

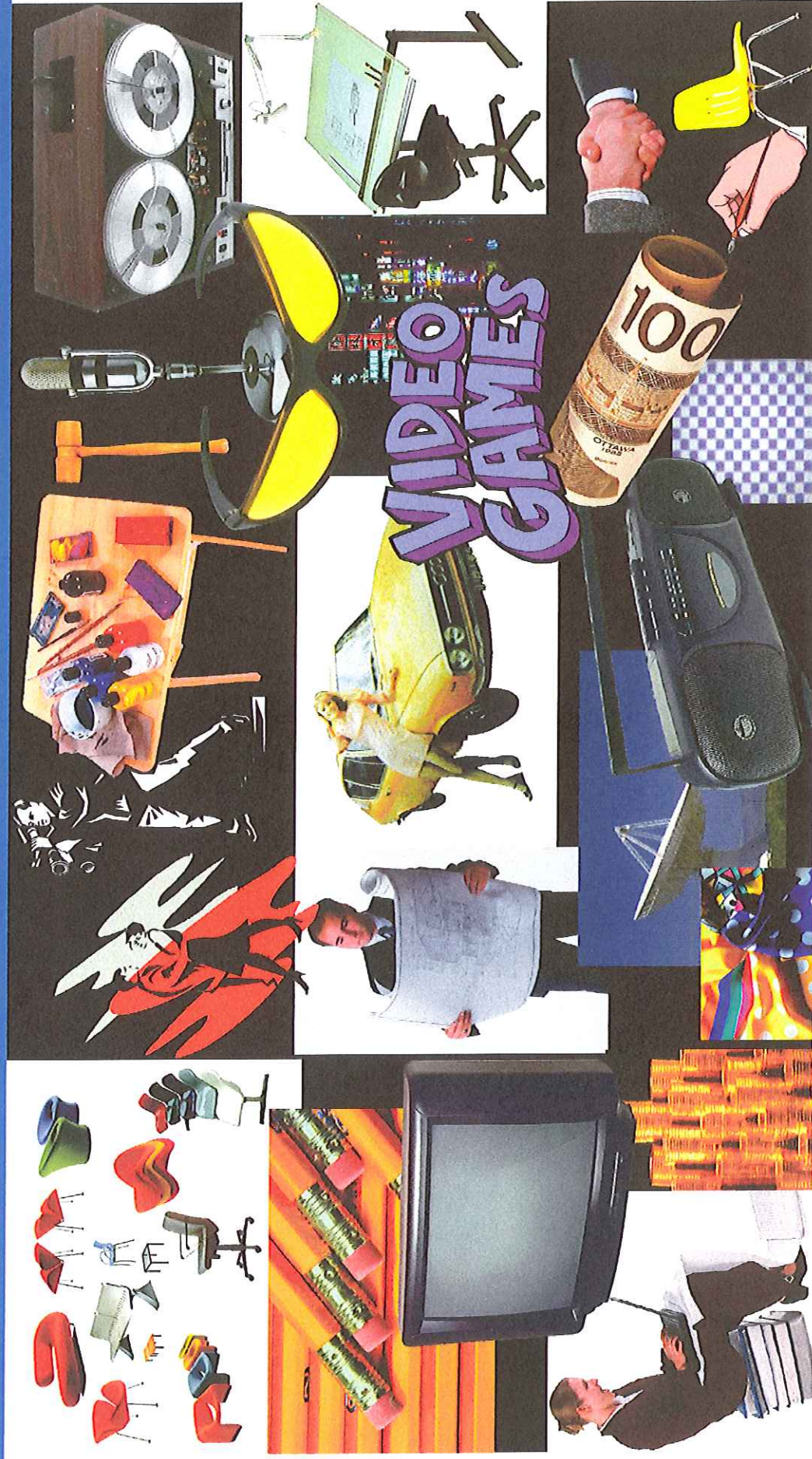


Gemeente Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening

Huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam

September 2005



Huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam

september 2005

Colofon

Productie

Dienst Ruimtelijke Ordening, Gemeente Amsterdam
In opdracht van de Wethouder voor de Ruimtelijke Ordening
in het kader van het jaarprogramma.

DRO medewerkers

Jan Jaap Carels
Berthe Lemmens
Aukje Teppema
Sahar Tushuizen
Han Vermeij
Ad Wagemakers
Sanneke van Wijk

Met dank aan

Stuurgroep Bedrijfslocaties

Bestuurlijke behandeling

Staf RO 20 juni 2005
B&W 13 september 2005

Informatie

A.Teppema@dro.amsterdam.nl of telefoon 020-5527849

Inhoudsopgave

0	Samenvatting, conclusies & aanbevelingen	7
1	Inleiding	9
	1.1 Aanleiding	
	1.2 Probleemstelling	
	1.3 Aanpak	
	1.4 Definitie en afbakening	
2	Spreading van creatieve ondernemingen	11
	2.1 Spreadingskaart	
	2.2 Kunsten	
	2.3 Media- en entertainment	
	2.4 Creatieve zakelijke dienstverlening	
3	Vestigingsmilieus voor creatieve ondernemingen	19
	3.1 Locaties	
	3.2 Gebouwen	
4	Het grijze segment	23
	4.1 Definiering van het grijze segment	
	4.2 Vloergebruik per arbeidsplaats	
	4.3 Omvang van het grijze segment	
	4.4 Vestigingsbeleid en de praktijk	
	4.5 Aandeel creatieve sector in het grijze segment	
Bijlagen:	1 Bronnen	27
	2 Geraadpleegde personen	28
	3 ARRA codes creatieve ondernemingen	29



Samenvatting, conclusies & aanbevelingen

Dit rapport is het resultaat van een onderzoek naar de eisen die creatieve ondernemingen hebben ten aanzien van het vestigingsmilieu en type gebouwen en of deze eisen leiden tot de noodzaak het juridisch-planologisch instrumentarium aan te passen.

Voor de definitie van welke ondernemingen tot de zogenaamde creatieve industrie gerekend kunnen worden is aangesloten bij het in 2004 opgestelde TNO rapport, dat in opdracht van de gemeente is gemaakt. Het gaat daarbij om de sectoren kunsten, media- en entertainment en de creatieve zakelijke dienstverlening. Deze sector betreft circa 7% van de werkgelegenheid in Amsterdam.

Uit onderzoek van O+S blijkt dat in de periode 1996-2003 de creatieve industrie snel is gegroeid. Vanaf 2003 zet een stagnatie in van het aantal arbeidsplaatsen. Het aantal vestigingen is licht toegenomen in de periode 2003-2004.

De creatieve sector in Amsterdam is een zeer gedifferentieerde sector. Ruim 65 % van de creatieve ondernemingen heeft slechts één arbeidsplaats. Naast vele kleine, zeer gespecialiseerde ondernemingen zijn er ook verschillende grote ondernemingen, zoals één van de grootste filmproducenten van Nederland, in Amsterdam gevestigd.

De meeste ondernemingen in de creatieve sector hebben hun eigen *core business*, alle andere activiteiten worden ingehuurd. Zo kan bijvoorbeeld een filmproductie maatschappij een kleine onderneming zijn, die gevestigd is in een kantoorpand en waar slechts enkele mensen werken. Vervolgens worden alle activiteiten ingehuurd, zoals: casting, belichting, geluid, ondertiteling, de huur van bussen voor kleduimten en catering, huur overige apparatuur, kleermakers, grimeurs en assistenten voor op de set. Deze toeleverende bedrijven variëren van klein (kostuumatelier) tot grootschalig (verhuur geluidsapparatuur).

De kracht van de creatieve sector in Amsterdam zit 'm in het aantal, in de mate van specialisatie van de ondernemingen en in het netwerk (agglomeratievoordelen). De verschillende ondernemingen weten elkaar goed te vinden, er zijn veel onderlinge relaties. Dit leidt tot een uitstekend vestigingsmilieu, waar de creatieve sector goed in kan gedijen.

De eerste hypothese bij aanvang van dit onderzoek was dat een aanzienlijk deel van de creatieve ondernemingen een plek op een bedrijventerrein ambieert. Maar wat blijkt? Net zo divers als de creatieve sector zelf is, zijn ook de vestigingsmilieus waar deze ondernemingen zich thuis voelen. Voor een deel van de creatieve ondernemingen zijn de goedkope niet courante bestaande panden op bedrijventerreinen aantrekkelijk, onder meer voor ondernemingen in de startfase. Maar ook kantoorgebieden zijn aantrekkelijke locaties voor creatieve ondernemingen in moderne panden. Daarnaast vormt het gemengde woon-werkgebied een belangrijk vestigingsmilieu voor met name kleine en middelgrote creatieve ondernemingen.

