

TNO-rapport
P95-006

**VESTIGINGSPLAATSFACTOREN EN
RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

**INRO Centrum voor Infrastructuur,
Transport en Regionale Ontwikkeling**

Schoemakerstraat 97
Postbus 6041
2600 JA Delft

Fax 015 - 62 43 41
Telefoon 015 - 69 68 68

Datum
27 februari 1995

Auteur(s)
Drs. A. Bongenaar
Drs. G.A. Oude Ophuis
Drs. Th.A.M. Reijs
Werkgroep Planning

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van TNO.

Indien dit rapport in opdracht werd uitgebracht, wordt voor de rechten en verplichtingen van opdrachtgever en opdrachtnemer verwezen naar de 'Algemene Voorwaarden voor Onderzoeksopdrachten aan TNO', dan wel de betreffende terzake tussen partijen gesloten overeenkomst.

Het terinzage geven van het TNO-rapport aan direct belanghebbende is toegestaan.

©TNO

- INHOUDSOPGAVE -

SAMENVATTING	1
1. INLEIDING	7
2. LOCATIETHEORIE EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.1 Inleiding	9
2.2 De locatietheorie en ruimtelijke structuren	9
2.3 Centrum-periferie 1975-1995	15
2.4 De Nederlandse situatie	20
2.5 Conclusie	22
3. VESTIGINGSPLAATSFACTOREN	25
3.1 Inleiding	25
3.2 De operationalisatie van vestigingsplaatsfactoren	25
3.3 Overzicht vestigingsplaatsfactoren	26
3.4 Conclusie	28
4. KANTOORHOUDENDE BEDRIJFSHUISHOUDENS IN CENTRA EN SUBCENTRA	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Bevindingen onderzoek	32
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De stellingen	37
5.4 Aanbevelingen	40

BIJLAGEN

1.	Kaarten
2.	Overzicht Locaties
3.	Resultaten Data-onderzoek
4.	Literatuur

SAMENVATTING

Inleiding

Doelstelling van het project Locatiefactoren is het beantwoorden van de vraag: Aan welk type locatie geven de verschillende soorten kantoorhoudende bedrijfshuishoudens de voorkeur en waarom? In Nederland wordt veel onderzoek gedaan naar dit fenomeen met behulp van enquêtes en interviews. In aanvulling op dat type onderzoek is in deze studie gekozen voor een literatuuronderzoek en een inventarisatie van de activiteiten op kantoorlocaties. In de literatuurstudie wordt stilgestaan bij de centrum-periferie relatie. Daarnaast zal aan de hand van de geraadpleegde literatuur een overzicht worden gegeven van de in de literatuur aangetroffen relevante vestigingsplaatsfactoren. Het tweede deel (en tevens het belangrijkste deel) van deze studie betreft de inventarisatie van de activiteiten op kantoorlocaties met het doel het in kaart brengen van het actuele vestigingspatroon van kantoorhoudende bedrijfshuishoudens. Daartoe zijn veertien Randstedelijke kantoorlocaties geselecteerd, waarvan vier centrumlocaties en tien subcentra. Het betreft locaties in de regio Amsterdam, de regio Den Haag, de regio Rotterdam en de regio Utrecht. Een centrum is de traditionele kern van een stad of stadsgewest, op regionaal niveau met openbaar vervoer beter bereikbaar dan andere locaties binnen het stadsgewest, en in vergelijking met de andere locaties beschikkend over de sterkste functiemenging. Een subcentrum is een planmatig ontwikkelde kern, minder dan 20 jaar oud, op regionaal niveau beschikkend over een betere auto-bereikbaarheid dan het centrum, gedomineerd door de kantoorfunctie (vanaf 50.000 m²), gelegen op circa 3-15 kilometer afstand van het centrum. De eerdergenoemde enquêtes en interviews laten zien dat autobereikbaarheid, parkeerfaciliteiten en bebouwingsmogelijkheden, grofweg in die volgorde, tot de kwaliteiten van de subcentra worden gerekend, en het ontbreken daarvan impliciet dus als minpunten van de centra kan worden gezien.

In het navolgende worden eerst de bevindingen uit de literatuurstudie besproken. Vervolgens zal aan de hand van het actuele vestigingspatroon van de kantoorhoudende bedrijfshuishoudens een aantal conclusies worden getrokken. De samenvatting zal worden afgesloten met een vijftal aanbevelingen.

Bevindingen literatuuronderzoek

De in de literatuur beschreven ontwikkelingen duiden op dynamische verhoudingen tussen centrum en periferie op de kantorenmarkt. In de Verenigde Staten, maar ook in Nederland hebben de centra in relatieve termen aan belang ingeboet. De kwalitatieve verhoudingen zijn zich eveneens aan het wijzigen, maar in hoeverre centra subcentra als hun evenknie moeten gaan zien is nog onduidelijk. In het proces van vestigingsplaatskeuze blijken de centra in de Verenigde Staten hun kwaliteit vooral te ontleen aan de contact-behoefte. In Nederland lijken de centra vooral onderdak te bieden aan regionaal georiënteerde bedrijvigheid. De op hogere schaalniveaus opererende zakelijke dienstverleners zijn in de VS op beide locatie-typen te vinden, en in Nederland vooral in de subcentra. Zowel in de VS als in Nederland worden de bereikbaarheidskenmerken van de subcentra als belangrijke verklarende variabele voor hun populariteit gezien.

Recente onderzoeken wijzen uit dat deze situatie zich in de komende jaren verder zal ontwikkelen. De ruimtelijke consequenties van een en ander zijn nog niet uitgekristalliseerd, maar het heeft er de schijn van dat steden min of meer binnenstebuiten worden gekeerd. Niet de rug, maar het gezicht wordt aan de buitenwereld getoond.

Op basis van de verrichte literatuurstudie is tevens een overzicht van vestigingsplaatsfactoren voor kantoorhoudende bedrijfshuishoudens samengesteld. Dit heeft in totaal 99 factoren opgeleverd, die zijn ondergebracht in 20 rubrieken. Van een eenduidige operationalisatie van de begrippen is geen sprake. In de literatuur zijn de factoren in een aantal gevallen teruggebracht tot een drietal kernzaken, te weten bereikbaarheid, kosten en omgeving. Voor de centrum - periferie discussie zijn de factoren op het laagste schaalniveau, dat van de locatie, het meest wezenlijk. Het gaat dan met name om marktfactoren, productie- en kennisstructuur, de overheid, bereikbaarheid, subjectieve factoren, kosten, voorzieningen en omgeving (zie overzicht hoofdstuk drie).

De vraag in hoeverre de in hoofdstuk vier geïnventariseerde centra en subcentra ten aanzien van deze factoren nu verschillen blijkt niet eenvoudig te beantwoorden. Marktfactoren, productie- en kennisstructuur zijn immers voor centra-subcentra niet sterk verschillend. Ook de overheid is, gegeven het feit dat een aantal subcentra in dezelfde gemeente ligt als het centrum, in dit opzicht een minder onderscheidende factor. De prijsverschillen tussen kantoorlocaties zijn in Nederland in absolute en relatieve zin gering, zodat ook de kostencomponent geen doorslaggevende rol speelt. Wel is het belangrijk om te constateren dat de uitbreidingsmogelijkheden in de centra veelal ontoereikend zijn en dat sommige bedrijven daardoor genoopt zijn te vertrekken. Subjectieve factoren verschillen per bedrijfshuishouden en voorzieningen blijken van ondergeschikt belang. Zodoende blijven bereikbaarheid en omgeving over. De subcentra zijn ten aanzien van auto-bereikbaarheid (zie de kaarten in bijlage 1) superieur. Willen de centra over een vergelijkbare concurrentie-positie beschikken als de subcentra dan zal aan de factoren in de rubriek 'bereikbaarheid weg' de meeste aandacht geschonken moeten worden. Omgevingskenmerken worden door sommige typen kantoorhuishoudens van groot belang geacht en dit punt zal met name bij de ontwikkeling van subcentra en van nieuwe binnenstedelijke kantoorlocaties zoals de IJ-oeveren scherp in het oog gehouden moeten worden. Ontwikkeling van binnenstedelijke locaties is verder noodzakelijk om in de uitbreidingsbehoefte van reeds in de centra gevestigde huishoudens te kunnen voorzien.

Conclusies inventarisatie kantoorlocaties

Het totaal aantal kantoorhoudende bedrijven en organisaties op de veertien bestudeerde locaties bedraagt 7551. Hiervan zit 2/3 in de centra en 1/3 in de subcentra. Iets minder dan 30% betreft bedrijven uit de zakelijke dienstverlening. Andere belangrijke groepen zijn de handel (18%), de restgroep sbi-code 0-5 (16%), het bankwezen (13%), de transport- en communicatie-bedrijven (11%), de maatschappelijke dienstverlening (10%). Het verzekeringswezen is de kleinste groep (3%). Gezien het aandeel van de zakelijke dienstverlening is deze verder uitgesplitst. Binnen de zakelijke dienstverleners zijn de marktanalyse-bureaus dominant (21%), gevolgd door de overige

zakelijke dienstverlening (17%), de ingenieurs- en architectenbureaus, de computerservicebureaus (13%), de advocatuur (12%), de accountancy en de reclame- en advertentiebureaus (beide 11%). De zakelijke dienstverlening telt over het algemeen minder werknemers dan de overige kantoorhoudende bedrijfshuishoudens. De verdeling van de zakelijke dienstverlening over centra en subcentra is gelijk aan die van de totale populatie: 2/3 is op de centrumlocaties gevestigd en 1/3 op de subcentra.

Het type kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in de centra wijkt niet substantieel af van dat in de subcentra. Globaal is de sectorale samenstelling van centra en subcentra gelijk, met dien verstande dat de maatschappelijke dienstverlening een voorkeur vertoont voor de centra en de handel en transport en communicatie voor subcentra. Binnen de zakelijke dienstverlening zijn er wel duidelijke verschillen waarneembaar tussen centra en subcentra. Accountancy en computerservice-bureaus geven in sterke mate de voorkeur aan subcentra, terwijl de centra domineren in alle overige sectoren van de zakelijke dienstverlening.

De bedrijfsgrootte (gemeten in aantal werknemers) van bedrijfshuishoudens in de centra wijkt af van de bedrijfsgrootte van bedrijfshuishoudens in de subcentra. De centra herbergen relatief veel kleine bedrijven, terwijl de subcentra een relatief groot aandeel hebben in de middelgrote en grote bedrijven.

Tussen de vier grote stadsgewesten bestaan duidelijke verschillen in het type kantoorhoudende bedrijfshuishoudens.

De regio Amsterdam laat een fors bovengemiddeld aandeel van het bankwezen zien, en een benedengemiddeld aandeel in verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening. In de sector zakelijke dienstverlening is Amsterdam ondervertegenwoordigd in de advocatuur, de ingenieurs- en architectenbureaus, en oververtegenwoordigd in de accountancy, de reclame- en advertentiebureaus en de marktonderzoeksbureaus.

In de Haagse regio zijn de sectoren handel en zakelijke dienstverlening en vooral 0-5 oververtegenwoordigd, en de sectoren transport en communicatie, bankwezen en maatschappelijke dienstverlening ondervertegenwoordigd. In de zakelijke dienstverlening zijn de advocatuur en de accountancy ondervertegenwoordigd, en de computerservice-bureaus en de ingenieurs- en architectenbureaus oververtegenwoordigd.

In de Rotterdamse regio zijn de sectoren handel, transport en communicatie en zakelijke dienstverlening oververtegenwoordigd, en de sectoren 0-5, bankwezen en maatschappelijke dienstverlening ondervertegenwoordigd. In de zakelijke dienstverlening vertoont Rotterdam een beeld dat afwijkt van het gemiddelde: de reclame- en advertentiebureaus, de accountancy, computerservice-bureaus, marktonderzoeksbureaus en de overige zakelijke dienstverlening zijn ondervertegenwoordigd, terwijl de advocatuur en de ingenieurs- en architectenbureaus sterk oververtegenwoordigd zijn.

In de Utrechtse regio zijn de sectoren 0-5 en maatschappelijke dienstverlening oververtegenwoordigd, en de handel, bankwezen en vooral transport en communicatie ondervertegenwoordigd. In de zakelijke dienstverlening vertoont Utrecht een beeld dat afwijkt van het gemiddelde:

de accountancy, de computerservice-bureaus en vooral de advocatuur zijn sterk ondervertegenwoordigd, de reclamebureaus en de overige zakelijke dienstverlening zijn oververtegenwoordigd. Er bestaan kortom duidelijke verschillen tussen de stadsgewesten.

De regio's Amsterdam en Utrecht, tezamen de noordvleugel, verschillen duidelijk van de regio's Rotterdam en Den Haag, tezamen de zuidvleugel.

De noordvleugel heeft een zeer sterk overwicht in het bankwezen en een overwicht in de maatschappelijke dienstverlening. De Zuidvleugel heeft een overwicht in handel, verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening.

In de zakelijke dienstverlening heeft de noordvleugel een sterk overwicht in accountancy, advertentie- en reclamebureaus en een licht overwicht in marktonderzoeksbureaus. De zuidvleugel heeft een zeer sterk overwicht in advocatuur en ingenieurs- en architectenbureaus.

Kernfuncties oefenen een aanzuigende werking uit op bepaalde typen kantoorhoudende bedrijfshuishoudens. Effectenbeurzen, rechtbanken en assurantiebeurzen blijken een aanzuigende werking te hebben op respectievelijk het bankwezen en de financiële dienstverlening, de advocatuur en het verzekeringswezen. WTCs en beurs-complexen blijken geen duidelijke trekkersfunctie te vervullen.

Aanbevelingen

In het kader van het onderzoek Locatiefactoren is een aantal aanbevelingen opgesteld.

1. Het groeiende overwicht van subcentra op kantorenmarkten brengt een aantal beleidsvragen met zich mee, gelet op de mogelijkheid dat de huidige kwantitatieve verhouding tussen centra en subcentra verder in het nadeel van centra wordt omgebogen. Deze vragen raken een aantal terreinen zoals de stedelijke revitalisering, bestuurlijke herindelings, bereikbaarheid van locaties voor zakelijk en woon-werkverkeer, de modal split e.d.:

Is een verdere ombuiging ten gunste van de subcentra wenselijk?

Wat zijn daarvan de ruimtelijke en maatschappelijke consequenties?

Is het zinvol de centra karakteristieken mee te geven in termen van autobereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, bebouwingsmogelijkheden e.d. of moet er juist meer verschil in locatie-karakteristieken komen?

Deze ontwikkeling vraagt om een drietal zaken:

- a. Een scenario-studie naar de ruimtelijke en maatschappelijke consequenties van aanscherping van centra-subcentra (c.q. centrum - periferie) verhoudingen.
- b. Het monitoren van de centra-subcentra ontwikkelingen in de komende jaren.
- c. Een toetsing van nieuwe infrastructuur-concepten zoals Argus aan de zich wijzigende verhoudingen op de kantorenmarkten. Bijstelling van de modal split is

wellicht mogelijk als de onderlinge openbaar vervoer-verbindingen tussen subcentra op intra- en interregionaal niveau worden verbeterd.

2. De operationalisering van vestigingsplaatsfactoren dient, gelet op de gehanteerde grote verscheidenheid en de resulterende communicatiestoornissen, verder te worden uitgewerkt.

Het ontwikkelen van een 'Locatie-norm', vergelijkbaar met de Real Estate Norm voor kantoorgebouwen kan discussies verder helpen structureren.

3. Gelet op het waarschijnlijke effect van kernfuncties als rechtbanken, effecten- en optiebeurzen en assurantiebeurzen dienen overheden locatiekeuzes van deze functies goed te analyseren op hun ruimtelijke consequenties.

Op regionaal niveau dienen de effecten van verplaatsing van kernfuncties te worden vastgesteld voordat een locatie wordt geselecteerd.

4. De relatie tussen vraag- en aanbodfactoren op kantorenmarkten met name ten aanzien van locatievoorkeuren dient verder te worden uitgewerkt.

Verdere ontwikkeling van het door INRO-TNO ontwikkelde EVALO-model (Bongenaar & Maat 1993) verdient aanbeveling.

5. Aan onderzoek naar eventuele verhuisplannen van met name de kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in de centra en de beweegredenen moet aandacht (blijven) uitgaan. Onderzoek naar het belang van kantoorhoudende bedrijfshuishoudens voor centra dient te worden geactualiseerd.

1. INLEIDING

Dit rapport bevat de bevindingen van de doelsubsidieproject Locatiefactoren 1992/1993. Het project is uitgevoerd in de periode 1992-1994. Doelstelling van het project was het beantwoorden van de vraag: Aan welk type locatie geven de verschillende soorten kantoorhoudende bedrijfs-huishoudens de voorkeur en waarom?

Er is aan de hand van de geraadpleegde literatuur een aantal stellingen geformuleerd:

- stelling 1: Op de veertien kantoorlocaties is de zakelijke dienstverlening verreweg de belangrijkste groep
- stelling 2: Het type kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in de centra van de vier grote steden wijkt substantieel af van dat in de subcentra.
- stelling 3: De zakelijke dienstverlening is relatief sterker vertegenwoordigd in subcentra dan in centra.
- stelling 4: Grote bedrijven (in aantal werknemers) zijn relatief sterker vertegenwoordigd in de centra (als knooppunten van openbaar vervoer), dan in de subcentra.
- stelling 5: Bedrijven in de zakelijke dienstverlening zijn in het algemeen kleiner dan in de overige sectoren.
- stelling 6: In de zakelijke dienstverlening bestaat er een duidelijk verschil in locatievoorkeur tussen de verschillende sectoren.
- stelling 7: Gegeven het complementaire karakter van de vier grote steden in de Randstad zullen de kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in de vier grote stadsgewesten duidelijk van elkaar verschillen.
- stelling 8: De regio's Amsterdam en Utrecht, tezamen de noordvleugel, verschillen duidelijk van de regio's Rotterdam en Den Haag, tezamen de zuidvleugel.
- stelling 9: Rotterdam-centrum beschikt over grote gebouwen, een goede auto-bereikbaarheid en ruime parkeerfaciliteiten en zal daarom meer dan de andere centrum-locaties wat betreft het type kantoorhoudende bedrijfshuishoudens op de subcentra lijken.
- stelling 10: Kernfuncties als een World Trade Center en een beurs oefenen een aanzuigende werking uit op bepaalde typen kantoorhoudende bedrijfshuishoudens
- stelling 11: Er bestaan circa 100 vestigingsplaatsfactoren, die in essentie zijn terug te brengen tot drie kernzaken: bereikbaarheid, omgeving en kosten.

Ter beantwoording van de probleemstelling is een inventarisatie gemaakt van relevante locatiefactoren. De inventarisatie is gebaseerd op een literatuurstudie en heeft door het gebruik van data uit verschillende landen een internationaal karakter. Met behulp van een analyse van het actuele vestigingspatroon van kantoorhoudende bedrijfshuishoudens heeft een toetsing van de factoren aan de Nederlandse praktijk plaatsgevonden.

Daartoe zijn kantoorlocaties in centra en subcentra van de vier grote steden afgebakend en zijn met behulp van de bestanden van de Kamers van Koophandel kenmerken van de aldaar

gevestigde huishoudens geïnventariseerd. De vraag wie zit waar kan met deze gegevens worden beantwoord. De karakteristieken van de locaties geven (niet meer dan) een indicatie van het waarom van vestiging op de locaties.

Het rapport heeft de volgende indeling: Hoofdstuk 2 bestaat uit een introductie van de locatietheorie, theorieën over ruimtelijke structuren, definities en een verantwoording van de literatuur.

In hoofdstuk 3 is op basis van de literatuur een inventarisatie gemaakt van locatiefactoren (in het vervolg aangeduid als vestigingsplaatsfactoren) op verschillende ruimtelijke schaalniveaus voor kantoorhoudende bedrijfshuishoudens.

In hoofdstuk 4 worden veertien kantoorlocaties in de Randstad gedefinieerd: vier centrumlocaties en tien subcentra. De geaggregeerde gegevens op stadsgewestelijk niveau worden vergeleken, de verhouding tussen centra en subcentra en de verhouding tussen de noord- en zuidvleugel worden nader bestudeerd, en de karakteristieken van de afzonderlijke locaties zullen worden vergeleken.

In hoofdstuk 5 worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Bijlage 4 geeft een overzicht van de geraadpleegde literatuur. In bijlage 3 staan de resultaten van het data-onderzoek weergegeven, in bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de geselecteerde locaties en hun begrenzingen en in bijlage 1 zijn kaarten van de relevante stadsgewesten opgenomen.

2. LOCATIETHEORIE EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de locatietheorie behandeld. In een algemene inleiding wordt stilgestaan bij een aantal kernbegrippen zoals agglomeratievoordelen, linkages, synergie. Vervolgens worden in termen van centrum-periferie de ruimtelijke consequenties van de vestigingsplaatsvoorkeuren van kantoorhoudende huishoudens besproken op basis van voornamelijk Amerikaanse literatuur. Aansluitend worden conclusies van Nederlands onderzoek naar vestigingsvoorkeuren van kantoorhoudende bedrijfshuishoudens vergeleken. Op basis van de behandelde literatuur zal in hoofdstuk 3 een overzicht worden gegeven van de in de literatuur aangetroffen relevante vestigingsplaatsfactoren.

2.2 De locatietheorie en ruimtelijke structuren

Vestigingsplaatsfactoren voor bedrijfshuishoudens staan al eeuwenlang in de belangstelling. Voor planologen, economen, geografen en anderen vormen ze het onderwerp van onderzoek en theorievorming, waarbij het elementaire gedachtegoed van grondleggers als Von Thünen, Weber, Christaller, Lösch en anderen vaak als uitgangspunt dient.

Von Thünen (1826) besteedde aandacht aan het meest economische grondgebruik in een agrarisch georiënteerde omgeving met gelijke produktieomstandigheden wat betreft vruchtbaarheid, andere produktiemiddelen, bewerkelijkheid van de grond e.d. en één centrale kern waar de gewassen worden verkocht. De gewaskeuze op de grond rond deze kern (stad) zal afhangen van de opbrengst per are, de prijs van het gewas en de transportkosten. In dit theoretisch-ruimtelijke model zal de resultante van deze drie factoren het grondgebruik rond de stad bepalen. Weber (1909) ging aanmerkelijk verder door ook de vestigingsplaatsfactoren van industrieën te bezien en daarbij de kosten van aangevoerde produktiefactoren (arbeid en grondstoffen) evenals de transportkosten naar de afzetmarkt te betrekken. Lösch (1939) voegde aan Weber de keus uit verschillende afzetmarkten toe, hetgeen leidde tot een theoretische verklaring van de locatiekeuze als gevolg van vraag en aanbod. Christaller (1933) ontwikkelde de *centrale plaatsen theorie*, waarin kernen in de behoeften voorzien van de inwoners van een omliggend verzorgingsgebied. De theorie is gebaseerd op bevindingen in Zuid-Duitsland, waar Christaller een hiërarchie van kernen onderscheidde. Kernen van een lage orde passen in het verzorgingsgebied van kernen van een hogere orde, waar meer produkten en diensten worden aangeboden. Wanneer vanuit de theorie van Christaller wordt doorgeredeneerd naar de actuele situatie van, bijvoorbeeld, financiële centra in de wereld dan zijn Londen, New York en Tokio kernen van het hoogste schaalniveau met als verzorgingsgebied de rest van de wereld. Christaller stelde dat het gestileerde patroon van centrale plaatsen en verzorgingsgebieden een hexagonaal karakter heeft. Generaties van geografen zijn gefascineerd door dit patroon, hoewel er in de praktijk maar weinig voorbeelden zijn aan te treffen. De centrale plaatsen theorie schiet bovendien tekort in het verklaren van functionele differentiatie of specialisatie, die niet samenhangt met grootte of positie in de hiërarchie van centrale plaatsen (Hansen 1975:118). Er zijn, mede tegen deze ach-

tergrond, pleidooien gehouden voor een theorie met meerdere, functioneel te onderscheiden hiërarchieën (o.a. Jaeger en Dürrenberger 1991). Wij komen daar later nog op terug.

Agglomeratievoordelen

Tot de vorming van kernen wordt in de regel overgegaan, zodra er schaalvoordelen zijn te behalen. Weber (1909:127 e.v.) ziet een *agglomeratiefactor* als een 'voordeel' dat ontstaat door productie op één plaats te concentreren. 'Deglomeratieve' factoren leiden tot deconcentratie, voornamelijk door de ten gevolge van de agglomeratieve ontwikkelingen gestegen grondprijzen en hogere arbeidskosten. Dicken & Lloyd (1991:215) spreken van *diseconomies*. Agglomeratiefactoren zijn in twee niveaus onder te brengen; op het laagste niveau gaat het om schaalvergroting, op het hoogste om 'sociale' agglomeratie, die weer is onder te verdelen in wat Weber noemt *development of technical equipment, labor organization, marketing factors* en *general overhead costs*. De technical equipment heeft betrekking op wat nu kan worden aangeduid als mogelijkheden tot uitbesteding en flexibilisering. De labor organization slaat onder meer op een gevarieerde arbeidsmarkt, die de bedrijven bij recrutering van personeel tot voordeel strekt. Marketing factors hebben betrekking op het gegeven, dat waar een groot bedrijf voordeliger inkoopt dan een klein bedrijf, groepen van grote bedrijven dit nog weer goedkoper doen. De general overhead costs zijn te vergelijken met eerdergenoemde 'gewone' schaalvoordelen. Sterk versimpeld weergegeven betekent dit, dat wanneer veel bedrijven gebruik maken van voorzieningen, variërend van wegen tot business clubs, de kosten per bedrijf lager uitvallen dan wanneer ieder bedrijf apart deze voorzieningen zou (laten) creëren. Weber's indeling is in latere verhandelingen over agglomeratiefactoren terug te vinden. Zo noemt ook Hoover (1948:120) functiespecialisatie een logisch gevolg van agglomeratie. Lambooy (1973 en 1989:70) wijst op de grote diversiteit in gedeeltelijk synonieme termen als *interne schaalvoordelen, externe schaalvoordelen, lokalisatievoordelen en urbanisatievoordelen* (zie ook Daniels 1975:116, Dicken en Lloyd 1990:212). De interne schaalvoordelen komen overeen met de agglomeratievoordelen op het laagste niveau van Weber. De externe schaalvoordelen met de 'general overhead costs'. Beide begrippen hebben betrekking op de kostenkant. Lokalisatie- en urbanisatievoordelen, die Lambooy tot de overkoepelende agglomeratievoordelen rekent, nemen ook de opbrengstenkant in ogenschouw evenals de 'produktiemogelijkheid'. Lokalisatievoordelen duiden op voordelen die ontstaan door ruimtelijke samenbundeling van gelijksoortige bedrijvigheid. Weber spitst dit onder het kopje marketing factors (1909:130) toe op de lagere (inkoop)kosten en niet op het ruimere aanbod van voorzieningen, maar het principe is vergelijkbaar: massa maakt macht. Urbanisatievoordelen duiden op voordelen die ontstaan door de vestiging van ongelijksoortige bedrijven in elkaars nabijheid, onder andere ten aanzien van arbeidsmarkt. De omschrijving van external economies van Hoover (1974:75) duidt hier eveneens op: 'a pool of especially suitable labor, a variety of specialized business services, or the congregation of customers seeking to compare a variety of offerings'. Richardson (1973:14-15) tenslotte maakt onderscheid tussen 'business, household and social external economies of agglomeration', respectievelijk betrekking hebbend op bedrijfshuishoudens, persoonshuishoudens, en innovatie-diffusie. In het eerste geval gaat het onder meer om specialized business services, beschikbaarheid van kapitaal, een

veelzijdige, variabele arbeidsmarkt, trainingsfaciliteiten, 'worker-placement services', economies of information en economies of communication, business entertainment facilities.

Linkages en synergie

Relaties tussen 'geagglomererde' bedrijven bestaan uit *backward en forward linkages*. Toelevering van grondstoffen en produktiemiddelen en diensten aan bedrijf X zijn als backward linkages van dat bedrijf te beschouwen. De forward linkages bestaan uit de verkopen (waaronder diensten) van bedrijf X. Beide vormen van linkages kunnen zich zowel over korte als lange afstanden voordoen. In de loop der tijd is het bestaan van linkages in 'urban-industrial' areas wel overtuigend aangetoond (zie onder meer De Smidt en Wever 1991), maar over de korte-afstand-effecten van de linkages is veel minder bekend. 'Though such linkages may remain very important in some industries and for some firms, depending on their particular scale and technology, for others the spatial horizon of interfirm linkages has become the world itself' (Dicken en Lloyd 1990:212-215). Er zijn voorts aanwijzingen dat de mate waarin bepaalde sectoren contact-gevoelig zijn sterk uiteenloopt (Daniels 1982:52, Goddard 1973). De laatste toonde aan op basis van een dagboek-onderzoek waarin telefoontjes werden bijgehouden, dat bepaalde typen bedrijven vaker contact met elkaar onderhouden dan met anderen. Hij onderscheidde verschillende soorten clusters, te weten: publishing and business services, civil engineering, commodity training, banking and finance, fuel and oil, official agencies. Binnen de bepaalde groepen waren bepaalde soorten activiteiten weer meer op activiteiten buiten de 'eigen' groep gericht dan anderen. Gad (1979) geeft op basis van een studie in Toronto aan dat onder meer industriële hoofdkantoren, onderzoeksbureaus en accountants weinig face-to-face linkages onderhouden, terwijl onder andere banken en advocaten er juist veel onderhouden. De tweede groep is dus in grote mate afhankelijk van het centrummilieu. De contact-gevoeligheid verschilt niet alleen per sector, maar ook per land en cultuur. In New York bijvoorbeeld is voor buitenlandse banken nabijheid tot andere banken essentieel, maar in de Randstad spelen de contacten van kantoorgebruikers in de zakelijke en financiële dienstverlening op de belangrijkste kantorenlocaties zich voornamelijk af op Randstedelijk niveau (Moss en Brion 1991:281, Tordoir 1991:240). In Japan wordt 'doing business effectively' alleen mogelijk geacht met behulp van regelmatig en intensief face-to-face contact (Bongenaar 1990). Clapp (1993:96) houdt een verdere spreiding van kantooractiviteiten voor mogelijk, dankzij verbeterde telecommunicatiefaciliteiten. Juridische en institutionele beperkingen en het belang dat mensen als 'social animals' aan het 'warm medium' van de face-to-face contacten kunnen blijven hechten, kunnen deze ontwikkeling echter aanzienlijk vertragen.

