

Stadsvernieuwing moet, maar niet ten koste van het midden- en kleinbedrijf

A. C. ZEVENBERGEN*

Het proces van stadsvernieuwing is in het algemeen in de eerste plaats gericht op verbetering van de volkshuisvesting. Het belang van het bedrijfsleven dat in de stadsvernieuwingsgebieden is gevestigd, wordt dikwijls onderschat. Het gaat daarbij niet om een kwantitatief onbelangrijk probleem. In Rotterdam b.v. blijkt 34% van de totale stedelijke werkgelegenheid in de oude wijken te zijn gesitueerd. In dit artikel wordt ingegaan op de problemen, waarvoor bedrijven zich gesteld zien als zij worden gedwongen zich buiten de oude wijken te vestigen. Gesteld wordt dat, naast de lage huisvestigingskosten, de nabijheid van en het directe contact met leveranciers, afnemers en werknemers van levensbelang is voor veel relatief kleine, veelal ambachtelijke en verzorgende bedrijven. Meer aandacht voor de stedelijke economische structuur is daarom, volgens de auteur, dringend gewenst voor het welslagen van de stadsvernieuwing.

1. Inleiding

Over de noodzaak van stadsvernieuwing is iedereen het eens, zowel de bewoners als het bedrijfsleven. De verpaupering van de oude wijken en de leegloop van de steden dient tot staan te worden gebracht, wil het draagvlak van een flink deel van het midden- en kleinbedrijf (MKB) niet te smal worden. Ondanks deze paralleliteit van belangen ontstaat bij het stadsvernieuwingsproces echter vaak een conflict tussen de functies wonen en werken. Oorzaak is de schaarste aan ruimte en middelen. Wie betaalt, bepaalt. Het is niet onlogisch, dat de sector Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, die het leeuwedeel van de middelen voor de stadsvernieuwing aandraagt, daarvan een zo hoog mogelijk effect in de woningbouw verlangt.

Dit artikel beoogt aan te geven wat de consequenties zijn van een te eenzijdig op de woningbouw afgestemd beleid voor de historisch gegroeide structuur van de stedelijke economie, in dit geval in Rotterdam. Ruimtelijke ingrepen leggen de structuur voor lange tijd vast. Tijdige onderkenning van de gevolgen op lange termijn is noodzakelijk. Daarom wordt in dit artikel niet slechts uitgegaan van de gevolgen van het beleid, gebaseerd op de huidige elf stadsvernieuwingsgebieden, maar zijn alle gebieden die deze eeuw voor vernieuwing in aanmerking komen, in de beschouwing betrokken. Dan pas worden de contouren van het totale probleem duidelijk en ontstaat beter inzicht in de consequenties voor het ruimtelijk beleid.

De situatie in de meeste andere grotere steden in Nederland verschilt niet principieel van die in Rotterdam, zodat de conclusies een vrij algemeen karakter kunnen hebben. Ik hoop hiermee een bijdrage te leveren aan de discussie over dit onderwerp.

2. Stadsvernieuwing is historisch gegroeide noodzaak

Steden zijn al sinds eeuwen verzamelpunten voor handel, ambachten, gilden en bestuur. De relatief hoge welvaart in de steden heeft ook altijd aantrekkingskracht uitgeoefend op mensen van buiten. Dit proces werd versneld door de eerste industriële revolutie in de 19e eeuw. De steden waren door hun bevolkingsconcentratie de natuurlijke vestigingsplaats voor de nieuwe fabriekjes, die op hun beurt weer velen van het

platteland trokken die beter betaald werk kwamen zoeken. Voor hen werden volkswijken uit de grond gestampt aan de rand van de stad en rond de fabrieken. Er groeide een middenstand, die de distributie van primaire levensbehoeften voor de bevolking en diensten voor de fabrieken verzorgde. Er ontstond een zeer geïntegreerd systeem van wonen en werken met een hoge pakkingsdichtheid, berekend op minimale loopafstanden.

Dit urbanisatieproces, in Rotterdam nog versterkt door de havenontwikkeling op de linker Maasoever, loopt in onze eeuw door tot ver in de jaren vijftig. De gevolgen van de tweede wereldoorlog en de industriële ontwikkeling daarna, brengen in Rotterdam geheel nieuwe ontwikkelingen op gang: — het gebombardeerde hart van de stad wordt herbouwd tot „city”, naar Amerikaans model; — voor expanderende en nieuwe industrieën wordt ruimte gecreëerd in o.a. de Spaanse Polder, Botlek en Europoort; — binnen de oude wijken wordt de economische expansie opgevangen door mechanisering van bedrijven, het volbouwen van de binnenterreinen en de „verkantoring” van oude herenhuizen.

De leefbaarheid in de oude wijken neemt daardoor af. Het verlies aan leefbaarheid wordt nog versterkt door de motorisering, waardoor de smalle straatjes vol komen te staan met auto's. De woningnood neemt toe ondanks het feit dat nieuwe wijken uit de grond worden gestampt. De vraag naar woonruimte stijgt snel, mede door de verlaging van de woondichtheid.

