannen van de bedrijven en hun economische ontwikkeling van de afgelopen jaren: de opheffers hebben over het algemeen een wat minder goede economische ontwikkeling doorgemaakt, terwijl bij de bedrijven met een verbouwingsplan degene met een gunstige ontwikkeling in de afgelopen jaren oververtegenwoordigd zijn.

De bedrijven met verhuisplannen

De meeste bedrijven met verhuisplannen zijn gevestigd in het noordelijk deel van de binnenstad: 7 in het noordelijk en 6 in het noordoostelijk deel van de binnenstad. Daarbij is opvallend dat in het noordoostelijk deelgebied alleen subsidieverplaatsers voorkomen, dat wil zeggen ondernemers die pas aangaven dat zij wilden verhuizen, nadat zij door de enqueteur gewezen waren op de eventuele mogelijkheden van subsidie uit het stadsvernieuwingsfonds. Het gaat in de enquête in totaal om 6 niet-publiekgerichte bedrijven (5% van alle geënquêteerden), om 7 publiekgerichte bedrijven (6%) en 4 dienstverlenende bedrijven (3%). De niet-publiekgerichte bedrijven en de dienstverlening zijn dus oververtegenwoordigd onder de verplaatsers.

In tabel 6.10 worden de redenen voor de gewenste verhuizingen weergegeven.

Tabel 6.10: Redenen voor verplaatsingsplannen

ruimte te klein of ongeschikt	5	maal genoemd
locatie ongeschikt	5	
andere redenen	7	

De helft van de verplaatsers heeft al een nieuwe locatie op het oog. Van de vijf met een locatie willen er 2 uit Delft weg en 2 naar een industrieterrein in Delft; de laatste verhuist binnen de buurt. Van de overige verplaatsers en de zogenaamde subsidieverplaatsers, die nog geen locatie op het oog hebben, zijn de voorkeuren nauwelijks na te gaan: de meeste hebben geen bepaalde voorkeur voor een locatie geantwoord in de enquête. Wat betreft de voorkeur voor het nieuwe bedrijfspand

zijn genoemd: 'een beter pand' en 'meer ruimte'. Van de verplaatsters is 60% van plan subsidie uit het stadsvernieuwingsfonds aan te vragen.

Bedrijven met plannen om de bedrijfsuitoefening te staken

In totaal 12 ondernemers zeiden het plan te hebben het bedrijf op te heffen (10% van alle geënqueteerden). De meeste geven de leeftijd van de ondernemer op voor dat plan (zie tabel 6.11).

Tabel 6.11: Redenen voor plannen om het bedrijf op te heffen

leeftijd	7
afloop huurcontract	2
andere redenen	3

Relatief de meeste opheffers bevinden zich in het zuidelijk gedeelte van het onderzoeksgebied: 5 van de 21 daar gevestigde en geënqueteerde bedrijven (24%). In de Langendijk e.o. dacht geen van de geënqueteerden erover het bedrijf op te heffen. Bedrijven met ophefplannen komen even vaak voor onder de niet-publiek-gerichte bedrijven als onder de publiekgerichte. Alleen bij de dienstverlenende bedrijven denkt niemand erover zijn of haar bedrijf op te heffen. Van de opheffers is 40% van plan een beroep te doen op subsidie uit het stadsvernieuwingsfonds.

Bedrijven met verbouwingsplannen

Bijna een kwart van de geënqueteerde bedrijven denkt erover het bedrijfspand te verbouwen (24%): 16% antwoordde direct dit van plan te zijn, en 8% pas nadat zij door de enquetrice op de mogelijkheid van subsidie waren gewezen. Relatief de meeste verbouwers hebben hun bedrijf aan de Nieuwe Langendijk e.o.: daar denkt 44% aan verbouwen; in de overige buurten is dit ongeveer een vijfde. Er bestaan geen grote verschillen wanneer we naar het soort bedrijf kijken. In tabel 6.12 worden de redenen voor verbouwingsplannen opgesomd.

Tabel 6.12: Redenen voor verbouwingsplannen

pand te klein	12
modernisering noodzakelijk	12
overige redenen	4

Van de 28 verbouwers konden er 19 aangeven wat de verbouwing gaat inhouden. Dat leverde het volgende op (zie tabel 6.13).

Tabel 6.13: Soort verbouwingsplan

uitbreiding van de bedrijfsruimte	7
algehele renovatie van het pand	2
interne verbouwing	6
interne opknapbeurt	4

De daadwerkelijke uitvoering van de plannen hangt bij een aantal verbouwers nog af van de financiële mogelijkheden, maar bij 4 van hen ook van de toestemming van de gemeente om een uitbreidingsplan uit te voeren. Van diezelfde 19 verbouwers waren er 16 bekend of enigszins bekend met de subsidiemogelijkheden. Van de 19 hadden er 3 op het moment van de enquête al een aanvraag ingediend; 10 waren dat van plan en 2 waren dat niet van plan. De overige 4 twijfelden nog.

Bekendheid met de subsidiemogelijkheden uit het stadsvernieuwingsfonds

In het voorgaande is al een aantal malen iets gezegd over plannen van de bedrijven om subsidie aan te vragen. Er is in de enquête ook in meer algemene zin gevraagd naar de bekendheid met die subsidiemogelijkheden. Daaruit bleek dat ongeveer een derde van de ondernemers de regeling zei te kennen. Ruim een derde had er echter nog nooit van gehoord. In de enquête werd de oude naam van de regeling genoemd: 'de VSBS' (zie tabel 6.14).

Tabel 6.14: Bekendheid met de VSBS

bekend	39
van gehoord	33
niet bekend	45

Suggesties en wensen van de ondernemers met betrekking tot de stadsvernieuwing

In het voorgaande bleek dat zeer veel ondernemers ontevreden zijn over de parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid van het bedrijf. In de enquête is aan de ondernemers gevraagd concrete suggesties te doen voor de oplossing van die problemen. Van de respondenten vindt ruim 70% dat het verbeteren van de parkeermogelijkheden zou bijdragen aan het beter functioneren van het bedrijf. De bouw van een parkeergarage wordt het meest genoemd (32%), gevolgd door 'meer vrij parkeren' (22%) en 'uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen' (19%). Wat betreft een locatie gaat de voorkeur, indien deze concreet genoemd werd, vooral uit naar het Hippolytusterrein. Men moet zich hierbij bedenken, dat deze uitkomst beïnvloed kan zijn door het feit dat veel respondenten hun bedrijf in de buurt van dit terrein hebben. In de enquête is bovendien de vraag gesteld: "Als er een parkeergarage in de binnenstad komt, waar zou die dan volgens u moeten komen?". Ook hier komt het Hippolytusterrein het meest in aanmerking volgens de ondernemers (37%). 'Onder de Markt' scoort ook hoog met 16%. Deze laatste mogelijkheid wordt door ondernemers uit het gehele onderzoeksgebied genoemd. Voor de andere oplossingen (Hippolytusterrein, In de Veste, Beestenmarkt, Doelenterrein, Paardenmarkt en de overige locaties) hangt de voorkeur vaak samen met de vestigingsplaats van de ondernemer.

Volgens 60% van de ondernemers zou het verbeteren van de bereikbaarheid bijdragen aan het beter functioneren van het bedrijf. Van hen vindt weer 60% (of te wel ruim een derde van alle geënquêteerden) dat het verkeerscirculatieplan wijzigingen behoeft. Er zijn een aantal concrete suggesties gedaan voor de verbetering van de bereikbaarheid, zoals omkering van het eenrichtingsverkeer in sommige straten, verbetering van de bewegwijzering (niet verwijzen naar 'P Noord', maar naar herkenbare punten), etc.

Wat betreft de laad- en losmogelijkheden zijn de meeste ondernemers niet ontevreden. Dat bleek uit de antwoorden op de vraag over de voor- en nadelen van de vestigingsplaats, en ook uit de vraag: "zou het verbeteren van de laad- en

losmogelijkheden bijdragen tot een beter functioneren van het bedrijf?". Een kwart van de geënquêteerden beantwoordde deze vraag met 'ja'. Het beter bewaken van het parkeerverbod op laad- en losplaatsen of juist het opheffen van een wachtverbod zijn de meest genoemde oplossingen.

De belangstelling voor een bedrijfsverzamelgebouw is volgens de enqueteresultaten gering, maar wel bij een aantal ondernemers aanwezig. Dat heeft enerzijds te maken met het feit dat er niet zoveel bedrijven (qua activiteit) in aanmerking komen voor een dergelijke huisvesting, anderzijds ook met de manier waarop ondernemers hun voorkeuren voor een bepaalde huisvesting bepalen: uit een onderzoek in Leiden bleek, dat zij pas 'ja' of 'eventueel' op een mogelijke nieuwe vestigingsplaats durven te zeggen, als er een concrete bedrijfsruimte met een prijskaartje wordt voorgeschoteld. In Leiden bleek uiteindelijk het 'volkrijgen' van de bedrijfsverzamelgebouwen niet zo'n groot probleem als op grond van de enqueteresultaten daar zou mogen worden verwacht. Hoewel een enkele vraag in de gehouden enquête wellicht onvoldoende is om de markt voor bedrijfsverzamelgebouwen te onderzoeken, blijkt dat 9 bedrijven uit het onderzoeksgebied er zeker belangstelling voor hebben; voor 7 bedrijven geldt de belangstelling onder voorwaarden. Het gaat hierbij niet uitsluitend om bedrijven uit de ambachtelijke of industriële sfeer, ook een aantal detailhandels toont belangstelling voor enige vorm van gemeenschappelijke huisvesting.

In de enquête werd ook de belangstelling voor een 'opslagcentrum' gepeild. Hoewel deze optie nog vager is dan een bedrijfsverzamelgebouw, blijken 10 bedrijven in principe belangstelling te hebben voor een verbetering van hun aanvoer- en opslagmogelijkheden in een goed bereikbare gemeenschappelijke huisvesting. De belangstelling voor de bovengenoemde concrete opties lijkt getalsmatig klein. Men moet echter bedenken dat de enquête is gehouden onder een steekproef van bedrijven in een gedeelte van de binnenstad. Dat kan betekenen dat er toch mogelijkheden zijn voor initiatieven in de richting van gemeenschappelijke voorzieningen voor bedrijven, wanneer men de gehele binnenstad erbij betreft.

Tenslotte is er nog gevraagd "denkt u dat het noordelijk winkelgebied erop vooruit zou gaan als het Vrouw Juttenland, de Voldersgracht en de Hippolytusbuurt op dezelfde manier worden ingericht als de Choorstraat?". De direct betrokken ondernemers (dat wil zeggen in het noordelijk en noordoostelijk deelgebied) denken hier duidelijk positiever over dan hun collega's in het zuidelijk deelgebied en langs de Langendijk en het Vrouwenrecht: in noord en noordoost is bijna 30% een voorstander, in de andere gebieden is dat 13%. Toch moet worden geconstateerd dat ruim de helft van alle ondernemers geen heil ziet in de voorgestelde herinrichting.

In een open vraag zijn nog andere suggesties met betrekking tot de uitvoering van de stadsvernieuwing verzameld. Door 54 geënquêteerden zijn een groot aantal suggesties gedaan voor zaken, waarvan zij vonden dat ze bij de stadsvernieuwing moeten worden meegenomen. Daaruit blijkt dat er door ondernemers op heel verschillende niveaus en met soms tegengestelde visies tegen de verbetering van de stad wordt aangekeken. Suggesties om de bereikbaarheid van het centrum te vergroten door maatregelen uit het verkeerscirculatieplan terug te draaien overheersen ook bij de beantwoording van deze vraag (11 maal genoemd), maar aan de andere kant zijn er ook 4 ondernemers die vinden dat grote gedeelten van de binnenstad geheel autovrij moeten worden gemaakt. Er is ook een aantal malen de suggestie gedaan om de verkeersbeperkende maatregelen in de binnenstad niet te zoeken in de frustrerende keerlusen en afsluitingen, maar in het aanbrengen van obstakels (drempels, bloembakken en verlaging van de maximumsnelheid; kortom een woonerf-achtige oplossing) zodat de bereikbaarheid van alle delen van de binnenstad (ook onderling) in stand blijft, maar het toch minder aantrekkelijk is om de binnenstad als doorgaande route te gebruiken.

Wat betreft de verbetering van het noordelijk winkelgebied is in het algemeen opgemerkt dat de winkelfunctie in De Klis opgepept moet worden. Concrete sug-

gesties zijn:

- het zoeken naar een zogenaamde 'trekker' voor De Klis
- aantrekkelijker inrichten van de Voldersgracht, zonder busroute
- de Vlouw meer betrekken bij het winkelgebied (nu een 'dood' element)
- het overluifelen van een aantal straten
- herinrichting van De Klis, bijvoorbeeld de Wijnhaven.

Andere ondernemers zijn echter van mening dat De Klis meer gebaat is bij het terugbrengen van de oude situatie: volledige bereikbaarheid per auto, geen wandelgebied.

Nogal wat ondernemers vinden dat tijdens de stadsvernieuwing veel aandacht moet worden besteed aan het 'uiterlijk' van het centrum: verbetering van de bestrating, handhaven van het monumentaal aanzicht, verbetering van het aanzicht van gevels en winkelpuien (zodanig met subsidies), meer groen en beter schoonhouden van de grachten. Uiterlijke leegstand van winkelpanden zou moeten worden voorkomen, desnoods door de etalages tijdelijk te verhuren aan andere bedrijven of aan instellingen met een ideëel doel.

Wat betreft de organisatie en het overleg is opgemerkt dat voorkomen moet worden dat de aandacht te veel uitgaat naar de ondernemers in De Klis en in De Veste. Verder is gepleit voor beter overleg met de ondernemers, een consistent beleid ten aanzien van bedrijven en de aanstelling van coördinatoren die alle overleg tussen bedrijven en gemeente wat betreft de stadsvernieuwing kunnen regelen.

Meningen over de organisatie van de stadsvernieuwing

De gemeente Delft heeft al een aantal jaren een projectorganisatie voor de stadsvernieuwing. Toch zou slechts 10% bij vragen over de stadsvernieuwing het Projectbureau benaderen. Als we niet uitgaan van wantrouwen kan men dus constateren dat de ondernemer in de binnenstad niet bekend is met de kortste weg naar het antwoord op een vraag over de stadsvernieuwing. 32% zou een andere gemeentelijke instantie (Openbare Werken, Bouw- en Woningtoezicht, College van B&W of Voorlichting) benaderen. 20% zoekt contact met een ondernemersorganisatie en de overige 38% benadert iemand anders of heeft geen mening of voorkeur.

In de Olofsbuurt en het Westerkwartier werd de klacht gehoord dat de ondernemers buiten de projectgroep stadsvernieuwing werden gehouden. In de binnenstad is gevraagd naar de volgens de ondernemers beste methode om het bedrijfsbelang in de voorbereiding van de stadsvernieuwing te horen. Ongeveer driekwart van de ondernemers heeft hierover een uitgesproken mening: een kwart wil afzonderlijk overleg met de ondernemers (vergelijkbaar met de situatie in Olofsbuurt/Westerkwartier dus), een kwart wil dat ondernemersorganisaties met de gemeente om de tafel gaan zitten, en een kwart vindt het vormen van een projectgroep met zowel ambtenaren, bewoners als ondernemers de beste oplossing.

Wat betreft de uitvoeringsaspecten van maatregelen in de sfeer van openbare werken en dergelijke zegt 40% van de respondenten hiervan wel eens last gehad te hebben. De overlast bestond vooral uit vermindering van de bereikbaarheid in sommige gevallen gecombineerd met tijdelijke teruggang van de omzet. Gevraagd naar suggesties ter voorkoming van dergelijke overlast tijdens de uitvoering van de stadsvernieuwing, werd vooral gewezen op een betere planning ('de straat niet drie keer in twee maanden opengooien') (29%), tijdig inlichten (14%), uitvoering in sluitingstijd (10%) en tijdelijke verandering van de verkeerscirculatie (7%). De overige 40% heeft geen mening of vindt de overlast niet te voorkomen.

6.4. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Algemeen

Het beleid voor de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden is nog in ontwikkeling. Zeer grote problemen wat betreft bedrijven, bijvoorbeeld hinderlijke bedrijven of grote aantallen bedrijven die qua aard van hun activiteiten minder goed in de binnenstad passen, zijn er niet. Aangezien er geen grootschalige ingrepen tijdens de stadsvernieuwing gepland zijn, zullen er ook wat betreft verplaatsingen in verband met stedenbouwkundige ingrepen weinig problemen komen, zoals dat bijvoorbeeld het geval was in de Olofsbuurt.