Op het laagst denkbare schaalniveau, dat van de kantoorlocatie is voorts het begrip synergie van belang. In de vastgoedeconomie neemt dit begrip in de betekenis van 'positieve samenhang tussen activiteiten' een centrale plaats in (Urban Land Institute 1987:88). Het begrip wordt gesplitst in *directe functionele synergie* (omzetverhoging of 'beter functioneren' door directe nabijheid van klanten, plaatsvindend met behulp van linkages), *indirecte functionele synergie* (statusverhoging door nabijheid andere activiteiten, zie ook Daniels 1982:51-52) en *lokatiesynergie* (het door clustering van activiteiten ontstaan van een draagvlak dat bepaalde voor-

zieningen mogelijk maakt, vergelijk de externe schaalvoordelen en de localisatievoordelen, Lie & Bongenaar 1990). Lokatiesynergie wordt uitgesplitst in voorzieningen ten nutte van de bedrijvigheid in het algemeen (post- en bankdiensten, kopieerservice, bureauservice, telecommunicatiediensten, kantooruitrusting, horeca e.d.), voorzieningen ten nutte van een specifieke groep kantoorgebruikers (allerlei vormen van consultancy bijv.) en voorzieningen ten nutte van het personeel (post- en bankdiensten, detailhandel, horeca).

Op afzonderlijke lokaties bestaat de mogelijkheid voor zowel ondersteunende, als specialistische voorzieningen wanneer het *draagvlak* daarvoor aanwezig is in de vorm van voldoende vraag, uitgedrukt in bijvoorbeeld type en aantallen bedrijfshuishoudens en bijbehorend ruimtebeslag. Pas wanneer een bepaalde *drempelwaarde* wordt gepasseerd zijn ondersteunende voorzieningen mogelijk: er moet sprake zijn van een bepaalde *kritische massa* ('critical mass'). Dit begrip is de vastgoed tegenhanger van het economisch-geografische begrip drempelwaarde ('threshold level') en wordt uitgedrukt in m² (een bepaald volume aan kantooractiviteiten) of aantal werkzame personen (Lie & Bongenaar 1990).

Nabijheid heeft ontegenzeggelijk grote invloed op het vestigingsplaatsgedrag van ondernemingen, maar er bestaat geen eenduidigheid in welke mate dit het geval is, op welk schaalniveau we ons moeten concentreren en wat de verschillen per sector zijn.

Basiscondities voor bedrijfsvestiging

De begrippen agglomeratie, linkages, synergie en massa hebben betrekking op de voordelen die voortvloeien uit nabijheid, c.q. bereikbaarheid. In de literatuur behoort bereikbaarheid in algemene zin -d.w.z. over de weg, het spoor, door de lucht, over zee, de ether en de kabel- tot de basiscondities voor bedrijfsvestiging. Er is daarbij veelal sprake van een zich zelf versterkend proces: 'office agglomerations may well be explained by a circular, cumulative growth process: offices locate at strategic points of the transportation network, congestion leads to demands for improved transportation facilities, increased facilities attract new offices and so on' (Gad 1979:316). Naast agglomeratie en bereikbaarheid wordt ook het begrip omgeving tot de basiscondities gerekend (Hoover 1974:77, Daniels 1975:121). Tot de 'environmental characteristics' worden zaken als uitstraling, imago, prestige en stand gerekend, maar ook bijvoorbeeld voorzieningen.

Diensten en ruimtelijke ontwikkeling

In het bovenstaande is, net als in de internationale literatuur van de afgelopen decennia, de nadruk verschoven van vestigingsplaatsfactoren van agrarische en industriële productiebedrijven, naar die van dienstverlenende kantoorhoudende bedrijven. Het toenemende economisch belang en het grote ruimtebeslag in de steden van dit type activiteiten houdt daarmee onder meer verband. We beperken ons hier in het vervolg van deze studie tot *kantoorhoudende*, dienstverlenende activiteiten, door Goddard (1975:3) omschreven als individuele functies, betrekking hebbend op informatie, ideeën en kennis, die wordt gezocht, opgeslagen, bewerkt, verrijkt, geruild en opgeroepen. In kantoorgebouwen vinden deze activiteiten plaats. Daniels (1975:4) schaaft vijf activiteiten onder de kantoorfunctie: informatie ontvangen, vastleggen, ordenen,

verkopen/geven, bijhouden/beheren van kennis en vermogen. Deze elkaar overlappende definities worden ook in voorliggende studie gehanteerd, met als kanttekening dat in het empirisch onderzoek gebouwen en locaties de invalshoek vormen en van daaruit uitspraken over de (kennelijk kantoorhoudende) gebruikers worden gedaan. Het aandeel van dienstensector in de economie heeft in de twintigste eeuw een grote vlucht genomen met enorme ruimtelijke gevolgen.

Aanvankelijk vindt een duidelijke concentratie van activiteiten plaats in de centra van de steden, die in een groot aantal gevallen uitgroeien tot Central Business Districts (CBDs). In de grote steden leidt dit tot processen van uitdijning en functie-verandering in en rond de centra. Na verloop van tijd doen zich bereikbaarheidsproblemen en congestieverschijnselen voor, die uiteindelijk tot belangrijke vormen van suburbanisatie leiden. Niet-kapitaalkrachtige, ruimte-eisende activiteiten in de produktie- en distributiesfeer, de woonfunctie en uiteindelijk ook een deel van de dienstverlenende activiteiten zelf ruimen het veld. De sterk toegenomen autodichtheid en automobilititeit maken deze ontwikkelingen mogelijk. Andere factoren zijn geringe uitbreidingsmogelijkheden in de centra, de geringe parkeermogelijkheden en de dure grond. Deze processen hebben in de loop van deze eeuw de aandacht getrokken van geografen, economen en wetenschappers uit andere disciplines. Er is getracht ruimtelijke patronen en wetmatigheden te ontdekken.

Burgess (1925) probeerde met behulp van de *theorie van concentrische cirkels* de stedelijke groei te beschrijven. Hij onderkende buiten de kern, het CBD, een viertal ringzones: de overgangszone, de arbeiderswijk, de wijk voor de midden- en hogere klasse en het forensengebied. Anderen gaven de voorkeur aan de *assentheorie*, die een vergelijkbare stadsopbouw niet exclusief vanuit de kern veronderstelt, maar langs (snijpunten van) assen. In het verlengde hiervan ontwikkelde Hoyt (1939) zijn *sectortheorie*, waar verschillende functies en inkomensniveaus verspreid over het stedelijk gebied voorkomen. McKenzie (1933) lanceerde in de jaren dertig de *multiple nuclei hypothesis*, waarin wordt uitgegaan van een serie van kernen in het stedelijk grondgebruik. Harris & Ullman (1945) borduurden hierop voort en duiden de kernen aan als mini-CBDs. De naoorlogse ruimtelijke ontwikkelingen zijn zo ingrijpend, dat de voor-oorlogse theorieën niet goed meer bruikbaar zijn. We zien dan ook nieuwe theorieën opkomen, waarop in de paragraaf centrum-periferie nog wordt teruggekomen.

Stedelijke groeipolen

In het bestek van deze studie wordt een aparte paragraaf gewijd aan het begrip groeipool. Dit begrip is afkomstig uit de regionale economie (Perroux 1955) en in de literatuur beperkt de discussie zich tot regionaal-economische factoren, ondanks oproepen tot het zoeken naar en operationaliseren van een urbane tegenhanger: de stedelijke groeipool. Ook de case studies die in de loop der jaren in het verlengde van de theoretische verhandelingen zijn uitgevoerd kennen deze beperking. Het begrip groeipool is op verschillende wijzen gedefinieerd. Het is daarbij allereerst van belang te wijzen op discussies over het Franse begrip *pole* en het Engelse *pole*. Het laatste begrip wordt in verband gebracht met relaties tussen twee (magnetische of tegengestelde) polen en impliceert dat groei van de ene pool ten kosten gaat van achteruitgang

van de andere. Het eerste begrip heeft de neutraler lading van verdikking, clustering die niet noodzakelijk 'ten koste' van iets anders hoeft plaats te vinden. In het onderzoek staat deze laatste betekenis centraal bij de bepaling van het mogelijke effect van bepaalde functies (stedelijke groeipolen) op hun directe omgeving. Hansen (1972:XIV) geeft aan dat er geen specifieke criteria zijn ontwikkeld om stedelijke groeipolen te identificeren. Ook Daniels (1975:224) vraagt om inpassing van de groeipool-theorie in studies naar kantorenlocaties, teneinde op niet-centrumlocaties schaalvoordelen en voorzieningen te creëren die passen bij de hoogwaardige activiteiten. Hij wijst daarbij op de moeilijkheid de optimale omvang van een kantorenlocatie in termen van schaalvoordelen en gunstigste modal split te berekenen. In latere groeipoolstudies lijkt in deze lacune niet te zijn voorzien. Wel wijst Goddard (1975:54-56) op het belang van 'concentrated decentralization' voor individuele bedrijven op langere termijn. Er kunnen complexen worden ontwikkeld met onderling samenhangende kantoorfuncties waarbij externe schaalvoordelen worden bereikt, met sterke uitstralingseffecten op hun omgeving. Het beleid zou de mogelijkheden voor 'office growth centres' moeten oppakken als basis voor een geïntegreerd regionaal en stedelijk beleid.

Een *stedelijke groeipool* wordt gedefinieerd als een activiteit in een geografisch geconcentreerde ruimte -in een stedelijke context- met het vermogen andere (economische, m.n. kantoorhoudende dienstverlenende) activiteiten aan zich te binden en deze in de (directe) omgeving op te roepen. Deze definitie kan gezien worden als een toespitsing op Vanneste (1967:220), die spreekt van 'een geheel van economische elementen', geconcentreerd in een geografische ruimte, waartussen bepaalde bindingen bestaan, die de groei ondersteunen'. Jansen (1980:16) geeft als aanvulling hierop dat onder economische elementen wordt verstaan alle ruimtelijk gesitueerde elementen, die op een of andere wijze economische groei kunnen bevorderen. Het kan bij deze ruime definitie een industrieel complex betreffen, maar ook een (lucht)haven of een universiteit.

De volgende kern-functies passen mogelijk in de gehanteerde definitie van stedelijke groeipool (tussen haakjes enkele voorbeelden van de etiketten die wel op lokaties met een dergelijke functie geplakt worden):

- effectenbeurs
- confectiecentrum ('fashion centre/garden')
- assurantiebeurs
- tentoonstellings- en vergadercentrum
- (wereld)handelscentrum
- universiteit ('Science Park')
- ziekenhuis ('Medipark')
- radio- en tv-studio ('Mediapark')
- Centrale Bank
- museum/cultureel centrum
- centrum voor telematicadiensten ('Teleport')

- rechtbank
- ministerie
- stadhuis

In hoofdstuk 4 zal worden gezien of een aantal van de genoemde functies op de locaties aanwezig is, en of er inderdaad een wervende werking op bepaalde typen kantoorhoudende bedrijfshuishoudens van lijkt uit te gaan.

2.3 Centrum-periferie 1975-1995

De relatie centrum-periferie is in de na-oorlogse tijd aan veel dynamiek onderhevig geweest. De suburbanisatie van de hogere en de middenklasse uit grote steden naar (verre) buitenwijken ('suburbanization', 1945-nu) is gevolgd door ondersteunende voorzieningen ('mallings', 1960-nu) en door kantoorhoudende werkgelegenheid ('egde cities'¹, 1980-nu, Garreau, 1991:5). Er is sprake van een groeiend contrast tussen centrumstad en suburb.

De periferie laat zich enigszins gechargeerd omschrijven als een gebied met in relatieve zin weinig criminaliteit en vandalisme, weinig sociaal gedepriveerden, een grote sociale veiligheid, geringe werkloosheid, nieuwe bebouwing, weinig openbare ruimte en goede voorzieningen. Aangezien de overstap van stad naar periferie vrijwel altijd gepaard gaat met het overschrijden van bestuurlijke grenzen heeft deze ontwikkeling vergaande economische, financiële en sociale consequenties. De intensiteit, de veelzijdigheid en de schaal van de ruimtelijke ontwikkelingen zijn het eerst en het sterkst in de Verenigde Staten tot uiting gekomen. Met name de periferie is sterk in de belangstelling komen te staan, getuige onder meer het scala aan aanduidingen: edge cities, urban villages, technoburbs, suburban downtowns, suburban activity centers, major diversified centers, galactic city, focal points, pepperoni-pizza city, city of realms, superburbia, disurb, service city, perimeter cities, peripheral centers (Blumenfeld 1964, Muller 1976, Fishman 1987, Hartshorn & Muller 1989, Garreau 1991).

Wat is een suburbane kantorenlocatie?

In deze studie beperken we ons tot de effecten van de centrum-periferie ontwikkelingen op de kantorenmarkten. Op basis van onderzoek in de VS doet een aantal definities van de suburbane kantorenlocatie de ronde. Deze variëren in schaalniveau en gedetailleerdheid van 'een concentratie van kantoorgebouwen, waartussen zich geen andere functies bevinden' (Archer & Smith 1993:53-64), via 'kleine, kantorenclusters met een geringe intensiteit, met concentraties rond kruispunten van snelwegen' Pivo (1990) tot 'een jonge stad met een courante kantorenvoorraad van minimaal vijf miljoen vierkante voet (circa 500.000 m²) en een voorraad courante winkelruimte van minimaal 600.000 vierkante voet (circa 60.000 m²) met drie of meer grote warenhuizen, en 80 tot 100 winkels en boetiekjes' Garreau (1991) of '90.000 m² winkels, circa 450.000 m² kantoorruimte in hoogbouw, waarin een of twee van de Fortune 1000 corporations zijn gevestigd, twee grote hotels en circa 50.000 arbeidsplaatsen' (Hartshorn en Muller 1989).

¹ letterlijk vertaald: stad aan de rand

In deze studie hanteren we voor de Hollandse situatie vrij globale definities van centrum en subcentra (zie de Nederlandse situatie).

De kwantitatieve verhoudingen tussen centrum en periferie

In Amerika behoort de traditionele kwantitatieve dominantie van het Central Business District (naar Europese maatstaven een onderdeel van het centrum) over zijn wijde omgeving goeddeels tot het verleden. Het betreft een ontwikkeling met een lange traditie zoals blijkt uit de verhuisbewegingen in Chicago in de periode 1908-1920: 'While firms moved a short distance, the direction of movement was away from the core' (Moses & Williamson, 1974:83). Fulton (1987) geeft aan dat midden jaren vijftig in de VS 95 % van de kantoorruimte in de centra van de grote steden was geconcentreerd, in 1981 57% en in 1986 43%. In de Canadese stad Toronto heeft zich een vergelijkbare ontwikkeling voorgedaan (Pivo 1990). Sinds de jaren tachtig heeft deze ontwikkeling zich doorgezet. In de studies wordt overigens met verschillende afbakeningsdefinities gewerkt. Pivo omschrijft de 'Non CBD space' als: alles buiten het CBD en constateert dat het Amerikaanse CBD in 1960 tussen de 50-100% van de regionale kantorenmarkt omvatte, terwijl in 1988 het aandeel was teruggelopen tot 15-60%. De non CBD office space is voor circa 90% geclustered (dat wil zeggen: in gebouwen minder dan 400 meter van elkaar vandaan). Het aantal clusters groeide tussen 1960-1988 van minder dan 50 per regio tot tussen de 33 en de 273 clusters. Hoe groter de omvang van de non CBD kantoorruimte, hoe groter het aantal clusters. Het groeitempo van de clustervorming neemt af in geval van aanhoudende groei van kantoorruimte. Het gemiddelde cluster bleek tussen de 20.000 en 50.000 m² groot. De grootste tien nemen in de regel de helft van non CBD kantoorruimte voor hun rekening (gem. 350.000 - 650.000 m² per cluster = eenvijfde tot eentiende van regional CBD). Er is altijd een suburbaan primaatcluster (1-2,3 mln. m²), waarmee de omvang (maar niet de dichtheid) van het CBD wordt benaderd. In de periode 1960-1988 is het aandeel van de primaatcluster in de suburbane kantorenvorraad afgenomen van 20-35% tot 10-20%. Andere gegevens geven eveneens aan dat de positie van de CBDs op regionale kantorenmarkten is uitgehold. Waar tot voor 25 jaar nog sprake was van absolute dominantie nemen de CBDs in 17 bestudeerde markten (waaronder Londen, Kopenhagen en Amsterdam, zie tabel 1) eind jaren tachtig gemiddeld 35.7% van de totale kantorenvorraad voor hun rekening (Garreau 1991). De percentages lopen uiteen van circa 25 tot circa 70. Dit zijn veelzeggende cijfers, al moeten ze met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden: de afbakening van CBD en suburb of non CBD is meestal niet scherp te trekken (O'Huallachain & Reed 1993) en met name vergelijkingen tussen Amerikaanse en Europese steden kunnen door de schaalverschillen al snel mank gaan. De absolute en relatieve groei van de kantorenmarkt buiten de CBDs dient bij de latere analyse van de Nederlandse situatie niettemin als uitgangspunt.

Tabel 1
Verhouding kantorenmarkt CBD-non CBD in 17 stadsgewesten

regio	voorraad (millions square feet)	CBD %	Outside CBD %
Houston	138.6	26.7	73.3
Boston	131.8	28.2	71.8
London	124.3	46.9	53.1
Dallas	113.3	25.4	74.6
Copenhagen	110.7	23.5	76.5
Toronto	96.7	47.3	52.7
Philadelphia	73.3	48.6	51.4
Denver	69.1	33.4	66.6
Amsterdam	67.1	31.7	68.3
San Diego	38.9	29.8	70.2
Pittsburgh	36.9	66.4	33.6
St. Louis	32.6	41.7	58.3
Baltimore	32.3	39.3	60.7
Kansas City	32.1	36.8	63.2
Miami	28.4	36.6	63.4
Tampa	28	23.9	75.7
New Orleans	23.5	68.9	31.1
Totaal	1177.4	35.7	64.3

De kwalitatieve verhoudingen tussen centrum en periferie

De geloofwaardig gemaakte kwantitatieve ondergeschiktheid van een groot aantal Amerikaanse CBDs aan de wijde omgeving, doet de vraag rijzen hoe de kwalitatieve verhoudingen liggen. Het beeld is wat dat betreft nog niet uitgekristalliseerd. In grote metropolitaine gebieden bestaan 'magnet suburban nucleations' met een economische structuur die vergelijkbaar is met downtowns (Stanback 1991). Suburbs, met radiale en tangentiale corridors met elkaar verbonden en voorzien van de meest hoogwaardige telecommunicatie-voorzieningen, vormen 'a comprehensive outer city, a multi-nucleated economy', die zelfs niet meer van de CBDs afhankelijk zou zijn. De meerderheid van de Fortune 500 bedrijven heeft zich op suburbane

kantoorlocaties gevestigd, met veel geïnternaliseerde ondersteunende services (Schwartz 1992a:1, Ihlanfeldt & Raper 1990).

Ander onderzoek wijst uit dat het toch om een selectieve trek uit de stad zou gaan van 'credit agencies, personel services, health services' e.d. Sterk informatie-georiënteerde bedrijven als rechtsdiensten, reclamebureaus en accountants blijven voornamelijk in de CBDs gevestigd (O'Hallachain & Reid, 1993) evenals financiële diensten (securities, advertising, banking, legal services, accounting and auditing), culturele diensten en de media (Schwartz 1992b, zie ook Bongenaar & Lie 1993). Ook Stanback (1991) heeft gevonden dat bepaalde diensten in sommige suburbs sterker zijn geconcentreerd dan in de core cities, met name business services, engineering, architecture and accounting. Legal and financial services zijn meer in de kernsteden geconcentreerd. Het beeld is ook zeker niet over de hele linie gelijk. Een stad als New York weet het tij nog aardig te keren: hoofdkwartieren blijven in sterke mate geconcentreerd in Manhattan. Ook blijkt dat suburbane bedrijven vaak een beroep doen op in de centrale stad gevestigde dienstverleners, mogelijk vanwege het complexe karakter van bepaalde zaken, waarbij verschillende typen adviseurs tegelijk ingeschakeld worden (de zogenaamde 'joint demand'): 'Agglomeration still matters, if only for certain corporate services' (Schwartz, 1993:20), met name in de huidige context van restructurering van de industrie, inkrimping en flexible specialization waarin bedrijven van verticale integratie naar verticale disintegratie bewegen. Schwartz concludeert dat de suburbs niet beschikken over een 'self-sufficient outer city economically autonomous from the central city'. De meerderheid blijft afhankelijk van diensten van de centra (Schwartz spreekt niet van CBDs), terwijl daarvan omgekeerd geen sprake is. In de literatuur is tegen deze achtergrond de indeling front office - back office regelmatig betrokken op de indeling centra-subcentra. In front offices zouden contactgevoelige onderdelen van concerns geconcentreerd zijn, zoals directies, raden van bestuur, ondersteunende stafdiensten e.d. CBDs vormen voor dit type vestigingen het ideale produktiemilieu. Back offices in subcentra zouden worden bemand door minder contactgevoelige onderdelen als uitvoerende afdelingen, administratieve functies e.d. Hoewel er aanwijzingen zijn dat een dergelijke accentverschil tussen centrum en subcentra bestaat, laat het huidige vestigingsplaatspatroon een dergelijke simplificatie niet toe. Er zijn teveel voorbeelden van contactgevoelige concernonderdelen in subcentra en van uitvoerende activiteiten in centra (Schwartz 1992a en b). Brouwer (1994b) vraagt in dit verband om een herziening van de locatietheorie die aan face-to-face contacten te veel waarde zou toekennen.

Concluderend kunnen we stellen dat het beeld niet eenduidig is, maar dat het er de schijn van heeft dat nog altijd sprake is van een zekere kwalitatieve dominantie van centra over subcentra.

De vestigingsplaatskwaliteiten van centra en subcentra

In grote lijnen geldt dat de centra vanwege de contactbehoefte, met name de face-to-face contacten een sterke positie bezitten, terwijl de bereikbaarheids-overwegingen, en dan met name de auto-bereikbaarheid voor de subcentra pleiten (Schwartz 1993, Lie 1993). Met name in de literatuur van de jaren zeventig en tachtig vinden we de stelling dat de contactbehoefte de centra

hun dominante positie zal laten behouden (Lambooy 1981, Armstrong 1972, Manners 1974b:99, Daniels 1982:50). Als overwegingen voor suburbanisatie noemt Daniels (1982:74) 'a combination of real and perceived advantages' waaronder relatief veel ruimte tegen een relatief lage prijs (en lage huren), parkeerfaciliteiten, betere toegang tot de arbeidsmarkt (voorheen een argument voor het stedelijk produktiemilieu AB), minder congestie en een prettiger werkomgeving.

De ruimtelijke consequenties

De gewijzigde verhoudingen tussen centrum en periferie hebben enorme ruimtelijke consequenties. Archetypische vormen van ruimtelijke structuren, in zekere zin voortbordurend op het gedachtegoed van Christaller, zijn in de literatuur van de afgelopen decennia terug te vinden (zie onder meer Thomson, Pivo, Schwartz, Lie, Brouwer). Brouwer (1944, p.69 ev) onderscheidt twee ruimtelijk-economische modellen, de monocentrische en de gridstructuur.

In het eerste model is de werkgelegenheid geconcentreerd in het hoofdcentrum, waarop eveneens de infrastructuur is georiënteerd. In de gridstructuur treft men verschillende gebieden aan die door de aanwezige infrastructuur ongeveer gelijkelijk worden ontsloten. In de gridstructuur spelen zaken als kwaliteit van het gebouw, (bereikbaarheid) situatie en omgevingskwaliteit (site) en institutionele factoren een belangrijker rol dan in de monocentrische. Brouwers belangrijkste conclusie (p.208) luidt dat binnen een overwegend grid-achtige structuur de opbrengst van een investering in kantoren op den duur beperkt wordt door het optreden van economische veroudering en onvolkomen concurrentie op de markten.

Lie (1994, p.221) acht de ruimtelijke structuur van de kantorenmarkt tezamen met de infrastructuur en economische positie van een stad bepalend voor de prijsvorming op de kantorenmarkt. Hij onderscheidt dominant-centrische steden als Londen en Frankfurt en steden met een as-structuur of een polycentrische structuur zoals Los Angeles en Amsterdam. In het laatste geval ontbreken sterk dominante locaties en verschillen de secundaire locaties kwalitatief en in type bedrijvigheid weinig van de A1-locaties.

Pivo (1990) onderscheidt 4 modellen van suburbane kantoorontwikkeling, te weten scatteration, clusters, corridors en een combinatie. Scatteration is kantoorontwikkeling in lage dichtheden, willekeurig over het stadsgewest verspreid en niet aanhakend bij 'focal points' or activity centers (Blumenfeld 1964). Clusters zijn concentraties in hoge dichtheden van oorspronkelijke stadsbanen en diensten, temidden van ontwikkelingen in lagere dichtheden. Corridors zijn ontwikkelingen in lage dichtheden langs snelwegen. Pivo (1990) spreekt van een archetypisch net-of-mixed beads patroon (gemengd kralenweb), waarin de meerderheid van de kantooruimte is gelokaliseerd buiten het CBD, een deel verspreid over de regio. Het web bestaat uit een groot aantal clusters, met één of twee grote van meer dan 1 mln. m², een groeiend aantal medium clusters (100.00-300.000 m²), en een groeiend aantal kleine clusters (vanaf 50.000 m²).

Het is in het bestek van deze studie niet mogelijk deze veronderstellingen te toetsen aan de Nederlandse situatie. Wel zal aan de hand van het kaartmateriaal uit bijlage 1 een aantal kanttekeningen worden gezet bij de ruimtelijke structuur van de vier stadsgewesten afzonderlijk en bij de Randstad als geheel.

2.4 De Nederlandse situatie

De relatie tussen centrum en periferie is ook in Nederland in toenemende mate in de belangstelling komen te staan. De stagnerende ontwikkeling van de grote steden is onder meer in Vierde Nota voor de Ruimtelijke Ontwikkeling en de Vierde Nota Extra een belangrijk punt van aandacht. Vanuit bestuurlijk (en financieel) perspectief moeten ook de BON-nota's (Besturen op Niveau) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken begrepen worden tegen de achtergrond van de centrum - periferie verhoudingen. Op de kantorenmarkten is de ontwikkeling van locaties buiten de centra zo'n vijftien tot twintig jaar geleden echt gestart. Inmiddels worden er verschillende locatie milieus onderscheiden. Dit varieert onder meer van de indeling 'centrum, intermediaire zone, periferie' (Bongenaar & Lie 1993) via 'randgemeenten, periferie, langs invalsweg, rand binnenstad, centrum' (Dewulf & de Jonge 1994) tot centrum/binnenstad, rand binnenstad, stationslocatie, snelweglocatie, woonwijklocatie, kantorenterein, gemengd bedrijfsterein (Twiinstra Gudde 1994). De verschillende locatietypen worden geacht voor zichzelf te spreken, want ze zijn niet nader gedefinieerd. In voorliggende studie worden slechts centra en subcentra geanalyseerd, waarbij van de volgende globale definities wordt uitgegaan. Een centrum is de traditionele kern van een stad of stadsgewest, op regionaal niveau met openbaar vervoer beter bereikbaar dan andere locaties binnen het stadsgewest, en in vergelijking met de andere locaties beschikkend over de grootste functiemenging. Een subcentrum is een jonge, planmatig ontwikkelde kern, op regionaal vervoer beschikkend over een betere autobereikbaarheid dan het centrum, gedomineerd door de kantoorfunctie (vanaf 50.000m²), gelegen op circa 3-15 kilometer afstand van het centrum.

De kwantitatieve verhoudingen tussen centrum en periferie

Zoals al eerder gesteld is het niet goed mogelijk de Amerikaanse centrum-periferie ontwikkelingen te projecteren op de Nederlandse situatie. De zich wijzigende verhoudingen tussen centra en subcentra, de karakteristieken van de bedrijfshuishoudens op centra en subcentra en meer algemeen de vestigingsplaatsfactoren zijn echter ook voor Nederland van grote betekenis en dat vindt in de literatuur in de loop van de jaren tachtig zijn weerslag.