De tweede hypothese betrof de veronderstelling dat een aanzienlijk deel van de creatieve ondernemingen gevestigd is in panden, die noch als kantoor, noch als bedrijf zijn te bestempelen. De verwachting was dat dit tot problemen bij vestiging van creatieve ondernemingen zou leiden. Dit blijkt echter niet het geval. Op de spreidingskaart is te zien dat creatieve ondernemingen hun weg hebben gevonden, ook naar bedrijventerreinen. In Amsterdam-Noord, een stadsdeel met een groot areaal bedrijventerrein, worden desgevraagd geen problemen ondervonden met de vestiging van creatieve ondernemingen. Zonodig wordt een artikel 19 procedure gevolgd en wordt maatwerk geleverd ten aanzien van het maximaal toegestane aantal parkeerplaatsen.

Uit de steekproef en het veldwerk blijkt dat het zogenaamde grijze segment, dat wil zeggen ondernemingen, die 30 tot 70% kantoorvloer/bedrijfsvloer gebruiken slechts een kleine 5% is. Van deze 5% bestaat ongeveer de helft uit creatieve ondernemingen. Het betreft architectenbureaus, modeontwerpers, reclamebureaus, uitgeverijen, confectie-industrie en grafisch ontwerp bureaus. De andere helft bestaat uit bouwbedrijven, groothandels en computercentra.

Door vaststelling door het college van dit rapport wordt het maken van een ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van een artikel 19 procedure, veel eenvoudiger.

Aanbevelingen

1. Aanbevolen wordt voor kantoorachtige creatieve ondernemingen af te wijken van de regel dat ondernemingen op een bedrijventerrein maximaal 30% kantoorvloer mogen hebben.

Toelichting: Door af te wijken van de 30% regel worden de mogelijkheden tot vestiging van kantoorachtige creatieve ondernemingen op stedelijke bedrijventerreinen verruimd. Het betreft het verlenen van een vrijstelling voor creatieve ondernemingen die tussen de 30%-70% kantoorvloer hebben. Indien het onderscheid kantoorvloer/bedrijfsvloer niet of onvoldoende te maken is wordt aanbevolen het criterium vloergebruik per arbeidsplaats te hanteren. Het betreft dan creatieve ondernemingen met een vloergebruik van 30-50 m² per arbeidsplaats. Creatieve ondernemingen zijn die ondernemingen die volgens het Activiteiten Register Regio Amsterdam (ARRA) zijn opgenomen in de categorieën kunsten, media en entertainment of creatieve dienstverlening, zoals omschreven in bijlage 3. Voor de overige ondernemingen op stedelijke bedrijventerreinen wordt vastgehouden aan de eis van maximaal 30% kantoorvloer per pand.

Argument om voor deze creatieve ondernemingen een uitzondering te maken is gelegen in het feit dat ruimtelijke clustering meerwaarde oplevert binnen het Amsterdamse. Hiermee worden creatieve ondernemingen verbijzonderd. Over de juridische haalbaarheid bestaat nog geen jurisprudentie.

2. De projectgroep actualisering Staat van inrichtingen (DRO + DMB) op te dragen aanbeveling 1 te betrekken bij het opstellen van de actualisering van de Staat van inrichtingen /de bedrijvenregeling.

Toelichting: De actualisering van de Staat van inrichtingen /de bedrijvenregeling zal eind 2005 aan het bestuur worden voorgelegd.

3. Voor creatieve ondernemingen met een publieksaantrekkend karakter, zoals opnamestudio's of zalen voor try-outs, wordt aanbevolen deze te vestigen op goed per openbaar vervoer ontsloten locaties of in één van de drie activiteitenzones (Sloterdijk I, Amstel III en Amsterdam-Noord).

Toelichting: Op 24 augustus 2004 heeft het college de aanbevelingen uit het rapport 'Trends en trekpleisters op bedrijventerreinen' overgenomen. Deze aanbevelingen hebben betrekking op het beperkt toestaan van publieksaantrekkende activiteiten op bedrijventerreinen. Op drie stedelijke bedrijventerreinen zullen activiteitenzones worden uitgewerkt, waar publiekstrekken kunnen worden geclusterd. Aan de uitwerking van twee van die zones (Sloterdijk I en Amstel III) wordt door DRO momenteel gewerkt. Vanwege ruimtegebrek en de beperkte structurele leegstand van bedrijfspanden in Amsterdam-Noord, is daar de uitwerking van de activiteitzone nog niet ter hand genomen.

4. Aanbevolen wordt het beleid om de realisatie van kleinschalige werkruimten te bevorderen, voort te zetten, gelet op de behoefte aan dergelijke ruimten van creatieve ondernemingen.

Toelichting: Vijfenzestig procent van de creatieve ondernemingen zijn eenmanszaken, daarom is voor het accommoderen van deze sector een divers aanbod van kleinschalige werkruimten in de stad belangrijk.

5. Dat deze nota als één van de ruimtelijke relevante nota's wordt betrokken bij het opstellen en uitwerken van ruimtelijke stadsdeelplannen en of grootstedelijke projecten, waarin sprake is van ruimte voor creatieve ondernemingen.

Toelichting: DRO zal hiertoe initiatief nemen door agendering van dit onderwerp bij het portefeuillehoudersoverleg RO van de stadsdelen, het sectorhoofdenoverleg Wonen/Werken en door advisering aan projectgroepen.

6. De Stuurgroep Bedrijfslocaties te verzoeken het vestigingsbeleid voor creatieve ondernemingen over 2 jaar te evalueren en met de resultaten van de evaluatie rekening te houden bij het eerstvolgende Structuurplan.

Inleiding

1.1 Aanleiding

De sterke, recente groei van de creatieve industrie in Amsterdam en de wens deze industrie in de stad te accommoderen vormen de aanleiding voor dit onderzoek. De veronderstelling is dat deze bedrijvigheid afwijkende voorkeuren heeft voor wat betreft de bedrijfsvestiging en zich niks aantrekt van traditionele indelingen van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Er lijkt een grijs segment te ontstaan. Hoe groot is dat segment? En kunnen creatieve ondernemingen uit de voeten kunnen met onze regelgeving?

1.2 Probleemstelling

Aan het begin van dit onderzoek zijn twee hypothesen geformuleerd:

- Creatieve ondernemingen zoeken steeds vaker een plek op bedrijventerreinen, waar problemen gaan ontstaan als gevolg van verkantorisering en parkeerdruk.
- Een aanzienlijk deel van de creatieve ondernemingen is gevestigd in panden, die noch als kantoor, noch als bedrijf te bestempelen zijn. Hetgeen leidt tot problemen bij huisvesting van creatieve ondernemingen.

De probleemstelling luidt:

Is aanpassing van het juridisch-planologisch instrumentarium nodig om de verwachte groei van creatieve ondernemingen in Amsterdam op te vangen?

1.3 Aanpak

Deze rapportage gaat in op de juridisch-planologische mogelijkheden en eventuele knelpunten, die een rol spelen bij de huisvesting van creatieve ondernemingen. We spreken hier liever niet van creatieve *industrie*, aangezien industrie de schijn wekt dat het om milieuhinderlijke activiteiten zou gaan en dat is in de meeste gevallen niet aan de orde. Het onderzoek is als volgt aangepakt: Allereerst heeft een analyse van het bestaande kaart- en cijfermateriaal plaatsgevonden. Dit betreft:

- Het Geografisch Informatiesysteem (GIS), gebaseerd op het Activiteiten Register Regio Amsterdam (ARRA),
- Bedrijfs Informatiesysteem Werkgebieden Amsterdam (BIWA),
- Kantoren Informatie Systeem (KIS).