Er bestaan echter wel een aantal knelpunten waar tijdens de stadsvernieuwing rekening mee moet worden gehouden. Een van de belangrijkste daarvan is het functioneren van het winkelgebied De Klis. Dit kan niet los worden gezien van het functioneren van de gehele binnenstad. Na de bouw van In de Veste is het zwaartepunt van het kernwinkelapparaat naar het zuiden van de binnenstad verschoven. De Klis is daardoor enigszins buiten het winkelapparaat komen te liggen. In de enquête bleek dat het noordelijk winkelgebied geen grote functie voor de regio vervult: de winkels halen ongeveer 80% van hun omzet met klanten uit Delft, waarvan de helft uit de binnenstad zelf afkomstig is. Het is overigens zo dat de gehele binnenstad geen grote regionale functie vervult, zo blijkt uit andere onderzoeken.

In het noordelijk winkelgebied hebben de bedrijven een iets grotere verhuisge-negdheid dan in de rest van het onderzoeksgebied. De verhuizers zitten echter niet in de Choorstraat (de belangrijkste winkelstraat in het gebied), maar juist in een aantal andere straten (Verwersdijk, Vrouw Juttenland, Voldersgracht en Voorstraat en de Vloew). Kijken we naar de verbouwingsplannen dan scoort een straat als bijvoorbeeld de Nieuwe Langendijk veel hoger dan de Choorstraat. De ondernemers in het hart van het noordelijk winkelgebied lijken de toekomst enigszins op zich af te laten komen.

Er zijn in de discussie over de toekomst van De Klis twee belangrijke oplossings-richtingen voor de problemen van het noordelijk winkelgebied aangedragen. De nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad spreekt zich niet uit over de functionele ontwikkeling van het gebied. Er wordt echter wel gesteld dat het gebied weer aangesloten moet worden op de loopcircuits van het kernwinkelapparaat, zodat de oude functie van het gebied weer enigszins opgekrikt kan worden. De structuur van De Klis lijkt daar geschikt voor: weinig verkeer en een op voetgangers afge-stemde inrichting. Het is echter de vraag of een kernwinkelapparaat van een der-gelijke omvang haalbaar is:

- het hele gebied is eigenlijk niet meer 'beloopbaar'
- de binnenstad heeft een niet zeer grote regionale functie en concurrentie van het grote winkelcentrum in de Buitenhof en in Rijswijk en Rotterdam.

Een andere vraag is of het herstellen van het loopcircuit wel effect zal hebben, gezien het feit dat alle grote publiekstrekkingen zich in de Veste bevinden; ook de belangrijkste aanloop van publiek vindt daar plaats: parkeerterreinen, lokaal bus-station en belangrijkste verbinding met de nieuwe stadsuitbreidingen in het westen en het zuiden van Delft.

Een onderzoek van het CIMK spreekt zich uit voor specialisatie: het gebied zou zich moeten richten op specifieke gebruikersgroepen en op het aanbieden van niet-massa producten (gericht aankopend publiek). Aanknopingspunten voor een dergelijk beleid zijn aanwezig: horecafuncties en specialistische detailhandel (muziek, boeken, etc.). Een knelpunt zou kunnen zijn dat de inrichting van de Choorstraat eerder aansluit bij een massapubliek dan bij een publiek dat zeer gericht aankopen

komt doen.

Het belangrijkste probleem bij de discussie over de toekomst van De Klis is dat er geen onderzoeksmateriaal voorhanden is om een goed onderbouwde visie te ontwikkelen. Noch het CIMK onderzoek, noch het onderzoek dat thans voor u ligt, heeft zich uitgestrekt over het gehele binnenstadsgebied, terwijl de toekomstmogelijkheden voor de Klis juist afhankelijk zijn van de positie die het binnen of naast het kernwinkelapparaat kan vervullen.

De Nieuwe Langendijk e.o. kent minder problemen dan de Choorstraat e.o. als we kijken naar de resultaten van de enquête. Relatief veel ondernemers willen hun bedrijf op die plek aanpassen en verbouwen, relatief weinig ondernemers denken erover om te verhuizen. Uit de antwoorden op de vraag naar de economische ontwikkeling per saldo over de afgelopen vijf jaar blijkt echter geen duidelijk verschil in ontwikkeling tussen de verschillende delen van ons onderzoeksgebied.

Volgens de nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad is het de bedoeling om de binnenterreinen in overwegend woongebieden waar bedrijven gevestigd zijn weer beschikbaar te maken voor het wonen. Dat betekent dat er enige bedrijven verplaatst moeten worden. Een aantal van de grotere bedrijven daarvan hebben ook zelf de mening dat ze niet optimaal gehuisvest zijn. Het gaat dan vooral om het informele gebruik van de open gebieden door de kleine bedrijven. Daar zouden problemen kunnen ontstaan. Geen van de kleinere bedrijven op binnenterreinen in de enquête heeft verhuisplannen op korte termijn.

De kenmerken van de bedrijven in het onderzoeksgebied

In het gebied zijn de meeste bedrijven gevestigd in de winkelstraten: Choorstraat, Nieuwe Langendijk en Vrouw Juttenland. In het bestand van geënquêteerde bedrijven maken zij ongeveer de helft uit. De meeste (bijna 50%) van de bedrijven in de enquête zijn detailhandelsvestigingen. Daarna volgt de horeca (bijna 15%). De bedrijven zijn over het algemeen vrij recent gevestigd (ruim 40% de afgelopen 10 jaar); dat geldt vooral voor het noordelijk winkelgebied en, als we naar het soort bedrijf kijken vooral voor de horeca en de zakelijke dienstverlening.

De bedrijven zijn vrij klein, zowel wat betreft het bedrijfsvloeroppervlak als wat betreft het aantal werkzame personen: 80% heeft minder dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak (50% minder dan 100 m²) en driekwart heeft minder dan 5 werkzame personen.

Wat betreft de prijs van de bedrijfsruimte zijn er grote verschillen binnen het onderzoeksgebied. Het noordelijk winkelgebied is het duurste gebied, zowel wat betreft huur als wat betreft hypotheeklasten, het noordoostelijk deelgebied het goedkoopst. Voor het gehele onderzoeksgebied geldt: 70% van de bedrijfsruimten in eigendom zijn vrij van lasten of goedkoper dan f100,- per m² per jaar. Voor gehuurde ruimten geldt: de gemiddelde huurprijs voor niet-publiekgerichte bedrijven is ongeveer f75,- per m² per jaar, voor publiekgerichte is dat f175,-. Voor dienstverlenende bedrijven kon geen gemiddelde prijs worden berekend.

Al eerder is iets gezegd over de klantenkring van de winkels in het noordelijk winkelgebied. Voor alle publiekgerichte bedrijven geldt dat ongeveer 40% van de omzet met klanten uit de binnenstad wordt gehaald, nog eens 40% komt van klanten uit de rest van Delft en de overige 20% komt van de klanten van buiten Delft. De niet-publiekgerichte bedrijven hebben wat meer klanten uit de regio: 30% binnenstad, 30% rest van Delft en 40% uit de regio of daarbuiten. De dienstverlening: 15% binnenstad, 45% rest van Delft en 40% van buiten Delft.

Werkgelegenheid en omzetontwikkeling

De werkgelegenheid in de binnenstad is de afgelopen 5 jaar sterk afgenomen. Over cijfers voor het onderzoeksgebied afzonderlijk beschikken we niet. Wel kon worden vastgesteld dat in die bedrijven, die zowel in 1980 als in 1986 bestonden, de werkgelegenheid met 10% is afgenomen. De afname vond vooral plaats in de bouwnijverheid en in iets mindere mate in de detailhandel. Alleen in de zakelijke dienstverlening was een lichte toename aanwezig. De ontwikkeling in de werkgelegenheid als gevolg van de toe- of afname van het aantal bedrijven is in deze 10% dus niet verdisconteerd. We merken op, zonder dat we daar verdere conclusies aan kunnen verbinden, dat het aantal (vooral kleine) bedrijven in de binnenstad is toegenomen. De meeste bedrijven (43%) meldden een stijging van de omzet de afgelopen vijf jaar; 31% een daling en 25% een ongeveer gelijkblijvende. Per saldo (omzet, winst, kostenontwikkeling) vindt 30% van de bedrijven dat de economische positie verbeterd is; 30% vindt dat die verslechterd is.

De vestigingsplaats

De verkeerssituatie (parkeren, bereikbaarheid) wordt door zeer veel bedrijven als een nadeel van de vestigingsplaats genoemd. Er zijn geen verschillen per buurt. De ligging van de vestigingsplaats is het belangrijkste voordeel. Op de tweede plaats komt de prijs van de bedrijfsruimte.

Plannen en voorkeuren van de ondernemers

In het verlengde hiervan liggen de meningen van de ondernemers over het verbeteren van de verkeerssituatie: 70% van de respondenten vindt dat verbetering van de parkeermogelijkheden zou bijdragen aan het beter functioneren van het bedrijf. Als oplossing wordt de bouw van een parkeergarage het meest genoemd en dan bij voorkeur op het Hippolytusterrein. 60% van de respondenten vindt dat verbetering van de bereikbaarheid zou bijdragen aan het beter functioneren van het bedrijf. De belangstelling voor een bedrijfsverzamelgebouw en voor een gezamenlijke oplossing voor opslagruimte is getalsmatig in de enquête vrij klein. Wanneer we de resultaten ophogen voor alle bedrijven in de binnenstad, dan lijken er zeker mogelijkheden aanwezig voor initiatieven in de richting van gemeenschappelijke bedrijfsruimte of gemeenschappelijke voorzieningen voor bedrijven.

Ruim de helft van alle geënquêteerden vindt dat Vrouw Juttenland, Voldersgracht en Hippolytusbuurt niet op dezelfde manier moet worden ingericht als de Choorstraat.

Van de geënquêteerde ondernemers denkt ongeveer 15% erover om het bedrijf te verplaatsen; bijna een kwart heeft verbouwingsplannen. We hebben de concreetheit van deze plannen niet echt nagegaan, maar we merken op dat van diegenen die los van het vermelden van de subsidiemogelijkheid door de enquetrice zeiden te willen verplaatsen, de helft al een concrete nieuwe locatie op het oog had. Verhuizers vinden we relatief vaak in het noordelijk gebied, verbouwers relatief veel in de Nieuwe Langendijk e.o. Van de bedrijven die zelf meldden verhuis- of verbouwplannen te hebben (in totaal 29) gaven er 19 aan van plan te zijn een beroep te doen op de subsidies uit het stadsvernieuwingsfonds.

De bekendheid met de subsidies uit het stadsvernieuwingsfonds is redelijk groot te noemen: ruim 60% zei de regeling te kennen of er van gehoord te hebben.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1. CONCLUSIES

De effecten van de stadsvernieuwing

Het onderzoek in Delft heeft een sterk gedifferentieerd beeld opgeleverd met betrekking tot de effecten van de stadsvernieuwing. Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat deze effecten minder tot de verbeelding spreken dan uit onderzoek in de grote steden naar voren is gekomen. Dit houdt verband met verschillen in de randvoorwaarden die aan de stadsvernieuwing gesteld zijn, en daarmee samenhangende verschillen in de aanpak van de stadsvernieuwing. Zo hebben de ingrepen in Delft op een dermate kleine schaal plaatsgevonden, dat op stedelijk niveau geen aanwijsbaar negatief effect is opgetreden voor het aantal vestigingen en de omvang van de werkgelegenheid is vast te stellen. De verschuivingen die zich op dit niveau hebben voorgedaan zijn te verklaren vanuit de algemeen-economische ontwikkeling, en de specifieke samenstelling van de Delftse bedrijvigheid. De structurele omschakeling van een industriële- naar een diensteneconomie vindt men bijvoorbeeld terug, evenals de recente schaalverkleining als gevolg van uitstoot van arbeidskrachten in bestaande bedrijven en een toename van het aantal starters. De negatieve invloed van het Rijksbeleid wordt weerspiegeld in de afname van de werkgelegenheid in de voor Delft zo belangrijke (semi-) overheidssector. Ten opzichte van de situatie in de oude wijken van de grote steden, en die in middelgrote steden als Tilburg en Nijmegen waar enorme verschuivingen hebben plaatsgevonden in de industriële structuur, neemt Delft echter een relatief gunstige positie in. Het werkloosheidscijfer ligt bijvoorbeeld onder het landelijk gemiddelde. Delft is in dit opzicht dan ook zeker niet representatief voor alle middelgrote gemeenten.

Veranderingen in de spreiding van de werkgelegenheid over de stad en het locatiepatroon van de bedrijven zijn wel in beperkte mate terug te voeren op de stadsvernieuwing. De aankoop van bedrijven in de stadsvernieuwinggebieden en de steunverlening bij verplaatsing van bedrijven uit de binnenstad heeft bijgedragen tot de verschuiving van bedrijven en werkgelegenheid van de oudere wijken naar bedrijventerreinen aan de rand van de stad.

In de stadsvernieuwinggebieden zelf (Olofsbuurt en Westerkwartier) is de structuur van de bedrijvigheid sterk veranderd. In de Olofsbuurt heeft de stadsvernieuwing hieraan bijgedragen door directe ingrepen van de gemeente. Bedrijven zijn uitgeplaatst vanuit stedenbouwkundige overwegingen en op grond van hinderlijkheid, de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, en op de bedrijfsterreinen heeft woning-

bouw plaatsgevonden. De omvang van de werkgelegenheid in de buurt is hierdoor tevens afgenomen. Zo waren alleen al in de geenqueterde bedrijven die verplaatst zijn in 1980 132 personen werkzaam.

Indirecte neveneffecten, die in het onderzoek in de grote steden vaak worden benadrukt als oorzaken van bedrijfsverplaatsingen en -beëindigingen en daarmee tot verlies aan bedrijven en werkgelegenheid leiden, zijn in Delft daarentegen niet vast te stellen. Wij doelen hiermee op ingrijpende effecten van bijvoorbeeld woningontzuiming en opgebroken straten op de klandizie van winkels en de bereikbaarheid van bedrijven. Uit een enquête onder vrijwillig verhuisde bedrijven en opgeheven bedrijven kon worden afgeleid dat deze opheffingen en verhuizingen niet met de uitvoering van de stadsvernieuwing in verband stonden. De stadsvernieuwing ging dan ook niet gepaard met woningontzuiming op grote schaal.

Ook zijn in Delft concentratieprocessen in de detailhandel niet gestimuleerd, dit in tegenstelling tot andere gemeenten. In het Westerkwartier is weliswaar een groot gedeelte van de detailhandel uit de buurt verdwenen, maar dit was veeleer een gevolg van de structuur van de bedrijvigheid (kleine buurtwinkels) en grote veranderingen in de bevolkingsstructuur, en gedeeltelijk daarmee samenhangend het koopgedrag.

Dit neemt echter niet weg dat de wijze waarop de stadsvernieuwing in Delft heeft plaatsgevonden met een aantal problemen voor de bedrijven gepaard is gegaan. Over het algemeen waren de ondernemers van mening dat met de belangen van de bedrijven te weinig rekening is gehouden. Deze mening is gevoed door de gekozen organisatievorm, waarbij met bewoners en bedrijven apart overleg werd gevoerd. De bewoners zaten wel in de projectgroep, de bedrijven niet. De ondernemers vonden dat zij tijdens de voorbereiding onvoldoende bij de planvorming betrokken werden, en dat de informatievoorziening door de gemeente te wensen overliet. Daardoor heerste er veel onzekerheid over wat er met de buurt en de bedrijven zou gebeuren, hetgeen versterkt werd door allerlei vertragingen in de planontwikkeling. Zowel de gekozen organisatievorm als de gehanteerde procedures hebben tot wantrouwen jegens de gemeente geleid.

Door de uitvoering van maatregelen hebben bedrijven die in de buurt zijn gebleven voorts overlast ondervonden, hetgeen met name in de detailhandel tot enig omzetverlies heeft geleid. Meer structurele problemen ondervinden de bedrijven van de getroffen verkeers- en parkeermaatregelen. Volgens de ondernemers is bij het treffen van deze maatregelen te weinig rekening gehouden met de effecten daarvan op het functioneren van de bedrijven.