Ook in Nederland is sprake van een uitdijend 'urban field', met een steeds smaller wordende periferie in het uiterste Noorden en Zuidwesten, en wellicht de dreiging van een uitholling in het oorspronkelijke centrum. De werkgelegenheid trekt per saldo naar het midden van het land. Verliezende provincies zijn vooral Zuid-Holland, Overijssel, Groningen en, in mindere mate Noord-Holland (mogelijk dankzij de aanwezigheid van Schiphol). De oostwaartse beweging moet worden verklaard uit de oplopende 'locatiedruk' (schaarser, duurder en onbereikbaarder worden van locaties) in de vier grote steden en hun onmiddellijke randzones. Bedrijven zijn op zoek naar locaties die een relatieve nabijheid van het grootstedelijk milieu combineren met een aantrekkelijke woonomgeving en 'centraler in Europa liggen'. Het aantal verplaatsingen lijkt te stabiliseren. De meeste verplaatsingen dragen bij aan de 'urban overspill' binnen de afzonderlijke stadsgewesten, waarbij de locaties langs de snelwegen het meest populair zijn (Kemper & Pellenbarg 1988, 1991, Lensink 1990, Lambooy & Manshanden 1992, Hessels 1990).

Wat dit in termen van volume betekent voor de kantorenmarkt is minder vaak onderwerp van studie geweest. Duidelijk is dat sinds 1990 een versterkte verschuiving plaatsvindt van binnensteden en de rand van binnensteden naar locaties aan invalswegen (Dewulf & de Jonge). Onderstaande tabel laat zien dat op stadsgewestelijk niveau de kantorenmarkt een 'gesuburbaniseerd' of beter een gesubcentreerd karakter heeft. In welke mate definitie-verschillen invloed uitoefenen op de uitkomsten van de verhouding centra-subcentra komt uit de tabel naar voren. De definitie kan bijvoorbeeld worden gekoppeld aan afstanden, of aan kenmerken van de locatie, of aan bestuurlijke kenmerken. In het kader van de in deze studie gehanteerde definities is de indeling met centrum versus niet-centrum het meest relevant. Ook in Nederland is dan sprake van 'Amerikaanse toestanden'.

Tabel 2**Verhouding centrum-subcentra op kantorenmarkten in vier stadsgewesten**

regio	voorraad mln. m ²	centrum %	subcentra %
Amsterdam ²	6,7	31.7	68.3
Amsterdam ³	5,6	57/12.5	43/87.5
Den Haag ⁴	4,7	74.6/31.8 ⁵	24.4/68.2
Rotterdam ⁶	3,5	90/43.5 ⁷	10/56.5
Utrecht	3	83.3/50 ⁸	16.7/50

² Er wordt hier van twee indelingen gebruik gemaakt. De eerste is op basis van gegevens van Garreau, c.q. The Office Network. De tweede is op basis van gegevens van de Gemeente Amsterdam (1993), De Amsterdamse kantorenmarkt 1992.

³ Het onderscheid tussen CBD en non CBD is op twee wijzen gemaakt. Ten eerste door de voorraad van Amsterdam als CBD te beschouwen en de voorraad in de buurgemeenten Amstelveen, Diemen en Hoofddorp als non CBD. Ten tweede door Amsterdam Centrum met een geraamde voorraad van 0,7 mln m² als CBD te beschouwen en de overige Amsterdamse voorraad inclusief de randgemeenten als non CBD.

⁴ Bron: Gemeente Den Haag (1994), De Haagse kantorenmarkt 1994.

⁵ Er is hier uitgegaan van twee definities van CBD/non CBD. In de eerste is de gehele Haagse voorraad als CBD beschouwd, en de voorraad in de buurgemeenten Rijswijk, Voorburg en Leidschendam als non CBD. In de tweede worden Binnenstad, Nieuw Centrum en Beatrixkwartier/Utrechtsebaan met een geraamd volume van 1,5 mln m² als CBD beschouwd en de overige locaties, inclusief de genoemde buurgemeenten als non CBD.

⁶ Bron: Gemeente Rotterdam (1993), Kantorenmarktrapportage Rotterdam 1993.

⁷ Er is hier eveneens uitgegaan van twee definities van CBD/non CBD. In de eerste is de gehele Rotterdamse voorraad als CBD beschouwd, en de voorraad in de buurgemeente Capelle als non CBD. In de tweede wordt de het gebied binnen het Weena, de Coolsingel, de Westersingel en de Blaak met een geraamd volume van 1,5 mln m² als CBD beschouwd en de overige locaties, inclusief de genoemde buurgemeente als non CBD.

De kwalitatieve verhoudingen tussen centrum en periferie

Onderzoek van Hessels (1990, 1992) wijst uit dat zich in de steden relatief veel zakelijke diensten bevinden, die hun activiteiten vooral tot het lokale niveau beperken. Bedrijven met vooral een stadsgewestelijke of nationale afzet zijn meer in de suburbane ringen gelokaliseerd. Dat laatste geldt ook, maar in mindere mate voor de internationaal georiënteerde zakelijke diensten. Bereikbaarheidsfactoren tellen zwaarder dan nabijheidsfactoren.

Juridische diensten, economische adviesbureaus, reclamebureaus en uitzendbureaus vertonen concentraties in de stedelijke delen van de stadsgewesten in de Randstad. Computer dienstverlening en accountantsdiensten zijn prominent in de suburbane gebieden aanwezig. Marktbereik en contactpatroon zijn differentiërende factoren in het proces van vestigingsplaatskeuze, de grootte van de bedrijven niet. De Randstad wordt ten aanzien van de zakelijke dienstverlening gekenmerkt door binnenwaarts gerichte stedelijke en buitenwaarts gerichte suburbane produktie-milieus.

De conclusies ten aanzien van de oriëntatie van de bedrijvigheid op centra en subcentra wijzen overigens lang niet altijd in dezelfde richting. Dwarkasing e.a. (1988) vonden in de kantoorlocaties Amsterdam-Zuidoost en Rijswijk-Plaspolder een relatief gering aantal vestigingen in de zakelijke dienstverlening en anderzijds in de binnenstad (Amsterdam en Den Haag) en Amsterdam-Zuid juist overheersend zakelijke dienstverlening. Ruimtelijk gezien overheerst het beeld van contactnetwerken op het niveau van de Randstad.

De vestigingsplaatskwaliteiten van centra en subcentra

De populariteit van subcentra zal blijven toenemen gelet op het belang dat kantoorhoudende bedrijfshuishoudens hechten aan auto-bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten en ruimte om te kunnen bouwen (Dewulf & de Jonge, TG). In de Nederlandse situatie is het belang van nabijheid voor face-to-face- contacten van ondergeschikt belang. Onder normale omstandigheden kunnen zakelijke ontmoetingen in de Randstad met behulp van de auto buiten de spits binnen het uur plaatsvinden. Het profiel van de meest gewenste locatie ziet er als volgt uit: Een locatie in de periferie van een stad met meer dan 500.000 inwoners. Het pand is langs de snelweg gelegen en op 400 meter van een Intercity-station verwijderd. Voorzieningen of overige functies worden niet als belangrijk beschouwd. In de directe omgeving zijn internationaal en landelijk opererende organisaties gehuisvest (Dewulf & de Jonge 1994). In locatiekeuzeprocessen moet overigens belang worden toegekend aan subjectieve factoren (Pellenbarg 1985, Hamer & Stevens 1993, zie ook hoofdstuk 3).

2.5 Conclusie

De in het voorgaande beschreven ontwikkelingen duiden op dynamische verhoudingen tussen centrum en periferie op de kantorenmarkt. In de Verenigde Staten, maar ook in Nederland

⁸. Er is hier uitgegaan van twee definities van CBD/non CBD. In de eerste is de gehele Utrechtse voorraad als CBD beschouwd, en de voorraad in de buurgemeenten Nieuwegein, Houten en Vleuten met een geraamd volume van 0,5 mln. m² als non CBD. In de tweede wordt de binnenstad met de .. straat, volume van 1,5 mln m² als CBD beschouwd en de overige locaties, inclusief de genoemde buurgemeenten als non CBD.

hebben de centra in relatieve termen aan belang ingeboet. De kwalitatieve verhoudingen zijn zich eveneens aan het wijzigen, maar in hoeverre centra subcentra als hun evenknie moeten gaan zien is nog onduidelijk. In het proces van vestigingsplaatskeuze blijken de centra in de Verenigde Staten hun kwaliteit vooral te ontleen aan de contact-behoefte. In Nederland lijken de centra vooral onderdak te bieden aan regionaal georiënteerde bedrijvigheid. De op hogere schaalniveaus opererende zakelijke dienstverleners zijn in de VS op beide locatie-typen te vinden, en in Nederland vooral in de subcentra. Zowel in de VS als in Nederland worden de bereikbaarheidskenmerken van de subcentra als belangrijke verklarende variabele voor hun populariteit gezien. Recente onderzoeken wijzen uit dat deze situatie zich in de komende jaren verder zal ontwikkelen. De ruimtelijke consequenties van een en ander zijn nog niet uitgekristalliseerd, maar het heeft er de schijn van dat steden min of meer binnenstebuiten worden gekeerd. Niet de rug, maar het gezicht wordt aan de buitenwereld getoond.

3. VESTIGINGSPLAATSFACTOREN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de factoren die een rol spelen bij de keuze van een kantoorhoudende onderneming voor een locatie. De factoren zijn ingedeeld naar verschillende schaalniveaus, te weten (inter-)nationaal, regionaal en locatie-niveau. Alle factoren tezamen vormen het produktiemilieu waarin bedrijven functioneren. Sommige factoren spelen op meerdere niveaus tegelijk. In de literatuur is een grote verscheidenheid aan operationalisaties aangetroffen.

3.2 De operationalisatie van vestigingsplaatsfactoren

De meeste onderzoeken naar vestigingsplaatsfactoren kenmerken zich door vragen naar meningen en intenties. Aan respondenten wordt ofwel de open vraag voorgelegd welke factoren zij belangrijk vinden, ofwel wordt ze gevraagd een rangorde aan te brengen in een lijst van factoren. Aanvulling van de lijst behoort vaak tot de mogelijkheden. Hoewel de uitkomsten van dergelijke onderzoeken algemeen als goede graadmeters worden gezien, kleven er aan de gehanteerde vraagstelling vier fundamentele bezwaren: De eerste heeft betrekking op het feit dat voorkeuren en intenties niet in de locatiekeuze tot uitdrukking hoeven te worden gebracht. Er is weinig onderzoek bekend waarin intenties worden vergeleken met daadwerkelijk verplaatsingsgedrag. Dit bezwaar kan natuurlijk worden ondervangen door slechts te informeren bij pas verhuisde ondernemingen (de 'feitelijke verhuizers'), maar dat geeft geen informatie over verhuisplannen van de overige ondernemingen. Het tweede bezwaar heeft betrekking op het veelal achterwege blijven van de operationalisatie van factoren. Dit is bijvoorbeeld goed af te lezen aan een begrip als bereikbaarheid dat gedefinieerd kan worden als de hoeveelheid tijd, geld en moeite die het kost voor een persoon of een groep personen, om vanuit hun herkomstgebied(en) de afstand tot een locatie te overbruggen (Hilbers en Verroen 1992). In de praktijk van de vestigingsplaatsleer wordt bereikbaarheid echter meestal geoperationaliseerd aan de hand van de afstand tot op- en afrit van een snelweg en tot een station.

Een derde bezwaar heeft betrekking op het verschijnsel van de post facto rationalisaties. Verhuismotieven worden daarbij achteraf gerationaliseerd (Brouwer 1994:103).

Het laatste bezwaar heeft betrekking op de positie van de geënquêteerde of geïnterviewde persoon binnen de onderneming. Met name grotere ondernemingen beschikken over huisvestigingsmanagers, die veelal in overleg met de ondernemingsraad huisvestigingsvraagstukken coördineren. In welke mate de visie van dergelijke managers gelijk is aan die van de uiteindelijke beslissers (directies, raden van bestuur), die de informele overwegingen bij de locatiekeuzes betrekken, is niet goed aan te geven. Het maakt bij enquêtes en interviews verschil met wie er in de organisatie is gesproken over locatiekeuzes.

3.3 Overzicht vestigingsplaatsfactoren

Tabel 3

Vestigingsplaatsfactoren kantoorhoudende bedrijfshuishoudens naar schaalniveau

VESTIGINGSPLAATSFACTOREN	internationaal	regio	locatie
markt			
nabijheid en toegankelijkheid afnemers	x	x	x
nabijheid en toegankelijkheid toeleveranciers	x	x	x
nabijheid gelijksoortige ondernemingen	x	x	x
nabijheid ondersteunende zakelijke diensten	x	x	x
nabijheid kernfunctie	x	x	x
politiek klimaat			
staatsvorm	x		
pluriformiteit	x		
regeringswisselingen	x		
regeringssamenstelling	x		
sociaal-economisch klimaat			
ontwikkeling BNP	x	x	
arbeidsproductiviteit	x	x	
arbeidskosten	x	x	
arbeidspotentieel	x	x	
invloed vakbonden	x	x	
stakingsrecht	x	x	
stakingsbereidheid	x	x	
ontslagrecht	x	x	
afvloeiingsregelingen	x	x	
ziekteverzuim	x	x	
scholingsniveau	x	x	
werkloosheid	x	x	
regionale spreiding	x	x	
productiestructuur	x	x	x
kennisstructuur	x	x	x
internationale oriëntatie	x	x	
talenkennis	x	x	
omvang/reputatie regio	x	x	
vitaliteit regio	x	x	
criminaliteit	x	x	x
vandalisme	x	x	x
fiscaal klimaat			
aard belastingen	x	x	
stabiliteit	x	x	
financieel-monetair klimaat			
staatsschuld	x		
stabiliteit munt	x		
inflatie	x		
regelingen, bepalingen, tarieven			
beperkend (geluid, techniek, brand, veiligheid, stank etc.)	x		
stimulerend (investeringspremies, belastingreductie, grondkostenkortingen)			
tarifiering (water, gas, licht, stroom, riolering)	x	x	x
	x		

VESTIGINGSPLAATSFACTOREN	internationaal	regio	locatie
overheid			
toegankelijkheid	x	x	x
betrouwbaarheid	x	x	x
snelheid van handelen	x	x	x
kwaliteit informatie	x	x	x
kans op corruptie	x	x	x
bereikbaarheid lucht			
nabijheid luchthaven	x	x	x
lijnnet luchthaven	x	x	
frequentie lijnnet	x	x	
staat van onderhoud/imago	x	x	
kwaliteit dienstverlening	x	x	
bereikbaarheid weg*			
aansluiting intern wegennet	x	x	x
nabijheid op/afrit rijksweg		x	x
capaciteit/bezetting rijksweg			x
net van rijkswegen	x	x	x
staat van onderhoud	x	x	x
investeringen in infrastructuur	x	x	x
autodichtheid	x	x	x
parkeerfaciliteiten			x
kosten autobezit/gebruik	x		
bereikbaarheid spoor*			
aansluiting intern lijnnet	x	x	x
nabijheid station			x
lijnnet station			x
frequentie lijnnet		x	x
capaciteit/bezetting			x
staat van onderhoud		x	x
tariefstelling		x	x
bereikbaarheid regionaal ov*			
capaciteit/frequentie/net		x	x
metro		x	x
tram		x	x
bus		x	x
taxi		x	x
bereikbaarheid overige modaliteiten			
fietsvoorzieningen			x
voetgangersvoorzieningen			x
bereikbaarheid kabel/satelliet			
capaciteit/storingsgevoeligheid			
geluid	x	x	x
beeld	x	x	x
data	x	x	x
tariefstructuur	x	x	x
bereikbaarheid water			
nabijheid grote zeehaven	x	x	x
beschikbaarheid natte bedrijfsterreinen	x	x	x
subjectieve factoren			
historische banden	x	x	x
andere 'emotionele factoren'	x	x	x

VESTIGINGSPLAATSFACTOREN	internationaal	regio	locatie
woonklimaat			
aanbod woningen	x	x	
kosten levensonderhoud	x	x	
prijs/kwaliteit verhouding woningen midden- en hoger kader	x	x	
onderwijsvoorzieningen	x	x	
winkelvoorzieningen	x	x	
sport/recreatie/ontspanning	x	x	
culturele voorzieningen	x	x	
religieuze voorzieningen	x	x	
medische voorzieningen	x	x	
overige openbare voorzieningen (politie, brandweer e.d.)	x	x	
klimaat			
	x	x	
	x	x	
kosten/eigendomsvorm/beschikbaarheid/uitbreidingsmogelijkheid/kwaliteit			
locatie			
grond		x	x
gebouw		x	x
kantorenmarkt		x	x
nabijheid voorzieningen			
zakelijk ondersteunend (congresvoorzieningen, kopieer-, koerier-, drukservice etc.)			x
personeelsvoorzieningen (winkels, banken, postkantoor, parken)			x
omgeving (representativiteit/status/uitstraling/zichtbaarheid)			
locatie			x
gebouw			x

* bereikbaarheid ten opzichte van primaire zakelijke contacten, ten opzichte van ondersteunende zakelijke contacten en ten opzichte van woonlocaties.

Bron: Geraadpleegde literatuur

3.4 Conclusie

De inventarisatie van vestigingsplaatsfactoren op basis van een literatuurstudie heeft in totaal 97 factoren opgeleverd, die zijn ondergebracht in 20 rubrieken. Van een eenduidige operationalisatie van de begrippen is geen sprake. In de literatuur (zie hoofdstuk 2) zijn de factoren in een aantal gevallen teruggebracht tot een drietal kernzaken, te weten bereikbaarheid, kosten en omgeving. Voor de centrum - periferie discussie zijn de factoren op het laagste schaalniveau, dat van de locatie, het meest wezenlijk. In bovenstaand overzicht gaat het dan met name om marktfactoren, productie- en kennisstructuur, de overheid, bereikbaarheid, subjectieve factoren, kosten, voorzieningen en omgeving. De vraag in hoeverre de in hoofdstuk vier geanalyseerde centra en subcentra ten aanzien van deze factoren nu verschillen is niet eenvoudig te beantwoorden. Marktfactoren spelen immers voornamelijk op regionaal of randstedelijk niveau, evenals productie- en kennisstructuur en zijn voor centra-subcentra niet sterk verschillend. De overheid is een belangrijke marktpartij, maar gegeven het feit dat een aantal subcentra in dezelfde gemeente ligt als het centrum, is ook dit een minder onderscheidende factor. De prijsverschillen

tussen kantoorlocaties zijn in Nederland in absolute en relatieve zin gering (Zadelhoff 1994, Jones Lang Wootton 1994, De Boer Den Hartog Hooft 1994), zodat ook de kostencomponent geen doorslaggevende rol speelt. Wel is het belangrijk om te constateren dat de uitbreidingsmogelijkheden in de centra veelal ontoereikend zijn en sommige bedrijven nopen tot vertrek. Subjectieve factoren verschillen per bedrijfshuishouden en houden geen verband met locatie-karakteristieken (Pellenbarg 1985). Voorzieningen zijn van ondergeschikt belang (Dewulf & de Jonge 1994). Zodoende blijven bereikbaarheid en omgeving over. De literatuur geeft uitsluitend over de dominantie van auto-bereikbaarheid in deze (zie hoofdstuk 2). De subcentra zijn in dit opzicht (zie de kaarten in bijlage 1) superieur. Willen de centra over een vergelijkbare concurrentie-positie beschikken als de subcentra dan zal aan de factoren in de rubriek 'bereikbaarheid weg' de meeste aandacht geschonken moeten worden. Omgevingskenmerken worden door sommige typen kantoorhuishoudens van groot belang geacht (Lie 1994) en dit punt zal met name bij de ontwikkeling van subcentra en van nieuwe binnenstedelijke kantoorlocaties zoals de IJ-oeveren scherp in het oog gehouden moeten worden. Ontwikkeling van binnenstedelijke locaties is verder noodzakelijk om in de uitbreidingsbehoefte van reeds in de centra gevestigde huishoudens te kunnen voorzien.

4. KANTOORHOUDENDE BEDRIJFSHUISHOUDENS IN CENTRA EN SUBCENTRA

4.1 Inleiding

De kantoorhoudende bedrijfshuishoudens op onderstaande locaties zijn in het onderzoek betrokken.

Stadsgewest Amsterdam

1. Amsterdam-Centrum
2. Amsterdam-Teleport
3. Amsterdam-Zuid
4. Amsterdam-Zuidoost
5. Schiphol
6. Hoofddorp-Beukenhorst

Stadsgewest Den Haag

7. Den Haag-Centrum
8. Rijswijk Plaspoelpolder
9. Zoetermeer-Rokkeveen

Stadsgewest Rotterdam

10. Rotterdam-Centrum
11. Rotterdam-Brainpark/Capelle a/d IJssel Rivium
12. Rotterdam-Alexanderpolder

Stadsgewest Utrecht

13. Utrecht-Centrum
14. Utrecht-Rijnsweerd

Alvorens de locaties apart worden behandeld met een overzicht van de activiteiten en een uitsplitsing van de belangrijke sector zakelijke dienstverlening wordt een aantal geaggregeerde gegevens getoond. Het gaat dan om gegevens van de totale populatie, van de stadsgewesten, van centra versus subcentra en van noordvleugel versus zuidvleugel.

De algemene bedrijfs-activiteiten worden gerangschikt naar 1- en 2-cijferige sbi-codes. De sectoren 0-5 (Landbouw en Visserij, Delfstofwinning, Industrie, Nutsbedrijven, Bouwnijverheid en -installatiebedrijven) zijn bij elkaar gevoegd. De sectoren 6 (groothandel en tussenhandel, met uitsluiting van detailhandel), 7 (transport-, opslag- en communicatiebedrijven), 9 (overige dienstverlening) worden afzonderlijk gepresenteerd, evenals 81 (Bankwezen), 82 (Verzekeringswezen) en 84 (Zakelijke Dienstverlening). Het restant van de sector 8 is aan de 'restcategorie' 0-5 toegevoegd.

De zakelijke dienstverlening is opgesplitst in 841 (advocatuur), 842 (accountancy), 843 (computerservice-bureaus), 844 (ingenieurs- en architectenbureaus), 845 (reclame- en advertentie-bureaus), 846 (marktanalyse-bureaus) en 847 (de rest). In de populatie zijn bedrijven betrokken met 1 of meer werknemers.

Data-verzameling vond plaats in 1993/1994. De resultaten van de data-verzameling staan weergegeven in bijlage 3. De locatie-begrenzings van de geselecteerde locaties zijn in bijlage 2 opgenomen.

4.2 Bevindingen onderzoek

De totale populatie

Het totaal aantal bedrijven en organisaties in de veertien bestudeerde locaties bedraagt 7551. Iets minder dan 30% betreft bedrijven uit de zakelijke dienstverlening. Andere in aantal belangrijke groepen zijn de handel (18%), de restgroep 0-5 (16%), het bankwezen (13%), de transport- en communicatie-bedrijven (11%), de maatschappelijke dienstverlening (10%). Het verzekeringswezen is in aantal de kleinste groep (3%). Tachtig procent van de bedrijven telt minder dan 10 werknemers, vijftien procent telt tussen de 10 en de 49 werknemers en vijf procent telt meer dan 50 werknemers. Tot de zakelijke dienstverleners behoren 2217 bedrijven. De marktanalyse-bureaus zijn daaronder dominant (21%), gevolgd door de overige dienstverlening (17%), de ingenieurs- en architectenbureaus, de computerservice-bureaus (13%), de advocatuur (12%), de accountancy en de reclame- en advertentie-bureaus (beide 11%). Vijfentachtig procent van de bedrijven telt minder dan tien werknemers, twaalf procent telt tussen de 10 en 49 werknemers en 4 % telt meer dan 50 werknemers.

De zakelijke dienstverlening is over het algemeen wat kleiner dan de overige kantoorhoudende werkgelegenheid.

De verdeling van de zakelijke dienstverlening over centra en subcentra is gelijk aan die van de totale populatie: 2/3 is op de centrumlocaties gevestigd en 1/3 op de subcentra.

De regio Amsterdam

De regio Amsterdam laat een fors bovengemiddeld aandeel van het bankwezen zien, en een benedengemiddeld aandeel in verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening. Er bestaan forse verschillen tussen de centra en de subcentra: het bankwezen en de maatschappelijke dienstverlening zijn in het centrum sterk oververtegenwoordigd, de handel, transport en communicatie, het verzekeringswezen en de zakelijke dienstverlening zijn er ondervertegenwoordigd. De score van de Amsterdamse subcentra tezamen voldoet in grote lijnen aan het landelijke beeld met dien verstande dat transport en communicatie bovengemiddeld scoort en de maatschappelijke dienstverlening benedengemiddeld.

Ten aanzien van de bedrijfsgrootte bestaan er duidelijke verschillen tussen centrum en subcentra: In het centrum valt bijna 90% van de bedrijven in de grootteklasse <10 werknemers, in de subcentra 70%.

In de sector zakelijke dienstverlening is Amsterdam ondervertegenwoordigd in de advocatuur, de ingenieurs- en architectenbureaus, en oververtegenwoordigd in de accountancy, de reclame- en advertentie-bureaus en de marktonderzoeksbureaus. De verschillen tussen centrum en subcentra beginnen nu op te lopen: de advocatuur, de computerservice-bureaus en vooral de accountancy zijn in het centrum duidelijk ondervertegenwoordigd, terwijl de overige sectoren, met name de reclame- en advertentie-bureaus duidelijk zijn oververtegenwoordigd in het centrum.

Ten aanzien van de gemiddelde bedrijfsgrootte in de zakelijke dienstverlening conformeren de subcentra zich aan het landelijke beeld, terwijl het centrum sterk afwijkt: ongeveer 93% van de bedrijven telt minder dan 10 werknemers. Bedrijven met meer dan 50 werknemers zijn zeer sterk ondervertegenwoordigd.

De regio Den Haag

In de Haagse regio zijn de sectoren handel en zakelijke dienstverlening en vooral 0-5 oververtegenwoordigd, en de sectoren transport en communicatie, bankwezen en maatschappelijke dienstverlening ondervertegenwoordigd. Ook in Den Haag zijn de kleinere bedrijven in het centrum bovengemiddeld (90%) aanwezig, terwijl de subcentra juist een belangrijk aandeel in de middengrote en grote bedrijven laten zien.

In de zakelijke dienstverlening zijn de advocatuur en de accountancy ondervertegenwoordigd, en de computerservice-bureaus en de ingenieurs- en architectenbureaus oververtegenwoordigd. Ten opzichte van de subcentra is het Haagse centrum dominant in advocatuur, reclamebureaus, marktonderzoeksbureaus en de overige zakelijke dienstverlening. De subcentra zijn sterker in computerservice-bureaus en ingenieurs en architectenbureaus. Het verschil in gemiddelde bedrijfsgrootte tussen centrum en subcentra is verder aangescherpt. Het centrum laat met een aandeel van 90% een sterk overwicht aan kleine bedrijvigheid zien, terwijl de subcentra een sterk bovengemiddeld aandeel van middelgrote (28% ipv 15%) en grote (17% ipv 5%) bedrijven laat zien.

De regio Rotterdam

In de Rotterdamse regio zijn de sectoren handel, transport en communicatie en zakelijke dienstverlening oververtegenwoordigd, en de sectoren 0-5, bankwezen en maatschappelijke dienstverlening ondervertegenwoordigd. In Rotterdam laat het centrum een gemiddeld beeld zien ten aanzien van de gemiddelde bedrijfsgrootte. In de subcentra zijn de kleinere bedrijven wat ondervertegenwoordigd. In de zakelijke dienstverlening vertoont Rotterdam een beeld dat afwijkt van het gemiddelde: de reclame- en advertentie-bureaus, de accountancy, computerservice-bureaus, marktonderzoeksbureaus en de overige zakelijke dienstverlening zijn ondervertegenwoordigd, terwijl de advocatuur en de ingenieurs- en architectenbureaus sterk oververtegenwoordigd zijn. Ten opzichte van de subcentra is het Rotterdamse centrum dominant in advocatuur en overige zakelijke dienstverlening. De subcentra zijn sterker in accountancy, computerservice-bureaus en reclame- en advertentie-bureaus. In de zakelijke dienstverlening is er een verschil in gemiddelde bedrijfsgrootte tussen centrum en subcentra ontstaan. Het centrum

laat met een aandeel van 87% een overwicht aan kleine bedrijvigheid zien, terwijl de subcentra een gemiddeld beeld laten zien.

De regio Utrecht

In de Utrechtse regio zijn de sectoren 0-5 en maatschappelijke dienstverlening oververtegenwoordigd, en de handel, bankwezen en vooral transport en communicatie ondervertegenwoordigd. Het centrum is ten opzichte van het subcentrum sterk in handel, transport en maatschappelijke dienstverlening, het subcentrum domineert in relatieve zin de overige sectoren. Het Utrechtse centrum geeft een bovengemiddeld beeld ten aanzien van de kleinere bedrijven, terwijl het subcentrum een gemiddeld beeld laat zien ten aanzien van de gemiddelde bedrijfs-grootte. In de zakelijke dienstverlening vertoont Utrecht een beeld dat afwijkt van het gemiddelde: de accountancy, de computerservice-bureaus en vooral de advocatuur zijn sterk ondervertegenwoordigd, de reclamebureaus en de overige zakelijke dienstverlening zijn oververtegenwoordigd. Het subcentrum heeft te weinig bedrijven in de zakelijke dienstverlening (30) om zinvolle uitspraken te kunnen doen. Het centrum laat met een aandeel van 92% een groot overwicht aan kleine bedrijvigheid zien, terwijl het subcentrum een bovengemiddeld aandeel aan middelgrote bedrijven laten zien.

Centra - subcentra in de Randstad

In de populatie zien wij een redelijk gelijkmatig beeld met een overwicht van de centra in de maatschappelijke dienstverlening. In de sectoren handel en transport en communicatie is in relatieve zin een overheersende positie van de subcentra waar te nemen. Ten aanzien van de gemiddelde bedrijfsgrootte herbergen de centra relatief veel kleine bedrijven, terwijl de subcentra een relatief groot aandeel hebben in de middelgrote en de grote bedrijven.

