



Gemeente Amsterdam
Dienst Onderzoek en Statistiek

Marktanalyse Daalwijdreefzone

Eindrapportage

Project: 5113

In opdracht van: Stadsdeel Zuidoost, sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

drs. Carine van Oosteren

drs. Peter van Hinte

Weesperstraat 79
1018 VN Amsterdam
Telefoon 020 527 9412
c.oosteren@os.amsterdam.nl

Postbus 658
1000 AR Amsterdam
Fax 020 527 9595
www.os.amsterdam.nl

Amsterdam, januari 2005

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Samenvatting en conclusies | 5 |
| Inleiding | 9 |
| 1 Vraag naar bedrijfshuisvesting | 11 |
| 1.1 Toelichting op telefonische enquête | 11 |
| 1.2 Resultaten telefonische enquête | 12 |
| 1.3 Resultaten ander onderzoek | 16 |
| 2 Confrontatie vraag en aanbod | 21 |
| 2.1 De behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting | 21 |
| 2.2 Vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting | 22 |
| 2.3 Concurrerend nieuw aanbod tot 2010 | 23 |

Samenvatting en conclusies

De sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling heeft grootse plannen met de Daalwijdreefzone. Om te toetsen hoe reëel deze plannen zijn heeft O+S een marktanalyse uitgevoerd.

Deze toets bestaat uit drie delen. Een telefonisch onderzoek onder 100 bedrijven, een vergelijking van de resultaten van dit onderzoek met de resultaten van eerdere, soortgelijke onderzoeken en een confrontatie van vraag en aanbod.

Resultaten telefonisch onderzoek

Er zijn interviews gehouden met 100 ondernemers, die tot de potentieel geschikte bedrijfstakken voor de Daalwijdreefzone behoren: groothandelsbedrijven, bedrijven uit de zakelijke dienstverlening en paramedische bedrijven. Omdat het aantal bedrijven dat geïnterviewd is beperkt is, zijn de resultaten niet direct bruikbaar om uitspraken te doen over alle bedrijven in Amsterdam. Echter, vergelijking van de resultaten met eerdere, grotere onderzoeken wijst uit dat de meeste onderzoeksresultaten goed overeenkomen.

Eén op de vijf geïnterviewde bedrijven heeft verhuisplannen. Dit zijn overwegend bedrijven in de zakelijke dienstverlening. De belangrijkste redenen zijn ontevredenheid over de huidige huisvesting, met name een te hoge huur en niet representatieve huisvesting.

De verhuiscandidate bedrijven is gevraagd wat zij belangrijk vinden aan een locatie. Het blijkt dat de Daalwijdreefzone over een aantal kenmerken beschikt die in de smaak vallen bij bedrijven. Dit zijn:

- betaalbare en kleinschalige bedrijfsruimte
- goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer
- een multiculturele omgeving
- goede bereikbaarheid per auto
- voldoende parkeergelegenheid

Op andere aspecten die ondernemers belangrijk vinden aan een locatie scoort de Daalwijdreefzone minder sterk. Het gaat vooral om verschillende aspecten van veiligheid: weinig drugoverlast, voldoende sociale controle, weinig of geen criminaliteit en een veilig gevoel overdag op straat.

De verhuiscandidate bedrijven vinden representatieve huisvesting belangrijk maar ook dat er meerdere bedrijven in een gebouw kunnen zitten en dat het gebouw over een multifunctionele en flexibele inrichting beschikt.

Een woon-werkpand of een bedrijfsverzamelgebouw met de volgende voorzieningen wordt het aantrekkelijkst gevonden: telecommunicatie en internetvoorzieningen, vergaderruimte en parkeerruimte voor bezoekers.

De Daalwijdreefzone is nog niet erg bekend bij ondernemers. Dit geldt echter evenzeer voor de meeste andere locaties die net ontwikkeld zijn of nog ontwikkeld moeten worden.

Vergelijking met resultaten eerdere onderzoeken

De resultaten van de telefonische enquête zijn vergeleken met eerdere onderzoeken, op basis van meer waarnemingen. Hieruit blijkt dat de meeste resultaten van de telefonische enquête goed overeenkomen met de resultaten van eerdere onderzoeken.

Er zijn enkele verschillen en aanvullingen. Zo zijn bedrijven met 6 tot en met 9 werknemers in dienst het meest verhuiscgeneigd, terwijl uit de telefonische enquête bleek dat verhuiscgeneigde bedrijven vaak nog kleiner zijn.

De bereikbaarheid per auto is voor grotere bedrijven belangrijker dan voor kleinere bedrijven. Bedrijven willen graag kunnen beschikken over een receptie, kantine en parkeerruimte.

Bijgestelde prognose behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting

O+S heeft eerder een prognose gemaakt van de behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting voor de periode 2003-2006. Deze raming is neerwaarts bijgesteld op basis van de huidige economische vooruitzichten en komt nu op een vraag van 18.000 m² per jaar. Er is vooral veel behoefte aan bedrijfsruimte in plinten, onderstukken en bedrijfsverzamelgebouwen. Ook is er veel behoefte aan woon/werkwoningen.

Confrontatie vraag en aanbod

Uit de bijgestelde prognose blijkt dat de behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting 18.000 per jaar is. Het aanbod is met 38.000 m² per jaar ongeveer twee keer zo groot. Het grootste deel van het aanbod is echter gevestigd op bedrijfslocaties. Het aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting in woongebieden, de favoriete vestigingslocatie voor kleinere ondernemingen, blijft achter bij de vraag. Het tekort wordt momenteel op 13.000 m² per jaar geraamd.

In de periode tot 2010 zal er in totaal zo'n 70.000 m² aan kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte in woongebieden bijkomen, nog afgezien van de geplande capaciteit van 28.000 m² in de Daalwijdreefzone. Het totaal is meer dan genoeg om het hiervoor berekende tekort weg te werken.

Aanbevelingen

Vergeleken met de andere locaties heeft de Daalwijdreefzone een aantal pluspunten:

- concurrerende prijs
- gunstige ligging
- goede ontsluiting voor auto en OV
- kleinschalige karakter, biedt mogelijkheden voor combinatie wonen en werken

Er zijn echter ook minder gunstige uitgangspunten. Zo is de locatie nog redelijk onbekend en laat het imago van de buurt op dit moment te wensen over. Uit een recent onderzoek naar de veiligheid in winkel- en bedrijvengebieden in Amsterdam blijkt dat het gebied in Zuidoost waar de Daalwijdreefzone toe behoort relatief slecht scoort op objectieve en subjectieve veiligheid.¹

¹ Scorekaart Veilig Ondernemen in Amsterdam

Volgens instanties als het CBS en de Kamer van Koophandel trekt de economie weer aan. Uit de laatste ERBO-enquête van de Kamer van Koophandel blijkt dat verwachtingen van ondernemers voor de nabije toekomst gunstig zijn, vooral de bedrijven uit de dienstensector. Dit zal na enige tijd doorwerken in het verhuisgedrag van bedrijven. Uit eerder onderzoek is bekend dat bedrijven minder verhuisgeneigd zijn in perioden dat de economie zich minder gunstig ontwikkelt, maar dat dit verandert naarmate de economie verbetert.²

Op dit moment is er nog een tekort aan kleinschalige bedrijfshuisvesting in woonwijken. Naar verwachting zal dit tekort in de periode tot 2010, wanneer ook de Daalwijdreefzone zal worden opgeleverd, worden weggewerkt. Of bedrijven zullen kiezen voor een locatie in de Daalwijdreefzone en om wat voor soort bedrijven het zal gaan, kan moeilijk voorspeld worden.

Het verdient aanbeveling om de ontwikkeling van de Daalwijdreefzone gefaseerd te laten plaatsvinden, om eventuele risico's te minimaliseren. Het lijkt verstandig om een start te maken met de stadsstraat. Hier zijn kleinere bedrijfsruimten gepland, vaak gecombineerd met wonen. Uit het telefonisch onderzoek blijkt dat er behoefte is aan dit type bedrijfshuisvesting. Verhuisgeneigde bedrijven uit Zuidoost zouden hier goed terecht kunnen. Het voordeel van bedrijven uit Zuidoost benaderen voor deze locatie is dat ze al bekend zijn met de omgeving en niet zullen schrikken van het imago.

In een latere fase kan de Daalwijdreef zelf in ontwikkeling worden genomen. Deze locatie is ook aantrekkelijk voor bedrijven uit de rest van Amsterdam en omgeving.

² Bedrijfsmigratie in de Amsterdamse regio, 1998-2004, O+S, 2005

Inleiding

Stadsdeel Zuidoost zit midden in een veranderingsproces. De werkgelegenheid is de afgelopen jaren toegenomen, ongeveer evenveel als het Amsterdamse gemiddelde. Behalve grootschalige werkgelegenheid, die vooral geconcentreerd is op locaties als Amstel III, de Arena en de Amsterdamse Poort is er ook kleinschalige bedrijvigheid in het stadsdeel. Naar verwachting zal de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte in de toekomst nog groter zijn.³

De Daalwijdreef wordt door Decisio genoemd als geschikte locatie op de korte termijn voor kleinschalige lokale ondernemers (kantoorachtig en productgerelateerd), bedrijvigheid van buiten het stadsdeel (detailhandel, horeca en (zakelijke) dienstverlening), en op langere termijn ook voor middelgrote tot grote bedrijven en kantoren.⁴

Daalwijdreefzone

De Daalwijdreef is een hooggelegen dreef in de noordrand van het vernieuwingsgebied van de Bijlmermeer. In de huidige situatie bevindt zich een zestal flats met bijbehorende parkeergarages. In de kop van de parkeergarages, aan de dreefzijde, zijn economische functies geconcentreerd. De achterkant van de parkeergarages biedt momenteel plaats aan een combinatie van economische en maatschappelijke functies, variërend van cateraars tot kerken. De Daalwijdreefzone is verdeeld over twee buurten, de D-buurt en de E-buurt.

De Daalwijdreef wordt in de toekomst opgewaardeerd tot een belangrijke doorgangsroute met ventweg, waardoor laden en lossen en kort parkeren mogelijk is.

Er zijn plannen om het hele gebied te ontwikkelen tot een nieuwe combinatie van wonen en werken. Voor bedrijven is in totaal zo'n 28.000 m² beschikbaar, ongeveer 140 bedrijven.⁵ De Daalwijdreefzone kan worden onderscheiden in:

1. Daalwijdreef: nieuwbouw van mixed used-gebouwen georiënteerd op de dreef en geherpositioneerde koppen van de flats.
2. Stadsstraat: nieuwbouw in combinatie met (de achterkant van de) parkeergarages gelegen achter de Daalwijdreefbebouwing, waardoor een combinatie van wonen en werken ontstaat.

In juni 2004 is er een bijeenkomst geweest waarbij 30 professionals hebben nagedacht over een nadere invulling van het gebied. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn opgenomen in de notitie Daalwijdreefzone.⁶

³ Kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam, onderzoek naar voorraad en behoefte, O+S, 2004

⁴ Ruimtelijk Economisch Beleidsplan Bijlmermeer en Gaasperdam, Decisio, 2003

⁵ Informele schatting REO

⁶ Notitie Daalwijdreefzone, 14 december 2004

Volgens deze notitie heeft het Daalwijkdreefgebied de potentie om zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Er wordt gedacht aan een combinatie van betaalbare, kleinschalige bedrijvigheid die aansluit bij het karakter van de omliggende woningen, ateliers, woon/werkruimtes en studentenhuisvesting. De koppen van flats worden daarbij gespaard.

Qua huizen wordt er gemikt op een middenklassebuurt. De huidige woningen (veelal in grote flats) worden grotendeels gesloopt en vervangen door huur- en koopwoningen met maximale huurprijzen van €500 en maximale koopprijzen van €205.000 (allebei prijspeil 2003). Het slopen is al gestart.

De economische functies blijven voor een deel overeind, voor een deel is ook hier sloop/nieuwbouw gepland. De aanwezige parkeergarages blijven gehandhaafd. Wel wordt gestreefd naar een verbetering van de uitstraling van de parkeergarages. Een doorgaande ventweg zal voor een betere ontsluiting zorgen.

O+S heeft de haalbaarheid van de notitie Daalwijkdreefzone onderzocht, in de vorm van een marktanalyse.

Opzet onderzoek

Het onderzoek bestaat uit twee hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de resultaten van een telefonisch onderzoek onder bedrijven. Hen is gevraagd of ze verhuisgeneigd zijn, en zo ja, wat dan hun eisen zijn ten aanzien van een nieuwe locatie. Omdat de enquête bescheiden van omvang was zijn de resultaten afgezet tegen de resultaten van soortgelijke, grotere onderzoeken.

In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op ontwikkelingen in het aanbod en op de confrontatie van vraag en aanbod. Met andere woorden: hoe verhoudt de Daalwijkdreef zich tot concurrerende locaties.