Uit het bovenstaande valt af te leiden dat met name op het procedurele en organisatorische vlak verbeteringen mogelijk zijn. Ook zouden de mogelijkheden tot beperking van overlast tijdens de uitvoering van werkzaamheden afgetast kunnen worden, en zouden de effecten van ingrepen voor de bedrijven vooraf bij de afweging betrokken kunnen worden. Ten dele zijn deze verbeteringen door de gemeente doorgevoerd, bijvoorbeeld in de zin van een intensivering van het overleg met de bedrijven. Ten dele is een verdergaande aanpassing noodzakelijk. Bij de aanbevelingen wordt hier verder op ingegaan.

De problemen voor de door de gemeente verplaatste bedrijven concentreren zich eveneens op de gevolgde procedures. Deze werden te lang bevonden, en geven teveel aanleiding tot onzekerheid over de toekomst. Over hun nieuwe situatie zijn deze bedrijven doorgaans echter niet ontevreden. De huisvesting en de locatie hebben een verbetering ondergaan, waardoor een meer efficiënte bedrijfsvoering mogelijk is. Ook de financiële afwikkeling van de verplaatsing is over het algemeen naar tevredenheid verlopen.

De effecten voor de werkgelegenheid zijn minder gunstig geweest. Een aantal bedrijven is -mede op grond van de leeftijd van de ondernemers- opgeheven, of de activiteiten zijn sterk ingekrompen. In een enkel geval is de verplaatsing gepaard gegaan met een algehele reorganisatie. En enkele bedrijven zijn naar een locatie

buiten de gemeente Delft verplaatst, soms over een zeer grote afstand. Hoewel niet direct aantoonbaar in het cijfermateriaal op stedelijk niveau, heeft dit geleid tot negatieve werkgelegenheidseffecten voor de gemeente als geheel. Zo is in de geëqueterde bedrijven het aantal arbeidsplaatsen afgenomen met 30%.

Hoewel de absolute aantallen gering zijn wanneer ze worden afgezet tegen het aantal vestigingen en de werkgelegenheid op stedelijk niveau, blijft de vraag of de verplaatsingen naar huidige inzichten noodzakelijk waren, en of de negatieve effecten voor de lokale economie geringer zouden zijn geweest wanneer deze niet hadden plaatsgevonden. Men kan veronderstellen, dat ook in Delft in het verleden in de stadsvernieuwing vooral de volkshuisvestingsproblemen centraal stonden, met als gevolg dat men relatief snel tot verplaatsing overging. Een betere afweging tussen de belangen van volkshuisvesting en volksgezondheid enerzijds en de betekenis van de bedrijven in maatschappelijke zin anderzijds is gewenst. Ten dele gebeurt dit al: er is recentelijk meer terughoudendheid waar te nemen tegenover gedwongen verplaatsing van bedrijven. Dit lijkt echter voornamelijk ingegeven door de huidige economische omstandigheden. In de aanbevelingen zullen wij een aanpak met een meer structurele betrokkenheid van de economische component in de stadsvernieuwing ontwikkelen.

Een tweede vraag is of bedrijfsverplaatsingen doelmatiger kunnen worden voorbereid en ondersteund. Welke middelen staan ter beschikking om te voorkomen dat bedrijven naar buiten de stad verplaatsen en hoe kan de locatie van de bedrijvigheid binnen de gemeente beïnvloed worden? Niet alleen via aankoop en het ter beschikking stellen van nieuwe bedrijfsterreinen. De evaluatie van de steunverlening in de binnenstad van Delft, eerst in het kader van de VSBS en later van het stadsvernieuwingfonds, heeft duidelijk gemaakt dat met behulp van subsidies de huisvesting en vestigingsplaats van bedrijven kan worden verbeterd, met betere resultaten ten aanzien van de werkgelegenheid.

Steunverlening aan bedrijven

Met de steunverlening aan bedrijven werd in Delft relatief vroeg begonnen, omdat Delft tot de 14 KSBS-gemeenten behoorde, waarvoor de Rijksoverheid vanaf 1981 tot en met 1984 een budget voor steunverlening ter beschikking heeft gesteld. Gebleken is dat de gemeente Delft in vergelijking met andere KSBS-gemeenten relatief weinig gebruik heeft gemaakt van de beschikbare middelen: de som van de uitgaven en lopende verplichtingen eind 1984 bedroeg minder dan 60% van de door het Ministerie van EZ beschikbaar gestelde middelen. Opmerkelijk is, dat de steunverlening niet werd toegespitst op de toenmalige stadsvernieuwinggebieden, maar tevens werd toegepast in de gehele binnenstad. Daar is ook het grootste gedeelte van de steunverlening terecht gekomen. Aangezien de binnenstad tot 1986 geen stadsvernieuwinggebied was, is de steunverlening dus in geringe mate verbonden geweest met de uitvoering van de stadsvernieuwing. Wel dienden de activiteiten, waarvoor steun werd verleend, te passen in de gewenste ruimtelijk-economische structuur, vastgelegd in de RES-nota voor de binnenstad. De doelstellingen van het RES-beleid waren echter te vaag, om een duidelijke lijn voor de steunverlening te ontwikkelen. Toetsingscriteria voor de toekenning van steun lijken dan ook vaak ad hoc te zijn ontwikkeld en blijven veelal impliciet. Bovendien werd pas later de stadsvernieuwingaanpak voor de binnenstad ontwikkeld. Ook in die zin is dus weinig verband met het stadsvernieuwingbeleid vast te stellen.

Van een actief gebruik van de steunverlening kan slechts in twee gevallen gesproken worden. In de eerste plaats bij uitplaatsing van een aantal huurders van bedrijfsruimte in verband met de stadsvernieuwing; het betrof hier echter niet meer dan enkele gevallen. In de tweede plaats bij het stimuleren van verhuizingen naar een bedrijfsverzamelgebouw waarbij het gebouw zelf met provinciale subsidie

tot stand gebracht werd.

Bij de meerderheid van de steunverleningen is er eerder sprake van incidentele activiteiten, zonder dat er een ruimtelijk-economisch concept door de gemeente werd gevolgd. Wel viel er vast te stellen dat steun voor voortzetting van de bedrijfsvoering bij winkels en horecabedrijven terecht is gekomen terwijl aan productiebedrijven vooral verplaatsingssteun werd toegekend. Deze verschillen zijn echter eerder op de ingediende aanvragen terug te brengen dan op een doelgerichte sturing door de gemeente.

Opvallend is ook, dat in Delft geen VSBS-middelen zijn besteed in de vorm van objectsubsidie. Deze vorm van steunverlening werd vooral in de grote steden toegepast, om goedkope bedrijfsruimte (nieuw of verbeterd) op huurbasis ter beschikking te stellen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de ondernemers in Delft (in tegenstelling met de ondernemers in de stadsvernieuwingsgebieden van de grote steden) in meerderheid eigenaren van hun bedrijfsruimte zijn. Steunverlening in de vorm van subjectsubsidie is dan het meest voor de hand liggend. Maar toch blijft de vraag, of niet door een ruimere toepassing van objectsubsidies goedkope bedrijfsruimte met name ook voor startende bedrijven ter beschikking kan worden gesteld om op die manier de 'broedplaatsfunctie' van de oude wijken beter te kunnen handhaven. Bij de aanbevelingen zullen wij daarop nog terug komen.

De procedures blijken ook bij de steunverlening aan bedrijven aanleiding voor kritiek te zijn. Ontbrekende informatie, onzekerheid en vertragingen zijn de meest genoemde problemen voor de ondernemers. De steunverlening heeft in dit opzicht zeker ook met aanloopproblemen te kampen gehad, die voor een deel inmiddels zijn aangepakt. Te wijzen valt hierbij op de tweeledige toetsing van subsidieaanvragen, die momenteel wordt gehanteerd, en die de aanvrager van steunverlening op korte termijn een principe-uitspraak garandeert met betrekking tot het al dan niet verkrijgen van subsidie.

De effecten van de steunverleningen kunnen in de meeste gevallen als positief worden beoordeeld. Meestal werden de subsidies gebruikt om meer te investeren, hetzij in het bestaande bedrijf, hetzij in de nieuwe bedrijfsvestiging in verband met verplaatsing. Voorzover tot nu toe is te overzien konden de meeste bedrijven, vooral de uitgeplaatste bedrijven, hun economische positie aanzienlijk verbeteren. Nog belangrijker is echter, dat de met steun verplaatste bedrijven -in tegenstelling tot de gedwongen verplaatsters uit de stadsvernieuwingsgebieden- een positief saldo ten aanzien van de werkgelegenheid tonen. Hierbij dient men er wel rekening mee te houden, dat de in het kader van de VSBS gesteunde verplaatsingen voor het merendeel op vrijwillige basis -op aanvraag van de ondernemer- werden uitgevoerd. Wij kunnen daarom veronderstellen, dat het vooral bedrijven betrof, die op de oude locatie niet meer naar behoren konden functioneren, omdat zij zich al in een groeisituatie bevonden. Dit wordt bevestigd door het feit, dat volgens de enquête het merendeel van de gesteunde ondernemers ook zou hebben geïnvesteerd zonder subsidie, ook al zou dit in een aantal gevallen in mindere mate zijn geweest. Bovendien tonen bedrijven, waar de aanvraag voor steunverlening werd afgewezen, geen negatief beeld. In de meeste gevallen werden de geplande investeringen ook zonder subsidies uitgevoerd. Klaarblijkelijk beschikten deze bedrijven over voldoende financiële draagkracht om de verhuis- of verbouwingsplannen geheel zelfstandig ten uitvoer te brengen. De afwijzing blijkt in dit opzicht dan ook terecht te zijn geweest.

Hiermee wordt de vraag naar de motivering van steunverlening aan bedrijven in het kader van de stadsvernieuwing opnieuw gesteld. Wanneer het niet om schadevergoeding gaat -en daarvoor blijkt in gemeenten zoals Delft veel minder aanleiding te bestaan dan in de grote steden- dan is de motivering voor steunverlening vooral te vinden in een actieve belangstelling van de gemeente: het wel of niet behouden van functiemenging, het spreiden of concentreren van bepaalde bedrijfstakken en voorzieningen, het aantrekken van nieuwe bedrijven, de stimulering van

werkgelegenheid. Vanuit deze invalshoeken valt een ruimtelijk-economisch beleid te ontwikkelen waarbij de structuur van bedrijven en werkgelegenheid in eerste instantie centraal staat.

Nu moet nog worden geconstateerd dat, hoewel de steunverlening in het kader van de VSBS -gezien de effecten voor bedrijven en werkgelegenheid- een positief totaalbeeld oplevert, voor een doelgericht ruimtelijk-economisch structuurbeleid in verband met de stadsvernieuwing de concepten en de concrete plannen ontbraken. In dit opzicht verschilt de situatie in Delft niet van die in de andere KSBS-gemeenten. De gemeenten zijn meestal qua organisatie en kennis te weinig voorbereid geweest om een dergelijke integrale aanpak op korte termijn te kunnen ontwikkelen.

Perspectieven voor de aanpak in de binnenstad

Naast de effecten van de stadsvernieuwing op de bedrijven in de Olofsbuurt en het Westerkwartier, en de effecten van de steunverlening aan bedrijven, is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het beleid in de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad. Deze gebieden worden gedomineerd door vestigingen in de detailhandel en horeca. De problematiek met betrekking tot de bedrijven is dan ook van geheel andere aard dan in de Olofsbuurt en het Westerkwartier. In de Olofsbuurt speelde vooral het probleem van uitplaatsing van niet-publiekverzorgende bedrijven.

In de binnenstad daarentegen is een van de voornaamste knelpunten het functioneren van het noordelijk winkelgebied De Klis. De detailhandel in dit gebied maakt deel uit van het kernwinkelapparaat van Delft, en verschilt daarmee aanmerkelijk van het beeld dat men over het algemeen heeft van de detailhandel in stadsvernieuwingsgebieden. Dit beeld wordt bepaald door de situatie in de grote steden, waar in de oude wijken veel buurtverzorgende, vaak marginale winkels voorkomen. De detailhandel in de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden in Delft vervult daarentegen een rol voor de gehele gemeente: 80% van de omzet is afkomstig uit Delft, waarvan de helft uit de binnenstad. Ook is er sprake van een bescheiden regionale functie. De huurprijzen voor winkel- en horecaruimte in het noordelijk winkelgebied liggen op een betrekkelijk hoog niveau. De aanwezigheid van echt marginale bedrijvigheid lijkt daarmee niet erg waarschijnlijk. Dit geldt overigens voor het gehele onderzoeksgebied. Ook al gaat het meestal om kleinschalige winkels en bedrijven, toch heeft de meerderheid de afgelopen 5 jaar geen negatieve ontwikkeling doorgemaakt. En dat in een periode waarin van een economische recessie sprake was.

Wel is er in het noordelijk winkelgebied sprake van een achteruitgang van het aantal winkelvevestigingen en een verschuiving in de branchesamenstelling. Dit houdt verband met de verschuiving van het zwaartepunt van het kernwinkelgebied in zuidelijke richting, na de totstandkoming van het winkelcentrum In de Veste. De Klis is hierdoor enigszins buiten het kernwinkelgebied komen te liggen. Tot nu toe gaat het echter meer om een bedreiging voor de toekomst dan om een reeds gevorderde achterstandssituatie. Voor de stadsvernieuwing staat daarom ook een andere taak centraal dan in de Olofsbuurt en het Westerkwartier, namelijk het ontwikkelen van structuren en randvoorwaarden, die een verdere achteruitgang voorkomen, in plaats van het wegwerken van een duidelijke achterstandssituatie.

Een opvallend resultaat van de enquête onder de betrokken ondernemers is dat er nauwelijks verschillen optreden tussen de geconcentreerde en de verspreide winkelvevestigingen, wat de economische ontwikkeling over de afgelopen jaren betreft. Ook zijn uit de enquêteresultaten nauwelijks verschillen in de klantenkring van deze bedrijven af te leiden. Dit is een opmerkelijk verschil met de situatie in de grote steden, waar uit distributie-planologisch onderzoek telkens weer

naar voren komt dat verspreide vestigingen aanmerkelijk slechter functioneren dan die welke geconcentreerd zijn in winkelstraten, onder andere verband houdend met verschillen in klantenkring en afzetgebied. Argumenten voor inkrimping en concentratie van de detailhandel in de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden lijken hiermee vooralsnog niet aanwezig.

Een ander belangrijk verschil met de Olofsbuurt en de grote steden is, dat er geen grote problemen bestaan met betrekking tot hinderlijkheid van de bedrijven. Dit blijkt zowel uit inventarisaties naar milieuhinderlijkheid, als uit de samenstelling van het bedrijvenbestand; er zijn bijvoorbeeld nauwelijks autoreparatiebedrijven aanwezig. In het verleden zijn een aantal van deze bedrijven al verplaatst met behulp van financiële steun van de gemeente. Waar wel knelpunten op kunnen gaan treden is bij het verplaatsen van bedrijven van binnenterreinen. Een aantal grote bedrijven heeft ook zelf de mening dat ze daar niet optimaal gehuisvest zijn. Geen van de kleinere bedrijven op binnenterreinen heeft echter verhuisplannen op korte termijn. Door 10% van de ondernemers werden overwegingen genoemd, om op korte termijn de bedrijfsvoering te stoppen en het bedrijf op te heffen. Meestal stonden deze overwegingen in verband met de leeftijd of andere persoonlijke omstandigheden van de ondernemer. Voorts overweegt 15% van de bedrijven een verplaatsing, ingegeven door tekortkomingen van de locatie of huisvesting. Het behoud van een gunstig vestigingsklimaat en het aantrekken van nieuwe bedrijven zal daarom een belangrijke taak worden, om een verdere achteruitgang van de bedrijvigheid in de noordelijke binnenstad te voorkomen.

De belangrijkste nadelen van de vestigingsplaats zoals genoemd door de geënquêteerde bedrijven betreft de verkeerssituatie (parkeren, bereikbaarheid). In het verlengde hiervan liggen de meningen over de mogelijkheden tot verbetering van het functioneren van de bedrijven. Verbetering van de parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid worden het meest genoemd. Als oplossing voor het parkeerprobleem wordt de bouw van een parkeergarage op het Hippolytusterrein het meest veelvuldig aangedragen, gevolgd door 'meer vrij parkeren'. Een verbetering van de bereikbaarheid zou volgens de ondernemers vooral gerealiseerd kunnen worden door wijzigingen in het verkeerscirculatieplan. Als belangrijkste voordelen werden genoemd de ligging en de prijs van de bedrijfsruimte (vaak hypotheekvrij eigendom of minder dan f100,- huur/hypotheeklasten per m²). In dit opzicht wijken de stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad niet af van de situatie elders. In nagenoeg alle onderzoeken onder bedrijven in oude wijken worden deze voordelen en nadelen als het meest belangrijk aangemerkt.