Dank zij de grotere welvaart en de verhoogde mobiliteit kunnen velen het zich permitteren om buiten de stad te gaan wonen. Zij brengen het suburbanisatieproces op gang. De economische groei veroorzaakt een vraag naar nieuwe arbeidskrachten, waaraan de lokale markt niet meer kan voldoen. Grote groepen gastarbeiders worden gerecruteerd en voornamelijk opgevangen in de steden, waar zij zich bij voorkeur in de oude wijken vestigen. Een proces van verpaupering wordt in gang gezet, waardoor het leefklimaat verslechtert en de uittocht wordt versneld. Spanningen in de oude wijken nemen toe, zeker als ook nog golven rijksgenoten opgenomen moeten worden. Er ontstaan actiegroepen, die eisen dat de woonsituatie in de oude wijken wordt verbeterd.

* Directeur van de Stichting Midden- en Kleinbedrijf Stadsrenovatie te Rotterdam.

Deze eisen worden in het begin van de jaren zeventig terecht door het gemeentebestuur gehonoreerd.

Er worden projectgroepen ingesteld, samengesteld uit ambtenaren en bewoners, die de eisen in beleids- en bestemmingsplannen moeten vastleggen. Als hinderlijk ervaren bedrijven worden als woonvijandig beschouwd en dienen te verdwijnen. Dit geldt m.n. voor de industriële en de gemechaniseerde ambachtelijke bedrijven en de groothandel. Veel bedrijven die de groei ter plaatse niet konden opvangen, waren al vertrokken. Ondernemingen, die de druk nu zien toenemen en het zich financieel kunnen permitteren, verdwijnen alsnog, of naar de nieuwe industriegebieden, of naar de buitengemeenten.

Dit proces wordt nog versterkt naarmate de uittocht van de bevolking doorgaat. Het draagvlak, zowel voor de detailhandel als voor het ambachtelijke en verzorgende bedrijf, wordt kleiner. Een klein deel trekt met de bevolking mee, het merendeel blijft, vooral door gebrek aan middelen, en tracht het hoofd boven water te houden door aanpassing en groei. Er zijn gelukkig nog vele florerende ondernemingen, maar helaas zijn er ook talloze ondernemingen, die langzaam interen op het eigen vermogen. Een deel dankt het bestaan nog slechts aan de lage huisvestingslasten en de geïntegreerde economische microstructuur, d.w.z. een structuur, waarin de nabijheid van leveranciers, afnemers, werknemers en elkaar helpende collega's lagere voortbrengingskosten met zich brengt. Verplaatsing naar duurdere huisvesting of lokaties buiten deze microstructuur, zou voor hen het einde van de activiteiten betekenen.

Een vrij groot aantal bedrijfjes heeft de strijd de laatste jaren moeten opgeven. Een deel van hen zou natuurlijk ook zonder overheidsdruk zijn bezwaken. Het afnemend draagvlak zorgt immers voor een koude sanering, zeker in een periode van economische stagnatie. Een gezonde vorm van herstructurering is ook geboden om de overlevingskansen van de overige bedrijven veilig te stellen. Waar we met de stadsvernieuwing echter voor moeten waken is de versnelling van dit saneringsproces op niet-economische gronden. Er worden nu bedrijven tot liquidatie gedwongen, dan wel tot verplaatsing naar te dure huisvesting of naar lokaties buiten de microstructuur (met op termijn hetzelfde gevolg), die anders zeker nog rendabel hadden kunnen werken.

Gezien de huidige stagnerende economische ontwikkeling en de grote werkloosheid, m.n. onder minder geschoolden en buitenlanders, die juist in de oude wijken wonen en vaak ook werken, kunnen we ons een dergelijke ontwikkeling niet permitteren. Stadsvernieuwing heeft als hoofddoel de leegloop van de stad tegen te gaan door voor de huidige bewoners betere huisvesting te creëren. In dat licht bezien is stadsvernieuwing ook voor het bedrijfsleven een bittere noodzaak. In het kader van het behoud van werkgelegenheid dient de overheid echter zeer omzichtig om te gaan met de bedrijven in deze wijken en bij verplaatsing te zorgen voor redelijke waarborgen t.a.v. de continuïteit. Dit geldt uiteraard slechts

voor die bedrijven, waarbij de continuïteit niet reeds werd bedreigd. Voor die bedrijven zijn vereist:

- voldoende ruimtelijke opvangmogelijkheden;
- behoud van de economische microstructuren;
- goede financiële regelingen.

Op het laatste punt kom ik in par. 5 terug. Voor inzicht in de ruimtelijke behoefte is eerst een afbakening van het totale probleem noodzakelijk.

