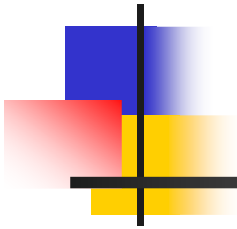


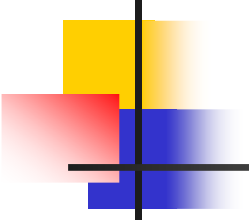
DYNAMIEK IN VESTIGINGSGEDRAG

INFRASTRUCTUUR als VESTIGINGSFACTOR



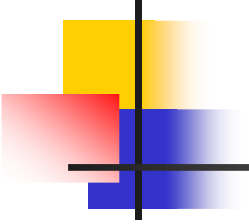
Academie voor Management
Leergang *INFRADEVELOPMENT*
(11e)
21 April 2006

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen



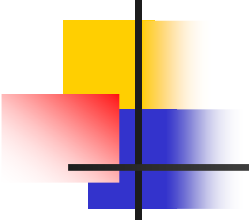
Na 6x4 inleidingen over *"Infradevelopment"*

- Wat is uw schatting van het belang dat ***ondernemers*** toekennen aan bereikbaarheid c.q. infrastructuur ***voor het eigen bedrijf?***
- Als **probleemfactor** i.h.a.
- Als **vestigingsfactor** i.h.b.



Hoe belangrijk is BEREIKBAARHEID / INFRASTRUCTUUR voor bedrijfsvestiging?

- Een derde van alle bedrijven in Nederland heeft last van files bij de dagelijkse bedrijfsuitoefening DUS
- Bereikbaarheid/infra is kennelijk **wel** een zeer belangrijke **probleemfactor!**
- Ondernemers zijn altijd voor meer infra maar willen er desgevraagd nooit zelf aan meebetalen DUS
- Bereikbaarheid/infra is kennelijk totaal **niet** belangrijk als **probleemfactor**



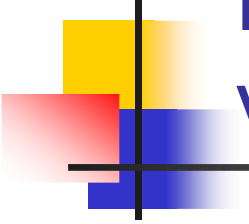
Hoe belangrijk is BEREIKBAARHEID / INFRASTRUCTUUR voor bedrijfsvestiging?

- Driekwart van alle bedrijven in Nederland zit in een 10 km brede band langs de auto-snelwegen, DUS
- Bereikbaarheid/infra is kennelijk **wel** zeer belangrijk als **vestigingsfactor!**
- Transportkosten zijn voor de meeste bedrijven maar een fractie van de totale productiekosten, DUS
- Bereikbaarheid/infra is kennelijk totaal **niet** belangrijk als **vestigingsfactor**

*% van alle ondernemingen gelegen binnen
een buffer van 5 km aan weerszijden van
de autosnelwegen in Nederland (1995)*

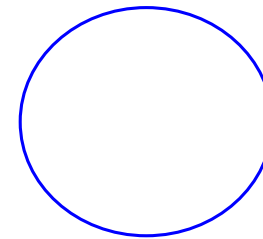
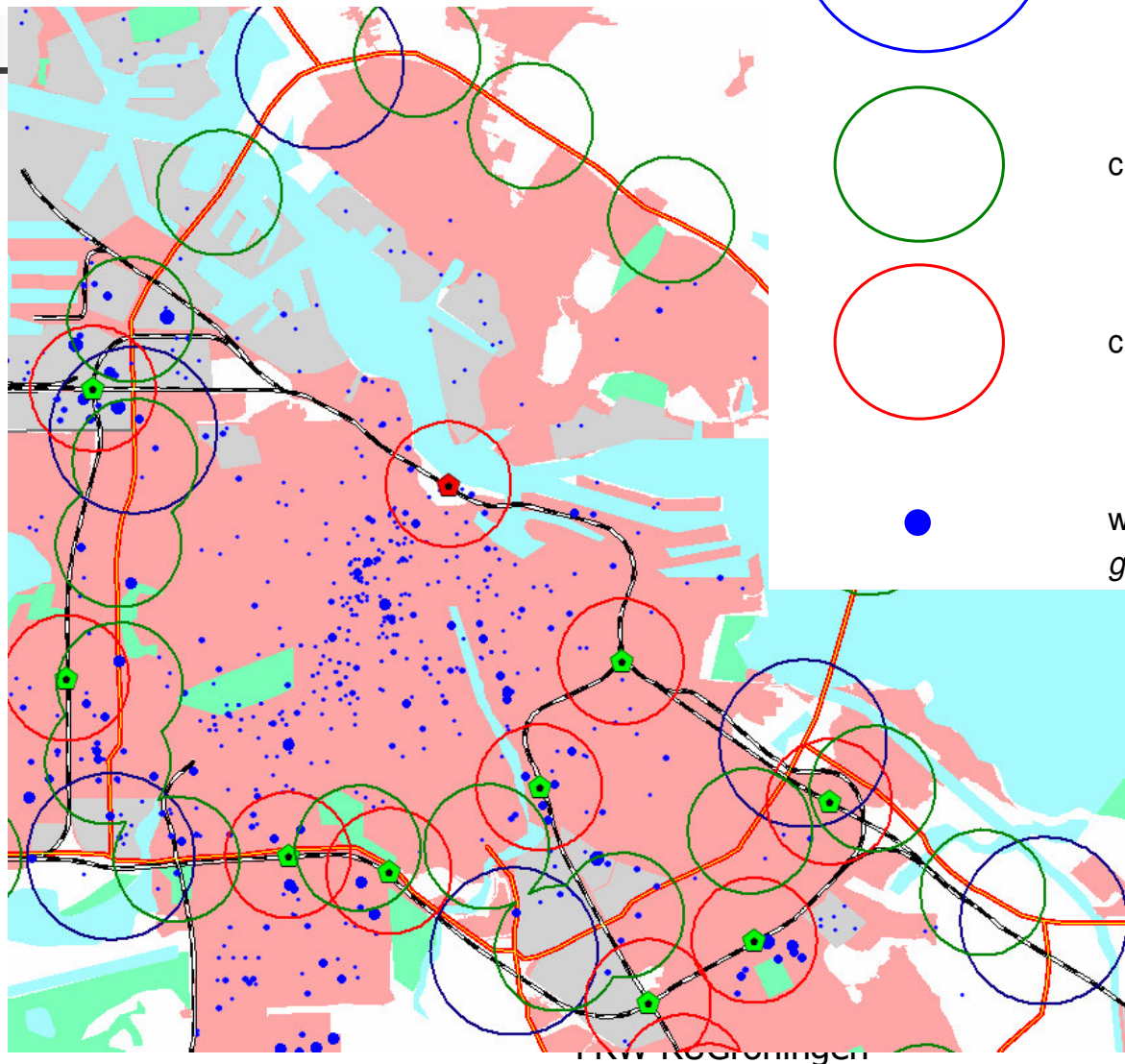
■ Bouwnijverheid	56%
■ Transportbedrijven	64%
■ Industriële bedrijven	65%
■ Detailhandel&horeca	74%
■ Zakelijke&overige diensten	80%
■ Groothandel	87%

Bron: FRW/RUG Bedrijvenpanel (N=1240)
Riemers 1999

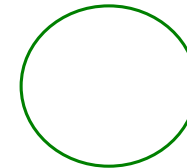


Hoe belangrijk is BEREIKBAARHEID / INFRASTRUCTUUR voor bedrijfsvestiging?

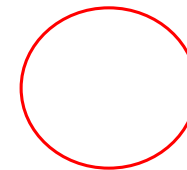
- Onderzoek SINFORE 2004:
SINFORE onderzocht huurprijzen van kantoren op lokaties die wel/niet op korte afstand van snelwegen en/of NS stations lagen
- ***Conclusie: aanwezigheid van infrastructuur leidt NIET tot een hogere vastgoedwaarde***
- Alleen voor kantoren die bij snelwegknooppunten liggen of bij stadsrand stations is er een klein positief prijseffect (12-13%)
- 'Gewone' afslagen laten geen enkel effect zien



cirkel rond knooppunt (1000m)



cirkel rond afslag (straal 750m)



cirkel rond station (straal 750m)



w aargenomen kantoortransactie
grootte = omvang transacties m²

Bron:
M.H. Pellenbarg
(2004)
PropertyNL/
research
quarterly
nr 3, p. 14-19

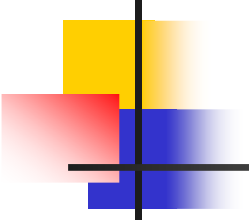


Bron: M.H. Pellenbarg (2004)
PropertyNL/research quarterly nr 3, p. 14-19

Gemiddeld huurniveau 1998-2003

	TOTAAL	SNELWEGEN			STATIONS			
		Totaal	Afslagen	Knooppunten	Alle stations	Centraal	Stadsrand	Perifeer
NEDERLAND	139	142	136	156	145	134	156	96
Steden	143	146	140	159	148	137	159	101
Overig: regio's	115	119	121	113	116	115	123	95
Noordvleugel	157	162	157	170	165	155	169	103
Zuidvleugel	135	135	129	153	141	138	143	92
Intermediair	118	117	116	120	125	127	123	102
Periferie	108	107	107	109	115	111	131	77