De belangstelling voor een bedrijfsverzamelgebouw en gemeenschappelijke opslagruimte is getalsmatig gering, maar wel aanwezig, vooral wanneer men bedenkt dat slechts weinig bedrijven in de enquête er gezien de aard van hun activiteiten voor in aanmerking komen. Ook is de ondernemers geen concrete locatie en prijs genoemd. Wanneer de locatie zorgvuldig gekozen wordt, de prijsstelling gunstig is, en ook bedrijven buiten het onderzoeksgebied erbij betrokken worden, lijken mogelijkheden te bestaan voor initiatieven in de richting van gemeenschappelijke voorzieningen voor bedrijven.

De mogelijkheden voor een ruimtelijk-economisch structuurbeleid kunnen ondermeer worden afgeleid uit het aantal mutatieplannen, dat bij de ondernemer aanwezig is. Een derde van de ondernemers heeft concrete plannen om binnen drie jaar het bedrijf te verplaatsen, te verbouwen of te beëindigen. Nog eens 16% overweegt activiteiten wanneer subsidies ter beschikking worden gesteld. Bijna de helft van de bedrijven laat dus min of meer concrete mutatieplannen zien.

De bekendheid met de mogelijkheden tot steunverlening aan bedrijven is redelijk groot: ruim 60% van de geënquêteerden weet in ieder geval van het bestaan van de subsidieregeling. Bovendien blijkt de steunverlening een stimulerend effect te kunnen hebben op het ontplooiën van initiatieven door de ondernemers. In dit opzicht is dus een overeenstemming met de evaluatie van de steunverlening in het

verleden vast te stellen. Dat deze ondernemers pas kenbaar maakten te willen investeren, nadat zij door de enquete op de mogelijkheid van steunverlening waren gewezen, kan een indicatie vormen voor het effect van een actief gebruik van de subsidieregeling. Van het potentieel aan mutatieplannen kan een selectief gebruik worden gemaakt wanneer de ondersteuning ervan wordt gericht op het bereiken van een concreet omschreven ruimtelijk-economische structuur. Daarbinnen kan voorts een beperking worden aangebracht tot oplossing van bestaande knelpunten, terwijl bij de vaststelling van het steunbedrag met de draagkracht van het bedrijf rekening kan worden gehouden. Bij de aanbevelingen komen we hierop terug.

Onder de bedrijven, die min of meer concrete mutatieplannen hebben, is de groep met verbouwingsplannen de grootste. Rond een kwart van de ondernemers zijn van plan, om ten dele met, ten dele ook zonder subsidie hun pand te verbouwen. De meeste verbouwers denken aan uitbreiding van de bedrijfsruimte. Hiermee dient men dus rekening te houden bij de afweging van ruimteclaims en het reserveren van uitbreidingsmogelijkheden.

Algemeen kan worden gesteld, dat de mutatieplannen van ondernemers in de toekomstige stadsvernieuwingsgebieden een belangrijk onderdeel kunnen uitmaken van de stadsvernieuwingsstrategie van de gemeente. Dit geldt zowel voor de stedenbouwkundige planvorming in algemene zin als voor de beïnvloeding van de ruimtelijk-economische structuur in het bijzonder. Op het moment bestaat echter nog te weinig inzicht en te weinig visie om deze plannen op een systematische wijze in de stadsvernieuwingsaanpak te kunnen integreren. Voor de toekomst zal het daarom vooral van belang zijn, hoe de gemeente dit inzicht en deze visie kan verwerven, om tot een meer integrale aanpak van de stadsvernieuwing te komen en de doelstellingen van een beter functioneren van bedrijven en werkgelegenheid in verband met de stadsvernieuwing te realiseren.

7.2. AANBEVELINGEN VOOR HET TOEKOMSTIGE STADSVERNIEUWINGS- BELEID

Inleiding

De ontwikkeling van het beleid ten aanzien van bedrijven in de stadsvernieuwing staat nog in de kinderschoenen. Dit geldt zeker in die gemeenten die pas met de invoering van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing de financiële mogelijkheden hebben gekregen om de steunverlening aan bedrijven gestalte te geven. Maar ook in de voormalige zogenaamde KSBS-gemeenten zijn de bedrijven in de stadsvernieuwingsgebieden als het ware 'meegenomen' met de verbetering van de woningen en de woonomgeving. Het beleid ten aanzien van de bedrijven, zoals vastgelegd in de nota's 'gewenste ruimtelijk-economische structuur', is in veel gevallen vaag en weinig onderbouwd. Dit geldt vooral voor de niet-consumentverzorgende bedrijven, maar ook het op grond van distributie-planologisch onderzoek gevoerde beleid van inkrumping en concentratie staat aan veel kritiek bloot. De steunverlening aan bedrijven is voorts in belangrijke mate een smeermiddel geweest om de voortgang van de stadsvernieuwing te waarborgen, en een vorm van schadevergoeding voor de effecten van ingrepen, ingegeven door overwegingen op andere beleidsterreinen. Vooral de milieuhygiënische- en stedenbouwkundige invalshoek, en de belangen van de volkshuisvesting zijn bepalend geweest voor de wijze waarop de bedrijven in de stadsvernieuwing zijn benaderd.

Gezien de economische problemen, waarmee de steden in de laatste jaren steeds meer hebben te kampen, het verlies aan bedrijvigheid, de concentratie van werkloosheid, lijkt het ons van essentieel belang een stadsvernieuwingsbeleid te ont-

wikkelen, waarbij de bedrijven- en de werkgelegenheidsstructuur een integraal onderdeel van de planvorming uitmaakt. Dit is des te meer van belang wanneer zoals in Delft de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden direct rond het stadscentrum gelegen zijn, waar een belangrijk deel van de economische activiteit van de gemeente plaatsvindt. In het kader van deze aanbevelingen zullen wij eerst aangeven waarom het economisch aspect meer aandacht verdient, en hoe dit gestalte kan worden gegeven. Bij de beantwoording van deze vragen staat de ontwikkeling van de gewenste ruimtelijk-economische structuur centraal. Vervolgens worden instrumenten behandeld die van dienst kunnen zijn bij de beïnvloeding van deze ruimtelijk-economische structuur.

De ruimtelijk-economische structuur

Steden hebben te maken met complexe herstructureringsprocessen, waarbij in verband met bedrijven naast economische een aantal andere waarden en doelstellingen op het spel staan: behoud van levendige binnenstadswijken door middel van functiemenging, en behoud van het voorzieningenniveau bijvoorbeeld. De afweging is gezien de complexiteit steeds minder vanuit het individuele bedrijf te ontwikkelen. Een overkoepelende beleidsvisie ten aanzien van de ruimtelijk-economische structuur wordt steeds belangrijker. In het verleden is een overkoepelende visie ontwikkeld vanuit de volkshuisvesting. Bedrijven en werkgelegenheid bleven buiten beschouwing of werden beschouwd als externe factoren. Een verandering in de richting van een integrale benadering lijkt echter noodzakelijk en -zoals de enquetesresultaten in de Delftse binnenstad aantonen- ook mogelijk.

De bedrijven in de stadsvernieuwing zijn in velerlei opzichten van maatschappelijke betekenis. Zij ondervinden echter ook problemen als gevolg van hun locatie in oude wijken. Zowel het belang dat de gemeente hecht aan de aanwezigheid van de bedrijven, als de mate waarin zij wil bijdragen aan een verbetering van hun positie, kan zij vastleggen in een gewenst beeld betreffende de ruimtelijk-economische structuur. Dit beeld zal dan ook in eerste instantie gebaseerd zijn op overwegingen met betrekking tot het functioneren van de bedrijven (economisch en in termen van vestigingsplaats en huisvestingssituatie) en overwegingen aangaande de betekenis van de bedrijven voor de samenhang van de economische activiteit van het stadscentrum, voor het verzorgingsniveau van de buurt, voor de werkgelegenheid, voor het verzorgingsniveau van de regio etc. Door aan deze (ruimtelijk-) economische overwegingen een zwaarder gewicht toe te kennen dan tot nu toe kunnen zij worden afgezet tegen overwegingen op andere beleidsterreinen: de volkshuisvesting, het milieu.

Een goed inzicht in de gewenste ruimtelijk-economische structuur is niet alleen van belang als toetsingskader voor eventuele subsidiëring van hun initiatieven. Ook andere beslissingen kunnen ermee van een raamwerk worden voorzien. Men kan daarbij denken aan inkrimping dan wel uitbreiding van het winkelareaal, de locatie van een parkeergarage, de eventuele uitbreiding van gemeenschappelijke voorzieningen voor bedrijven (bedrijfsverzamelgebouw, opslag-/overslagcentrum), en de wenselijkheid van bedrijfsverplaatsingen.

Er zijn nog andere voordelen van een goed omschreven gewenste ruimtelijk economische-structuur. Wanneer deze structuur helder is omschreven in termen van bijvoorbeeld 'straten met een winkelfunctie voor een groot publiek', 'straten met gespecialiseerde winkels', 'straten met een toeristisch/recreatieve functie', 'buurt-ondersteuningspunt' (bakker, slager, groenteboer), 'gebied voor ambachtelijke bedrijven', biedt dat ook een zekere duidelijkheid aan de bedrijven omtrent hun positie in die locatie. Bovendien kan eventuele subsidiëring van initiatieven van bedrijven van een betere onderbouwing worden voorzien.

Het vastleggen van de gewenste structuur is gezien de vele factoren die een rol

spelen niet eenvoudig. Het is ook zeker geen eenmalig gebeuren. De ontwikkeling van het beleid ten aanzien van bedrijven is een voortdurend proces van uitwerking, afweging en wijziging. Uitwerking van de gewenste structuur vindt plaats aan de hand van de resultaten van onderzoek en overleg met de betrokkenen. Naarmate het inzicht in de situatie van de bedrijven en de mogelijkheden tot verbetering toeneemt zal concreter aangegeven kunnen worden wat wel en wat niet wenselijk is en in welke mate de gemeente dit financieel wil ondersteunen. Zo zal men aan het begin van de planvorming slechts globaal aan kunnen geven welke initiatieven men wenst te ondersteunen. In de loop van het proces kan bijvoorbeeld een toespitsing plaatsvinden naar bedrijfscategorieën. Afweging geschiedt daarnaast ten opzichte van de wensen vanuit andere beleidsterreinen. De gewenste structuur zoals deze voortvloeit uit (ruimtelijk-) economische overwegingen dient bijvoorbeeld te worden afgezet tegen een zonering vanuit milieuhygiënische optiek. En wijziging tenslotte treedt op, wanneer de (beleids-) uitgangspunten ingrijpend veranderen, bijvoorbeeld een wijziging in prioriteitstelling. Dit alles vereist een flexibel instrumentarium. Wij denken in dit verband dan ook in de eerste plaats aan procedurele afspraken tussen de betrokkenen: wanneer wordt waarover besloten, en welke overwegingen zullen daarbij een rol spelen.

De inhoudelijke omschrijving van de gewenste ruimtelijk-economische structuur is een thema dat qua aard het best past in een structuurplan. Aangezien in het structuurplan voor de gemeente Delft aan dit thema weinig aandacht wordt besteed, en een nieuw structuurplan niet wordt voorbereid zullen de hoofdlijnen voor de ruimtelijk-economische structuur van de nieuwe stadsvernieuwingengebieden in eerste instantie moeten worden vastgelegd in een aparte nota. In deze nota kunnen beslissingen die direct en indirect met de gewenste ruimtelijk-economische structuur in verband staan, in samenhang worden behandeld. Bij de verdere planvorming op verschillende niveaus (bestemmingsplan, globaal stadsvernieuwingenplan) kan het ruimtelijk-economisch structuurbeeld worden afgezet tegen wensen vanuit andere beleidsterreinen. Uitwerking in concrete voorstellen kan gekoppeld worden aan de uitvoeringsplannen voor de stadsvernieuwingengebieden.

Instrumenten die de ruimtelijk-economische structuur kunnen beïnvloeden

Subsidiëring van initiatieven van bedrijven: de functie van de nota ruimtelijk-economische structuur als grondslag voor subsidieverlening.

Uit het voorgaande zal duidelijk zijn dat in deze aanbevelingen een koppeling wordt voorgestaan tussen subsidiëring en het beïnvloeden van de ruimtelijk-economische structuur. Daarnaast zal subsidieverlening als een vorm van schadevergoeding noodzakelijk blijven, wanneer bijvoorbeeld verplaatsing noodzakelijk wordt geacht op grond van overwegingen uit andere beleidsterreinen, zoals verplaatsing van huurders van aangekocht bezit en de aanpak van hinderlijke bedrijven. Alvorens in te gaan op de voorgestane koppeling tussen subsidiëring en de gewenste RES worden hieronder enige overwegingen bij de keuze van de grondslag voor de subsidiëring gegeven.

Voor het vastleggen van beleidsuitgangspunten ten aanzien van de steunverlening kan men in principe twee concepten onderscheiden. In het eerste hanteert men -naast hetgeen in het bestemmingsplan en stadsvernieuwingenplan is opgenomen- enkele algemene uitgangspunten ten aanzien van winkels en bedrijven, min of meer los van de stadsvernieuwingsoperatie. De subsidieverlening ziet men in dit geval voornamelijk als een algemene investeringssteun voor bedrijven in oudere stadsdelen. In het tweede concept wordt de band tussen de subsidieverlening aan bedrijven en de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de stadsvernieuwing juist strakker aangehaald. Hierbij wordt alleen steun gegeven wanneer er een

relatie bestaat met de uitvoering van bestemmingsplannen, stadsvernieuwingsplannen, of stadsvernieuwingsprojecten. De subsidieverlening ziet men in dit geval voornamelijk als middel om knelpunten voor en door bedrijven in het kader van de stadsvernieuwing op te lossen.

Bij beide concepten zijn op grond van dit onderzoek kanttekeningen te plaatsen. Zo herbergt het toetsen van subsidieaanvragen aan algemene uitgangspunten het gevaar in zich van willekeur en oncontroleerbaarheid (vergelijk de beperkte argumentatie bij het afgeven van beschikkingen). Ook zal het moeilijk worden steunaanvragen af te wijzen op andere dan formele gronden of een ontoereikend budget. Dit vanwege voorheen geschapen precedënten. Tenslotte lijkt een integrale aanpak van de stadsvernieuwingsoperatie op deze wijze niet dichterbij te komen. Het ruimtelijk economische aspect zal in dit verband namelijk niet verder tot ontwikkeling komen. Dit laatste geldt ook wanneer een koppeling van steunverlening plaatsvindt aan bestemmingsplannen en stadsvernieuwingsplannen naar hun huidige inhoud. Zoals uit het onderzoek in de Olofsbuurt en het Westerkwartier gebleken is, was in deze plannen sprake van een negatieve benadering van de bedrijven. Wanneer de band tussen de steunverlening aan bedrijven en de uitvoering van de stadsvernieuwing strakker wordt aangehaald, dient in de bestemmingsplannen en stadsvernieuwingsplannen ook meer te worden ingegaan op de specifieke belangen en behoeften van de bedrijven. Door middel van onderzoek en overleg zal inzicht verkregen moeten worden in de problemen en mogelijkheden van de bedrijven, en er zal een zwaarder gewicht moeten worden toegekend aan het belang van deze bedrijven voor het functioneren van de stadsvernieuwingsgebieden. De steunverlening zal inderdaad in verband moeten staan met de stadsvernieuwingsoperatie. Financiering van de steunverlening via het stadsvernieuwingsfonds zou anders moeilijk te verdedigen zijn. Daarbij is echter nodig een concretisering van het ruimtelijk-economisch beleid, in het kader van een meer integrale aanpak van de stadsvernieuwing, zoals in de eerste paragraaf van deze aanbevelingen is uiteengezet.