3. Afbakening van de problemen

Rotterdam telt op dit moment elf stadsvernieuwingsgebieden die vrij arbitrair zijn gekozen. Voornaamste criterium daarbij was het protest dat de bevolking ter plaatse wist te organiseren. Er zijn echter nog tal van wijken en buurten op te sommen die kwalitatief even slecht zijn. Voor de afbakening van het probleem, waar wij de rest van deze eeuw mee te maken zullen krijgen, lijkt het dan ook juister uit te gaan van een kwaliteitskaart, die overeenkomt met de hiervoor geschetste historische groei van de stad. Daarbij worden de volgende gebieden onderscheiden:

1. het *Centrum*, bestaande uit het gebombardeerde en herbouwde hart, plus de scheepvaartwijk het Nieuwe Werk;
2. de *Eerste Ring*, bestaande uit de woongebieden, die direct rond het centrum liggen en waarvan de huizen voornamelijk vóór de eerste wereldoorlog zijn gebouwd;
3. de *Tweede Ring*, bestaande uit wijken die voornamelijk zijn gebouwd tussen de twee wereldoorlogen;
4. de *Derde Ring*, bestaande uit de nieuwbouwwijken van na de tweede wereldoorlog en de kwalitatief vrij goede geannexeerde gebieden, zoals Overschie, Hillegersberg en Kralingen-Oost, alsmede de buitengewesten Hoek van Holland, Hoogvliet en Kralingseveer;
5. de *Industriegebieden*, bestaande uit Spaanse Polder, Nieuw-Mathenesse, IJsselmonde en alles ten westen van Charlois, met uitzondering van Hoogvliet.

Om praktische redenen is de CBS-indeling van de wijken aangehouden. Deze sluit echter niet volledig aan bij de hiervoor gegeven hoofdingeling. Zo behoort een stukje van het Centrum, t.w. Cool, tot de Eerste Ring, Anderzijds staan er in de Eerste en Tweede Ring ook woonblokken van recentere datum dan aangegeven. Voor de essentie van dit verhaal is dit van ondergeschikt belang.

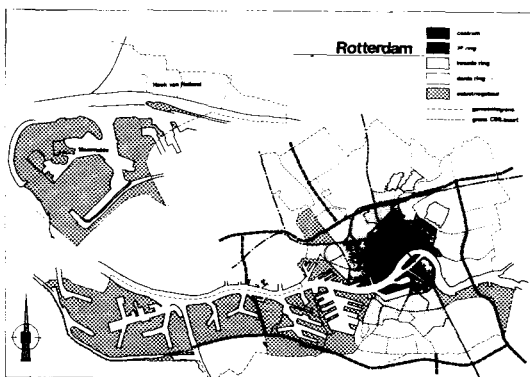
De Eerste en de Tweede Ring omvatten de deze eeuw te renoveren wijken. Voor ons doel is het van belang na te gaan wat de economische betekenis is van deze gebieden. Ik beperk mij daarbij tot de begrippen „aantal vestigingen” en „aantal werkzame personen” (w.p.). Voor dit doel is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Bedrijven- en Instellingenregister van Rijnmond van 1 mei 1977.

Uit de cijfers in tabel 1 blijkt nog niet het aantal werkzame personen per grootteklasse. Dit is echter te benaderen door aan te nemen dat het gemiddelde aantal werkzame personen per grootteklasse samenvalt met het klassemidden. In tabel 2 zijn de aldus verkregen resultaten samengevat.

Opvallend is het hoge percentage kleinbedrijf (< 10 w.p.), dat met 80% van het aantal vestigingen nog geen 20% van het aantal werkzame personen omvat. De grens van het middenbedrijf is erg arbitrair. Stellen wij deze op 100 werkzame personen, dan is het midden- en kleinbedrijf vertegenwoordigd met bijna 98% van het aantal vestigingen en ruim 50% van het aantal werkzame personen.

Ons doel was na te gaan wat het relatieve belang met name voor de werkgelegenheid is van de te renoveren ringgebieden. Tabel 3 geeft de verdeling van het aantal vestigingen en het aantal werkzame personen per hoofdgebied.

Er wordt wel eens gekserend gezegd dat Rotterdam bestaat uit een haven met een stad eraan. Gemeten naar de toegevoegde waarde van de haven en de daaraan gelieerde industrie bevat deze uitspraak een zekere kern van waarheid.



Tabel 1. Vestigingen naar grootteklasse en werkzame personen per 1 mei 1977

	Aantal vestigingen	1-9 w.p.	10-49 w.p.	50-99 w.p.	≥ 100 w.p.	Werkzame personen
0 Landbouw en visserij	175	171	4			466
1 Delfstoffenwinning	3	1	2			51
2 Industrie	1.395	885	339	79	92	56.749
4 Openbare nutsbedrijven	32	10	15	2	5	2.536
5 Bouwnijverheid- en installatiebedrijven	803	490	253	33	27	17.978
6 Handel, horeca- en reparatiebedrijven	9.349	8.346	854	109	40	56.064
7 Transport-, opslag-, communicatiebedrijven	1.065	560	339	73	93	52.297
8 Bank- en verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening	1.542	1.071	362	67	42	27.927
9 Overige dienstverlening	3.186	2.463	527	96	100	64.145
	17.550	13.997	2.695	459	399	278.213

