

Waardering van Vestigingsplaatsen

Wim Meester en Piet Pellenbarg
URSI Urban and Regional Studies Institute
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

KNAG Lustrumcongres
“Waarde in Ruimte”,
Groningen, 21&22 november 2003

Waarde in ruimte waarde van plaatsen gebieden

- Verkoopwaarde
- Gebruikswaarde
- Maatschappelijke waarde
- Belevingswaarde
- Reservewaarde/optiewaarde
- Toekomstwaarde

Waardering van vestigingsplaatsen

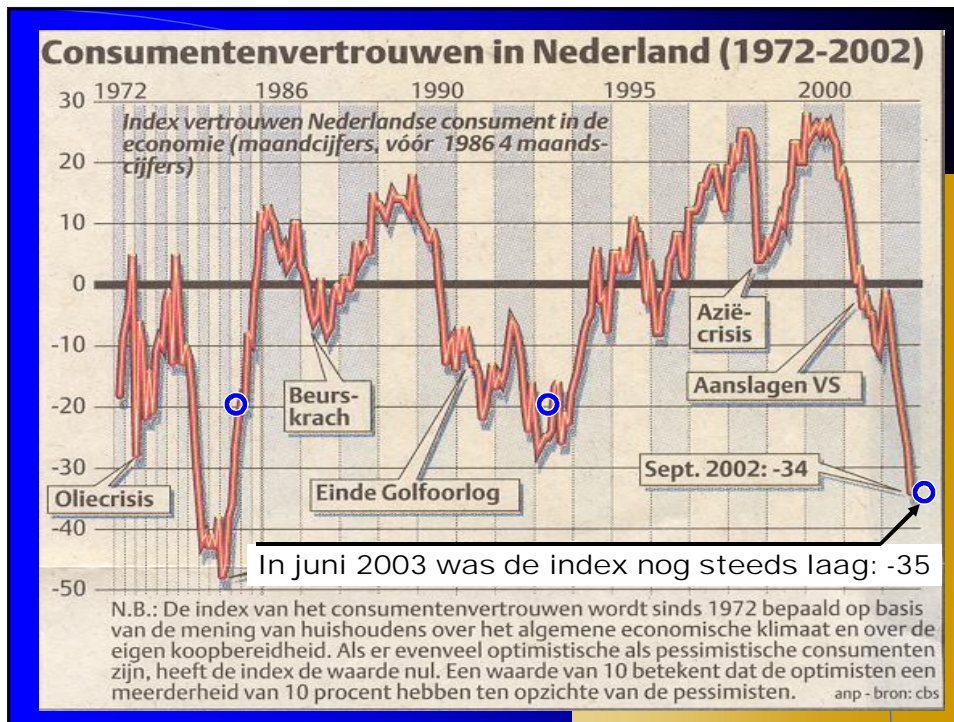
- De waarde van een plaats of gebied is altijd het resultaat van een *waarderings*proces
- De waardering hangt af van de soort van *gebruik* dat van een plaats of gebied wordt gemaakt (wonen, werken, recreëren)
- In deze voordracht gaat het om de waardering van potentiële vestigingsplaatsen door *ondernemers* (in Nederland)

Albert Einstein

“Facts are facts.....*
but perception is reality!”

Waardering van vestigingsplaatsen in Nederland gemeten in 1983-1993-2003

- Steekproef (VVK) van telkens 1800 bedrijven met 10 en meer werkzame personen
- Alleen de sectoren industrie, groothandel, bouw, transport en zakelijke dienstverlening
- Alleen bedrijven met een nationaal of internationaal afzetgebied
- Enqueteformulier in de vorm van een kaart met 70 potentiële vestigingsplaatsen



ALS MOGELIJKE VESTIGINGSPLAATSEN TE BEOORDELEN LOCATIES

*Geef waardering
als potentiële
vestigingsplaats:*

- ++ zeer gunstig
- + gunstig
- +/- neutraal
- ongunstig
- zeer ongunstig



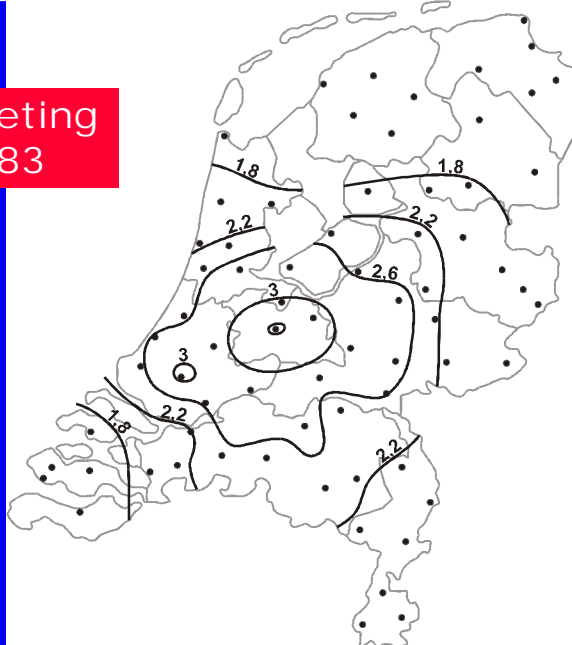
Bron:
Meester en Pellenburg
Diverse publicaties

WAARDERING VAN VESTIGINGSPLAATSEN BIJ DE EERSTE METING IN 1983

1. UTRECHT	100	15. DEN HAAG	61
2. AMERSFOORT	90	16. NIJMEGEN	60
3. ROTTERDAM	82	17. LEIDEN	57
4. HILVERSUM	79		
5. GOUDA	73	21. EINDHOVEN	54
6. ALMERE	72		
7. EDE	71	51. MAASTRICHT	20
8. GORKUM	69		
9. AMSTERDAM	68	55. GRONINGEN	14
10. ARNHEM	68		
11. APeldoorn	66	70. WINSCHOTEN	0