Het kernpunt in de grondslag van de subsidiëring is dat de inhoudelijke criteria voor de toetsing van steunaanvragen duidelijker omschreven worden, door middel van een uitwerking van de gewenste ruimtelijk-economische structuur, en het bepalen van de mate waarin men financiële steun wil verlenen. Hiermee zou de toetsing van steunaanvragen sneller kunnen geschieden, omdat er een investering vooraf is gedaan in de vorm van onderzoek, overleg en beleidsbepaling. Er zou meer procedurele zekerheid geboden kunnen worden aan de bedrijven, doordat hun belangen meegewogen worden bij de beleidsvorming. De toetsing van subsidieaanvragen zou bovendien voor alle betrokkenen duidelijker kunnen verlopen, en vooral op inhoudelijke aspecten een verbetering kunnen ondergaan. Men kan van te voren concreter aangeven welke initiatieven wel en welke niet worden ondersteund. Een actief gebruik van de subsidieverlening wordt hiermee mogelijk gemaakt. De steunverlening zou verder kunnen worden toegespitst op problemen die binnen het gebied spelen en op bedrijven die een binnen het beleid goed passend initiatief niet zelfstandig kunnen uitvoeren. Financiële steunverlening hoeft daarmee niet een automatisch gevolg te zijn van het ruimtelijk-economisch beleid. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een bedrijf past in de gewenste structuur, en uit dien hoofde niet verplaatst hoeft te worden, terwijl verbouwingsactiviteiten toch niet ondersteund worden.

Naast de versterking van de band met de uitvoering van de stadsvernieuwing kan de gemeente ook initiatieven van ondernemers buiten de stadsvernieuwingsgebieden en los van de georganiseerde stadsvernieuwing ondersteunen. In het verleden heeft deze stimulerende positieve effecten gehad op de investeringen, de werkgelegenheid en het functioneren van de betrokken bedrijven. Gezien de schaal waarop men dan opereert, lijkt een aanpak middels een gewenste ruimtelijk-economische structuur moeilijk te realiseren. Hanteerbare toetsingscriteria zijn in dit

geval veeleer een belemmerende invloed van het bedrijfspand en/of de vestigingsplaats op de ontwikkeling van het bedrijf, onvoldoende financiële draagkracht om daar zelfstandig verandering in te brengen, en te verwachten positieve werkgelegenheidseffecten. Voor een dergelijk lokaal ruimtelijk-economisch beleid zullen aanspraken op het stadsvernieuwingsfonds moeilijk te verdedigen zijn. Temeer ook omdat het behoud van een gewenste ruimtelijk-economische structuur in de stadsvernieuwingsgebieden doorkruist zou kunnen worden. De financiering zal dan ook gevonden moeten worden in het budget voor het algemeen economisch beleid van de gemeente.

Subsidiëring van verplaatsingen, beëindigingen en voortzettingen

Men kan zich afvragen of subsidiëring van bedrijfsverplaatsingen en -beëindigingen zinvol is, omdat dit verlies van werkgelegenheid en afkalving van het voorzieningenniveau in de oude stadsdelen bevordert. De steunverlening zou geconcentreerd kunnen worden op voortzetters ter plaatse.

Uit het onderzoek naar de effecten van de steunverlening aan bedrijven is echter gebleken dat juist de steunverlening aan verplaatsters een effectief middel is geweest ter verbetering van hun (ruimtelijk-) economisch functioneren. Voor de lokale economie hebben deze verplaatsingen positieve effecten gehad. Ook de uitvoering van de stadsvernieuwing is er in sommige gevallen door bevorderd, bijvoorbeeld de verplaatsing van hinderlijke bedrijven of huurders van aangekocht bezit. De verplaatsingssteun is bovendien gericht geweest op niet-consumentverzorgende bedrijven, die alle binnen Delft verplaatst zijn. Het voorzieningenniveau in de oude stadsdelen is zodoende niet negatief beïnvloed, terwijl de ruimtelijke spreiding van de werkgelegenheid gering is geweest. Bovendien kunnen verplaatsingen binnen het stadsvernieuwingsgebied zinvol zijn, bijvoorbeeld bij verplaatsingen van verspreide vestigingen naar winkelconcentraties of van binnenterreinen naar een voor bedrijven aangewezen gebied.

Het lijkt daarom zinvol verplaatsingen niet bij voorbaat van steunverlening uit te sluiten. Wel zou de noodzaak tot verplaatsing op een meer positieve wijze vastgesteld kunnen worden, door het mede in beschouwing nemen van problemen met betrekking tot het bedrijfspand en de vestigingsplaats bij deze afweging. Ook zou meer aandacht besteed kunnen worden aan het treffen van maatregelen ter plaatse. Tenslotte zou bij vrijwillige initiatieven als voorwaarde voor steunverlening 'problemen bij de financiering' ingevoerd kunnen worden, wanneer men alleen die verplaatsingen wil ondersteunen die anders niet plaats zouden vinden.

Aanleiding voor het stellen van deze voorwaarde zijn die gevallen, waarbij het bedrijf voldoende financiële draagkracht heeft om de verplaatsing geheel zelfstandig te volbrengen, en waarbij de subsidie zodoende als 'mooi meegenomen' wordt beschouwd. Teneinde de steunverlening meer toe te spitsen op bedrijven die deze echt nodig hebben zou overwogen kunnen worden bij de steunverlening meer accent te leggen op het bestanddeel inkomenssteun. Wanneer een bedrijf initiatieven ontplooit die passen in het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente, wordt dan net als in het verleden een gedeelte van de kosten met een bepaald percentage vergoed. Dit percentage is echter lager dan in het verleden het geval is geweest. Daar bovenop wordt -indien de financiële situatie van het bedrijf dit noodzakelijk maakt- inkomenssteun verstrekt. De hoogte van dit laatste bedrag is zodoende afhankelijk van de kosten van de verplaatsing enerzijds, en de draagkracht van het bedrijf anderzijds. De bewijslast voor de behoefte aan inkomenssteun wordt gelegd bij het bedrijf, dat daarmee verplicht is de benodigde gegevens voor de toetsing te verstrekken. Uiteraard vergt deze toetsing een behoorlijke hoeveelheid bedrijfs-economisch inzicht, omdat -anders dan bij inkomenssteun bij winstdaling- niet gewerkt kan worden met één maximum inkomensgrens en een

compensatie voor omzetvermindering zoals deze is af te leiden uit de jaarcijfers van het bedrijf. De beoordeling in hoeverre een bedrijf een bepaalde investering zelfstandig aan kan is van meerdere factoren afhankelijk. Deze beoordeling is vergelijkbaar met de toets op levensvatbaarheid. De hoogte van de inkomenssteun kan variabel worden gesteld, met als maximum een aanvulling tot het bedrag dat zou zijn uitgekeerd bij toepassing van het momenteel gehanteerde vaste steunpercentages.

Steunverlening bij bedrijfsbeëindiging is in Delft nog niet voorgekomen. Ook hier geldt echter dat steunverlening positieve gevolgen kan hebben, zowel in het kader van het ruimtelijk-economisch beleid, als bij de uitvoering van het stadsvernieuwingsbeleid in ruimere zin. Te denken valt hierbij aan beëindiging van een hinderlijk bedrijf; beëindiging van een detailhandelsvestiging in een oververtegenwoordigde branche, waardoor de perspectieven van de resterende bedrijven verbeterd worden; of aan beëindigingen waardoor de uitvoering van stadsvernieuwingsmaatregelen efficiënter kan geschieden.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen, dat de steunverlening aan voortzetters ter plaatse in een aantal gevallen overbodig is geweest vanuit (ruimtelijk-) economisch oogpunt. De investering zou ook zonder steunverlening zijn gedaan; de subsidie wordt als 'mooi meegenomen' beschouwd, was niet nodig om de financiering rond te krijgen, en heeft niet bijgedragen tot een beter functioneren van het bedrijf. Deze onderzoeksresultaten ondersteunen het stringenter koppelen van de steunverlening aan de georganiseerde stadsvernieuwing. In geval van vrijwillige initiatieven zou men als voorwaarde voor steunverlening 'problemen met de financiering' kunnen stellen, om bovenstaande situatie te ondervangen.

Objectsubsidieëring

In de gemeente Delft is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het verstrekken van objectsubsidies, dat zijn subsidies die worden verstrekt aan de exploitant bij het totstandbrengen of herstellen van bedrijfsruimte. Deze subsidies hebben als doel de huren omlaag te brengen middels het afdekken van een dan optredende zogenaamde 'onrendabele top' van de investering. In meerdere opzichten kunnen deze objectsubsidies een rol vervullen in het kader van de hierboven uitgewerkte benadering van bedrijven in de stadsvernieuwing. Zo is de aanwezigheid van goedkope bedrijfsruimte een van de meest genoemde voordelen van de vestigingsplaats in nagenoeg alle onderzoeken die onder bedrijven in oude wijken zijn gehouden. De 'broedplaats- en reservaatfunctie' van deze wijken is hier voor een belangrijk deel op gebaseerd. Wanneer als gevolg van de stadsvernieuwing goedkope bedrijfsruimte verloren gaat, is het dan ook van belang daarvoor compensatie te bieden. Het verstrekken van objectsubsidies is daartoe een mogelijkheid, en in de grote steden wordt dan ook op ruime schaal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Een belangrijk voordeel van objectsubsidies ten opzichte van steunverlening aan individuele bedrijven (subjectsubsidies) is, dat de positieve effecten van de steunverlening worden doorgegeven aan de volgende gebruiker van het pand. Zo blijven de huren op een relatief laag niveau wanneer het pand van gebruiker wisselt, terwijl bij subjectsteun de verlaging van de bedrijfskosten alleen van toepassing is op degene die de steun heeft ontvangen. Deze is bijvoorbeeld niet verplicht zijn pand onder de geldende marktprijs te verkopen, waardoor voor de gemeente alleen het voordeel van een opgeknapt pand resteert. In Rotterdam heeft dit al geleid tot een discussie over nader te stellen voorwaarden bij verkoop na steunverlening.

Een laatste voordeel van het verstrekken van objectsubsidies is, dat de gemeente daarmee invloed kan uitoefenen op het locatiepatroon van bedrijven en werkgelegenheid. De gesubsidieerde bedrijfsgebouwen kunnen een belangrijke rol vervul-

len in een gemeentelijk huisvestingsbeleid ten aanzien van bedrijven. Zo kunnen locaties geselecteerd worden waar goedkope bedrijfsruimte wordt gerealiseerd, en aan de objectsteunverlening kunnen voorwaarden gekoppeld worden betreffende het soort bedrijven dat erin gehuisvest wordt (starters, stadsvernieuwingsurgenten, high-tech bedrijven, niet- of juist wel hinderlijke bedrijven, arbeidsintensieve bedrijven etc.), al naar gelang de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het gebied.

Tenslotte wijzen wij erop, dat een aantal bedrijven vanuit de Olofsbuurt en de binnenstad van Delft zijn verplaatst naar een bedrijfsverzamelgebouw in Delft, dat met financiële bijdragen van de provincie Zuid-Holland tot stand is gebracht. Vijf van deze bedrijven zijn in het kader van dit onderzoek geëquipteerd. Zij waren alle tevreden over hun nieuwe huisvesting en vestigingsplaats. Het gebruik van objectsubsidies lijkt hiermee alleszins het overwegen waard. Waar wel voor gewaakt moet worden, is dat de stichtingskosten van de bedrijfshuisvesting worden opgeschroefd door aannemer en/of exploitant, aangezien met de matigende invloed van de subsidies op de huren de prikkel tot goedkoop bouwen -in de vorm van eventueel latere exploitatiemoeilijkheden- gedeeltelijk wordt weggenomen.

Subsidiëring van starters.

In de subsidieverordening van een aantal gemeenten zijn inmiddels bepalingen opgenomen over de subsidiëring van starters. In de subsidieverordening van Delft wordt daarentegen nog van een redelijke vestigingstermijn gesproken, wat erop neerkomt dat starters niet in aanmerking komen voor steunverlening. De reden van de bepaling in de VSBS ten aanzien van de redelijke vestigingstermijn is geweest, dat een beoordeling van de bedrijfsvoering mogelijk moest zijn, alsmede voorkoming van oneigenlijk gebruik van de subsidieregeling. Dit is in het geval van starters beide niet mogelijk. Het risico dat men loopt is bovendien groot, gezien het feit dat veel startende bedrijven over het algemeen slechts een kort bestaan kennen. Vandaar het terughoudend beleid dat de commerciële geldverstrekkers op dit gebied voeren. Enige voorzichtigheid bij het eventueel invoeren van deze vorm van steunverlening is derhalve geboden. Steunverlening aan startende bedrijven lijkt met minder risico en eenzelfde resultaat te verwezenlijken door middel van het tot stand brengen van goedkope bedrijfsruimte middels objectsubsidieëring. Ook het behoud van al aanwezige goedkope bedrijfsruimte mag hierbij niet onvermeld blijven. De steunverlening in de vorm van objectsubsidies voor startende bedrijven kan bovendien tijdelijk zijn. Gedurende een bepaalde periode, bijvoorbeeld 5 jaar, wordt de huur via objectsubsidie verlaagd, om de aanloopfase voor het bedrijf te vergemakkelijken. Na deze periode moet het bedrijf de kostprijsruur op kunnen brengen.

Een andere mogelijkheid om gewenste bedrijvigheid aan te trekken is het subsidiëren van verplaatsingen náár het stadsvernieuwingsgebied. Een beoordeling van de bedrijfsvoering is dan wel mogelijk. Ook bij deze verplaatsters kan als voorwaarde voor steunverlening 'problemen met de financiering' gesteld worden.

Andere instrumenten voor het beïnvloeden van de ruimtelijk-economische structuur

Behalve de subsidiëring van initiatieven van bedrijven staan de gemeente nog andere mogelijkheden open om de ruimtelijk-economische structuur te beïnvloeden. In het voorgaande is al gewezen op de mogelijkheid van een meer actief gebruik van de subsidieverlening. Dit kan nader ingevuld worden wanneer de concepten voor de ruimtelijke structuur van de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden (zowel op

grond van economische als van andere overwegingen) zijn uitgewerkt. De gemeente kan daarna een initiërende rol spelen bij het verwezenlijken van bepaalde onderdelen van die structuur. We noemen twee voorbeelden uit andere gemeenten om dit te verduidelijken.

In Utrecht is op grond van de overweging dat veel autoreparatiebedrijven hinderlijk of minder passend gevestigd waren in stadsvernieuwingsgebieden besloten om het initiatief te nemen tot een autoreparatiecentrum. De complementariteit van de verschillende bedrijven zou ook hun mogelijkheden van voortbestaan verbeteren, wanneer zij bij elkaar in de buurt gevestigd waren. Het probleem van autoreparatie speelt niet in de binnenstad van Delft, maar het voorbeeld geeft aan waar bij een meer organiserende en actieve rol van de gemeente aan kan worden gedacht. Men zou in Delft eventueel kunnen denken aan een gemeenschappelijke oplossing van het probleem van veel verspreide opslagplaatsen, die mogelijk door de stadsvernieuwing gedeeltelijk zullen verdwijnen of onbereikbaar worden. Een gemeenschappelijke oplossing kan voordelen hebben omdat de ruimten flexibel te verhuren zijn (een bedrijf kan naar gelang de behoefte eenheden bijhuren of afstoten), en omdat een goed bereikbare locatie dichtbij het centrum kan worden gekozen, waardoor bereikbaarheidsproblemen voor zwaar verkeer afnemen. In de enquête in de binnenstad is gebleken dat er voor gemeenschappelijke oplossingen voor bedrijfshuisvesting zeker mogelijkheden zijn, wanneer men er ook ondernemingen buiten de stadsvernieuwingsgebieden bij betreft.

Een ander voorbeeld van een organiserende rol van de gemeente komt uit Groningen: een project van 'stedelijke herverkaveling', waarbij met verschillende partijen (bedrijven en bewoners) een verbetering van de infrastructuur van een bouwblok werd georganiseerd. Dit kan bijvoorbeeld een alternatieve mogelijkheid zijn voor de aanpak van binnenterreinen. Nu is in de nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad (ROB) voorgesteld om bedrijven van binnenterreinen te verwijderen. Een alternatief kan zijn om grondruil voor te stellen, waarbij een bedrijf op een binnenterrein een betere verbinding met de openbare weg krijgt door de afbraak van enkele woningen, terwijl het bedrijf grond afstaat om de groenvoorziening (tuinen) op het binnenterrein voor de woningen te verbeteren. In deze opsomming past ook een voorstel voor het ontwikkelen van een beter inzicht in de voorraad bedrijfsruimten en de karakteristieken ervan, gekoppeld aan een informatiepunt waar bedrijven met huisvestingsproblemen of -wensen naar toe kunnen. Van een dergelijk informatiepunt kan een wervende functie op nieuwe of startende bedrijven uitgaan, terwijl de gemeente ook een continu inzicht heeft op het aanbod en vraag naar verschillende bedrijfsruimten. Men kan dan ook beter leegstand van bedrijfsruimten en bovenwoningen tegengaan.