Tabel 2. Werkzame personen verdeeld over grootteklassen

Grootteklasse	Aantal vestigingen	Aantal vestigingen in procenten van het totaal	Cumulatief aantal vestigingen in procenten van het totaal	Gemiddeld aantal w.p.	Totaal aantal w.p.	Aantal w.p. in procenten van het totaal	Cumulatief aantal w.p. in procenten van het totaal
1	3.811	21,72	21,72	1	3.811	1,37	1,37
2-4	7.523	42,87	64,59	3	22.569	8,11	9,48
5-9	2.663	15,17	79,76	7	18.641	6,70	16,18
10-19	1.615	9,20	88,96	15	24.225	8,71	24,89
20-49	1.080	6,15	95,11	35	37.800	13,60	38,49
50-99	459	2,62	97,73	75	34.425	12,37	50,86
100-199	192	1,09	98,82	150	28.800	10,35	61,21
200-499	137	0,78	99,60	350	47.950	17,23	78,44
500 en meer	70	0,40	100	857	59.992	21,56	100
	17.550	100			278.213	100	

Tabel 3. Verdeling vestigingen en werkzame personen naar de 5 hoofdgebieden

	Aantal vestigingen		Aantal vestigingen per grootteklasse				Aantal werkzame personen	
	absoluut	in procenten	1-9 w.p.	10-49 w.p.	50-99 w.p.	≥ 100 w.p.	absoluut	in procenten
Centrum	2.541	14,43	1.635	666	121	119	78.158	28,1
Eerste Ring	5.940	33,84	5.002	757	96	85	64.337	23,1
Tweede Ring	4.379	24,95	3.928	376	43	32	30.859	11,1
Derde Ring	3.385	19,29	2.769	488	86	42	34.971	12,6
Industrieterreinen	1.305	7,44	663	408	113	121	69.888	25,1
	17.550	100	13.997	2695	450	300	278.213	100

Tabel 4a. Secundaire sector (0-5)

	Aantal vestigingen	Aantal vestigingen per grootteklasse				Aantal werkzame personen	
		1-9 w.p.	10-49 w.p.	50-99 w.p.	≥ 100 w.p.	absoluut	in procenten
Centrum	129	70	43	8	8	4.648	6,0
Eerste Ring	931	652	229	27	23	17.242	22,2
Tweede Ring	509	387	99	11	12	6.635	8,5
Derde Ring	471	331	103	24	13	8.078	10,4
Industrieterreinen	368	117	139	44	68	44.177	52,9
	2.408	1.557	631	114	124	77.780	100

Tabel 4b. Handel, horeca en reparatiebedrijven (6)

	Aantal vestigingen	Aantal vestigingen per grootteklasse				Aantal werkzame personen	
		1-9 w.p.	10-49 w.p.	50-99 w.p.	≥ 100 w.p.	absoluut	in procenten
Centrum	1.270	945	270	39	16	15.966	28,5
Eerste Ring	3.340	3.119	201	14	6	13.502	24,1
Tweede Ring	2.546	2.441	94	9	2	8.534	15,2
Derde Ring	1.703	1.518	165	19	1	9.029	16,1
Industrieterreinen	490	323	124	28	15	9.033	16,1
	9.349	8.346	854	109	40	56.064	100

Tabel 4c. Transport, banken en verzekeringswezen, overige dienstverlening (7-9)

	Aantal vestigingen	Aantal vestigingen per grootteklasse				Aantal werkzame personen	
		1-9 w.p.	10-49 w.p.	50-99 w.p.	≥ 100 w.p.	absoluut	in procenten
Centrum	1.142	620	353	74	96	57.544	39,86
Eerste Ring	1.169	1.231	327	58	53	33.593	23,27
Tweede Ring	1.324	1.100	183	20	21	15.690	10,87
Derde Ring	1.211	920	220	43	28	17.864	12,37
Industrieterreinen	447	223	145	41	38	19.678	13,63
	5.793	4.094	1.228	236	236	144.639	100

Gemeten naar het aantal werkzame personen blijkt het economisch belang van de oude wijken met ruim 34% van alle arbeidsplaatsen veel groter dan dat van alle industriegebieden te zamen. Gemeten naar het aantal vestigingen blijken de oude wijken zelfs een kleine 60% van alle vestigingen te bevatten. Van de 10.319 vestigingen in de eerste twee ringgebieden behoren er 8.930 ofwel 86,5% tot de klasse 1-9 w.p. Dit geeft een indicatie van de reeds genoemde microstructuren. Het duidt daarnaast op de veel beschreven „broedplaatsfunctie” van de oude wijken voor startende bedrijven.

In de bijlage bij dit artikel zijn de aantallen vestigingen per hoofdgebied gesplitst naar bedrijfsklasse weergegeven. In tabel 4 is samengevat de wellicht nog interessantere verdeling van de totale bedrijfsklassen over de hoofdgebieden. De bedrijfsklassen zijn ten gerieve van de overzichtelijkheid gecompriemd tot de secundaire sector (industrie, nutsbedrijven en bouw), de handel en de rest (transport, banken en verzekeringswezen, en overige dienstverlening).