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

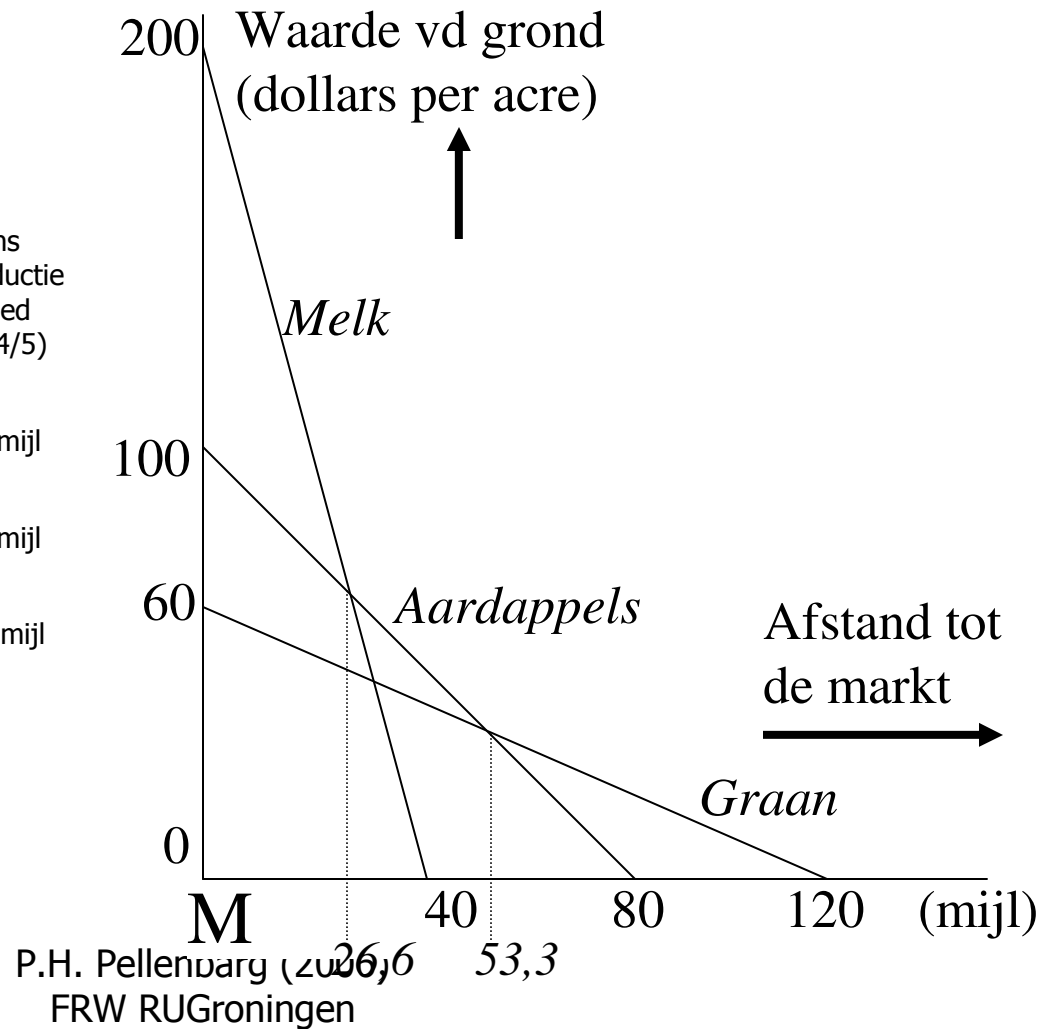


Opzet inleiding

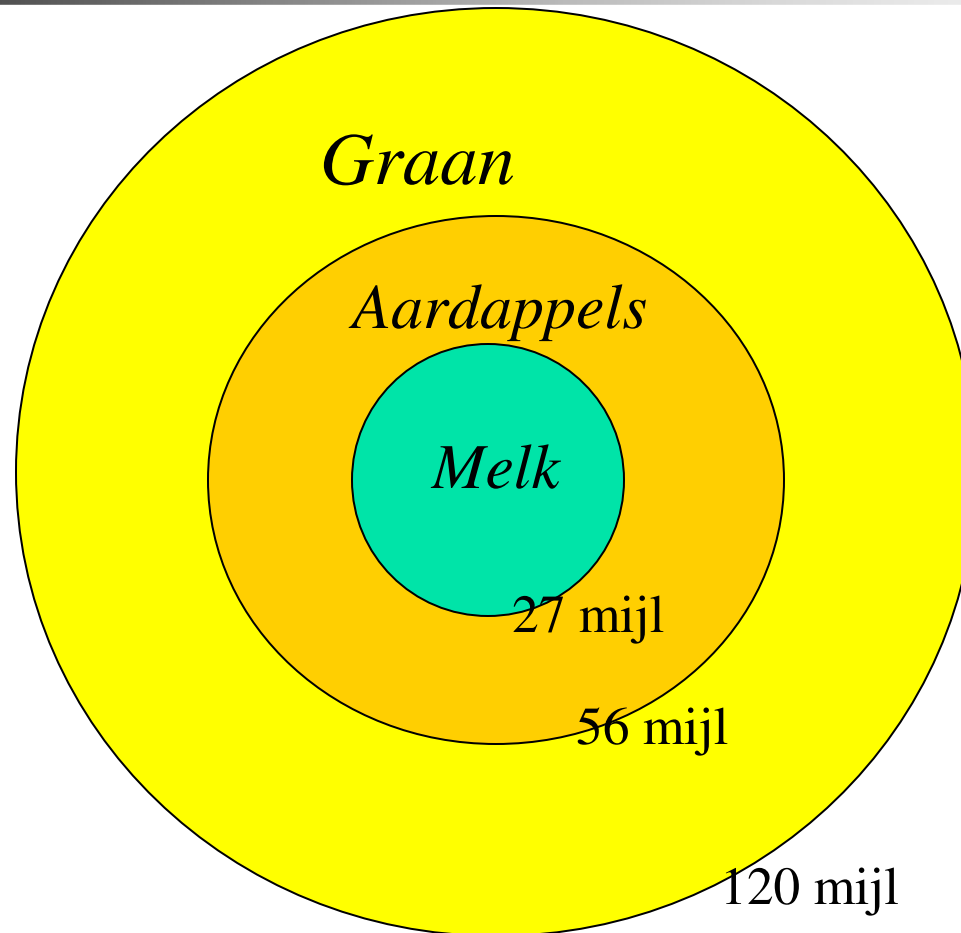
- THEORIEEN over de vestigingsplaatskeuze
- TRENDS in de vestigingsplaatskeuze
- EMPIRISCH ONDERZOEK naar bedrijfsvestig.
- BEELDVORMING bij de vestigingsplaatskeuze
 - STATED PREFERENCE (mental maps)
 - REVEALED PREFERENCE (bedrijfsmigratie)
- CONCLUSIES
- EVALUATIE

De agrarische grondgebruiks theorie van Von Thünen

Product (1)	Markt- prijs per acre (2)	Produc- tiekosten per acre (3)	Bruto winst per acre (4)	Transport kosten per mijl (5)	Grens productie gebied (6=4/5)
Zuivel	500	300	200	5	40 mijl
Aardapp.	300	200	100	1,25	80 mijl
Graan	150	90	60	0,5	120 mijl