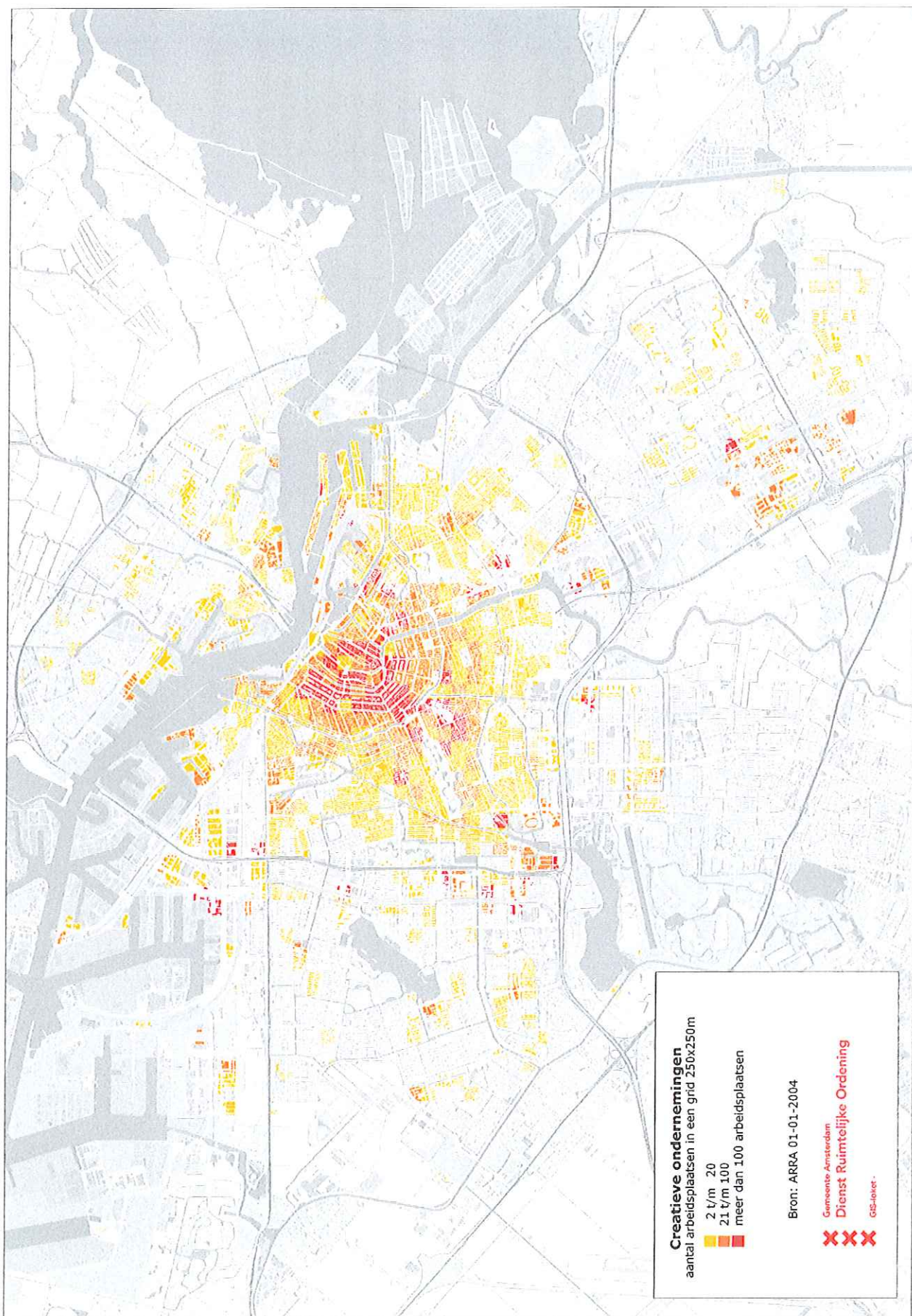
Vervolgens is steekproefsgewijs veldwerk verricht en is een aantal bronnen en personen geraadpleegd.

1.4 Definitie en afbakening

In september 2004 is het TNO rapport 'De creatieve industrie in Amsterdam en regio' verschenen, dat in opdracht van de gemeente Amsterdam en de Kamer van Koophandel is opgesteld. Op de in dit rapport gehanteerde definitie van creatieve industrie wordt hier aangesloten. Het gaat om drie segmenten:

- kunsten
- media- en entertainmentindustrie
- creatieve zakelijke dienstverlening

Dit is de zogenaamde enge definitie en komt neer op een kleine 7% van de Amsterdamse werkgelegenheid. Hoewel de creatieve sector steeds meer vervlochten is met ICT, is de ICT niet opgenomen. Ook zijn de broedplaatsen voor kunstenaars niet meegenomen. Andere definities zijn natuurlijk mogelijk. Zo hanteert R. Florida een ruime definitie inclusief de kenniswerkers en komt op meer dan 30% van de werkgelegenheid.



Spreiding van creatieve ondernemingen

2.1 Spreidingskaart

Op bijgaande spreidingskaart (GIS) zijn creatieve ondernemingen met twee of meer arbeidsplaatsen weergegeven. Deze kaart is gemaakt op basis van het Activiteiten Register Regio Amsterdam (ARRA), dat zijn gegevens betreft bij de Kamer van Koophandel. De stand van de gegevens is per 1-1-2004. Deze ARRA-codes als in het TNO rapport zijn gehanteerd (zie bijlage 3). De kaart geeft een beeld van de spreiding. Sommige creatieve ondernemingen zijn niet zichtbaar op de kaart, omdat ze in het ARRA bestand een andere codering hebben meegekregen of omdat deze ondernemingen niet staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Ook de eenmanszaken staan niet op deze kaart. Als we die ook op de kaart zouden zetten, ontstaat een meer diffuus beeld, waarbij een grotere

spreiding over de stad is te zien. Dit wordt veroorzaakt door het grote aantal (58%) ondernemingen dat ingeschreven staat op het woonadres. Een aantal daarvan zal ook daadwerkelijk activiteiten vanuit huis ontplooiën. Het gaat dan om bijvoorbeeld tekstschrijvers, multimedia ontwerpers, fotografen en administratieve ondersteunende diensten. Een deel zal echter elders hun activiteiten uitoefenen. Het gaat om ondernemingen, die op het woonadres van de eigenaar staan ingeschreven of om loze BV's.

Opvallend is een concentratie van activiteiten in het gebied binnen de ring A10: het centrum, Oud Zuid, het Oostelijk Havengebied en Amsterdam-Noord. Van de 8400 vestigingen zijn er 5500 (65%) met slechts één arbeidsplaats.

Tabel 1: Ontwikkeling creatieve sector

Vestigingen fulltime + parttime	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kunsten	1855	1905	1872	1942	2144	2169	2243	2291	2403
Media en entertainment	2379	2494	2627	2717	2821	2856	2859	2920	3015
Creatieve zakelijke dienstverlening	2326	2477	2611	2809	3033	3145	3229	3253	3314
Totaal creatieve sector	6560	6876	7110	7468	7998	8170	8331	8464	8732
Totaal Amsterdam (ft + pt)	52401	53345	55258	57793	62137	63387	63568	63603	64927
Werkzame personen ft + pt	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kunsten	6433	6678	6453	6747	8805	9121	9531	9771	9710
Media en entertainment	12613	14366	13387	12458	12345	11973	11972	12058	11729
Creatieve zakelijke dienstverlening	7525	8074	9306	10313	10458	10548	10379	9813	9768
Totaal creatieve sector	26581	29118	29146	29518	31608	31642	31882	31642	31207
Totaal Amsterdam (ft + pt)	388761	398771	417472	433162	456190	462075	463952	466536	467443

Toelichting tabel

Volgens het ARRA bestand zijn er in 2004 rond 8400 creatieve ondernemingen met totaal ruim 31.500 arbeidsplaatsen.

Uit het onderzoek "Amsterdamse creatieve kennisstad: een passende ambitie?" van O+S (2004) blijkt dat in de periode 1996-2003 de creatieve industrie snel is gegroeid.