1 Vraag naar bedrijfshuisvesting

In dit hoofdstuk staan de resultaten van een telefonisch onderzoek onder 100 ondernemers centraal. Het gaat om een klein aantal, om precies te zijn om 0,2% van de totale aantal vestigingen in Amsterdam. De uitkomsten moeten daarom met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd en kunnen niet gebruikt worden om uitspraken te doen over alle bedrijven in Amsterdam. In dit hoofdstuk wordt steeds gerapporteerd over absolute aantallen.

1.1 Toelichting op telefonische enquête

Uit de notitie Daalwijdreefzone blijkt dat er ideeën zijn over het soort bedrijven dat in de toekomstige Daalwijdreefzone zou passen. Het gaat om kleinschalige en middelgrote kantoor- en productgerelateerde bedrijvigheid. Als dit soort bedrijven overweegt zich binnen Amsterdam op een andere plek te vestigen, wat zijn dan hun eisen ten aanzien van de nieuwe locatie en ten aanzien van de huisvesting? Om dit te onderzoeken zijn 100 bedrijven telefonisch geïnterviewd, verdeeld over de volgende drie categorieën bedrijven.

1. Groothandel
 - in overige voedings- en genotmiddelen
 - in voedings- en genotmiddelen, algemeen assortiment
 - in overige non-food consumptieartikelen
 - in gereedschap
 - in sanitaire artikelen
2. Zakelijke dienstverlening
 - architecten
 - technisch ontwerp
 - rechtskundige hulpverlening
3. Paramedische bedrijvigheid

Er zijn zowel Amsterdamse bedrijven als bedrijven in de omgeving van Amsterdam benaderd. In totaal zijn er 700 bedrijven gebeld, hiervan hebben er 100 hun medewerking verleend aan het onderzoek. Het grootste deel (81) is in Amsterdam gevestigd. De rest is verdeeld over Zuidoost, Diemen, Duivendrecht, Landsmeer, Amstelveen, Zaandam en Koog aan de Zaan.

Tabel 1.1 geeft de verdeling van de netto respons weer over de drie onderscheiden categorieën.

Tabel 1.1 Verdeling respons over soort bedrijven

| | |
|----------------------------|------------|
| groothandel | 31 |
| zakelijke dienstverlening | 60 |
| paramedische bedrijvigheid | 9 |
| totaal | 100 |

De meeste bedrijven die meededen aan enquête zijn klein. Driekwart van de bedrijven heeft maximaal 10 werknemers in dienst. Het grootste deel hiervan heeft maximaal vijf werknemers.

Tabel 1.2 Verdeling respons over omvang bedrijven in aantal werkzame personen (in fte)

| | |
|-------------------------|------------|
| 1-5 werkzame personen | 61 |
| 6-10 werkzame personen | 15 |
| 11-20 werkzame personen | 12 |
| 21-40 werkzame personen | 5 |
| >= 40 werkzame personen | 9 |
| totaal | 100 |

De bedrijven die hebben meegedaan aan het onderzoek zijn bijna allemaal (89 van de 100) zelfstandige ondernemers. De rest is filiaal of nevenvestiging (7) of hoofdvestiging (4).

Verhuisgeneigde bedrijven is gevraagd wat hun wensen zijn ten aanzien van een nieuwe locatie, als ze het voor het zeggen zouden hebben. De volledige vragenlijst is opgenomen in de bijlagen.

1.2 Resultaten telefonische enquête

Waar zijn de bedrijven momenteel gevestigd?

Dit varieert nogal. Een relatief groot deel van de bedrijven is in de eigen woning gevestigd. Het zal dan ook niet verbazen dat dit in de regel kleine bedrijfjes zijn, zowel qua oppervlakte als qua aantal werkzame personen. Vooral de paramedische bedrijven en bedrijven in de zakelijke dienstverlening zijn vaak aan huis gevestigd.

Een iets kleiner deel van de bedrijven is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw of een apart bedrijfsgebouw. Deze bedrijven zijn vaak wat groter. De bedrijven die in een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd ligt het aantal m² tussen de 60 en 630. Bedrijven die in een apart bedrijfsgebouw gevestigd zijn soms nog groter.

Een kwart van de bedrijven is gevestigd in een kantoorgebouw of onder woningen.

Tevredenheid in het algemeen

De bedrijven is gevraagd aan te geven hoe tevreden of ontevreden ze zijn over verschillende aspecten van bedrijfsruimte in het algemeen.

Opvallend is dat de helft van de bedrijven geen antwoord geeft of geen mening heeft. Vooral de paramedische bedrijven en in minder mate ook de groothandelsbedrijven vinden dit blijkbaar moeilijk te beantwoorden vragen.

De geïnterviewde bedrijven die wel antwoord gaven zijn vooral werkzaam in de zakelijke dienstverlening. Ze zijn het meest tevreden over de spreiding van het aanbod over Amsterdam. Het aantal bedrijven dat hier tevreden over is, is drie keer zo hoog als het aantal bedrijven dat hier ontevreden over is. Op de tweede plaats staat het aanbod van bedrijfsruimte. Ook hier is het aantal tevreden bedrijven groter dan het aantal ontevreden bedrijven. De diversiteit van het aanbod komt op de derde plaats. Ook hier is het aantal bedrijven dat tevreden is groter dan het aantal ontevreden bedrijven. Men is het minst tevreden over de betaalbaarheid van het aanbod. Het grootste deel van de bedrijven die deze vraag beantwoord heeft is negatief in zijn oordeel.

Verhuisgeneigdheid

Van de 100 geïnterviewde bedrijven is het grootste deel (79) op dit moment niet van plan om te gaan verhuizen. De belangrijkste redenen om niet te gaan verhuizen zijn, in afnemende volgorde van belangrijkheid:

- dat ze nu al in een representatieve, doelmatige huisvesting zitten
- een redelijke huidige huur- of koopprijs
- een goede bereikbaarheid per auto beschikken
- een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer

De verhuisgeneigde bedrijven nader bezien

Een vijfde deel van de bedrijven (21) overweegt op dit moment om te gaan verhuizen, waarvan de helft binnen een jaar. Van de 21 bedrijven die een verhuizing overwegen, behoort driekwart tot de zakelijke dienstverlening.

Meer dan de helft van de verhuisgeneigde bedrijven is klein van omvang; heeft maximaal vijf werkzame personen in dienst.

De belangrijkste redenen om te gaan verhuizen

De helft van de bedrijven die willen verhuizen is ontevreden over de huidige huisvesting. De andere helft is minder uitgesproken over wat de belangrijkste reden is. Een te hoge huidige huur en een niet representatieve huisvesting worden beiden drie keer genoemd, de overige redenen nog minder vaak.

Eisen aan de locatie

In totaal hebben 16 ondernemers de vraag beantwoord hoe belangrijk ze bepaalde aspecten van de nieuwe vestigingslocatie vinden. De resultaten staan vermeld in tabel 1.3.

Tabel 1.3 Het belang van de nieuwe vestigingslocatie

| | aantal keer als belangrijk genoemd |
|--|------------------------------------|
| weinig drugsoverlast | 15 |
| voldoende sociale controle | 14 |
| voldoende politie | 14 |
| betaalbare en kleinschalige bedrijvigheid | 14 |
| geen of weinig criminaliteit in de omgeving | 14 |
| een veilig gevoel overdag op straat | 14 |
| goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer | 14 |
| een multiculturele omgeving | 14 |
| goede bereikbaarheid per auto | 13 |
| voldoende parkeergelegenheid | 13 |
| een dynamische en levendige omgeving | 13 |
| een veilig gevoel 's avonds op straat | 12 |
| werkomgeving met veel kleinschalige- en middelgrote bedrijven | 11 |
| veel groen en een ruimtelijke omgeving | 10 |
| een combinatie van wonen, bedrijven en voorzieningen | 10 |
| de nabijheid van andere ondernemingen | 8 |
| de nabijheid van soortgelijke of aanverwante bedrijven | 7 |
| de nabijheid van mijn klanten | 5 |
| de nabijheid van Schiphol | 4 |
| totaal aantal bedrijven dat deze vraag beantwoord heeft | 16 |

Eisen aan het gebouw

De verhuigeneigde bedrijven is gevraagd welke eisen ze aan het gebouw stellen. De resultaten hiervan zijn weergegeven in tabel 1.4

Tabel 1.4 Het belang van bepaalde aspecten van het gebouw

| | belangrijk genoemd |
|--|--------------------|
| representatieve huisvesting | 12 |
| telecommunicatie- en internetvoorzieningen aanwezig | 12 |
| een gebouw dat eventueel meerdere bedrijven huisvest | 12 |
| een multifunctionele en flexibele invulling van het gebouw | 11 |
| glasvezel | 9 |
| een modern en strak gebouw | 7 |
| totaal aantal bedrijven dat deze vraag beantwoord heeft | 16 |

Het ideale gebouw

Veertien van de verhuigeneigde bedrijven hebben aangegeven wat hun ideale gebouw is. De combinatie wonen en werken ofwel in een groter pand, met meerdere bedrijven en woningen, ofwel een woning met werkruimte wordt door deze groep bedrijven (overwegend zakelijke dienstverlening) favoriet. De enkele groothandelsbedrijven zien meer in een apart bedrijfsgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw. Het enige paramedische bedrijf dat deze vraag beantwoord heeft wil graag in een gezondheidscentrum zitten.

Tabel 1.5 Het ideale gebouw

| | aantal keer genoemd |
|---------------------------------|---------------------|
| woon-werkpand | 5 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 4 |
| apart bedrijfsgebouw | 2 |
| apart kantoorgebouw | 1 |
| bedrijfsruimte in een onderstuk | 1 |
| gezondheidscentrum | 1 |
| totaal (absoluut) | 14 |

De bedrijven is gevraagd welke voorzieningen ze graag in het gebouw zouden zien. De bedrijven in de zakelijke dienstverlening hebben vooral behoefte aan telecommunicatie- en internetvoorzieningen en vergaderzalen. Een van de groothandelsbedrijven wil een vergaderzaal, de ander parkeerruimte. Het ene paramedische bedrijf wil graag telecommunicatie- en internetverbindingen, het andere een fax en kopieerapparaat.

Tabel 1.6 De ideale voorzieningen in het gebouw (meerdere antwoorden mogelijk)

| | aantal keer genoemd |
|--|---------------------|
| telecommunicatie- en internetvoorzieningen | 6 |
| vergaderruimte | 5 |
| parkeerruimte voor bezoekers | 4 |
| receptie | 3 |
| fax, kopieerapparaat | 3 |
| kantine | 2 |
| sanitaire voorzieningen | 2 |
| geen voorzieningen | 2 |
| secretariaat | 1 |
| parkeerruimte voor de bedrijven | 1 |
| een keuken | 1 |
| weet niet | 5 |
| totaal (absoluut) | 35 |

De ideale plek

De verhuisgeneigde bedrijven is gevraagd aan welke locatie ze denken als ze overwegen te verhuizen. Ze hadden de keuze tussen (een aantal locaties in) Amsterdam Noord, Oost, Zuidoost, West of een andere locatie. De locaties zijn beschreven in bijlage 1. De helft van de bedrijven (10) gaf aan de voorkeur te geven aan een andere locatie. Amsterdam-Centrum en Amsterdam-Zuid worden het vaakst genoemd. In deze stadsdelen zijn al veel bedrijven in de zakelijke dienstverlening gevestigd. Slechts één bedrijf (zakelijke dienstverlening) gaf aan wel eens aan Noord te denken, zonder daarbij een specifieke locatie te overwegen. Twee bedrijven (zakelijke dienstverlening) denken wel eens aan Amsterdam Oost, en noemen daarbij De Nieuwe Vaart of het Cruquiuskwartier. De overige delen van stad werden niet genoemd.

Belangstelling voor Daalwijdreef

Zowel de bedrijven met als zonder verhuiscens hebben een korte uitleg gekregen op de plannen van Zuidoost met de Daalwijdreefzone (zie vragenlijst in de bijlage). Vervolgens is gevraagd welke van de 100 bedrijven eventueel interesse hebben in de Daalwijdreefzone. Vier van de honderd bedrijven hebben interesse. Drie daarvan willen graag wat informatie ontvangen over het gebied en hebben hun NAW-gegevens opgegeven.

1.3 Resultaten ander onderzoek

De telefonische enquête is van bescheiden omvang. In deze paragraaf worden de resultaten uit de enquête vergeleken met de resultaten uit grotere, vergelijkbare onderzoeken. De vergelijking is niet op alle punten mogelijk. Ontbrekende gegevens zijn herkenbaar als blanco cellen.