Ruim 30% van alle secundaire werkgelegenheid en een kleine 40% van die in de handel blijkt zich in de oude wijken te bevinden. Er komen nu geluiden uit de oude wijken dat men graag van deze activiteiten af wil, met uitzondering van de detailhandel. Dit wordt bevestigd door een rapport van het bureau Economisch Onderzoek van de Gemeente Rotterdam van maart 1979 over de gang van zaken in de huidige elf stadsvernieuwingsgebieden. In het rapport wordt voorts berekend dat ruim 30% van de in die gebieden gevestigde midden- en kleinbedrijven te gelegener tijd zal moeten worden verplaatst.

De conclusies die uit deze afbakening van het probleem kunnen worden getrokken zijn de volgende:

1. de te renoveren gebieden bieden plaats aan een kleine 60% van het totaal aantal vestigingen met ruim 34% van alle werkzame personen;
2. de te renoveren gebieden bevatten relatief veel secundaire werkgelegenheid die goed aansluit bij het plaatselijke arbeidsaanbod;

3. de categorie te verplaatsen bedrijven bestaat voornamelijk uit het midden- en kleinbedrijf in industriële, ambachtelijke en verzorgende bedrijven en uit groothandel. Juist deze ondernemingen zijn in het algemeen sterk afhankelijk van de economische microstructuur zoals die in de steden is gegroeid. Verplaatsing naar buiten het stedelijk gebied houdt voor een flink deel, m.n. de kleinste bedrijven, grote gevaren in voor de continuïteit en dus voor een flink stuk werkgelegenheid.

4. Opvangmogelijkheden

Het stadsvernieuwingsproces begint in Rotterdam dank zij de grote daadkracht van de betrokken wethouder en hoogste prioriteit van de gemeenteraad langzaam op gang te komen. Belangrijke impulsen waren de instelling van de projectgroepen en de aankoopactie die tussen 1974 en 1976 veel panden in

handen van de gemeente heeft gebracht. Steeds frequenter en steeds planmatiger komen renovatie en nieuwbouwprojecten van de grond. Consequentie van deze projecten voor de bedrijven is veelal dat zij moeten verdwijnen. Tot nu toe is de gemeente er redelijk in geslaagd oplossingen te vinden dank zij de volgende omstandigheden:

- a. het eerst worden projecten in uitvoering genomen die de minste moeilijkheden opleveren;
- b. een flink deel van de bedrijven, m.n. de allerkleinste, wordt gesaneerd;
- c. binnen het bestand van bedrijfsruimten, dat bij de aankoopactie in handen van de gemeente is gekomen, komen vrij veel mutaties voor doordat veel van deze bedrijven zich met behulp van de uitkoopson elders vestigen;
- d. er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van tijdelijke huisvesting (winkelcontainers) bij renovatieprojecten;
- e. er zijn op de industrieterreinen nog steeds kleine kaveltjes grond ter beschikking;

f. er is op de vrije markt een regelmatig aanbod van bestaande vrijgekomen bedrijfsruimten.

Het aantal mutaties in het eigen bestand neemt echter sterk af, terwijl de hoeveelheid grond, op lokaties in en aan de rand van het stedelijk gebied, praktisch is uitgeput. Op afzienbare termijn mag dan ook worden verwacht dat de problemen t.a.v. verplaatsingen sterk zullen toenemen.

Wil het stadsvernieuwingsproces niet ernstig stagneren, dan dienen tijdig alternatieve opvangmogelijkheden te worden gecreëerd. De wat grotere bedrijfspanden, die te koop of te huur worden aangeboden door bedrijven die vrijwillig de stad verlaten, bieden weinig soelaas, omdat zij een gewild object zijn voor enkele zeer expansieve branches, zoals tot voor kort de bouwmarkten. De markt wordt dan ook steeds krappere, hetgeen zich uit in de stijgende huurprijzen. Ligt het prijspeil van bestaande huurcontracten rond de f. 40 per m² per jaar, voor leegkomende bedrijfspanden zijn prijzen van boven de f. 80 per m² per jaar al meer regel dan uitzondering. De prijs voor nieuwbouwhallen komt zelfs al dicht in de buurt van de f. 120 per m². Voor marginale bedrijfstjes, die nu nog bestaan dank zij een laag huurkostenniveau, biedt dit uiteraard geen oplossing; deze categorie blijft afhankelijk van goedkope bedrijfsruimten. Het distributiebeleid van de gemeente is echter weinig selectief en wordt voornamelijk ingegeven door de urgentie, waarmee het „in de weg zittende” bedrijf moet worden verplaatst. Er zijn enkele bedrijfsverzamelgebouwen in ontwikkeling in en aan de rand van de stad, die op relatief korte termijn opvangmogelijkheden zullen bieden voor de iets kapitaalkrattiger bedrijven of voor die welke een redelijke verplaatsingskostenvergoeding kunnen verwachten. Tegen die tijd zullen de laatste beschikbare kaveltjes grond wel zijn uitgegeven en houden de opvangmogelijkheden op.