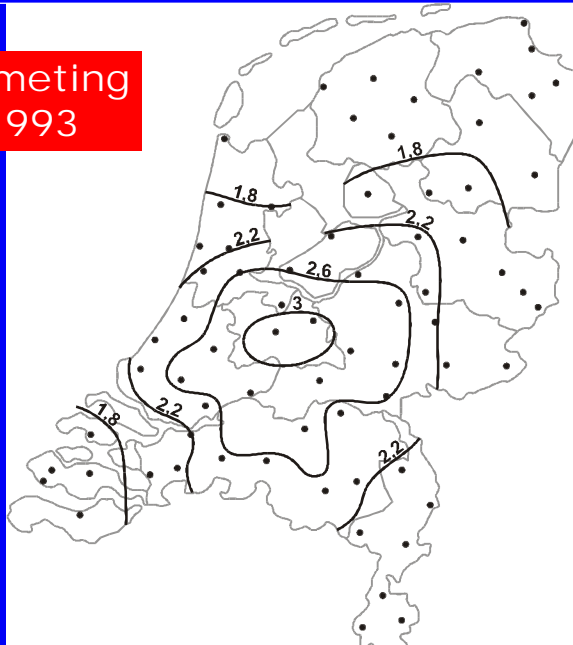
GEMIDDELDE WAARDERING VAN VESTIGINGSPLAATSEN

1e meting
in 1983



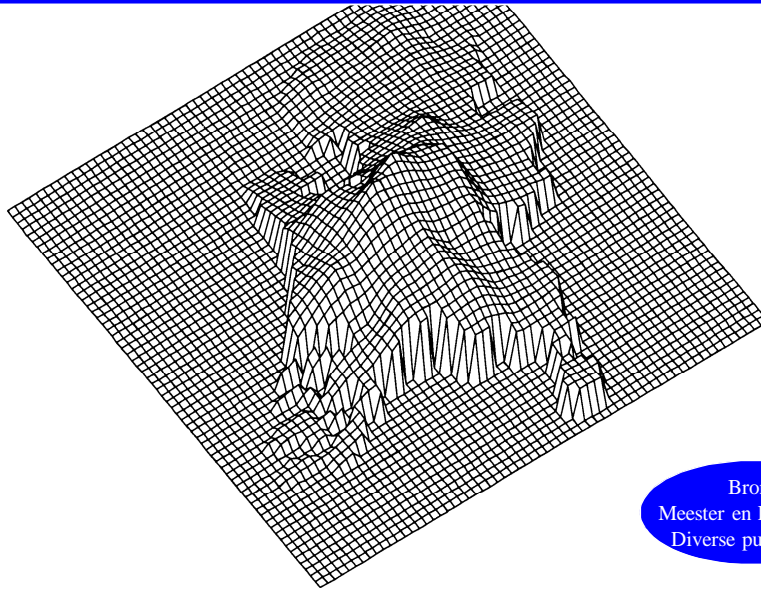
GEMIDDELDE WAARDERING v. VESTIGINGSPLAATSEN 1993

2e meting
In 1993



Bron:
Meester en Pellenburg
Diverse publicaties

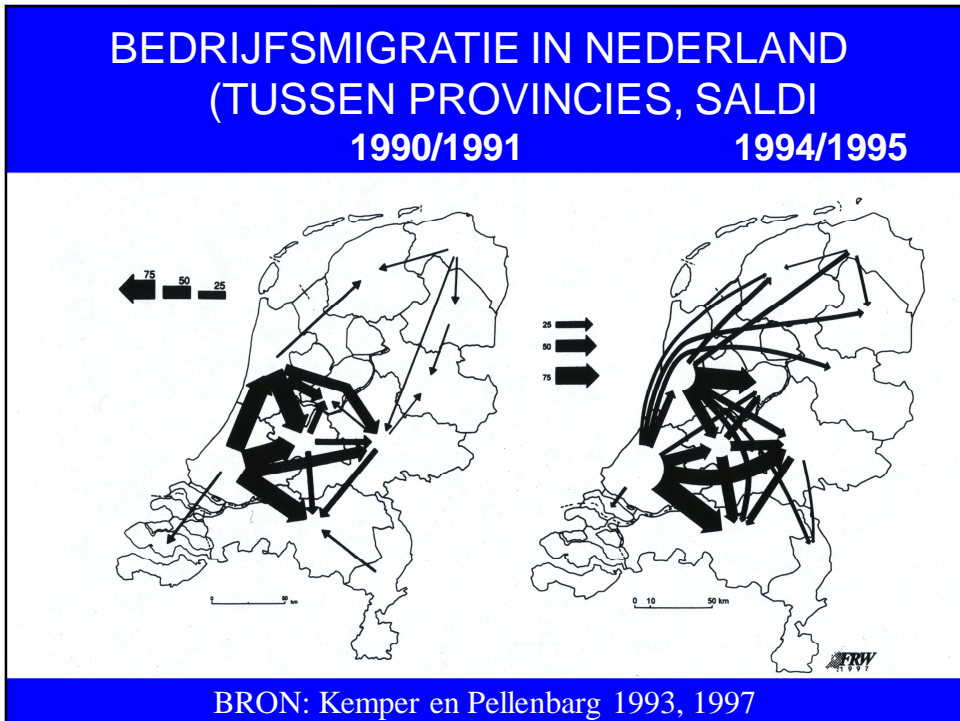
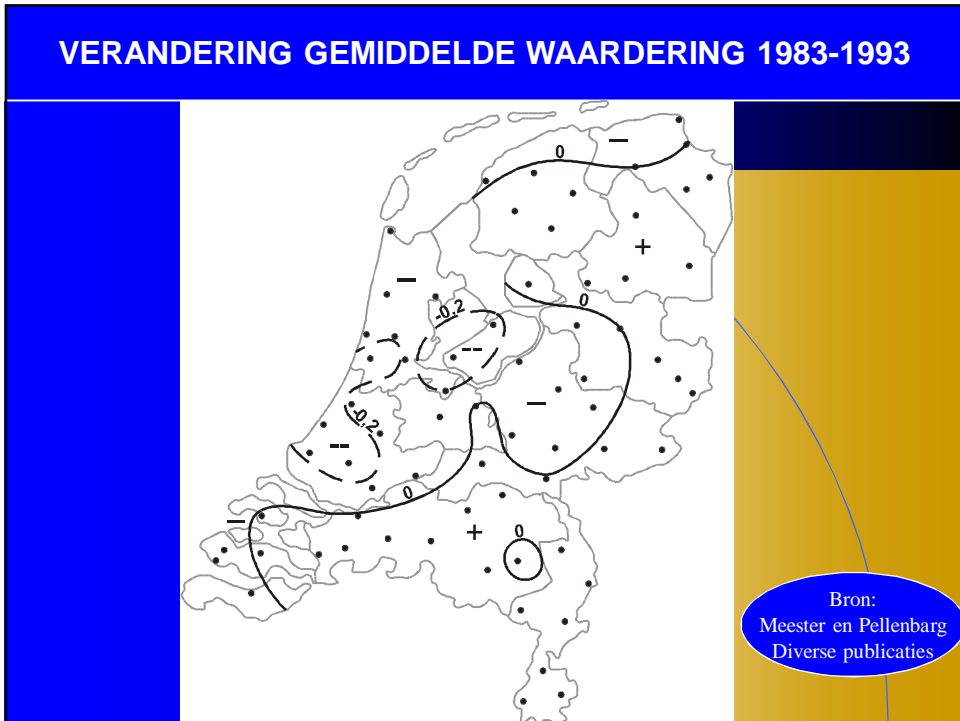
DRIEDIMENSIONELE WEERGAVE VAN DE GEMIDDELDE WAARDERING VAN VESTIGINGSPLAATSEN IN 1993