In de zakelijke dienstverlening zijn duidelijke verschillen waarneembaar tussen centra en subcentra. Met uitzondering van de accountancy en de computerservice-bureaus, waar de subcentra in sterke mate dominant zijn, domineren de centra in alle overige sectoren van de zakelijke dienstverlening.

Het onderscheid in gemiddelde bedrijfsgrootte uit de totale populatie is in de zakelijke dienstverlening verder aangescherpt. Negentig procent van de bedrijven in de centra heeft minder dan tien werknemers in dienst. In de subcentra bedraagt dat percentage 74.

Noordvleugel - Zuidvleugel

De noordvleugel heeft een zeer sterk overwicht in het bankwezen en een overwicht in de maatschappelijke dienstverlening. De Zuidvleugel heeft een overwicht in handel, verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening.

In de zakelijke dienstverlening heeft de noordvleugel een sterk overwicht in accountancy, advertentie- en reclamebureaus en een licht overwicht in marktonderzoeksbureaus. De zuidvleugel heeft een zeer sterk overwicht in advocatuur en ingenieurs- en architectenbureaus.

De afzonderlijke locaties

Sommige locaties uit de populatie beschikken over een functie, die mogelijk een aanzuigende werking kan hebben op bepaalde typen kantooractiviteiten.

In Amsterdam-centrum betreft het de effecten- en de optiebeurs en De Nederlandsche Bank, in relatie met het bankwezen en de financiële dienstverlening. Deze sector is in het centrum zeer sterk vertegenwoordigd (23,4% ten opzichte van 13% in de hele populatie). De veronderstelde relatie is hiermee niet weerlegd.

In Amsterdam-Teleport worden de aanwezige telecommunicatie-voorzieningen (o.a. dubbele routing) geacht onder andere bedrijven uit sector 7 bovengemiddeld aan te trekken. Daarvan blijkt met 14,7% ten opzichte van 11% in geringe mate sprake. De veronderstelde relatie is hiermee niet weerlegd. In de zakelijke dienstverlening zijn de computerservice-bureaus sterk aanwezig (35% ten opzichte van 13% in de hele populatie), maar het aantal zakelijke dienstverleners is te gering (23) om daaraan veel waarde te hechten.

In Amsterdam-Zuid betreft het een viertal functies te weten, de rechtbank, de assurantiebeurs, het World Trade Centre en de RAI. Deze functies hebben in theorie een aanzuigende werking op respectievelijk de advocatuur, het verzekeringswezen, en de laatste twee op de handel. De advocatuur en het verzekeringswezen zijn sterker aanwezig dan op grond van het beeld in de hele populatie verwacht mag worden (respectievelijk 16% ten opzichte van 12%, en 4,9% ten opzichte van 3,2%). De veronderstelde relatie is hiermee niet weerlegd. De handel is benedengemiddeld aanwezig met 9,7% ten opzichte van 17,8% in de hele populatie. De veronderstelde relatie tussen handel en respectievelijk WTC (althans wat betreft de gehele kantoorlocatie: in het WTC is de handel wel sterk vertegenwoordigd) en de beurs is hiermee onwaarschijnlijk.

Op Schiphol zijn naar verwachting bedrijven uit sector 7 sterk vertegenwoordigd. Dat blijkt met 63,3% ten opzichte van 11% in de gehele populatie heel duidelijk het geval te zijn⁹. De veronderstelde relatie tussen een vliegveld en de transportsector is hiermee niet weerlegd.

De locatie Rotterdam-centrum beschikt over de rechtbank, het WTC, een beurs (de Doelen) en de assurantiebeurs. De advocatuur is in het centrum sterk vertegenwoordigd. Ook de handel is sterk vertegenwoordigd. De relatie tussen rechtbank en advocatuur is hiermee niet weerlegd, die tussen WTC en beurs evenmin, zij het dat de Amsterdams ervaringen anders uitwijzen. Het verzekeringswezen is licht bovengemiddeld aanwezig, zodat de relatie assurantiebeurs - verzekeringswezen niet is weerlegd.

Op de locatie Utrecht-Centrum is de Jaarbeurs gevestigd. De handel is evenwel in Utrecht-centrum ondervertegenwoordigd, hetgeen strookt met de Amsterdamse bevindingen. De relatie tussen beurs en in de nabijheid gevestigde kantoorhoudende bedrijfshuishoudens uit de handel is hiermee onwaarschijnlijk.

⁹ Op de kantoorlocaties is de afbakening zo gekozen dat van kantoorlocaties sprake is, zodat uitspraken gedaan kunnen worden over kantoorhoudende huishoudens. Op Schiphol is deze afbakening niet goed te maken, waardoor de cijfers met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd dienen te worden.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Inleiding

Doelstelling van het project Locatiefactoren is het beantwoorden van de vraag: Aan welk type locatie geven de verschillende soorten kantoorhoudende bedrijfshuishoudens de voorkeur en waarom? In Nederland wordt veel onderzoek gedaan naar dit fenomeen met behulp van enquêtes en interviews. In aanvulling op dat type onderzoek is in deze studie gekozen voor een literatuuronderzoek en een inventarisatie van de activiteiten op kantoorlocaties. Daartoe zijn veertien Randstedelijke kantoorlocaties geselecteerd, waarvan vier centrumlocaties en 10 subcentra. Een centrum is de traditionele kern van een stad of stadsgewest, op regionaal niveau met openbaar vervoer beter bereikbaar dan andere locaties binnen het stadsgewest, en in vergelijking met de andere locaties beschikkend over de sterkste functiemenging. Een subcentrum is een planmatig ontwikkelde kern, minder dan 20 jaar oud, op regionaal niveau beschikkend over een betere auto-bereikbaarheid dan het centrum, gedomineerd door de kantoorfunctie (vanaf 50.000m²), gelegen op circa 3-15 kilometer afstand van het centrum.

Op basis van de geraadpleegde literatuur zijn elf stellingen geformuleerd. Deze worden aan de hand van de inventarisatie van het actuele vestigingspatroon van de kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in het onderstaande getoetst (5.2). Hierna worden enkele aanbevelingen gedaan (5.3).

5.2 De stellingen

stelling 1: Op de veertien kantoorlocaties is de zakelijke dienstverlening verreweg de belangrijkste groep.

Met circa 30% van het totaal aantal ondernemingen (7551) blijkt dit inderdaad het geval te zijn: de stelling wordt onderschreven.

stelling 2: Het type kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in de centra van de vier grote steden wijkt substantieel af van dat in de subcentra.

In de gehele populatie zien wij een redelijk gelijkmatige verhouding tussen centra en subcentra, met een sterke dominantie van de centra in de maatschappelijke dienstverlening en een overwicht van de subcentra in handel en transport en communicatie. In de zakelijke dienstverlening zijn duidelijke verschillen waarneembaar tussen centra en subcentra. Met uitzondering van de accountancy en de computerservice-bureaus, waar de subcentra in sterke mate dominant zijn, domineren de centra in alle overige sectoren van de zakelijke dienstverlening. De stelling wordt niet overtuigend onderschreven.

stelling 3: De zakelijke dienstverlening is relatief sterker vertegenwoordigd in subcentra dan in centra.

Zowel in de totale populatie als bij de zakelijke dienstverleners blijkt de verdeling over centra en subcentrum gelijk: 2/3 is op de centrumlocaties gevestigd en 1/3 op de subcentra. Deze hypothese wordt weerlegd.

stelling 4: Grote bedrijven (gemeten in aantal werknemers) zijn relatief sterker vertegenwoordigd in de centra (als knooppunten van openbaar vervoer), dan in de subcentra.

De centra herbergen relatief veel kleine bedrijven, terwijl de subcentra een relatief groot aandeel hebben in de middelgrote en de grote bedrijven.

In de zakelijke dienstverlening heeft negentig procent van de bedrijven in de centra minder dan tien werknemers in dienst. In de subcentra bedraagt dat percentage vierenzeventig. Deze stelling wordt weerlegd.

stelling 5: Bedrijven in de zakelijke dienstverlening zijn in het algemeen kleiner dan in de overige sectoren.

Kantoorhoudende zakelijke dienstverleners scoren iets hoger in de klasse 1-9 werknemers en lager in de overige sectoren dan de overige bedrijvigheid. De stelling wordt onderschreven, met de kanttekening dat het om een gering verschil gaat.

stelling 6: In de zakelijke dienstverlening bestaat er een duidelijk verschil in locatievoorkeur tussen de verschillende sectoren.

Met uitzondering van de accountancy en de computerservice-bureaus, waar de subcentra in sterke mate dominant zijn, domineren de centra in alle overige sectoren van de zakelijke dienstverlening. De stelling wordt onderschreven.

stelling 7: Gegeven het complementaire karakter van de vier grote steden in de Randstad zullen de kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in de vier grote stadsgewesten duidelijk van elkaar verschillen.

De regio Amsterdam laat een fors bovengemiddeld aandeel van het bankwezen zien, en een benedengemiddeld aandeel in verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening. In de sector zakelijke dienstverlening is Amsterdam ondervertegenwoordigd in de advocatuur, de ingenieurs- en architectenbureaus, en oververtegenwoordigd in de accountancy, de reclame- en advertentiebureaus en de marktonderzoeksbureaus.

In de Haagse regio zijn de sectoren handel en zakelijke dienstverlening en vooral 0-5 oververtegenwoordigd, en de sectoren transport en communicatie, bankwezen en maatschappelijke dienstverlening ondervertegenwoordigd. In de zakelijke dienstverlening zijn de advocatuur en de accountancy ondervertegenwoordigd, en de computerservice-bureaus en de ingenieurs- en architectenbureaus oververtegenwoordigd.

In de Rotterdamse regio zijn de sectoren handel, transport en communicatie en zakelijke dienstverlening oververtegenwoordigd, en de sectoren 0-5, bankwezen en maatschappelijke dienstverlening ondervertegenwoordigd. In de zakelijke dienstverlening vertoont Rotterdam een beeld dat afwijkt van het gemiddelde: de reclame- en advertentie-bureaus, de accountancy, computerservice-bureaus, marktonderzoeksbureaus en de overige zakelijke dienstverlening zijn ondervertegenwoordigd, terwijl de advocatuur en de ingenieurs- en architectenbureaus sterk oververtegenwoordigd zijn.

In de Utrechtse regio zijn de sectoren 0-5 en maatschappelijke dienstverlening oververtegenwoordigd, en de handel, bankwezen en vooral transport en communicatie ondervertegenwoordigd. In de zakelijke dienstverlening vertoont Utrecht een beeld dat afwijkt van het gemiddelde: de accountancy, de computerservice-bureaus en vooral de advocatuur zijn sterk ondervertegenwoordigd, de reclamebureaus en de overige zakelijke dienstverlening zijn oververtegenwoordigd. Er bestaan kortom duidelijke verschillen tussen de stadsgewesten: de stelling wordt onderschreven.

stelling 8: De regio's Amsterdam en Utrecht, tezamen de noordvleugel, verschillen duidelijk van de regio's Rotterdam en Den Haag, tezamen de zuidvleugel.

De noordvleugel heeft een zeer sterk overwicht in het bankwezen en een overwicht in de maatschappelijke dienstverlening. De Zuidvleugel heeft een overwicht in handel, verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening.

In de zakelijke dienstverlening heeft de noordvleugel een sterk overwicht in accountancy, advertentie- en reclamebureaus en een licht overwicht in marktonderzoeksbureaus. De zuidvleugel heeft een zeer sterk overwicht in advocatuur en ingenieurs- en architectenbureaus. Ook deze stelling wordt onderschreven.

stelling 9: Rotterdam-centrum beschikt over grote gebouwen, een goede auto-bereikbaarheid en ruime parkeerfaciliteiten en zal daarom meer dan de andere centrum-locaties wat betreft het type kantoorhoudende bedrijfshuishoudens op de subcentra lijken.

In algemene zin is er relatief weinig onderscheid tussen centrum en subcentra in Rotterdam. In de zakelijke dienstverlening zijn de verschillen echter net als in de overige stadsgewesten fors. De stelling wordt gedeeltelijk onderschreven.

stelling 10: Kernfuncties als een World Trade Center en een beurs oefenen een aanzuigende werking uit op bepaalde typen kantoorhoudende bedrijfshuishoudens.

Voor de effecten- en de optiebeurs lijkt dit op te gaan. Ook van rechtbanken en assurantiebeurzen lijkt een dergelijk effect uit te gaan. Van WTCs en beurs-complexen lijkt geen aanzuigende werking uit te gaan. De stelling wordt ten aanzien van effectenbeurzen, rechtbanken en assurantiebeurzen onderschreven.

stelling 11: Er bestaan meer dan 100 vestigingsplaatsfactoren, die in essentie zijn terug te brengen tot drie kernzaken: bereikbaarheid, omgeving en kosten.

In het overzicht zijn 99 vestigingsplaatsfactoren gerangschikt in 20 rubrieken. Op basis van de literatuur wordt de stelling inzake de drie kernzaken onderschreven.

5.4 Aanbevelingen

In het kader van het onderzoek Locatiefactoren is een aantal aanbevelingen opgesteld.

1. Het groeiende overwicht van subcentra op kantorenmarkten brengt een aantal beleidsvragen met zich mee, gelet op de mogelijkheid dat de huidige kwantitatieve verhouding tussen centra en subcentra verder in het nadeel van centra wordt omgebogen. Deze vragen raken een aantal terreinen zoals de stedelijke revitalisering, bestuurlijke herindeling, bereikbaarheid van locaties voor zakelijk en woon-werkverkeer, de modal split e.d.:

Is een verdere ombuiging ten gunste van de subcentra wenselijk?

Wat zijn daarvan de ruimtelijke en maatschappelijke consequenties?

Is het zinvol de centra karakteristieken mee te geven in termen van auto-bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, bebouwingsmogelijkheden e.d. of moet er juist meer verschil in locatie-karakteristieken komen?

Deze ontwikkeling vraagt om een drietal zaken:

- a. *Een scenario-studie naar de ruimtelijke en maatschappelijke consequenties van aanscherping van centra-subcentra (c.q. centrum - periferie) verhoudingen.*
 - b. *Het monitoren van de centra-subcentra ontwikkelingen in de komende jaren.*
 - c. *Een toetsing van nieuwe infrastructuur-concepten zoals Argus aan de zich wijzigende verhoudingen op de kantorenmarkten. Bijstelling van de modal split is wellicht mogelijk als de onderlinge openbaar vervoer-verbindingen tussen subcentra op intra- en interregionaal niveau worden verbeterd.*
2. De operationalisering van vestigingsplaatsfactoren dient, gelet op de gehanteerde grote verscheidenheid en de resulterende communicatiestoornissen, verder te worden uitgewerkt.

Het ontwikkelen van een 'Locatie-norm', vergelijkbaar met de Real Estate Norm voor kantoorgebouwen kan discussies verder helpen structureren.

3. Gelet op het waarschijnlijke effect van kernfuncties als rechtbanken, effecten- en optiebeurzen en assurantiebeurzen dienen overheden locatiekeuzes van deze functies goed te analyseren op hun ruimtelijke consequenties.

Op regionaal niveau dienen de effecten van verplaatsing van kernfuncties te worden vastgesteld voordat een locatie wordt geselecteerd.

4. De relatie tussen vraag- en aanbodfactoren op kantorenmarkten met name ten aanzien van locatievoorkeuren dient verder te worden uitgewerkt.

Verdere ontwikkeling van het door INRO-TNO ontwikkelde EVALO-model (Bongenaar & Maat 1993) verdient aanbeveling.

5. Aan onderzoek naar eventuele verhuisplannen van met name de kantoorhoudende bedrijfshuishoudens in de centra en de beweegredenen moet aandacht (blijven) uitgaan. Onderzoek naar het belang van kantoorhoudende bedrijfshuishoudens voor centra dient te worden geactualiseerd.

Bijlage 1 Kaarten

Kaart 1 geeft een overzicht van de situering van de locaties in de Randstad.

1. Amsterdam-Centrum
2. Amsterdam-Teleport
3. Amsterdam-Zuid
4. Amsterdam-Zuidoost
5. Schiphol
6. Hoofddorp-Beukenhorst
7. Den Haag-Centrum
8. Rijswijk Plaspoelpolder
9. Zoetermeer-Rokkeveen
10. Rotterdam-Centrum
11. Rotterdam-Brainpark/Capelle a/d IJssel Rivium
12. Rotterdam-Alexanderpolder
13. Utrecht-Centrum
14. Utrecht-Rijnsweerd

Kaart 2 geeft een overzicht van de locaties in het Amsterdamse stadsgewest:

1. Amsterdam-Centrum
2. Amsterdam-Teleport
3. Amsterdam-Zuid
4. Amsterdam-Zuidoost
5. Schiphol
6. Hoofddorp-Beukenhorst

Kaart 3 geeft een overzicht van de locaties in het stadsgewest Den Haag:

1. Den Haag-Centrum
2. Rijswijk Plaspoelpolder
3. Zoetermeer-Rokkeveen

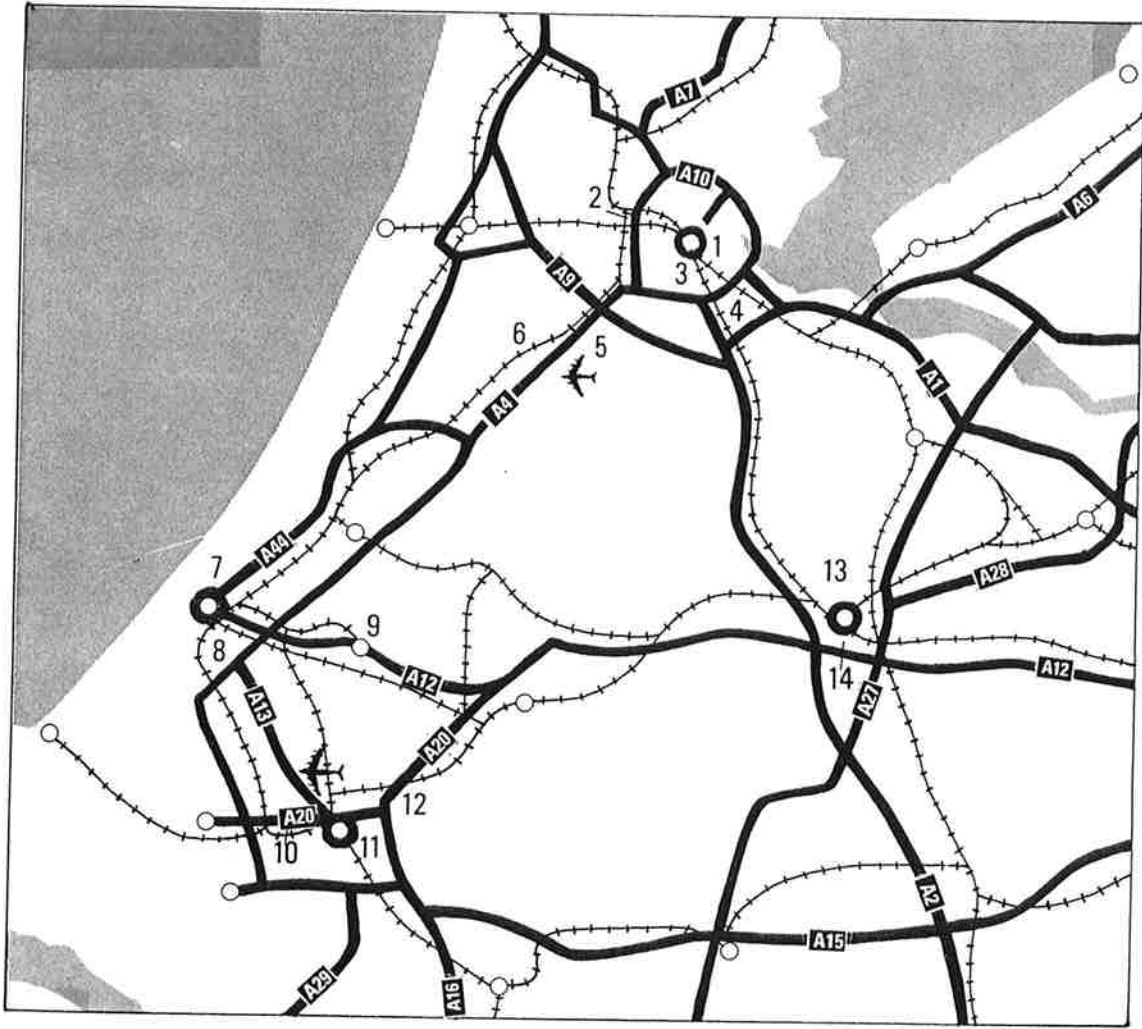
Kaart 4 geeft een overzicht van de locaties in het stadsgewest Rotterdam:

1. Rotterdam-Centrum
2. Rotterdam-Brainpark/Capelle a/d IJssel Rivium
3. Rotterdam-Alexanderpolder

Kaart 5 geeft een overzicht van de locaties in het stadsgewest Utrecht:

1. Utrecht-Centrum
2. Utrecht-Rijnsweerd

Kaart 1



500 m.



snelweg



spoorlijn



water



station








bebouwingsgrens

Kaart 2








500 m.

-  snelweg
-  spoorlijn
-  water
-  station
-  bebouwingsgrens

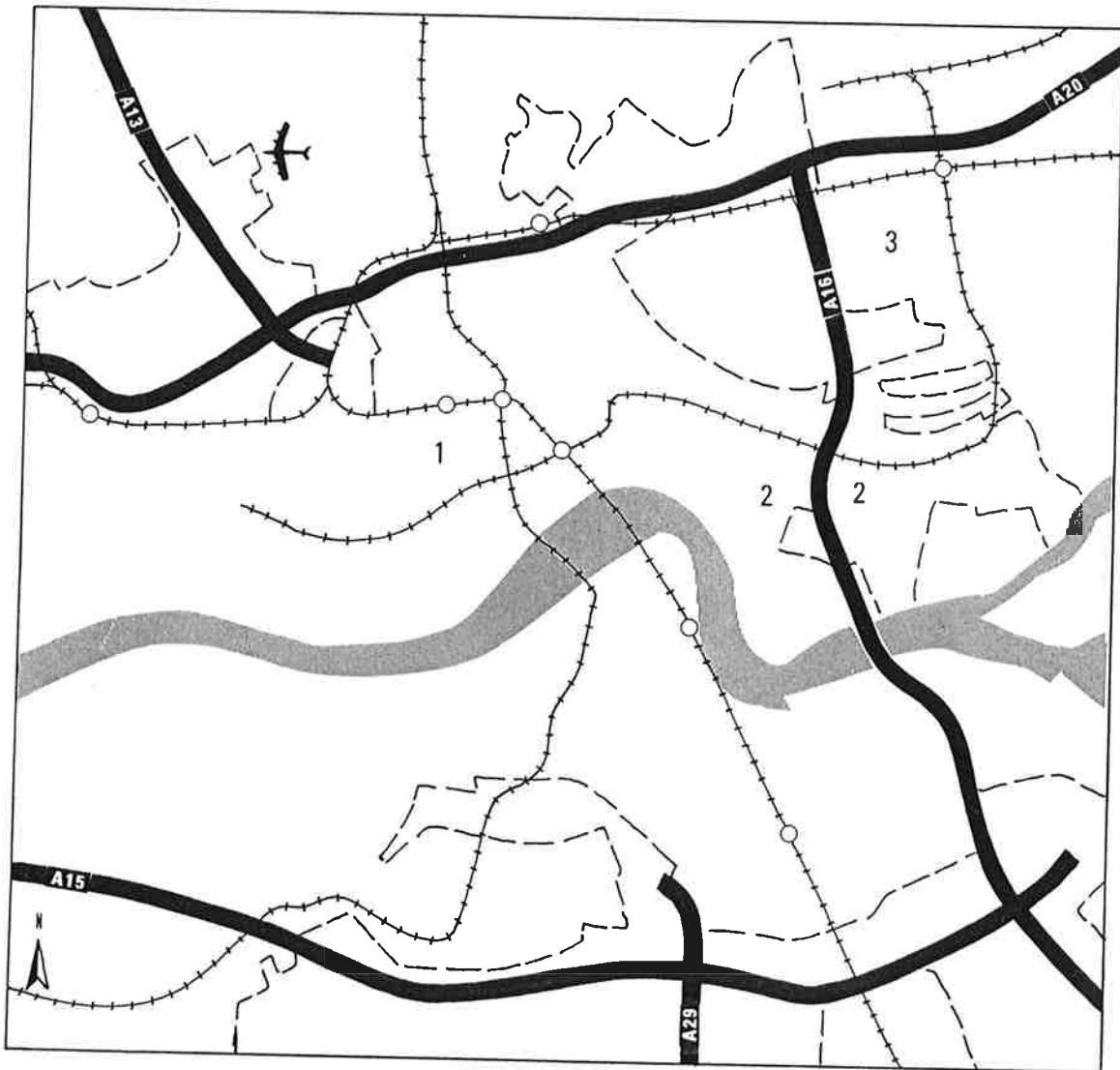
Kaart 3








2000 m.

-  snelweg
-  spoorlijn
-  water
-  station
-  bebouwingsgrens

Kaart 4



3000 m.

-  snelweg
-  spoorlijn
-  water
-  station
-  bebouwingsgrens

Kaart 5



snelweg



spoorlijn



water



station



bebouwingsgrens



2000 m.

Bijlage 2 Overzicht locaties

Stadsgewest Amsterdam

1. Amsterdam-Centrum
2. Amsterdam-Teleport
3. Amsterdam-Zuid
4. Amsterdam-Zuidoost
5. Schiphol
6. Hoofddorp-Beukenhorst

Stadsgewest Den Haag

7. Den Haag-Centrum
8. Rijswijk Plaspoelpolder
9. Zoetermeer-Rokkeveen

Stadsgewest Rotterdam

10. Rotterdam-Centrum
11. Rotterdam-Brainpark/Capelle a/d IJssel Rivium
12. Rotterdam-Alexanderpolder

Stadsgewest Utrecht

13. Utrecht-Centrum
14. Utrecht-Rijnsweerd

LOKATIE 1: AMSTERDAM-CENTRUM

De begrenzing van deze locatie wordt gevormd door de De Ruijterkade in het noorden, Damrak, Beursstraat, Beursplein, Rokin, Oude Turfmarkt en Amstel in het oosten, en de Prinsengracht in het zuiden en westen. Het betreft de postcode-gebieden 1012, 1015 (met uitzondering van de Jordaan), 1016 (met uitzondering van de Leidsebuurt) en 1017 (met uitzondering van de Weteringbuurt en de Utrechtsebuurt).

LOKATIE 2: TELEPORT AMSTERDAM

De begrenzing van deze locatie wordt gevormd door de Dynamostraat en de Basisweg in het noorden, de Kabelweg in het oosten, de Haarlemmervaart (maakt geen deel uit van de populatie) in het zuiden, en de Heathrowstraat, Barajesweg, Naritaweg en Kastrupstraat in het westen. Het betreft delen van de postcodegebieden 1014 en 1043.

LOKATIE 3: AMSTERDAM-ZUID/WTC

De begrenzing van deze locatie wordt gevormd door de Frederik Roeskestraat, de Prinses Irenestraat en de Wielingenstraat (geen bedrijfsvestigingen) in het noorden, het Europaplein en de Europaboulevard in het oosten, de Boelelaan in het zuiden, en de Amstelveenseweg in het westen. Het betreft delen van de postcode-gebieden 1076, 1077, 1078, 1081, 1082, 1083.

LOKATIE 4: AMSTERDAM ZUIDOOST

De begrenzing van deze locatie wordt gevormd door de spoorlijn Amsterdam-Utrecht, de Foppingadreef en het Bijlmerplein in het noorden, de Meibergdreef in het oosten, de Hondsrugweg en de Muntbergweg in het zuiden en de Hoogoorddreef en de Bijlmerdreef in het westen. Het betreft de postcode-gebieden 1101, 1102, 1105.

LOKATIE 5: SCHIPHOL

Deze locatie bestaat uit de volgende postcodegebieden:

- Oost: 1117
- Centrum + Zuid: 1118
- Schiphol Rijk: 1119

LOKATIE 6: BEUKHORST-OOST EN BEUKHORST-WEST HOOFDDORP

Deze locatie bestaat uit de kantoorlocaties Beukhorst-Oost en -West, alsmede een deel van de Kruisweg. Het gaat om het postcodegebied 2132 (gedeeltelijk)

LOKATIE 7: DEN HAAG CENTRUM

Deze locatie wordt begrensd door de Prinses Beatrixlaan en de Prinsessegracht aan de noordkant, het Prins Bernardviaduct aan de oostkant, Het Spui (de lijn doorgetrokken tot aan het Lange Voorhout) aan de zuidkant, en het Lange Voorhout en de Bezuidenhoutseweg aan de westkant. Het gaat dan om delen van de postcodegebieden 2595, 2594, 2511, 2513 en 2514.

LOKATIE 8: RIJSWIJK PLASPOELPOLDER/BROEKPOLDER

Op deze locatie zijn de kantoorstroken geselecteerd. Het betreft delen van de postcodegebieden 2288 en 2289.

LOKATIE 9: ZOETERMEER ROKKEVEEN

Ook op deze locatie zijn de kantoorstroken geselecteerd. Het betreft delen van de postcodegebieden 2713, 2715 en 2719.