Tenslotte willen we in dit kader nog wijzen op de samenhang van de gewenste ruimtelijke structuur met beslissingen omtrent bijvoorbeeld de locatie van een parkeergarage of de herinrichting van straten. Een overweging bij de keuze van de locatie van een parkeergarage kan de gewenste structuur zijn. De bouw van een parkeergarage (wanneer deze per saldo leidt tot een toename van het aantal parkeerplaatsen op die locatie) kan het ontstaan van nieuwe aanlooproutes naar het centrum bevorderen. Dergelijke consequenties moeten worden vergeleken met de gewenste ruimtelijk-economische structuur.

Overige voorstellen

Hierna worden een aantal voorstellen gedaan, die ondermeer uit de enqueteresultaten zijn afgeleid. We beginnen met een aantal punten uit de subsidieverordening. Vervolgens komen aan bod het overleg met ondernemers, de informatievoorziening, en nieuwe gebruiksvormen van de financiële middelen.

De subsidieverordening

Een aantal bepalingen in de subsidieverordening blijken volgens de enqueteresultaten problemen op te leveren. Het bedrijvenhoofdstuk van de subsidieverordening van de gemeente Delft wijkt tevens nogal af van de regels, die in andere gemeenten ter ondersteuning van bedrijven zijn ontwikkeld. Voor een aantal punten zijn vanuit ons onderzoek aanbevelingen af te leiden, om de subsidieverordening in Delft bij te stellen.

Een eerste punt betreft het maximum steunbedrag. Dit is recentelijk verlaagd van f150.000,- naar f75.000,-. De achterliggende gedachte hierbij vormt de wens de steunverlening over meerdere bedrijven te spreiden. Hoewel in het verleden de steunverlening slechts in een beperkt aantal gevallen meer dan f75.000,- heeft bedragen, kan het stimulerend effect op met name verplaatsing van grotere bedrijven door deze verlaging verminderen. Men zou een uitzonderingsbepaling kunnen overwegen, in geval van steunverlening als vorm van schadevergoeding. Wij wijzen in dit verband op bepalingen in de subsidieverordening van andere gemeenten, waar bij sanering van hinderlijke bedrijven een hoger maximum steunbedrag wordt gehanteerd dan normaal het geval is.

Een tweede punt dat wij willen noemen is het subsidiabele gedeelte van de kosten. In de Delftse subsidieverordening wordt ten aanzien van de omvang van de steunverlening slechts vastgesteld, dat de subsidies uit een 'redelijke bijdrage' in de kosten zullen bestaan. Uit de enquête is echter gebleken, dat deze vage omschrijving tot verwarring en onzekerheid heeft geleid. In vele andere gemeenten worden voor de steunverlening vaste percentages van de kosten genoemd, verbonden aan een bovengrens per geval. Het concretiseren van de 'redelijke bijdrage' in de vorm van vaste percentages voor steunverlening bij verbouwingen, verplaatsingen, beëindigingen enz. zal daarom ook in Delft tot meer duidelijkheid en zekerheid voor de aanvrager kunnen leiden. Hetzelfde geldt voor een specificatie van de subsidiabele verbouwingen, waarbij een nadeel kan zijn, dat bij een aanvraag voor steunverlening naar de subsidieregeling wordt toegerekend.

In de subsidieverordening is geen bepaling opgenomen ten aanzien van het hanteren van het zogenaamd boetebeding bij verplaatsingen. Dit kwam voor een aantal ondernemers dan ook als een verrassing. Om dit te voorkomen zou men het opnemen van een dergelijke bepaling kunnen overwegen in geval van verplaatsing of beëindiging door eigenaren van bedrijfsruimte. Voor huurders lijkt een boetebeding niet geschikt, omdat zij geen invloed uit kunnen oefenen op het toekomstig gebruik van het pand. Ook zou bij het indienen van een subsidieaanvraag gewezen kunnen worden op de fiscale aspecten die met de steunverlening verbonden zijn.

Volgens de Delftse subsidieverordening worden de kosten en daarmee het subsidiabele gedeelte vooraf, dat wil zeggen bij het indienen van de aanvraag, bepaald. Vooral bij verplaatsers blijkt het dikwijls moeilijk vooraf de kosten te bepalen. Er is daarom van zowel ondernemerszijde als van de kant van de gemeente voorgesteld verrekening achteraf te introduceren. Nadeel hiervan is wel dat uitvoering veel extra werk op kan leveren, en dat de beheersbaarheid van het budget geringer wordt.

In de particuliere woningverbetering is het mogelijk gesubsidieerde verbeteringen gedeeltelijk in zelfwerkzaamheid uit te voeren. Men zou kunnen overwegen dit ook bij de gesubsidieerde verbetering van bedrijfsruimten toe te staan. Dit zou tot een duidelijke kostenbesparing kunnen leiden. Om te voorkomen dat onder de mantel van zelfwerkzaamheid een uitgebreid zwart circuit gestimuleerd wordt en de werkgelegenheid in de bouw nijverheid wordt ondergraven, dienen controlemogelijkheden aan de steunverlening verbonden te worden.

De bepaling in de subsidieverordening dat binnen een periode van 10 jaar niet meerdere malen steun toegekend wordt, werkt nadelig uit voor het faseren van

een verbouwing over meerdere jaren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het een ondernemer aan financiële middelen ontbreekt, om een ingrijpende verbouwing in een keer uit te voeren. Men zou kunnen overwegen voor dergelijke situaties een uitzondering te maken. In de gemeente Nijmegen mogen verbeteringen over een aantal jaren worden uitgesmeerd, zonder dat het recht op subsidies verloren gaat. In Delft zou men aan een soortgelijke regeling voor gefaseerde verbetering kunnen denken.

De gemeente heeft overwogen verplaatsingen die een gevolg zijn van stadsvernieuwingsactiviteiten niet door middel van verplaatsingssubsidie te ondersteunen, maar via het instrument van verwerving af te handelen. Het betreft hier bijvoorbeeld gevallen waarbij door stadsvernieuwingsactiviteiten de bereikbaarheid van een bedrijf zodanig verminderd, dat verplaatsing noodzakelijk is. Door middel van verwerving zou een bedrijf dan schadeloos gesteld kunnen worden. Daarnaast is door de gemeente gewezen op een mogelijk ongelijke behandeling van eigenaren en huurders bij verwerving van bedrijfsruimte. Eigenaren worden bij verwerving namelijk schadeloos gesteld op grond van de Onteigeningswet. Huurders ontvangen via de subsidieverordening echter slechts een 'redelijke bijdrage' in de kosten van verplaatsing. Wat de verplaatsingen als gevolg van een verminderde bereikbaarheid betreft, lijkt het niet zinvol tot verwerving over te gaan. De gemeente zou dan namelijk moeilijk te exploiteren panden in bezit krijgen. Bovendien dienen verwervingen te passen in een beleid dat functiewijziging nastreeft. Schadeloosstelling kan geen doel op zich zijn van verwerving. Ook uit de onderzoeksresultaten zijn geen redenen af te leiden om deze verplaatsers meer financiële steun te verlenen. Slechts één ondernemer die het bedrijf heeft verplaatst in verband met stadsvernieuwingsactiviteiten achtte de steunverlening via de subsidieverordening namelijk onvoldoende. Hierbij dient wel aangetekend te worden dat een aantal ondernemers die hun bedrijf hebben verplaatst in verband met stadsvernieuwingsactiviteiten niet aan deze enquête hebben meegewerkt. Wanneer de gemeente uit algemene rechtvaardigheidsoverwegingen indirect veroorzaakte verplaatsingen meer financiële steunverlening wil geven dan vrijwillige initiatieven, zou overwogen kunnen worden het subsidiabele gedeelte van de kosten in deze gevallen hoger te stellen. In de gemeente Rotterdam is een soortgelijke bepaling opgenomen in de subsidieverordening ten aanzien van initiatieven in verband met sloop- of renovatieprojecten. Een ander punt is een mogelijk ongelijke behandeling van eigenaren en huurders bij verwerving van bedrijfsruimten. In het verleden zijn een aantal huurders van aangekocht bezit nog financieel tegemoet gekomen volgens de voorwaarden van de subsidieverordening. Wellicht zou ook voor huurders van aangekochte panden een regeling meer in de sfeer van schadeloosstellingen kunnen worden getroffen.

Het overleg met ondernemers tijdens de stadsvernieuwing

Het overleg met (een vertegenwoordiging van) de ondernemers en hun organisaties is in de loop der jaren geïntensiveerd, en er is een zekere wil van de kant van de gemeente om meer prioriteit te geven aan de belangen van bedrijven en werkgelegenheid in de stadsvernieuwing. Dit laatste zou problemen op kunnen leveren voor de wijze waarop het overleg met bewoners en bedrijven momenteel is georganiseerd. De bewoners hebben zitting in de projectgroepen; met de bedrijven wordt apart overleg gevoerd. Wanneer men echter -meer dan in het verleden het geval is geweest- aan beider belangen tegemoet wil komen, verdient het overweging om de bedrijven meer direct bij de beleidsvoorbereiding te betrekken, en ook hen in de projectgroepen op te nemen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot meer procedurele zekerheid omtrent de voortgang van de stadsvernieuwing, iets wat bij de evaluatie in de Olofsbuurt en het Westerkwartier als een van de voornaamste knelpun-

ten naar voren is gekomen. Een andere mogelijkheid is het handhaven van het gescheiden overleg met bewoners en bedrijven, waarbij aan beide eenzelfde status wordt toegekend. Dit houdt in dat het overleg met bedrijven ook op het niveau van de projectgroep wordt gevoerd.

Informatie over stadsvernieuwing

In de enquête is gebleken dat bedrijven in eerste instantie naar zeer verschillende afdelingen van het gemeentelijk apparaat toestappen, wanneer zij vragen hebben over de stadsvernieuwing. Het is aan te bevelen één informatiepunt in te stellen waar ondernemers met vragen naar toe kunnen. Dit zou zich niet hoeven te beperken tot alleen informatie over de stadsvernieuwing, maar bijvoorbeeld ook voor subsidiëring en de eerder genoemde informatie over huisvestingsmogelijkheden. Behalve het verstrekken van informatie zou een belangrijke taak ook kunnen zijn het begeleiden en adviseren van de ondernemers, en het totstandbrengen van coördinatie binnen het gemeentelijk apparaat op concrete punten. De gemeente zelf komt dan ook het meest in aanmerking voor de situering van dit 'loket'. Uit de enquêtes is gebleken dat de ondernemers positief oordelen over initiatieven van de afdeling Grondzaken en het RDK op het gebied van begeleiding en coördinatie.

Het gebruik van stadsvernieuwingssubsidies

Niet alleen subject- en objectsubsidies komen in aanmerking als mogelijke vormen van steunverlening. In het hierboven uitgewerkte concept is bijvoorbeeld een belangrijke plaats ingeruimd voor onderzoek naar problemen voor en mogelijkheden van de bedrijven.

De financiering van dit onderzoek zou uit de middelen van het stadsvernieuwingfonds, onderdeel bedrijven geput kunnen worden. Dit zou tevens het geval kunnen zijn met advieskosten aan individuele bedrijven, mits enige zekerheid bestaat omtrent het maatschappelijk nut van deze advisering. Te denken valt hierbij aan een optimaliserend vestigingsplaatsonderzoek voor een te verplaatsen bedrijf, of een onderzoek naar de mogelijkheden voor sanering aan de bron bij een hinderlijk bedrijf. Een derde vorm van steunverlening zou kunnen bestaan uit het opzetten van een bedrijfspandenbank, een actueel overzicht van het aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente. Ook zou dit vruchten af kunnen werpen bij de ontwikkeling van een huisvestingsbeleid voor bedrijven. Als laatste vorm van steunverlening denken wij aan het ondersteunen van gemeenschappelijke initiatieven van ondernemerszijde die passen in het ruimtelijk-economisch beleid, bijvoorbeeld een gezamenlijk initiatief tot verbetering van een winkelconcentratie. Op Rijksniveau heeft een subsidieregeling in deze bestaan, de 'Subsidieregeling modernisering winkelconcentraties 1977'.

Toepassing van de aanbevelingen met betrekking tot de aanpak van bedrijven in de nieuwe stadsvernieuwinggebieden

In het voorgaande zijn voorstellen ontwikkeld voor de benadering van de economische sector in de stadsvernieuwing. Centraal daarbij staat de ontwikkeling van een ruimtelijk-economisch beleid, in samenhang met de uitvoering van de stadsvernieuwing. Bij het opstellen van het ruimtelijk-economisch beleid dient in eerste instantie te worden uitgegaan van overwegingen, verband houdend met het functioneren van de bedrijven, en hun betekenis voor het verzorgingsniveau en de werkgelegenheid. Vervolgens vindt een afweging plaats ten aanzien van de wensen

die vanuit andere beleidsterreinen met betrekking tot de bedrijven zijn geformuleerd.

Het ruimtelijk-economisch beleid wordt vergezeld door een schets van de gewenste ruimtelijke en functionele structuur van de bedrijven in het aangewezen gebied. De steunverlening aan bedrijven wordt toegespitst op de stadsvernieuwingsgebieden en daarbinnen met name op de probleemgebieden of problematische thema's. Dit concept wordt hier exemplarisch toegepast op de aanpak van de bedrijven in de nieuwe stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad van Delft. De specifieke problemen in deze gebieden staan daarbij centraal. Dit wil echter niet zeggen dat dit concept alleen in deze situatie bruikbaar zou zijn. Bij toepassing elders zal wel een aanpassing nodig zijn aan de hand van de daar geldende problemen en randvoorwaarden.

De problematiek in de stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad van Delft spitst zich toe op de parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid in het algemeen, en op de ontwikkeling van het winkelgebied 'De Klis' in het bijzonder. Daarnaast zijn van de kant van de gemeente suggesties geopperd met betrekking tot verplaatsing van bedrijven van binnenterreinen, en gedeeltelijk daarmee samenhangend het aanwijzen van geschikte locaties voor ambachtelijke bedrijven en de opslagfunctie.

Om met dit laatste te beginnen: bij het bepalen van de noodzaak van verplaatsing van bedrijven (van binnenterreinen) zouden economische argumenten mede een rol moeten spelen. Vormt de huidige vestigingsplaats voor het bedrijf bijvoorbeeld een rem op het functioneren? Dit zou een aanleiding kunnen zijn tot verplaatsing van het bedrijf. Daar staat echter tegenover, dat het bedrijf een verzorgende functie voor de buurt kan vervullen, hetgeen een argument kan vormen om het in de buurt te handhaven. Ook dient men het belang van het bedrijf voor de werkgelegenheid bij de afweging te betrekken, en de effecten die in dit opzicht zijn te verwachten bij verplaatsing. Stimulering van interne reorganisaties met overheidsgeld lijkt bijvoorbeeld alleen zinvol als het alternatief (handhaving) tot een groter verlies aan werkgelegenheid zou leiden.

De antwoorden op deze vragen dienen te worden afgezet tegen overwegingen vanuit stedenbouwkundige optiek (in het geval van de binnenterreinen het herstel van de blokstructuur en het tot stand brengen van groenvoorzieningen) en de hinderlijkheid van de bedrijven. Ook de mogelijkheden tot het verrichten van aanpassingen ter plaatse dienen bij deze afweging te worden betrokken: sanering aan de bron bij hinderlijke bedrijven, en meer in het algemeen verbetering van de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Pas wanneer deze mogelijkheden niet aanwezig zijn en ook vanuit economisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen een verplaatsing, of wanneer overwegingen vanuit andere optieken meer prioriteit hebben, zou tot verplaatsing besloten kunnen worden. Deze beslissing kan uiteindelijk echter slechts ten aanzien van individuele bedrijven worden genomen. Een benadering waarbij alleen met categorieën bedrijven gewerkt wordt, zoals de Staat van Inrichtingen, is bij deze aanpak alleen bruikbaar als eerste ingang. Ook vanuit economische overwegingen zal gestart worden met een structuurschets. De uitwerking van de gewenste ruimtelijk-economische structuur vindt plaats aan de hand van de resultaten van onderzoek en overleg met de betrokkenen. De structuurbeelden zullen eerst een globaal karakter hebben, en gedurende de procesgang verder worden ingevuld naarmate de inzichten toenemen. Dit brengt met zich mee, dat ook de inhoudelijke voorwaarden voor steunverlening (welke initiatieven van welke bedrijven ondersteunt men wel en welke niet) aanvankelijk in algemene termen zullen zijn gesteld, en in de loop der tijd concreet worden uitgewerkt.