1.3.1 Verhuiscensgeneidheid

Uit de enquêteresultaten die in hoofdstuk 1 beschreven staan komt naar voren dat 21% van de bedrijven overweegt te verhuizen, waarvan 10% binnen één jaar. Uit tabel 1.7 blijkt dat deze aantallen overeenkomen met die uit andere onderzoeken. Duidelijk is wel dat recent gestarte en doorstartende bedrijven meer verhuiscensgeneid zijn dan andere bedrijven.

Tabel 1.7. Resultaten onderzoeken verhuiscensgeneidheid bedrijven, in %

| | totaal | waarvan nu | waarvan binnen 2 jaar | niet |
|---|--------|------------|--------------------------|------|
| onderzoek starters/doorstarters 2002 | | | | |
| - recent gestart | 50 | 26 | 24 | 49 |
| - eerder gestart | 31 | 17 | 14 | 69 |
| - doorstarters | 40 | 15 | 25 | 60 |
| - totaal | 41 | | | 59 |
| onderzoek positie Midden- en kleinbedrijf | 14 | | | 86 |
| bereikbaarheid bedrijven 2002 | 22 | | | |
| bereikbaarheid bedrijven 2003 | 14 | | | |
| bereikbaarheid bedrijven 2004 | 17 | 8 | 9 | 83 |
| Daalwijdreef | 21 | 10 | 11 | 79 |

Op basis van andere onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren en verplaatsingsmotieven kan de verhuiscensgeneidheid naar sector worden berekend. In de tabellen 1.8 en 1.9 zijn de resultaten van onderzoeken uit 2003 en 2004 samen genomen om een bredere basis te hebben. De sectoren horeca en transport en logistiek zijn het minst en de sectoren bouwnijverheid en banken en verzekeringen zijn het meest verhuiscensgeneid. De sectoren, die specifiek voor de Daalwijdreef zijn geënuquëteerd (groothandel, zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg) zijn iets meer dan of even verhuiscensgeneid als gemiddeld.

Tabel 1.8 Verhuiscapaciteit bedrijven naar sector, in %

| | aandeel |
|---------------------------|---------|
| ambacht / industrie | 13 |
| bouwnijverheid | 26 |
| groothandel | 20 |
| detailhandel / reparatie | 13 |
| horeca | 7 |
| transport en logistiek | 6 |
| (tele)communicatie | 15 |
| banken/verzekeringen | 23 |
| zakelijke dienstverlening | 21 |
| overheid | 20 |
| onderwijs | 22 |
| gezondheidszorg | 19 |
| overige dienstverlening | 19 |
| alle bedrijven | 19 |

Tabel 1.9 toont het aandeel verhuiscapaciteitsbedrijven per grootteklasse en voor het totaal. Van alle bedrijven is 19% verhuiscapaciteitsbedrijf. Bij bedrijven met 6- 9 personen in dienst is de verhuiscapaciteit het grootst, bij kleinere en grotere bedrijven is deze geringer. In het onderzoek voor de Daalwijdreefzone zijn de bedrijven tot zes werkzame personen het meest verhuiscapaciteitsbedrijf.

Tabel 1.9 Verhuiscapaciteit naar bedrijfsgrootte, in %

| grootteklasse | aandeel |
|-------------------------------|---------|
| 1 werkzame persoon | 17 |
| 2 - 5 werkzame personen | 17 |
| 6 - 9 werkzame personen | 27 |
| 10 - 49 werkzame personen | 17 |
| 50 - 99 werkzame personen | 21 |
| 100 en meer werkzame personen | 20 |
| alle bedrijven | 19 |

1.3.2 Eisen aan huisvesting

Er kan een onderscheid gemaakt worden naar de redenen waarom bedrijven willen verhuizen (push-factoren) en de eisen die bedrijven stellen aan nieuwe huisvesting (pullfactoren). Uit het samenspel van deze factoren kunnen conclusies worden getrokken over de belangrijkste aspecten van nieuw aan te bieden huisvesting.

Veel geïnterviewden in het onderzoek voor de Daalwijdreef noemen te kleine of ondoelmatige huisvesting het belangrijkste motief om te verhuizen. Ongeveer hetzelfde resultaat werd in het onderzoek onder starters en doorstarters en in het onderzoek naar de positie van ondernemingen in het Midden- en kleinbedrijf (MKB) als motieven

genoemd. Enig verschil is er wel. In de onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren is de huisvesting een minder zwaarwegend argument. Het imago van de omgeving en de sociale veiligheid zijn zwaarwegender argumenten. Ook de bereikbaarheid per auto wordt in deze onderzoeken vaker als argument genoemd.

Tabel 1.10 De belangrijkste verhuismotieven volgens diverse onderzoeken, in %

| | starters/ doorstarters | onderzoek MKB | onderzoek vestigingsplaatsfactoren | Daalwijdreef |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|--------------|
| | te kleine of ondoelmatige huisvesting | 53 | 54 | 33 |
| niet representatieve huisvesting | 5 | 4 | | |
| het imago van de omgeving | 7 | 7 | 12 | |
| de huurprijs van ruimte is te hoog | 5 | 6 | 7 | 19 |
| te weinig parkeergelegenheid | 3 | 6 | 7 | |
| slechte bereikbaarheid met het ov | 4 | | 8 | 6 |
| slechte bereikbaarheid per auto | 4 | 4 | 17 | 6 |
| privé-redenen | 5 | 9 | | |
| nabijheid klanten | 1 | | 5 | |
| sociale veiligheid | | 4 | 10 | |
| telecommunicatievoorzieningen | | | | 7 |
| andere reden | 13 | 6 | 3 | 5 |

De onderzoeken naar bereikbaarheid en vestigingsplaatsfactoren uit 2003 en 2004, waarbij in beide jaren 1200-1400 bedrijven zijn geënquêteerd leveren een beeld op van de eisen die bij verhuizing aan de nieuwe vestigingsplaats worden gesteld. Uit tabel 1.11 wordt duidelijk dat de kwaliteit van de huisvesting en de sociale veiligheid belangrijker gevonden worden dan de bereikbaarheid.

Tabel 1.11 Eisen aan nieuwe huisvesting (belangrijk of zeer belangrijk), in %

| | vestigingsplaatsfactoren | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------|--------------|
| | 2003 | 2004 | Daalwijdreef |
| prijs bedrijfsruimte/-grond | 75 | 83 | 88 |
| doelmatige huisvesting | 86 | 83 | 88 |
| sociale veiligheid | 87 | 82 | 94 |
| parkeergelegenheid | 81 | 79 | 81 |
| representativiteit en imago locatie | 76 | 71 | 63 |
| autobereikbaarheid klanten | 75 | 70 | 81 |
| ov-bereikbaarheid klanten | 52 | 61 | 88 |
| ov-bereikbaarheid personeel | 62 | 61 | 88 |
| autobereikbaarheid personeel | 46 | 55 | 81 |
| nabijheid klanten/afnemers | 53 | 47 | 31 |
| uitbreidingsmogelijkheden | 31 | 35 | |

Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de huisvesting zowel een belangrijke reden is om te verhuizen als een belangrijk aspect bij het besluiten over nieuwe huisvesting. Opmerkelijk is dat de sociale veiligheid en het imago weinig wordt genoemd als reden om te verhuizen maar wel van groot belang wordt gevonden bij het vinden van

nieuwe huisvesting. Uit het onderzoek naar bedrijfsmigratie in 2003 wordt duidelijk dat bereikbaarheid per auto vooral voor grotere bedrijven een reden om te verhuizen is en als eis aan de nieuwe vestigingsplaats wordt gesteld. Bij kleinere bedrijven en starters/doorstarters wordt de bereikbaarheid minder van belang geacht.

Uit tabel 1.12 blijkt dat veel bedrijven in de woning van de eigenaar gevestigd zijn en dat veel bedrijven belangstelling hebben om hun bedrijf in een woning te willen vestigen. Met name bij starters en doorstarters is er veel interesse in bedrijfsruimte in plinten en onderstukken.

Tabel 1.12 (Gewenste) soort vestigingsplaats bedrijven,%

| | onderzoek MKB | starters/doorstarters | Daalwijdreef | |
|------------------------|---------------|-----------------------|--------------|------------|
| | (huidig) | (gewenst) | huidig | gewenst |
| woning/woonwerk woning | 40 | 23 | 26 | 14 |
| woon/werkpand | | | | 20 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 10 | 13 | 22 | 27 |
| apart bedrijfsgebouw | 19 | 19 | 21 | 14 |
| apart kantoorgebouw | 8 | 8 | 16 | 6 |
| plint/onderstuk | 15 | 23 | 10 | 6 |
| overig | 8 | 14 | 5 | 13 |
| totaal | 100 | 100 | 100 | 100 |

De meeste starters en doorstarters willen binnen dezelfde buurt of stadsdeel verhuizen. De interesse voor bedrijventerreinen is gering: men wil zich liever elders in Amsterdam buiten een bedrijventerrein vestigen. Uit het bredere onderzoek naar vestigingsplaatsfactoren komt naar voren dat veel bedrijven die willen verhuizen nog geen voorkeur voor een locatie bepaald hebben.

Tabel 1.13 (Gewenste) locatie vestigingsplaats bedrijven, %

| | onderzoek vestigingsplaatsfactoren | starters/doorstarters | Daalwijdreef |
|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Amsterdam | 69 | 84 | 56 |
| - in de dezelfde buurt waar mijn bedrijf nu gevestigd is | | 30 | 25 |
| - in hetzelfde stadsdeel waar mijn bedrijf nu gevestigd is | | 19 | 19 |
| - op een bedrijventerrein elders in Amsterdam | | 8 | 6 |
| - elders in Amsterdam, niet op een bedrijventerrein | | 27 | 6 |
| in de omgeving van Amsterdam | 13 | 10 | 31 |
| elders in Nederland | | 3 | 6 |
| In het buitenland | | 1 | 6 |
| geen voorkeur | 18 | 2 | |
| totaal | 100 | 100 | 100 |

Tabel 1.14 geeft inzicht in de door de bedrijven gewenste voorzieningen op hun nieuwe vestigingsplaats. Vooral een receptie en parkeerruimte worden belangrijk gevonden.

Tabel 1.14 Gewenste voorzieningen op de nieuwe vestigingsplaats

| | starters/doorstarters | Daalwijkdreef |
|---------------------------------|-----------------------|---------------|
| receptie | 29 | 14 |
| fax, kopieerapparaat | 16 | 14 |
| kantine | 26 | 10 |
| vergaderruimte | 11 | 24 |
| parkeerruimte voor bezoekers | 22 | 19 |
| parkeerruimte voor de bedrijven | 26 | 5 |
| secretariaat | 19 | 5 |
| ICT-voorzieningen | 4 | 29 |
| anders | 10 | 28 |

2 Confrontatie vraag en aanbod

In dit hoofdstuk wordt de vraag naar en het aanbod van bedrijfshuisvesting met elkaar geconfronteerd. Gestart wordt met de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte. In 2002 is onderzoek gedaan naar de voorraad kleinschalige bedrijfsruimte in Amsterdam en de behoefte hieraan. Voor dit rapport is een enquête gedaan onder in 2000 en 2002 gestarte ondernemingen. Het ging om 224 respondenten. De conclusie was toen dat er de komende jaren een grote behoefte zal zijn aan kleinschalige bedrijfsruimtes. Anno 2005 behoeft dit beeld enige bijstelling. Dit gebeurt in de eerste paragraaf. In de tweede paragraaf wordt de bijgestelde vraag geconfronteerd met het aanbod van makelaars en andere aanbieders, medio december 2005. In de derde paragraaf wordt op basis van de publicatie Bedrijfslocaties in Amsterdam 2005 een inventarisatie gemaakt van de uitbreiding van het aanbod aan kleinschalige bedrijfshuisvesting tot 2010.

2.1 De behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting

Enige jaren geleden heeft O+S een prognose gemaakt van de behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting⁷ voor de periode 2003-2006. Deze prognose was gebaseerd op een prognose voor de ontwikkeling van de bedrijven in het Midden- en kleinbedrijf voor de periode 2002-2006, gemaakt door het Economisch Instituut voor het Midden- en kleinbedrijf (EIM). Het EIM had daarbij gebruik gemaakt van lange termijn prognoses van het Centraal Planbureau (CPB) voor de economische ontwikkeling tot 2020.

In 2002 waren de economische vooruitzichten duidelijk gunstiger dan eind 2005. Vanwege de minder gunstige economische ontwikkeling is het aantal startende ondernemingen gedaald, is het aantal ondernemingen dat stopt gestegen en is het aantal ondernemingen dat verhuist afgenomen. Deze ontwikkelingen leiden tezamen tot een minder grote vraag naar kleinschalige bedrijfshuisvesting. Op grond van de cijfers over de ontwikkeling en verhuizingen van kleinschalige ondernemingen⁸ in 2004 kan een vraag van 18.000 m² worden verwacht. Vanwege de onzekerheid over de economische ontwikkeling in de nabije toekomst is aangenomen dat de jaarlijkse behoefte in de komende jaren constant blijft. De cijfers en achtergronden van de prognose staan beschreven in bijlage 2.