Bron:
Meester en Pellenburg
Diverse publicaties

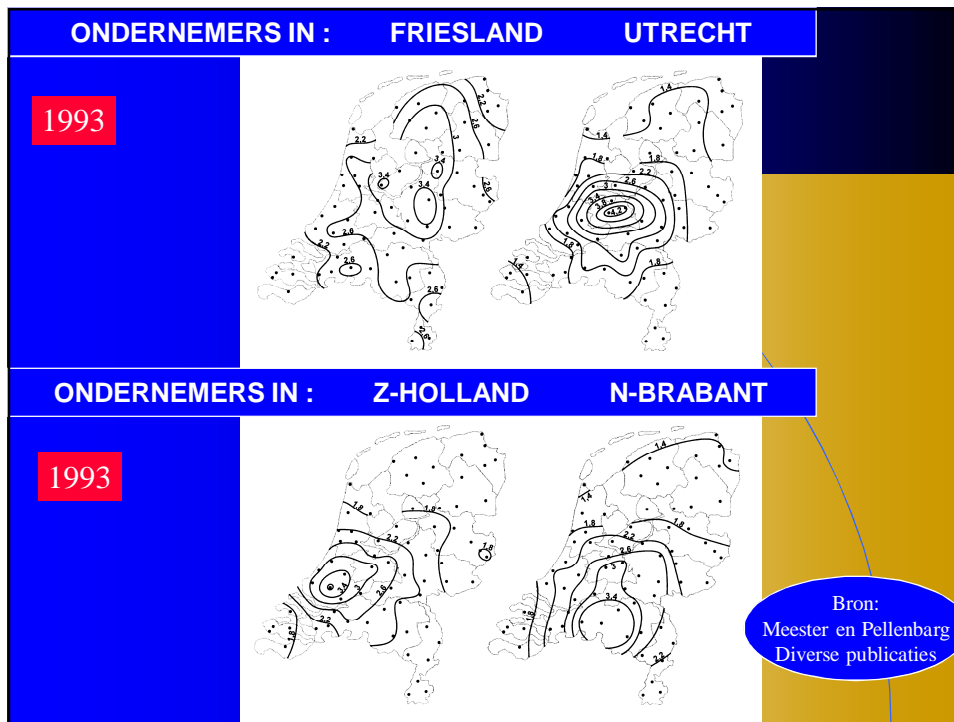
VERANDERING WAARDERING 1983-1993, PER PLAATS

DRACHTEN	+4	UTRECHT	- 9
HEERENVEEN	+6	AMSTERDAM	- 8
HOOGVEEN	+2	HAARLEM	-14
MEPPEL	+2	DEN HAAG	-13
HENGELO	+3	ROTTERDAM	-16
ENSCHEDÉ	+6	DEN BOSCH	+4
ZWOLLE	- 3	TILBURG	+6
DEVENTER	- 5	MAASTRICHT	+9
HARDERWIJK	- 3		
ARNHEM	- 3		