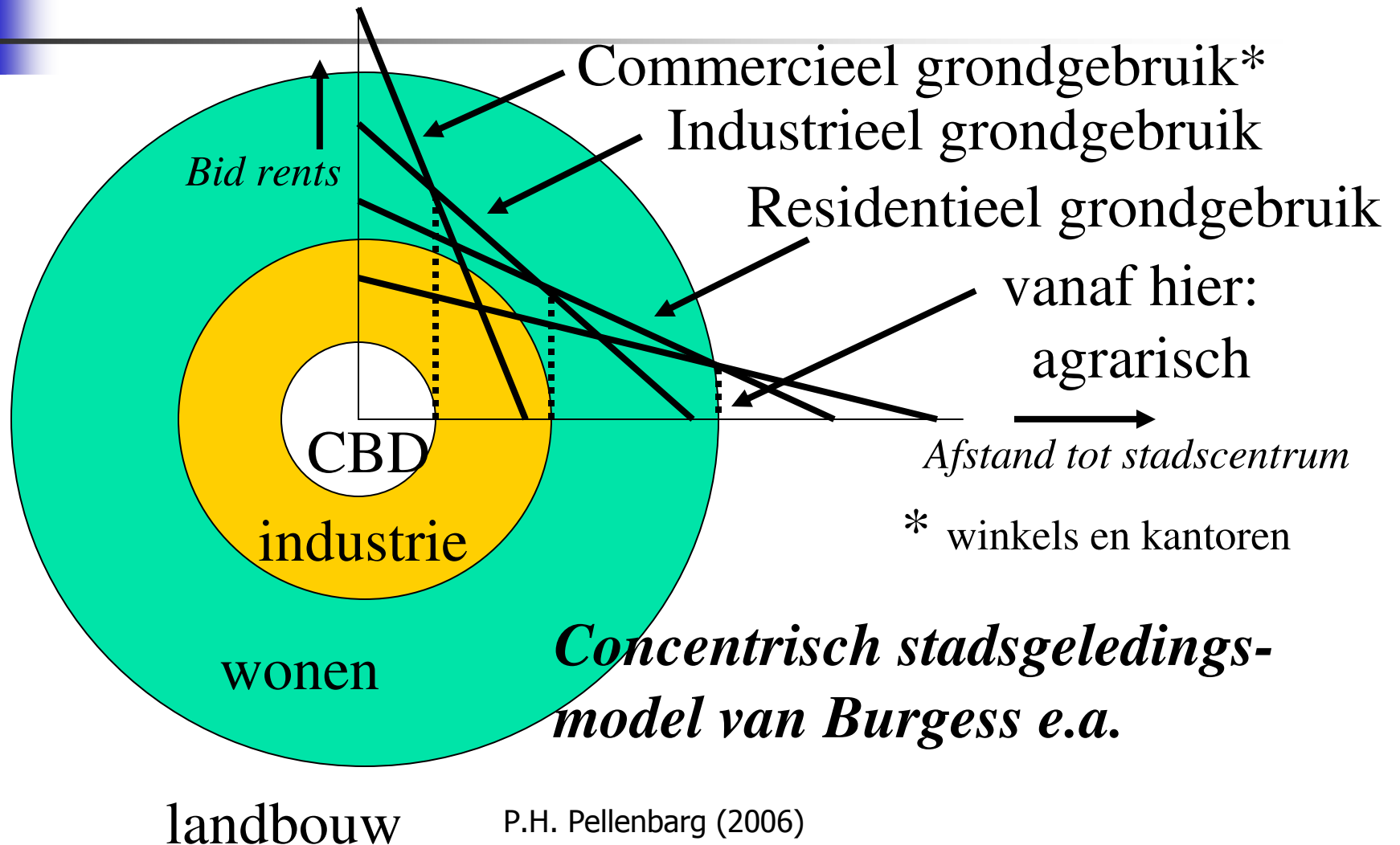


Von Thünen met 3 gewassen: plattegrond



P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

Von Thünen in de stad

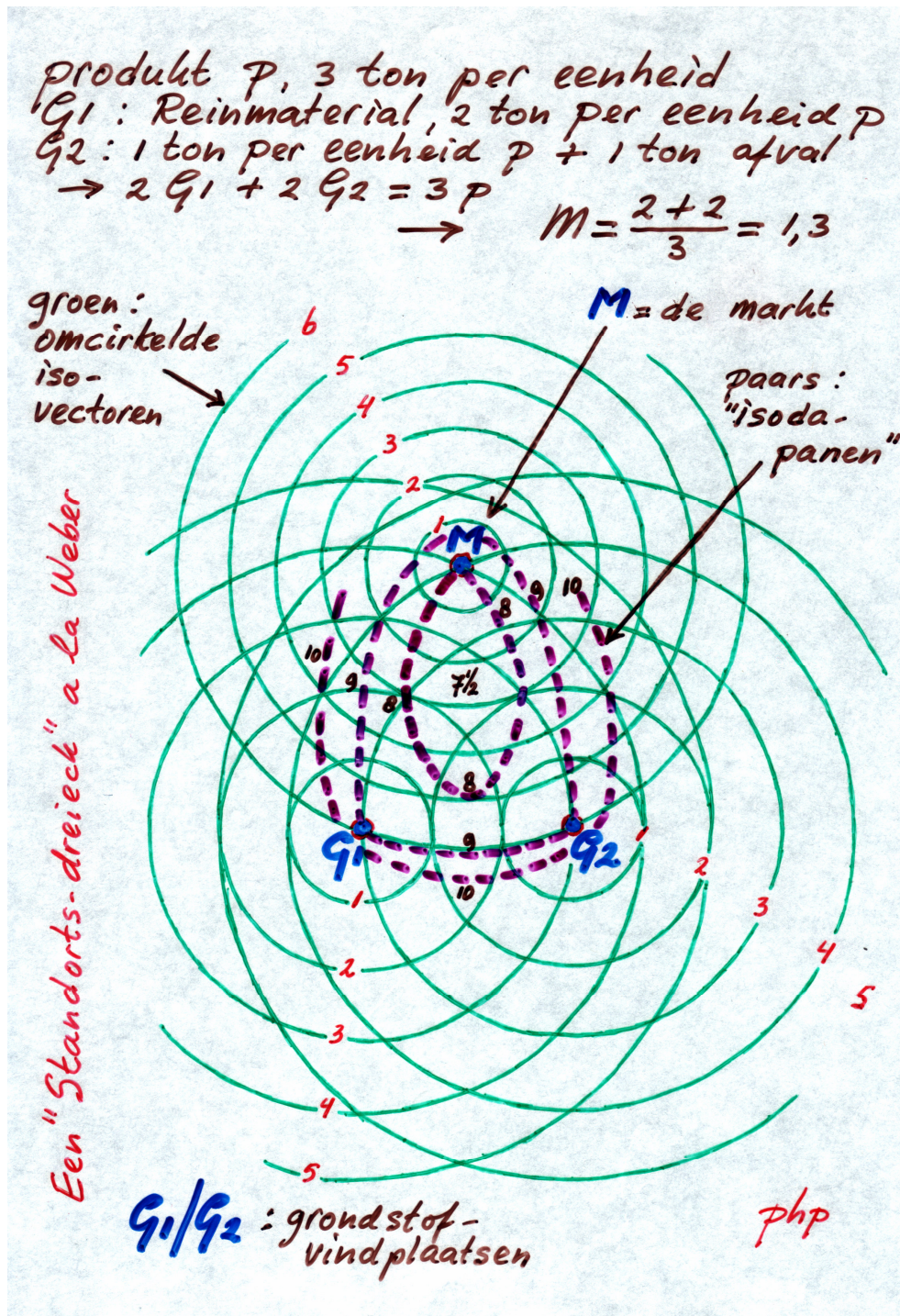


* winkels en kantoren

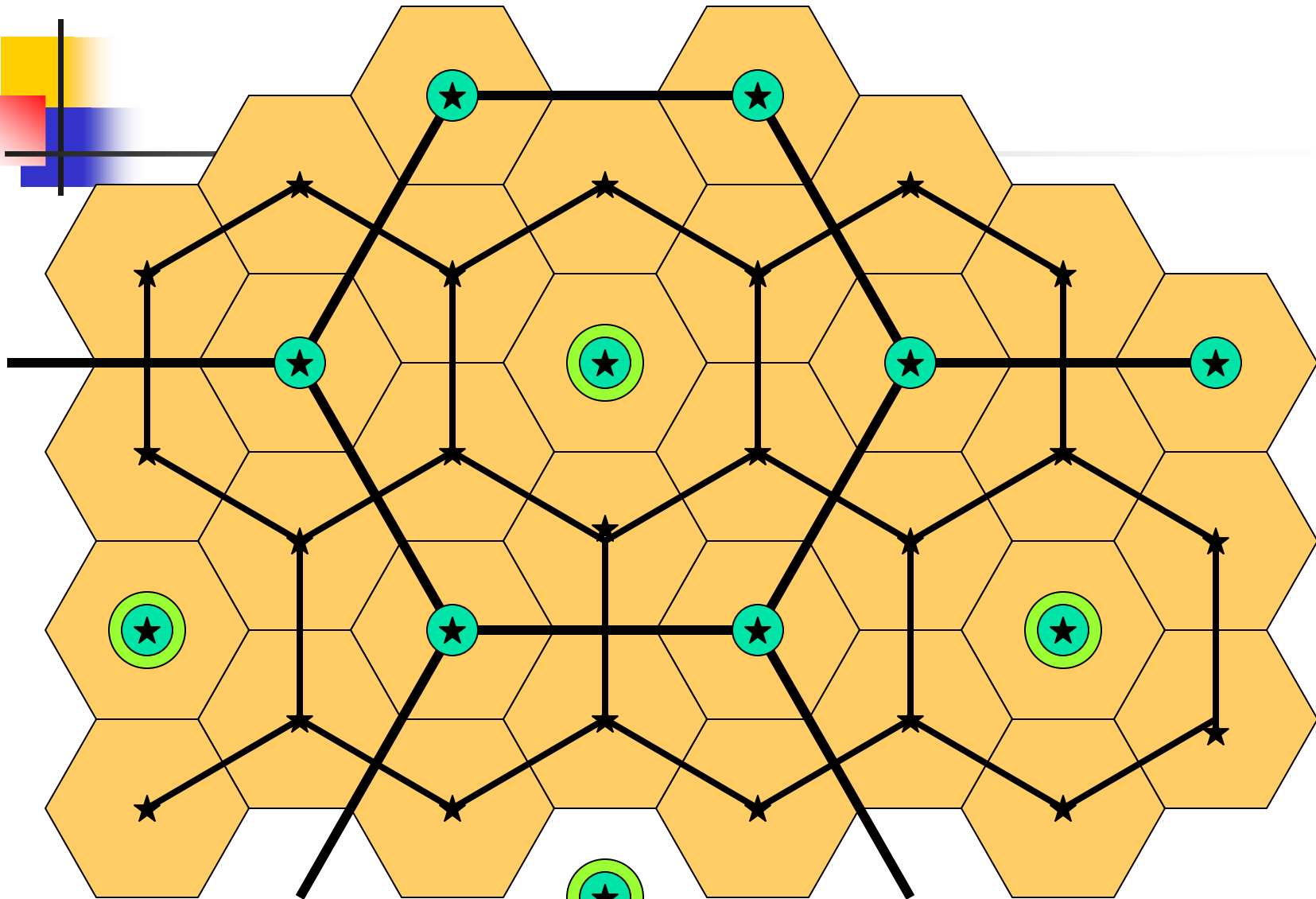
De theorie van Alfred Weber

Toepassing van de isodapanentechniek in een zogenaamde "Standortdreieck"

Rond de markt en de grondstofvindplaatsen worden "isovectoren" omcirkeld, dat zijn afstanden tot waar men bepaalde gewichtshoeveelheden grondstof of product vervoeren kan voor een bepaalde prijs

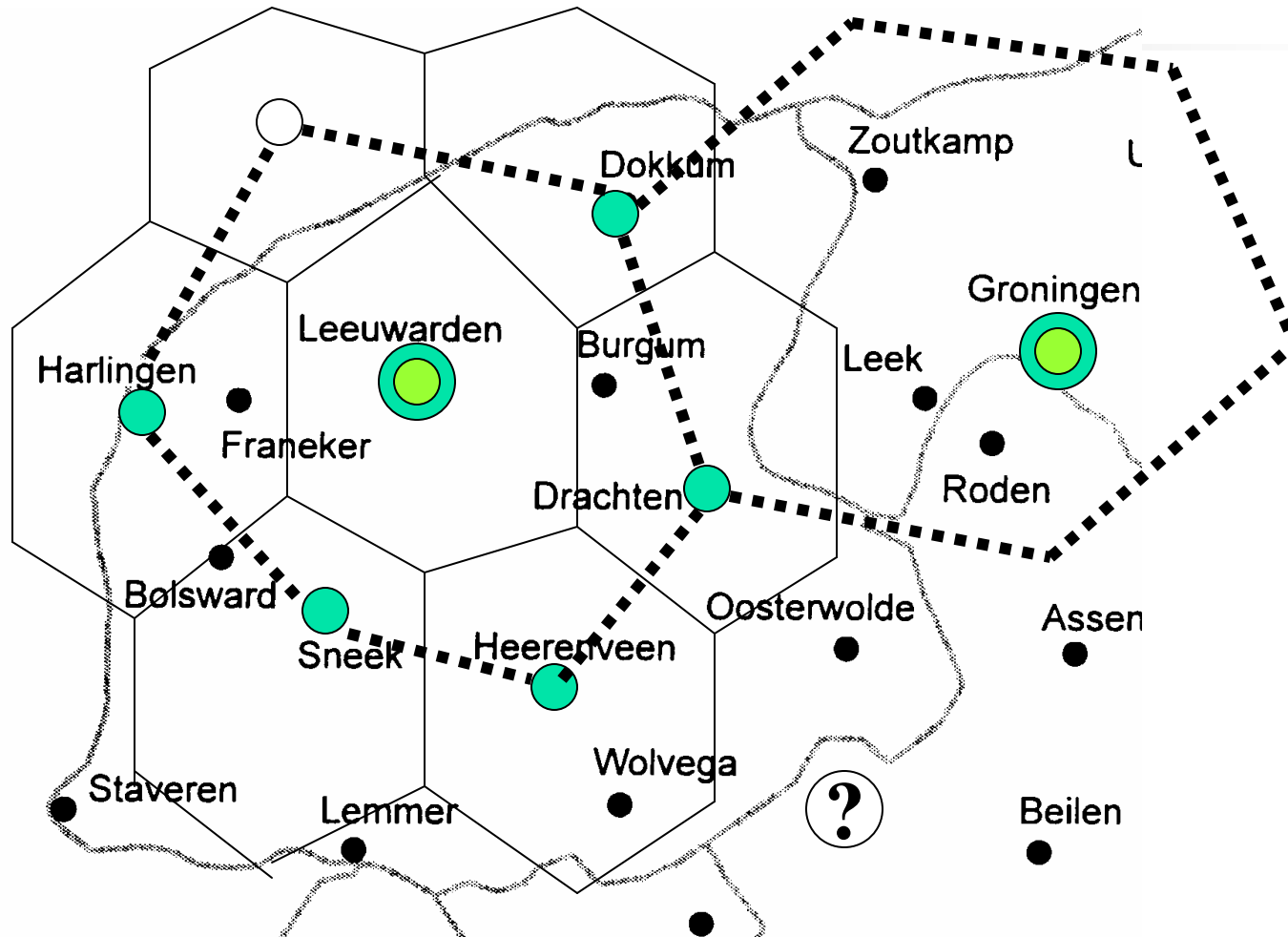
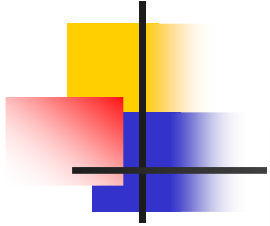


Een $k=3$ netwerk vlgs **Christaller**



van Pellenburg (2006)
FRW RUGroningen

Friesland naar Christaller



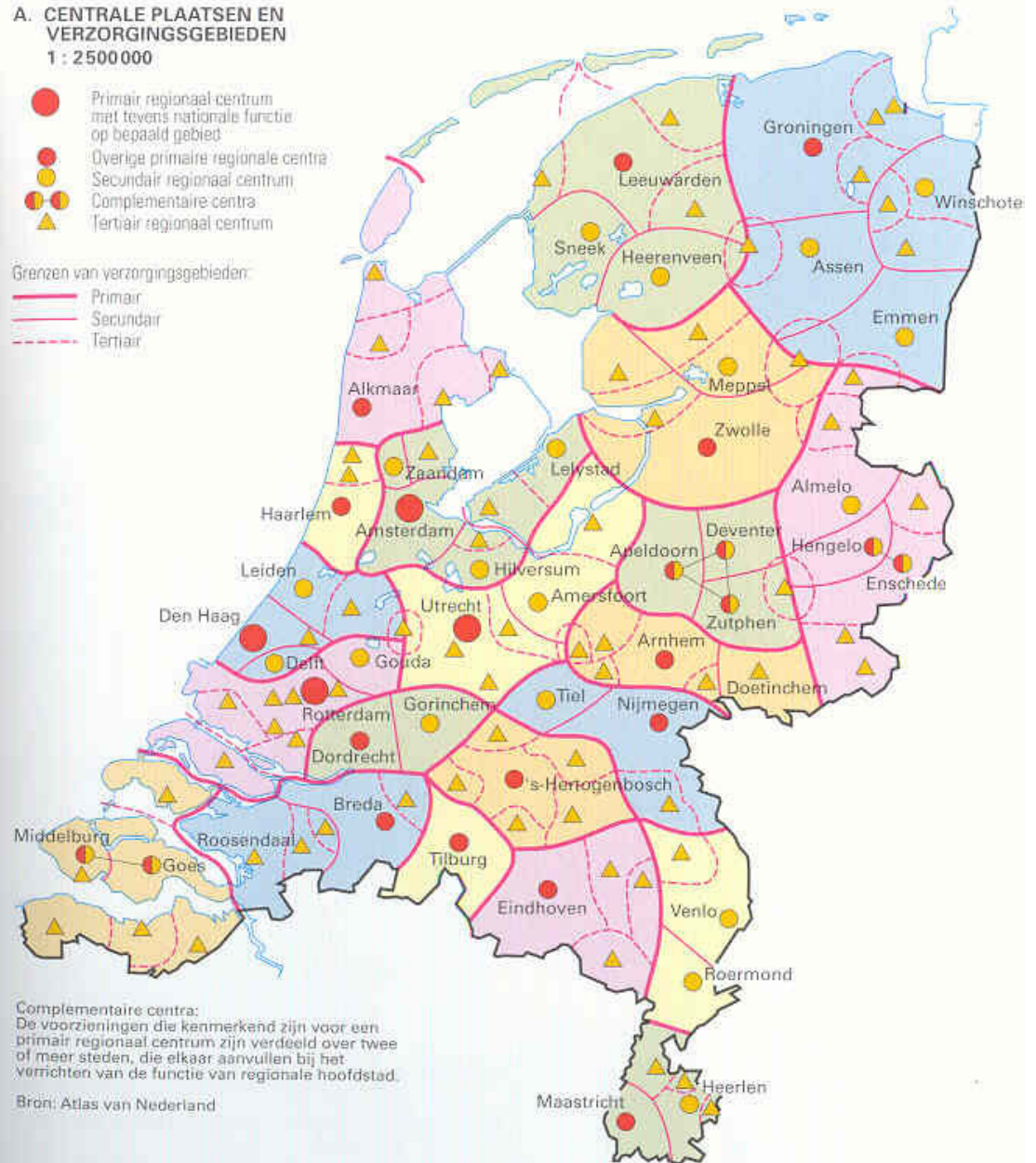
P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