LOKATIE 10: ROTTERDAM CENTRUM

Deze locatie wordt begrensd door het Weena aan de noordzijde, de Westblaak en de Boompjes aan de zuidzijde, het spoor aan de oostzijde, en aan de westzijde door de Mauritsstraat en de Schiedamsedijk. Het betreft delen van de postcodegebieden 3011, 3012, 3013, 3014, 3032 en 3033.

LOKATIE 11a: BRAINPARK/VICTORIAPARK KRALINGEN ROTTERDAM

Deze locatie bestaat uit delen van het postcodegebied 3062

LOKATIE 11b: RIVIUM CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Deze locatie bestaat uit delen van het postcodegebied 2909

LOKATIE 12: ROTTERDAM ALEXANDER

Deze locatie wordt begrensd aan de noordkant door de A-20, aan de zuidkant door de Hoofdweg, aan de oostkant door de Capelseweg, en aan de westkant door de Prins Alexanderlaan. het betreft delen van de postcodegebieden 3067 en 3068.

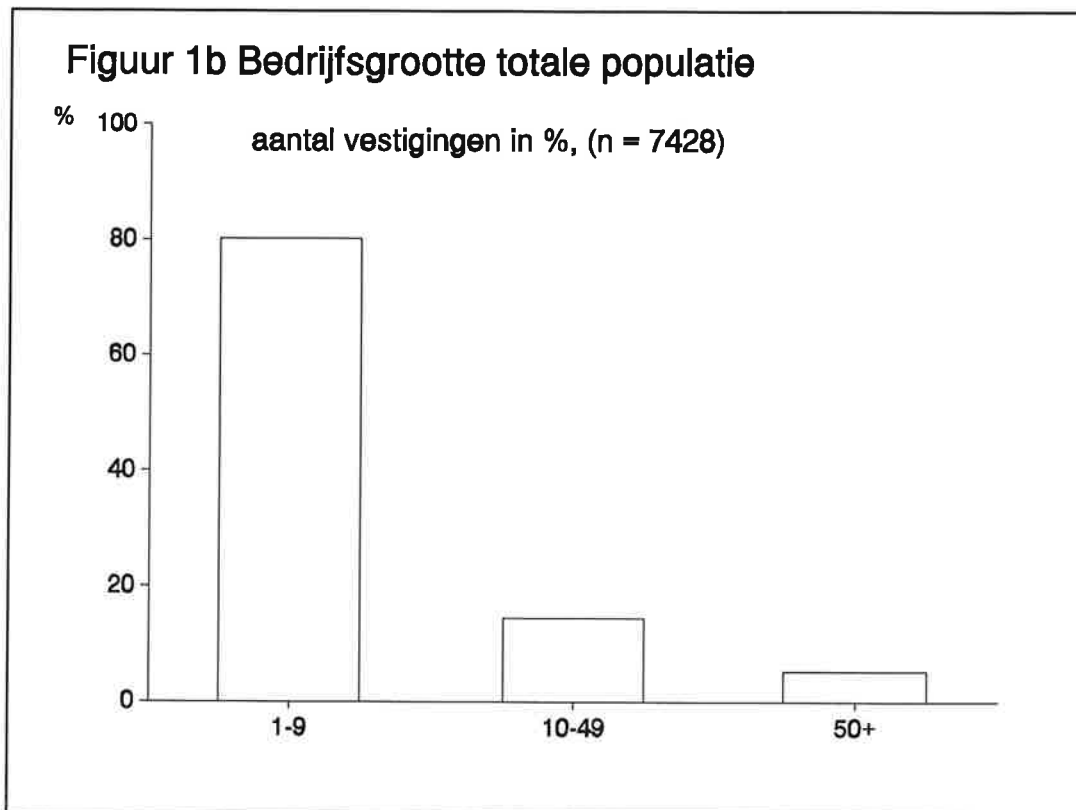
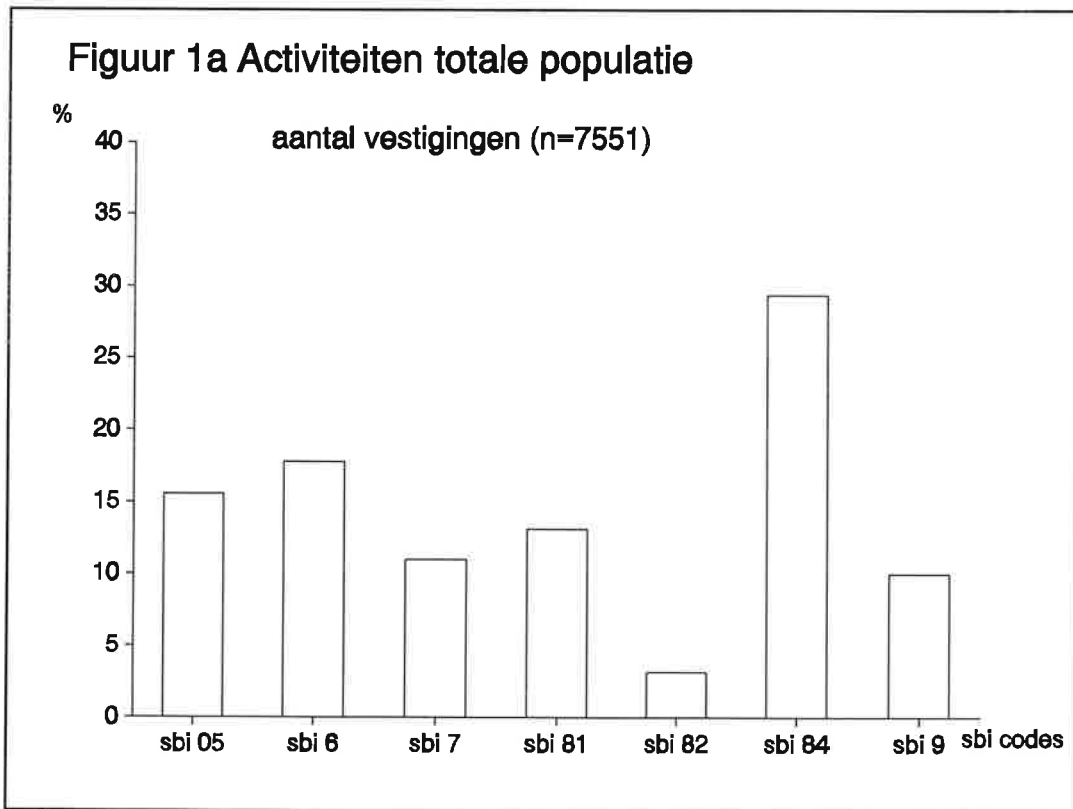
LOKATIE 13: UTRECHT-CENTRUM

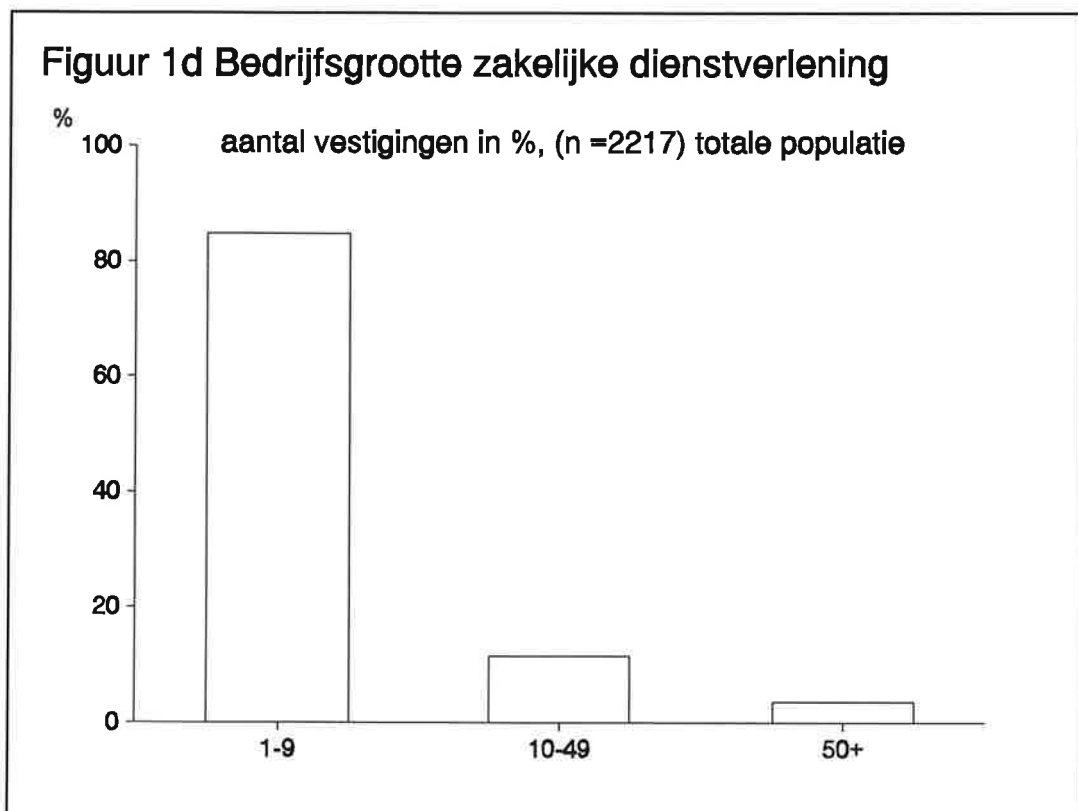
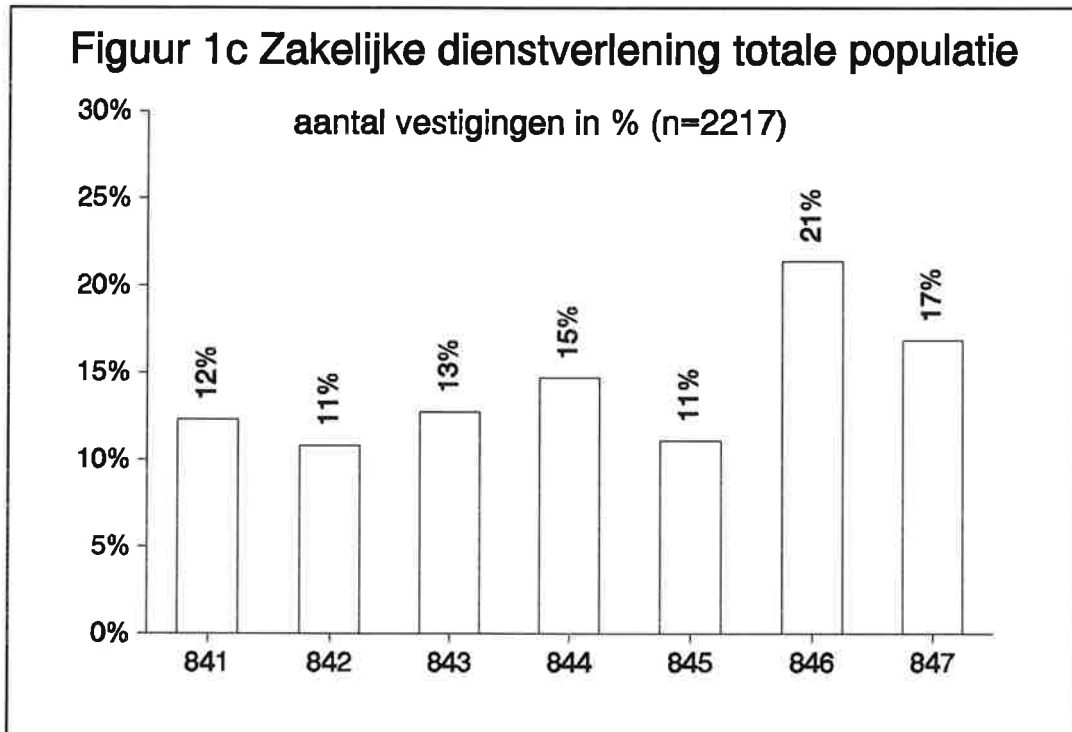
De begrenzing van deze locatie wordt gevormd door de Leidseweg, de Kanonstraat, de Daalsetunnel en de Leidseweg in het noorden, de Nieuwe Kade en de Oude Gracht in het oosten, de Stadsbuitengracht en de Bleekstraat in het zuiden en het spoor, de Croeselaan en de Graadt van Roggenweg en de Muntkade in het westen. Het betreft de postcode-gebieden 3511 en 3521 en een deel van 3531.

LOKATIE 14: UTRECHT RIJNSWEERD-NOORD/ARCHIPARK

Deze locatie bestaat uit delen van het postcodegebied 3584.

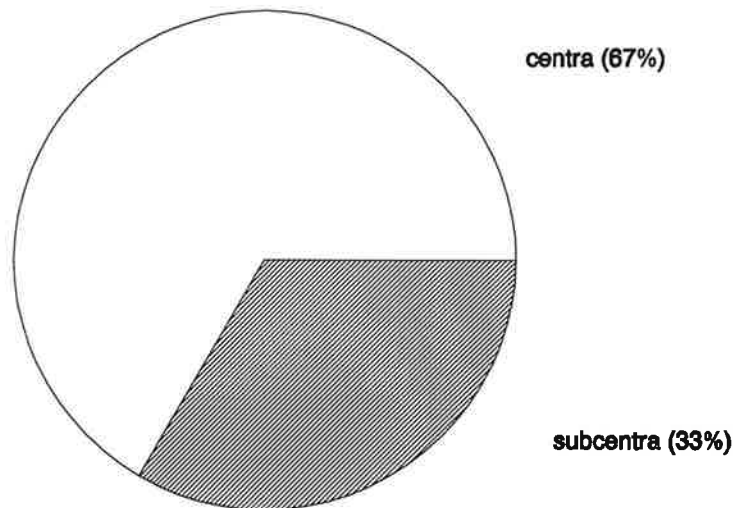
Bijlage 3 Resultaten data-onderzoek





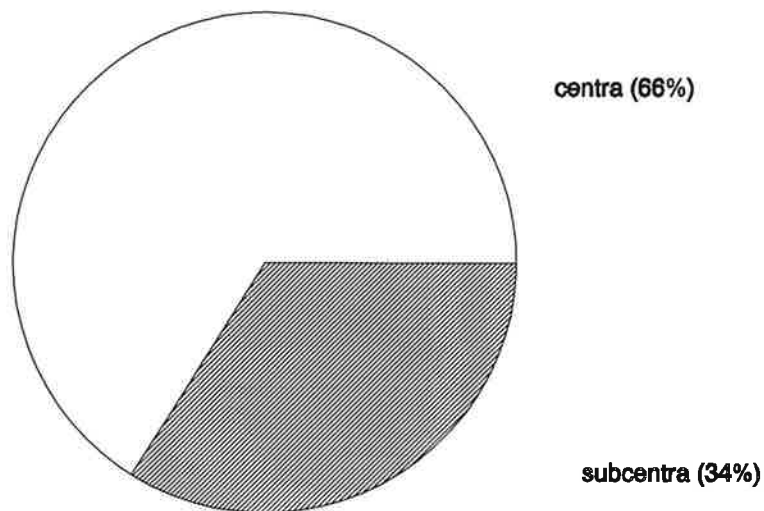
Figuur 1e Activiteiten totale populatie

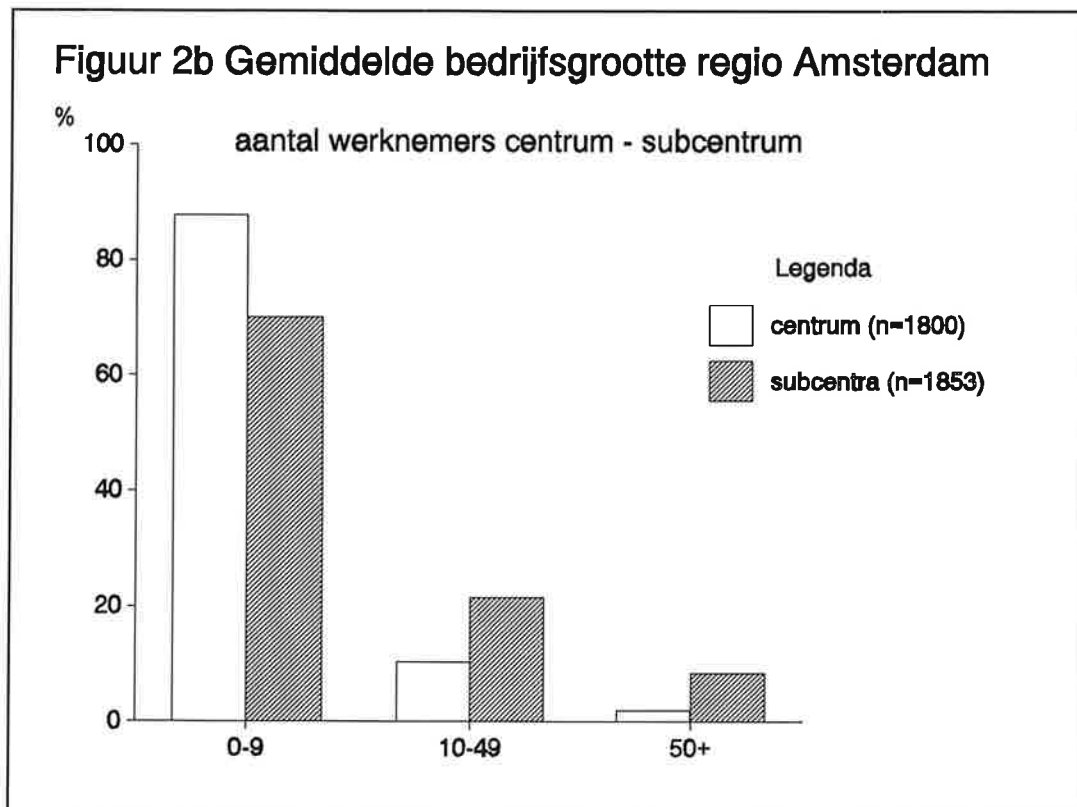
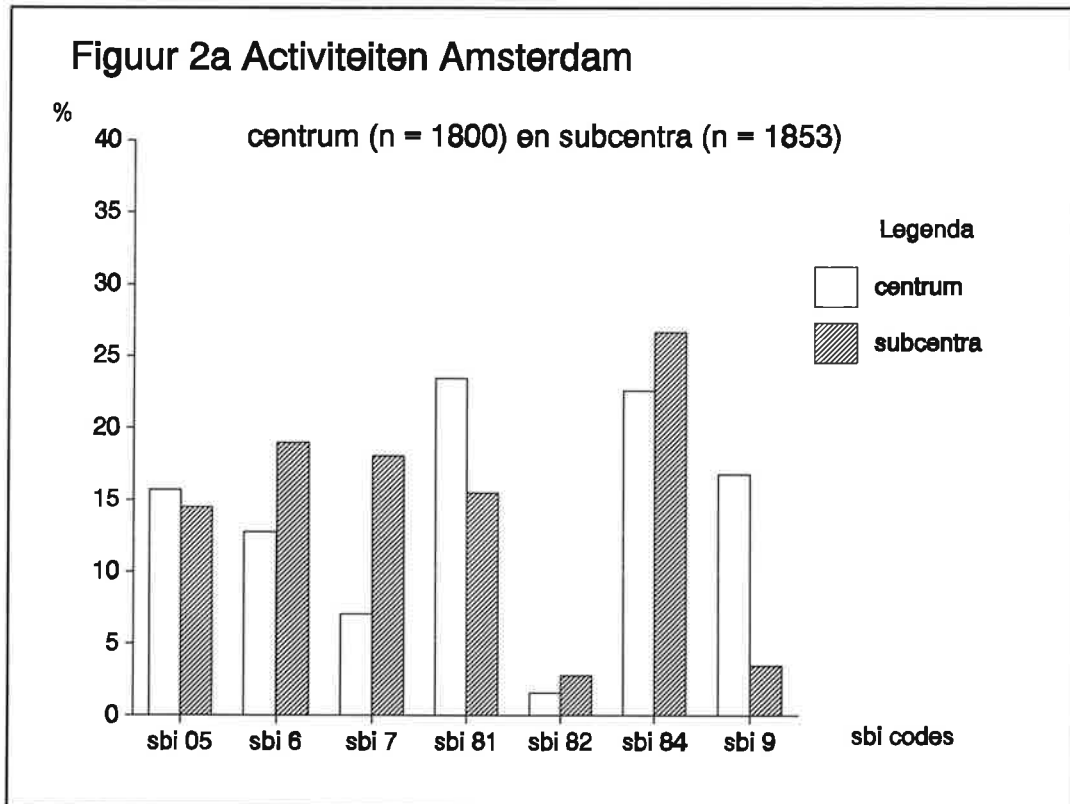
verhouding centra - subcentra (n=7428)

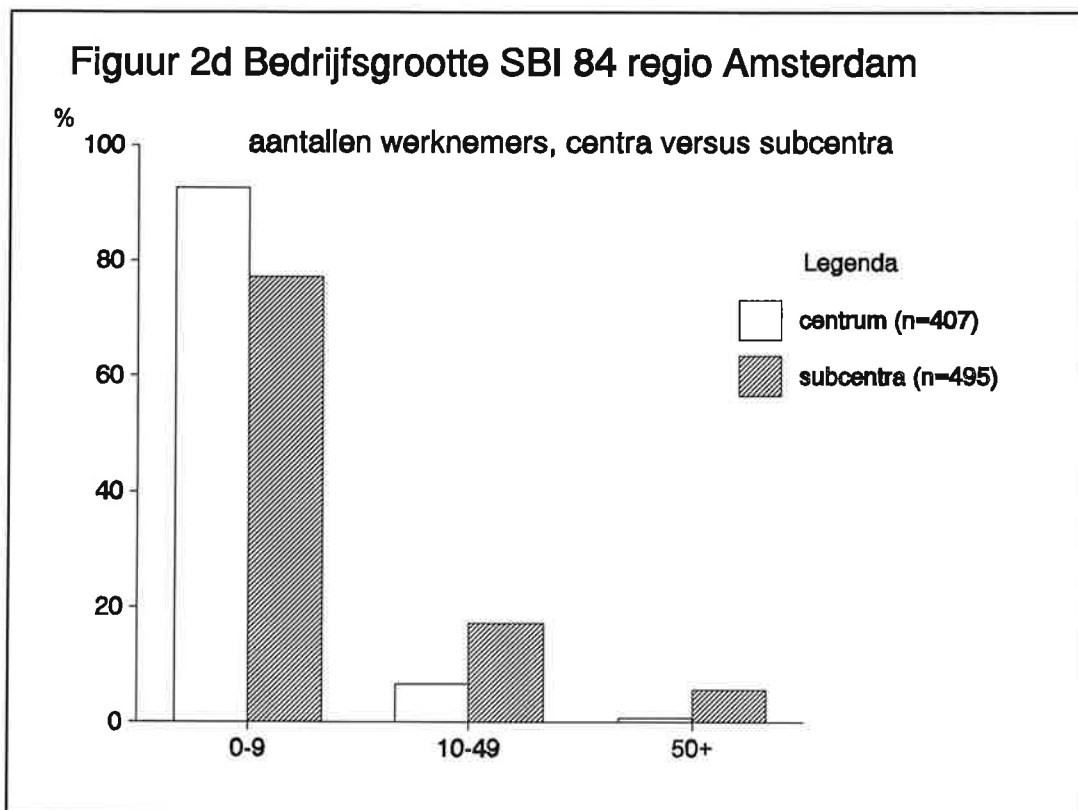
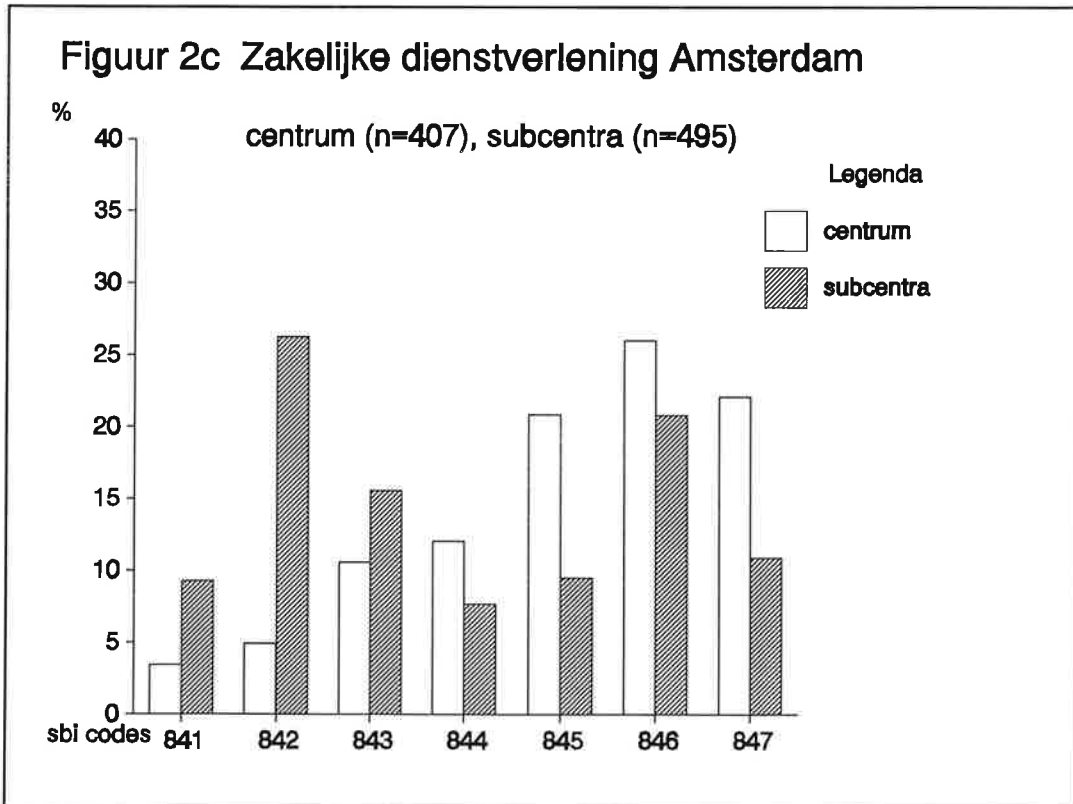


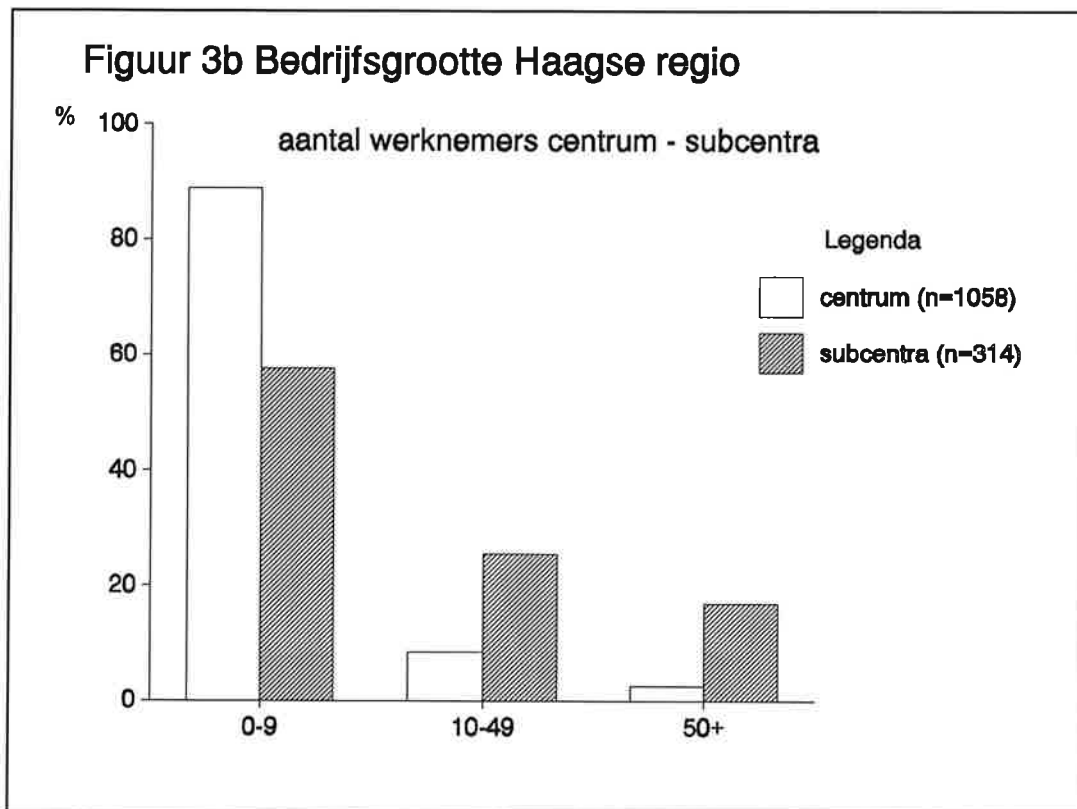
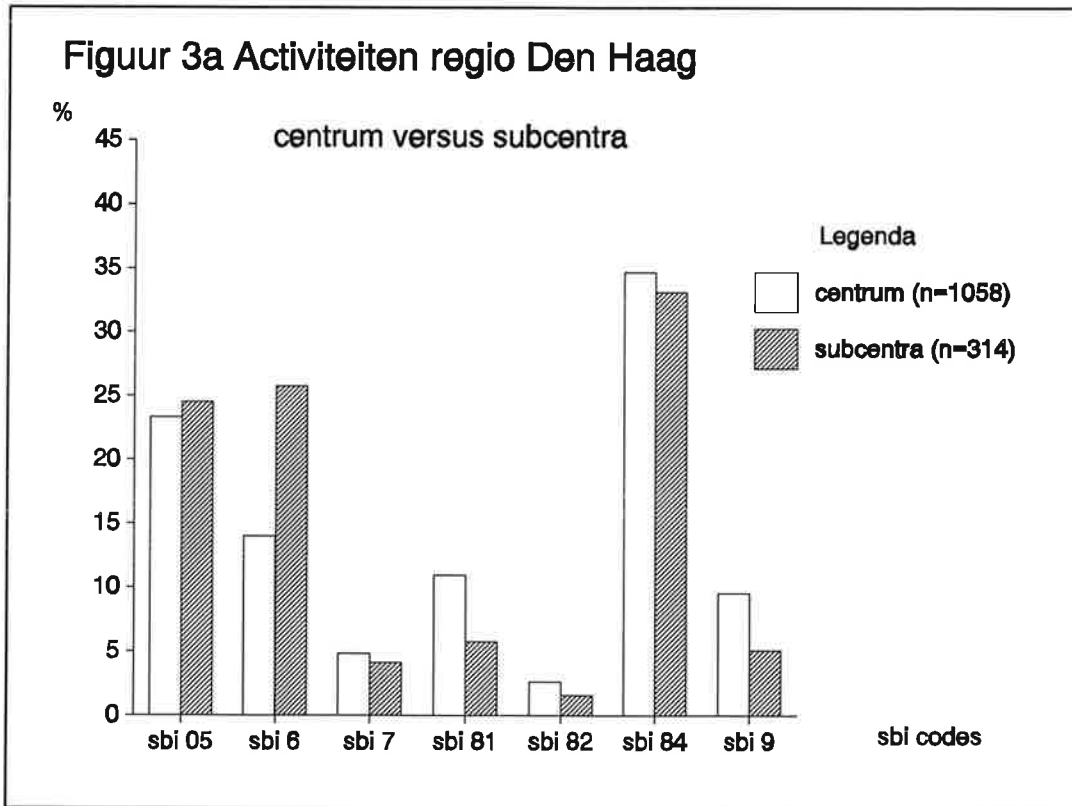
Figuur 1f Zakelijke dienstverlening totale populatie