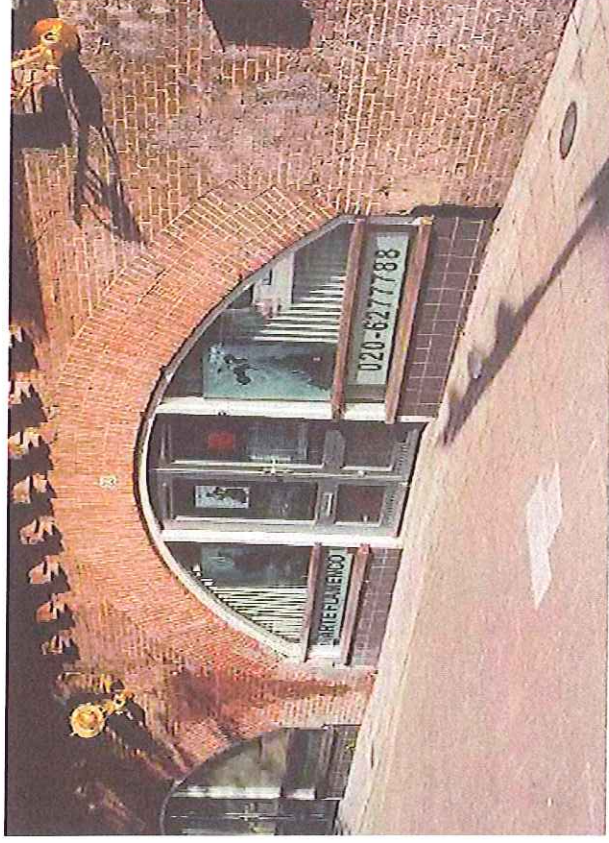
Vanaf 2003 zet een stagnatie in van het aantal arbeidsplaatsen. Het aantal vestigingen is wel toegenomen in de periode 2003-2005.

2.2 Kunsten

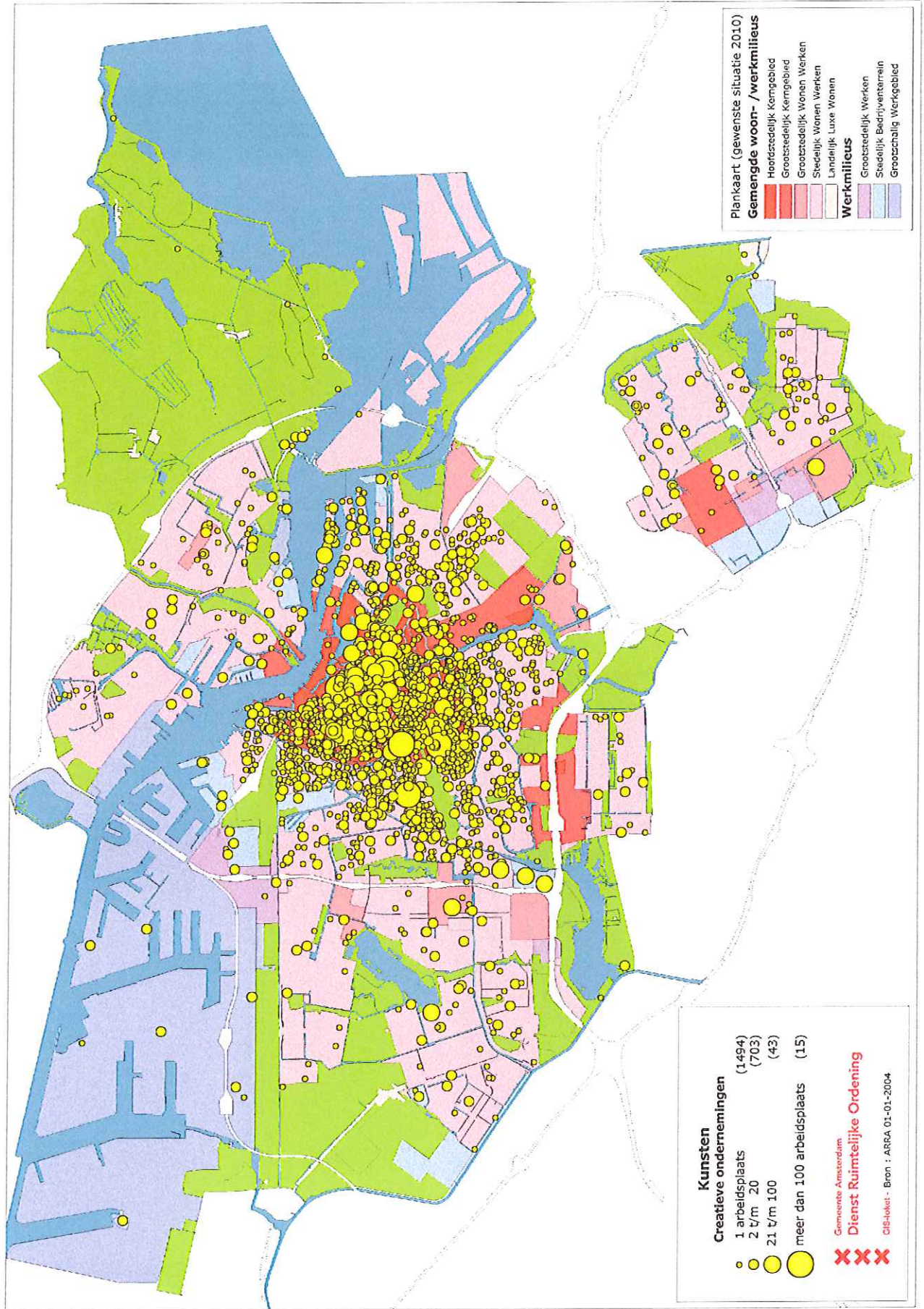
Bij kunsten gaat het om de beeldende kunst, podiumkunst, galleries, theaters, schouwburgen en musea. Ook behoren de ondersteunende en toeleverende bedrijven hiertoe. Het gaat dan bijvoorbeeld om ondernemingen die culturele evenementen organiseren, decorbouwers of oefenstudio's.

In de kunstensector zijn ruim 2200 ondernemingen in Amsterdam gevestigd, waarvan bijna 1500 eenmanszaken zijn. De eenmanszaken zijn over de gehele stad verspreid. De wat grotere ondernemingen (diverse theaters, schouwburgen en musea) zijn vooral binnen de ring A10 gevestigd en in Oud-West. Totaal werken er in Amsterdam ruim 9700 mensen in de kunstensector.

In het kader van dit onderzoek laten we de kunstensector voorzover die gevestigd is in theaters, schouwburgen en musea buiten beschouwing. Hiervoor zijn aparte juridisch-planologische regelingen in bestemmingsplannen opgenomen. Hier richten we ons op de huisvesting van creatieve ondernemingen in woningen en kantoor- of bedrijfspanden.



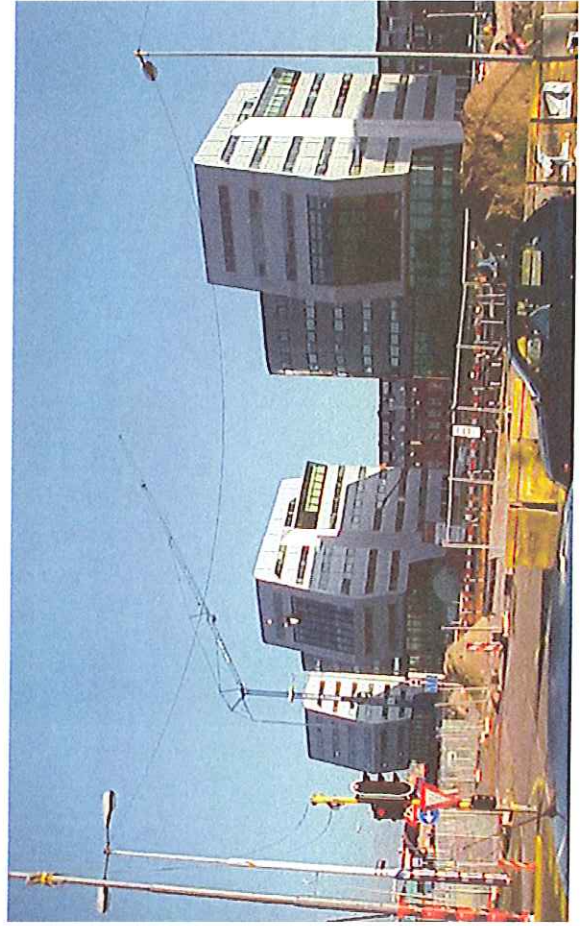
Dansstudio, Tussen de Bogen, Haarlemmerhouttuinen