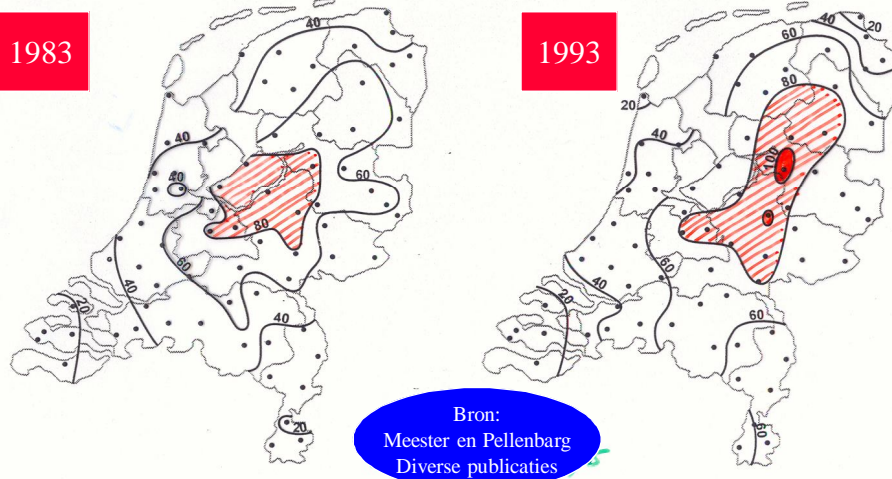


OP ZOEK NAAR STRUCTUREN IN DE DATAVERZAMELING

- WOONPLAATS VAN DE RESPONDENTEN
- INVLOED AFSTAND OP WAARDERING
- TRENDVLAKANALYSE
- CORRELATIE ANALYSE
- CLUSTER ANALYSE
- FACTOR ANALYSE



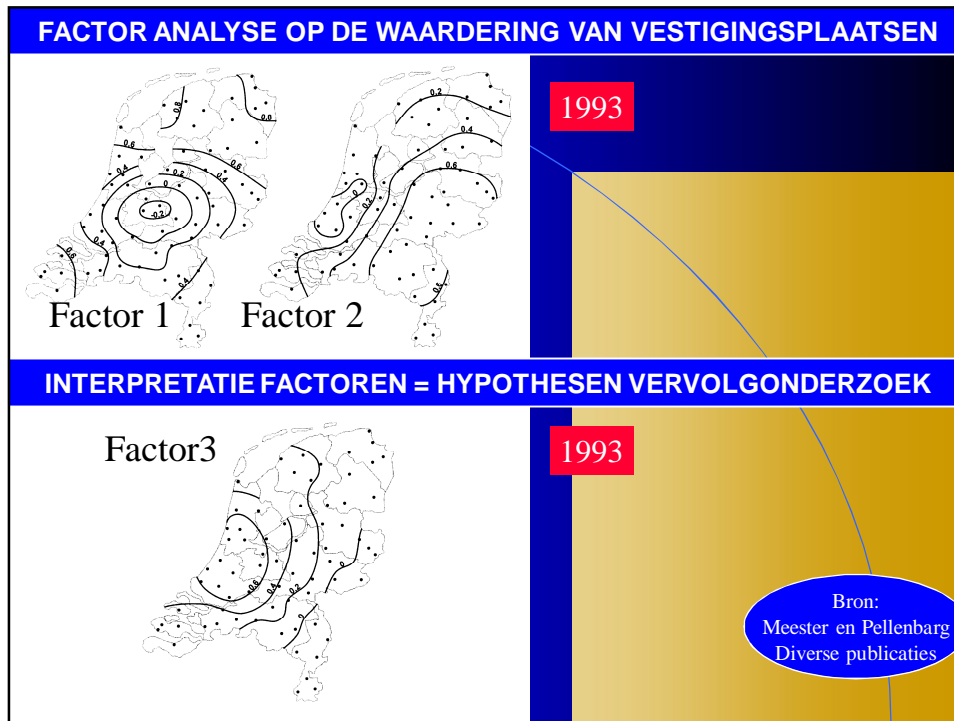
**VESTIGINGSVOORKEUR NOORDELIJKE ONDERNEMERS
VERANDERING TUSSEN 1983 (LINKS) EN 1993 (RECHTS)**