Het *Structuurplan binnen de Ruit* (1977) geeft aan dat opvang na 1981 zal moeten worden gevonden in het nieuw te creëren industriegebied in de Oost-Abtspolder, richting Delft,

en aan de rand van de nieuwe woonwijken Zevenkamp en Beverwaard. De stroken bedrijfsbebouwing langs deze nieuwe woonwijken, vooral bedoeld als geluidsbarrière tussen de woningen en de rijkswegen naar resp. Gouda en Dordrecht, zijn zeer geschikt voor de opvang van bedrijven met een meer wijkverzorgend karakter, en bedrijven die sterk afhankelijk zijn van een goede aansluiting op het Rijkswegennet. De Oost-Abtspolder is zeer geschikt voor de middelgrote en grote industriële bedrijven, maar is beslist ongeschikt voor het midden- en kleinbedrijf en het ambachtelijk verzorgend bedrijf, dat sterk afhankelijk is van de economische microstructuur. De kwantitatieve benadering in het *Structuurplan binnen de Ruit* en de *Nota bedrijfsverplaatsingen* van de gemeente Rotterdam, juli 1979, die de cijfers van de te vervangen bedrijfsvloeroppervlakte leggen naast die van beschikbaar komende hectaren bedrijfsgrond in de gemeente buiten de Ruit en in de regio, houdt in geen enkel opzicht rekening met dit kwalitatieve aspect. De daarin getrokken conclusies t.a.v. de opvangmogelijkheden voor te verplaatsen bedrijven uit stadsvernieuwingsgebieden, acht ik dan ook veel te optimistisch.

De *Nota bedrijfsverplaatsingen* geeft overigens wel aan dat meer opvangmogelijkheden in het stedelijk gebied wenselijk zouden zijn. Ook wordt gesteld dat bedrijfsverzamelgebouwen (bv'g's) in de toekomst meer aandacht verdienen, maar tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat deze nieuwbouw voor marginale bedrijfstjes in het algemeen te duur zal zijn. De nota maakt melding van de wens van het gemeentebestuur om de werkgelegenheid, met name in het midden- en kleinbedrijf, te versterken, maar concludeert tevens dat de gang van zaken in het stadsvernieuwingsproces in de periode 1975-1977 leert dat ruim een derde van de kleine bedrijven is geliquideerd. Van een samenhangende visie op de gewenste ontwikkeling van de stedelijke economie en inpassing daarvan in het stadsvernieuwings- en ruimtelijke-orderingsbeleid is mij nog niets gebleken. Kenmerk van een levende, dynamische stad is de hoge concentratie van woningen en activiteiten. Juist de

integratie van deze functies maakt een stad levendig en dus aantrekkelijk. Klacht van veel bewoners van slaapsteden is dan ook, naast bezwaar tegen het woon-werkverkeer, dat hun wijk saai is.

Dat er iets moet worden gedaan aan de te hoge concentratie van activiteiten in bepaalde wijken, ten einde de in de knel gekomen woonfunctie te versterken is duidelijk. Dat de oplossingen worden gezocht in desintegratie van woon- en werkfunctie is voor het midden- en kleinbedrijf onaanvaardbaar. De nieuwe industriegebieden als de Oost-Abtspolder zijn zeer geschikt voor de hinderlijke grotere bedrijven en voor nieuwe middelgrote en grote bedrijven. Voor de uit milieu-oogpunt niet-hinderlijke bedrijven dient ruimte binnen het stedelijk gebied, liefst aan de rand van woonwijken, te worden geschapen. Daar dient bij de ruimtelijke planning van de wijken nu reeds rekening mee te worden gehouden. Bij de berekening van de behoefte mag men zich daarbij niet laten leiden door de plannen anno 1979, maar in plaats daarvan door de voorzienbare ontwikkelingen in de komende decennia. Indien niet reeds nu, bij de huidige uitwerkingen van de bestemmingsplannen, principieel wordt gekozen voor optimale integratie van wonen en werken en voor behoud van de stedelijke economische (micro)structuren, dan komt een desintegratieproces op gang, dat een flink stuk van het midden- en kleinbedrijf kapot zal maken en nieuwe woon-werkstromen zal creëren. Het is noodzakelijk om t. b. v. te verplaatsen activiteiten ruimte te scheppen:

- binnen de Eerste Ring, via het bestemmen van open gaten aan verzamelingen voor bvg's in stapelbouw;
- op dezelfde wijze in de gebieden van de Tweede Ring. Daarnaast kunnen bepaalde te slopen blokken aan de rand van de woonwijk worden bestemd voor bedrijvenhopen in b. v. 2 lagen;
- in de Derde Ring door bij verhoging van de bouwdichtheid enkele lokaties een bedrijfsbestemming te geven.