A. CENTRALE PLAATSEN EN
VERZORGINGSGEBIEDEN
1 : 2500 000

- Primair regionaal centrum met tevens nationale functie op bepaald gebied
- Overige primaire regionale centra
- Secundair regionaal centrum
- Complementaire centra
- ▲ Tertiair regionaal centrum

Grenzen van verzorgingsgebieden:

- Primair
- - Secundair
- - - Tertiair



CENTRALE PLAATSEN EN VERZORGINGS- GEBIEDEN IN NEDERLAND

Bron: Bosatlas

Trends in de vestigingsplaatskeuze

DOMINANTE VESTIGINGSFACTOREN

1900/1950/2000

- **100 jaar geleden:**

- transportkosten
- arbeidskosten

- **in de jaren vijftig:**

- agglomeratie factoren

- **anno 2000:**

- kennis en techniek
- woon- en leefklimaat
- milieu-overwegingen
- overheidsregulering
- image&representiviteit

factoren

van:
economisch
en technisch



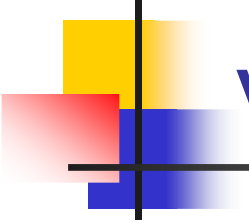
naar :
sociaal en
economisch

theorieën

neo-klassieke
vestigingsplaats-
theorieën

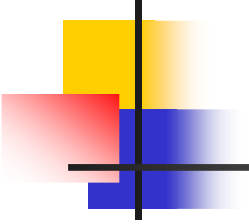


behaviourale,
institutionele
evolutionaire
theorieën



Nog meer actuele trends in de vraag naar bedrijfslocaties:

- Steeds meer bedrijven footloose, maar:
- Managers worden ook steeds veeleisender
- Segmentatie van de locatie-markt
- Kwaliteit wordt belangrijker, in elk opzicht
- Netwerken worden belangrijker
- Duurzaamheid wordt belangrijker
- Regionale factoren worden belangrijker



Empirisch onderzoek naar factoren bij bedrijfsvestiging

- Internationaal: bij *multinationals*
- Internationaal: bij het *MKB*
- Nationaal: voorbeelden *Finland&Portugal*
- Nationaal: voorbeelden *Nederland*
- Focus op *verhuizende* bedrijven
- Kan de onderzoeker de ondernemer *alles* laten vertellen wat hij wil?

Neue Standortfaktoren für mobile Investitionen in Europa

FAKTOR/SEKTOR	<i>trad.ind.</i>	<i>mod.ind.</i>	<i>EHQ's</i>	<i>EDC's</i>	<i>Diensten</i>	<i>R&D</i>
NATIONALMARKT	Ns rs	Ns --	ns --	ns --	Ns rs	ns --
EUROPAISCHE IT.	NG rG	NG rG	Ns --	NG --	NG rG	NG RG
AHNLICH.BETRIEBE	-- --	-- RG	ns --	-- --	ns rs	NG RG
ANWES.DIENSTEN	-- --	-- rs	ns --	-- rs	ns rs	nG rs
VERFUGBARE SITES	-- rs	-- rs	-- --	-- rs	-- --	-- --
STEUERNIVEAU	-- --	ns --	Ns --	ns --	ns --	-- --
FREMDSPRACHEN	ns --	nG --	Ns --	Ns --	Ns --	-- --
BENEHM.BEHORDE	ns RG	ns RG	ns rG	ns --	ns --	Ns Rs
SUBVENTIONEN	ns Rs	ns Rs	-- --	ns --	ns --	ns rs
ARBEITSKRAFTE	ns Rs	ns Rs	-- --	ns --	ns rs	ns Rs
ARBEITSQUALITAT	-- rG	NG RG	Ns Rs	nG rG	NG RG	NG RG
ARB.MENTALITAT	ns rs	ns rs	-- --	ns --	-- --	-- --
GRUNDKOSTEN	ns Rs	ns Rs	Ns --	ns --	ns Rs	Ns --
ARBEITSKOSTEN	Ns Rs	ns rs	-- --	ns --	Ns Rs	ns --
QUALI. WEG/BAHN	Ns Rs	NG RG	ns Rs	NG RG	NG RG	nG rG
NAHE SEEHAFEN	ns rs	ns rs	-- --	NG RG	-- --	-- --
NAHE FLUGHAFEN	ns rs	nG rG	NG RG	NG RG	NG RG	nG rG
QUALI. TELECOM	ns rs	nG rG	NG RG	NG RG	NG RG	nG rG
KULTURFAKTOREN	ns rs	ns rs	ns --	-- --	-- rs	-- --
SCHULE EXPATS	-- --	nG RG	nG RG	-- rs	-- rG	-- rG
BILDUNGSBEDING.	-- --	-- rG	-- rG	-- --	-- rG	-- rG
ERHOLUNGSBED.	-- --	-- rG	-- rG	-- --	-- rG	-- rG
ATTRAKTIV.REGIO	-- --	-- RG	-- RG	-- rG	-- rG	-- RG

N = National/kritisch, n = national/wichtig

R = Regional/kritisch, r = regional/wichtig

G = Zuwachsend, s = stabil

(EC/NEI 1993 NEW LOCATION FACTORS FOR MOBILE INVESTMENT IN EUROPE)

Bewertung von Standortfaktoren für die Betriebs- ansiedlung, für unterschiedene Wirtschaftszweigen

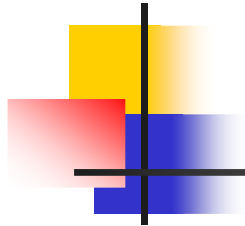
FAKTOR / SEKTOR	2/3	4	5	6	7	8	9
MARKTNAHE	+	++	++	+	+	+	+
ZULIEFERER IDEM	0	0	0	0	0	-	0
ROHMATERIALEN	0	++	0	-	-	-	-
ARBEIT: TECHNIKER	+	+	+	+	+	0	0
ARBEIT: KAUFMANNE	+	+	0	+	+	0	+
ARBEITSMENTALITAT	++	++	++	++	++	++	+
STRASSEN: INTERNATIONAL	+	-	0	+	+	0	+
STRASSEN: NATIONAL	+	-	+	+	++	+	-
BINNENSCHIFFFAHRT	-	--	0	--	0	--	+
EISENBAHNEN	-	-	-	-	0	--	-
LUFTHAFEN: NATIONAL	0	-	-	0	0	0	--
LUFTHAFEN: REGIONAL	-	-	-	-	0	-	--
SEEHAFEN	-	--	0	-	0	-	-
GRUNDKOSTEN	+	+	+	+	+	+	+
AUSBAU-MOGLICHKEITEN	+	+	+	+	+	+	+
REPRESENTATIVITAT	+	+	+	+	+	+	+
TELEKOMMUNIKATION	0	--	0	0	0	0	+
SUBCONTRACTORS	0	+	0	0	0	0	0
TRANSPORTBETRIEBE	+	-	0	+	0	0	0
UNIVERSITATEN/R&D	0	0	0	0	-	0	+
SUBVENTIONEN	+	0	+	+	+	0	0
BENEHMEN BEHORDE	+	+	++	++	+	+	+
UMWELTSCHUTZ	0	-	0	0	0	-	0
QUALITAT WOHNEN	0	+	0	+	0	+	0

(QUELLE: AEGIS--PROJECT, FRW/RUG 1993)



Silander, Tervo & Niitykangas, Evaluation of regional policy from the viewpoint of the locational behaviour of firms, ERSA Dublin 1999).

- Onderzoek borduurt voort op BCI/NEI studie (vergelijking in de tijd mogelijk)
- Pure *kostenfactoren* (prijs bedrijfsgebouwen, grond- en bouwkosten, arbeidskosten en belastingen) worden *minder belangrijk*. Idem vestigingspremies.
- *Arbeid* is wèl belangrijk. Met name opleidingsniveau, productiviteit en stabiliteit. Kwaliteitsaspecten dus, geen kosten!
- Het allerbelangrijkst èn groeiend zijn de "*business factors*": aanwezigheid van *andere bedrijven* (leveranciers, klanten, subcontractors), de beschikbaarheid van goede *bedrijfslocaties*, en verrassenderwijs ook factoren als *waterkwaliteit* en voorzieningen voor *afvalzuivering*.
- ***Infrastructuur en leefomgeving* komen op het tweede plan, maar het belang groeit**
- Kwaliteit van de R&D omgeving (universiteiten, hogescholen, technologische instituten, kennisdiensten, consultants) relatief nog onbelangrijk, maar het belang ervan verdubbelde in 5 jaar tijd



Portugal

*Adelheid Holl, Transport as a location factor:
new start-ups and relocations in Portugal,
ERSA Dortmund 2002).*

- Analyseert het ruimtelijk patroon van bedrijfsoprichtingen en –verplaatsingen in de industrie, in de periode 1986-1997
- Via een logit model worden bereikbaarheidsgegevens (verzameld met GIS) en bedrijfslocaties met elkaar in verband gebracht
- Alle bedrijven preferen locaties die centraal in de markt liggen en een hoogwaardige arbeidsmarkt bieden.
Liefst ook lage lonen
- *Weginfrastructuur* heeft een significante invloed op de locatiekeuze
- Nabijheid van interregionale wegverbindingen is in het bijzonder van invloed op bedrijfs*verplaatsingen*

NEDERLAND

Betekenis van vestigingsplaatsfactoren op lokaal/regionaal/nationaal niveau

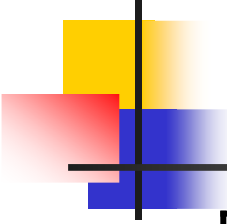
■ Niveau: NATIONAAL-REGIONAAL-LOKAAL

■ Locatie-aanbod	+	+	+
■ Infrastructuur/logistiek	+	+	+
■ Kwaliteit woonomgeving	+	+	0
■ Regiostimulering (premies)	+	+	0
■ Energie/Watervoorziening	+	+	0
■ Toeleveranciers/Kennis	+	+	0
■ Arbeidsmarkt	+	+	0
■ Voorschriften	+	0	0
■ Belastingklimaat	+	0	0
■ Marktverhoudingen	+	0	0