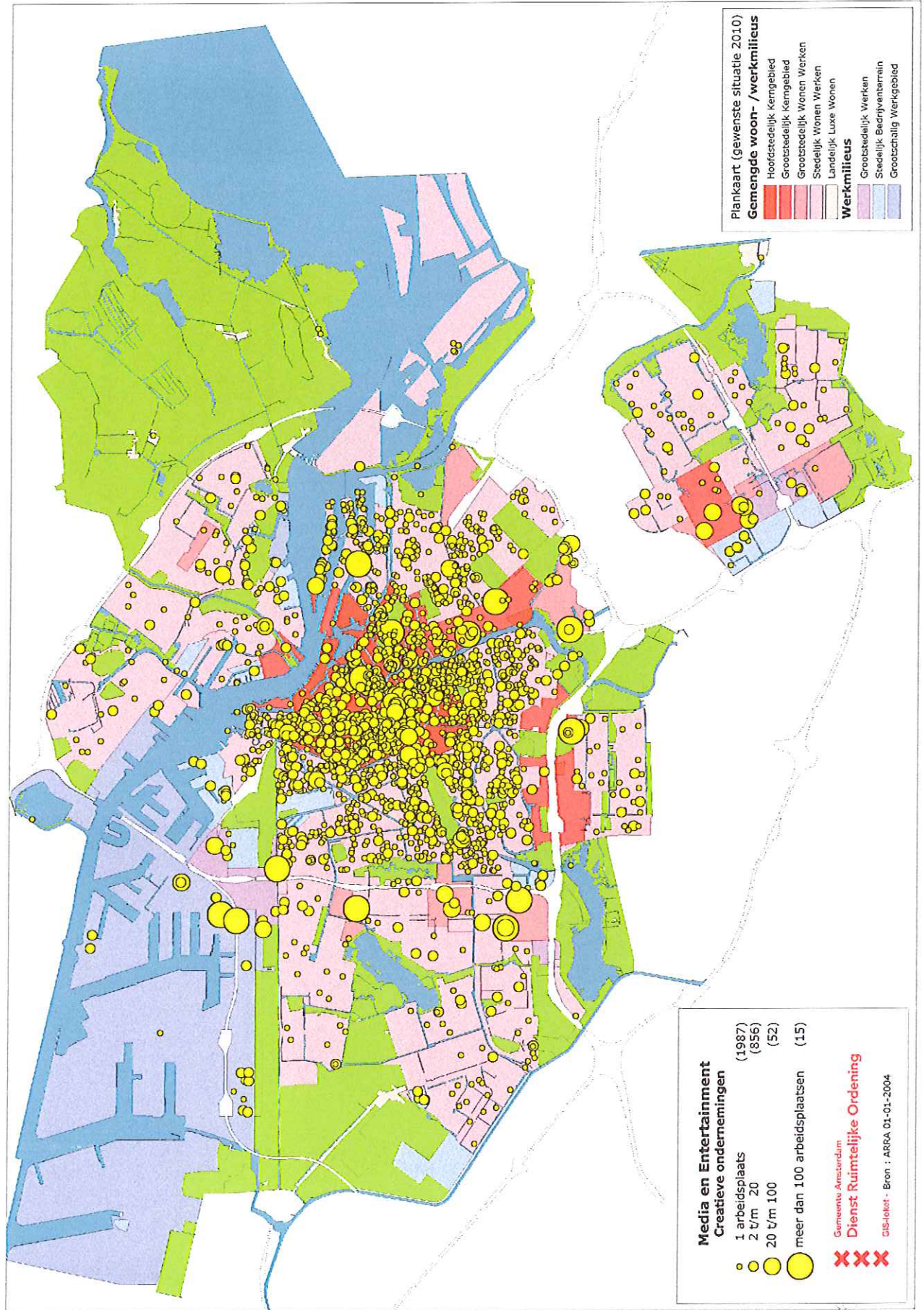
2.3 Media- en entertainment

De media- en entertainmentsector bestaat uit de filmindustrie, radio & televisie, fotografie en uitgeverijen. Voorbeelden zijn de productie van geluidsopnamen, video opnamen, films, radio- en televisie programma's. Eén van de grootste filmproducenten van Nederland (Eyeworks) is in Amsterdam gevestigd. Daarnaast behoren ook de toeleverende ondernemingen tot deze sector, zoals een castingbureau, opname studio's, studio's voor try-outs, ondertiteling of de verhuur van licht.

In Amsterdam zijn ruim 2900 ondernemingen in de media- en entertainment sector gevestigd met rond de 12.000 arbeidsplaatsen. Van deze 2900 ondernemingen zijn bijna 2000 eenmanszaken. Net als in de kunstensector zijn de eenmanszaken over de gehele stad verspreid. Vaak worden de activiteiten vanuit de woning ondernomen. De ondernemingen met twee arbeidsplaatsen of meer zijn niet alleen binnen de ring A10 gevestigd, maar opvallend is ook het aantal ondernemingen dat gevestigd is aan de west en zuidoost kant van de stad. Met name de ondersteunende ondernemingen treffen we regelmatig aan op bedrijventerreinen.



SBS, Quintet office park, Rietlandpark Zeeburg



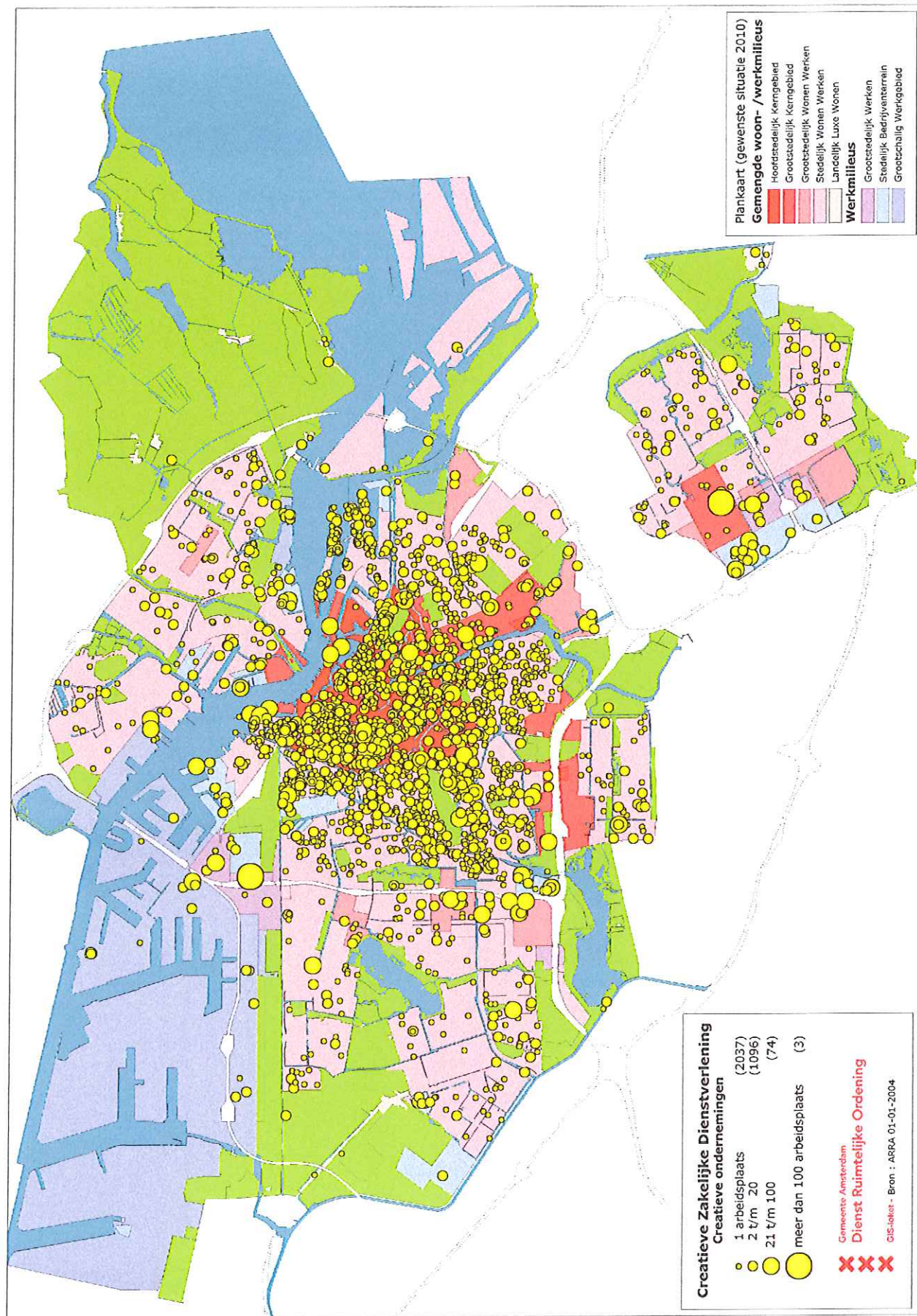
2.4 Creatieve zakelijke dienstverlening

Onder creatieve zakelijke dienstverlening wordt verstaan mode, interieur, architecten, reclame, ontwerpers en grafische vormgevers. Het betreft zowel productie als toeleverende ondernemingen. Voorbeelden van toeleverende ondernemingen zijn: plaatsen van reclames in abri's, decorbouwers, auto's met billboards en maquettebouwers.