Een dergelijk ordeningsbeleid voor bedrijfsterreinen laat bovendien meer mogelijkheden open voor bedrijven die zich zelfstandig willen verplaatsen vanuit het stedelijk gebied naar de nieuwe buitenlokaties, hetgeen de markt weer verruimt voor de stadgebonden bedrijven. Er ontstaat op deze manier een realocatieproces van bedrijven dat de microstructuren in stand houdt, dat in de pas loopt met het economisch beleid van de gemeente en dat meer ruimte biedt aan het stadsvernieuwingsproces.

5. Financiële knelpunten

Het verplaatsen van bedrijven kost veel geld. Indien de verplaatsing wordt geïnitieerd door de overheid ten behoeve van de woningbouw, drukken de kosten op de nieuw te bouwen woningen, waardoor het huurniveau al snel te hoog dreigt te worden voor de doelgroep woningzoekenden. Het is dus verklaarbaar dat sector Volkshuisvesting, die de financiële middelen moet verstrekken om een redelijk huurniveau te bereiken, streeft naar zo laag mogelijke verplaatsingskosten-vergoedingen.

De bedrijven met eigen panden op eigen of erfpachtgrond genieten bij verwerving op basis van de Ontheeningswet een redelijke vergoeding, die hen in het algemeen in staat moet stellen een ander pand te betrekken. De hoogte van de vergoeding is mede afgestemd op de prijs van dit alternatief. Het is dus ook voor de overheid van belang een zo goedkoop mogelijk alternatief te vinden, dan wel grond aan te bieden waar goedkoop gebouwd mag worden. Dit zal in het alge-

meen op de industrieterreinen zijn, buiten het stedelijk gebied. Bouwen in de stad is een stuk duurder. Volkshuisvesting zal minder gevoelig zijn voor de in de vorige paragraaf genoemde economische argumenten voor bouwen in de stad en de vergoedingen af willen stemmen op de goedkope lokatie. Dit vormt een knelpunt dat (wellicht door extra bijdragen en uit de sector Economische Zaken) zal moeten worden onder-

vangen. Huurders ontvangen geen vermogensschade voor te amoveren panden en krijgen slechts voor een aantal jaren huursuppletie naast de verhuiskosten. Ook hier is het weer in het belang van de overheid om zo goedkoop mogelijke alternatieve ruimte te vinden, ongeacht de rentabiliteit van het bedrijf. Goedlopende bedrijven zouden wellicht in staat zijn dure nieuwbouw te huren, of, met behulp van een gekapitaliseerde huursuppletie, te kopen. Bij marginale bedrijfjes, waarvan de ondernemer niet zelden minder verdient dan het minimumloon, is het voor de overheid goedkoper een vergoeding te geven op liquidatiebasis. Dat dit ten koste gaat van arbeidsplaatsen en een stukje menselijke waardigheid zal voor Volkshuisvesting een minder belangrijke rol spelen.

Het is echter wel degelijk mogelijk het beleid zo aan te passen dat zoveel mogelijk bedrijven in stand worden gehouden. Daarvoor is, naast het hiervoor geschetste ruimtelijke beleid t. a. v. bedrijven, een distributiebeleid nodig. Uitgangspunt hiervan zou moeten zijn, dat het bestand goedkope bedrijfsruimten in gemeentehanden alleen wordt aangeboden aan financieel zwakke bedrijven. Financieel sterkere bedrijven dienen dan te worden geleid naar het bestand dat op de vrije markt wordt aangeboden, dan wel naar nieuwbouw in de stad. Dit geldt zowel voor de groep huurders als voor de eigenaren.

6. Slot

Stadsvernieuwing is dringend nodig, zowel voor de bewoners als de ondernemers in de stad. Het stadsvernieuwingsproces grijpt diep in in de stedelijke structuur en de gevolgen worden nog immer grotelijks onderschat. Voor een gezonde ontwikkeling is het noodzakelijk dat de oplossingen ad hoc van nu worden vervangen door een planmatige aanpak met een ruime tijdshorizon. Kleine fouten kunnen al grote gevolgen hebben, maar principiële fouten nu tasten de economische structuur aan en werken vele decennia door. Het is dan ook goed stil te staan bij de vraag of we nog op de goede weg zijn, en, of we bij al het goede dat tot stand wordt gebracht, niet te veel brokken maken. Het gevaar is groot, dat door het huidige volkshuisvestingsbeleid de economische belangen in de knel komen. Zonder bijsturing door Economische Zaken zijn de mogelijkheden voor een afgewogen beleid door de gemeenten gering, en is de kans groot dat oplossingen voor volkshuisvesting nr. 1, de woningnood, grote negatieve gevolgen heeft voor volkshuisvesting nr. 2, de werkloosheid. De gemeenten dienen hun verantwoordelijkheid op beide terreinen waar te kunnen maken.