Bron: BUCK Consultants, *toelichting op de Nota Ruimtelijke Economisch Beleid 1999*
R.H. Pellenburg (2000)
FRW RUGroningen

NEDERLAND

De belangrijkste locatiefactoren *per sector* op regionaal en lokaal niveau



INDUSTRIE	HANDEL	VERKEER& VERVOER	DIENSTEN
1. Bereikbaarheid weg	Bereikbaarheid weg	Bereikbaarheid weg	Parkeren
2. Laden&lossen	Laden&lossen	Parkeren	Bereikbaarheid weg
3. Parkeren	Parkeren	Laden&lossen	Personeel
4. Personeel	Gebouw	Telecomvoorzieningen	Gebouw
5. Gebouw	Telecomvoorzieningen	Personeel	Telecomvoorzieningen
6. Telecomvoorz.	Personeel	Gebouw	Representatieve omg.
7. Huur/grondprijs	Huur/grondprijs	Huur/grondprijs	Bereikbaarheid OV
8. Uitbreidingsmogel.	Representatieve omg.	Representatieve omg.	Huur/grondprijs
9. Representat. omg.	Uitbreidingsmogel.	Telecomdiensten	Landschapp. Kwaliteit
10. Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV	Uitbreidingsmogel.	Uitbreidingsmogel.
Bron: B&A 1997			

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

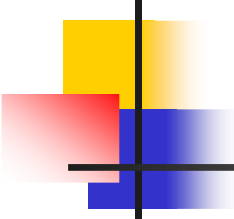
NEDERLAND

Essentiele eisen aan de bedrijfsomgeving (% van alle genoemde eisen, per sector)

	INDUSTRIE	HANDEL	TRANSPORT	DIENSTEN
BEREIKBAARHEID ALG	50	49	41	43
IDEM VIA WEG	43	45	47	37
IDEM VOOR KLANTEN	17	24	17	31
GEBOUW/OMGEVING	20	21	17	27
PARKEREN	19	21	21	37
BEREIKBAARHEID OV	13	11	14	21
BIJ AAN/AFVOERWEGEN	6	8	4	1
OVERIG	3	3	3	3
Bron: B&A/Minsterie EZ 1998				

NEDERLAND

Belangrijkste push-factoren van verhuisde bedrijven, % van de bedrijven (N=1194)



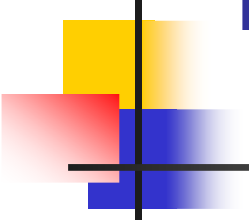
■ Ruimtegebrek	41,5
■ Bedrijfseconomische redenen	16,3
■ Bereikbaarheid/licging	10,2
■ Fusies/overnames	6,5
■ Niet-functionele huisvesting	4,9
■ Milieu-eisen/gemeentebeleid	4,6
■ Eigendomsvorm huisvesting	4,5
■ Hoge kosten	3,3
■ Representativiteit	2,4
■ Afstand woon-werklocatie	2,3
■ Te ruime huisvesting	1,8
■ Parkeermogelijkheden	1,7
Totaal	100,0

Bron: BCI/EZ 1998

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

NEDERLAND

Belangrijkste push-factoren (% bedrijven) 1e verhuisredenen/2e verhuisredenen



■ Ruimtegebrek	41,5	12,7
■ Bedrijfseconomische redenen	16,3	10,8
■ Bereikbaarheid/licging	10,2	24,9
■ Fusies/overnames	6,5	1,8
■ Niet-functionele huisvesting	4,9	11,8
■ Milieu-eisen/gemeentebeleid	4,6	5,9
■ Eigendomsvorm huisvesting	4,5	3,3
■ Hoge kosten	3,3	5,7
■ Representativiteit	2,4	13,8
■ Afstand woon-werklocatie	2,3	3,9
■ Te ruime huisvesting	1,8	1,3
■ Parkeermogelijkheden	1,7	4,1
Totaal	100,0	100,0

Bron: BCI/EZ 1998

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

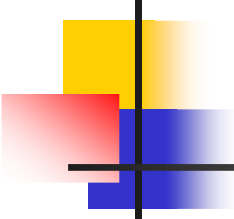
NEDERLAND

Top-4 locatiefactoren (% bedrijven voor wie de factor belangrijk/zeer belangrijk is)

SECTOR/ RANGORDE	1e	2e	3e	4e
INDUSTRIE	Goede arbeids mentaliteit	Positieve houding overheden	Voldoende personeel lts/mts	Uitbreidings mogelijkheden lange termijn
GROOTHAND EL	Goede arbeids mentaliteit	Positieve houding overheden	Representatieve locatie	Aansluiting op nationaal autowegennet
TRANSPORT	Goede arbeids mentaliteit	Lage kale grondprijs	Positieve houding overheden	Aansluiting op nationaal autrowegennet
ZAKELIJKE DIENSTEN	Representatieve locatie	Goede arbeids mentaliteit	Positieve houding overheden	Voldoende personeel vwo/hbo

Bron: Sloterdijk&van Steen
FRW/RUG 1994

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen



Conclusies empirisch onderzoek:

- Grote verschillen in uitkomsten!
- De onderzoeker kan de ondernemer alles laten zeggen wat hij wil?
- Hoe is grotere zekerheid te verkrijgen?
 - 1) herhaling van onderzoek, met
 - 2) vaste vraagstelling
 - 3) vaste respondentengroep (panels)
 - 4) ongestructureerde interviews

Resultaten van 50 diepte-interviews bij verhuisde bedrijven

% ondernemers dat een factor "zeer belangrijk" noemt

■ **PUSH**

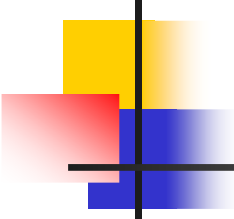
- gebrek aan uitbreidingsruimte 56%
- organisationele aspecten 36%
- problemen met bereikbaarheid 25%

■ **PULL**

- uitbreidingsruimte voorhanden 62%
- organisationele aspecten 48%
- gunstige (markt) ligging 34%
- gunstige lokale verkeerssituatie 30%

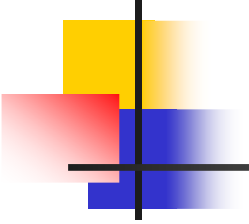
■ **KEEP**

- personeel behouden 26%



HET LOKATIEKEUZE-PROCES

- Maar 50% overweegt alternatieve locaties
- Het aantal alternatieven is altijd klein
- Alleen nabije alternatieven worden overwogen
- Men heeft weinig informatie over die alternatieven
- Informatie komt vooral van prive-bronnen
- Een groot deel van de informatie is incorrect



Vergelijking pushfactoren 1977-1988-1999

1977

1. Gebrek aan uitbreidingsruimte
2. Organisatorische overwegingen
3. Slechte toestand bedrijfsruimte
4. Dreigende onteigening/huuropzegg.
- 5. Geen representatieve omgeving**

Pellenbarg 1977

1988

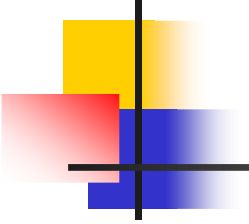
1. Gebrek aan uitbreidingsruimte
2. Organisatorische overwegingen
3. Moeilijke plaatselijke verkeerssitu.
4. Optimistische toekomstverwacht.
5. Slechte toestand bedrijfsruimte

Besselink et al 1988

1999

1. Gebrek aan uitbreidingsruimte
- 2. Geen representatief gebouw**
3. Slechte toestand bedrijfsruimte
4. Organisatorische overwegingen
5. Slechte bereikbaarheid

Kok et al 1999



Vergelijking pullfactoren 1977-1988-1999

1977

1. Mogelijkheid tot uitbreiding
2. Organisatorische overwegingen
3. Aanwezigheid bedrijfsruimte
4. Gunstige verkeersligging
5. Gunstige plaatselijke verkeerssitu.

Pellenbarg 1977

1988

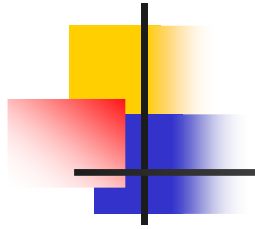
1. Gunstige verkeersligging
2. Mogelijkheid tot uitbreiding
3. Gunstige plaatselijke verkeerssitu.
4. Prijs te verwerken grond/gebouw
- 5. Representatief gebouw**

Besselink et al 1988

1999

- 1. Representatief gebouw**
2. Bereikbaar voor afnemers/leveranc.
3. Mogelijkheid tot uitbreiding
4. Gunstige verkeersligging
5. Aanwezigheid bedrijfsruimte

Kok et al 1999



Vergelijking in de tijd 1977-1988-1999

INFORMATIE BRONNEN

- De belangrijkste informatie bronnen over locatie alternatieven (% vh totaal)

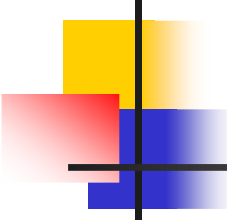
	1977	1988	1999
toevallige bezoeken	18	38	42
zakelijke relaties	28	34	42
gemeenten	20	30	30
makelaars	16	40	42

- *Conclusie: het gebruik van informatiebronnen neemt steeds meer toe*

Vergelijking in de tijd 1977-1988-1999

CONCLUSIES

- Meer bedrijven overwegen locatie alternatieven
- Er worden meer informatiebronnen gebruikt
- Nog steeds betreurt 30% de keuze achteraf
- Arbeidsmarkt is geen belangrijke verhuisreden
- Push/pull factoren: er is een opschuiving van puur ruimtegebrek (1977) naar centraliteit en bereikbaarheid (1988) en meer recentelijk naar representatieve gebouwen en locaties (1999)
- 50% banen groei in de eerste 2 jaar!



Vestigingsplaats-onderzoek m.b.v. FRW-bedrijvenpanel

■ huidige lokatietype	% dat opnieuw daarvoor kiest		
■ Binnenstad	JA	33	67 NEE
■ Rand centrum		29	71
■ Dicht bij NS station		43	66
■ Woonwijk		18	82
■ Industrieterrein m.water&rail		64	36
■ Terrein voor lichte industrie		54	46
■ Kantoorterrein bij snelweg		70	30
■ Invalsweg n.centrum/rondweg		48	52
■ NEDERLAND TOTAAL		46	54% - "zit niet lekker": potentiële verhuizers!