In Amsterdam zijn er per 1 januari 2004 bijna 3200 vestigingen in deze sector met ruim 10.000 arbeidsplaatsen. Ruim zestig procent van deze vestigingen bestaat uit eenmanszaken. Ook hier zien we een grote spreiding van de eenmanszaken over de stad. De ondernemingen met meer dan één arbeidsplaats zien we behalve binnen de ring A10 ook in west, zuid en zuidoost.



Fotografen en ontwerpers gevestigd in de Groene Draeck, Grasweg Amsterdam Noord



Vestigingsmilieus voor creatieve ondernemingen

3.1 Locaties

Dit hoofdstuk gaat in op de vestigingsvoorkeuren van creatieve ondernemingen in Amsterdam. Het gaat daarbij om het milieutype (gemengd woon-werkmilieu, kantorenlocaties of bedrijventerreinen) en het type panden (kantoorpand, bedrijfspand, woning). De vestiging van de categorie kunsten in andere gebouwtypen (zoals theaters) wordt hier buiten beschouwing gelaten.

Aangezien het ARRA register geen gegevens over de oppervlakte van de ondernemingen bevat en dit wel van belang is voor de ruimteclaim en het inzicht in de vestigingseisen van deze ondernemingen is op basis van het Bedrijfs Informatiesysteem Werkgebieden Amsterdam (BIWA / DRO) en via steekproeven informatie verzameld over het bedrijfsvloeroppervlak, type pand (kantoor, woning, bedrijfspand) en feitelijke vestiging.

De vestigingsplaatsvoorkeuren van creatieve ondernemingen zijn zeer divers. Een onderneming, die studio ruimte verhuurt, heeft natuurlijk heel andere wensen ten aanzien van zijn locatie dan een castingbureau.

Enkele hoofdlijnen zijn:

- De voorkeur voor locaties is zeer divers: zowel de woonomgeving, bedrijventerreinen als kantorengedebieden zijn in trek.
- Creatieve ondernemingen zijn op zoek naar een bijzondere omgeving met uitstraling, die nog in ontwikkeling is en waar ze kunnen pionieren;
- Nabijheid van andere creatieve ondernemingen is belangrijk.
- Een klein deel van de creatieve ondernemingen geeft de voorkeur aan een informele (rommelige) sfeer en ruime parkeergelegenheid.
- Een deel heeft voorkeur voor een goedkope locatie.



Dedato, Minervahaven

Voorbeelden van locaties voor creatieve ondernemingen in Amsterdam zijn:

In gemengde woonwerkgebied

- Binnenstad: grachtengordel, IJ-oever
- Omgeving Westergasfabriek
- IJburg
- Plinten Oostelijk Havengebied
- Oostelijke Handelskade
- Zuidas
- Vondelparkbuurt

In kantoregebied

- Centrum gebied Zuidoost (rond Arena)
- Amstel III
- Teleport

Op (voormalige) bedrijventerrein

- Buiksloterham
- NDSM-terrein
- Hamerstraatgebied
- Sloterdijk I en III
- Alfadriehoek
- Vervoerscentrum
- Minervahaven
- Schinkel
- Bedrijvencentrum Osdorp
- Overamstel
- Storkterrein Oostelijke eilanden

3.2 Gebouwen

Net als voor de locaties, geldt ook hier dat de voorkeuren van creatieve ondernemingen voor het type panden divers is. Het gaat om werken vanuit de woning, in kantoren, in bedrijfspanden of kantoorachtige panden (zie hoofdstuk 4). Markante bedrijfspanden zeer in trek bij de creatieve sector. Een lage prijs is van belang evenals de beschikbaarheid van bestaande gebouwen. Tijdens het veldwerk is gebleken dat creatieve ondernemingen regelmatig gehuisvest zijn in panden, die niet op maat zijn gemaakt. Uit onderzoek van O+S blijkt dat er met name vraag is naar kleinschalige werkruimten.

Voor starters geldt dat ze vaak beginnen op het woonadres, doorstarten in een bestaand gebouw elders en vervolgens bij groei naar een nieuwbouwpand verhuizen.

Amsterdam heeft locaties, gebouwen en het artistieke klimaat. Dit zijn uitstekende kaarten voor de groei van de creatieve sector.

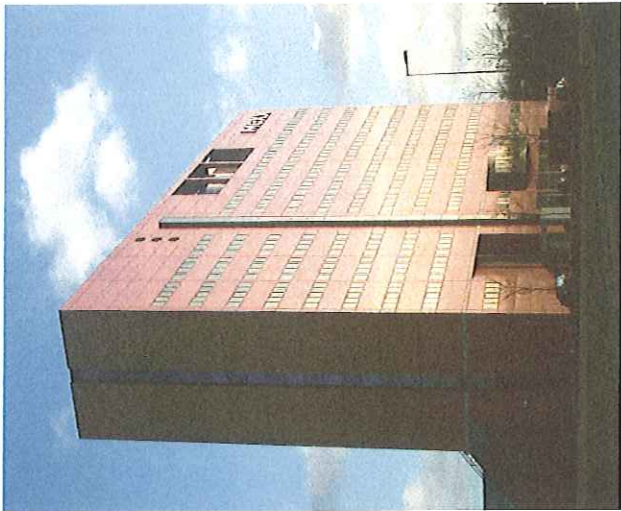


Architectenbureau Benthem Crouwel, De Schinkel

3.3 Koppeling vestigingsmilieus aan gebouwen

Vanuit het oogpunt van de huisvesting van creatieve ondernemingen kunnen we een onderverdeling maken in verschillende milieus:

- Kantoorgebieden: ondernemingen zijn gevestigd in kantoorpanden. Hier doen zich geen problemen voor.
- Gemengde woon-werkgebieden: ondernemingen zijn gevestigd in woningen, kantoren of bedrijfsruimten (losstaande bedrijfsruimten of onder woningen). Wanneer het gaat om activiteiten tot maximaal 2000 m² doen zich doorgaans geen problemen voor. Bij groei vertrekken bedrijven doorgaans naar een formele werklocatie.
- Bedrijventerreinen: ondernemingen zijn gevestigd in bedrijfspanden, bedrijfsverzamelgebouwen of kantoorachtige panden. Problemen kan worden gevormd door de mate van verkantoring. Door toename van het woon-werkverkeer per auto kan de bereikbaarheid van de bedrijven in gevaar komen. Ook kan er verdringing van bedrijfsruimten plaats vinden. (Zie: Tapijt op de werkvloer 2001).



Hoofdkantoor Mexx mode, Riekerpolder

Tabel 2: Overzicht type panden per vestigingsmilieu

Locatie/pand	Woning	Kantoorpand	Kantoorachtig pand	Bedrijfspand
Gemengd woon- werkgebied	+	+	+	+
Kantorenlocatie	-	+	+	-
Bedrijventerreinen	-	+	+	+

Tabel 3: Overzicht vloergebruik per arbeidsplaats in verschillende type ondernemingen

Per onderneming	% kantoorvloer	% bedrijfsploer	Bruto vloer per arbeidsplaats
Kantoor	Minimaal 70%	Maximaal 30%	28-30 m ²
Grijs	Tussen 30 en 70%	Tussen 30 en 70%	30-50 m ²
Bedrijf	Maximaal 30%	Minimaal 70%	50-85 m ²

Bron: DRO 2005

Hoofdstuk 4

Het grijze segment

4.1 Definïering van het grijze segment

Ondernemingen met meer dan 70% kantoorvloer worden gedefinieerd als kantoor. In de praktijk is sprake van vestiging van ondernemingen met volledig kantoorgebruik.

Bedrijfsactiviteiten met maximaal 30 % kantoorruimte zijn bedrijven.

Daartussen in zit een categorie ondernemingen die behoren tot het zogenaamde grijze gebied. Het gaat om ondernemingen met 30 tot 70% kantoorvloer. In de praktijk betekent dit meestal dat in panden met deze verhouding kantoorvloer/bedrijfsvloer op de begane grond bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd (bijvoorbeeld een projectinrichter) met op de bovenverdiepingen zelfstandige kantoren. Er is nauwelijks sprake van vestiging van ondernemingen die meer dan 30% kantoorruimte en minder dan 70% bedrijfsruimte binnen één pand combineren en er is nauwelijks sprake van vestiging van bedrijfsactiviteiten op de bovenverdiepingen.

