

BIBLIOTHEEK
RIJKSDIENST VOOR DE
IJSELMEERPOLDERS

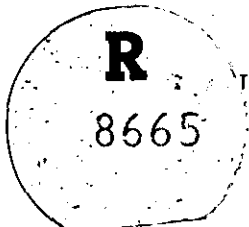
WERKDOCUMENT

KANTOORGEBOUWEN IN ALMERE

door
Drs. R.J. Brandsma
Drs. A.G. Renkema

1976 - 64 Bco

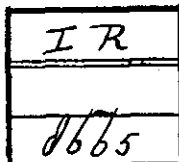
Maart



8665

8640

RIJKSDIENST VOOR DE IJSELMEERPOLDERS
SMEDINGHUIS



I N H O U D

	<u>Blz.</u>
1. Inleiding	1
2. Raming aantal arbeidsplaatsen in kantoren tot 1985	
2.1. Inleiding	3
2.2. Bevolking, beroepsbevolking en arbeidsplaatsen in Almere tot 1985	3
2.3. Kantoorarbeidsplaatsen	7
2.4. "Kantoor"arbeidsplaatsen in bewoonde woningen	10
2.5. Verdeling van het aantal arbeidsplaatsen over de kernen	11
2.6. Ruimtebehoefte kantorensector	11
3. Het veranderende ruimtelijke spreidingspatroon van kantoren	
3.1. Inleiding	13
3.2. Het traditionele productiemilieu	13
3.3. Het veranderende spreidingspatroon	14
4. Het onderscheiden van verschillende locatietypen voor kantoren	17
5. Interpretatie van de uitkomsten	
5.1. Inleiding	21
5.2. De te realiseren hoeveelheid kantoorruimte per kern over de periode 1976 - 1985	21
5.3. De te realiseren hoeveelheid woningen annex "kantoor"ruimte per kern over de periode 1976 - 1985	26
5.4. Locaties van kantoren in Almere en de terrein- behoefte	27
5.5. Realisering van kantoren	29

1. Inleiding

Ten behoeve van de werkgelegenheid in Almere is het een vereiste dat er bedrijfsgebouwen in deze nieuwe stad komen. Nu is er op dit moment nog weinig inzicht in de hoeveelheid bedrijfsruimte die de komende jaren gerealiseerd zal moeten worden. Daarom is besloten over deze problematiek een nota op te stellen, waarin met name het marktbedrag van de tertiaire sector op de onroerend goed markt aan de orde komt.

Het lag aanvankelijk in de bedoeling zowel aan wisselhallen als aan kantoren de aandacht te schenken, maar omdat over beide onderwerpen erg weinig bekend is, is in verband met de beschikbare tijd de studie geheel gericht op kantoorgebouwen.

In deze nota zal onder een kantoor worden verstaan: een gebouw, waarvan het vloeroppervlak geheel of grotendeels wordt gebruikt voor het leiden van een onderneming, voor het verlenen van diensten, het leggen van contacten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk valt op de administratieve afwikkeling van genoemde handelingen.

Helaas is er over kantoren weinig geschikt statistisch materiaal. Een belangrijke oorzaak hiervan is het feit, dat ze moeilijk als aparte categorie herkenbaar zijn. Vrijwel alle economische activiteiten in de industriële- en dienstensector behelzen onder meer kantoorwerk. Dit vindt soms in aparte kantoorgebouwen plaats, maar is ook vaak geïntegreerd binnen het bedrijfsgebouw van de onderneming.

Doordat men in de officiële werkgelegenheidsstatistieken en bedrijfstellingen uitgaat van bedrijfstakken, worden werknemers in een vestiging meestal ingedeeld naar de hoofdactiviteit van die vestiging. Dit heeft tot gevolg dat het niet mogelijk is een juiste indruk te krijgen van het aantal mensen dat kantoorwerkzaamheden verricht per bedrijfstak of in kantoren, onderscheiden naar bijv. type of grootte. Met name het maken van een juiste schatting van het aantal kantoorarbeidsplaatsen in de industriële sector is door de bij dit soort tellingen gebruikte toedelingcriteria een moeilijke opgave. Maar ook voor de tertiaire sector zijn de problemen in dit opzicht groot.

Toch is in hoofdstuk twee van deze nota een raming van het aantal arbeidsplaatsen in kantoren in Almere voor 1985 gemaakt. Naast kantoren in de zin van bovenstaande definitie wordt er ook veel "kantoorwerk" verricht in woningen. Het gaat hierbij niet om woningen die geheel als kantoor worden gebruikt, maar om bewoonde woningen, waarvan in één of meerdere kamers "kantoorwerk" wordt gedaan. Ook van het aantal van dit type arbeidsplaatsen wordt in hoofdstuk 2 een raming gemaakt voor Almere in 1985.

In hoofdstuk 3 komt vervolgens het veranderde ruimtelijke spreidingspatroon van kantoren aan de orde. Het gaat hierbij vooral om Nederland en met name Amsterdam, maar aan de situatie in Engeland en Amerika wordt ook enige aandacht geschonken. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de vraag met behulp van welke stedenbouwkundige voorzieningen er in Almere een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kantoren gecreëerd kan worden.

Hoofdstuk 4 geeft een nadere analyse van dit vestigingsklimaat. Er worden uiteindelijk 7 verschillende locatietypen voor kantoren onderscheiden.

In het laatste hoofdstuk worden de uitkomsten van het voorgaande geïnterpreteerd. Er wordt met name een uitspraak gedaan over het aantal, de ligging en de omvang van de te reserveren kantoorterreinen, in Almere in 1985. Ook wordt aandacht geschonken aan het huren of kopen van dit soort bedrijfsruimte en het inschakelen door de R.I.J.P. van derden bij de bouw van kantoren in Almere.

De belangrijkste literatuur die bij deze studie geraadpleegd is, is de volgende:

- H.W. ter Hart, Kantoren in grote steden, Intermediair d.d. 26-4-'74;
- S. Grit en P.J. Korteweg, Kantoren in een randurbaan productiemilieu, Bijdragen tot de sociale geografie nr. 4, Geografisch en Planologisch Instituut van de Vrije Universiteit Amsterdam 1971;
- S. Grit en P.J. Korteweg, Overwegingen met betrekking tot de decentralisatie van kantoren, K.N.A.G. ideeënmarkt 3^e nota Ruimtelijke Ordening, Amsterdam d.d. 11-1-'74;
- J. Funken, diverse artikelen over kantoren in het financieel dagblad, d.d. 21-9-'72, 3/5-3-'73, 3-4-'74, 8-5-'74, 5-6-'74 en 5-3-'75;
- J. Funken, Werkgelegenheidsontwikkeling in de postindustriële samenleving, Vastgoedmarkt dd. 25-7-'75;
- D.A. Rompelman, In Amsterdam zijn nog tal van bedrijfsterreinen en commerciële gebouwen beschikbaar, Vastgoedmarkt d.d. 25-7-'75;
- Kantoren nota 1975, Kamer van Koophandel en Fabrieken van Rijnland.

Ten slotte moeten de volgende personen genoemd worden die door hun waardevolle adviezen een belangrijke bijdrage tot het tot stand komen van deze nota geleverd hebben:

- Drs. J. Funken, medewerker bij B.O.Z. N.V. in Amsterdam;
- Drs. H.W. ter Hart, medewerker bij het Economisch Geografisch Instituut van de Universiteit van Amsterdam;
- Drs. H.J. Kok, medewerker bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooiland en Hilversum.

2. RAMING AANTAL ARBEIDSPLAATSEN IN KANTOREN TOT 1985

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal getracht worden op basis van de taakstellende inwoneraantallen, een raming te geven van het aantal arbeidsplaatsen in kantoren.

Hierbij is uitgegaan van de Kerncijfers Almere 1976-1984 (febr.1976) en het concept Structuurschema, hoofdstuk 4. In deze paragraaf wordt het algemene kader inzake bevolking, beroepsbevolking en arbeidsplaatsen aangegeven. In de volgende paragraaf wordt specifiek op de arbeidsplaatsen in de kantorensector ingegaan.

2.2. Bevolking, beroepsbevolking en arbeidsplaatsen in Almere tot 1985Inwoners

	<u>Almere-Haven</u>		<u>Almere-Stad</u>		<u>Almere - 3</u>		<u>Totaal - Almere</u>	
	p.j.	cum.	p.j.	cum.	p.j.	cum.	p.j.	cum.
1976	600	600	-	-	-	-	600	600
1977	2400	3000	-	-	-	-	2400	3000
1978	3000	6000	-	-	-	-	3000	6000
1979	4500	10500	1500	1500	-	-	6000	12000
1980	3600	14100	2400	3900	-	-	6000	18000
1981	3000	17100	3000	6900	900	900	6900	24900
1982	2400	19500	3600	10500	1200	2100	7200	32100
1983	1800	21300	4200	14700	1800	3900	7800	39900
1984	1200	22500	4500	19200	2400	6300	8100	48000

Op basis van deze taakstelling en met behulp van het deelnemingspercentage - hier gesteld op 36 - kan de omvang van de beroepsbevolking worden berekend. Aangezien de taakstelling ook inhoudt dat het aantal arbeidsplaatsen gelijk is aan het aantal beroepspersonen is op deze manier tevens het aantal arbeidsplaatsen voor de onderscheiden kernen in de verschillende jaren berekend.

Beroepspersonen (= arbeidsplaatsen)

	<u>Almere-Haven</u>		<u>Almere-Stad</u>		<u>Almere - 3</u>		<u>Totaal - Almere</u>	
	p.j.	cum.	p.j.	cum.	p.j.	cum.	p.j.	cum.
1976	220	220	-	-	-	-	220	220
1977	860	1080	-	-	-	-	860	1080
1978	1080	2160	-	-	-	-	1080	2160
1979	1620	3780	540	540	-	-	2160	4320
1980	1300	5080	860	1400	-	-	2160	6480
1981	1080	6160	1080	2480	320	320	2480	8960
1982	860	7020	1300	3780	430	750	2590	11550
1983	650	7670	1510	5290	650	1400	2810	14360
1984	430	8100	1620	6910	860	2260	2910	17270

In deze tabel is het totaal aantal arbeidsplaatsen toegedeeld naar de drie woonkernen. Voorlopig moeten we er echter van uitgaan, dat per kern ca. 15% van de arbeidsplaatsen gelokaliseerd zal worden op bedrijventerreinen buiten de kernen, zoals de Vaart. Dat deze correctie niet is gemaakt, vindt zijn reden in het doel van dit hoofdstuk: de raming

van het aantal arbeidsplaatsen in de kantorensector. Het is niet aanneemelijk dat een groot percentage kantoorarbeidsplaatsen buiten de kernen gelokaliseerd zal worden. Volledigheidshalve moet hierbij nog worden opgemerkt, dat ervan wordt uitgegaan dat, indien industriële bedrijven aparte kantoorvestigingen hebben (zie ook de begripsomschrijving in de inleiding van deze nota), deze gelokaliseerd zijn in Almere-Stad.