(Bron: Sloterdijk & van Steen 1994) P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

Vestigingsplaats-onderzoek m.b.v. FRW-bedrijvenpanel

Toekomstige vraag naar bedrijfslokaties

*%winst/verlies (saldi) voor 3 scenario's**

<i>Locatietype</i>	<i>% thans hier gevestigd</i>	<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>
Binnenstad	16	- 4	- 18	- 28
Rand binnenstad	23	- 5	- 12	- 23
Woonwijk	12	-11	- 46	- 77
Buitengebied	11	- 3	- 3	- 13
Kantorenterrein	7	+ 7	+ 1	+79
Transport/distr terrein	16	+ 3	+10	+21
Terrein zware industrie	8	+ 4	+10	+17
Gemengd terrein	35	+ 2	- 2	- 5
Invalsweg binnenstad	27	- 1	-5	- 16
Aan/nabij autosnelweg	29	+ 7	+21	+45
Hoofdverkeersweg in de kom	14	- 3	- 10	- 18
Nabij intercitystation	11	+ 4	+14	+34
Nabij OV knooppunt	10	+ 5	+30	+64

* I bedrijven met verhuiskans 50% binnen 2 jaar (N=115) II bedrijven met verhuiskans 10% binnen 2 jaar (N=547) III alle bedrijven (N=1226) Bron: Van Steen ESB 27-11-1998
P.H. Pellenburg (2006)
FRW RUGroningen

Tijdens (ongestructureerde) interviews genoemde vestigingsfactoren *(gewogen, als % vd gegeven antwoorden)*

	LOKAAL	REGIONAAL	NATIONAAL	INTERNAT.	TOTAAL
LIGGING	0,0	0,6	21,1	0,2	22,0
INFRASTRUCTUUR	3,3	2,6	6,6	0,1	12,6
BEREIKBAARHEID	2,6	1,5	2,3	0,0	6,4
BINDING REGIO	1,0	0,4	9,5	0,0	10,8
EIGENSCH.PAND	7,8	1,8	0,8	0,0	10,4
KOSTEN ONROE- REND GOED	2,0	1,5	1,0	0,1	4,6
OVERHEID	1,9	1,6	3,8	0,9	8,2
ARBEIDSMARKT	0,0	0,2	4,8	0,0	5,0
AGGLOMERATIE	1,3	6,1	4,9	0,0	6,7
MENTALITEIT	0,0	0,2	7,6	0,2	8,0
LEEFMILIEU	0,3	0,2	3,3	0,1	3,7
TOTAAL	19,0	11,1	67,5	1,4	100,0

Bron: Meester & Pellenburg (2006)
P.H. Pellenburg (2006)
PRW RUG Groningen (Meester 1999)

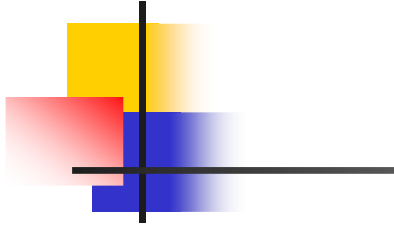


*Facts are facts.
But perception is reality!*



P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

70 te beoordelen plaatsen



P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

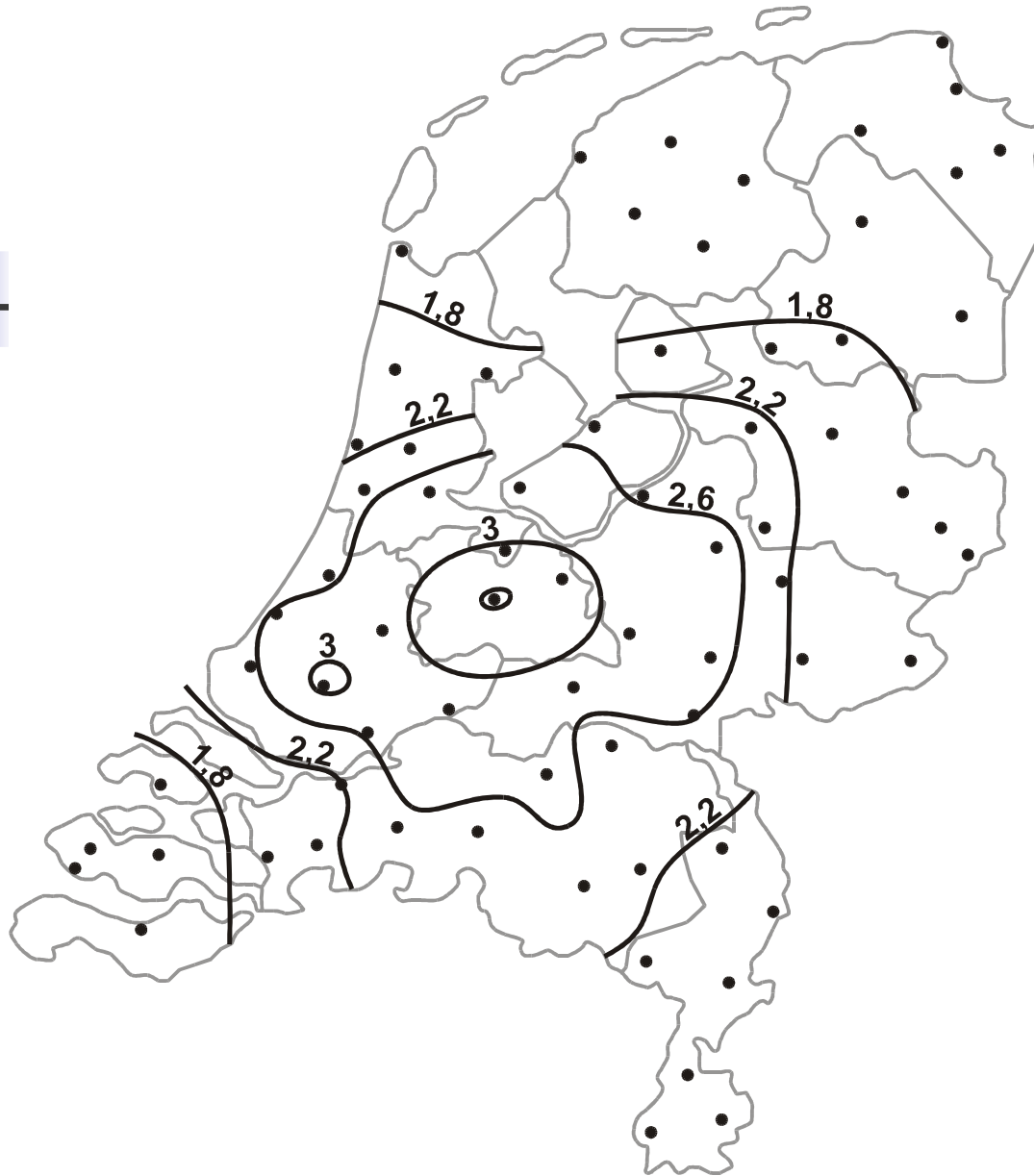
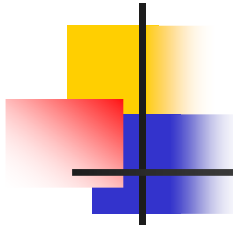
Gemiddelde waardering van de 70 lokaties in 1993



Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG



Gemiddelde waardering in 1983

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

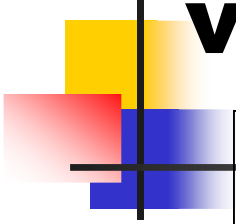
Bron:
Meester en Pellenbarg
Diverse publicaties



Gemiddelde waardering in 2003

Bron:
Meester en Pellenbarg
Diverse publicaties

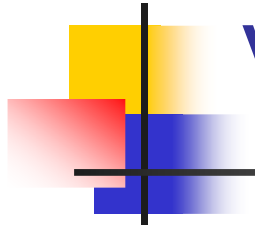
3-dimensionale weergave van de waardering in 1993



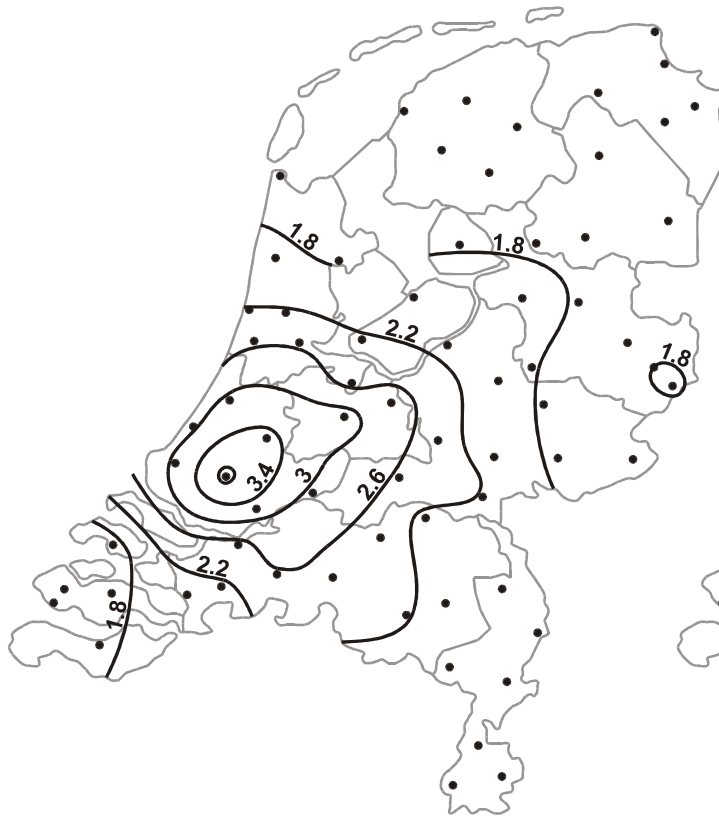
P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

Bron:
Meester en Pellenbarg
Diverse publicaties

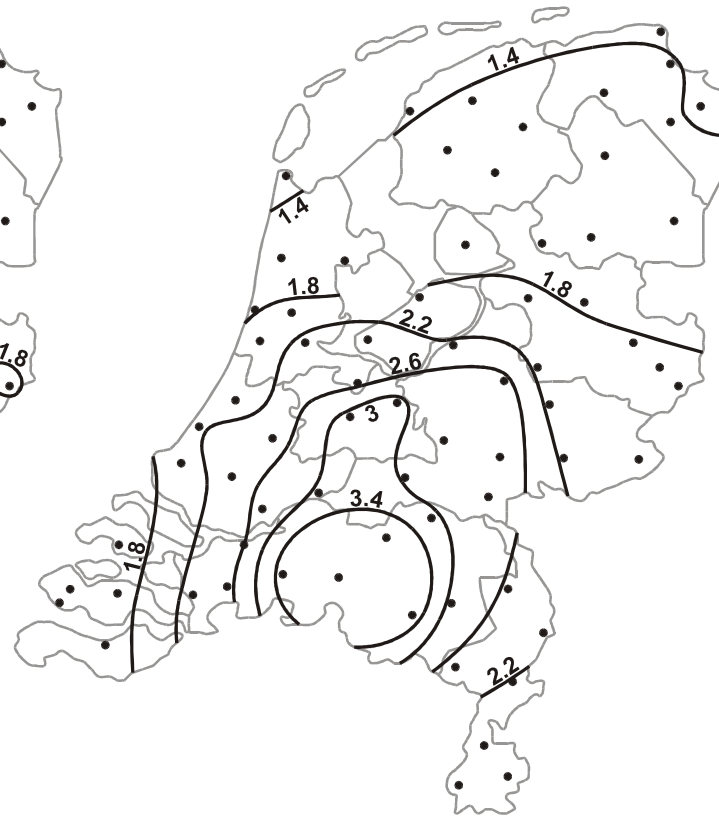
Waardering door ondernemers uit verschillende provincies