Naast een Wet op de stadsvernieuwing met sterk gedecentraliseerde bevoegdheden, is daarvoor nodig een ruimere financiële armslag. Er worden nu vaak honderden miljoenen geldens gepompt in bedrijven waar ontslagen dreigen te vallen, ook al is de bedrijfstaking niet meer te redden. De afbraak binnen het midden- en kleinbedrijf gaat in kleine stapjes, maar is in omvang groter, zeker indien de stadsvernieuwing de afbraak versnelt. Het is de hoogste tijd dat de gemeenten en de Kamers van Koophandel ook voor deze groep met de vuist op tafel gaan slaan.

A. C. Zevenbergen

Bijlage. Aantallen vestigingen en aantallen werkzame personen naar bedrijfsklasse voor de hoofdgebieden van Rotterdam.

Tabel A. Verzamelstaat Centrum

	Aantal vestigingen	1 - 9 w.p.	10 - 49 w.p.	50 - 99 w.p.	≥ 100 w.p.	Totaal aantal w.p.	Idem in %
0 - 3 Industrie	96	57	28	7	4	3.397	4,4
4 Openbare nutsbedrijven	5	1	3		1	337	0,4
5 Bouw- en installatiebedrijven	28	12	12	1	3	914	1,2
6 Handel	1.270	945	270	39	16	15.966	20,4
7 Transport	313	154	101	20	38	23.530	30,1
8 Bank- + verzekeringswezen	498	261	168	41	28	16.176	20,7
9 Overige dienstverlening	331	205	84	13	29	17.838	22,8
	2.541	1.635	666	121	119	78.158	100,0

Gemiddeld per vestiging: 30,76 w.p.

Tabel B. Verzamelstaat Eerste Ring

	Aantal vestiging	1 - 9 w.p.	10 - 49 w.p.	50 - 99 w.p.	≥ 100 w.p.	Totaal aantal w.p.	Idem in %
0 - 3 Industrie	562	411	118	18	15	10.638	16,5
4 Openbare nutsbedrijven	8	2	3	1	2	734	1,1
5 Bouw- en installatiebedrijven	361	239	108	8	6	5.878	9,1
6 Handel	3.340	3.119	201	14	6	13.502	20,1
7 Transport	250	145	74	12	19	10.844	16,9
8 Bank- + verzekeringswezen	457	344	89	13	11	7.159	11,1
9 Overige dienstverlening	962	742	164	33	23	15.590	24,2
	5.940	5.002	757	99	82	64.337	100,0

Gemiddeld per vestiging: 10,83 w.p.

Tabel C. Verzamelstaat Tweede Ring

	Aantal vestigingen	1 - 9 w.p.	10 - 49 w.p.	50 - 99 w.p.	≥ 100 w.p.	Totaal aantal w.p.	Idem in %
0 - 3 Industrie	298	243	40	7	8	4.014	13,0
4 Openbare nutsbedrijven	5	2	3			84	0,3
5 Bouw- en installatiebedrijven	206	142	56	4	4	2.537	8,2
6 Handel	2.546	2.441	94	9	2	8.534	27,7
7 Transport	105	73	24	3	5	2.644	8,6
8 Bank- + verzekeringswezen	287	242	40	5		1.749	5,7
9 Overige dienstverlening	932	785	119	12	16	11.297	36,6
	4.379	3.928	376	40	35	30.859	100,0

Gemiddeld per vestiging: 7,05 w.p.

Tabel D. Verzamelstaat Derde Ring

	Aantal vestigingen	1 - 9 w.p.	10 - 49 w.p.	50 - 99 w.p.	≥ 100 w.p.	Totaal aantal w.p.	Idem in %
0 - 3 Industrie	337	258	55	16	8	4.436	12,7
4 Openbare nutsbedrijven	6	3	2		1	188	0,5
5 Bouw- en installatiebedrijven	128	70	46	8	4	3.454	9,9
6 Handel	1.703	1.518	165	19	1	9.029	25,8
7 Transport	113	73	31	8	1	1.896	5,4
8 Bank- + verzekeringswezen	232	181	44	5	2	1.993	5,7
9 Overige dienstverlening	866	666	145	30	25	13.975	40,0
	3.385	2.769	488	86	42	34.971	100,0

Gemiddeld per vestiging: 10,33 w.p.

Tabel E. Verzamelstaat Industrierterreinen

	Aantal vestigingen	1 - 9 w.p.	10 - 49 w.p.	50 - 99 w.p.	≥ 100 w.p.	Totaal aantal w.p.	Idem in %
0 - 3 Industrie	280	88	104	31	57	34.781	49,8
4 Openbare nutsbedrijven	8	2	4	1	1	1.193	1,7
5 Bouw- en installatiebedrijven	80	27	31	12	10	5.203	7,4
6 Handel	490	323	124	28	15	9.033	12,9
7 Transport	284	115	109	30	30	13.383	19,2
8 Bank- + verzekeringswezen	68	43	21	3	1	850	1,2
9 Overige dienstverlening	95	65	15	8	7	5.445	7,8
	1.305	663	408	113	121	69.888	100,0

Gemiddeld per vestiging: 53,55 w.p.