Arbeidsplaatsen per sector

Voor wat betreft de verdeling van het aantal arbeidsplaatsen per sector wordt uitgegaan van de volgende taakstellende cijfers: in de periode 1976 t/m 1979 bedraagt het aandeel van de secundaire sector (C.B.S. - code 20 t/m 40) in het totale aantal arbeidsplaatsen 30%; voor de bouwnijverheid (C.B.S. - code 51 en 52) en de tertiaire sector (C.B.S. - code 61 t/m 99) zijn deze cijfers resp. 20 en 50 procent; daarna dalen het aandeel van de secundaire sector en de bouwnijverheid jaarlijks met 1%, terwijl dat van de tertiaire sector ieder jaar met 2% stijgt, zodat het procentuele aandeel in het totale aantal arbeidsplaatsen van de secundaire sector, de bouwnijverheid en de tertiaire sector in 1984 uiteindelijk resp. 25, 15 en 60 bedraagt.

Op basis van deze uitgangspunten zijn de cijfers uit de volgende tabel berekend.

Verdeling aantal arbeidsplaatsen naar sectoren en woonkernen

	<u>Almere-Haven</u>			<u>Almere-Stad</u>			<u>Almere - 3</u>			<u>Almere- Totaal</u>		
	sec.	bouw.	tert.	sec.	bouw.	tert.	sec.	bouw.	tert.	sec.	bouw.	tert.
1976	66	44	110	-	-	-	-	-	-	66	44	110
1977	324	216	540	-	-	-	-	-	-	324	216	540
1978	648	432	1080	-	-	-	-	-	-	648	432	1080
1979	1134	756	1890	162	108	270	-	-	-	1296	864	2160
1980	1473	965	2642	406	266	728	-	-	-	1879	1231	3370
1981	1725	1109	3326	695	446	1339	90	57	173	2510	1612	4838
1982	1896	1193	3931	1021	642	2117	203	127	420	3120	1962	6468
1983	1994	1227	4449	1376	846	3068	364	224	812	3734	2297	8329
1984	2025	1215	4860	1728	1036	4146	565	339	1356	4318	2590	10362

Bij deze tabel is ervan uitgegaan dat de procentuele verhouding tussen de sectoren voor alle woonkernen hetzelfde is, alsmede dat het aantal arbeidsplaatsen verdeeld wordt over de kernen naar rata van het inwonertal. In hoeverre deze veronderstelling v.w.b. de tertiaire sector juist is, zal hierna aan de orde komen.

Reeds eerder is gesteld dat ca. 15% van de arbeidsplaatsen in de secundaire sector en de bouwnijverheid niet in de woonkernen gelokaliseerd is, maar op terreinen buiten de kernen, zoals de Vaart.

Verdeling arbeidsplaatsen binnen tertiaire sector

De vraag rijst hoe het aantal arbeidsplaatsen binnen de tertiaire sector (10.400 in 1984) zich zal verdelen over de verschillende bedrijfsklassen. Helaas is er geen enkele methode die een juiste schatting m.n. voor het stuwende deel van de tertiaire sector, mogelijk maakt. Daarom is gebruik gemaakt van de procentuele verdeling van het aantal personen werkzaam in de dienstensector in Zwolle en Amstelveen. Op zich is dit een vrij willekeurige vergelijking, doch van deze steden is een procentuele verdeling bekend. Het inwonertal van deze steden ligt in de orde van grootte van Almere in 1984. De procentuele verdeling verschilt

tussen de beide steden hier en daar aanmerkelijk. In Zwolle, een regionaal verzorgingscentrum, is het aandeel van de detailhandel en de maatschappelijke dienstverlening duidelijk hoger dan in Amstelveen. Daarentegen is in Amstelveen de zakelijke dienstverlening duidelijk oververtegenwoordigd en maken de inwoners voor wat betreft de verzorgende dienstverlening blijkbaar gebruik van voorzieningen in Amsterdam.

Ten aanzien van de taakstelling inzake de procentuele verdeling van het aantal personen werkzaam in de dienstensector in Almere, is uitgegaan van een beeld dat ligt tussen dat van Zwolle en Amstelveen. Met die overwegingen dat Almere een eigen voorzieningenapparaat claimt, doch niet zal functioneren als regionaal verzorgingscentrum en dat Almere een stuk zakelijke dienstverlening claimt als gevolg van haar lokatieten opzichte van de Randstad.

In de volgende tabel is de procentuele verdeling weergegeven voor Amstelveen en Zwolle, alsmede de taakstelling voor Almere in procentuele en absolute cijfers.

PROCENTUELE VERDELING VAN HET AANTAL PERSONEN WERKZAAM IN DE DIENSTENSECTOR

SBI Code omschrijving	Zwolle	Amstelveen	Almere	Almere
	1974	1974	1985	1985 abs.
61/62 Groothandel	} 9.0	} 15.1	} 15	} 1.560
63/64 Tussenpersoon in de handel				
65/66 Detailhandel	16.1	9.8	12	1.250
67 Hotels, cafe's, restaurants	2.4	0.8	2	210
68 Reparatie van gebruiks- goederen	3.4	2.1	2	210
71 Spoorwegen	2.9	} 0.1	-	
72 Wegvervoer	2.3		3	310
73 Zeevaart	-	-	-	
74 Binnenvaart	0.6	-	-	
75 Luchtvaart	-	-	-	
76 Hulpbedrijven aan het ver- voer	0.3	} 1.9	1	105
77 Communicatiebedrijven	6.5		4	415
81 Bankwezen	2.0	} 4.1	2	210
82 Verzekeringswezen	1.4		1	105
83 Exploitatie van en handel in onroerend goed	0.7	} 40.3	1	105
84 Zakelijke dienstverlening	5.8		23	2.385
85 Verhuur van machines en andere roerende goederen	0.6		-	
90 Openbaar bestuur, defensie, sociale verzekering	13.7	} 13.4	10	1.035
91 Erediensten	0.5		-	
92 Onderwijs	9.7		7	730
93 Medische & Veterinaire diensten	11.9	} 12.4	5	520
94 Maatschappelijk werk	5.3		4	415
95 Sociaal Culturele Instel- lingen	0.4		1	105
96 Cultuur en Recreatie	1.1		2	210
97 Maatschappelijk diensten n.e.g	0.6		3	310
98 Dienstverlenende bedrijven	2.8		2	210
99 Huishoudelijke diensten in particuliere huish.	-	-	-	-
Totaal procentueel	100	100	100	
Totaal absoluut	22.764	12.043		10.400
Bevolking	76.950	72.832		48.000

In de volgende paragraaf zal nu getracht worden het aantal kantoor-
arbeidsplaatsen binnen de tertiaire sector te bepalen.

2.3. Kantoorarbeidsplaatsen

Het maken van een schatting van het aantal kantoorarbeidsplaatsen is een moeilijke opgave. In vrijwel alle bedrijfsklassen komen kantoorfuncties voor, doch deze zijn in de huidige statistieken niet afzonderlijk opgenomen. De werknemer in een kantoor binnen de fabriek is ondergebracht bij de bedrijfstak industrie.

Nu gaat het in deze nota niet om alle kantoorarbeidsplaatsen. In de inleiding is reeds een omschrijving gegeven van het begrip kantoorgebouw.

Een nadere omschrijving van dit begrip - en daarmee een nadere aanduiding van de kantoorarbeidsplaatsen die hier worden behandeld - kan gegeven worden met behulp van de volgende indeling:

1. **industriekantoren:** kantoren die deel uitmaken van een industriële onderneming; hierbij kunnen we denken aan (hoofd) kantoren van industriële ondernemingen, drukkerijen, uitgeverijen, bouw bureaus e.d.
2. **handelskantoren :** kantoren van groothandel, zelfstandige personen e.d.
3. **detailhandel-**
achtige kantoren : bankfilialen, reisbureaus, V.V.V.'s e.d.
4. **overige kantoren :** de rest van de dienstensector, zoals het verzekeringswezen, de maatschappelijk en zakelijke dienstverlening e.d.

Kantoren als bedoeld onder 3 vallen buiten het kader van deze nota. Wel wordt er in par. 2.4. aandacht besteed aan "Kantoren" in bewoonde woningen.

De methode die in de literatuur gebruikt wordt om vanuit het totaal aantal arbeidsplaatsen de arbeidsplaatsen in kantoorgebouwen te berekenen, is het bepalen van een percentage werkzame personen per bedrijfsklasse/-groep dat in kantoorgebouwen werkt.

In de tabel op blz.9 zijn uit verschillende bronnen de gebruikte percentages verzameld. Op basis hiervan is een raming opgesteld voor Almere, waarna met behulp van de verdeling van het aantal arbeidsplaatsen naar bedrijfsklassen een raming is gemaakt van het aantal werkzame personen in de kantorensector in 1985.