Zuid-Holland



Noord-Brabant

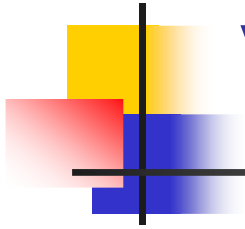


Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

Waardering door ondernemers uit verschillende provincies

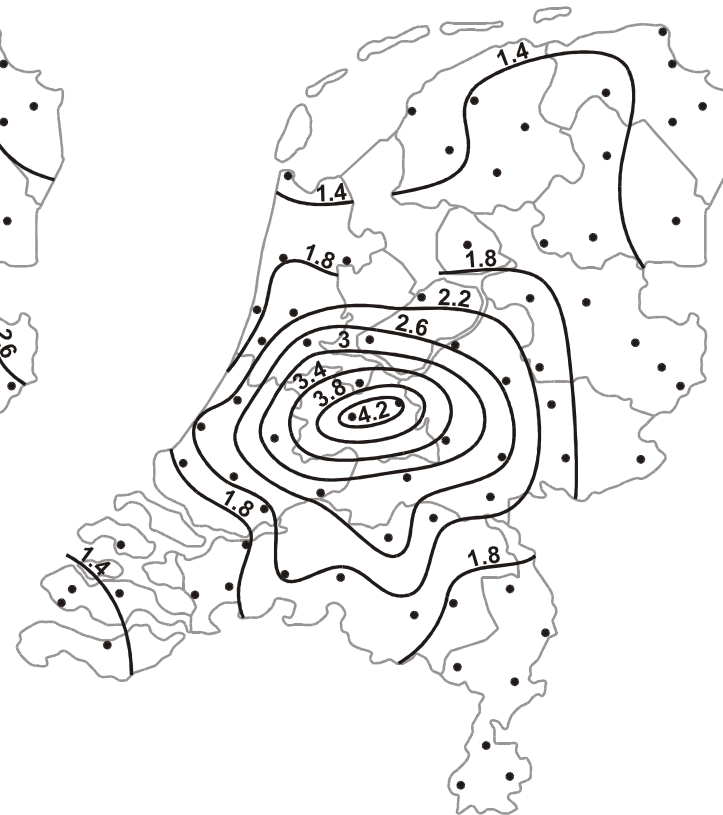


Friesland



Meester (1999)

Utrecht

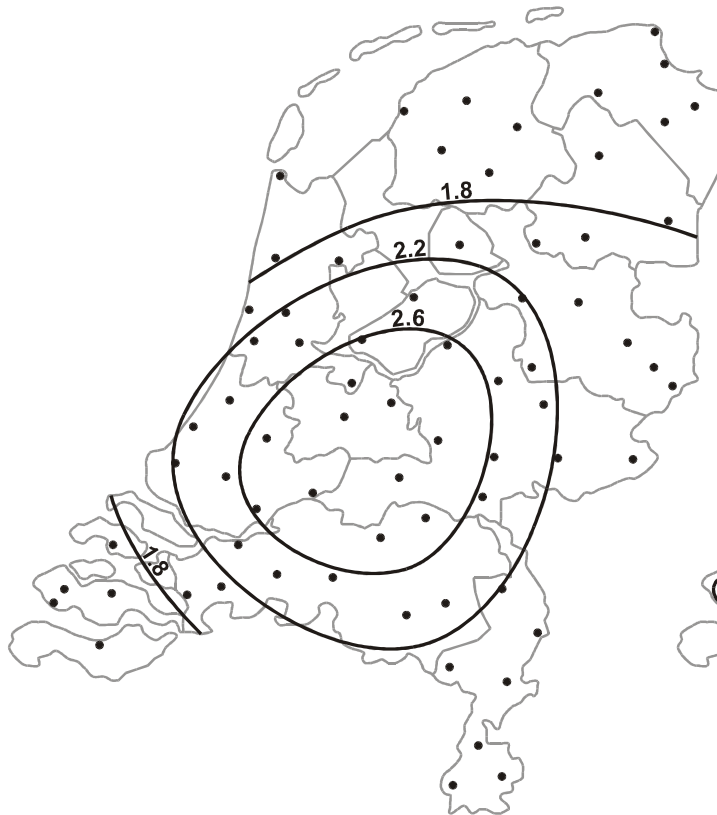


P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

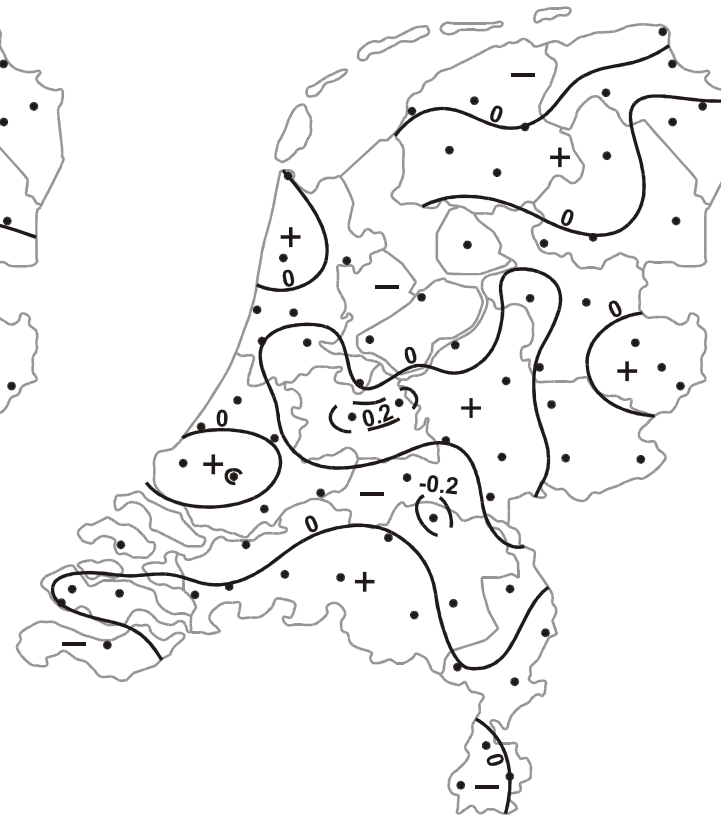
RuG

Trend surface analysis

Expected values



Residuals



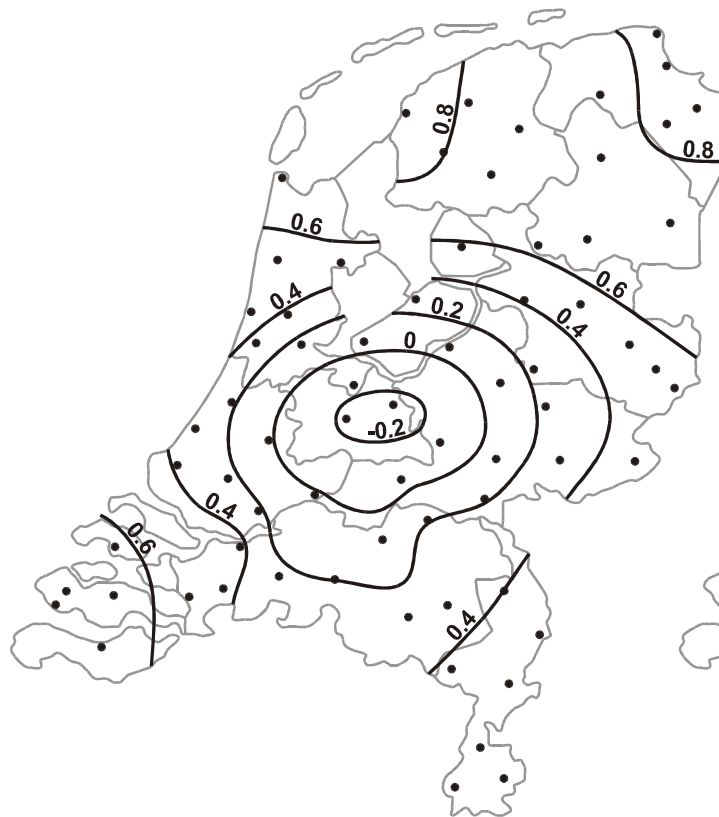
Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

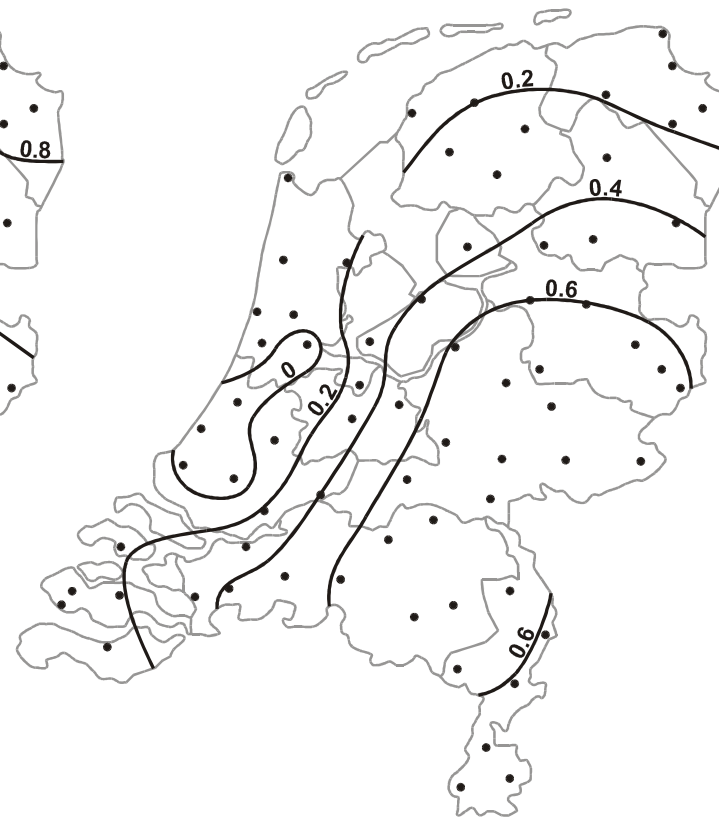
Principal components

1



Meester (1999)

2



P.H. Pellenburg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

Principal components

3

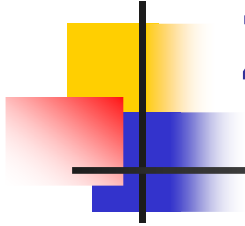


Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

Waardering van plaatsen zonder afstands-effect in 1993



Observed ratings



Adjusted ratings



Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG



Bron:
Meester en Pellenbarg
Diverse publicaties

Adjusted ratings voor verschillende sectoren

Manufacturing



Wholesale



Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

Adjusted ratings voor verschillende sectoren

Services

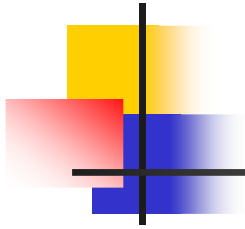


Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

Vergelijking in de tijd: 1983-1993



1983



1993



Meester (1999)

P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

Vershil in waardering: 1993 t.o.v. 1983

1983-1993



Meester (1999)

