

## Vallen en Opstaan

### De moeizame weg naar functiemenging

*“Het gaat niet alleen om iconische gebouwen, maar ook bedrijfshalletjes en uniloodsen of ruimtes waar een ondernemer bijvoorbeeld gewoon fietsen begint te maken.”*

*Iedereen heeft het tegenwoordig over functiemenging. De rapporten over het integreren van wonen, werken en leven van stadsregio's en planbureaus dalen als een sterrenregen over ons heen. Toch komt menging van functies in nieuwbouw- en transformatiegebieden maar moeilijk op gang. Hoe komt dat? En wat moet er gebeuren om het tij te keren? Jasper Beekmans is senior-adviseur bij het advies- en onderzoeksbureau Stec Groep en doet veel onderzoek op dit gebied. Hij praat ons bij over de gezondheid en toekomst van de relatie tussen wonen en werken.*

#### **Wat maakt dat menging van functies in Nederland zo stroef verloopt?**

Uit een onderzoek van ons bureau voor diverse gemeenten in Nederland, ook buiten de Randstad blijkt dat tot 90% van de ondernemingen op de huidige bedrijventerreinen mengbaar is. Toch is er in de praktijk tot nu toe bar weinig van terecht gekomen. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen.

Ten eerste worden de mengbare werkfuncties door de enorme woningbouwopgave onder druk gezet. In de huidige, krappe marktsituatie is woningbouw commercieel het meest interessant om te ontwikkelen. Door de nadruk op binnenstedelijke ontwikkeling worden bedrijventerreinen vaak automatisch potentiële locaties. Maar je kunt niet zomaar woningen boven op bestaande bedrijven zetten. Bij transitie van werkgebieden in de stad moeten de ondernemers voor een lange periode een andere ruimte vinden. Maar wie wil er twee keer in vijf jaar verhuizen? En wie kan de hogere huur bij terugkomst betalen?

Ten tweede is er voor de onmengbare werkfuncties - ongeveer 10% van de bedrijven op de huidige bedrijvengebieden - elders simpelweg geen ruimte meer. Zo zijn er in Zuid-Holland en de MRA nog maar weinig plekken met hogere milieucategorieën. De ruimte in alle metropoolregio's is enorm schaars.

#### **Maar het kan dus wel?**

Het Planbureau voor de leefomgeving (PBL) heeft al in 2009 onderzoek gedaan naar de mengbaarheid van bedrijven met andere functies. Daaruit bleek toen dat er tal van bedrijven in aantrekkelijke stedelijke gebieden liggen, bijvoorbeeld in de Westelijke Eilanden in Amsterdam. Het onderzoek gaf tevens aan dat het grootste deel van de werkgelegenheid eigenlijk weinig tot geen hinder veroorzaakt, zelfs niet in combinaties tussen wonen en bedrijvigheid met hogere milieucategorieën.

Wat er volgens mij moet gebeuren zijn drie dingen. Laat ten eerste zien dat functiemenging al op grote schaal bestaat, en dat het aantrekkelijk kan zijn. Besef ten tweede dat functiemenging ook een ontwerp-opgave is. Van functiemenging in nieuwbouw en transformatiegebieden zijn nog niet zoveel voorbeelden. Oplossingen voor alternatieve logistiek en geluidsoverlast moeten worden bedacht en ontworpen.

Realiseer ten slotte dat functiemenging ook invloed op de grondprijs heeft. Menging van wonen en werken kan zomaar 15-30% huurverhoging opleveren. Dat betekent dat de locatie voor bepaalde werkfuncties te duur wordt. Die worden daardoor de stad uitgedrukt.

*“Laat zien dat functiemenging al op grote schaal bestaat, en dat het aantrekkelijk kan zijn.”*

#### **Biedt het idee van een sociale grondprijs perspectief?**

Steden als Amsterdam en Utrecht zijn er mee bezig. Een lagere grondprijs kan ervoor zorgen dat bepaalde soorten bedrijvigheid in het gebied kunnen blijven of in een nieuw gemengd gebied kunnen ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan de loodgieter, de bakker, of handel zoals bijvoorbeeld het Foodcenter in Amsterdam. Daarbij is het van essentieel belang dat je een 'kettingbeding' regelt: een manier om verplichtingen uit een overeenkomst op te leggen aan derden die geen partij bij de overeenkomst zijn. Het kettingbeding moet ervoor

zorgen dat het gebruik als bedrijfsruimte bij eventuele doorverkoop of huurbeëindiging wordt doorgegeven aan opvolgers.

Hoe dit werkt? De residuele waarde van de grond wordt grotendeels bepaald door de bestemming die daarvoor geldt, de dichtheid en door de locatie. Je kunt dat op meerdere schaalniveaus berekenen: op gebiedsniveau (blok), kavel, of (per deel van) een gebouw. Je kunt dan speciale tarieven hanteren voor verschillende onderdelen, bijvoorbeeld voor een bepaald type bedrijvigheid die je graag zou willen behouden. Voor wonen vinden we het heel normaal. Waarom zou dat niet ook voor bedrijfsruimtes kunnen?

Overigens denk ik niet dat het slim is dat gemeentes dit soort risicovolle vastgoedontwikkelingen actief uitvoeren. Dit kan alleen in samenwerking met de markt. Vastgoedeigenaren doen hier soms ook al wel wat mee. In winkelvastgoed is het bijvoorbeeld best normaal dat een starter volgens een inkomen-gerelateerd groeimodel zijn of haar huur betaald.

***Ten slotte, wat zijn belangrijke factoren voor een succesvol stedelijk werk-ecosysteem? Hoort hier ook betaalbare bedrijvigheid bij?***

De meeste wethouders denken dan direct aan hippe “innovatiedistricten” met aabare startups, of aan zeer grote ICT-bedrijven. Ze denken daarbij niet snel aan de grote MKB-sector, die eigenlijk het gros (80%) van de bedrijven uitmaakt. Maar vergeet niet, de innovatie zit veel breder. Innovatie zit ook in de bouw, in de agrifood sector en in tal van nieuwe maakbedrijven. Een innovatiedistrict moet juist daarvoor ruimte bieden. Het gaat niet alleen om iconische gebouwen, maar ook bedrijfshalletjes en uniloodsen of ruimtes waar een ondernemer bijvoorbeeld gewoon fietsen begint te maken.

Je ziet bovendien een soort revival van de stad. Ook maakbedrijven willen in de stad zijn. Dicht bij hun klanten, en personeel, op een leuke, gezonde plek om te werken in de stad en goed bereikbaar. Daarvoor is functiemenging belangrijk. Niemand wil meer werken op een monofunctioneel bedrijventerrein. Net zoals dat weinig mensen willen wonen in een woonwijk zonder faciliteiten. Betaalbare werkactiviteiten zijn onderdeel van het ecosysteem van een stad.