Toelichting bij de raming:

- de genoemde percentages uit de verschillende bronnen betreffen in het algemeen gemiddelde percentages voor een groot gebied; III gaat zelfs uit van de Algemene Bedrijfstelling 1963. Toepassing van deze percentages op een klein gebied - i.c. Almere- moet derhalve met de nodige voorzichtigheid gebeuren; de komst van individuele bedrijven en/of instellingen kan een grote invloed uitoefenen op de uiteindelijke percentages. Ter illustratie hiervan het volgende voorbeeld. Industriële bedrijven zullen pas bij een bepaalde omvang (volgens Funken: 400-500 werknemers) overgaan tot aparte kantoorvestigingen. Het is denkbaar dat tot 1985 in Almere nog geen industriële bedrijven van een dergelijke omvang voorkomen, zodat op grond daarvan geen industriekantoren in Almere zijn te verwachten. Industriekantoren kunnen toch in Almere voorkomen als gevolg van oprichting c.q. verplaatsing van aparte kantoorvestigingen door elders in Nederland gevestigde industriële ondernemingen;
- percentage voor de secundaire sector en de bouwnijverheid wordt mede beïnvloed door het feit dat de grafische nijverheid en de openbare

nutsbedrijven binnen deze sector een relatief groot aantal kantoorarbeidsplaatsen bezitten.

- voor wat betreft de overige bedrijfsklassen is het algemene beeld, dat naar voren komt uit de drie genoemde bronnen globaal overgenomen;
- een plus-teken betekent dat is aangenomen dat de betreffende bedrijfsklasse dan nog niet voorkomt in Almere of dat deze niet gehuisvest is in een kantoor;
- een min-teken betekent dat de onderstaande studies geen gegevens in dit opzicht bevatten over de desbetreffende bedrijfsklasse.

- I. : drs. M.J.W. van de Laar, Economisch Statistische Berichten, 20-3-1974
- II. : drs. J. Funken, mondeling verstrekte cijfers, 1975
- III.: F.A.M. Kerckhaert, De kantorenfunctie in Lelystad, Intern rapport R.IJ.P. no. 319, 1973.

Tot slot van deze paragraaf moet nog worden opgemerkt dat Funken de volgende ervaringscijfers hanteert: van het totale aantal arbeidsplaatsen is ca. 30% te beschouwen als "kantoor"arbeidsplaatsen; ca. 20% als arbeidsplaatsen in kantoorgebouwen volgens de in deze nota gehanteerde definitie.

De in deze paragraaf verrichte schatting van het aantal werkzame personen in kantoorgebouwen in Almere in 1985 heeft als uitkomst een min. raming van 3.300 en max. raming van 4.315 werkzame personen; dit is resp. 19% en 25% van het totaal aantal arbeidsplaatsen.

In het vervolg van deze nota wordt uitgegaan van 3.600 werkzame personen in kantoorgebouwen (21% van het totaal aantal arbeidsplaatsen) in Almere in 1985.

C.B.S. kode	Omschrijving	I	II	III	Almere	aantal arbeidsplaatsen in Almere in 1985		arbeidsplaatsen in kantoren	
						minimum	maximum	minimum	maximum
20 t/m 40	Secundaire sector	-	-	-	-	8.10	4.300	215	430
51 t/m 52	Bouwnijverheid	-	8-10%	-	5-10%	8.10	2.600	130	260
61 t/m 62	Groothandel	10-15%	25-30%	30%	20-30%	20.30	1.560	310	470
63 t/m 64	Tussenpersonen in de handel					20.30			
65 t/m 66	Detailhandel	-	-	-	+	8.10	1.250	+	+
67	Hotels, café's, restaurants	-	-	-	+	8.10	210	+	+
68	Reparatie van gebruiksgoederen	-	-	-	+	8.10	210	+	+
71	Spoorwegen	20-25%	-	18,1	+	8.10	+	+	+
72	Wegvervoer	20-25%	-	13	15-25%	15.25	310	45	80
73	Zeevaart	-	-	13	+	8.10	+	+	+
74	Binnenvaart	-	-	13	+	8.10	+	+	+
75	Luchtvaart	-	-	13	+	8.10	+	+	+
76	Hulpbedrijven aan het vervoer	-	-	65	50-60%	50.60	105	50	65
77	Communicatiebedrijven	50-60%	-	15	50-60%	50.60 ²	415	205	250
81	Bankwezen	90-95%	90-95%	82	40-50%	90.95 ^{4.2}	210	85	105
82	Verzekeringswezen			69	80-90%	90.95 ^{4.5}	105	85	95
83	Exploitatie van en handel in ontroerend goed	90-95%	90-95%	32	30-40%	60 ^{4.5}	105	30	45
84	Zakelijke dienstverlening	90-95%	90-95%	49	40-50%	95.100	2.385	950	1.200
85	Verhuur van machines en andere roerende goederen								
90	Openbaar bestuur, defensie, sociale verzekering	70-75%	90-95%	90	90-95%	70.75 ^{14.1}	1.035	930	990
91	Erediensten	-	-	-	+	-	+	+	+
92	Onderwijs	-	-	-	+	-	730	+	+
93	Medische & Veterinaire diensten	40-45%	-	8	20-25%	10	520	+	+
94	Maatschappelijk werk					20.25	415	80	105
95	Sociaal Culturele Instellingen	40-45%	-	8	20-25%	20.25	105	20	25
96	Cultuur en Recreatie	40-45%	-	8	20-25%	20.25	210	40	55
97	Maatschappelijk diensten n.e.g.	40-45%	-	8	40-45%	12.45	310	125	140
98	Dienstverlenende bedrijven	-	-	-	+	10 ^{11.1}	210	+	+
99	Huishoudelijke diensten in particuliere huish.	-	-	-	+	-	+	+	+
						22.9	17.300	3.300	4.315

Toelichting van tabel zie pagina 7 en 8

1000

2.4. "Kantoor"arbeidsplaatsen in bewoonde woningen

Naast het aantal arbeidsplaatsen in eigenlijke kantoren - 3600 in Almere in 1985 - zijn er nog een aantal werkzaamheden die als "kantoor"werk beschouwd kunnen worden, maar die verricht worden in andere gebouwen en dus buiten het kader van de in deze studie gebruikte begripsomschrijving vallen. Hierbij valt te denken aan de volgende categorieën werkzaamheden:

- "kantoor"werk in detailhandelachtige "kantoren"
- "kantoor"werk in fabriekspanden
- "kantoor"werk in sociaal-culturele instellingen
- "kantoor"werk in bewoonde woningen

Aan deze laatste groep wordt in deze paragraaf enige aandacht besteed. Het is van belang het aantal "kantoor"arbeidsplaatsen in bewoonde woningen te weten, omdat er dan beter gerichte speciale voorzieningen aangebracht kunnen worden, die deze woningen geschikt maken voor het betreffende doel. Hierbij valt niet alleen te denken aan voorzieningen in de woning zelf, maar ook aan een speciale aan- of uitbouw of een aan de woning gekoppelde extra ruimte, voor dit doel.

Het zijn vooral de zakelijke en persoonlijke dienstverlening die vaak gebruik maken van een woning annex kantoorruimte.

In de vorige paragraaf staat reeds vermeld, dat volgens Funken 30 procent van het totale aantal arbeidsplaatsen te beschouwen is als "kantoor"arbeidsplaatsen in de brede zin van het woord. Indien we dit percentage toepassen op de situatie in Almere in 1985 komt dit neer op ongeveer 5200 arbeidsplaatsen (30% van 17.270). Van deze 5200 arbeidsplaatsen zijn er in Almere in dat jaar 3600 ondergebracht in echte kantoren, zodat er 1600 "kantoor"arbeidsplaatsen gelokaliseerd moeten zijn in detailhandelachtige gebouwen, fabriekspanden, sociaal-culturele instellingen en bewoonde woningen.

Indien we er van uitgaan dat 25% van dit aantal in de categorie bewoonde woningen zit, houdt dit in dat Almere in 1985 400 "kantoor" arbeidsplaatsen in woningen annex kantoorruimte herbergt.

2.5. Verdeling van het aantal arbeidsplaatsen over de kernen

Reeds eerder is de vraag gesteld of de procentuele verdeling van het aantal arbeidsplaatsen over de bedrijfsklassen voor alle woonkernen hetzelfde zal zijn, alsmede of het aantal arbeidsplaatsen over de kernen verspreid zal worden naar rato van het inwoneraantal van die kernen.

Hieronder volgen een aantal alternatieven t.o.v. de verdeling van het aantal arbeidsplaatsen in kantoren over de drie woonkernen. De alternatieven beschrijven - op basis van een aantal veronderstellingen - een mogelijke situatie in de daarbij behorende aantallen kantoorarbeidsplaatsen in de drie kernen. Het uitgangspunt hierbij blijft: 3.600 kantoorarbeidsplaatsen tot 1985 in Almere.

- I. verdeling aantal kantoorarbeidsplaatsen over kernen naar rato van inwoneraantallen
procentuele verdeling over bedrijfsklassen voor alle kernen hetzelfde.
- II. als I., doch met die toevoeging dat het aantal kantoorarbeidsplaatsen in de secundaire sector en de bouwnijverheid geheel gelokaliseerd zijn in Almere-Stad.
- III. als II., doch met die toevoeging dat Almere-Haven en Almere-drie 10% van hun kantoorarbeidsplaatsen "verliezen" aan Almere-Stad.
- IV. als III., doch nu geen 10% maar 20%.
- V. als II., doch Almere-Haven als eerste kern "verliest" maar 10% en Almere-Drie als derde kern 40% aan Almere-Stad; dit vanwege het feit dat in Almere-Stad al aantrekkelijk vestigingsmogelijkheden zijn op het moment dat met de bouw van Almere-Drie wordt gestart.

1985	Almere-Haven	Almere-Stad	Almere-Drie	Almere-Totaal
Aantal inwoners	22.500	19.200	6.300	48.000
In procenten :	47%	40%	13%	100%
Aantal in kantoren:				
volgens I	1.690	1.440	470	3.600
volgens II *	1.460	1.740	400	3.600
volgens III	1.315	1.925	360	3.600
volgens IV	1.170	2.110	320	3.600
volgens V	1.315	2.045	240	3.600

* uitgegaan is van 500 arbeidsplaatsen in kantoren in de secundaire sector en de bouwnijverheid (dit is ongeveer 8% van het totale aantal arbeidsplaatsen in deze sectoren).

2.6. Ruimtebehoefte kantorensector

In diverse studies wordt gesteld dat per werknemer in kantoorgebouwen gemiddeld ongeveer 20-25 m² aan inpandige ruimte beschikbaar moet zijn. Hierbij gaat het om de binnen het kantoor aanwezige oppervlakte, dus met inbegrip van archiefruimte, magazijnen, gangen etc.