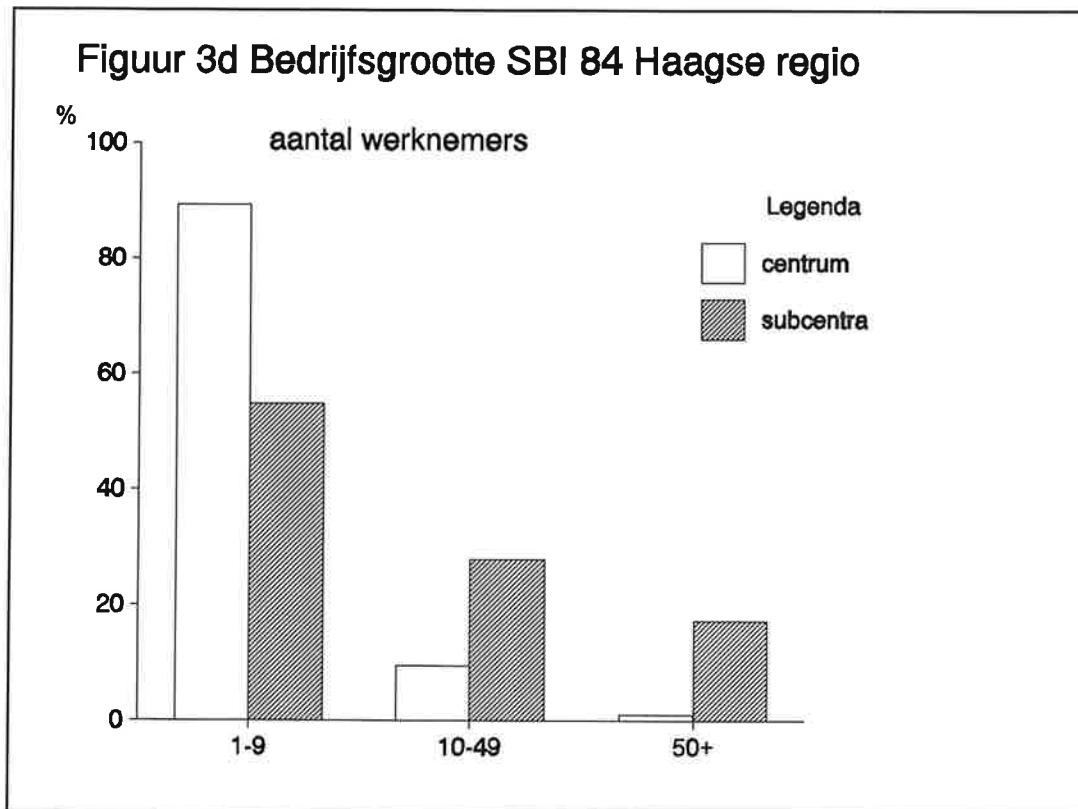
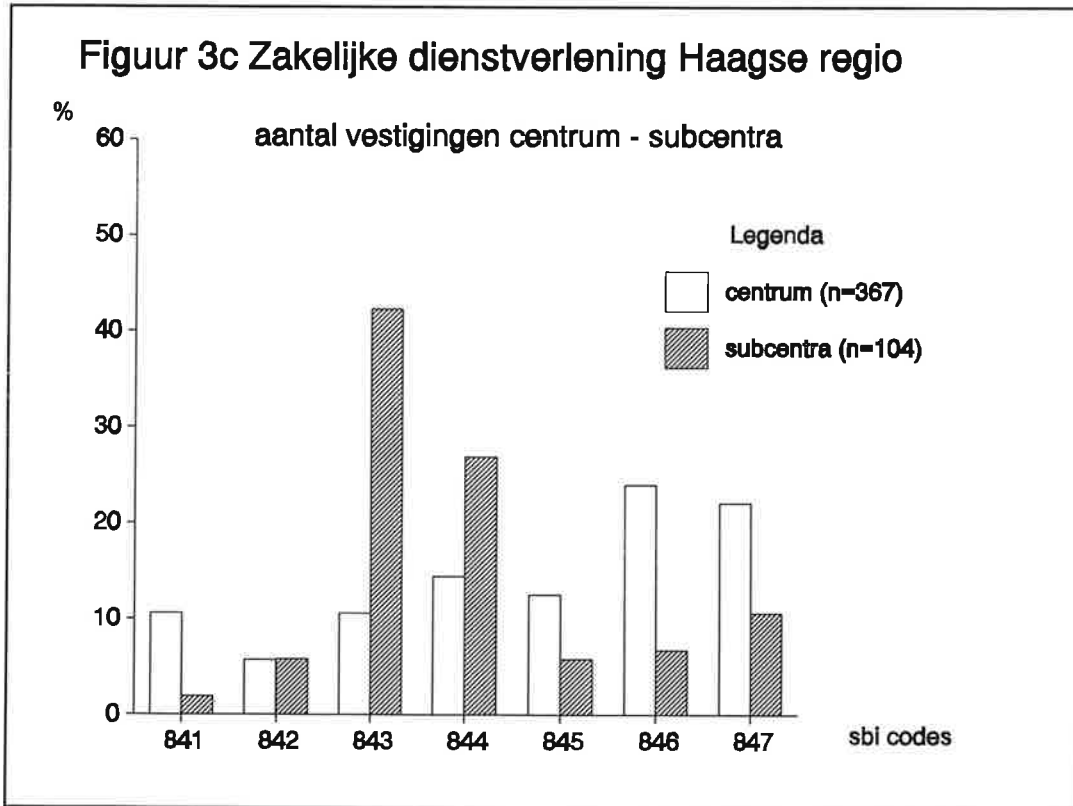
verhouding centra - subcentra (n=2097)

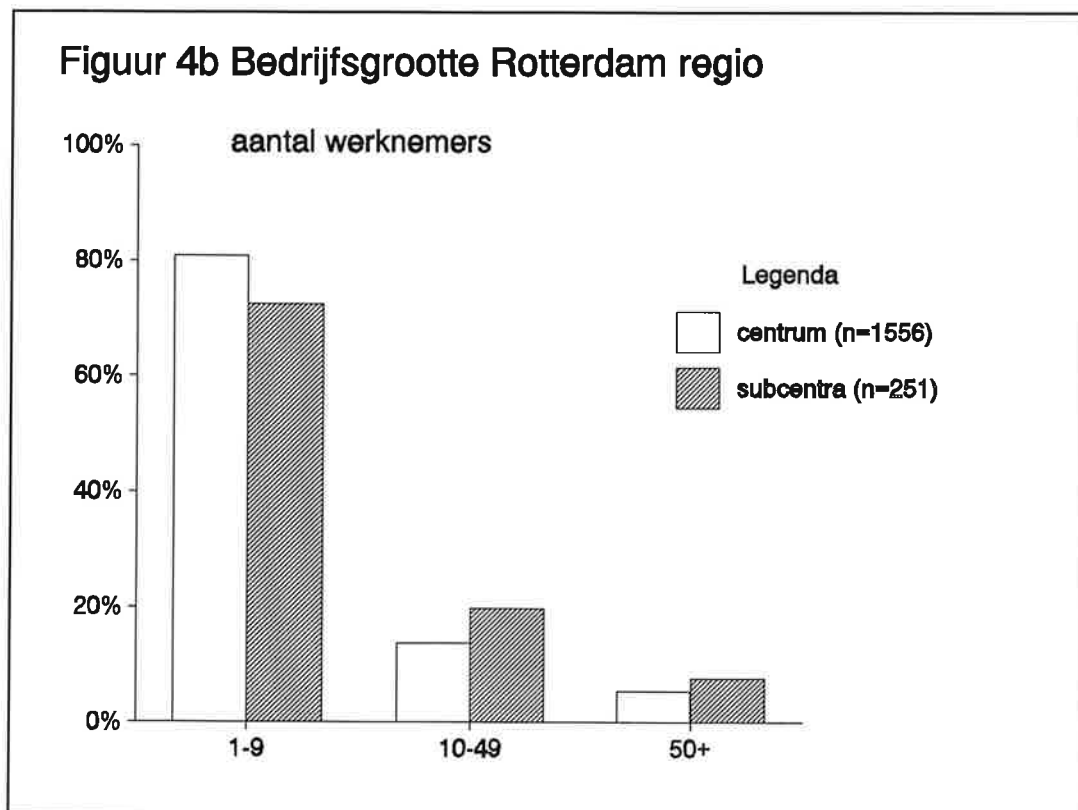
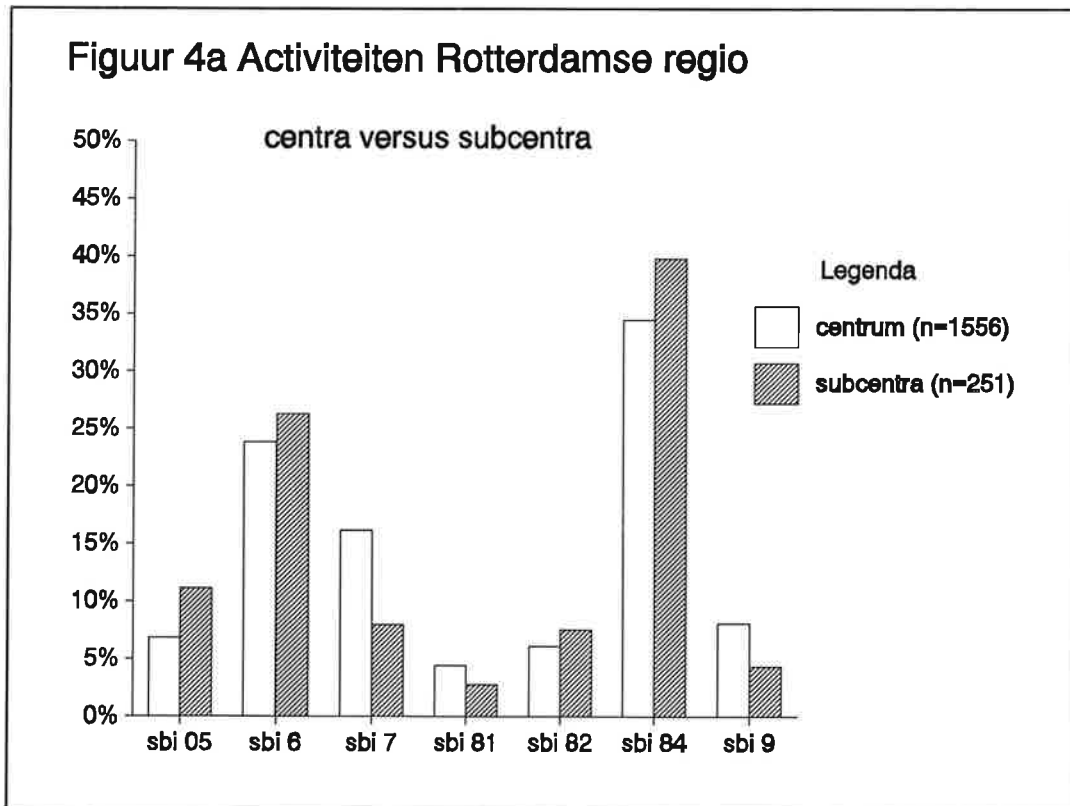


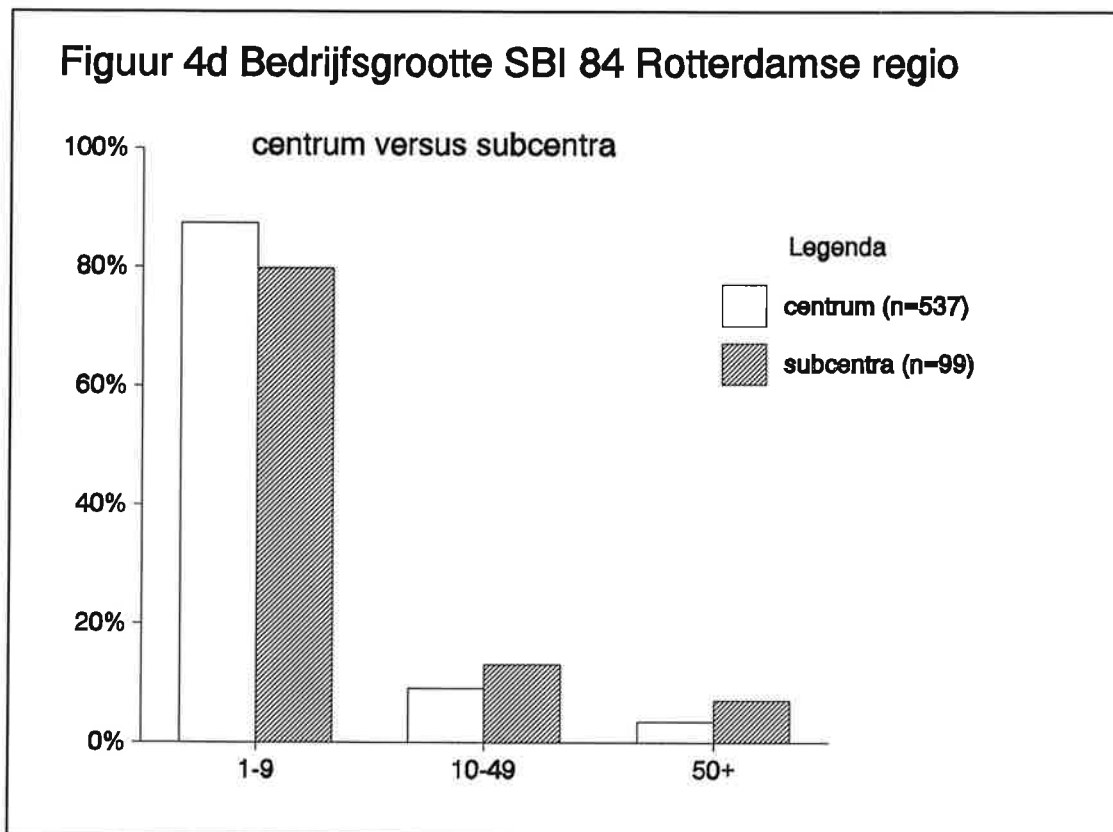
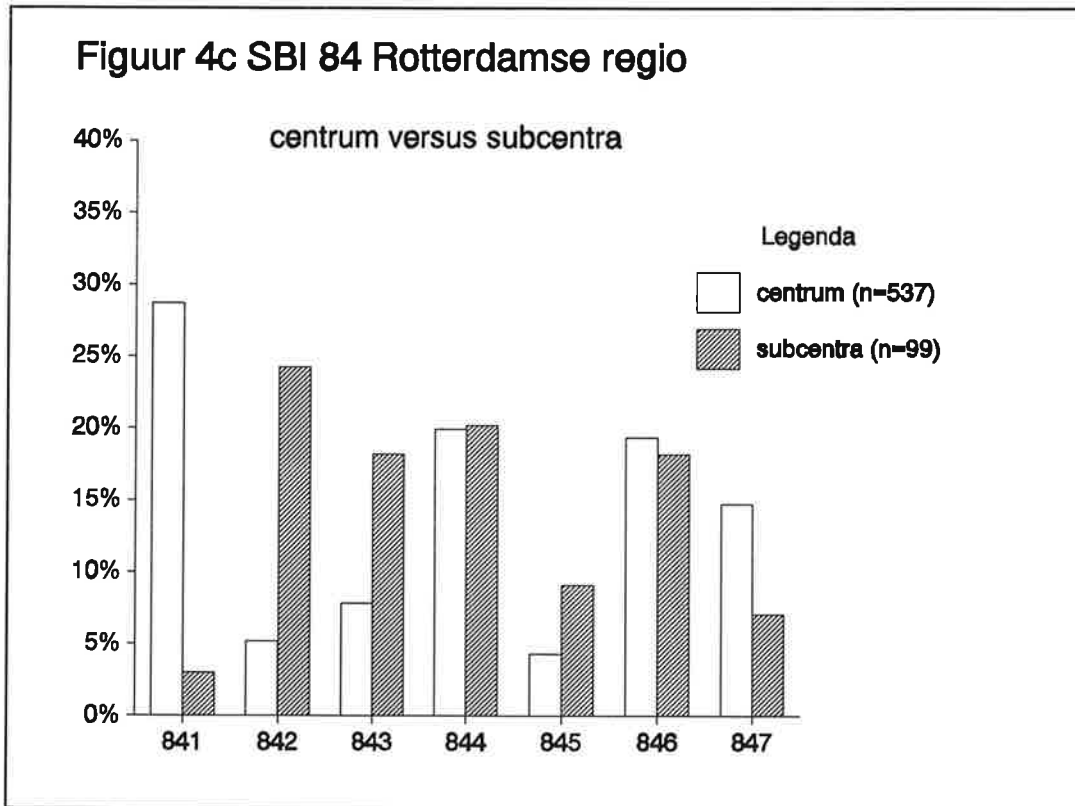


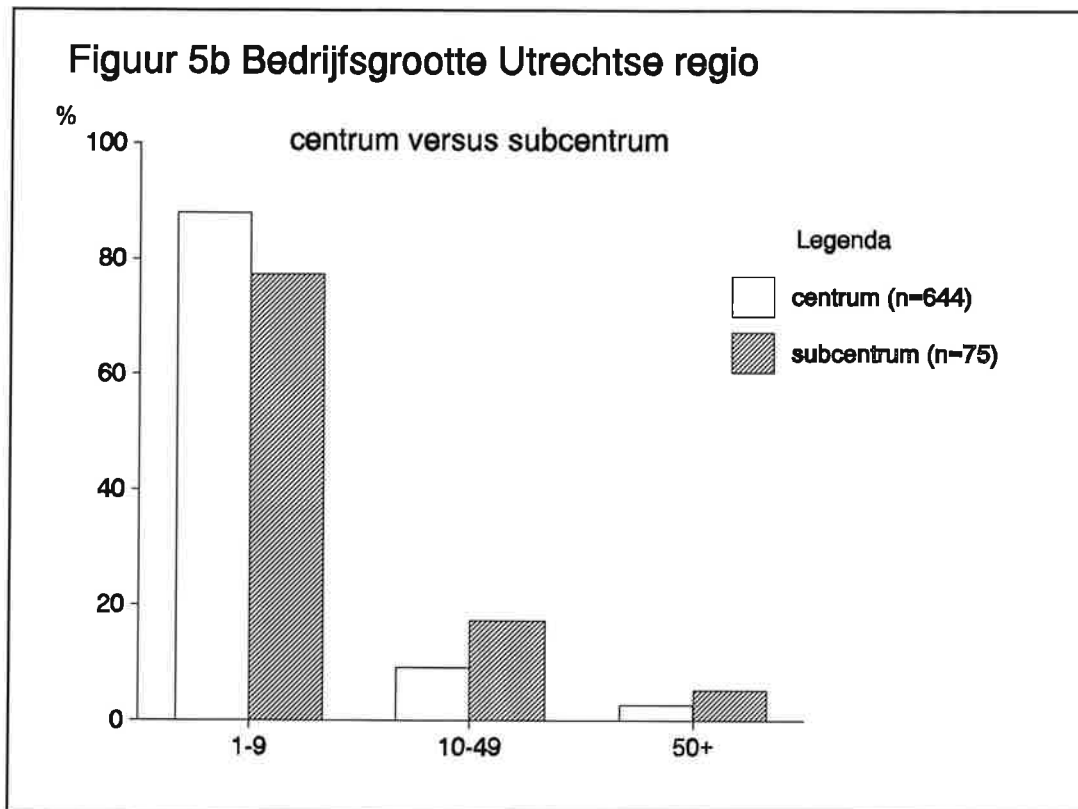
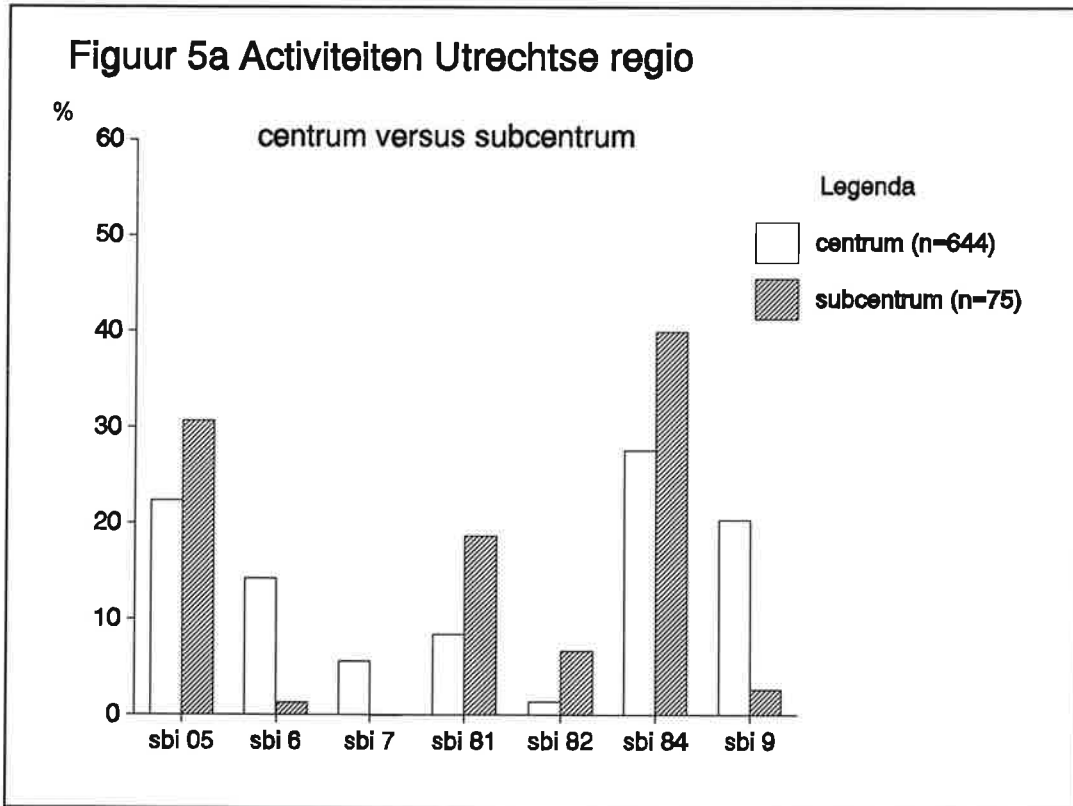


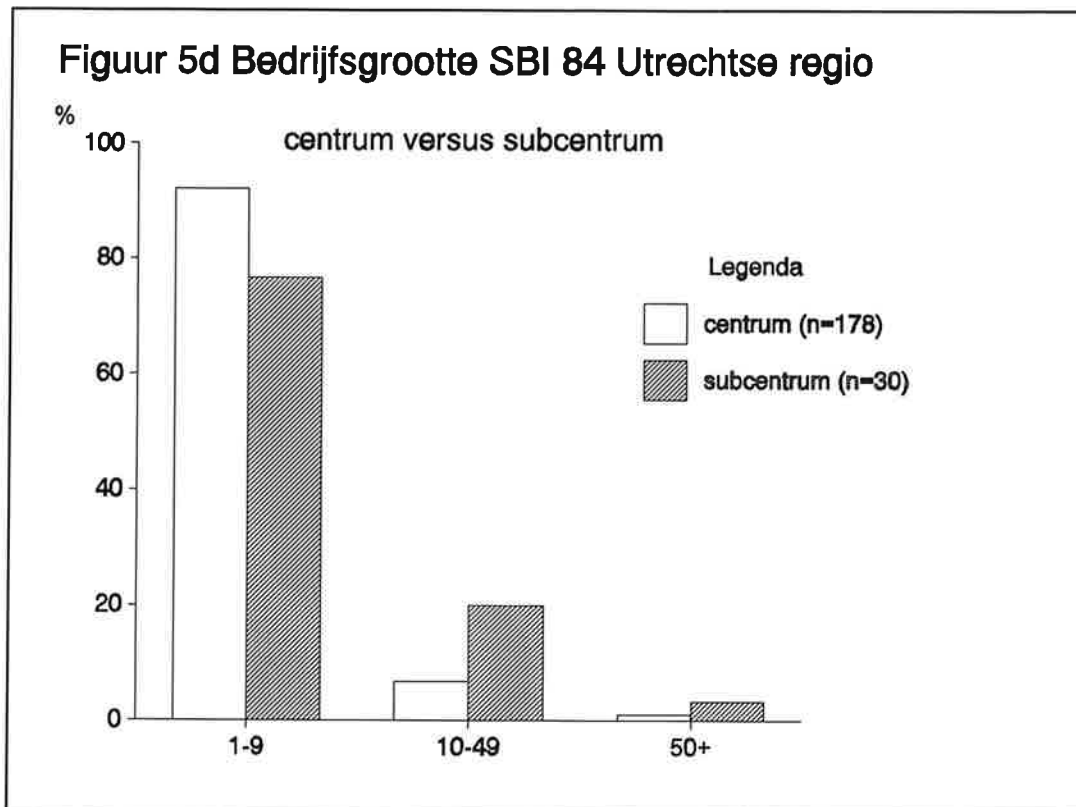
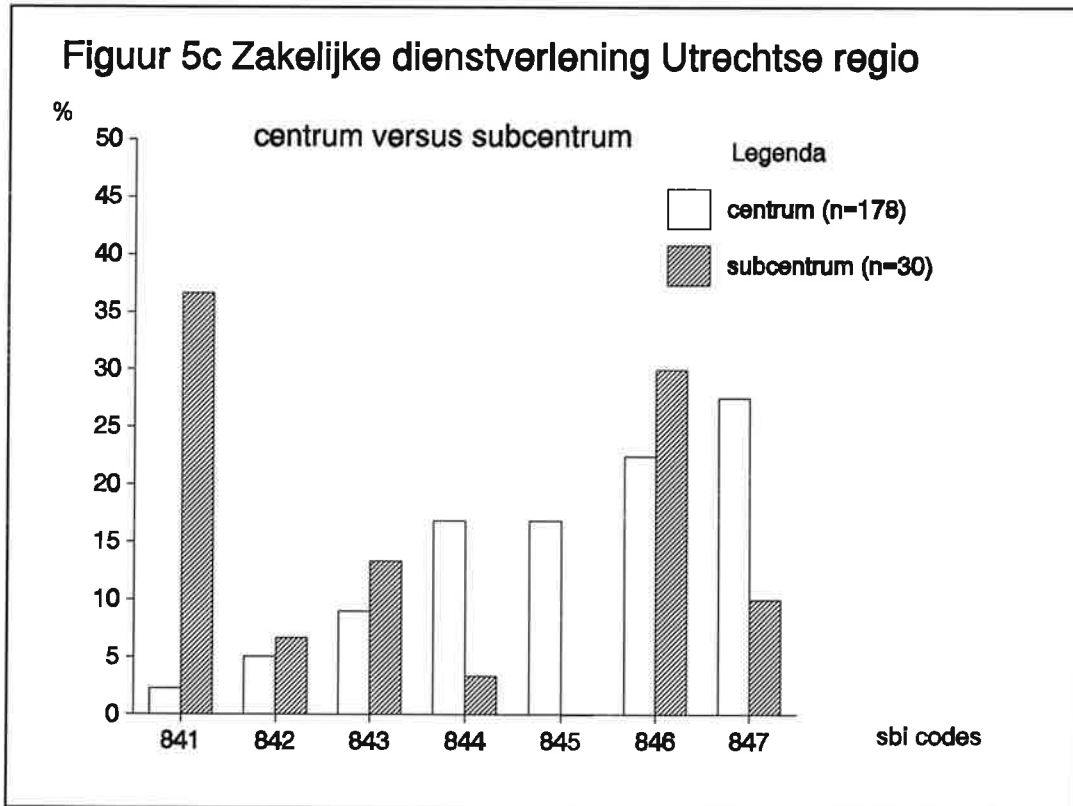