Wanneer de gemeente duidelijker voor ogen krijgt wat zij wenselijk acht, en in hoeverre zij dit financieel wil ondersteunen, wordt het ook zinvol actief gebruik te maken van de subsidiemogelijkheden. Bedrijven kunnen worden benaderd om de belangstelling voor initiatieven in de richting van het gewenste beeld te peilen. Er

kunnen middelen worden uitgetrokken voor advisering van individuele bedrijven (technische saneringsmogelijkheden, alternatieve vestigingsplaatsen), en voor het verkrijgen van inzicht in het aanbod van bedrijfsruimte (pandenbank). Kortom, er kan een huisvestingsbeleid ten aanzien van bedrijven op gang komen. Een belangrijke rol kan hierbij worden ingeruimd voor het verstrekken van objectsubsidies. Mede aan de hand van de voorkeuren van de ondernemers kunnen geschikte locaties worden uitgezocht voor (gemeenschappelijke) bedrijfs- en opslagruimte tegen relatief goedkope huurprijzen. De subsidiëring maakt het mogelijk nadere eisen te stellen aan de soort bedrijven die hierin gehuisvest worden, waardoor stadsvernieuwingssurgenten prioriteit kunnen krijgen.

Uit het onderzoek in de binnenstad zijn aanknopingspunten te halen voor een benadering van de bedrijven zoals hier geschetst. Een aantal grotere bedrijven op de binnenterreinen is bijvoorbeeld van mening, dat men daar niet optimaal gehuisvest is. Er zijn door de ondernemers suggesties aangedragen voor het verbeteren van de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Er blijkt ook belangstelling te bestaan voor gemeenschappelijke vormen van huisvesting. En steunverlening kan een stimulerend effect hebben op het ontplooiën van initiatieven in de richting van een door de gemeente gewenst beeld.

Een tweede vraag met betrekking tot de aanpak van bedrijven in de nieuwe stadsvernieuwinggebieden betreft de ontwikkeling van het noordelijk winkelgebied. In nauwe relatie hiermee staat de discussie over de gewenste locatie van een te bouwen parkeergarage. De gedachten van de gemeente gaan uit naar een locatie nabij het nieuwe stadskantoor. De ondernemers in het noordelijk winkelgebied hebben echter een duidelijke voorkeur voor het Hipplytusterrein, dichterbij het winkelgebied gelegen. De keuze van de locatie van de parkeergarage kan men niet los zien van de gewenste ontwikkeling van de omvang en structuur van het noordelijk winkelgebied. Deze wordt op haar beurt bepaald door de functie die men aan dit gebied toekent binnen het kernwinkelapparaat van Delft, bestaande uit De Klis, In de Stede en In de Veste. Er bestaat geen visie op het toekomstig functioneren van dit kernwinkelapparaat, hetgeen het formuleren van een gewenst ruimtelijk-economisch structuurbeeld voor het noordelijk winkelgebied bemoeilijkt.

Er zijn in de discussie tot nog toe twee oplossingsrichtingen voor de problemen van het noordelijk winkelgebied aangedragen. De nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad spreekt zich niet uit over de functionele ontwikkeling van het gebied. Er wordt wel gesteld dat het gebied weer aangesloten moet worden op de loopcircuits van het kernwinkelapparaat, zodat de oude functie van het gebied weer enigszins kan worden opgekrikt. De structuur van De Klis lijkt daar geschikt voor: weinig verkeer en een op voetgangers afgestemde inrichting. Een onderzoek van het CIMK (1) spreekt zich uit voor specialisatie: het gebied zou zich moeten richten op specifieke gebruikersgroepen en op het aanbieden van producten voor een gericht aankopend publiek. Ook zou de toeristisch/recreatieve functie van het gebied kunnen worden versterkt. Aanknopingspunten voor een dergelijk beleid zijn eveneens aanwezig: horeca en specialistische detailhandel neemt in belang toe. Ook hier geldt dat de gemeente eerst duidelijk voor ogen dient te krijgen wat zij een wenselijke ontwikkeling acht, en in hoeverre zij deze wil ondersteunen met financiële middelen. Pas dan is een concrete uitwerking mogelijk van de bouw van een parkeergarage, de inrichting van het gebied, en de inhoudelijke voorwaarden voor individuele steunverlening. Bij de mogelijkheden voor het gebied spelen de volgende factoren een belangrijke rol.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de regionale functie van het noordelijk winkelgebied gering is. Ook de concurrentiepositie ten opzichte van de overige twee winkelconcentraties in de binnenstad van Delft en ten opzichte van het winkelcentrum In de Hoven in de wijk Voorhof is zwak te noemen. Het is de vraag of de bouw van een parkeergarage die per saldo niet tot een toename van het aantal parkeerplaatsen leidt hier verandering in kan brengen, zelfs als wordt deze

gesitueerd in de onmiddellijke omgeving.

Uit het onderzoek van het CIMK is naar voren gekomen, dat in het noordelijk winkelgebied al een verschuiving gaande is in de richting van een toeristisch/recreatieve functie, en specialisatie op specifieke gebruikersgroepen. Het is de vraag of hier sprake is van een 'omkeerbaar proces'. In het DPO van 1980 (2) is aan het licht gekomen, dat de regionale functie van het gehele kernwinkelapparaat van Delft gering is. Men ondervindt belangrijke concurrentie van de winkelcentra in Rijswijk en Rotterdam. Tenslotte kan men zich afvragen of een winkelgebied van een omvang van De Klis, In de Stede en In de Veste nog wel 'beloopbaar' is voor winkelend publiek.

Het is in het licht van ondermeer dit materiaal, dat de gemeente een principe-uitspraak zal moeten doen over de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het gebied. Dan wordt het ook mogelijk aan te geven welke initiatieven zullen worden ondersteund, bijvoorbeeld verplaatsing van op een massapubliek gerichte detailhandelsvestigingen wanneer gekozen wordt voor een oplossing in de richting van specialisatie. Ook wordt het dan mogelijk de inrichting van het gebied af te stemmen op de gebruikersgroepen, bijvoorbeeld terrasvorming wanneer gekozen wordt voor het ondersteunen van de toeristisch/recreatieve functie.

De revitalisering van het gebied is echter niet alleen te bereiken met gemeentelijke steunverlening bij verbouwingen, verplaatsingen en aanpassing van het openbaar gebied. De toekomst van het gebied ligt voor een belangrijk deel in handen van de ondernemers zelf. Zij zijn het die moeten kiezen tussen concurrentie met gelijksoortige winkelconcentraties, of omschakeling naar nieuwe gebruikersgroepen door middel van specialisatie, assortimentsverbetering en dergelijke. Momenteel lijkt men de ontwikkelingen enigszins op zich af te laten komen, en hecht men teveel waarde aan het belang van de bouw van een parkeergarage, alsof daarmee alle problemen verholpen zouden zijn.

Een laatste concretisering van het ruimtelijk-economisch beleid betreft de gewenste ontwikkeling van de Nieuwe Langendijk als toegangspoort tot het centrum, en een positiebepaling ten opzichte van de verspreide winkelvestigingen. Ook hier zijn uitspraken vereist omtrent de wenselijkheid van deze vestigingen, en de gewenste mate van steunverlening. Onze onderzoeksresultaten geven hierbij vooralsnog geen aanleiding tot een beleidsmatige ondersteuning van inkrimping en concentratie van de verspreide winkelvestigingen. Aan de Nieuwe Langendijk is relatief veel verbouwingsactiviteit te verwachten. De financiële ondersteuning hiervan is afhankelijk van het maatschappelijk nut dat de gemeente hieraan hecht in termen van bijvoorbeeld verzorgingsniveau en werkgelegenheid. Aangezien er geen sprake is van problematische situaties zou overwogen kunnen worden geen financiële steun te verlenen.

Epiloog

In de laatste paragraaf is geprobeerd aan de hand van het voorbeeld van de Delftse binnenstad aan te tonen op welke manier in verband met de stadsvernieuwing aan de ontwikkeling van een ruimtelijk-economisch beleid vorm kan worden gegeven. Dit neemt niet weg, dat tot nu toe het nodige onderzoek en overleg ontbreekt waarop een dergelijk concept kan worden gebaseerd. Om die reden worden in ons verhaal ook meer vragen gesteld dan wij kunnen beantwoorden.

Samenvattend kunnen wij echter één conclusie uit dit onderzoek trekken: als wij willen voorkomen dat de economische uitholling van de steden doorgaat, als wij de oude wijken met hun historisch gegroeide menging van wonen en werken en hun gedifferentieerd aanbod van arbeidsplaatsen en voorzieningen willen behouden, dan mogen bij de vernieuwing van deze wijken bedrijven en werkgelegenheid niet langer de sluitpost vormen. Dan dient aan de ontwikkeling van de bedrijven- en

werkgelegenheidsstructuur in deze gebieden een eigen waarde te worden toegekend. Dit is echter alleen mogelijk naarmate het inzicht in de economische component van de stadsvernieuwing toeneemt, en naarmate in het beleid meer rekening wordt gehouden met de specifieke problemen (en mogelijkheden) die er voor de bedrijven in de stadsvernieuwing ontstaan.

NOTEN

HOOFDSTUK 1

1. G. de Kleijn, **De staat van de stadsvernieuwing**, Amsterdam, 1985.
2. F. Valkenburg, A. ter Huurne, **Werkloosheid in oude stadswijken**, Tilburg, 1983.
3. P. Drewe, J. Rosemann, P. Stouten, **Woning- en wijkverbetering met behulp van georganiseerde zelfwerkzaamheid**, Delft, 1985.
4. M. Verwey, A. Nijenhuis, **De onbetaalbaar verklaarde woning, woonlastenonderzoek in de wijk Feyenoord-Noordereiland 1985 na tien jaar stadsvernieuwing**, Rotterdam, 1985.
5. J. Rosemann, C. van den Ham, P. Bertholet, **Stadsvernieuwing en bedrijven, behoefteraming voor het Meerjarenplan Stadsvernieuwing 1987-1991**, Delft, 1986 (publikatie in voorbereiding).

HOOFDSTUK 2

1. F.A.M. Schreiner, **Ambacht en kleine nijverheid in de oudere stadsdelen van de drie grote steden in de Randstad**, Meppel, 1985.
2. Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, **Plaats en toekomst van de Nederlandse industrie**, Den Haag, 1980.
3. D.L. Birch, **The job generation proces**, Cambridge (Mass.), 1979.
4. J. Jacobs, **The economy of cities**, Harmondsworth, 1970.
5. L. Genet, 'Broedkamers voor nieuwe werkgelegenheid in Amsterdam: het ei van Columbus'. **Gemeentebld Amsterdam afdeling 1**, 1981, p. 447-477.
6. M. Stijnenbosch c.s, **Bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden**, Utrecht, 1983.
7. J. Jacobs, **The death and life of great American cities**, Harmondsworth, 1972.
8. H.P. Barth, **Een leefbare stad**, Utrecht, 1972.
9. A. Nauta, 'Functiemenging als bijdrage aan een verscheiden woonomgeving'. **Bouw 1**, 1980, p. 21-22.
10. P.A. de Ruijter, **Broedplaats en reservaat: een onderzoek naar bedrijven in hun begin- of eindfase in de binnenstadsrand van Zwolle**, Amsterdam, 1978.
11. Werkgroep 2000, **Buurteconomie, een andere aanpak**, Amersfoort, 1983.
12. E.F. Schumacher, **Small is beautiful: a study of economics as if people mattered**, London, 1973.
13. A.C.M. Jansen, **Ondernemers in Camperstraat en omgeving**, Amsterdam, 1982.
14. A. Groenenboom c.s, **Veranderingen in bedrijvigheid in de Rotterdamse stads-**

- vernieuwingswijken 1963-1983, Rotterdam, 1986
9. I.Th.H. Hilhorst, **Buurtverzorgende kleine winkels in stadsvernieuwingsgebieden**, Amsterdam, 1977.
 10. H.J.E. Berkhuijsen (red.), 'Detailhandel'. **Planologische kengetallen**, oktober 1984, p. 3230-8 en 3230-9.
 11. F.A.M. Schreiner (red.), 'Ambacht en kleine nijverheid'. **Planologische kengetallen**, september 1983, p. 3250-12 en 3250-13.
 12. A.C. Zevenbergen, 'Stadsvernieuwing moet, maar niet ten koste van het midden- en kleinbedrijf'. **Economisch Statistische Berichten**, 13-2-1982.
A. Boone, 'Naar een economisch herstel door middel van een herwaardering van het ruimtelijk beleid'. **Planologische Discussiedagen Deel I**, Delft, 1982.
J. Buit, 'Grootstedelijke voorzieningen: kansen en bedreigingen'. In: W.A. de Boer en W.F. Heinemeijer (red.), **Het grootstedelijk milieu: kansen en bedreigingen**, Assen, 1978.
R.H.W. Buiskool, **Stadsvernieuwing, werkgelegenheid, bedrijvigheid**, Delft, 1982.
E.F. ten Heuvelhof, 'Beïnvloeding van werkgelegenheid door ruimtelijke ordening'. **Planologische Discussiedagen Deel I**, Delft, 1982.
P.C.M. Huigslot, R.E. van de Lustgraaf, 'Stadsvernieuwing vanuit een institutioneel gezichtspunt, een case-study'. In: J.G. Lambooy c.s., **Greep op de stad?**, Den Haag, 1982.
Rooilijn 10, oktober 1982.
 13. B. Kruijt, 'Verplaatsing van marginale bedrijven in saneringsgebied'. **Bouw 45**, 1968, p. 1715-1717.
 14. CIMK, **Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt, ondernemers in een stadsvernieuwingsgebied**, Amsterdam, 1976.
 15. B. Kruijt, J.A. van der Flier, 'Ambachtsbedrijven en stadsvernieuwing, het NCO in Amsterdam'. **Kroniek van het Ambacht, Klein- en Middenbedrijf**, nrs. 3 en 4 1981, p. 180-190 resp. 236-241.
 16. I.Th.H. Hilhorst, F. Verschuren, **Ambachtelijke bedrijven en stadsvernieuwing**, Amsterdam, 1979.
 17. Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam, **De ontwikkeling van consumentverzorgende bedrijven in de Dapperbuurt**, Amsterdam, 1983.
 18. P. Guyt, **Stadsvernieuwing en bedrijven: beknopt handboek over de problematiek van bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden**, Delft, 1985.
 19. R. van Gameren c.s., 'Bedrijven en stadsvernieuwing: waar zit nu het probleem?' **Planologische Discussiedagen Deel I**, Delft, 1982.
R. van Gameren c.s., 'Stadsvernieuwing en stedelijke economie, het probleem in een kader'. **Rooilijn 10**, 1982.
 20. Interuniversitaire Studiegroep Rotterdam, **Bedrijfsverplaatsingsproblematiek in een stadsvernieuwingsgebied**, Delft, 1982.
 21. Gemeente Rotterdam, **Werkgelegenheid en economisch beleid in Rotterdam: brood op de plank**, deel I, Rotterdam, 1981.
 22. P. Smits, **Bedrijfsverplaatsingen ten gevolge van de stadsvernieuwing**, Rotterdam, 1983.
 23. A. Groenenboom c.s., **Veranderingen in bedrijvigheid in de Rotterdamse stadsvernieuwingswijken 1963-1983**, Rotterdam, 1986.
 24. S. Slootweg, **Subsidies aan bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden**, Nijmegen, 1983.

HOOFDSTUK 3

1. Economisch Technologisch Instituut voor Zuid-Holland, **Bedrijfsmigratie regio Delft-Westland**, Rotterdam, 1984.

2. Kamer van Koophandel voor Delft e.o., **Bedrijvendynamiek Delftse regio 1983**, Delft, 1984.

HOOFDSTUK 5

1. S. Slootweg, **Subsidies aan bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden**, Nijmegen, 1983
2. J. Rosemann, C. van den Ham, P. Bertholet, **Stadsvernieuwing en bedrijven, behoefteraming voor het Meerjarenplan Stadsvernieuwing 1987-1991**, Delft, 1986 (publikatie in voorbereiding).

HOOFDSTUK 7

1. Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf, **Delft-centrum, toekomstperspectief 'De Klis'**, Diemen, 1986.
2. Economisch Technologisch Instituut voor Zuid-Holland, **Delft, analyse van de winkelfunctie**, Rotterdam, 1980.
Economisch Technologisch Instituut voor Zuid-Holland, **Structuurrapport Westland, Delft e.o., en Hoek van Holland, analyse van de detailhandelsstructuur**, Rotterdam, 1980.
Economisch Technologisch Instituut voor Zuid-Holland, **Variantenstudie distributie-planologisch onderzoek**, Rotterdam, 1980.