Uit de prognose blijkt dat er vooral behoefte is aan ruimte in plinten, onderstukken en bedrijfsverzamelgebouwen. Op grond van de prognose is er een overschot aan zelfstandige kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimtes te verwachten. Naast de behoefte aan bedrijfsruimtes is er veel behoefte aan woon/werkwoningen. Deze behoefte is niet meegeteld omdat het geen bedrijfsruimte betreft.

⁷ Kantoor- en bedrijfsruimte.

⁸ Ondernemingen met 1-10 arbeidsplaatsen.

Tabel 2.1 Prognose van de vraag naar kleinschalige bedrijfshuisvesting 2005

| soort huisvesting | aantal units | bedrijfsruimte in m ² |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------------|
| plint/onderstuk | 978 | 39.826 |
| bedrijfsgebouw | 715 | -31.464 |
| kantoorgebouw | 379 | -10.166 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 765 | 19.796 |
| woning* | 2.049 | -2.543 |
| woon/werkwoning* | 993 | 17.061 |
| totaal | 5.879 | 32.509 |
| totaal excl. (woon/werk) woningen | 2.837 | 17.991 |

* niet meegeteld in de vraag naar bedrijfsruimte

2.2 Vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting

Uit de prognose uit paragraaf 2.1 blijkt dat de komende jaren op een netto-behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting van 18.000 m² gerekend mag worden. Sinds 2002 is de markt voor bedrijfsobjecten drastisch gewijzigd. De toenmalige krapte op de markt is veranderd in een overschot. Begin 2005 stond in Amsterdam 18% van het kantooroppervlak leeg, in 2002 was dit nog 5%. Het overschot van kantoor- en bedrijfsruimte heeft zich vertaald in lagere huurprijzen en lokkertjes van aanbieders zoals huurvrije periode en extra voorzieningen. Daarnaast zijn er signalen uit de markt dat veel ondernemingen vanwege bedrijfsinkrimpingen ruimte over hebben, die ze onderhands proberen te verhuren.

Het aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting medio december 2005 is zo goed mogelijk geïnventariseerd op basis van het aanbod van makelaars en andere aanbieders. Hieruit volgt dat er medio december 2005 een aanbod van 38.000 m² was, waarvan het grootste deel bedrijfsruimte. Het aangeboden metrage aan kantoorruimte kon niet goed uit de beschrijving van de makelaars worden berekend omdat dit meestal niet exact beschreven is. Waarschijnlijk is het aanbod van kleinschalige kantoorruimte nog groter.

Tabel 2.2 Prognose van de vraag en aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting, eind 2005

| | vraag | aanbod totaal | aanbod woongebieden | aanbod bedrijfslocatie |
|----------------|--------|------------------|------------------------|---------------------------|
| kantoorruimte | | 11.828 | 3.316 | 8.512 |
| bedrijfsruimte | | 26.418 | 810 | 25.608 |
| totaal | 17.791 | 38.246 | 4.126 | 34.120 |

De confrontatie van de prognose van de vraag en het aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting leidt ertoe dat er medio december 2005 een overschot was van 20.000 m². Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat veel ruimtes flexibel kunnen worden ingedeeld. Een aantal kleinschalige ruimtes kunnen tezamen ook een grootschalige gebruiker huisvesten. Dit is met name het geval bij kantoorruimtes.

Als echter gekeken wordt naar het aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting in woongebieden (de vestigingsplaats waar kleine ondernemingen bij voorkeur gevestigd willen zijn) is er een tekort van ruim 13.000 m² (totale vraag minus aanbod in woongebieden). Geconcludeerd mag worden dat er op dit moment een tekort is aan kleinschalige bedrijfshuisvesting in de woonomgeving.

2.3 Concurrerend nieuw aanbod tot 2010

Aan de Daalwijdreef is capaciteit om 28.000 m² kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte te ontwikkelen, die in de periode 2007-2009 op de markt kan komen. Op basis van de publicatie *Bedrijfslocaties in Amsterdam 2005* is een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van het in deze periode concurrerende aanbod van nieuw op de markt komende kleinschalige bedrijfshuisvesting. Hierin zijn de projecten geselecteerd waar kleinschalige kantoor- of bedrijfsruimte expliciet in de projectbeschrijving werd genoemd. Bij de meeste kantoorprojecten werd meestal niet vermeld dat het om kleinschalige kantoorruimte ging, daarom is het metrage kleinschalige kantoorruimte in onderstaand overzicht betrekkelijk gering. Het is te bezien hoe zeker de plannen zijn. Alle plannen waarvoor nog een programma van eisen moet worden gemaakt, waarvoor een bestemmingsplan moet worden gewijzigd of waarvoor nog onderhandelingen moeten worden gevoerd zijn als onzeker bestempeld. Vrijwel het gehele bedrijfsvloeroppervlak in tabel 2.3 bevindt zich in woongebieden, in *Bedrijfslocaties in Amsterdam 2005* zijn nauwelijks projecten met kleinschalige bedrijfshuisvesting op bedrijfslocaties opgenomen.

Tabel 2.3 Ontwikkelcapaciteit kleinschalige bedrijfshuisvesting in Amsterdam 2005-2010

| stadsdeel | bedrijfsruimte | | | kantoorruimte | | |
|--------------------------|------------------|------------------------------|----------------|------------------|------------------------------|---------------|
| | in voorbereiding | binnen 5 jaar te ontwikkelen | | in voorbereiding | binnen 5 jaar te ontwikkelen | |
| | | zeker | onzeker | | zeker | onzeker |
| Amsterdam-Centrum | 4.500 | 4.300 | 900 | | | |
| Westpoort | | | | | | |
| Westerpark | | 1.100 | 13.800 | | | |
| Oud-West | 4.800 | 700 | 720 | | 7.200 | |
| Zeeburg | 16.300 | 600 | 21.100 | | 5.000 | |
| Bos en Lommer | | | 17.400 | 1.100 | | |
| De Baarsjes | | | 1.395 | | | |
| Amsterdam-Noord | | 2.000 | 10.500 | | | 7.500 |
| Geuzenveld-Slotermeer | | | 18.000 | | | |
| Osdorp | 7.200 | | 4.000 | | | 10.000 |
| Slotervaart | | 5.500 | 19.300 | 1.800 | | |
| Zuidoost | | 5.700 | 26.500 | | | |
| Oost/Watergraafsmeer | 1.400 | 1.640 | 35.470 | | | |
| Amsterdam Oud Zuid | | | | | | |
| ZuiderAmstel | | | | | | |
| totaal Amsterdam* | 34.200 | 21.540 | 169.085 | 2.900 | 12.200 | 17.500 |

* excl. Daalwijdreef

Uit tabel 2.3 wordt duidelijk dat er - los van de Daalwijkdreef - in de komende vijf jaar zeker 70.000 m² kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte in woonwijken aan de voorraad kan worden toegevoegd. Deze 70.000 m² is een optelsom van de bedrijfs- en kantoorruimte in voorbereiding en binnen vijf jaar zeker te ontwikkelen. Als al deze ruimte wordt gerealiseerd dan zal het in de vorige paragraaf berekende tekort vrijwel worden weggewerkt. De 28.000 m² aan de Daalwijkdreef moet met dit aanbod concurreren.

Bijlage 1 Ontwikkelingen in het aanbod

In deze bijlage wordt een aantal bedrijfslocaties beschreven die nu of in de nabije toekomst beschikbaar komen en die met de Daalwijdreef vergelijkbaar zijn. Voor een deel zijn het nu bestaande locaties, voor een deel zijn het locaties in ontwikkeling en voor een ander deel betreft nog te ontwikkelen locaties.

Bij de keuze voor deze locaties is uitgegaan van een lijstje dat door de opdrachtgever is verstrekt. Dit lijstje is aangevuld met een aantal andere locaties, om tot een spreiding over heel Amsterdam te komen. In de enquête onder ondernemers is gevraagd of men interesse in deze locaties heeft. In onderstaande tabel staat een kort overzicht van de locaties. Vervolgens worden ze een voor een beschreven.

Tabel 1 Samenvatting bedrijfslocaties

| stadsdeel | project | beschikbaar | huurprijzen | grootte | totaal m ² | soort | ligging | bereikbaarheid | |
|-----------|--|---------------|-------------|---------|-----------------------|---|---|----------------|------|
| | | | | | | | | auto | o.v. |
| N | Kaap Noord | april 2005 | 90-137 | 64-214 | 4.339 | bedrijf/kantoor/studio | op bedrijventerrein | +/- | - |
| N | Entreegebied Nieuwendam | 2008/2009 | - | - | 14.500 | bedrijf/kantoor/studio | bij uitvalsweg/snelweg | ++ | +/- |
| G | De Nieuwe Vaart | november 2005 | | | | | op bedrijventerrein | + | - |
| G | Crucquiskwartier | medio 2006 | 130-145 | 190-900 | 12.000 | bedrijf/kantoor | bedrijventerrein | + | - |
| A | Het Funen | november 2005 | 185-215 | 215-667 | 2.490 | bedrijf/kantoor/horeca | rand woongebied bedrijventerrein langs | + | + |
| T | Amstel III nu | november 2005 | 67-193 | 80-250 | 2.683 | bedrijf/kantoor kleinschalige ruimtes in | snelweg woongebied aan | ++ | +/- |
| Diemen | De Sniep | 2007/2008 | | | | woonwijk | uitvalsweg | + | + |
| T | Daalwijdreef Airport Business Park Amsterdam | november 2005 | 116-133 | 36-48 | | bedrijf/kantoor | rand woongebied bedrijventerrein in | + | + |
| Q | Osdorp | 2007/2008 | | | | bedrijf/kantoor | landelijk gebied aan landweg bij | + | - |
| P | 1800 Roeden August | medio 2005 | 72-105 | 15-360 | 3500 | kantoor/bedrijf/atelier | snelweg | - | -- |
| P | Vermeylenstraat | 2008/2009 | | 50-100 | 1000 | kantoor/bedrijf/studio | in woonwijk | + | + |

Kaap Noord

Kaap Noord is een bedrijfsverzamelgebouw aan de Grasweg op het bedrijventerrein Buiksloterham in Amsterdam Noord. Het bedrijventerrein Buiksloterham is redelijk bereikbaar met de auto, de dichtstbijzijnde OV-halte ligt op ruim 800 meter loopafstand. Het gebied Buiksloterham is meer in trek gekomen met de plannen voor de verhuizing van het Filmmuseum naar het Shell-terrein. Het totale project omvat circa 10.000 m² kantoor- en bedrijfsruimte. Naast grootschalige ruimten is er ruim 4.300 m² kleinschalige bedrijfsruimtes gebouwd. Het project is in april 2005 opgeleverd en een deel van de ruimtes is al verhuurd. Er worden drie soorten kleinschalige bedrijfsruimtes aangeboden: studio's voor 137 € per m² per jaar (exclusief servicekosten), kantoorunits voor 123 € per m² per jaar en bedrijfsruimtes voor 90 € per m² per jaar. De meeste studio's en kantoorruimtes zijn rond de 60 m² groot, de meeste bedrijfsruimtes zijn rond de 145 m² groot.