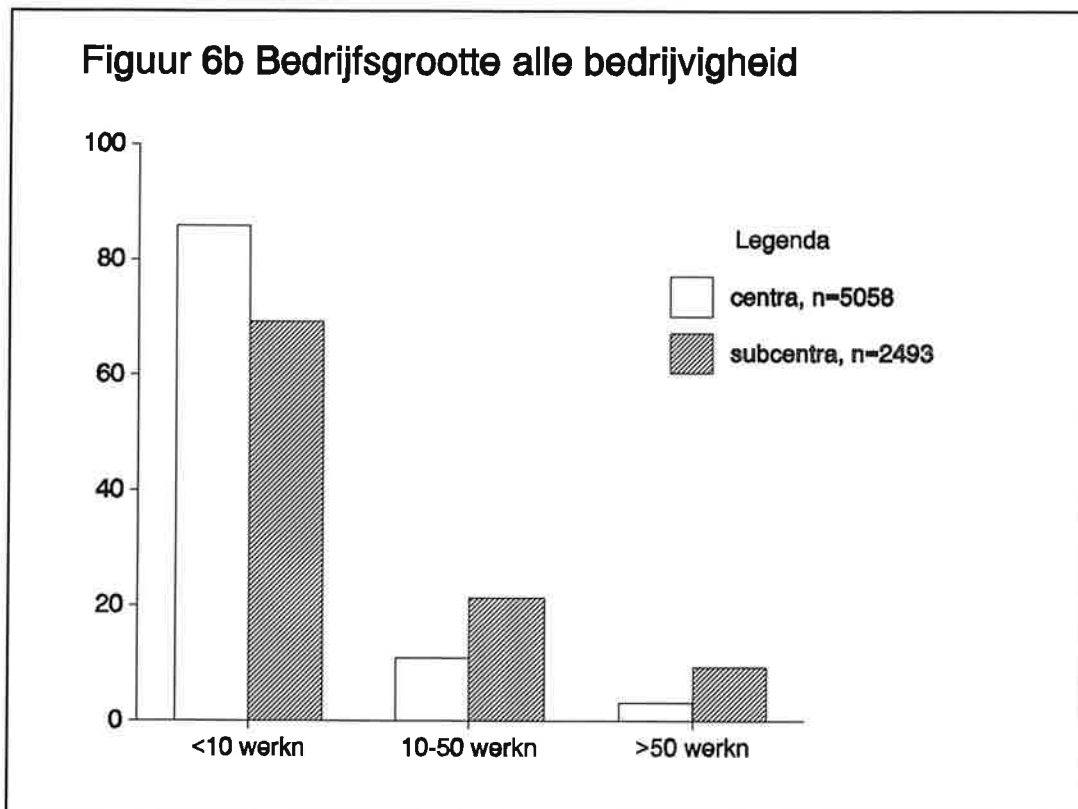
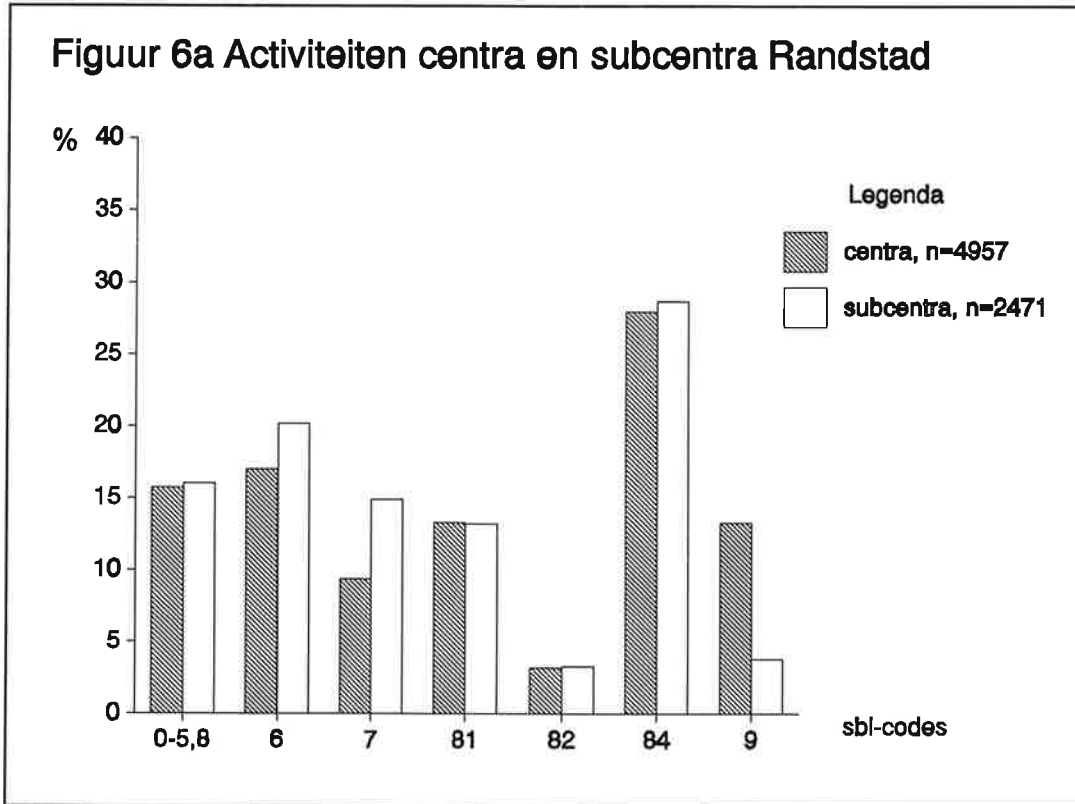


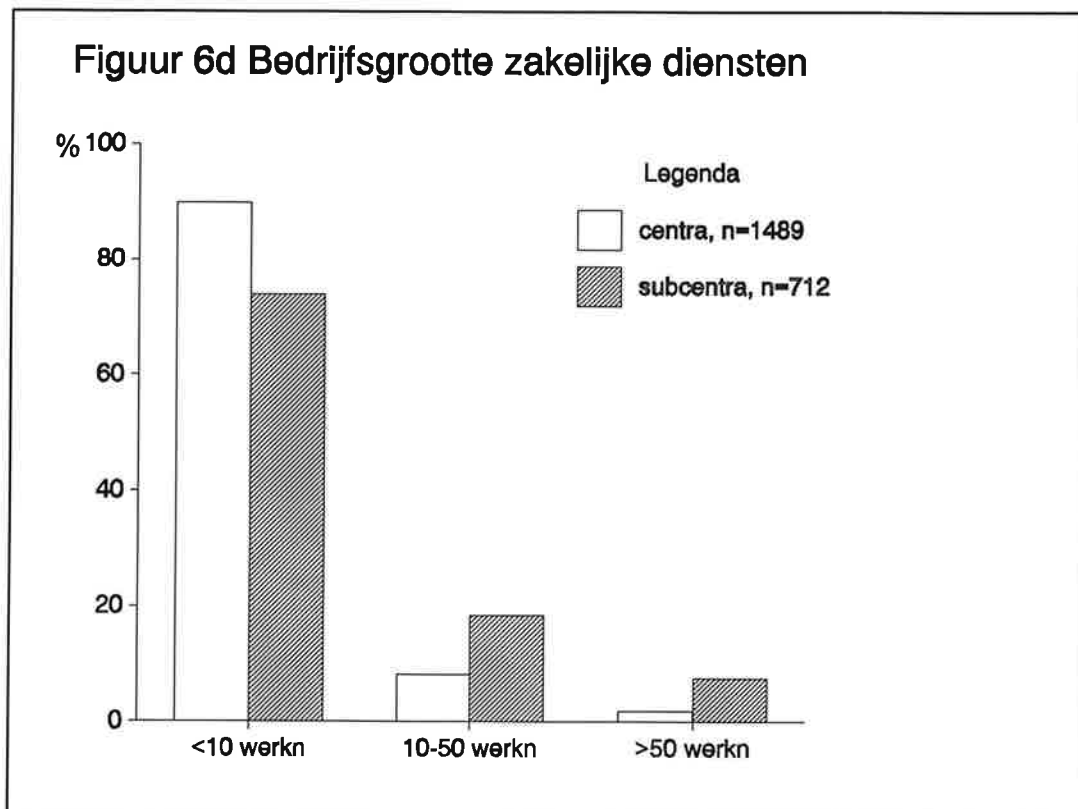
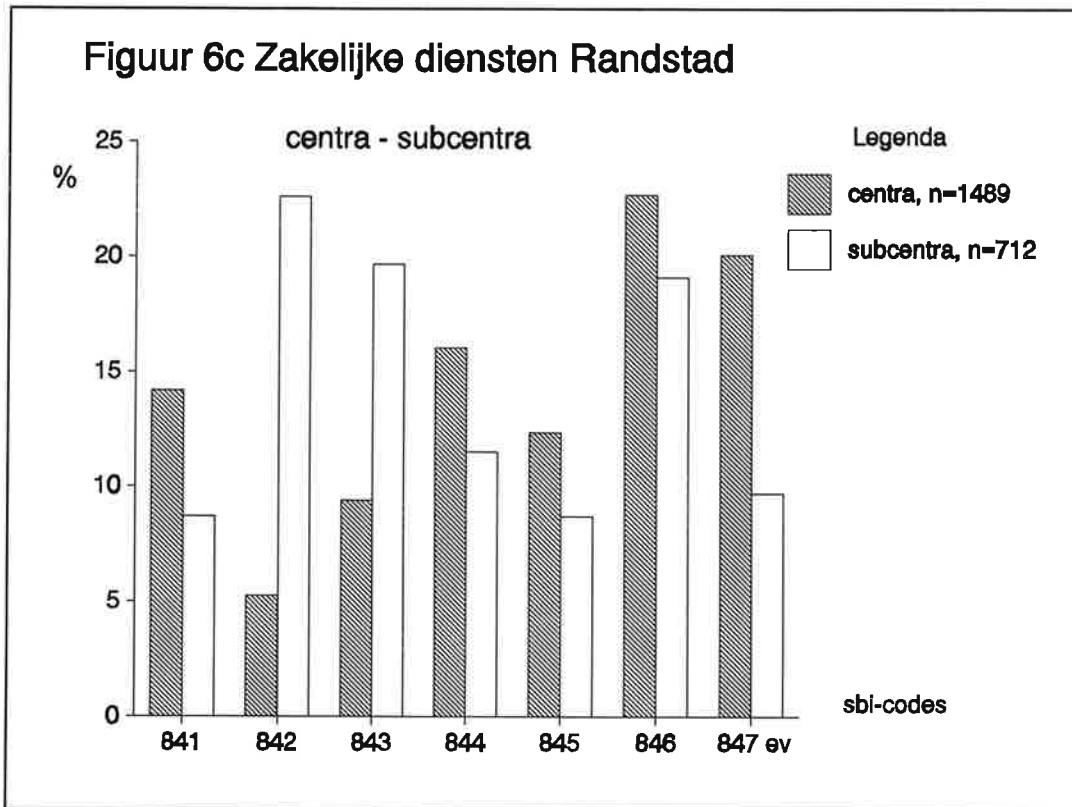


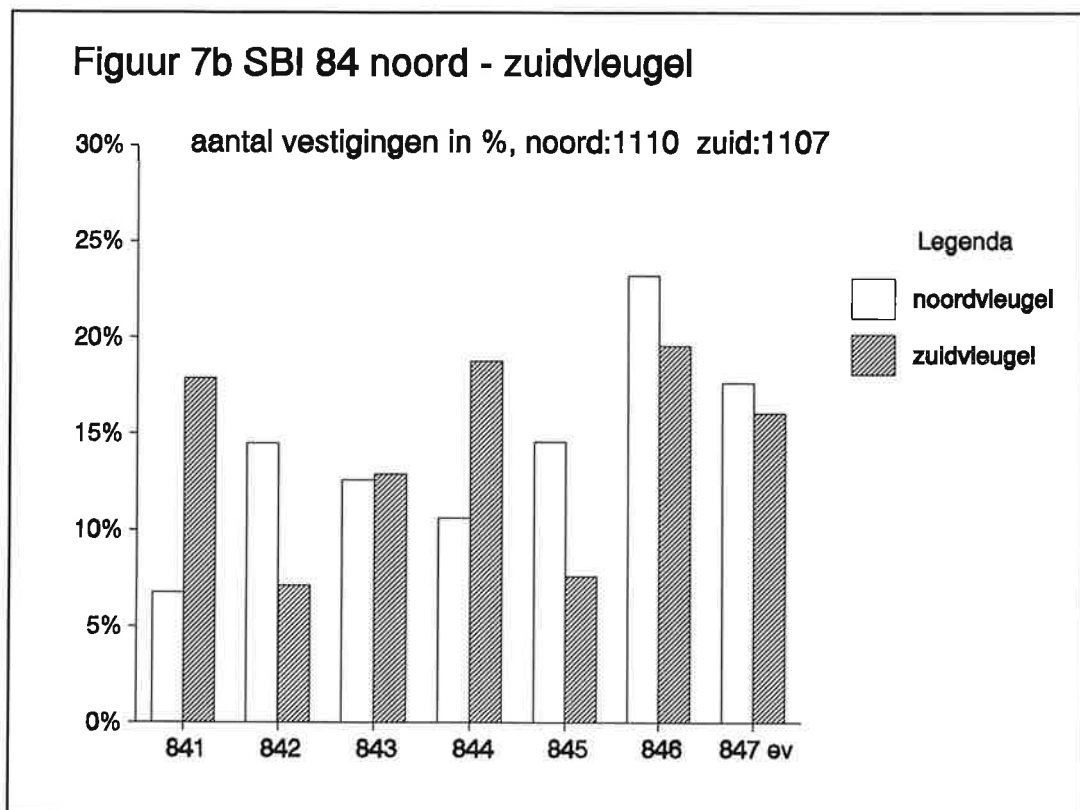
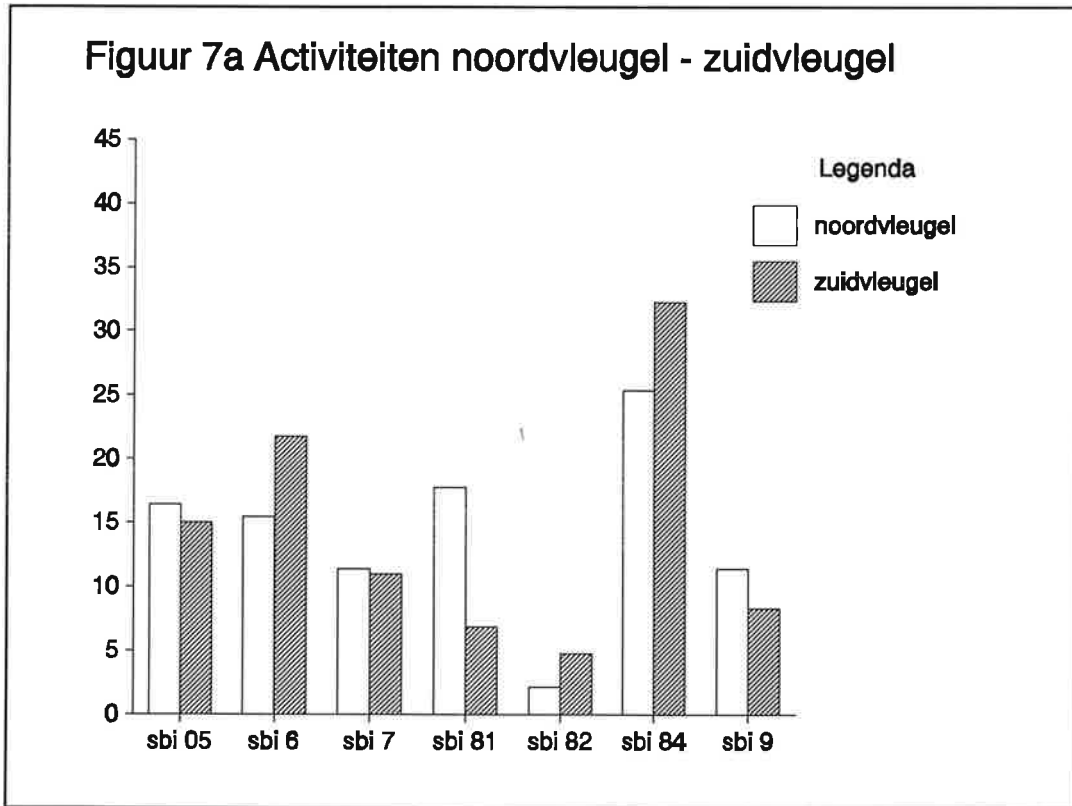






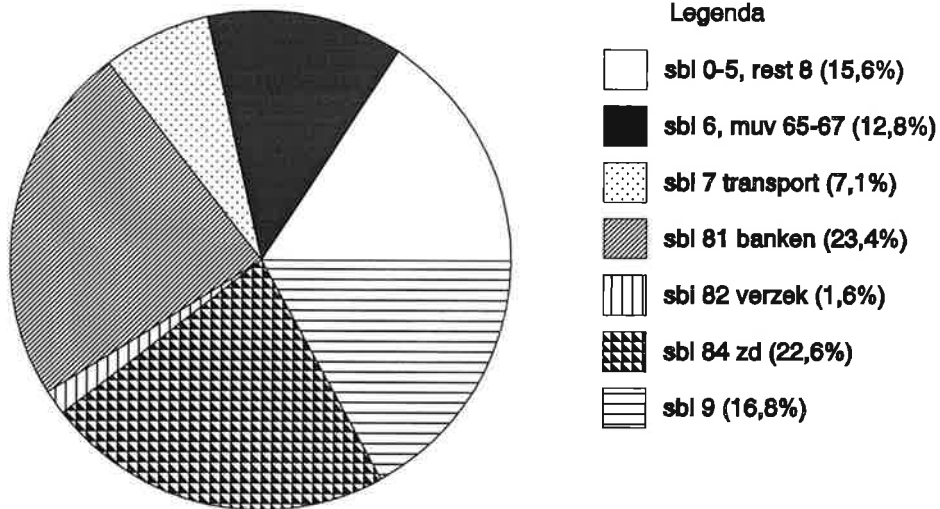






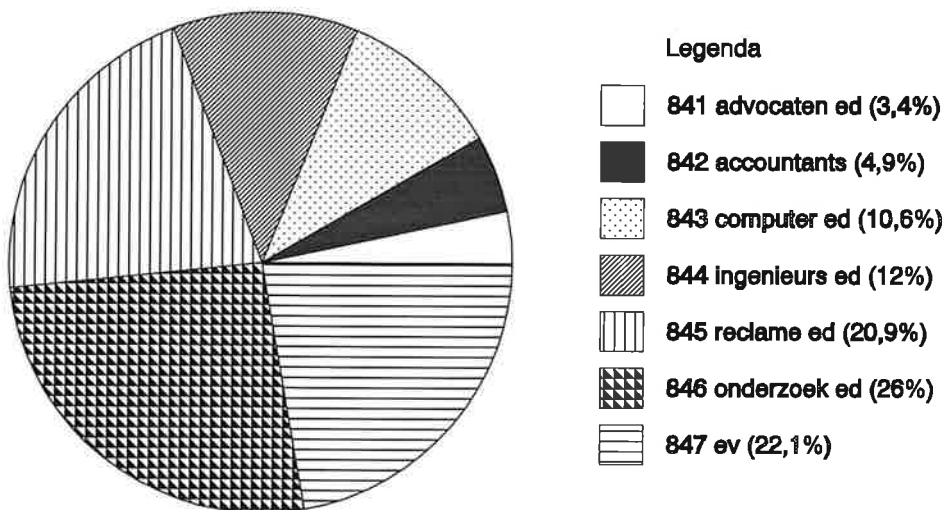
Figuur 8a Activiteiten Amsterdam-Centrum

aantal vestigingen in %, n = 1800



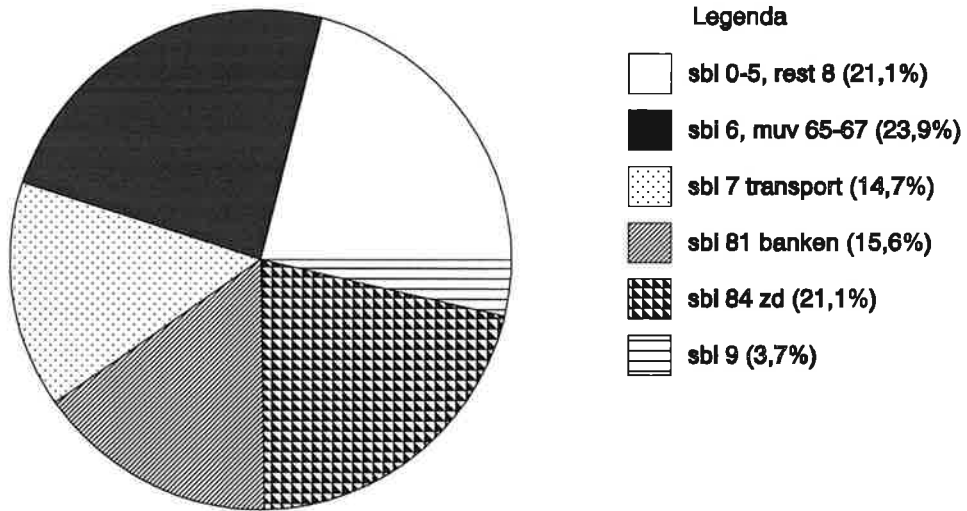
Figuur 8b SBI 84 Amsterdam-Centrum

aantal vestigingen in %, n = 407



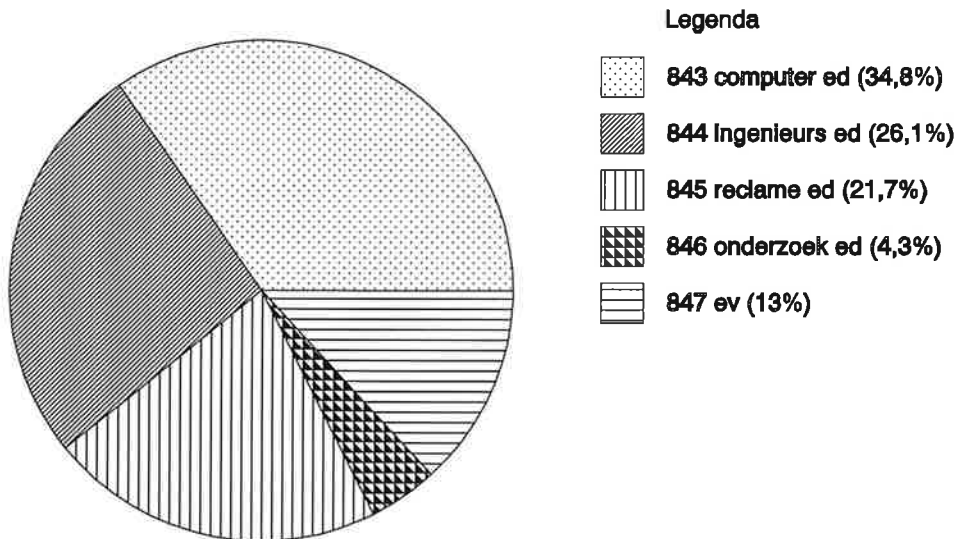
Figuur 9a Activiteiten Amsterdam-Teleport

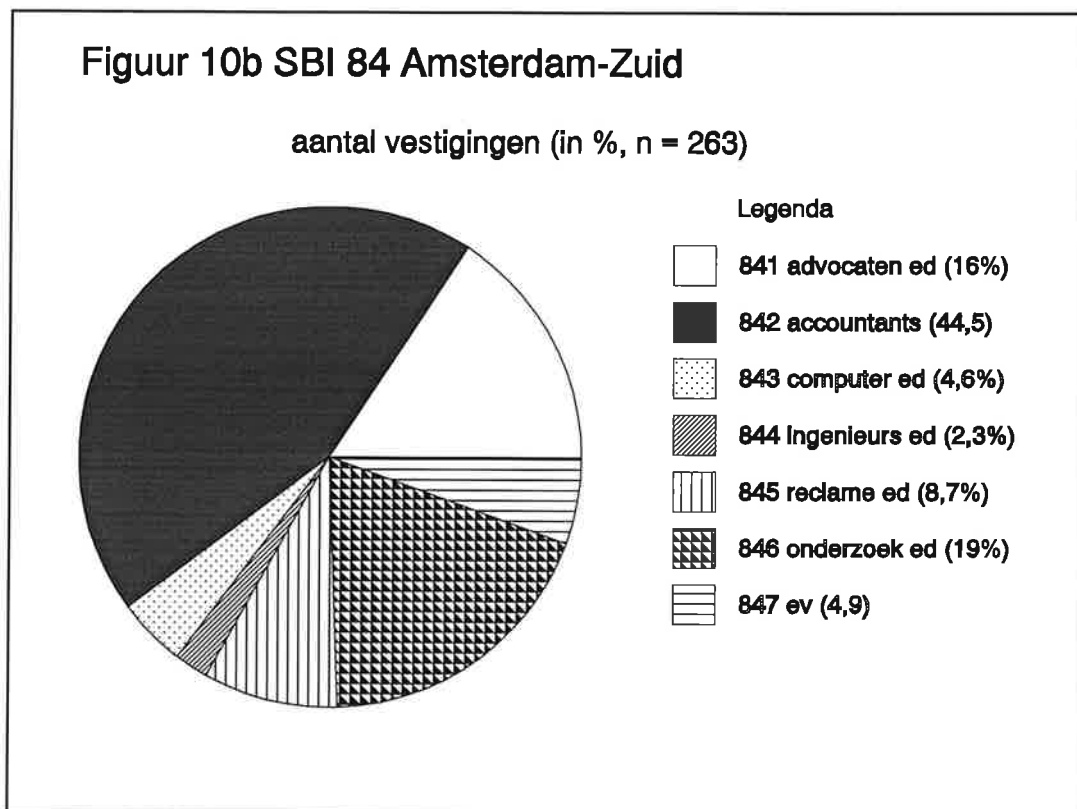
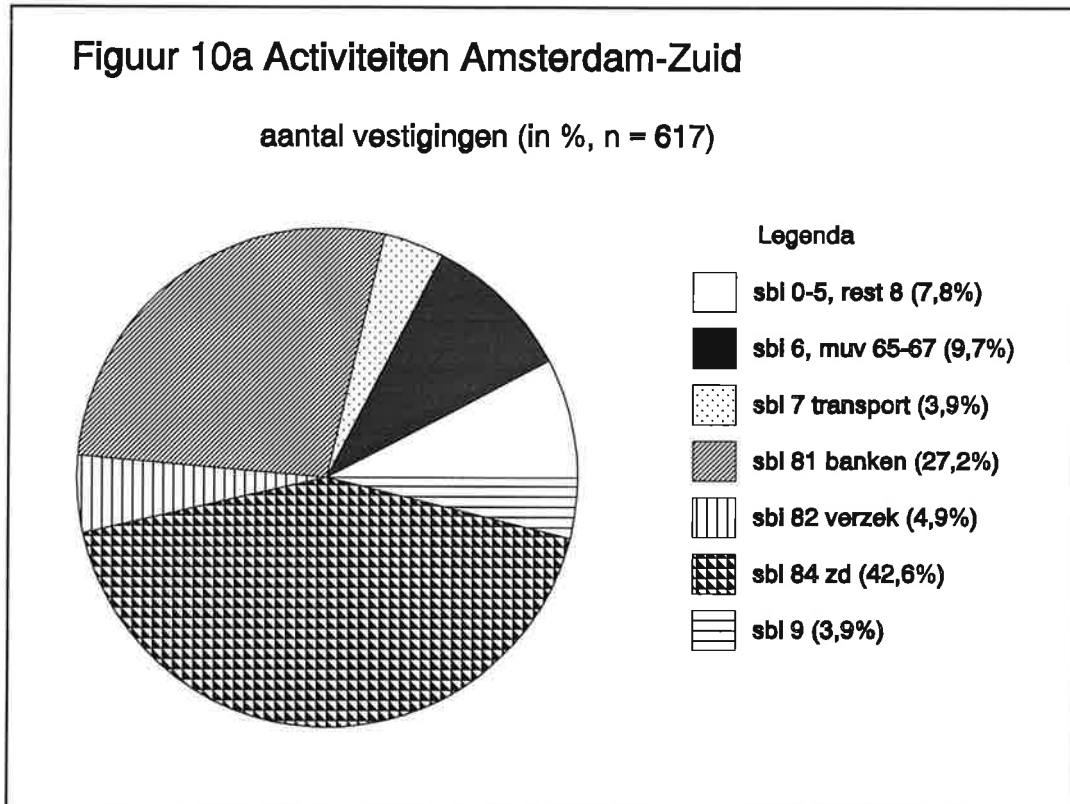
aantal vestigingen in %, n = 109



