

Behoefte aan kleinschalige werkruimte

Economische Zaken heeft zich voorgenomen¹ om zowel in 2012 als in 2014 te laten onderzoeken in welke mate het aanbod aan kleinschalige werkruimte² aansluit op de vraag van de ondernemers. EZ heeft O+S gevraagd om het eerste onderzoek uit te voeren. De volgende vragen stonden centraal in dit onderzoek:

1. Hoe ziet de behoefte aan kleinschalige werkruimte er in 2012 uit?
2. Hoe verhoudt de vraag zich tot het aanbod?

De behoefte aan kleinschalige werkruimte is in kaart gebracht door middel van een enquête onder 720 Amsterdamse ondernemers, waarvan 60% zzp'ers. Hieronder volgt een samenvatting van deze enquête. De samenvatting van het gehele rapport vindt u hier

<http://www.os.amsterdam.nl/nieuws/10599>. Wilt u het hele rapport lezen? Dat kan op http://www.onderzoekenstatistiek.nl/extra/12105/Rapport_12105_DEF.pdf

Omvang werkruimte

De gemiddelde afmeting van de werkruimtes van de ondernemers in dit onderzoek is 64 m² en daar wordt gemiddeld 116 euro per m² per jaar voor betaald. De ideale werkruimte van zzp'ers is 49 m² en ze zijn bereid hier gemiddeld 99 euro per m² per jaar voor te betalen. De ideale werkruimte voor niet-zzp'ers is 114 m², dus een stuk groter dan voor zzp'ers. Zij willen hier maximaal 96 euro per m² per jaar voor betalen.

Tevredenheid met huidige huisvesting

Uit de enquête blijkt dat ruim driekwart van de ondernemers tevreden is met hun huidige werkruimte, een vijfde is ontevreden. Zzp'ers verschillen hier niet van andere ondernemers. De ondernemers die ontevreden zijn met hun werkruimte blijken veelal thuis te werken. Zzp'ers zien scheiding van wonen en werken en de omvang van de ruimte als belangrijkste verbeterpunten van hun huidige werkplek. Voor niet-zzp'ers is dit vooral de omvang en betaalbaarheid van de ruimte.

Belangrijke aspecten om een ideale situatie te benaderen

De drie belangrijkste aspecten voor de ondernemers om een ideale situatie te benaderen zijn betaalbaarheid, passende omvang van werkruimte en voldoende parkeergelegenheid in de buurt. Ondernemers die thuis gevestigd zijn en/of thuis werken noemen (veel) vaker de scheiding wonen en werken als belangrijk aspect om een ideale situatie te benaderen dan de andere ondernemers. Zij noemen ook de aanwezigheid van andere ondernemers, een ontvangst- en vergaderruimte en andere collectieve voorzieningen vaker. Ondernemers die niet thuis gevestigd zijn vinden bereikbaarheid, een levendige omgeving en de uitstraling van het pand vaker belangrijk.

Invloed recessie

De recessie heeft nog weinig invloed op de behoefte aan huisvesting. Voor 71% van de zzp'ers heeft de recessie (nog) geen invloed op de behoefte aan huisvesting, 9% geeft aan onder invloed van de crisis op zoek te zijn naar goedkopere huisvesting. Voor 64% van de andere ondernemers heeft de recessie (nog) geen invloed op de behoefte aan huisvesting, 15% van hen geeft aan door de recessie op zoek te zijn naar goedkopere huisvesting.

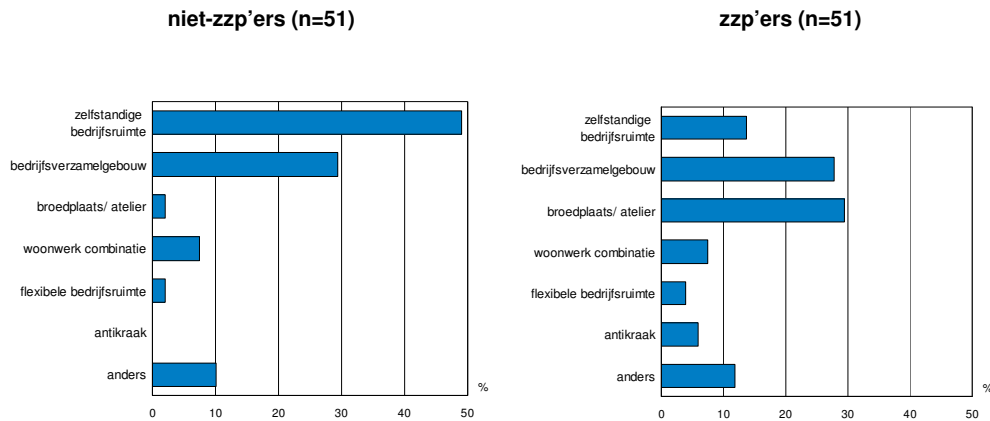
¹ in het Amsterdamse Ondernemers Programma (AOP)

² de term 'werkruimte' wordt als overkoepelende term gebruikt voor zowel bedrijfsruimte als kantoorruimte tot 250 m²)

Op zoek naar nieuwe ruimte

Naar wat voor soort werkruimte zoeken ondernemers die andere huisvesting zouden willen? Zzp'ers zoeken vooral naar een broedplaats, atelier of bedrijfsverzamelgebouw. De overige ondernemers zoeken vooral naar zelfstandige werkruimte en ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw. Een kleinere groep zoekt naar een woon-werk combinatie.

Figuur 1.6 Gewenste werkruimte, procenten



Twaalf procent van de zzp'ers en 18% van de anderen is momenteel actief op zoek naar (andere) werkruimte. Het zoeken doen zij meestal via bekenden of andere ondernemers en op internet. Op internet zijn Google, Marktplaats, sociale media zoals LinkedIn, Amsterdam.nl/ondernemen en Funda de sites waarop men zoekt. Zzp'ers zoeken meestal via bekenden en kennissen en niet-zzp'ers meestal via internet.

Problemen bij het vinden van nieuwe huisvesting

Het blijkt niet makkelijk om te vinden wat men zoekt. Voor vrijwel iedereen zijn de hoge kosten een probleem, veelal in combinatie met de gewenste locatie, de gewenste afmeting en contractvoorwaarden. Hetzelfde probleem bestaat voor een deel van de ondernemers die momenteel niet op zoek is naar andere huisvesting. Velen zoeken niet omdat zij tevreden zijn met de ruimte die ze momenteel hebben, maar een kwart heeft hiervoor andere redenen, waarvan te hoge huur- en koopprijzen (soms in combinatie met een te lage omzet) een belangrijke is. Zzp'ers verschillen hierin niet van andere ondernemers.

Rol van de gemeente bij het vinden van werkruimte

Tot slot is gevraagd of de ondernemers vinden dat de gemeente een rol moet spelen bij het vinden van werkruimte. Veertig procent van de niet-zzp'ers vindt dat de gemeente hierin geen rol hoeft te spelen, van de zzp'ers is 33% het hier mee eens. Ruim de helft vindt dat de gemeente wel een (actieve) rol mag of moet spelen en dan vooral in het bieden van een overzicht met beschikbare ruimtes of met aanbiedende partijen Ondernemers uit de sector Advisering, onderzoek en overige zakelijke dienstverlening vinden vaker dan gemiddeld dat de gemeente geen rol hoeft te spelen dan andere sectoren. Ondernemers die in een broedplaats of atelier gevestigd zijn vinden vaker dan anderen dat de gemeente wel een rol zou moeten spelen bij het vinden van bedrijfshuisvesting, vooral in het bieden van een overzicht van beschikbare ruimtes.