Figuur 2 De ligging van Kaap Noord in Amsterdam en omgeving



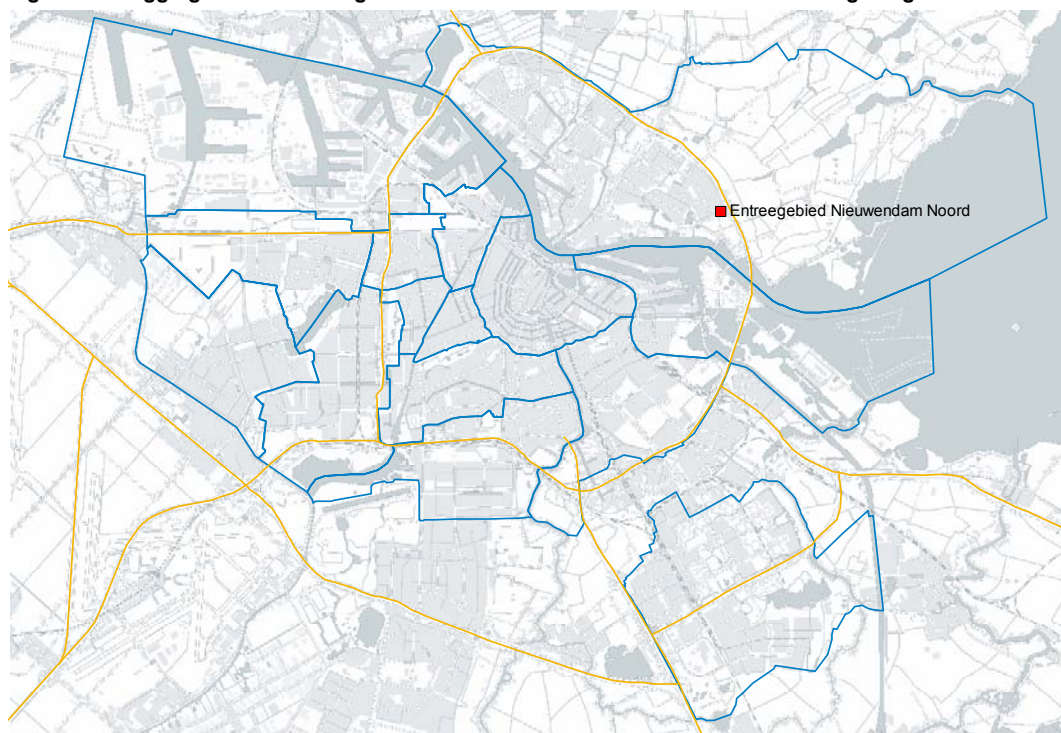
Figuur 3 Impressie van Kaap Noord



Entreegebied Nieuwendam Noord

Het Entreegebied Nieuwendam Noord is het nu onbebouwde gebied tussen Nieuwendam Noord en de Zuiderzeeweg, vlakbij de oprit naar de ring A10 Noord. Voor dit gebied is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en een conceptbestemmingsplan gemaakt dat eind februari 2005 ter visie is gelegd. Het bestemmingsplan behelst de bouw van 180 woningen en 14.500 m² bedrijfsruimte, waarvan 440 m² commerciële ruimte, 8100 m² studio's, 1.320 m² bedrijfsruimte en 4.780 m² ruimte voor kantoorachtige bedrijvigheid. Een groot deel van de bedrijfsruimte zal kleinschalig zijn. De bedrijfsruimte zal in een bedrijvencluster aan de zijde van de A10 Noord worden gerealiseerd. Het bedrijvencluster zal een eigen ontsluiting op de Zuiderzeeweg en de IJdoornlaan krijgen. De planning was dat de bouw in 2007 zou starten en dat in 2008 en 2009 de bedrijfsruimten werden opgeleverd. Vanwege bezwaarschriften is kortgeleden besloten de behandeling van het bestemmingsplan in de stadsdeelraad uit te stellen waardoor de bedrijfsruimten waarschijnlijk later opgeleverd zullen worden. Het gebied is zeer goed bereikbaar per auto, de dichtstbijzijnde OV-halte ligt op 350 meter loopafstand.

Figuur 4 De ligging van het Entreegebied Nieuwendam Noord in Amsterdam en omgeving



Figuur 5 Impressie van plaats van het te ontwikkelen bedrijventerrein in het Entreegebied Nieuwendam Noord

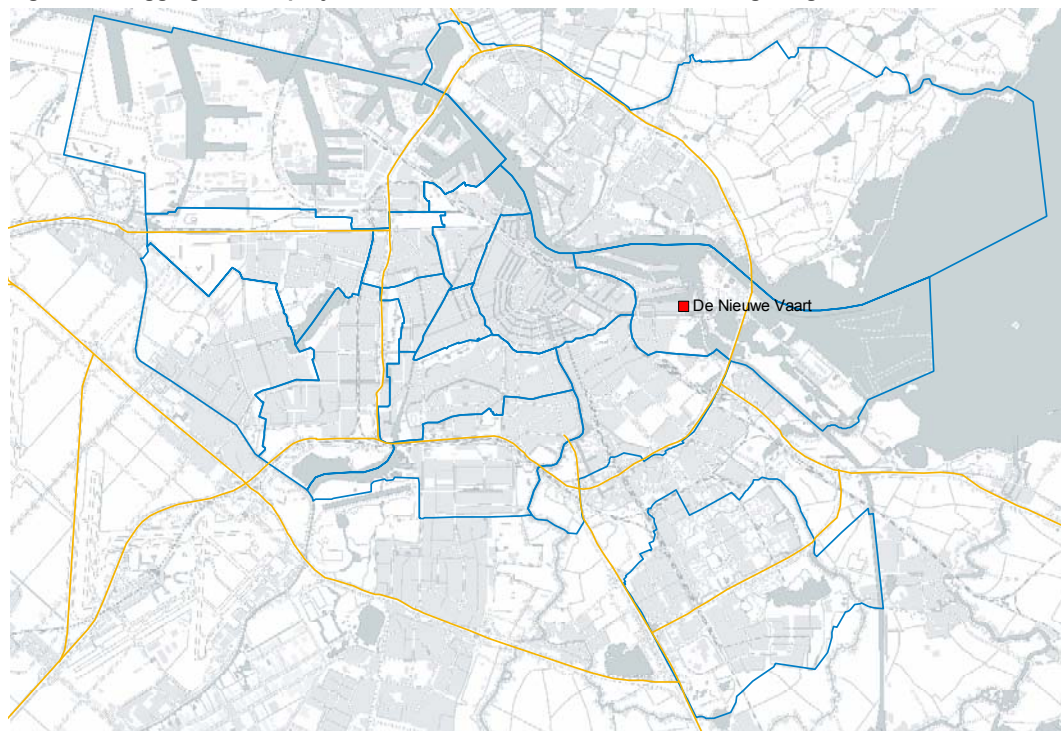


De Nieuwe Vaart

De Nieuwe Vaart is een bedrijventerrein dat aan de Cruquiusweg in stadsdeel Zeeburg wordt ontwikkeld door Sikking vastgoed. Het project ligt op het bedrijventerrein Cruquiusweg. Dit bedrijventerrein ligt niet ver van de Zuiderzeeweg, waarlangs de ringweg A10 bereikt kan worden. Het project is goed bereikbaar per auto, de dichtstbijzijnde OV-halte ligt op 350 meter loopafstand.

Het ontwerp voor het project de Nieuwe Vaart zal eind 2005 worden afgerond. Precieze gegevens over oppervlakte en huurprijzen zijn nog niet bekend.

Figuur 6 De ligging van het project De Nieuwe Vaart in Amsterdam en omgeving



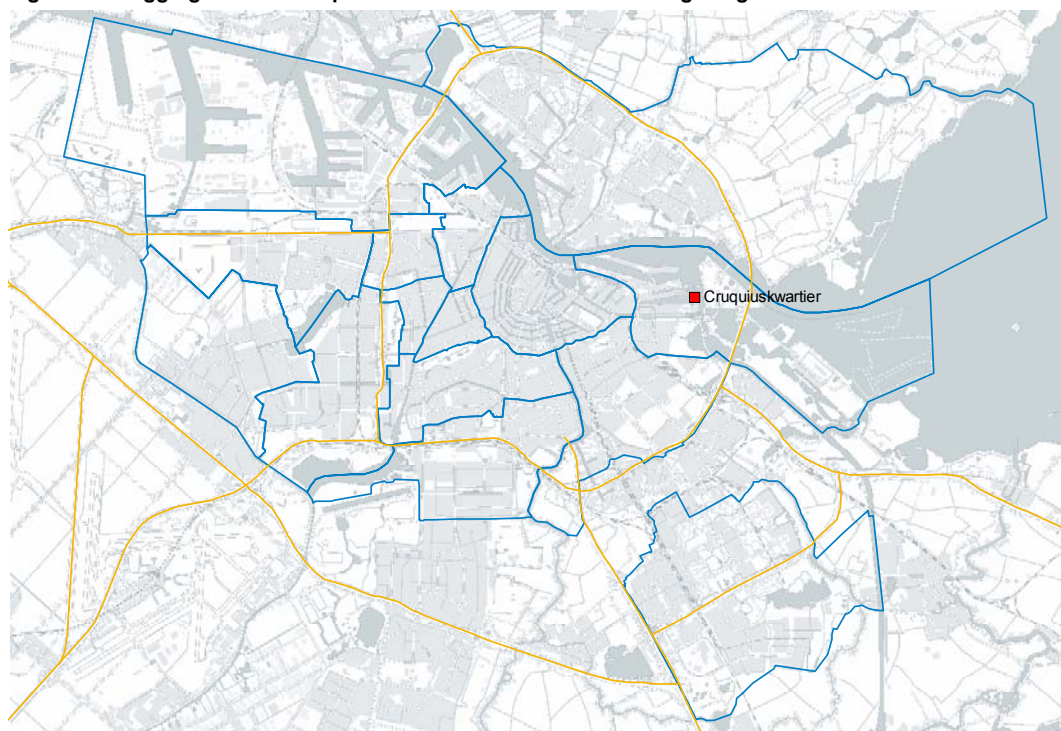
Figuur 7 Impressie van het project De Nieuwe Vaart



Cruquiuskwartier

Het Cruquiuskwartier is een project met vier bedrijfsverzamelgebouwen aan het einde van de Cruquiusweg in stadsdeel Zeeburg. Het project wordt ontwikkeld door PCF² vastgoed en HvBM Vastgoed. Het project ligt op het bedrijventerrein Cruquiusweg. Dit bedrijventerrein ligt niet ver van de Zuiderzeeweg, die via de IJburglaan aansluit op de ringweg A10. De gebouwen zijn goed bereikbaar per auto, de dichtstbijzijnde OV-halte ligt op 850 meter loopafstand. De bedrijfsgebouwen zijn per stuk circa 3.000 m² groot. De eerste twee gebouwen zullen naar verwachting medio 2006 worden opgeleverd. Eind november 2005 worden er bedrijfsruimtes tussen de 190 en 900 m² aangeboden, waarbij deelverhuur een optie is. De huurprijzen liggen tussen de 130 en 145 € per m² per jaar (exclusief servicekosten). Er worden geen specifieke eisen aan de gebruikers gesteld. De ruimtes worden door de makelaar beschreven als 'loftachtig'.

Figuur 8 De ligging van het Cruquiuskwartier in Amsterdam en omgeving



Figuur 9 Impressie van het Cruquiuskwartier



Het Funen

Het Funen is het gebied ten oosten van de bebouwing van Czaar Peterbuurt. Vroeger stonden hier bedrijfsgebouwen. In het project worden ruim 560 woningen, bijna 700 m² kantoorruimte en bijna 2.000 m² bedrijfsruimte gebouwd. Het Funen ligt dichtbij de uitrit van de Piet Heintunnel, die via de IJburglaan aansluit op de ringweg A10. Het gebied is goed bereikbaar per auto, de dichtstbijzijnde OV-halte ligt op 170 meter loopafstand. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied zijn al opgeleverd, de woningen in het middengebied zijn in aanbouw. Zowel de kantoorruimte en de bedrijfsruimte staan eind november 2005 te huur. De kantoorruimte maakt onderdeel uit van het gebouw Sporenboog, gelegen langs de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en wordt te huur aangeboden voor 185 € per m² per jaar, waarbij deelhuur mogelijk is. De bedrijfsruimten liggen aan de Cruquiuskade, het zijn 6 units die voor 195-215 € per m² per jaar te huur worden aangeboden. Een horeca of kantoorbestemming is ook mogelijk.

Figuur 10 De ligging van Het Funen in Amsterdam en omgeving



Figuur 11 Impressie van Het Funen, de kantoorruimte ligt in het hoge gebouw linksboven, de bedrijfsruimtes liggen op de begane grond in het gebouw aan de voorzijde.

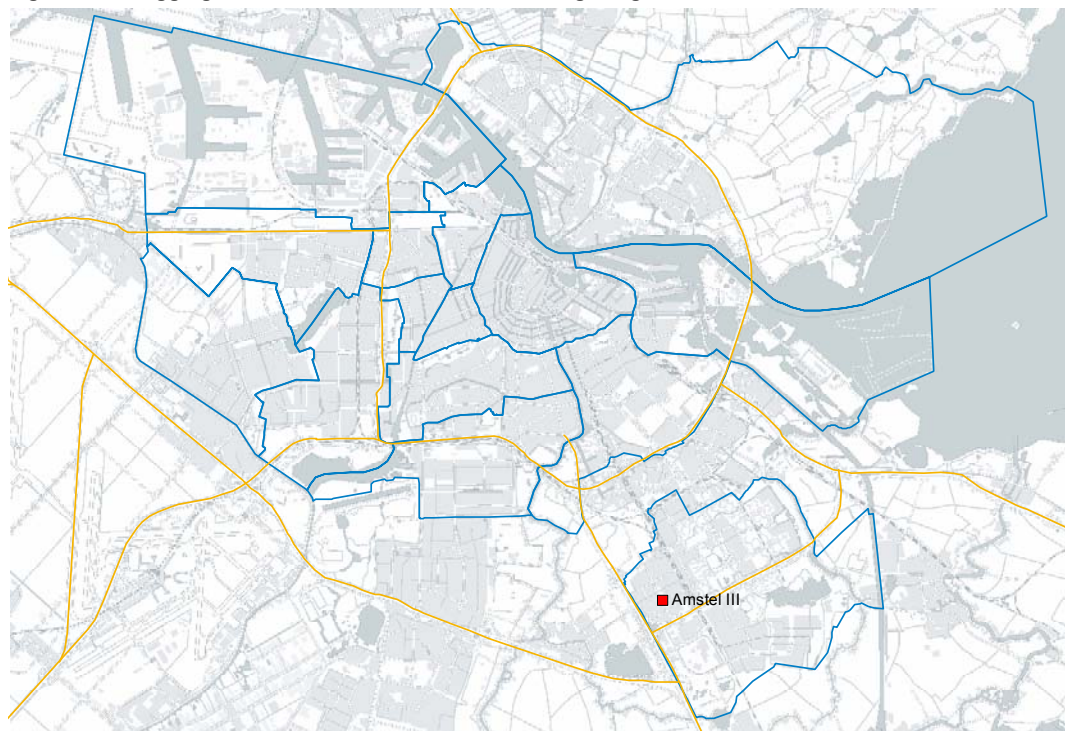


Amstel III

De bedrijfslocatie Amstel III bevat nu ruim 325.000 m² bedrijfsruimte en 727.000 m² kantoorruimte, waarvan 4.800 m² kleinschalige bedrijfsruimte en bijna 13.000 m² kleinschalige kantoorruimte. Volgens het Programma Ruimtelijke Investeringen 2004 is er nog ruimte voor 379.000 m² kantoorruimte en 152.000 m² bedrijfsruimte.