Bij vestiging van ondernemingen in het grijze segment kunnen juridisch-planologisch gezien problemen optreden. Bij een bouw aanvraag is niet altijd duidelijk hoe groot het percentage kantoorvloer is. Bij een percentage van meer dan 30% kantoorvloer is vestiging van de onderneming op een stedelijk bedrijventerrein volgens zowel het Structuurplan 2003 als volgens een aantal vigerende bestemmingsplannen in principe niet toegestaan. Deze regeling is opgenomen om verkanterisering en de daarmee gepaard gaande toename van de verkeers- en parkeerdruk op bedrijventerreinen tegen te gaan. Vaak blijkt pas bij erfpachtcontrole dat er sprake is van een hoger dan toegestaan percentage kantoorvloergebruik, waarop de erfpacht aangepast kan worden.

4.2 Vloergebruik per arbeidsplaats

Om meer grip te krijgen op wat dat grijze segment nu precies is, is onderzoek gedaan naar het gemiddelde bruto vloergebruik per arbeidsplaats in verschillende segmenten. Bruto vloergebruik wil zeggen dat alle ruimten in het gebouw zijn meegeteld, dus ook de gangen, de toiletten en de receptie. Tabel 3 geeft het overzicht.

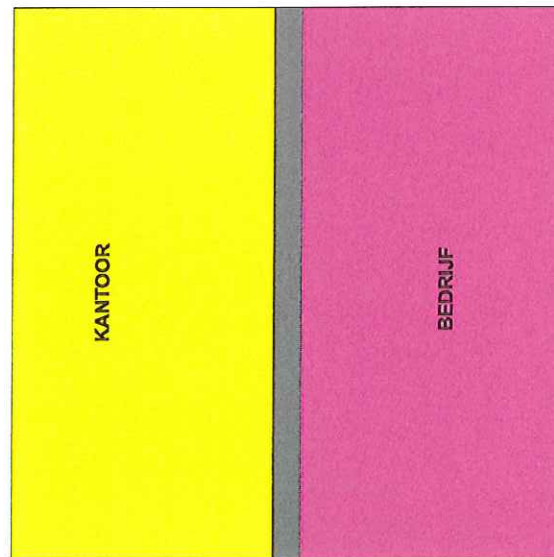
Voor kantoren is het cijfer in de tabel het meest betrouwbaar. Dit is gebaseerd op het Kantoren Informatie Systeem van de DRO dat sinds 1981 elk jaar geactualiseerd is. Er zijn signalen dat het aantal benodigde vierkante meter bruto vloeroppervlak per arbeidsplaats in kantoren licht gaat dalen als gevolg van meer flexwerkplekken en thuiswerken. Aan de andere kant zijn er ook factoren, die leiden tot een hoger ruimtebeslag, zoals een hoger opleidingsniveau en groei van kleinschalige activiteiten. Feit is dat per saldo het ruimtegebruik per kantoorwerknemer al jaren tussen de 28-30 m² ligt.

In het grijze segment bevinden zich architectenbureaus, modeontwerpers, reclamebureaus, uitgeverijen, confectie-industrie, fotostudio's, grafisch ontwerp bureaus, bouwbedrijven, groothandels en computercentra. Het ruimtegebruik per arbeidsplaats in deze ondernemingen is meer divers dan bij kantoren. Het merendeel van deze ondernemingen heeft tussen de 30 en 50 m² vloer per arbeidsplaats nodig.

Voor bedrijven is de marge voor het gemiddelde vloergebruik per werknemer nog ruimer. De marge 50-85 m² per arbeidsplaats geeft aan waar het merendeel van de bedrijven mee uit de voeten kan. Voor grootschalige distributiebedrijven zoals de TPG en voor grootschalige havenbedrijven is het vloergebruik vele malen groter dan de bovengrens van 85 m².

4.3 Omvang grijze segment

Om een beeld te kunnen geven van de omvang van het grijze segment is steekproefsgewijs nagegaan wat het aandeel kantoorruimte in een aantal bedrijfsklassen is. Er is daarbij gebruik gemaakt van de bestanden KIS en BIWA. Uit de steekproef blijkt dat het aandeel ondernemingen dat gebruik maakt van panden met 30 tot 70 procent kantoorvloer minder dan 5 procent is van de totale werkgelegenheid en van het vloeroppervlak.



Schematische voorstelling van de verdeling van het vloeroppervlak. Het aandeel van het grijze segment bedraagt circa 5 %.

4.4 Vestigingsbeleid en de praktijk

Volgens het structuurplan 2003 zijn *kantoorlocaties* bedoeld om vestigingsmogelijkheden te bieden voor kantoorgebruikers met meer dan 70% kantoorruimte. *Kantoorachtige locaties* zijn bedoeld voor vestiging van ondernemingen met 30 tot 70 % kantoorvloer. *Bedrijventerreinen* zijn bedoeld om vestigingsmogelijkheden te bieden aan bedrijfsactiviteiten met maximaal 30 % kantoorruimte. In sommige delen van bedrijventerreinen wordt 30-70-% kantoorvloer toegestaan voor de zogenaamde hoogwaardige bedrijven. Het

betreft: strook bij Teleport (Naritaweg), Alfadriehoek, Science Park en de B-strook Amstel III in Zuidoost.

In *woongebieden* wordt vestiging van kleinschalige ondernemingen (waaronder kantoorgebruikers en bedrijfsactiviteiten) gestimuleerd.

In bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is lang niet altijd een regeling opgenomen om de hoeveelheid kantoorvloer vast te leggen. In erfpachtcontracten meestal wel.

In de praktijk is sprake van een verschuiving van vestiging van ondernemingen die een pand voor eigen gebruik laten bouwen en een beperkt aandeel kantoorruimte hebben, naar vestiging van bedrijfsactiviteiten op de begane grond van bedrijfspanden en zelfstandige vestiging van kantoorgebruikers op de bovenverdieping in panden die voor de markt zijn gerealiseerd of in aan de bedrijfspanden gebouwde kantoor koppelen. Ook komt verkanterisering van bedrijfspanden regelmatig voor wanneer vestiging van kantoorgebruikers wordt toegelaten waardoor het aandeel kantoorruimte in panden ver boven de 30% uitkomt. Bovenverdiepingen worden veelal gebruikt voor kantooractiviteiten. De bouw van panden in twee lagen leidt daarom vaak tot circa 50% kantoorgebruik; de bouw van panden in drie lagen tot circa 66% kantoorgebruik, en de bouw van panden in vier lagen tot circa 75% kantoorgebruik. Door de bouw van kantoor koppelen samen met bedrijfsruimte in meer dan één laag kan het percentage kantoorruimte nog verder oplopen.

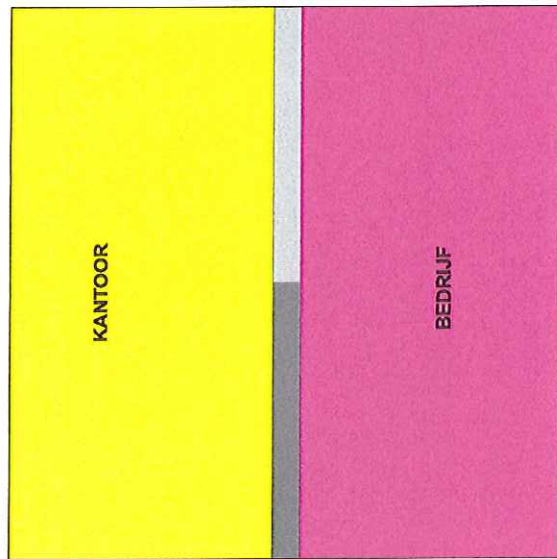
4.5 Aandeel creatieve sector in het grijze segment

Uit de vorige hoofdstukken is gebleken dat de huisvestingsbehoefte van creatieve ondernemingen zeer divers is. Enerzijds vestigen dit soort ondernemingen zich in verschillende type panden (woning, kantoor, bedrijfspand), anderzijds ook in verschillende type vestigingsmilieus (woonwerkgebieden, kantorenlocaties, bedrijventerreinen).