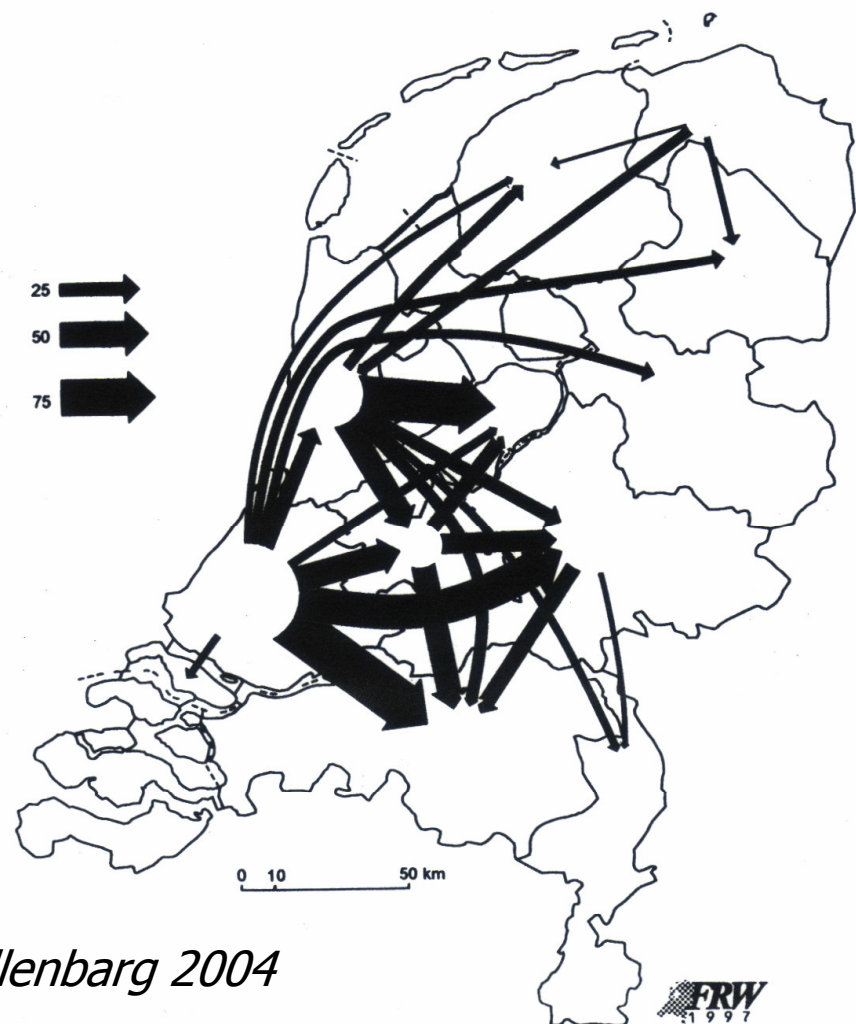
P.H. Pellenbarg (2006)
FRW RUGroningen

RuG

Interprovinciale bedrijfsmigratie (saldi)

1990/91

1994/95

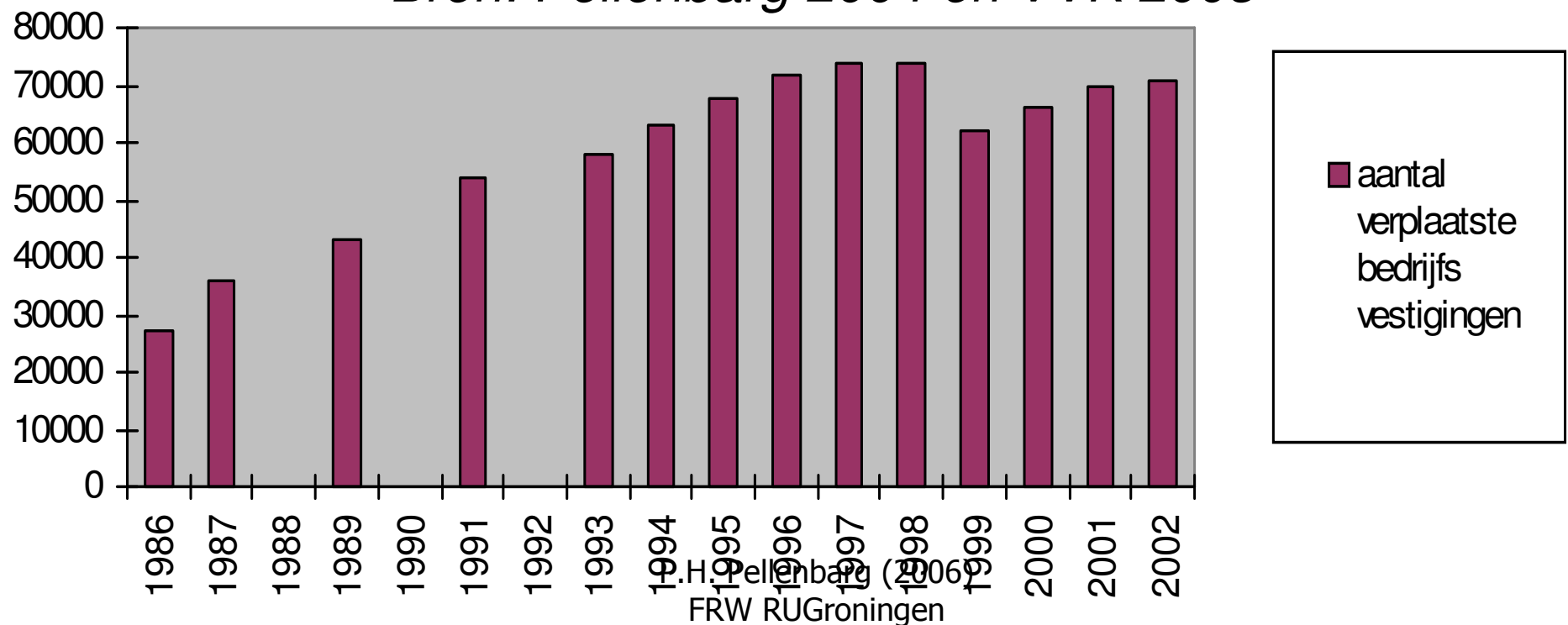


Bron: Pellenbarg 2004

BEDRIJFSVERHUIZINGEN VAN 1987 TOT 2002

**1986-1999 te hoge schatting door onvoldoende
screening van verplaatsingsgegevens**
1999-2002 meer realistische schatting

Bron: Pellenbarg 2004 en VVK 2003



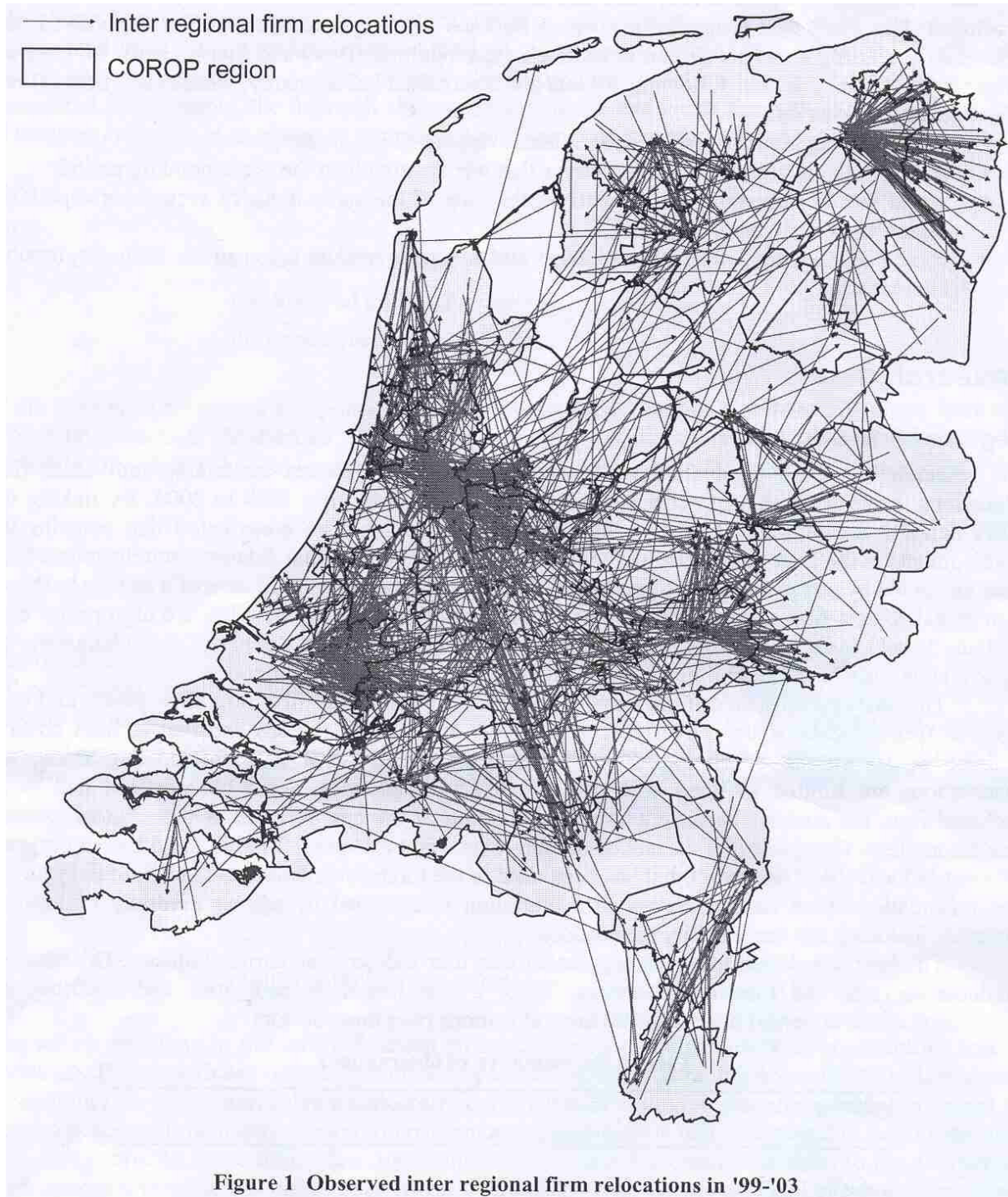


Figure 1 Observed inter regional firm relocations in '99-'03

Bedrijfs- verplaatsingen 1999-2003?

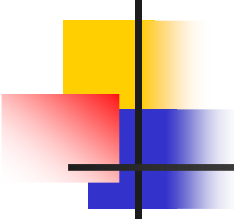
(verplaatsingen
tussen de COROP
regio's, o.b.v. het
LISA-databestand.
Bron: de Bok en van
Oort 2005)

Verandering 1983-1993

Verandering 1993-2003



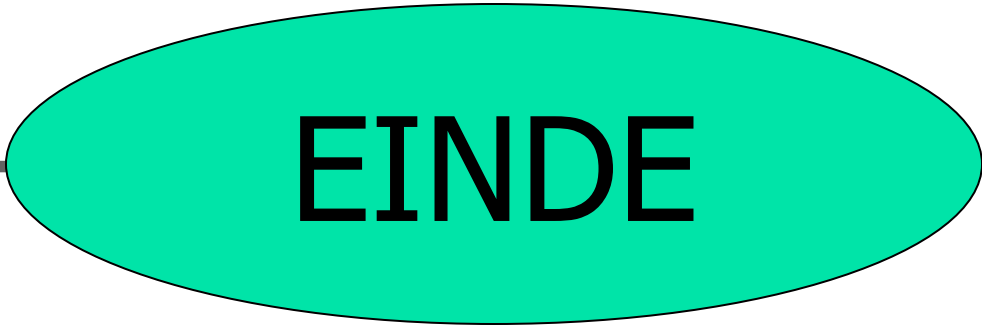
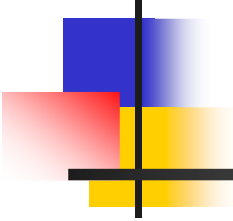
Bron:
Meester en Pellenbarg
Diverse publicaties



slotconclusie

- In de *subjectieve beeldvorming* van potentiële vestigingsplaatsen speelt ligging/bereikbaarheid 'n belangrijke rol
- *Veranderingen* in de beeldvorming lijken ook vnl. veroorzaakt door bereikbaarheidsproblemen (files)
- De veranderende subjectieve waardering van vestigingsplaatsen stemt overeen met het patroon van vestigingsplaatskeuzes in *werkelijkheid: bereikbaarheid doet er toe!*

INFRASTRUCTUUR ALS VESTIGINGSFACTOR



EINDE

Academie voor Management
Leergang *INFRADEVELOPMENT*