Daar er in Almere alleen sprake zal zijn van nieuwbouw en vanwege de tendens naar een toenemende ruimtebehoefte per werknemer nemen wij als norm voor Almere 25 m² inpandige ruimte per werknemer.

Uitgaande van 3.600 arbeidsplaatsen in Almere in 1985 betekent dan dit, dat in dat jaar ca. 90.000 m² bruto kantoorvloeroppervlakte gerealiseerd zal moeten zijn, afgezien van factoren als bouwen op voorraad en leegstand.

Daarnaast moet er ook nog rekening worden gehouden met 400 "kantoor"-arbeidsplaatsen in woningen annex kantoorruimte tot dat jaar. Indien we hierbij uitgaan van 15 m² inpandige ruimte per werknemer houdt dit in de realisering van nog eens 6.000 m² bruto kantoorvloeroppervlakte tot 1985.

De terreinbehoefte - die veel moeilijker te benaderen is, omdat dan veronderstellingen geformuleerd moeten worden ten aanzien van het gemiddeld aantal bouwlagen van kantoorpanden en ten aanzien van de verhouding tussen terreinbehoefte en het vloeroppervlak van de eerste verdieping - komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

3. HET VERANDERENDE RUIMTELIJKE SPREIDINGSPATROON VAN KANTOREN

3.1. Inleiding

In verschillende West-europese landen, waaronder Nederland werkt momenteel ruim 50 procent van de totale beroepsbevolking in de tertiaire sector. In de Verenigde Staten ligt dit percentage al boven de 60 en de verwachting is, dat in de toekomst 70 en misschien wel 80 procent van de beroepsbevolking in de tertiaire sector werkzaam zal zijn.

De oorzaken van deze tertiërisering van onze maatschappij zijn o.a. de volgende:

- a. De noodzaak om het steeds complexer wordende sociaal-economische proces beter te organiseren en te begeleiden; hierdoor ontstaan steeds meer arbeidsplaatsen in de sectoren overheid, management, research, marketing, informatie-verwerking, documentatie en onderwijs.
- b. Door de stijgende welvaart is er een versnelde groei in de vraag naar dienstverlening, zoals medische en sociale zorg, handel en zakelijke dienstverlening. Deze vraag is bovendien elastisch, d.w.z. ze neemt meer toe dan het inkomen.
- c. De toenemende bedrijfsomvang, met name in de industriële sector. Hierdoor wordt ook het industriële proces steeds complexer, waardoor er meer behoefte ontstaat aan ondersteunende dienstverlening binnen en buiten het bedrijf.
- d. De toenemende arbeidsverdeling tussen het Westen en de derde wereld. Deze laatste groep van landen biedt uitstekende mogelijkheden voor de arbeidsintensieve industriële produktie, waardoor de westerse wereld gedwongen is zich steeds meer toe te leggen op het produceren van goederen met behulp van een ingewikkelde technologie en de dienstverlening.

Het zijn vooral het eerste en het derde punt die een verklaring vormen voor de toenemende belangrijkheid van de kantorensector.

De kantoren vormden in de afgelopen jaren een duidelijke groei-sector. Ook in Nederland is er de laatste jaren sprake van een 'office boom', een belangrijke toeneming van (vooral grote) kantoorcomplexen.

Daarnaast is er een verandering merkbaar in het traditionele vestigingspatroon van deze gebouwen. Het stadscentrum is niet langer meer de sterk dominerende nieuwe vestigingsplaats van kantoren. Nieuwe kantoorgebouwen vindt men aan de stadsranden en zelfs daarbuiten.

In dit hoofdstuk wordt hieraan aandacht besteed, met name aan de oorzaken van het veranderende spreidingspatroon. Een goed inzicht in dit proces is belangrijk met het oog op de vraag of Almere in belangrijke mate nieuwe kantoorcomplexen binnen haar grenzen kan verwachten en hoe men een ontwikkeling in deze richting kan stimuleren.

Door het gebrek aan statistische gegevens kan het ruimtelijke gedrag van kantoren slechts globaal benaderd worden. Het komt erop neer dat bepaalde tendenties in dit gedrag worden opgespoord, beschreven en zoveel mogelijk worden verklaard.

3.2. Het traditionele produktiemilieu

Jarenlang waren de omstandigheden in de grootstedelijke centra zodanig, dat dit gebied voor de meeste kantooractiviteiten een ideaal produktiemilieu vormde. In Nederland vindt men de meeste kantoren dan ook in het Westen des lands, met name - in afnemende belangrijkheid - in de agglomeraties Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

Voor de traditionele concentratie van kantoren in de centra van grote steden zijn de volgende verklarende factoren te noemen:

1. Voor de te verrichten werkzaamheden in een kantoor is het noodzakelijk betrouwbare informatie snel te verkrijgen en te verwerken. Dit heeft tot gevolg dat men veel waarde hecht aan de ruimtelijke nabijheid van een groot aantal verschillende, gespecialiseerde diensten en instellingen. Deze vindt men in de centra van grote steden.

2. In de kantorensector gaat het om het verplaatsen van mensen en informatie. De kosten hiervan zijn hoog, vergeleken met de transportkosten van goederen. Teneinde deze verplaatsingskosten te minimaliseren vond er een concentratie plaats van een groot aantal verschillende activiteiten - met name uit de tertiaire sector - in het best bereikbare gebied, het stadscentrum.

De kantoren, verdrongen hier veel woningen vanwege hun grotere 'rent paying capacity'.

3. Een grootstedelijk milieu heeft een grote gevariëerde arbeidsmarkt. Hier komt nog bij dat het stadscentrum een attractief werkgebied is voor de categorie mensen waar de kantorensector het in belangrijke mate moet hebben, namelijk jonge mensen en met name jonge vrouwen. Belangrijk zijn in dit verband vooral de aanwezigheid van veel winkels en horeca-bedrijven, druk bezocht in de middagpauze en na afloop van het werk.

4. Het aanwezige pandenbestand - de zeer ruime (heren)huizen - vormde een geschikte en representatieve behuizing voor de kleine en middelgrote kantoren. Voor de grotere werden speciale panden gebouwd.

5. Een belangrijk element is ook het feit, dat een vestigingsplaats in het stadscentrum een bedrijf vaak veel prestige verleende of uit traditie voortvloeide.

Het is duidelijk dat de invloed van de genoemde vestigingsplaatsfactoren verschillend is voor de verschillende kantoortypen. Helaas is over dit onderwerp nog erg weinig bekend.

Kort samengevat kan gezegd worden dat de factoren onderlinge nabijheid, bereikbaarheid, arbeidsmarkt, prestige en traditie de belangrijkste traditionele motieven zijn voor de vestiging van kantoren in de grote stadscentra.

3.3. Het veranderende spreidingspatroon

Na de tweede wereldoorlog vertoonde de kantorensector in de hele westerse wereld een explosieve groei. Dit was gedeeltelijk een gevolg van de door de oorlog ontstane inhaalvraag en de steeds toenemende oppervlaktebehoefte per werknemer. Belangrijker in dit verband echter is de snelle groei van het aantal banken, verzekeringsmaatschappijen, overheidskantoren, (hoofd)kantoren van industriële ondernemingen en gespecialiseerde 'ondersteunings'-bedrijven (efficiency-, ingenieurs-, arbeidsbureaux, e.d.).

Deze snelle toename van het aantal kantoren gaat gepaard met een verschuiving in het bestaande vestigingspatroon van deze economische activiteit. Steeds meer nieuwe kantoren worden opgericht aan de randen van stedelijke agglomeraties en zelfs - zij het in veel mindere mate - daarbuiten.

De aantrekkingskracht van het stadscentrum is duidelijk zwakker geworden. De oorzaken hiervan zijn:

- de sterk verminderde interne toegankelijkheid van de binnensteden; door congestieverschijnselen en parkeerproblemen stijgen de produktiekosten voortdurend; er moet in dit verband op gewezen worden dat de verkeers-aantrekkende werking van kantoren aanzienlijk groter is

dan die van fabrieken.

- ruimteproblemen in de stedelijke centra; de ruimte is er schaars en bovendien zeer duur, terwijl het aanwezige - merendeels oude - pandenbestand weinig flexibel is; door de parcellering in betrekkelijk kleine bouweenheden is een aanpassing aan schaalvergroting problematisch.

Aan de stadsranden is de situatie wat dit betreft vaak veel gunstiger. Indien zo'n gebied goed bereikbaar is, van een goede stand is en er voldoende ruimte voor de kantorenbouw en het parkeren is, dan is het een aantrekkelijke vestigingsplaats van kantoren. Dit is mede het geval omdat de afstand tot het stadscentrum relatief kort is. Hierdoor is het mogelijk goede contacten te blijven onderhouden met de verschillende toeleveranciers en afnemers. Want bij dit alles mag niet uit het oog worden verloren, dat het stedelijke centrum een aantrekkelijke vestigingsplaats blijft voor een groot aantal verschillende bedrijven.

De angst dat goede contacten met leveranciers en klanten sterk bemoeilijkt worden, is vaak de grootste weerstand die overwonnen moet worden voor men besluit uit het centrum weg te trekken of een nieuw bedrijf niet in het stadscentrum te vestigen. Hierdoor is het ook grotendeels te verklaren dat kantoren niet vaak over grote afstanden - ver buiten de stadsranden - migreren. In dit verband speelt ook het mogelijke verlies van (kader)personeel een rol.

Voor een antwoord op de vraag welke type kantoren Almere in de toekomst kan verwachten, is het belangrijk te weten welke soort kantoren en/of welk deel van de kantoorwerkgelegenheid sterk gebonden is aan het grote stadscentrum en voor welke types en/of voor welk soort kantoorwerk decentralisatie minder bezwaarlijk of zelfs noodzakelijk is. Omdat er over kantoren weinig gegevens zijn, kan bovenstaande vraag slechts zeer globaal beantwoord worden.

Men kan stellen dat decentralisatie het meest voorkomt bij:

- grote kantoren en
- dat deel van de kantoorwerkgelegenheid waarbij routine-activiteiten een grote rol spelen.

Uiteraard is er tussen deze beide factoren een nauwe samenhang.