**VOOR AFSTAND
GECORRIGEERDE
WAARDERINGEN,
1993**

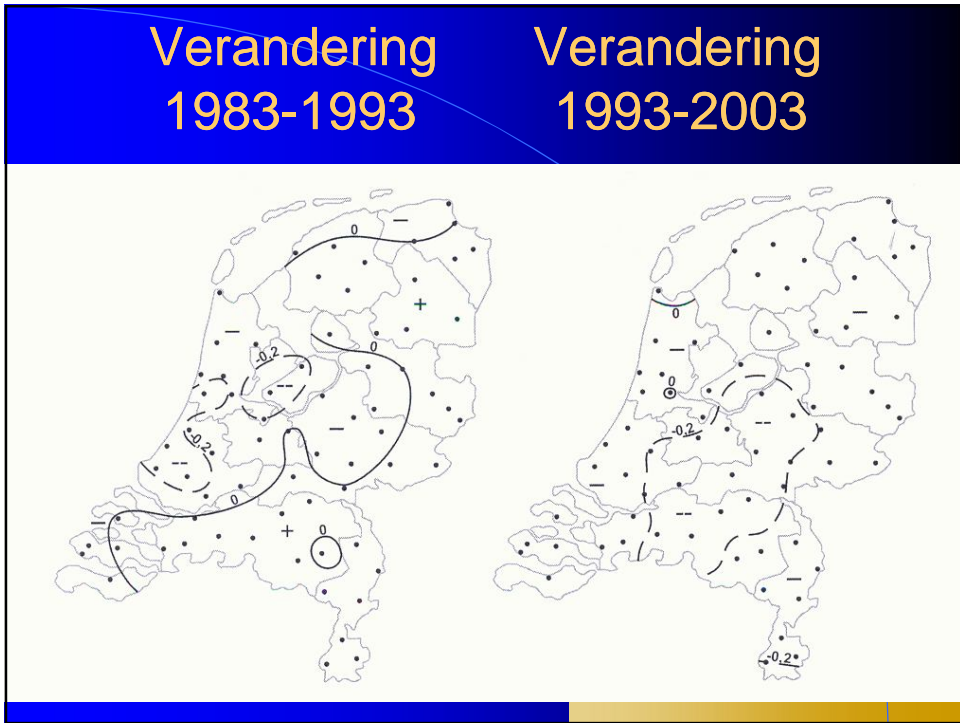
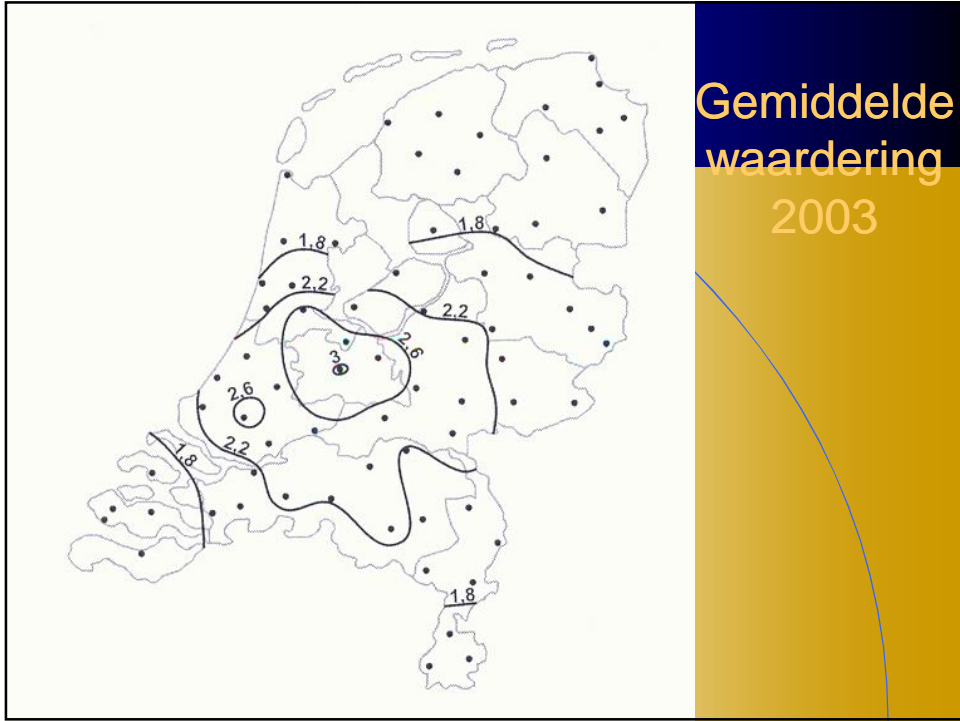
BRON: MEESTER 1996



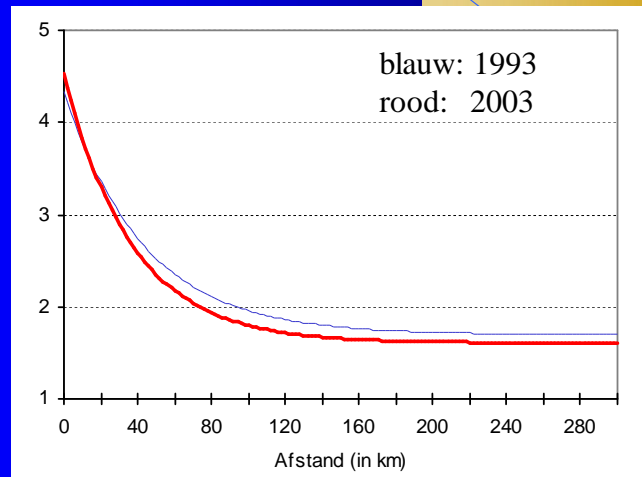


De nieuwste meting, juni 2003

- Enquete is afgenomen in juni 2003
- Respons lager
(van 36,1 via 39,9 naar 29,4%)
- Meer slecht ingevulde formulieren (nu 31%)
- Meer dubbel minnen, minder neutrale oordelen
- Algemeen gemiddelde waardering is lager:
van 2,17 via 2,14 naar 2,00
(3,00 = neutraal)



Waardering als functie van afstand (modified exponential)



Waardering als functie van afstand (modified exponential)

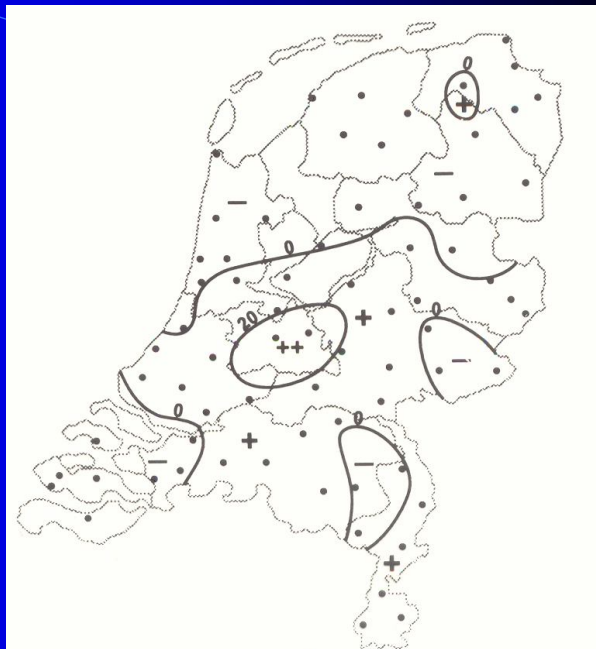
	1983	1993	2003
Startwaarde ($d=0$)	4,17	4,34	4,54
Eindwaarde ($d=\infty$)	1,69	1,70	1,61
Omslagpunt (in km)	31	31	27