BIJLAGE

Telmethoden van bedrijven en de beperkingen van het Bedrijvenregister en het Handelsregister

Tot 1983 bestond de telmethode van het bedrijvenregister uit:

- a. inventarisatie via waarneming ter plaatse
- b. berichten in het Economisch Dagblad met betrekking tot nieuwe oprichtingen en faillissementen
- c. berichten in de lokale krant met betrekking tot niet-inschrijfplichtigen bij de Kamer van Koophandel
- d. een jaarlijkse enquête onder in het bestand opgenomen bedrijven.

Sinds 1984 levert de Kamer van Koophandel de gegevens met betrekking tot de inschrijfplichtige bedrijven. De gemeente houdt alleen nog de niet-inschrijfplichtigen bij. Niet-inschrijfplichtigen zijn:

- a. ondernemingen die toebehoren aan een publiek-rechtelijk lichaam (overheid en semi-overheid)
- b. ondernemingen in de landbouw en visserij met als rechtsvorm de zogenaamde eenmanszaak
- c. ondernemingen waarin uitsluitend de straathandel in de vorm van venten wordt uitgeoefend
- d. de uitoefenaren van vrije beroepen, tenzij werkzaam in een B.V.
- e. bedrijven met uitsluitend een opslagfunctie. Deze bedrijven zijn per 1 januari 1985 wel inschrijfplichtig.

Tevens zijn niet in het Handelsregister opgenomen filiaalvestigingen van hoofd-ondernemingen die in een ander district zijn ingeschreven. Wel geteld worden 'papieren' ondernemingen, administratieve vestigingen in woonhuizen, en ondernemingen gevestigd buiten Delft, maar ingeschreven in Delft.

In het bedrijvenregister zijn in principe alle bedrijfsvestigingen in Delft opgenomen. Omdat een bedrijf echter niet wettelijk verplicht is zich in het Bedrijvenregister op te laten nemen en uit te laten schrijven, bestaat de mogelijkheid dat tot 1983 (en met name in het aanvangsjaar 1979) de inventarisatie niet volledig en actueel was.

Omzetting indeling Kamer van Koophandel (hoofdbranches) naar Standaardbedrijfsindeling

SBI-bedrijfstak		KvK-hoofdbranche
0.	landbouw en visserij	= 1. agrarische bedrijven
2/3.	industrie	= 2. industrie
5.	bouwnijverheid en -installatie	= 3. bouwnijverheidsbedrijven
6.	handel, horeca en reparatie	= 4. groothandel en tussen- personen
		5. detailhandel
		6. horeca en aanverwante bedrij- ven
		7. ambacht
7.	transport, opslag en communicatie	= 8. transport en opslag- bedrijven
8.	banken, verzekeringen en zakelijke diensten	= 9. banken, beheersmaat- schappij en verzekeringen
		10. zakelijke dienstverlening (adm. kant) etc.
		13. andere tussenpersonen (veilingen)
9.	overige diensten	= 11. diversen
		12. andere dienstverlenende bedrijven (waaronder kappers- bedrijven).

Standaardbedrijfsindeling

- 0. Landbouw en visserij
 - 01 land- en tuinbouw
 - 02. bosbouw
 - 03. visserij
- 2/3. Industrie
 - 20/21 voedings- en genotmiddelenindustrie
 - 22 textielindustrie
 - 23 kledingindustrie
 - 24 leder-, schoen e.a. lederwarenindustrie
 - 25 hout- en meubelindustrie
 - 26 papier- en papierwarenindustrie
 - 27 grafische industrie, uitgeverijen
 - 28 aardolie industrie
 - 29 chemische industrie
 - 30 kunstmatige en synthetische garen- vezelindustrie
 - 31 rubber- en kunststofverwerkende industrie
 - 32 bouwmaterialen-, aardewerk en glasindustrie
 - 33 basis metaalindustrie
 - 34 metaalproductenindustrie
 - 35 machine industrie
 - 36 electrotechnische industrie
 - 37 transportmiddelen industrie
 - 38 instrumenten- en optische industrie
 - 39 overige industrie
- 4. Openbare Nutsbedrijven

5. Bouwnijverheid- en installatiebedrijven
 - 51 bouwnijverheid
 - 52 bouwinstallatiebedrijven
6. Handel, horeca- en reparatiebedrijven
 - 61/62 groothandel
 - 63/64 tussenpersonen in de handel
 - 65/66 detailhandel
 - 67 hotels, restaurants, café's en dergelijke
 - 68 reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen
7. Transport-, opslag en communicatiebedrijven
 - 71 spoorwegen
 - 72 wegvervoer
 - 73 zeevaart
 - 74 binnenvaart
 - 75 luchtvaart
 - 76 hulpbedrijven van het vervoer
 - 77 communicatiebedrijven
8. Bank- en verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening
 - 81 bankwezen
 - 82 verzekeringswezen
 - 83 exploitatie en handel in onroerende goederen
 - 84 zakelijke dienstverlening
 - 85 verhuur van roerende goederen
 - 86 top- en hulporganen
 - 87 veilingen
9. Overige dienstverlening
 - 90 openbaar bestuur defensie, sociale verzekeringen
 - 91 religieuze organisaties en dergelijke
 - 92 onderwijs
 - 93 gezondheids- en veterinaire diensten
 - 94 maatschappelijke dienstverlening
 - 95 sociaal- en culturele instellingen
 - 96 sport en recreatie
 - 97 overige beroepsorganisaties, research instellingen, sociale organisaties
 - 98 overige dienstverlenende bedrijven

Nota's, plannen en verordeningen van de gemeente Delft, die gebruikt zijn bij dit onderzoek

Beleidsnota Grondpolitiek, augustus 1973

Komplan 1976

Bestemmingsplan 'Hof van Delft 1979'

Verordening Steun Bedrijven Stadsvernieuwing (VSBS), 1980

Uitvoeringsplan Olofsbuurt I, juli 1980

Uitvoeringsplan Olofsbuurt II, mei 1981

Nota Planvorming Westerkwartier, mei 1981

Uitvoeringsplan Westerkwartier II, juni 1981

Bestemmingsplan 'herziening Hof van Delft 1982'

Schets van de gewenste ruimtelijk-economische structuur (RES) van de Olofsbuurt/Hof van Delft, januari 1982

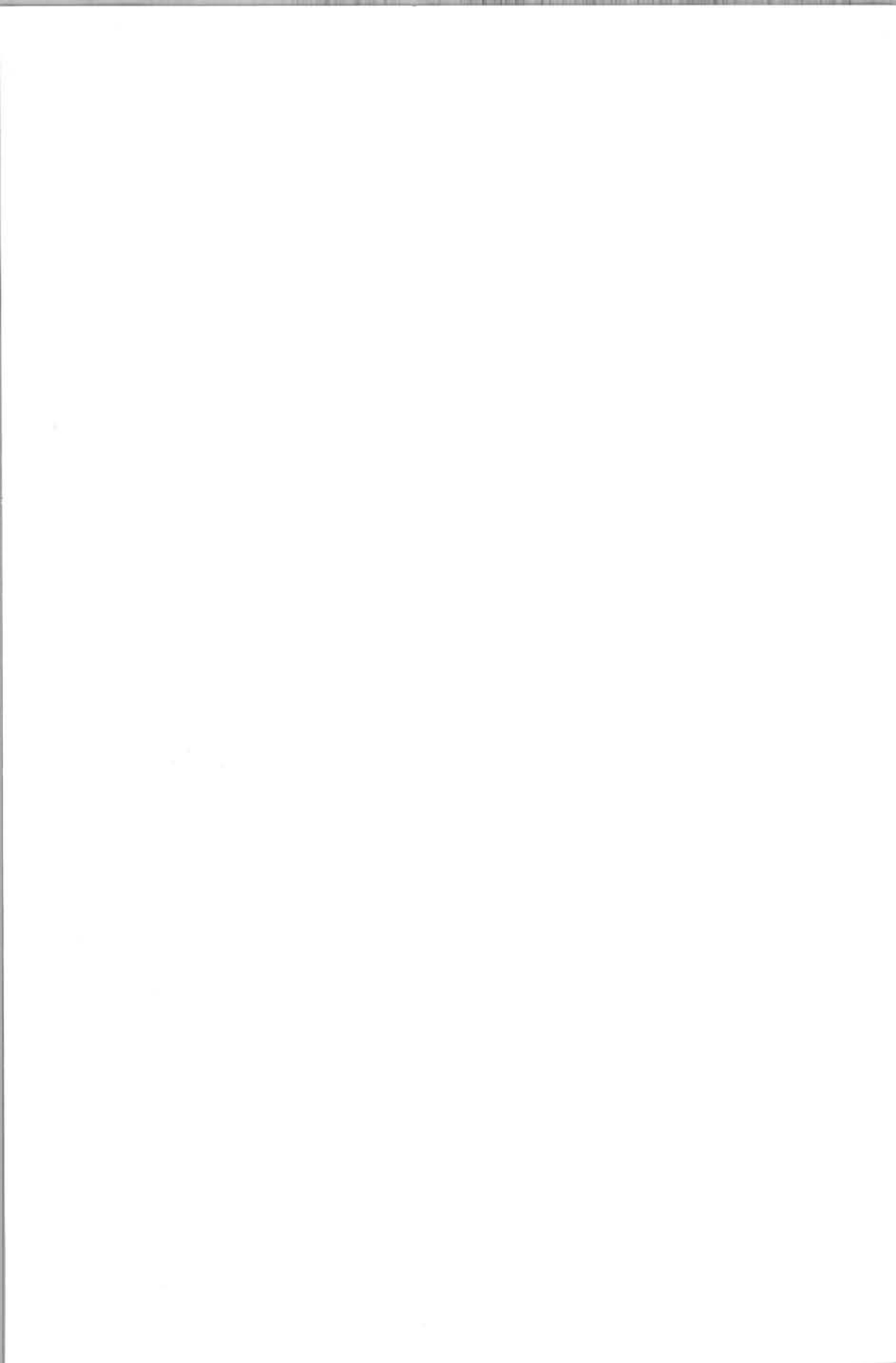
Schets van de gewenste ruimtelijk-economische structuur (RES) van het Westerkwartier, januari 1982

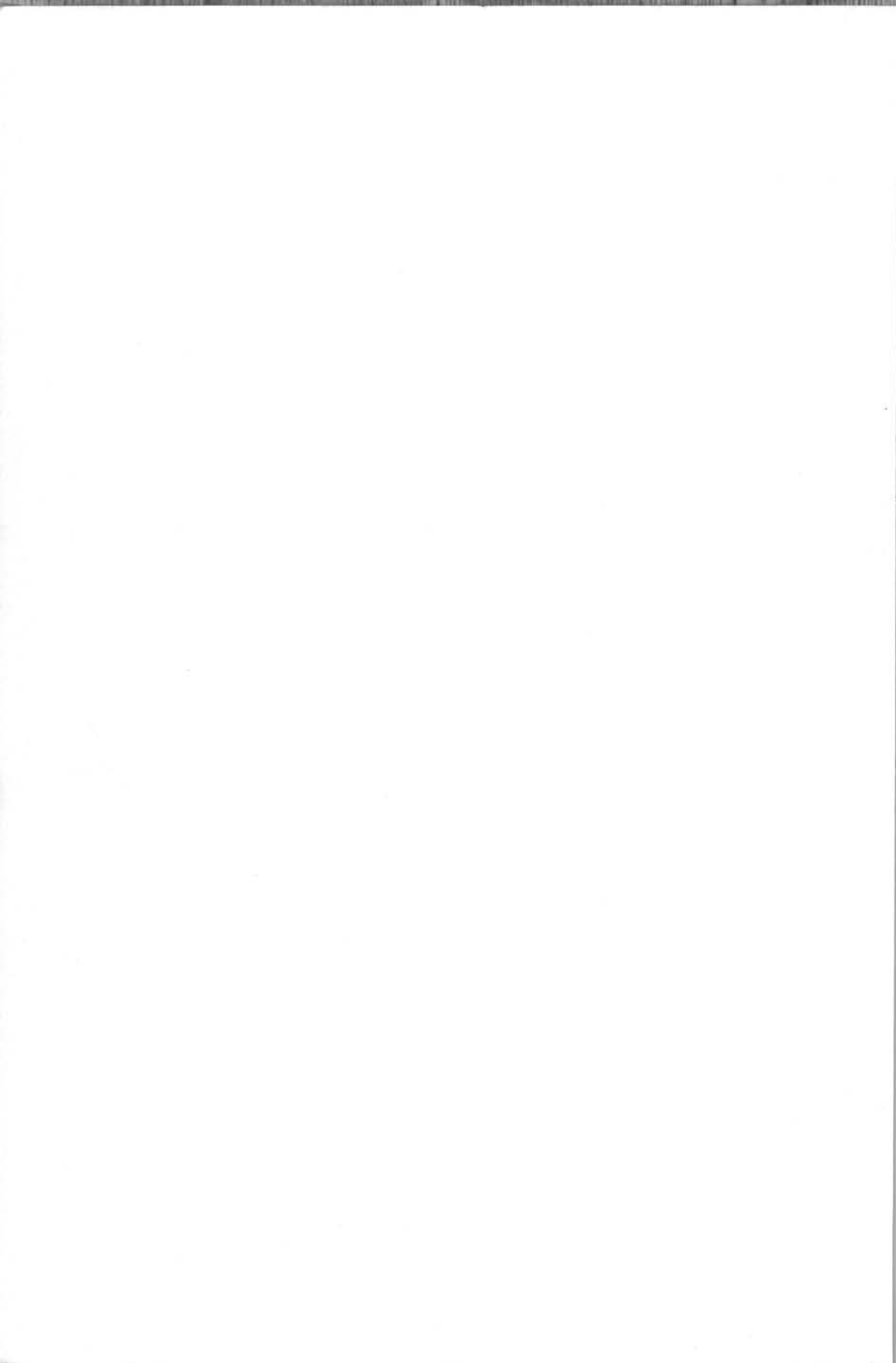
Discussienota - Knelpunten en aanbevelingen voor een milieubeleid in Delft, 1982

Nota Milieubeleid, augustus 1982
Structuurplan voor de gemeente Delft, 1983
Uitvoeringsplan verbeteringsgebied Westerkwartier, april 1983
Nota Volgende Stadsvernieuwingsgebieden, mei 1984
Nota Projectorganisatie Stadsvernieuwing, mei 1984
Ruimtelijk-economische structuur binnenstad, februari 1984
Verordening tot wijziging VSBS, april 1984
Nota Ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad, mei 1983
Nota Randvoorwaarden nieuwe stadsvernieuwingsgebieden, april 1985
Subsidieverordening Stadsvernieuwing, januari 1985
Meerjarenraming Stadsvernieuwing, januari 1985













2

integrale stadsvernieuwing

In de oude wijken van veel steden is in het recente verleden verlies aan bedrijvigheid opgetreden. Dit ging gepaard met een toenemende werkloosheid in deze gebieden. Studies over bedrijven en werkgelegenheid in de stadsvernieuwing richtten zich tot nu toe vrijwel uitsluitend op de grote steden.

'Stadsvernieuwing in Delft' behandelt deze situatie in een middelgrote gemeente: wat is de invloed van stadsvernieuwingsingrepen voor bedrijven en werkgelegenheid in de oude wijken en wat zijn de perspectieven voor een toekomstig stadsvernieuwingsbeleid?

'Stadsvernieuwing in Delft' is het tweede deel in de reeks 'Integrale stadsvernieuwing'. Problemen in de steden worden tegenwoordig gekenmerkt door een groeiende complexiteit. De traditionele beleidssectoren kunnen steeds minder vaak hiervoor de oplossing aandragen. Voor een integrale benadering zijn noch instrumenten, noch organisatievormen ontwikkeld.

De serie 'Integrale stadsvernieuwing' stelt strategieën en analyses ter discussie, die kunnen leiden tot een bredere aanpak van de stedelijke problemen.

Deze reeks is niet alleen bedoeld voor hen die zich beroepsmatig bezighouden met stadsvernieuwing, hetzij vanuit een wetenschappelijke belangstelling, dan wel in verband met hun praktijk op het gebied van beleidsvoorbereiding, planvorming en uitvoering. Ook de betrokkenen en belanghebbenden bij het stadsvernieuwingsproces kunnen door middel van deze reeks hun inzicht in de problemen en perspectieven van de stedelijke vernieuwing verdiepen.

delftse
universitaire
pers