Sterk aan het stadcentrum gebonden zijn - veelal kleine - bedrijven die behoefte hebben aan veel persoonlijke externe contacten.

Het beeld dat hierboven beschreven is, is een beeld dat globaal opgaat voor alle sterk ontwikkelde landen. Toch zijn er wel verschillen. Dit geldt vooral voor de ontwikkelingen in de V.S. en Engeland. In beide landen kan men weliswaar waarnemen dat de suburbane locaties een bedreiging gaan vormen voor de traditionele stadscentra, maar dit gebeurt in de V.S. in veel sterkere mate. Hier ziet men een sterke decentralisatie van kantoren. In Engeland blijft deze sector sterk geïnteriseerd op het stadscentrum en in het bijzonder op Londen. Dit is merkwaardig omdat juist in Engeland de overheid veel maatregelen heeft genomen om de decentralisatie te bevorderen en het centrum te ontlasten, terwijl men in de V.S. op dit gebied geen overheidsingrijpen kent. Bovendien zijn de grondkosten in de Britse stedelijke centra veel hoger dan die in de V.S. en dalen ze sterk naarmate men verder van het centrum verwijderd is. In de V.S. is de grond in de suburbs bijna even duur als in het stadscentrum.

De verklaring voor het feit waarom desondanks de binding aan het centrum in Engeland zo groot is, moet waarschijnlijk voor een deel gezocht worden in het feit dat dit land wel meer dan de V.S. beschikt over aantrekkelijke, oude stadscentra en het Britse gevoel voor traditie. Verder functioneren de openbare vervoerssystemen er beter, waardoor de Britse stadscentra beter bereikbaar zijn dan die in de V.S.

In dit laatste land is de ontwikkeling sterk op de particuliere auto gebaseerd. De beste nieuwe kantoorlocaties vindt men hier bij aansluitingen op het 'Interstate Highway System' in de buurt van de betere woonwijken. Dit laatste is niet alleen van belang omdat het stafpersoneel dan dicht bij het werk kan wonen, maar biedt tevens mogelijkheden om lokaal, beter opgeleid, part-time vrouwelijk personeel in te schakelen.

In Nederland is nog erg weinig onderzoek naar kantoren en hun locatie verricht. De binding van de kantorensector met het grootstedelijk milieu blijkt in ons land uit het feit dat de aangeboden of in voorbereiding zijnde hoeveelheid kantoorruimte zich in toenemende mate in de drie westelijke provincies bevindt. De overheersende rol van de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht op dit terrein is de laatste jaren nog belangrijker geworden.

Binnen dit ruimtelijke niveau zien we ook in ons land het reeds geschetste beeld: belangrijke ontwikkelingen in de kantorensector aan de randen van de agglomeraties. Amstelveen en Rijswijk zijn hiervan twee duidelijke voorbeelden.

Amsterdam neemt nationaal gezien op dit gebied een dominerende plaats in. Ruim een derde van de beschikbare of beschikbaar komende hoeveelheid nationale kantoorruimte bevindt zich in deze stad. Doch ook hier is er een tendens tot een grotere spreiding ten gunste van vooral de 'betere' woonwijken.

Ter Hart verwacht voor de toekomst een toenemende decentralisatie van de kantorenfunctie die voornamelijk plaats zal hebben binnen de stadsgewesten van de Randstad en in de daaraan grenzende gebieden.

Wil Almere bij deze ontwikkeling een rol van betekenis gaan spelen, dan zal aan de keuze van plaatsen binnen deze nieuwe stad die bestemd worden voor de bouw van kantoren en aan de stedenbouwkundige inrichting van dit gebied en de omgeving veel aandacht moet worden geschonken.

Bij het creëren van dit nieuwe produktiemilieu is het wenselijk de volgende randvoorwaarden in acht te nemen:

1. een goede bereikbaarheid van het gebied voor het openbare vervoer, maar vooral voor auto's
2. de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte ter plaatse
3. een ligging van het gebied in de buurt van een aantrekkelijke woonwijk
4. de aanwezigheid op korte afstand van winkels en horeca-bedrijven en, indien mogelijk ook van instellingen als een postkantoor, bankfilialen e.d.
5. het aanbrengen van veel groenvoorzieningen in de nabije omgeving
6. het weren van alle industriële activiteiten uit de omgeving.

4. Het onderscheiden van verschillende locatietypen voor kantoren.

Het is duidelijk dat een juiste locatiekeuze de beste garantie biedt voor het welslagen van kantoorprojecten in Almere. Nu is het niet zo'n eenvoudige zaak om in dit opzicht tot een juiste keuze te komen.

Funken heeft hiervoor een speciale methode ontwikkeld. De factoren die van invloed zijn op het niveau van een bepaalde locatie kunnen worden onderscheiden in omgevingsfactoren ("environment") en bereikbaarheidsfactoren ("accessibility"). Tot de groep van omgevingsfactoren rekent Funken:

- a) aanwezigheid en kwaliteit van (verzamel) kantoorgebouwen en de kwaliteit van de daarin verrichte werkzaamheden
- b) kwaliteit van de omringende woonbebouwing en woonbevolking
- c) lay-out en aankleding van het omringende gebied
- d) aanwezigheid en kwaliteit van detailhandelsbedrijven.

Tot de groep van de bereikbaarheidsfactoren behoren:

- e) kwaliteit van de macro-infrastructuur
- f) kwaliteit van de micro-infrastructuur.

Om de mate van aantrekkelijkheid van een bepaald gebied voor de vestiging van kantoren te kunnen beoordelen, maakt Funken gebruik van onderstaande scoretabel, die hij heeft ontwikkeld.

Scoretabel voor omgevings- en bereikbaarheidsfactoren van kantoorgebouwen

Omgevings- en bereikbaarheidsfactoren	Maximaal haalbaar aantal punten (1)	Minimaal vereist aantal punten (2)
a) aanwezigheid en kwaliteit (verzamel) kantoorgebouwen en kwaliteit verrichte werkzaamheden	15	0 - 5 ⁺
b) kwaliteit woonbebouwing en - bevolking	20	0 - 10 ⁺
c) lay-out en aankleding gebied	35	25
d) aanwezigheid en kwaliteit detailhandel	5	0
e) kwaliteit macro-infrastructuur	10	5
f) kwaliteit micro-infrastructuur	<u>15</u>	<u>10</u>
+ indien aanwezig	100	40

Op deze manier is het mogelijk een bepaald gebied een aantal punten toe te kennen, waaruit de potenties van dat gebied voor de vestiging van kantoren valt af te lezen.

Uit de scoretabel blijkt duidelijk de zwaarte van de individuele factoren. Zo heeft de lay-out en aankleding van een gebied de grootste invloed op de kwaliteit van een kantoorlocatie (maximaal haalbaar: 35 punten), terwijl de minste invloed uitgaat van de aanwezigheid en kwaliteit van de detailhandel (max. haalbaar: 5 punten). Verder wordt een goede kwaliteit van andere kantoorgebouwen en de daarin verrichte werkzaamheden en van de woonbebouwing en - bevolking in de naaste omgeving sterk op prijs gesteld (max. haalbaar aantal punten resp. 15 en 20),

maar indien deze factoren wat minder gunstig uitvallen of indien er helemaal geen andere kantoorgebouwen en/of woningen in de buurt aanwezig zijn, is dit meestal toch geen reden om niet tot de vestiging van een kantoor op die plaats over te gaan (minimaal vereist aantal punten resp. 0 - 5 en 0 - 10).

Het behoeft geen betoog dat er geen objectieve methode is om het aantal maximaal haalbare en minimaal vereiste punten voor de onderscheiden factoren vast te stellen. Funken baseert de diverse scores op zijn eigen ervaring en die van anderen t.a.v. de rol die de locatiekeuze bij de ontwikkeling van kantoren speelt. Nu is deze ervaring vooral gebaseerd op de situatie in het Westen van Nederland en met name op die in de agglomeratie Amsterdam. Door de geheel andere situatie in Almere zou men - bij de toepassing van de tabel op deze nieuwe stad - misschien uit moeten gaan van een geheel andere scoreverdeling. Zeer waarschijnlijk moet voor Almere de factor "kwaliteit van de macro-infrastructuur" relatief het zwaarst wegen in verband met het belang van een gunstige ligging ten opzichte van de noordvleugel van de Randstad.

Aanvankelijk was het ook de bedoeling deze methode te gebruiken voor de keuze van kantoorlocaties in Almere door een grid over de (toekomstige) stad heen te leggen en daarna aan de hand van bepaalde locatiecriteria de totale score voor ieder grid te berekenen. Grids met hoge scores bieden in deze opzet goede mogelijkheden voor kantoorvestigingen.

Deze werkwijze kon echter niet worden gevolgd. De belangrijkste reden hiervoor is, dat er in Almere nog te weinig structurerende elementen vastliggen om aan een bepaald grid punten te kunnen toekennen. Dit geldt met name op het micro-niveau en een groot deel van de factoren die Funken onderscheidt zijn juist microlocatiefactoren.

Dit ontbreken van veel structuurbepalende elementen brengt echter wel als voordeel met zich mee dat men nog in staat is maatregelen te nemen om aantrekkelijke kantooromgevingen te creëren.

In dit hoofdstuk zal nu worden getracht aan de hand van een aantal locatiecriteria te komen tot een indeling van kantoorvestigingsplaatsen in een aantal verschillende locatietypen, potentiële vestigingsplaatsen voor kantoren die verschillend van aard zijn. Hierbij komt globaal ook de ligging ter sprake, met name ten opzichte van het centrum, de woonwijk en de rand van een stedelijke locatie.

Deze locatietypen kunnen als basis dienen om te komen tot een zo gevarieerd mogelijk aanbod van locatiemogelijkheden in Almere, waardoor men de meeste kans heeft kantoren van verschillende aard en omvang aan te trekken.

In het volgende hoofdstuk wordt een duidelijke uitspraak gedaan over het aantal en de ligging en omvang van de te reserveren kantoorterreinen.

Aan het eind van het vorige hoofdstuk worden 6 randvoorwaarden genoemd, waarvan moet worden uitgegaan bij het creëren van een goed productiemilieu voor kantoren in Almere. Deze randvoorwaarden zijn nagenoeg identiek aan de hiervoor genoemde omgevings- en bereikbaarheidsfactoren van Funken.