VOOR AFSTAND GECORRIGEERDE WAARDERINGEN in 2003



VOOR AFSTAND GECORRIGEERDE WAARDERINGEN, 1993

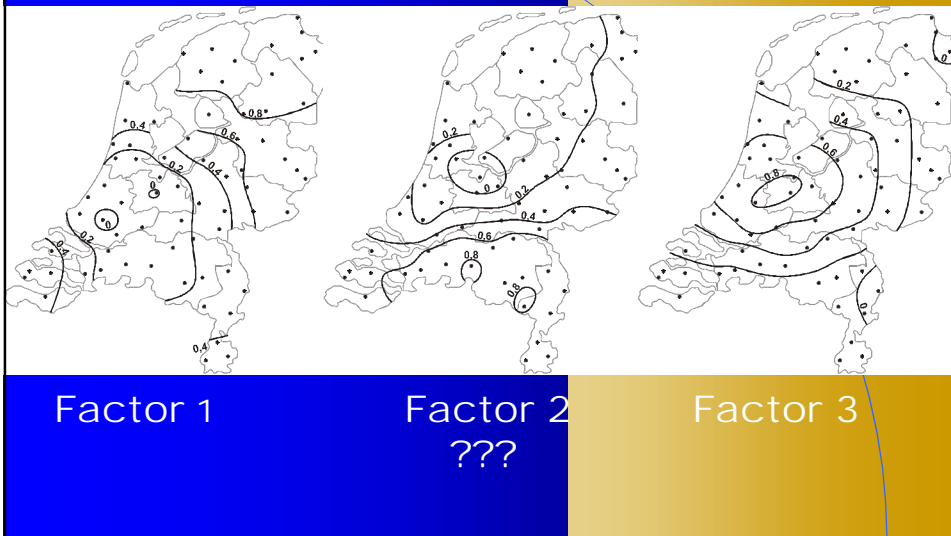
BRON: MEESTER 1996



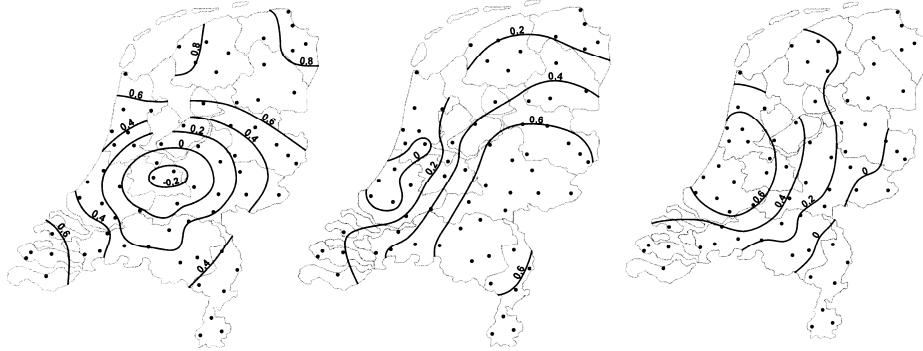
Verklaring gemiddelde waardering (R^2 in %)

	1983	1993	2003
Afstand tot Utrecht	78	71	72
Logaritme inwonertal	26	27	35
Aansluiting snelweg	17	19	14
Coördinaten	9	12	9

Factoranalyse op de waardering van vestigingsplaatsen, 2003



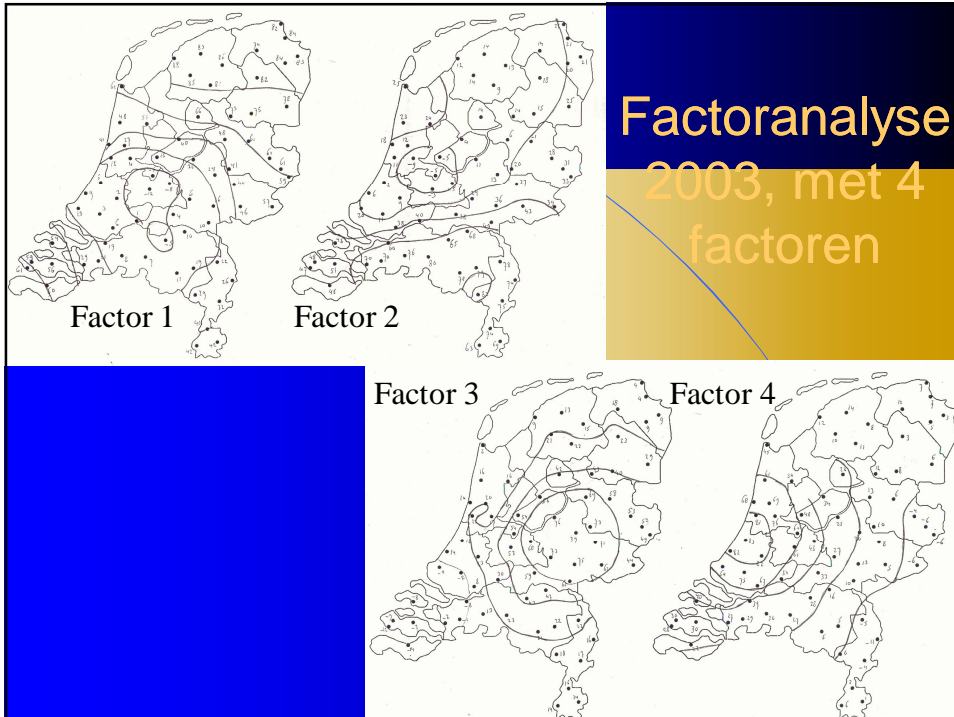
Factoranalyse op de waardering van vestigingsplaatsen, 1993