De bedrijfslocatie Amstel III bestaat uit vier stroken. De strook langs de spoorlijn Amsterdam- Utrecht is vooral bedoeld voor kantoren, de strook langs de snelweg A2 is vooral bedoeld voor bedrijven. De hiernaast gelegen strook is voor bedrijfsachtige functies, de daarnaast gelegen strook is voor kantoorachtige functies. Vanaf Amstel III is er een oprit naar de A2 en de A9, waarmee dit gebied goed bereikbaar is per auto. Het gebied is ook goed bereikbaar per openbaar vervoer. Eind november 2005 werd er op Amstel III 3.708 m² kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte aangeboden met een grootte tussen de 80 en 250 m² voor huurprijzen die variëren tussen de 67 en 193 € per m² per jaar.

Figuur 12 De ligging van Amstel III in Amsterdam en omgeving



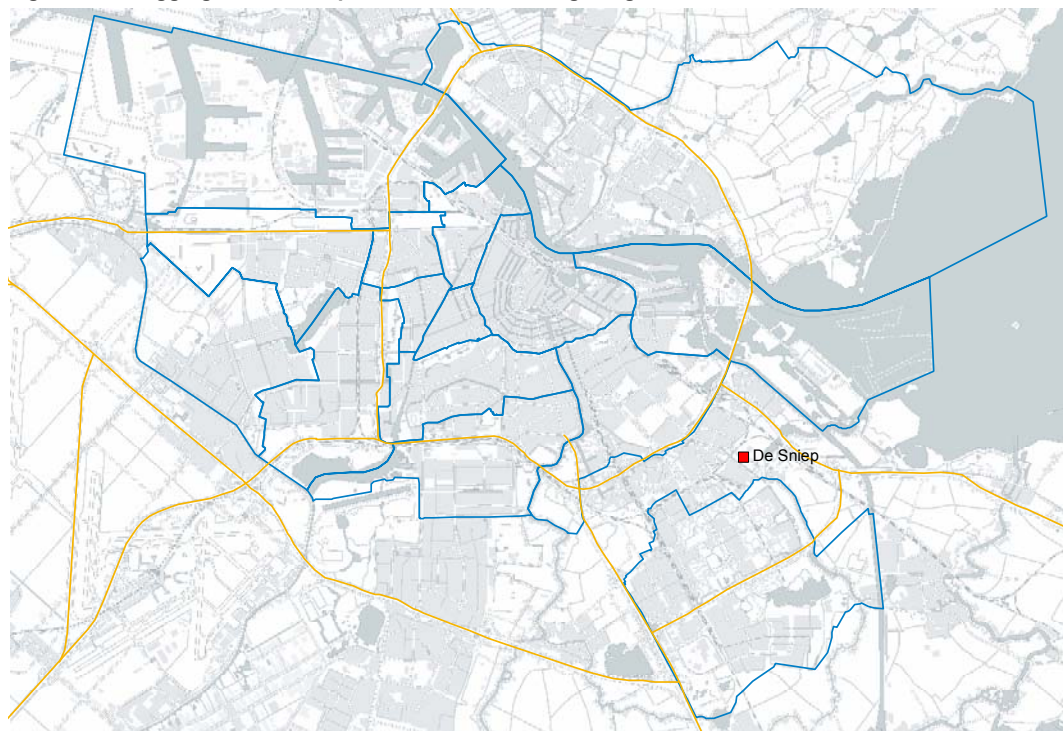
Figuur 13 Impressie van aangeboden kantoor- en bedrijfsruimte op Amstel III



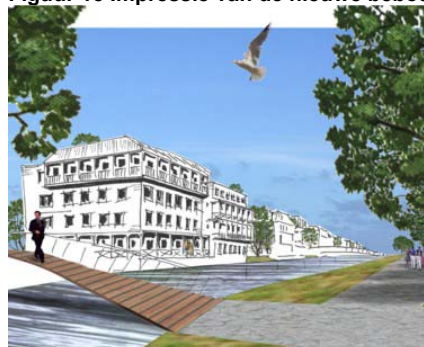
De Sniep in Diemen

Het gebied de Sniep in Diemen ligt oostelijk van de ringspoorbaan aan weerszijden van de Muiderstraatweg in Diemen. De bodem in het gebied ten zuiden van de Muiderstraatweg is ernstig verontreinigd en wordt momenteel gesaneerd. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat de naam 'Plantage van Diemen' heeft gekregen. Dit stedenbouwkundig plan wordt momenteel aangepast aan de verscherpte Europese regelgeving voor geluidscontouren en luchtkwaliteit. Naar verwachting zal dit plan in januari 2006 in de gemeenteraad van de gemeente Diemen worden behandeld. Met de bouw zal op zijn vroegst eind 2006 worden gestart maar er kan vertraging optreden door bezwaarschriften. Als de bouw eind 2006 start kunnen de eerste gebouwen in 2007/2008 worden opgeleverd. Het plan voorziet in beperkte mate in kleine commerciële bedrijfsruimte. Het gebied is goed bereikbaar per auto, en er liggen twee OV-haltes in het gebied.

Figuur 14 De ligging van de Sniep in Amsterdam en omgeving



Figuur 15 Impressie van de nieuwe bebouwing van de Sniep

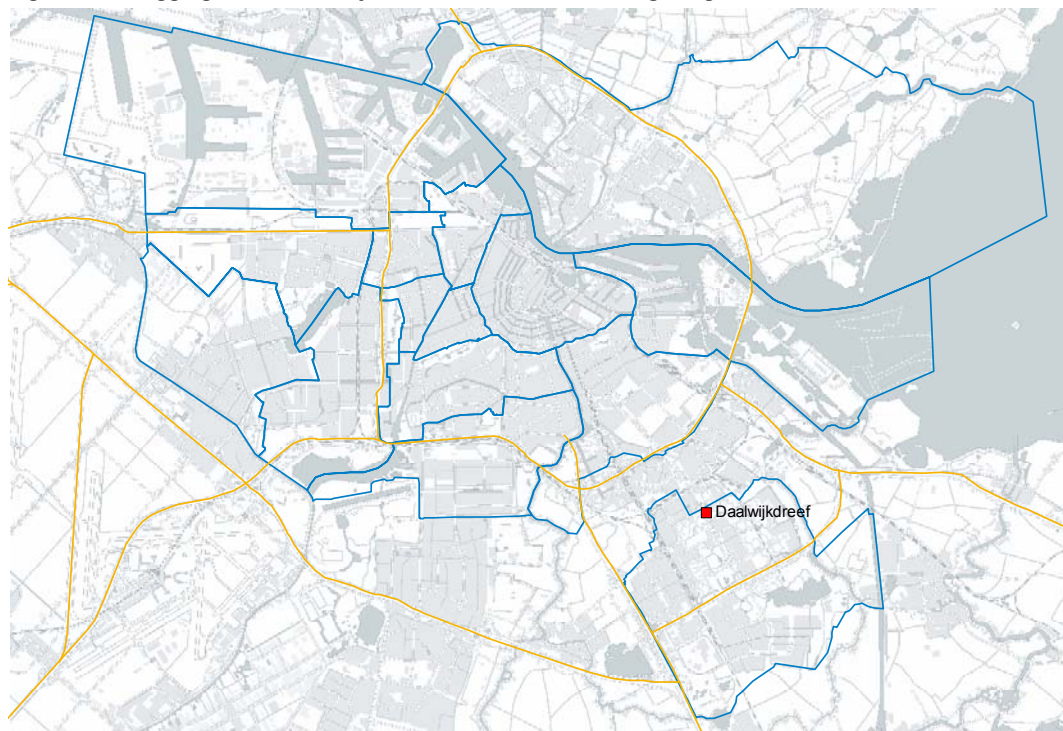


Daalwijdreef

Aan de Daalwijdreef liggen zes parkeergarages, waarin circa 7.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte ligt. In 2001 zijn tegen de Daalwijdreefzijde van deze parkeergarages bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte gebouwd. De parkeergarages en de bedrijfsverzamelgebouwen worden beheerd door Dienst Parkeergebouwen Amsterdam, die eind november 2005 ruimtes, in grootte variërend tussen 36 en 48 m² voor 116 tot 133 € per m² per jaar verhuurt. De Daalwijdreef sluit via de Gooiseweg en ook via de Dolingadreef/Burgemeester Stramanweg aan op het snelwegennet en is dus goed per auto bereikbaar. Over de Daalwijdreef rijden vijf buslijnen met zes haltes.

De flats zullen grotendeels plaats maken voor nieuwe bebouwing. Volgens het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is er naast woningen ruimte voor 15.000 - 20.000 m² bedrijfsruimte in een combinatie van wonen en werken. Gestreefd wordt naar units van circa 125 m², die voor 80 tot 120 € per m² per jaar verhuurd worden.

Figuur 16 De ligging van de Daalwijdreef in Amsterdam en omgeving



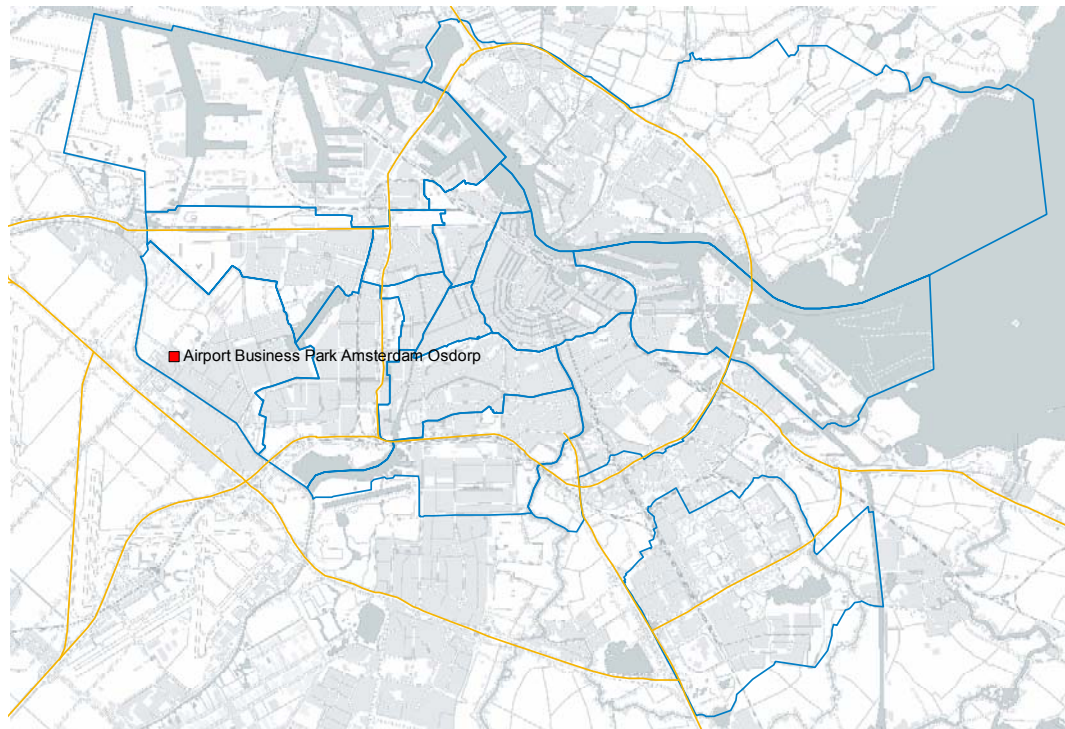
Figuur 17 Impressie van de bebouwing aan de Daalwijdreef



Airport Business Park Amsterdam Osdorp

Het Airport Business Park Amsterdam Osdorp ligt in de Lutkemeerpolder aan de westrand van Amsterdam. De geplande westrandweg zal langs dit gebied lopen. Het gebied is per auto goed bereikbaar vanaf de A9. De dichtstbijzijnde OV-halte ligt op 500 meter loopafstand. Het gebied is ontwikkeld door stadsdeel Osdorp en de Schiphol Area Development Company, die de gronduitgifte verzorgt. Het bedrijventerrein is vooral bedoeld voor luchthavengebonden bedrijven met een focus op logistiek. Het moet een hoogwaardig, goed beheersbaar, duurzaam bedrijventerrein worden. Voor het gebied is een beeldkwaliteitplan geformuleerd. Binnen dit beeldkwaliteitplan en de uitgiftevoorwaarden hebben de ontwikkelaars de vrijheid om de kavels van 2.000 tot 30.000 m² zelf in te vullen. Deze kavels hoeven dus geen kleinschalige bedrijfsruimte te bevatten. Op dit moment worden de kavels uitgegeven. De SADC verwacht dat de eerste gebouwen in 2007/2008 opgeleverd zullen worden.