Het zal duidelijk zijn dat het onmogelijk is op één locatie aan al

deze randvoorwaarden te voldoen. Bij het kiezen van drie verschillende typen van locaties zijn alle voorwaarden echter wel te verwezenlijken. Hierbij wordt gedacht aan een centrumlocatie, een lokatie in het groen en een lokatie in of in de buurt van de woonbebouwing.

A. Een centrumlocatie

In dit kader kan nog een onderscheid gemaakt worden tussen:

1. Een lokatie in het hoofdcentrum
2. Een lokatie in de subcentra

Uitgaande van de huidige plannen kunnen hier de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:

- een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer
- de aanwezigheid op korte afstand van allerlei voorzieningen
- het weren van industriële activiteiten uit de omgeving

B. Een lokatie in het groen

Dit hoofdtype kan globaal in drie locatietypen worden onderscheiden:

1. Een groenlocatie in de kernen
2. Een groenlocatie aan de rand van de kernen
3. Een groenlocatie in de buitenruimten

Hier kunnen de onderstaande randvoorwaarden gerealiseerd worden:

- een goede bereikbaarheid voor auto's
- voldoende parkeerruimte ter plaatse
- groenvoorzieningen in de nabije omgeving
- het weren van industriële activiteiten uit de omgeving

Bovenstaande tweedeling sluit goed aan bij de verschillende eisen die kantoren stellen aan hun productiemilieu. In dit opzicht kan er globaal een onderscheid gemaakt worden tussen de volgende twee soorten kantooractiviteiten:

- a. kantoren, veelal werkend in de "researchsfeer"; die veel waarde hechten aan een royale, representatieve ligging en die daardoor ruimte-extensief zijn. Bovendien is het belangrijk dat ze goed bereikbaar zijn per auto, die ter plaatse geparkeerd kan worden. Een lokatie in het groen is voor dit soort kantoren een aantrekkelijke vestigingsplaats.
- b. de wat grotere, ruimte-intensievere kantoren met veel vrouwelijke arbeidskrachten en - maar dit valt vaak samen - kantoren die een publieksfunctie hebben en/of regelmatig contact hebben met een veelheid van instellingen. Voor deze kantoren biedt een vestigingsplaats in een stedelijk (sub)centrum goede mogelijkheden. Op bovenstaande wijze is het mogelijk bijna alle in het vorige hoofdstuk genoemde randvoorwaarden te realiseren. Het is echter niet uitgesloten dat er één niet of onvoldoende gerealiseerd wordt, namelijk de ligging in of in de buurt van een aantrekkelijke woonwijk. Als derde hoofdtype moet dan ook onderscheiden worden:

C. Een lokatie in of in de buurt van de woonbebouwing

Hierbinnen kan dan als volgt gedifferentieerd worden:

1. Een lokatie bij een winkelsteunpunt
2. Een lokatie tussen de woonbebouwing
3. Een lokatie aan de rand van de woonbebouwing
4. Een lokatie op een bedrijventerrein in of in de buurt van een woongebied.

Uiteraard kan bij een dergelijke lokatie ook aan andere randvoorwaar-

den worden voldaan, zoals een goede bereikbaarheid voor auto's of het creëren van groenvoorzieningen in de nabije omgeving.

De aantrekkelijkheid van de kantoorlocatie in of in de buurt van de woonbebouwing is vooral gelegen in het feit dat hier vaak relatief kleine, goedkope kantoorruimte gerealiseerd kan worden, bijv. in de vorm van een woning die gebruikt wordt als kantoor. Ook vindt men er veel "kantoren" aan huis.

Een ander voordeel van een locatie in of bij een woongebied is het gemak, waarmee vaak part-time vrouwelijke arbeidskrachten kunnen worden aangetrokken. Ook de nabijheid van de potentiële klanten is een gunstige factor.

Verder ondersteunt een dergelijke locatie de pogingen om de woon-werkafstand zo klein mogelijk te houden.

Wanneer de locatietypen die in dit hoofdstuk zijn onderscheiden nader worden bestudeerd, valt het op dat er drie typen zijn die nagenoeg hetzelfde inhouden. Dit zijn: een locatie aan de rand van de woonbebouwing, een groenlocatie in de kernen en een groenlocatie aan de rand van de kernen. Deze drie worden als één locatietype beschouwd: een locatie aan de rand van de woonbebouwing.

Resumerend komen we dus tot een onderscheid in de volgende locatietypen voor kantoren:

1. Een locatie in het hoofdcentrum
2. Een locatie in de subcentra
3. Een groenlocatie in de buitenruimten
4. Een locatie bij een winkelsteunpunt
5. Een locatie tussen de woonbebouwing
6. Een locatie aan de rand van de woonbebouwing
7. Een locatie op een bedrijventerrein in of in de buurt van een woongebied.

Deze mogelijkheden kunnen in Almere uiteraard niet alle in korte tijd gerealiseerd worden. Het is trouwens de vraag of dit ook op de lange termijn gezien, wenselijk is. Een al te grote versnippering in dit opzicht zou er toe kunnen leiden, dat men niet in staat is ergens een optimale vestigingsplaats voor kantoren te creëren.

Welke en hoeveel locaties er uiteindelijk ook gekozen zullen worden, het is onder alle omstandigheden noodzakelijk er voor te zorgen dat ze goed bereikbaar zijn.

5. Interpretatie van de uitkomsten

5.1. Inleiding

In hoofdstuk 2 hebben we getracht een raming te geven van het aantal arbeidsplaatsen in kantoren in Almere in 1985. Tevens zijn een aantal alternatieven gegeven voor wat betreft de verdeling van het aantal kantoorarbeidsplaatsen over de verschillende kernen. Ten slotte werd in dit hoofdstuk de ruimtebehoefte per kantoorarbeidsplaats geschat. In hoofdstuk 3 werd ingegaan op het veranderende ruimtelijke spreidingspatroon van kantoren. Tevens werden er een zestal randvoorwaarden t.a.v. de plaatskeuze van deze gebouwen geformuleerd. Dit leidde tot hoofdstuk 4, waarin in concreto werd ingegaan op de mogelijke lokatietypen voor kantoren in Almere.

In dit hoofdstuk zullen we trachten te komen tot een interpretatie van de gegevens uit de vorige hoofdstukken en van daaruit tot een concrete aanbeveling over de omvang en exacte situering van kantoren in Almere tot 1985.

Allereerst zullen we ingaan op de te realiseren hoeveelheid bruto vloeroppervlakte aan kantoren voor de periode 1976 - 1985 per kern. Daarna komt de gewenste exacte situering van deze oppervlakte binnen de kernen aan de orde. Ten slotte zullen we nog iets zeggen over de wijze van realisering van kantoorpanden in Almere.

5.2. De te realiseren hoeveelheid kantoorruimte per kern over de periode 1976 - 1985

De in paragraaf 2.3 weergegeven raming van het aantal arbeidsplaatsen in kantoorgebouwen in 1985 was gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de taakstelling t.a.v. bevolking, beroepsbevolking en arbeidsplaatsen in Almere tot 1985.
- de verdeling van het aantal arbeidsplaatsen over de sectoren en m.n. de verdeling binnen de tertiaire sector over de verschillende bedrijfsklassen.
- het percentage werkzame personen per bedrijfsklasse dat in kantoorgebouwen werkt.

De twee laatste uitgangspunten zullen een nadere motivering krijgen c.q. aanpassing ondergaan aan de hand van de resultaten van het nog te verrichten onderzoek naar regionale en lokaal verzorgende diensten en instellingen.

Op basis van de onderstaande overwegingen gaan wij ervan uit, dat het aantal arbeidsplaatsen gelijk is aan het aantal beroepspersonen en dat derhalve de komst van het aantal arbeidsplaatsen in de tijd parallel verloopt met de komst van de bewoners.

Deze overwegingen - gezien vanuit de tertiaire sector- zijn de volgende:

- in hoofdstuk 3 is aangegeven dat in ons land belangrijke ontwikkelingen in de kantorensector aan de randen van de agglomeraties zijn waar te nemen; de dienstensector is niet meer gebonden aan het centrum van de grote stad.
- het feit dat de voorkomende leegstand van kantoorgebouwen in de Randstad voor een groot deel kwalitatief (verouderde gebouwen) en conjunctureel bepaald is.

Uit een recent onderzoek naar de kantorensector in de Haagse agglomeratie blijkt o.a., dat de "oudbouw markt" en met name de villamarkt

als ingestort moet worden beschouwd. Mede hierdoor houdt men er ernstig rekening mee dat er over 2 tot 3 jaar ernstige tekorten in de kantorensector ontstaan.

- de aantrekkelijke ligging van Almere t.o.v. het noordelijke deel van de Randstad, zeker wanneer de nodige infrastructurele werken zijn gerealiseerd.

Op basis van het bovenstaande komen we tot de volgende raming van het aantal kantoorarbeidsplaatsen in Almere voor de periode 1976 - 1985. (aantal kantoorarbeidsplaatsen bedraagt 21% van het totale aantal arbeidsplaatsen; zie 2.3)

	<u>Inwoners</u>		<u>Arbeidsplaatsen</u>		<u>Kantoorarbeidsplaatsen</u>	
	p.j.	cum.	p.j.	cum.	p.j.	cum.
1976	600	600	220	220	45	45
1977	2400	3000	860	1080	180	225
1978	3000	6000	1080	2160	225	450
1979	6000	12000	2160	4320	455	905
1980	6000	18000	2160	6480	455	1360
1981	6900	24900	2480	8960	520	1880
1982	7200	32100	2590	11550	545	2425
1983	7800	39900	2810	14360	590	3015
1984	8100	48000	2910	17270	610	3625

De volgende vraag die gesteld moet worden is hoe dit aantal van ongeveer 3.600 kantoorarbeidsplaatsen tot 1985/zal zijn over de drie woon- /verdeeld kernen in Almere. In 2.4 zijn voor deze verdeling een vijftal alternatieven gegeven. Hierbij is ook gesteld dat de uiteindelijke verdeling o.a. zal afhangen van de volgende vragen: - zal het aantal arbeidsplaatsen zich over de kernen verspreiden naar rato van het inwoner-aantal van die kernen?
- zal de procentuele verdeling van het aantal arbeidsplaatsen over de bedrijfsklassen voor alle woonkernen hetzelfde zijn of zullen hierin aanmerkelijke verschillen optreden als gevolg van klustervorming?