Factor 1

Factor 2

Factor 3



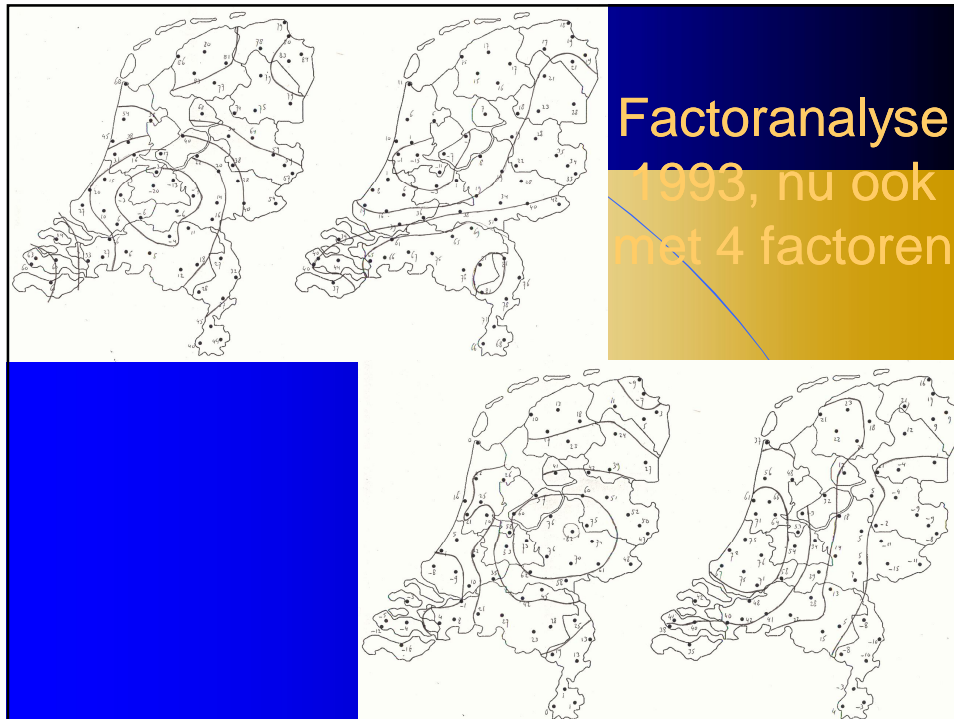
Factoranalyse 2003, met 4 factoren

Factor 1

Factor 2

Factor 3

Factor 4



Semantische dimensies

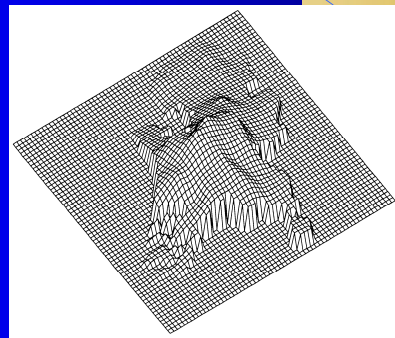
(volgens Osgood, Suci & Tannenbaum)

- EVALUATION - het subjectieve
- POTENCY - het objectief meetbare
- ACTIVITY - de dynamiek

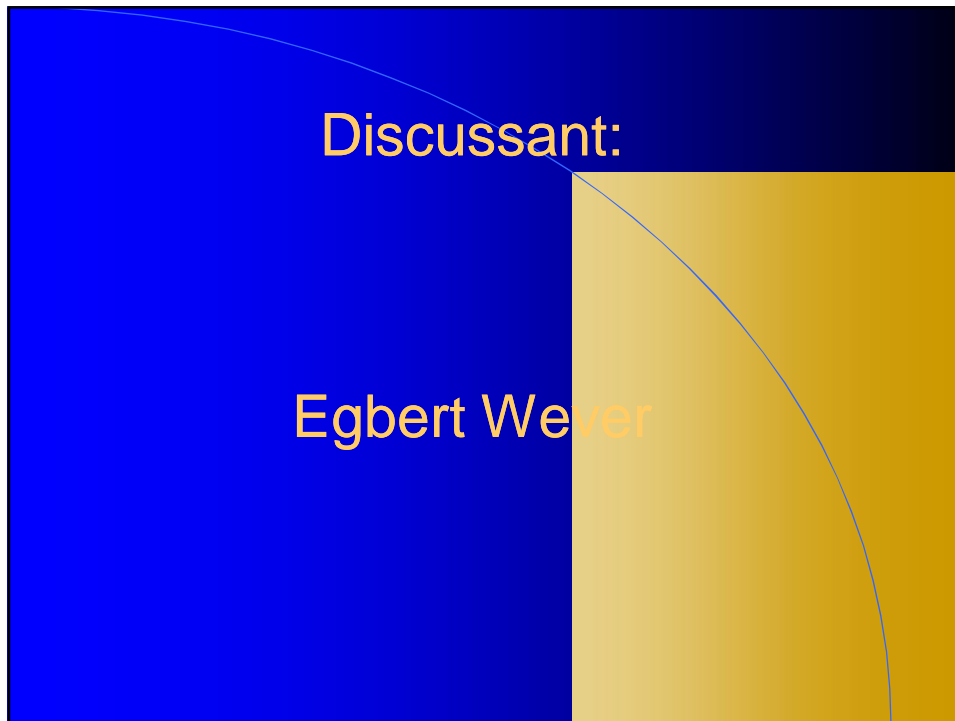
CONCLUSIES

- Waarderingslandschap wordt vlakker door daling van de top
- Daling van de Randstad zet zich voort in de Halfwegzone
- Voorkeur voor de eigen omgeving wordt sterker
- Verschuivingen in achterliggende factoren?
- Onze hypothese: de evaluatieve dimensie wordt bepaald door landschap en cultuur

Hartelijk bedankt
voor uw aandacht!