Figuur 18 De ligging van het Airport Business Park Amsterdam Osdorp in Amsterdam en omgeving



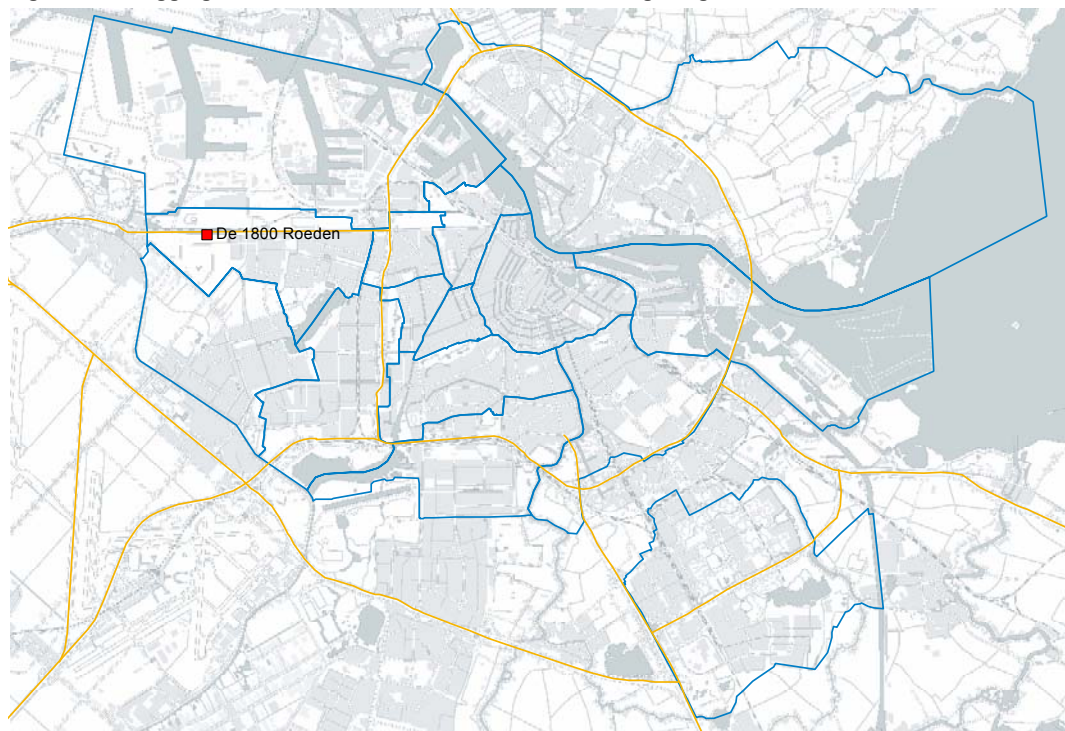
Figuur 19 Impressie van de toekomstige bebouwing op het Airport Business Park Amsterdam Osdorp



De 1800 Roeden

De 1800 Roeden is een voormalig munitiedepot, waar nu vooral ambachtslieden en kunstenaars zijn gevestigd. De doelstelling van de 1800 Roeden is ondersteuning bieden aan ondernemers in de culturele sector en daaraan gerelateerde activiteiten. Hierbij wordt een mix naar disciplines en gebruikers nagestreefd. De 1800 Roeden ligt langs de snelweg Amsterdam-Haarlem maar is alleen via Halfweg of Geuzenveld bereikbaar, de dichtstbijzijnde OV-halte ligt op 1.200 meter loopafstand. In de 1800 Roeden is 3.000 m² bedrijfsruimte, medio 2005 is daar 500 m² bijgekomen door de verbouwing van hal B. Eind november 2005 was er ruim 300 m² te huur is in ruimtes tussen de 15 en 360 m² voor huurprijzen tussen 72 en 105 € per m² per jaar. Omdat het terrein is gekwalificeerd als culturele broedplaats is voor ondernemers die aan de eisen voldoen gesubsidieerde verhuur mogelijk.

Figuur 20 De ligging van de 1800 Roeden in Amsterdam en omgeving



Figuur 21 Impressie van de 1800 Roeden



August Vermeijenstraat

Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw aan de August Vermeijenstraat. De August Vermeijenstraat is een zijstraat van de Jan van Galenstraat, die aansluit op de ringweg A10 West. De dichtstbijzijnde OV-halte ligt op 250 meter loopafstand. Het bedrijfsgebouw zal circa 10 meter hoog worden met op de begane grond 500 m² bedrijfsruimte in 10 units van zeven meter hoog. Deze units zijn vooral bedoeld voor ambachtelijke bedrijven, die desgewenst een entresol kunnen inbouwen. Op de 1^e etage, die ook 500 m² groot is zullen 10 studio's met een normale plafondhoogte komen.

Op 13 december 2005 zal het plan in de stadsdeelraad worden besproken. Daarna moet een artikel 19 procedure worden gestart wat minstens een half jaar zal duren.

Waarschijnlijk zal de procedure langer duren omdat bewoners van de woningen aan de August Vermeijenstraat tegen de plannen zijn. Oplevering in 2008 of 2009 lijkt reëel.

Figuur 22 De ligging van het project aan de August Vermeijenstraat in Amsterdam en omgeving



Figuur 23 Impressie van plaats van het te ontwikkelen bedrijfsverzamelgebouw aan de August Vermeijenstraat



Bijlage 2 Achtergronden van de prognose vraag naar kleinschalige bedrijfshuisvesting

Voor de prognose van de vraag naar kleinschalige bedrijfshuisvesting is gebruik gemaakt van cijfers over het jaar 2003 en 2004 (de laatste jaren waarover gegevens beschikbaar waren). Hierbij zijn bedrijven geselecteerd die qua grootte en activiteit voor hun huisvesting vooral behoefte zullen hebben aan kleinschalige bedrijfshuisvesting. Hiervoor zijn ondernemingen met 1-10 werkzame personen geselecteerd, die niet actief zijn in de horeca, detailhandel en in de taxibranche. Taxi-ondernemers oefenen een ambulante beroep uit en de detailhandel en horeca hebben behoefte aan specifieke huisvesting. Voor de soort ruimte en het ruimtegebruik per onderneming is gebruik gemaakt van het onderzoek naar de positie van het midden- en kleinbedrijf en van het onderzoek naar de behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting. De kerncijfers uit dit onderzoek staan in tabel B1.

Tabel B1 Basisgegevens ruimtegebruik tbv prognose

| soort ruimte | starters | | bestaande vestigingen | |
|------------------------|------------|------------|-----------------------|------------|
| | percentage | oppervlak | percentage | oppervlak |
| plint/onderstuk | 13 | 111 | 14 | 104 |
| bedrijfsgebouw | 5 | 171 | 22 | 146 |
| kantoorgebouw | 4 | 127 | 11 | 128 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 14 | 76 | 9 | 145 |
| woning * | 40 | 15 | 40 | 22 |
| woon/werkwoning * | 23 | 19 | 4 | 44 |
| totaal | 100 | 104 | 100 | 128 |

* buiten prognose ruimte

Gebruik makend van deze selectie zijn uit het bij O+S bijgehouden vestigingenregister de in 2003 startende en stoppende ondernemingen geselecteerd en zijn de in 2004 verhuisde ondernemingen uit het onderzoeksbestand van verhuizingen in de Amsterdams regio geselecteerd. De aantallen ondernemingen staan in tabel B2.

Vervolgens is op grond van de verdeling van de huisvesting volgens tabel B1 de huisvestingsbehoefte naar soort ruimte en oppervlak per groep berekend (startende ondernemingen, stoppende ondernemingen, verhuizende ondernemingen).

Bij verhuizende en stoppende ondernemingen is ervan uitgegaan dat 81% van de verlaten ruimte later ook weer door een onderneming wordt gebruikt. Dit is berekend op grond van onderzoek naar het gebruik van de adressen van in 2002 gestopte of verhuisde ondernemingen, die in een bedrijfsobject waren gevestigd.

Het totale resultaat staat in tabel B3.

Tabel B2 Basisgegevens ondernemingen tbv prognose, 2004

| | geheel Amsterdam | Zuidoost* |
|-------------------------------|------------------|-----------|
| startende ondernemers | 3.260 | 237 |
| stoppende ondernemers | 2.781 | 235 |
| verhuizingen binnen Amsterdam | 2.489 | |
| - naar Zuidoost* | | 141 |
| - uit Zuidoost* | | 150 |
| verhuizingen naar Amsterdam | 1.921 | 59 |
| verhuizingen uit Amsterdam | 859 | 87 |

* exclusief Amstel III/Bullewijk

Marktanalyse Daalwijkdreefzone

Tabel B3 De verdeling van de huisvesting naar soort ruimte per groep

| starters | units | oppervlak |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| plint/onderstuk | 435 | 48237 |
| bedrijfsgebouw | 155 | 26486 |
| kantoorgebouw | 124 | 15772 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 466 | 35267 |
| w oning | 1314 | 19823 |
| w oon/w erkw oning | 766 | 14551 |
| Totaal | 3260 | 338546 |
| Totaal excl (w oon/w erk) w oningen | 1180 | 125761 |

| stoppers | units | oppervlak |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| plint/onderstuk | 398 | 33372 |
| bedrijfsgebouw | 609 | 72025 |
| kantoorgebouw | 292 | 30172 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 259 | 30376 |
| w oning | 1115 | 19873 |
| w oon/w erkw oning | 108 | 3865 |
| Totaal | 2781 | 288334 |
| Totaal excl (w oon/w erk) w oningen | 1557 | 165946 |

| nieuw, verhuizers binnen A'dam | units | oppervlak |
|---------------------------------------|-------|-----------|
| plint/onderstuk | 525 | 54355 |
| bedrijfsgebouw | 531 | 77515 |
| kantoorgebouw | 242 | 30810 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 287 | 41661 |
| w oning | 682 | 15010 |
| w oon/w erkw oning | 222 | 9781 |
| Totaal | 2489 | 318592 |
| Totaal excl (w oon/w erk) w oningen | 1584 | 204341 |

| oud, verhuizers binnen A'dam | units | oppervlak |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| plint/onderstuk | 356 | 29868 |
| bedrijfsgebouw | 545 | 64462 |
| kantoorgebouw | 261 | 27004 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 231 | 27187 |
| w oning | 998 | 17786 |
| w oon/w erkw oning | 97 | 3460 |
| Totaal | 2489 | 258060 |
| Totaal excl (w oon/w erk) w oningen | 1394 | 148522 |

| verhuizers uit A'dam | units | oppervlak |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| plint/onderstuk | 146 | 12252 |
| bedrijfsgebouw | 224 | 26443 |
| kantoorgebouw | 107 | 11077 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 95 | 11152 |
| w oning | 409 | 7296 |
| w oon/w erkw oning | 40 | 1419 |
| Totaal | 1021 | 105857 |
| Totaal excl (w oon/w erk) w oningen | 572 | 60924 |

| verhuizers naar A'dam | units | oppervlak |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| plint/onderstuk | 123 | 12726 |
| bedrijfsgebouw | 188 | 27466 |
| kantoorgebouw | 90 | 11506 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 80 | 11584 |
| w oning | 344 | 7578 |
| w oon/w erkw oning | 34 | 1474 |
| Totaal | 859 | 109952 |
| Totaal excl (w oon/w erk) w oningen | 481 | 63281 |

| totale behoefte | units | oppervlak |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| plint/onderstuk | 978 | 39826 |
| bedrijfsgebouw | 715 | -31464 |
| kantoorgebouw | 379 | -10166 |
| bedrijfsverzamelgebouw | 765 | 19796 |
| w oning | 2049 | -2543 |
| w oon/w erkw oning | 993 | 17061 |
| Totaal | 5879 | 32509 |
| Totaal excl (w oon/w erk) w oningen | 2837 | 17991 |