Tot op heden is er nog geen diepaand onderzoek gedaan dat gericht is op de beantwoording van deze vragen. Wellicht dat het reeds eerder genoemde nog uit te voeren onderzoek naar de regionale en lokaal verzorgende diensten en instellingen enig licht op de zaak kan werpen. Aan de andere kant is te verwachten dat de uiteindelijke verdeling over de kernen mede bepaald zal worden door enerzijds de chronologie in de start van de uitvoering van de diverse woonkernen met name de periodes die daar tussen liggen en anderzijds door het te voeren vestigingsbeleid.

Op basis van een aantal hierna te noemen overwegingen zouden wij t.a.v. de verdeling van het aantal kantoorarbeidsplaatsen over de kernen willen kiezen voor alternatief 5(zie 2.4) Almere-Haven en Almere-Drie"verliezen" 10% resp. 40% van het aantal kantoorarbeidsplaatsen aan Almere-Stad, terwijl de kantoorarbeidsplaatsen in de secundaire sector en de bouwnijverheid - voorzover deze gelokaliseerd zijn in kantoorpanden - tevens gerealiseerd worden in Almere-Stad.

Deze overwegingen zijn de volgende:

- Almere-Haven zal enkele jaren de enige vestigingsplaats zijn voor kantoren in Almere; daarentegen zal Almere-Drie, door de latere start, stevige concurrentie ondervinden van Almere-Stad
- zodra secundaire sector en bouwnijverheid overgaan tot het realiseren van separate kantoorpanden, zij dit willen realiseren op de meest representatieve lokatie in Almere namelijk het hoofdcentrum
- Almere-Stad de functie van verzorgingscentrum zal krijgen voor geheel Almere.

Aan de andere kant dienen bovenstaande "verlies"-percentages als maxima geïnterpreteerd te worden. Immers het uitgangspunt voor het vestigingsbeleid dient te zijn dat per kern het aantal arbeidsplaatsen en het aantal beroepspersonen niet te veel van elkaar mag afwijken. Als instrument hiertoe kunnen o.a. worden gebruikt de vestiging van lokaal- en regionaal verzorgende instellingen, omdat dit soort vestigingen wellicht nog het meest te sturen zijn. Tevens zou een doelbewuste spreiding van clusters van bedrijven over de verschillende kernen moeten worden nagestreefd.

Op basis hiervan komen we tot de volgende spreiding van het aantal kantoorarbeidsplaatsen over de kernen in 1985.

	Almere-Haven	Almere-Stad	Almere-Drie	Totaal
Aantal inwoners	22.500	19.200	6.300	48.000
Aantal arbeidsplaatsen	8.100	6.910	2.260	17.270
Aantal kantoorarbeids- plaatsen:				
- naar inwoneraantal ¹⁾	1.690	1.440	470	3.600
- volgens alternatief 5	1.315	2.045	240	3.600

Voor wat betreft de verdeling van het aantal arbeidsplaatsen in de tijd geldt de uitspraak dat de komst van het aantal arbeidsplaatsen parallel loopt met de komst van de bewoners. Aan de hand van deze stelling kunnen we de volgende tabel opzetten:

Verdeling aantal kantoorarbeidsplaatsen in de tijd²⁾

	Almere-Haven		Almere-Stad		Almere-Drie		Almere-Totaal	
	p.j.	cum.	p.j.	cum.	p.j.	cum.	p.j.	cum.
1976	39	39	-		-		39	39
1977	145	184	-		-		145	184
1978	171	355	-		-		171	355
1979	263	618	164	164	-		427	782
1980	210	828	245	409	-		455	1237
1981	171	999	327	736	33	33	531	1768
1982	145	1144	389	1125	46	79	580	2348
1983	105	1249	450	1575	70	149	625	2973
1984	66	1315	470	2045	91	240	627	3600
	1315		2045		240		3600	

1) komt overeen met 21% van aantal arbeidsplaatsen

2) uit verdeling van aantal beroepspersonen in de tijd (tabel 2.2) is een procentuele verdeling afgeleid; deze verdeling is gehanteerd om in deze tabel het totaal aantal kantoorarbeidsplaatsen (zie vorige tabel) te verdelen in de tijd

Aan de hand van de laatste tabel kunnen we de jaarlijkse hoeveelheid in gebruik te nemen bruto kantooroppervlakte berekenen, ervan uitgaande dat alle veronderstellingen juist blijken te zijn en dat per kantoorarbeidsplaats 25 m² aan bruto (= in pandige) ruimte benodigd is.

Voor een berekening van de jaarlijkse hoeveelheid gereed te komen bruto kantooroppervlakte is een uitspraak nodig inzake de mate waarin op voorraad gebouwd moet worden en inzake de vraag wat een normaal aanvaardbaar percentage voor leegstand is.

Voor snelgroeiende steden is het onderscheid tussen leegstand en voorraad feitelijk niet te maken. Uit de literatuur blijkt dat 5 - 8% van het bestaande kantoorareaal gezien wordt als een aanvaardbaar percentage voor leegstand. Daarentegen kende Zoetermeer in 1975 een voorraad van 60%, een percentage dat hoofdzakelijk werd bepaald door de in aanbouw zijnde zogenaamde "kantorenstrook".

Bij de berekening van de jaarlijkse hoeveelheid gereed te komen bruto kantooroppervlakte zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het normaal aanvaardbare percentage voor leegstand wordt gesteld op 10% van het bestaande areaal
- het op voorraad bouwen laat zich voor Almere-Haven als volgt vertalen: tot 1980 per jaar een voorraad van 30% van het areaal; deze voorraad moet in de periode 1980 - 1985 geleidelijk worden ingelopen
- het op voorraad bouwen laat zich voor Almere-Stad en Almere-Drie als volgt vertalen: tot 1985 per jaar een voorraad van 30% van het areaal; het inlopen van deze voorraad geschiedt na 1984.

Het percentage van 30% voorraad wordt aanvaardbaar geacht, gezien de noodzaak t.b.v. de acquisitie over een ruim aanbod te kunnen beschikken. Aan de andere kant moet het percentage niet te hoog zijn gezien de mogelijke nadelige (psychologische) effecten van een te grote leegstand.

Samenvattend kunnen we stellen dat tot 1985 ongeveer 115.000 m² bruto kantooroppervlakte in Almere gerealiseerd moet worden. Hierbij is dan rekening gehouden met een normaal aanvaardbaar percentage leegstand en een voorraad van ongeveer 17.000 m² in Almere-Stad en Almere-Drie. In een volgende paragraaf zullen we nader ingaan op de gewenste locaties van deze kantoorruimte in Almere-Haven en Almere-Stad en de daarbij behorende terreinbehoefte.

Te realiseren hoeveelheid bruto kantoorvloeroppervlakte per jaar per kern.

	1	2	3	4	5	6
	jaar	aantal arb.pl.	in gebruik te nemen opp.	als 3 + 10% leegstand	voorraad	totaal te realiseren(4 + 5)
Almere-Haven	1976	39	975 m ²	1070 m ²	+ 290 m ²	1360 m ²
	1977	145	3625 m ²	3990 m ²	+ 1090 m ²	5080 m ²
	1978	171	4275 m ²	4700 m ²	+ 1280 m ²	5980 m ²
	1979	263	6575 m ²	7230 m ²	+ 1975 m ²	9205 m ²
	1980	210	5250 m ²	5775 m ²	- 955 m ²	4820 m ²
	1981	171	4275 m ²	4700 m ²	- 920 m ²	3780 m ²
	1982	145	3625 m ²	3990 m ²	- 920 m ²	3070 m ²
	1983	105	2625 m ²	2890 m ²	- 920 m ²	1970 m ²
	1984	66	1650 m ²	1815 m ²	- 920 m ²	895 m ²
Totaal	1315	32.875 m ²	36.160 m ²	0	36.160 m ²	
Almere-Stad	1979	164	4100 m ²	4510 m ²	+ 1230 m ²	5740 m ²
	1980	245	6125 m ²	6740 m ²	+ 1840 m ²	8580 m ²
	1981	327	8175 m ²	8990 m ²	+ 2450 m ²	11440 m ²
	1982	389	9725 m ²	10700 m ²	+ 2920 m ²	13620 m ²
	1983	450	11250 m ²	12375 m ²	+ 3375 m ²	15750 m ²
	1984	470	11750 m ²	12925 m ²	+ 3525 m ²	16450 m ²
Totaal	2045	51.125 m ²	56.240 m ²	+15340 m ²	71.580 m ²	
Almere-Drie	1981	33	825 m ²	910 m ²	+ 250 m ²	1160 m ²
	1982	46	1150 m ²	1265 m ²	+ 345 m ²	1610 m ²
	1983	70	1750 m ²	1925 m ²	+ 525 m ²	2450 m ²
	1984	91	2275 m ²	2500 m ²	+ 680 m ²	3180 m ²
Totaal	240	6000 m ²	6600 m ²	+ 1800 m ²	8400 m ²	
Generaal						
Totaal	<u>3.600</u>	<u>90.000 m²</u>	<u>99.000 m²</u>	<u>+17.140 m²</u>	<u>116.140 m²</u>	

5.3. De te realiseren hoeveelheid woningen annex "kantoor"ruimte per kern over de periode 1976 - 1985

In de paragrafen 2.4 en 2.5 is berekend, dat Almere tot 1985, 400 "kantoor"arbeidsplaatsen in woningen annex "kantoor"ruimte moet kunnen herbergen en dat dit met zich meebrengt dat er in dat jaar 6000 m² bruto "kantoor"vloeroppervlak voor dit doel gerealiseerd moet zijn.