Een deel van de creatieve ondernemingen heeft behoefte aan panden die niet in het hokje 'kantoor' en niet in het hokje 'bedrijf' zijn in te passen. Het gaat om panden waar het onderscheid tussen kantoorvloer en bedrijfsvloer niet strikt kan worden aangegeven. Het gaat bijvoorbeeld om ruimte voor opbouw van tentoonstellingen of het maken van maquettes bij een architectenbureau. Dit kan bij vestigingen op bedrijventerreinen leiden tot problemen, want op bedrijventerreinen is maximaal 30% kantoorvloer per pand toegestaan.

Van de creatieve ondernemingen, zoals die staan weergegeven op kaart 1 in hoofdstuk 2 is steekproefsgewijs nagegaan welk deel daarvan in het grijze segment valt.

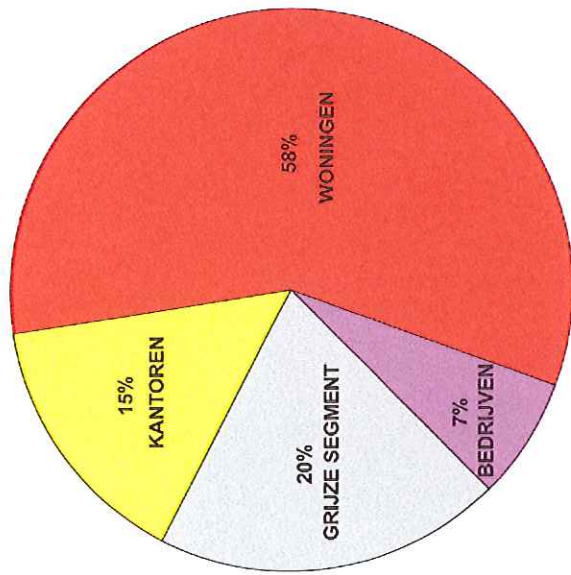
De creatieve ondernemingen in het grijze segment komen voornamelijk uit de categorie 'overige creatieve zakelijke dienstverlening' en vormen circa de helft van het grijze segment.



De helft van het grijze segment bestaat uit creatieve ondernemingen.

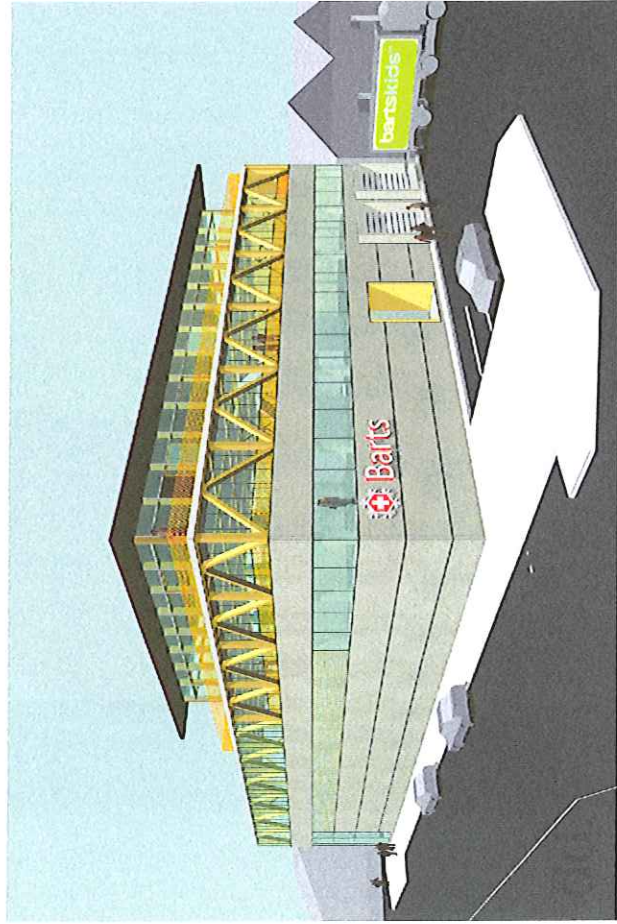
Vervolgens is een koppeling gemaakt van het woonadresbestand. Hieruit blijkt het volgende:

Meer dan de helft (circa 58%) van de creatieve ondernemingen is geregistreerd op woonadressen, circa 15% in kantoorpanden, circa 7% is gehuisvest in bedrijfspanden en circa 20% in het grijze segment.



Schematische verdeling van het aantal vestigingen naar type panden in de creatieve sector exclusief theaters en schouwburgen.

Gelet op de huisvestingsbehoefte van creatieve ondernemingen in het grijze segment en de wens van het gemeentebestuur de groei van creatieve ondernemingen te stimuleren en accommoderen wordt hier voorgesteld de mogelijkheden voor creatieve ondernemingen op stedelijke bedrijventerreinen te verruimen door een vrijstelling te verlenen voor creatieve ondernemingen (architectenbureaus, modeontwerpers, reclamebureaus, confectie-industrie, fotostudio's, uitgeverijen en grafisch ontwerp bureaus). Voor de overige ondernemingen wordt vastgehouden aan de eis van maximaal 30% kantoorvloer per pand. De verruiming betreft creatieve ondernemingen met een aandeel kantoorvloer tussen de 30-70%. Is dat onderscheid niet of onvoldoende te maken dan wordt aanbevolen het criterium vloergebruik per arbeidsplaats te hanteren. Het betreft dan de genoemde creatieve ondernemingen met een vloergebruik van 30-50 m² per arbeidsplaats.



Confectieatelier en mode ontwerp, project Bart's, Danzigerkade



Kinderkledingatelier en mode ontwerp, The Hilt, Minervahavenweg

Bronnen

Rapporten

- Amsterdam creatieve kennisstad: een passende ambitie? Dienst Onderzoek en Statistiek, 2004
- Monitor Werkgelegenheid Bedrijfslocaties 2005, Dienst Onderzoek en Statistiek, 2005
- Bedrijfsruimtegebruiker in beeld, STEC groep, december 2003
- De creatieve industrie in Amsterdam en de regio, TNO, 2004
- Kleinschalige bedrijfsruimten in Amsterdam, onderzoek naar voorraad en behoefte, Dienst Onderzoek en Statistiek, 2004
- Tapijt op de werkvloer, DRO 2001
- Trends en trekpleisters op bedrijventerreinen, DRO 2004

Websites

- www.broedplaats.amsterdam.nl
- www.os.amsterdam.nl
- www.fundainbusiness.nl

Bestanden

- ARRA / GIS
- Bedrijfs Informatiesysteem Werkgebieden Amsterdam (BIWA), Dienst Ruimtelijke Ordening
- Kantoren Informatie Systeem, Dienst Ruimtelijke Ordening

Bijlage 2

Geraadpleegde personen

Pito Dingemane, Gemeentelijk Havenbedrijf Amsterdam

Carine van Oosteren, Dienst Onderzoek en Statistiek

Marijke Storm, DRO, platform creatieve kennisstad

Dick Venneman, directeur Dedato, Minervahaven

Zita Winnubst, eigenaar kostuumatelier, Lauriergracht

ARRA codes creatieve ondernemingen

Kaart 1: Kunsten

ARRA-code	omschrijving
92311	Beoefening van podiumkunst
92312	Producenten van podiumkunst
92313	Beoefening van scheppende kunst
92321	Theaters, schouwburgen en concertgebouwen
92323	Dienstverlening voor kunstbeoefening en organisatie van culturele evenementen
92521	Kunstgalerieën en -expositieruimten
92522	Musea

Kaart 2: Media en entertainment

ARRA-code	omschrijving
22110	Uitgeverijen van boeken e.d.
22120	Uitgeverijen van dagbladen
22130	Uitgeverijen van tijdschriften
22140	Uitgeverijen van geluidsopnamen
22150	Overige uitgeverijen

74811	Fotografie
92111	Productie van (video)films (geen televisiefilms)
92112	Ondersteuning (video)filmproductie
92130	Vertoning van films
92201	Omroeporganisaties
92202	Productie van radio- en televisieprogramma's
92203	Ondersteunende activiteiten voor radio en televisie
92343	Overig amusement n.e.g.
92400	Pers- en nieuwsbureaus; journalisten

Kaart 3: Creatieve Zakelijke Dienstverlening

ARRA-code	omschrijving
74201	Architecten- en technische ontwerp- en adviesbureaus
74202	Technisch ontwerp en advies voor stedenbouw-, reclame-, reclameontwerp- en -adviesbureaus
74401	Overige reclamemediensten
74402	Interieur-, modeontwerpers e.d.
74875	