Bijlage 3 Vragenlijst

1 Spreek ik met degene, die de onderneming leidt ?

- 1 ja
- 2 nee_Kunt U mij met hem of haar doorverbinden (ANDERS EEN AFSPRAAK MAKEN)

2 Tot welke sector behoort uw bedrijf?

- 1 Ambacht of Industrie
- 2 Bouw
- 3 Groothandel
- 4 Detailhandel
- 5 Horeca
- 6 Vervoer
- 7 Banken/verzekeringen
- 8 Zakelijke dienstverlening
- 9 Cultuur, sport en recreatie
- 10 Overige dienstverlening
- 11 Overig namelijk _____

3 Waar is uw bedrijf/instelling gevestigd?

- 1 In mijn woning
- 2 Apart bedrijfsgebouw
- 3 Apart winkelgebouw
- 4 Kantoorgebouw
- 5 Bedrijfsverzamelgebouw
- 6 Winkelcentrum
- 7 Winkel/Bedrijfsruimte onder woningen
- 8 Anders namelijk _____

| | | |
|----------|---|----------------------|
| 4 | Wij willen graag weten hoe tevreden u bent over het aanbod van bedrijfsruimte voor uw type bedrijf. Daarvoor vragen wij U een rapportcijfer te geven. 1 is heel ontevreden, 10 is heel tevreden. | |
| | Wat is uw oordeel over: | |
| | | rapportcijfer |
| | het aanbod van bedrijfsruimte | □ □ □ |
| | de grootte van het aanbod | □ □ □ |
| | de spreiding van het aanbod over Amsterdam | □ □ □ |
| | de diversiteit van het aanbod | □ □ □ |
| | de betaalbaarheid van het aanbod | □ □ □ |

5 Overweegt u op dit moment om te verhuizen?

- 1 ja
- 2 nee → ga naar vraag 17

5a Op welke termijn wilt u verhuizen?

- 1 binnen 1 jaar
- 2 binnen 2 jaar
- 3 binnen 5 jaar

6 Wat zijn de drie belangrijkste redenen om andere huisvesting te zoeken ?

ENQ NA DRIE ANTWOORDEN VRAAG STOPPEN, VOLGORDE VAN ANTWOORDEN 1,2,3 INVULLEN

- 1 te kleine of ondoelmatige huisvesting
- 2 niet representatieve huisvesting
- 3 de afwezigheid van telecommunicatie- en internetvoorzieningen
- 4 de afwezigheid van glasvezel
- 5 de huurprijs van de huidige ruimte is te hoog
- 6 het huurcontract is niet flexibel genoeg
- 7 slechte bereikbaarheid per auto
- 8 te weinig parkeergelegenheid
- 9 slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer
- 10 het imago van de huidige omgeving
- 11 teveel criminaliteit op de huidige locatie
- 12 ik wil op een andere plek werken dan in mijn woning
- 13 inkrimping van het bedrijf
- 14 groei van het bedrijf
- 15 privé-redenen
- 16 weet ik niet
- 17 anders, namelijk ... _____

| 7 | We willen graag weten wat voor eisen u stelt aan uw nieuwe vestigingslocatie. Ik ga daarom een aantal punten opnoemen waarvan ik zou willen weten of u die wel of niet belangrijk vindt. Als u een punt belangrijk vindt dan vraag ik u om een rapportcijfer te geven, waarbij 1 heel onbelangrijk en 10 heel belangrijk is. | |
|---|--|---------------|
| | | rapportcijfer |
| | gemengde werkomgeving met veel kleinschalige- en middelgrote bedrijven | _ _ |
| | een combinatie van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. | _ _ |
| | veel groen en een ruimtelijke omgeving | _ _ |
| | betaalbare en kleinschalige bedrijvigheid | _ _ |
| | goede bereikbaarheid per auto | _ _ |
| | voldoende parkeergelegenheid | _ _ |
| | goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer | _ _ |
| | geen of weinig criminaliteit in de omgeving | _ _ |
| | een veilig gevoel overdag op straat | _ _ |
| | een veilig gevoel 's avonds op straat | _ _ |
| | voldoende sociale controle | _ _ |
| | weinig drugsoverlast | _ _ |
| | voldoende politie | _ _ |
| | dynamisch en levendige omgeving | _ _ |
| | multicultureel | _ _ |
| | toegankelijke en tolerante uitstraling | _ _ |
| | nabijheid van Schiphol | _ _ |
| | nabijheid van mijn klanten | _ _ |
| | nabijheid van andere ondernemingen | _ _ |

| 8 | We willen graag weten wat voor eisen u stelt aan uw nieuwe vestigingsgebouw. Ik ga daarom een aantal punten opnoemen waarvan ik zou willen weten of u die wel of niet belangrijk vindt. Als u een punt belangrijk vindt dan vraag ik u om een rapportcijfer te geven, waarbij 1 heel onbelangrijk en 10 heel belangrijk is. | Rapportcijfer |
|---|---|---------------|
| | een multifunctionele en flexibele invulling van het gebouw | □ □ □ |
| | representatieve huisvesting | □ □ □ |
| | aanwezigheid van telecommunicatie- en internetvoorzieningen | □ □ □ |
| | aanwezigheid van glasvezel | □ □ □ |
| | flexibel huurcontract | □ □ □ |
| | hoog gebouw dat eventueel meerdere bedrijven huisvest | □ □ □ |
| | kleiner en lager gebouw | □ □ □ |
| | modern en strak gebouw | □ □ □ |

9 Waar zou u uw bedrijf het liefst vestigen?

- 1 in de dezelfde buurt waar mijn bedrijf nu gevestigd is
- 2 in hetzelfde stadsdeel waar mijn bedrijf nu gevestigd is
- 3 op een bedrijventerrein in mijn stadsdeel
- 4 op een bedrijventerrein elders in Amsterdam
- 5 elders in Amsterdam, niet op een bedrijventerrein
- 6 in de omgeving van Amsterdam
- 7 elders in Nederland
- 8 in het buitenland

10 Wat is voor u het ideale gebouw?

- 1 een woning met ruimte voor mijn bedrijf
- 2 ruimte in een woon/werkpand (een groter pand met meerder bedrijven en woningen)
- 3 een winkel/kantoor/bedrijfsruimte onder woningen
- 4 bedrijfsruimte in een onderstuk (bedrijfsruimte op de begane grond zonder verdiepingen erboven. Het onderstuk staat tussen andere gebouwen in)
- 5 een apart bedrijfsgebouw
- 6 een apart kantoorgebouw
- 7 een apart winkelgebouw
- 8 ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw met andere gebruikers
- 9 anders, namelijk _____

11 Wat voor soort voorzieningen of diensten zou u idealiter in uw in gebouw willen?

ENQ : ER ZIJN MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK

- 1 geen voorzieningen
- 2 receptie
- 3 fax/kopieerapparaat
- 4 telecommunicatie- en internetvoorzieningen
- 5 glasvezel
- 6 kantine
- 7 secretariaat
- 8 vergaderruimte
- 9 parkeerruimte voor bezoekers
- 10 parkeerruimte voor de bedrijven
- 11 anders namelijk _____

12 Hoe groot moet de vloeroppervlakte van uw bedrijfsruimte zijn in vierkante meters?

□ □ □ □ □

13 Aan welke locatie denkt u wel eens in uw overweging om te gaan verhuizen?

ENQ : ER ZIJN MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK

- 1 Amstel 3
- 2 Kaap Noord
- 3 Het Tolhuis
- 4 De Arena
- 5 Business Park Amsterdam Osdorp
- 6 De Funen
- 7 Amsterdamse Poort
- 8 Daalwijkdreef
- 9 De Sniep in Diemen
- 10 anders, namelijk _____

In stadsdeel Amsterdam Zuidoost is de werkgelegenheid de afgelopen jaren toegenomen. Behalve grootschalige bedrijvigheid is er ook kleinschalige bedrijvigheid in het stadsdeel.

De Daalwijkdreefzone bevindt zich aan de noordrand van een vernieuwingsgebied van de Bijlmermeer.

Er zijn plannen om het gebied te ontwikkelen tot een nieuwe combinatie van wonen en werken. Hierbij zal sprake zijn van een combinatie van nieuwbouw en oudere opgeknapte gebouwen. In totaal komt er ruimte beschikbaar voor zo'n 140 bedrijven. Er wordt gedacht aan een combinatie van betaalbare, kleinschalige bedrijven die aansluiten bij het karakter van de omliggende woningen, ateliers, woon/werkruimtes en studentenhuisvesting.

Qua huizen wordt er gemikt op middenstandsbuurt en een doorgaande ventweg zal zorgen voor een betere ontsluiting van het gebied.

14 Zou u eventueel interesse hebben om uw bedrijf te vestigen in de Daalwijkdreefzone?

- 1 ja
- 2 nee → ga naar vraag 16

15 Zou u informatie willen ontvangen over de Daalwijkdreefzone? Zo ja, mag ik uw gegevens noteren?

Ga na het beantwoorden van vraag 15 naar vraag 21

16 Waarom heeft u GEEN interesse in de Daalwijkdreefzone?

17 Wat zijn voor u de drie belangrijkste redenen om NIET naar andere huisvesting te zoeken ?

ENQ NA DRIE ANTWOORDEN VRAAG STOPPEN, VOLGORDE VAN ANTWOORDEN 1,2,3 INVULLEN

- 1 representatieve/ doelmatige huisvesting
- 2 en multifunctionele en flexibele invulling van mijn pand.
- 3 aanwezigheid van telecommunicatie- en Internetvoorziening
- 4 redelijke huur- of koopprijs
- 5 flexibel huurcontract
- 6 een goede bereikbaarheid per auto
- 7 voldoende parkeergelegenheid
- 8 goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer
- 9 de omgeving heeft een goed imago
- 10 geen of weinig criminaliteit in de omgeving
- 11 nabijheid van mijn klanten
- 12 nabijheid van andere ondernemingen
- 13 goede combinatie van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen.
- 14 groen en een ruimtelijke omgeving

18 Als u in de toekomst zou overwegen om te verhuizen, zou u dan denken aan locaties als?

ENQ : ER ZIJN MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK

- 1 Amstel 3
- 2 Kaap Noord
- 3 Het Tolhuis
- 4 De Arena
- 5 Business Park Amsterdam Osdorp
- 6 De Funen
- 7 Amsterdamse Poort
- 8 Daalwijkdreef
- 9 De Sniep in Diemen
- 10 anders, namelijk _____

In stadsdeel Amsterdam Zuidoost is de werkgelegenheid de afgelopen jaren toegenomen. Behalve grootschalige bedrijvigheid is er ook kleinschalige bedrijvigheid in het stadsdeel.

De Daalwijkdreefzone bevindt zich aan de noordrand van een vernieuwingsgebied van de Bijlmermeer.

Er zijn plannen om het gebied te ontwikkelen tot een nieuwe combinatie van wonen en werken. Hierbij zal sprake zijn van een combinatie van nieuwbouw en oudere opgeknapte gebouwen. In totaal komt er ruimte beschikbaar voor zo'n 140 bedrijven. Er wordt gedacht aan een combinatie van betaalbare, kleinschalige bedrijven die aansluiten bij het karakter van de omliggende woningen, ateliers, woon/werkruimtes en studentenhuisvesting.

Qua huizen wordt er gemikt op middenstandsbuurt en een doorgaande ventweg zal zorgen voor een betere ontsluiting van het gebied.

19 Zou u eventueel interesse hebben om in de toekomst uw bedrijf te vestigen in de Daalwijkdreefzone?

- 1 ja
- 2 nee

20 Waarom heeft u geen interesse in de Daalwijkdreefzone?

Tot slot zou ik u nog wat achtergrondvragen willen stellen.

21 Wat is uw functie in het bedrijf?

- 1 eigenaar
- 2 directeur
- 3 manager/bedrijfsleider
- 4 hoofd beveiliging
- 5 anders, namelijk _____

22 Hoeveel werknemers (fte) werken er bij dit bedrijf?

NB: fte (fulltime equivalent) is het aantal werknemers uitgedrukt in volledige banen. Twee werknemers met een halve baan tellen dus bijvoorbeeld als één fte.

- 1 1-5 fte
- 2 6-10 fte
- 3 11-20 fte
- 4 21-40 fte
- 5 41 fte of meer

23 Is uw bedrijf ...

- 1 een eigen, zelfstandige onderneming
- 2 een hoofdvestiging
- 3 een filiaal of nevenvestiging
- 4 een franchise onderneming
- 5 anders, namelijk _____

24 Welke oppervlakte heeft uw bedrijf? in m2

25

Wat is de postcode van uw vestiging?