Een verdeling van deze hoeveelheid over de onderscheiden kernen naar rato van de inwoneraantallen in 1985 geeft het volgende beeld te zien:

Almere-Haven	190 arbeidsplaatsen	2850 m ² bruto vloeroppervlak
Almere-Stad	160 arbeidsplaatsen	2400 m ² bruto vloeroppervlak
Almere-Drie	50 arbeidsplaatsen	750 m ² bruto vloeroppervlak

Om ten aanzien van een aantal woningen tijdig specifieke voorzieningen aan te kunnen brengen, zodat ze in het bijzonder geschikt zijn voor "kantoor"werk wordt in deze paragraaf een raming gemaakt van het aantal woningen annex "kantoor"ruimte per kern over de periode 1976 - 1985.

Voor wat betreft de verdeling van het aantal arbeidsplaatsen in de tijd is er weer van uitgegaan dat de komst ervan parallel loopt met de komst van de bewoners.

Verder is er aangenomen dat een woning annex "kantoor"ruimte gemiddeld 1,5 arbeidsplaats herbergt.

Op basis van deze uitgangspunten is de volgende tabel opgezet.

Verdeling aantal woningen annex "kantoor"ruimte per kern in de tijd

	Almere-Haven		Almere - Stad		Almere-Drie		Almere-Totaal	
	Arbeids- plaatsen	Wooneen- heden	Arbeids- plaatsen	Wooneen- heden	Arbeids- plaatsen	Wooneen- heden	Arbeids- plaatsen	Wooneen- heden
1976	6	4	-	-	-	-	6	4
1977	21	14	-	-	-	-	21	14
1978	25	17	-	-	-	-	25	17
1979	38	25	13	9	-	-	51	34
1980	30	20	19	13	-	-	49	33
1981	25	17	26	17	7	5	58	39
1982	21	14	30	20	10	7	61	41
1983	15	10	35	23	14	9	64	42
1984	9	6	37	25	19	12	65	43
	<u>190</u>	<u>127</u>	<u>160</u>	<u>107</u>	<u>50</u>	<u>33</u>	<u>400</u>	<u>267</u>

5.4. Lokaties van kantoren in Almere en de terreinbehoefte

In hoofdstuk 4 is gesteld dat elk bedrijf bij kantoorvestiging haar eigen lokatiecriteria zal hanteren. Vanuit deze constatering is getracht te komen tot een onderscheid van lokatietypen op een zodanige wijze dat zoveel mogelijk lokatiecriteria tot hun recht komen.

Het resultaat was een onderscheid in de volgende zeven lokatietypen:

- 1 - in het hoofdcentrum van Almere
- 2 - in de subcentra (centra van de kleinere kernen + subcentra van de hoofdkern)
- 3 - in de buitenruimte
- 4 - bij winkelsteunpunten
- 5 - tussen de woonbebouwing
- 6 - aan de rand van de woonbebouwing
- 7 - op een klein bedrijventerrein in de woongebieden

Realisering van deze lokatietypen geeft een dermate gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden voor kantoren in Almere, dat aan praktisch alle lokatie-wensen van bedrijven kan worden tegemoet gekomen.

In de vorige twee paragrafen van dit hoofdstuk is een raming gegeven van de benodigde bruto kantoorvloeroppervlakte per jaar per kern. De vraag rijst nu op welke lokaties binnen de kernen deze oppervlakten gerealiseerd moeten worden.

Bij de beantwoording van deze vraag moeten we rekening houden met de volgende twee overwegingen:

- a) is het wenselijk alle zeven lokatietypen in Almere te realiseren
- b) hoe moeten we de benodigde kantoorvloeroppervlakte verdelen over de lokatietypen

ad a.

Om verschillende redenen - o.a. het behoud van het karakter van de buitenruimte en de integratie van wonen en werken - is het niet wenselijk om de groenlokatie in de buitenruimte van Almere te realiseren. Om dit belangrijke lokatietype toch zoveel mogelijk tegemoet te komen, moet als eis worden gesteld, dat er binnen de kernen vestigingsmogelijkheden gerealiseerd worden die het karakter dragen van "kantoor-terreinen in het groen". Dit zou kunnen geschieden door bij lokatietype 7 als eis te stellen, dat het kleine bedrijventerrein moet grenzen aan de buitenruimte en/of een groene wig.

Verder moeten we aantekenen dat - zeker voor een kleine kern als Almere-Haven - het onderscheid tussen de typen 2 en 3 en tussen de typen 4 en 5 slechts gradueel van aard is. Concluderend kunnen we stellen dat in Almere-Haven de volgende 3 lokatiemogelijkheden gerealiseerd moeten worden:

- I - in het centrum (lk.type 2)
- II - verspreid in de woongebieden (lokatie type 4 en 5)
- III - op een bedrijventerrein (lokatie type 6 en 7)
Voorgesteld wordt het terreintje 1 J hiervoor te nemen, omdat dit zowel grenst aan de centrale ontsluitingsweg, als aan de woonbebouwing en de oostelijke groene wig van Almere-Haven.

Voor Almere-Stad zullen in principe eveneens deze drie lokatiemogelijkheden gerealiseerd moeten worden, uiteraard aangevuld met de vierde mogelijkheid, nl. in het hoofdcentrum.

ad b.

Het is niet mogelijk om de totale benodigde kantoorvloeroppervlakte exact te verdelen over de verschillende lokatietypen, uitgaande van voorkeuren geuit door het bedrijfsleven. Derhalve zullen we van een raming (taakstelling) inzake de spreiding van het aantal arbeidsplaatsen over de lokatietypen moeten uitgaan.

Voorgesteld wordt om voor Almere-Haven de volgende verdeling te hanteren:

Totaal aantal kantoorarbeidsplaatsen(zie par. 5.2):	1315	(100%)
waarvan op I (centrum)	655	(50%)
" " II (in woongebieden)	130	(10%)
" " III (terrein l J)	530	(40%)

De terreinbehoefte is te berekenen op basis van veronderstellingen ten aanzien van het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage (de verhouding tussen bebouwd oppervlak en netto terreinbehoefte) en de verhouding netto/bruto terreinbehoefte. Deze drie factoren zullen per lokatie verschillen. Het geheel van veronderstellingen en berekeningen is weergegeven in de volgende tabel.

Terreinbehoefte kantoren in Almere-Haven in 1985

Lokatie type	I	II	III
aantal kantoorarbeidsplaatsen	655	130	530
bruto kantoorvloeroppervlak in m ²	18.010	3.575	14.575
aantal bouwlagen (gem)	3	1,5	2
bebouwd oppervlak (in m ²)	6.000	2.400	7.250
bebouwingspercentage (in %)	100	70	50
netto terreinbehoefte (in m ²)	6.000	3.500	14.500
verhouding netto-bruto terrein	90:10	70:30	70:30
bruto terreinbehoefte (in m ²)	6.600	5.000	20.000

Zoals uit paragraaf 5.3 is gebleken, wordt het aantal "kantoor"arbeidsplaatsen in woningen annex "kantoor"ruimte voor Almere-Haven in 1985 gereemd op 190 man. Dit betekent dat in de woongebieden (II) van deze kern nog eens 2.850 m² "kantoor"vloeroppervlak gerealiseerd moet worden.

Resumerend kan voor Almere-Haven het volgende worden geconcludeerd:

In deze kern moeten ca 1300 kantoorarbeidsplaatsen gerealiseerd worden; hiervoor is ca. 35.000 m² kantoorvloeroppervlakte nodig.

Voorgesteld wordt om van het totale aantal kantoorarbeidsplaatsen:

- 50% te lokaliseren in het centrum; netto terreinbehoefte: 6.000 m²
- 10% te lokaliseren in de woongebieden; netto terreinbehoefte: 3.500 m²
- 40% te lokaliseren op een speciaal daarvoor in te richten "kantoorterrein" als onderdeel van het bedrijventerrein l J; netto terreinbehoefte 14.500 m².

Verder dient in de diverse woningbouwprogramma's voor Almere-Haven ca. 2.800 m² kantoorvloeroppervlakte te worden opgenomen ten behoeve van 190 arbeidsplaatsen in woningen annex "kantoor"ruimte.

5.5. Realisering van kantoren

Aan het marktgedrag van de tertiaire sector op de onroerendgoedmarkt wordt in deze nota betrekkelijk weinig gezegd. Voor een deel vindt dit zijn oorzaak in het feit dat over de problematiek vanuit de literatuur moeilijk een beeld kan worden gevormd.

Eenzijds heeft het marktgedrag betrekking op de lokatiekeuze en de veranderingen hierin; hieraan zijn de hoofdstukken 3 en 4 gewijd.

Anderzijds heeft het marktgedrag betrekking op huren versus kopen van kantoorpanden, de huur- c.q. koopprijs, etc.

Hieronder volgen - meer in "stellingenvorm" - een aantal overwegingen m.b.t. het marktgedrag van de tertiaire sector, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de realisering van kantoorpanden:

- de verhouding tussen huur- en kooppannen slaat de laatste jaren duidelijk door ten gunste van huurpannen; de huurpannen maken nu meer dan 50% uit van het totale aanbod. Oorzaken hiervan zijn o.a. de wens om financieringslasten af te wentelen, de wenselijkheid om snel van gebouw te kunnen verwisselen, overeenkomstig veranderde behoefte inzake aard van het gebouw etc. De tendens naar meer huren van panden betekent o.a. dat de lokatiekeuze meer dan voorheen wordt bepaald door het beschikbaar zijn van te verhuren ruimte. Een belangrijke faktor bij het verwerven van werkgelegenheid zal derhalve zijn het creëren van een aanbod van kantoorpanden.
- bij het realiseren van huurpannen door derden moet rekening worden gehouden met een gemiddelde voorbereidingstijd van 2 jaar. Gemiddeld 1 jaar is benodigd voor het afsluiten van een contract tussen R.I.J.P. en derden (zeker wanneer kantoorpanden onderdeel vormen van een pakket); voor de bouwtijd kan men eveneens gemiddeld een jaar rekenen.
- het verdient aanbeveling dat in de beginfase van Almere de overheid een bepaald gedeelte van de huurpannen in eigen beheer realiseert (te denken valt aan een percentage van 20). Op deze wijze kan de overheid effectieve invloed uitoefenen op de huurmarkt van kantoorpanden bijv. door middel van prijszetting en het vestigingsbeleid.
- het verdient aanbeveling om bij de realisering van kantoorpanden de nadruk te leggen op het creëren van kleine eenheden tot 1000 m².