Wim Meester
Piet Pellenberg

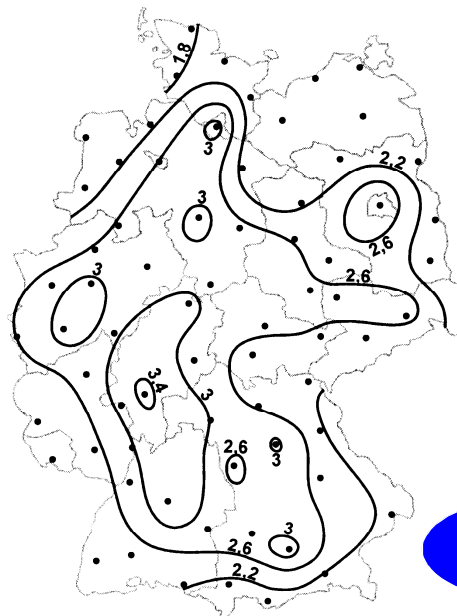


ALS MOGELIJKE VESTIGINGSPLAATSEN TE BEOORDELEN LOCATIES



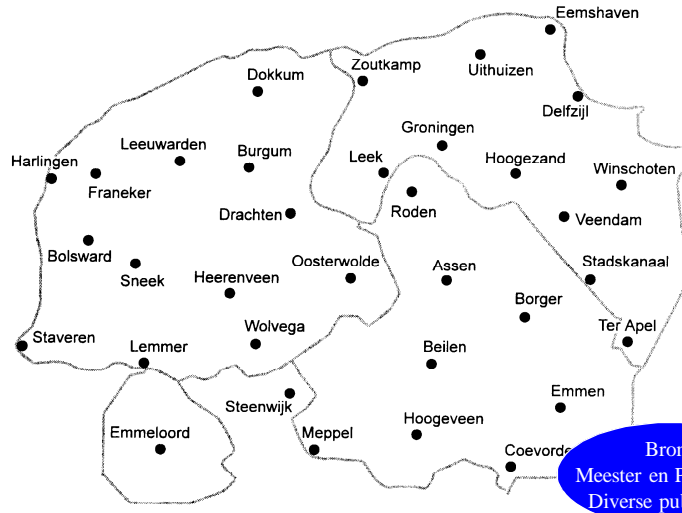
Bron:
Meester 1999
Dissertatie

GEM. WAARDERING VAN VESTIGINGSPLAATSEN IN DUITSLAND, 1996



Bron:
Meester 1999
Dissertatie

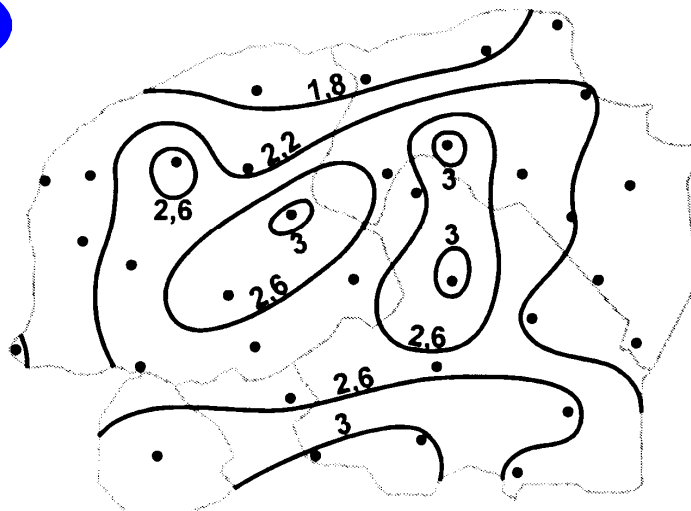
ALS MOGELIJKE VESTIGINGSPLAATSEN TE BEOORDELEN LOCATIES



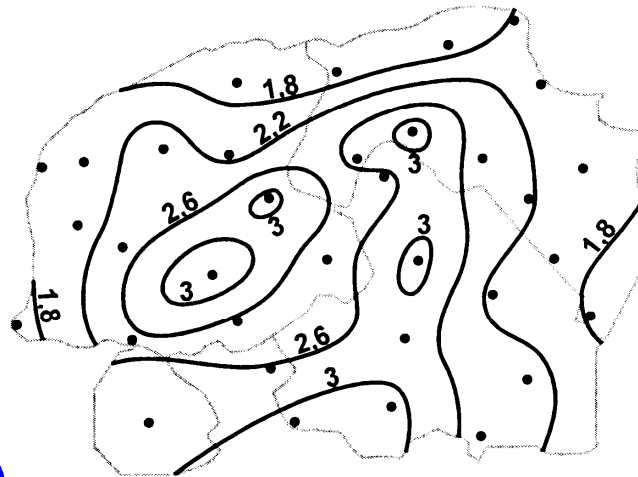
Bron:
Meester en Pellenburg
Diverse publicaties

GEM. WAARDERING VESTIGINGSPLAATSEN N-NEDERLAND 1986

Bron:
Meester en Pellenburg
Diverse publicaties



GEM. WAARDERING VESTIGINGSPLAATSEN N-NEDERLAND 1997



Bron:
Meester en Pellenburg
Diverse publicaties

Top10 locaties Noord-Nederland 1997 (op basis van enquête bij ondernemers)

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ● 1. Heerenveen | (was 7 in 1986) |
| ● 2. Meppel | 5 |
| ● 3. Groningen | 1 |
| ● 4. Hoogeveen | 4 |
| ● 5. Assen | 2 |
| ● 6. Drachten | 3 |
| ● 7. Emmeloord | 6 |
| ● 8. Beilen | 11/12 |
| ● 9. Leek | 13 |
| ● 10 Steenwijk | 11/12 |