Figuur 9b SBI 84 Amsterdam-Teleport

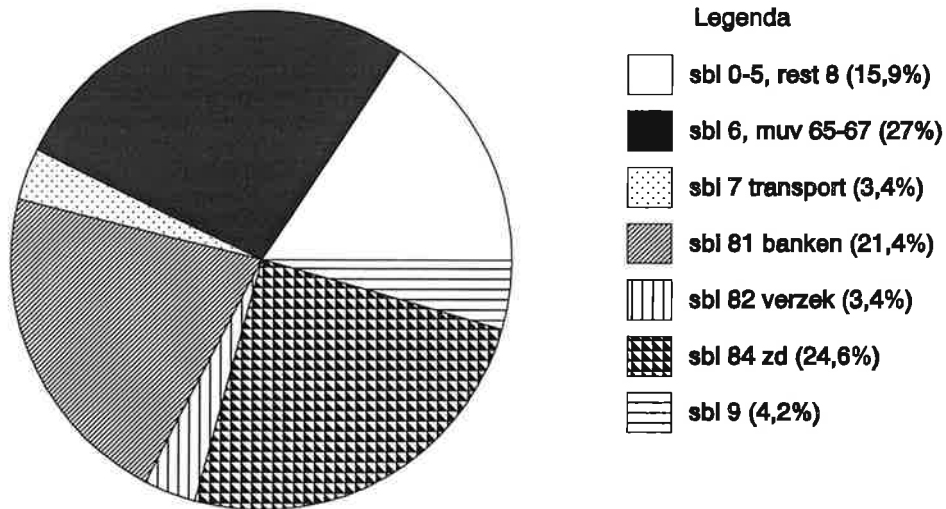
aantal vestigingen (in %, n = 23)





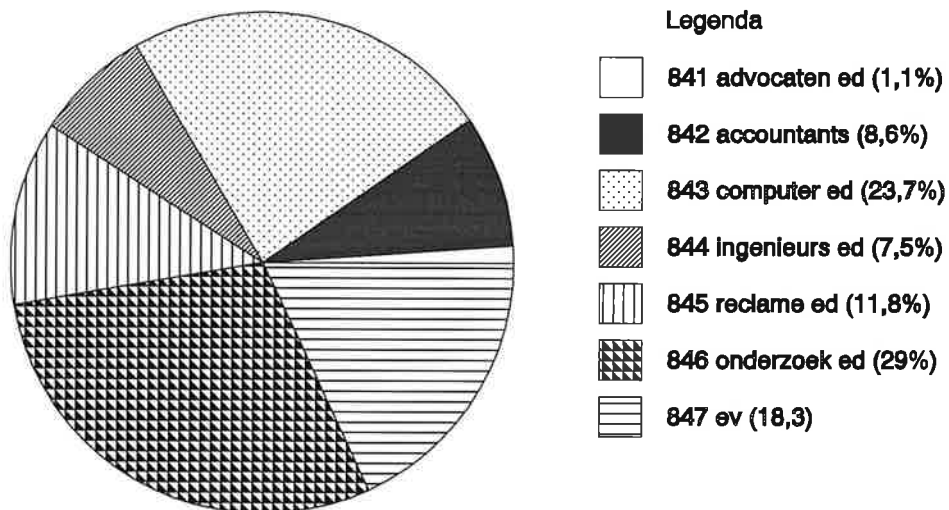
Figuur 11a Activiteiten Amsterdam-Zuidoost

aantal vestigingen (in %, n = 378)



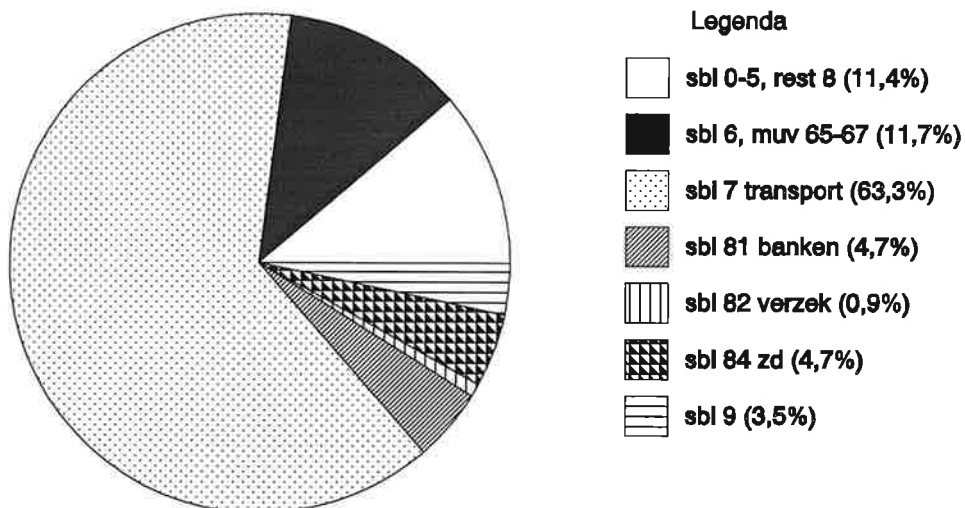
Figuur 11b SBI 84 Amsterdam-Zuidoost

aantal vestigingen (in %, n = 93)



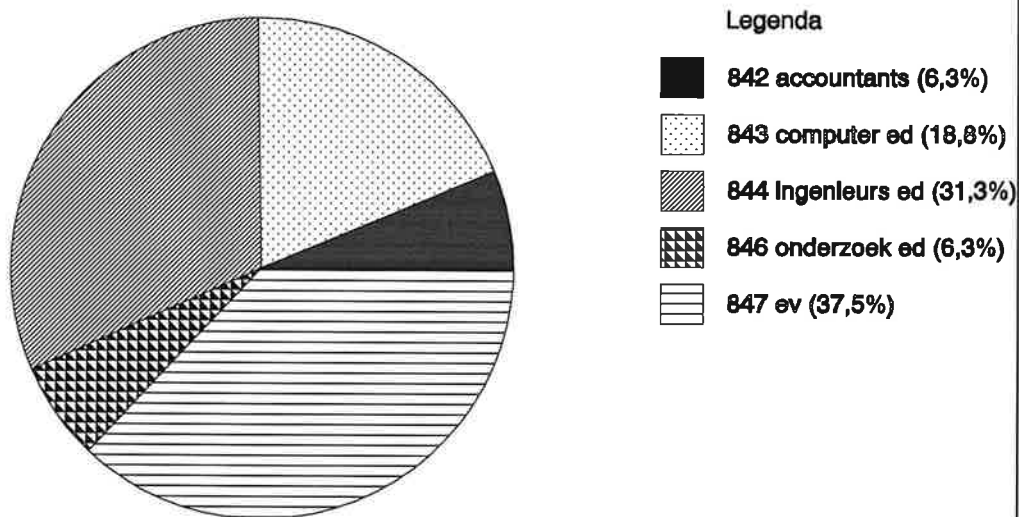
Figuur 12a Activiteiten Schiphol

aantal vestigingen (in %, n = 347)



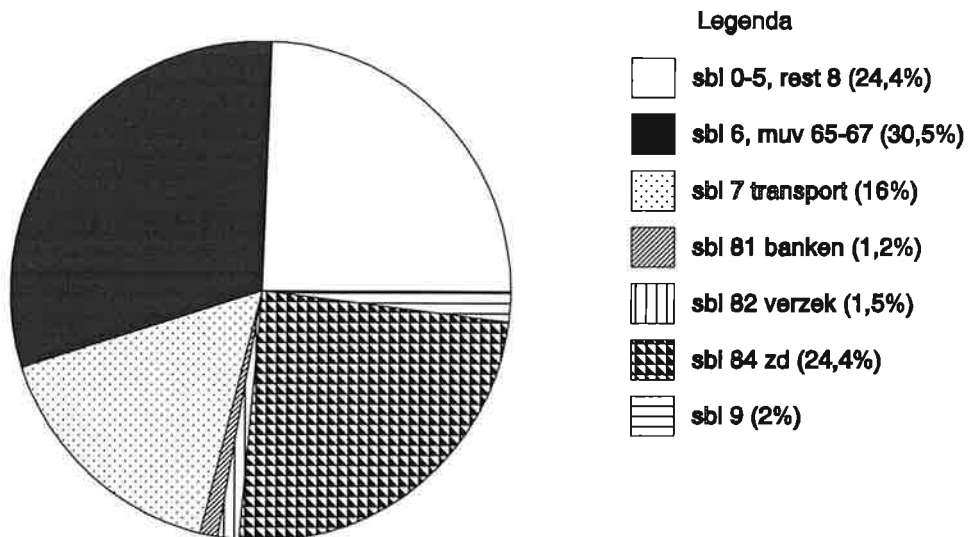
Figuur 12b Zakelijke dienstverlening Schiphol

aantal vestigingen in %, n = 16



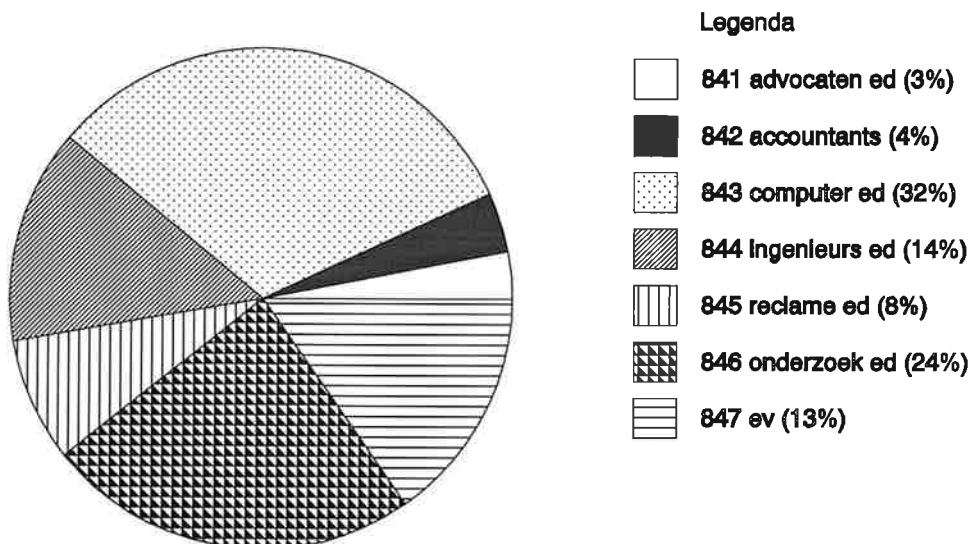
Figuur 13a Activiteiten Hoofddorp-Beukenhorst

aantal vestigingen in %, n = 406



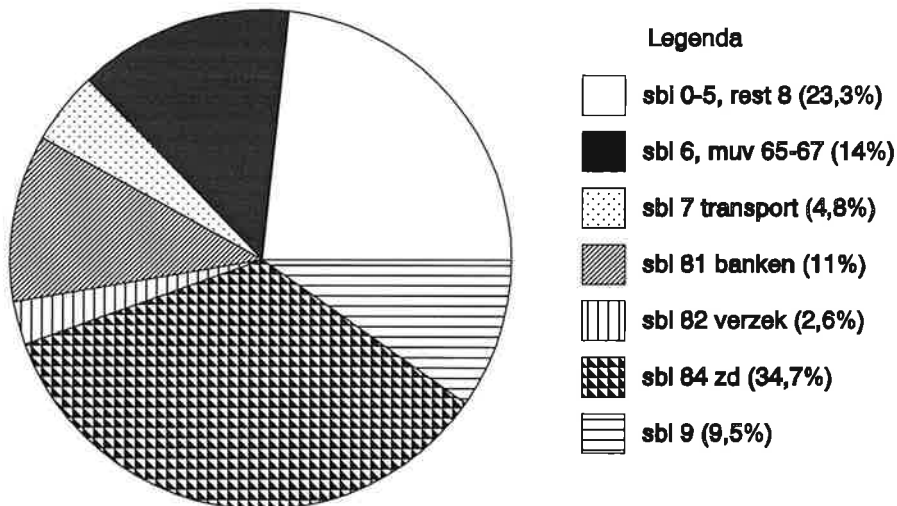
Figuur 13b Zakelijke dienstverlening Hoofddorp-Beukenhorst

aantal vestigingen in %, n = 100



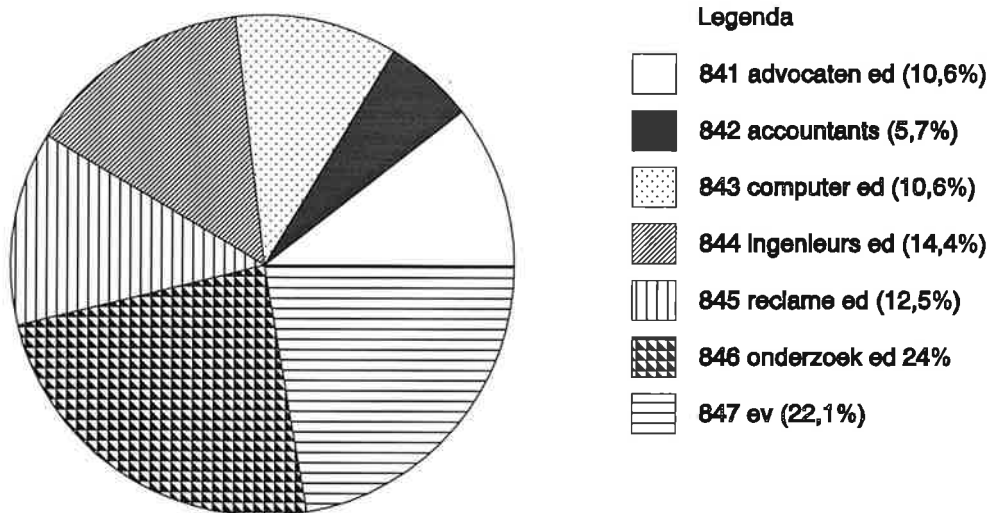
Figuur 14a Activiteiten Den Haag-centrum

aantal vestigingen in %, n = 1058



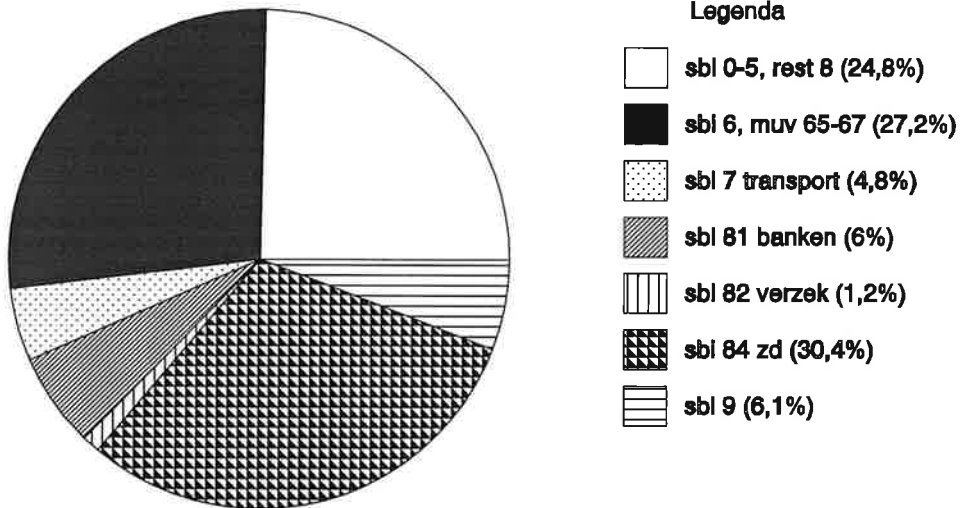
Figuur 14b SBI 84 Den Haag-Centrum

aantal vestigingen in %, n = 367



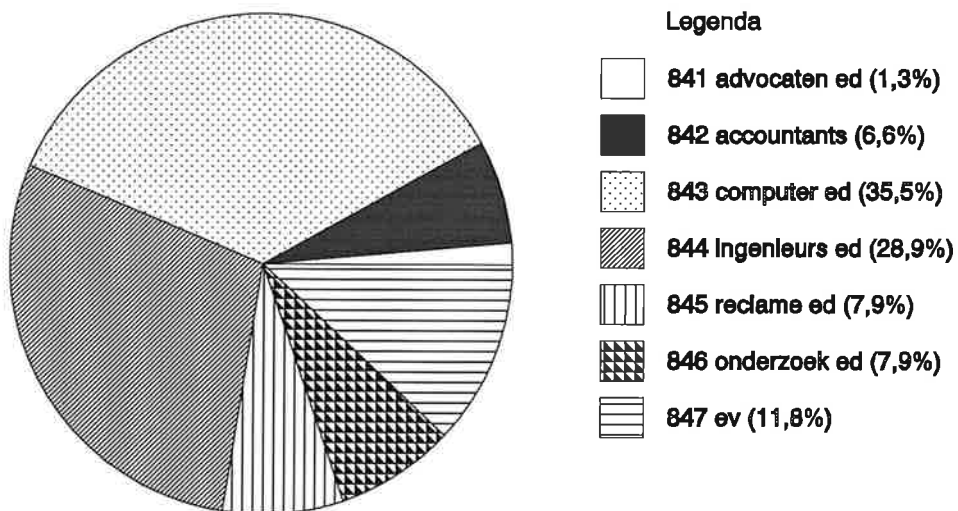
Figuur 15a Activiteiten Rijswijk-Plaspoelpolder

aantal vestigingen in %, n = 250



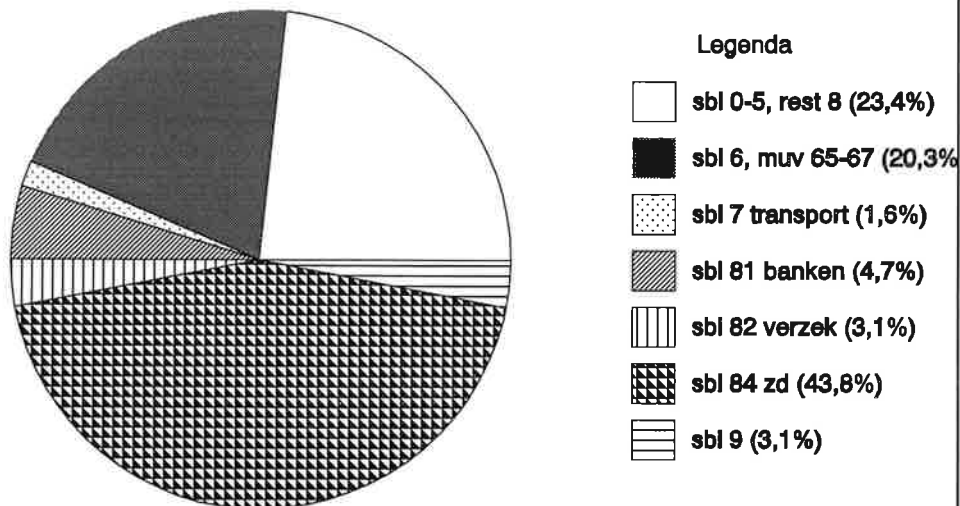
Figuur 15b SBI 84 Rijswijk-Plaspoelpolder

aantal vestigingen (in %, n = 76)



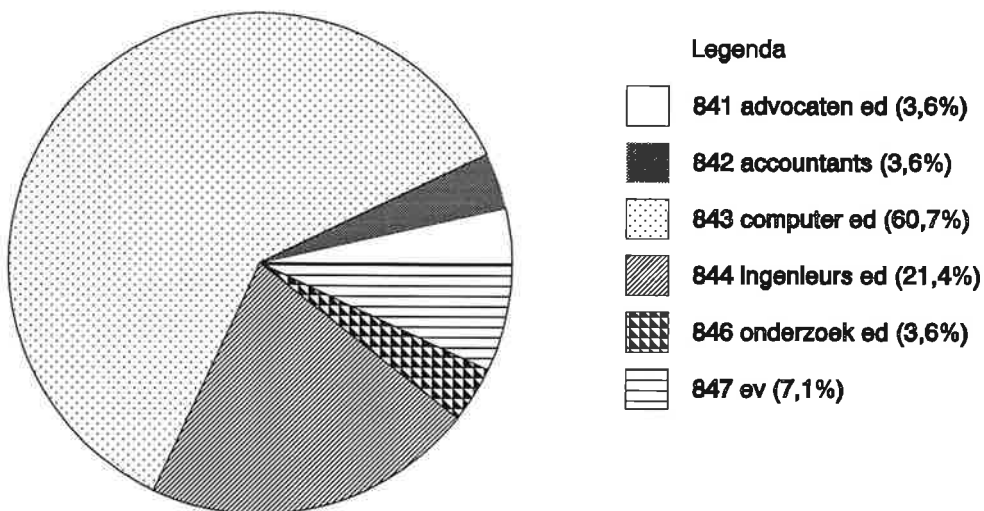
Figuur 16a Activiteiten Zoetermeer-rokkeveen

aantal vestigingen in %, n = 64



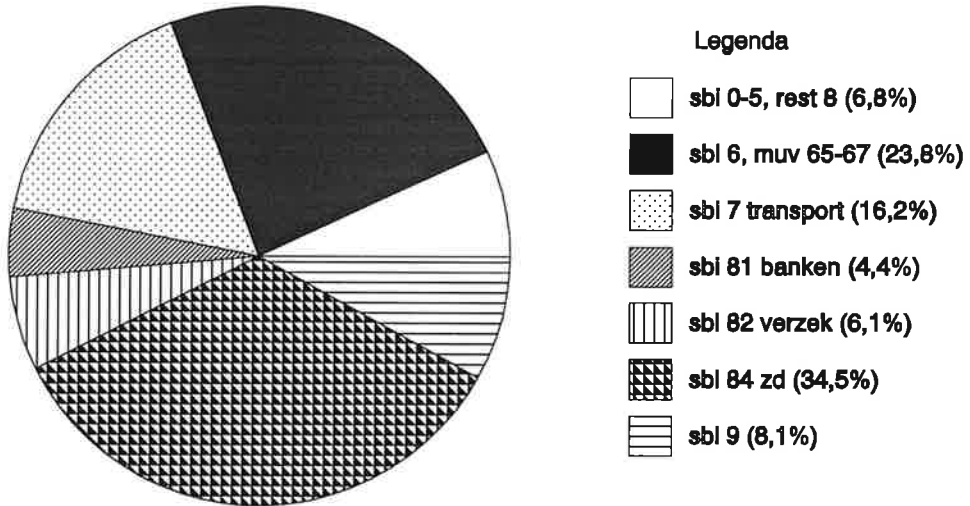
Figuur 16b SBI 84 Zoetermeer-rokkeveen

aantal vestigingen in %, n = 28



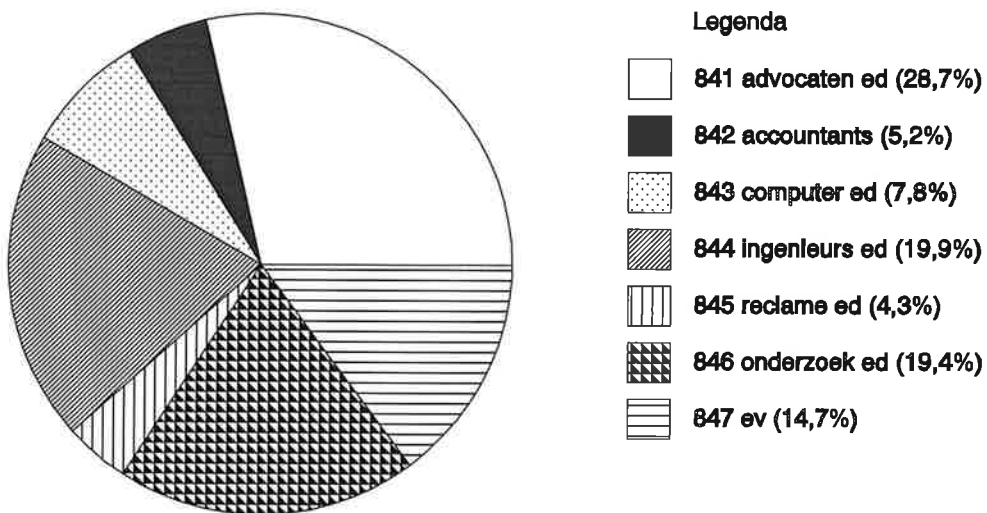
Figuur 17a Activiteiten Rotterdam-centrum

aantal vestigingen in %, n = 1556



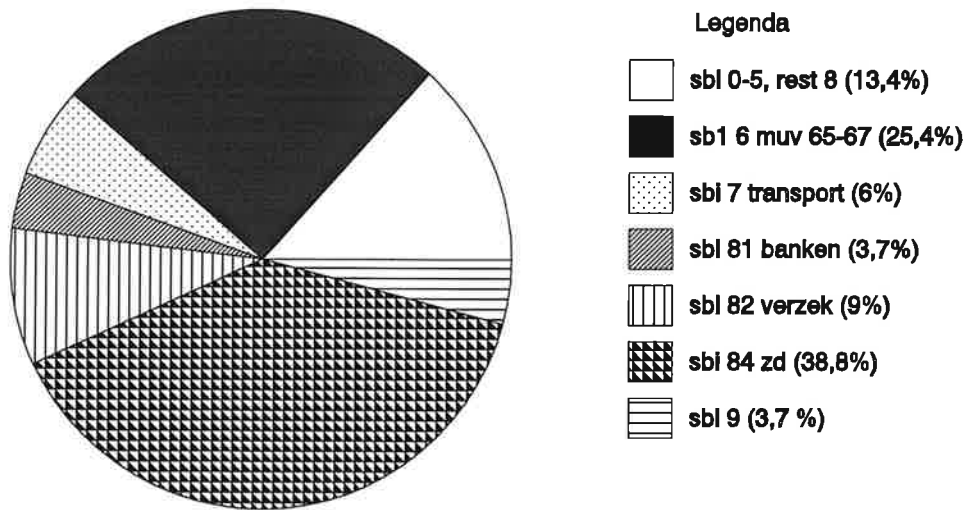
Figuur 17b SBI 84 Rotterdam-centrum

aantal vestigingen in %, n = 537



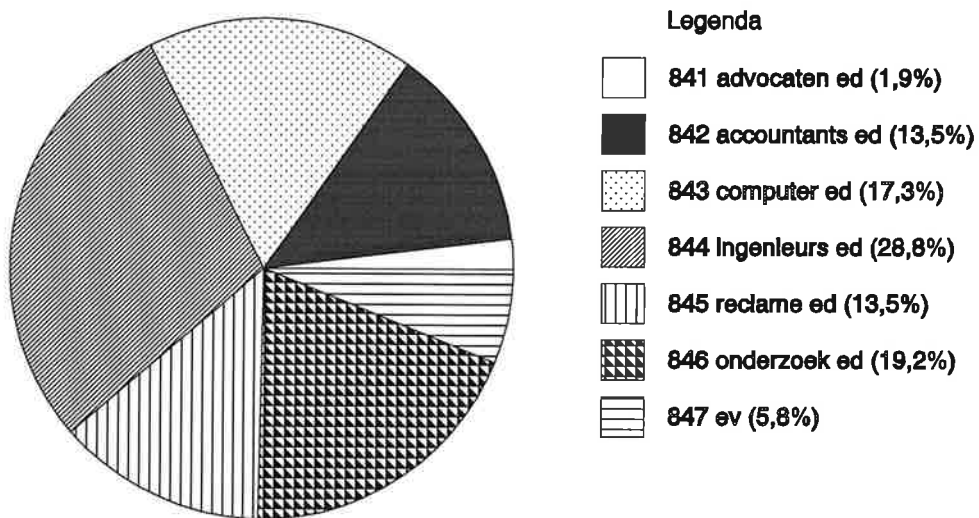
Figuur 18a Activiteiten Rotterdam-brainpark/rivium

aantal vestigingen in %, n = 134



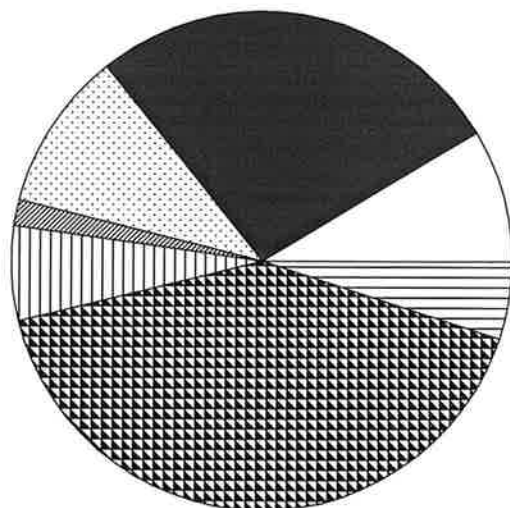
Figuur 18b SBI 84 Rotterdam-brainpark/rivium

aantal vestigingen in %, n = 52



Figuur 19a Activiteiten Rotterdam-alexanderpolder

aantal vestigingen in %, n = 117

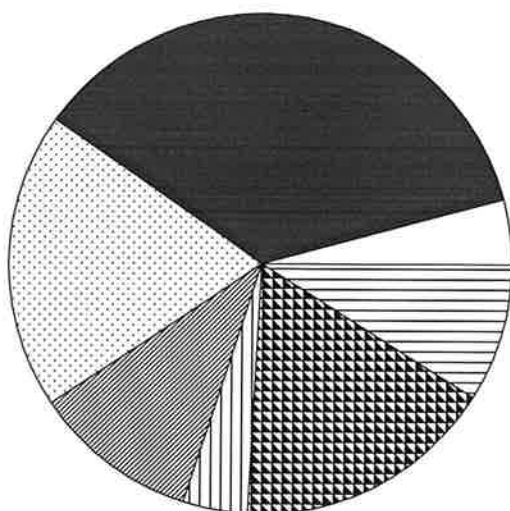


Legenda

- sbi 0-5, rest 8 (8,5%)
- sbi 6 muv 65-67 (27,4%)
- sbi 7 transport (10,3%)
- sbi 81 banken (1,7%)
- sbi 82 verzek (6%)
- sbi 84 zd (41%)
- sbi 9 overig zd (5,1%)

Figuur 19b SBI 84 Rotterdam-alexanderpolder

aantal vestigingen in %, n = 47

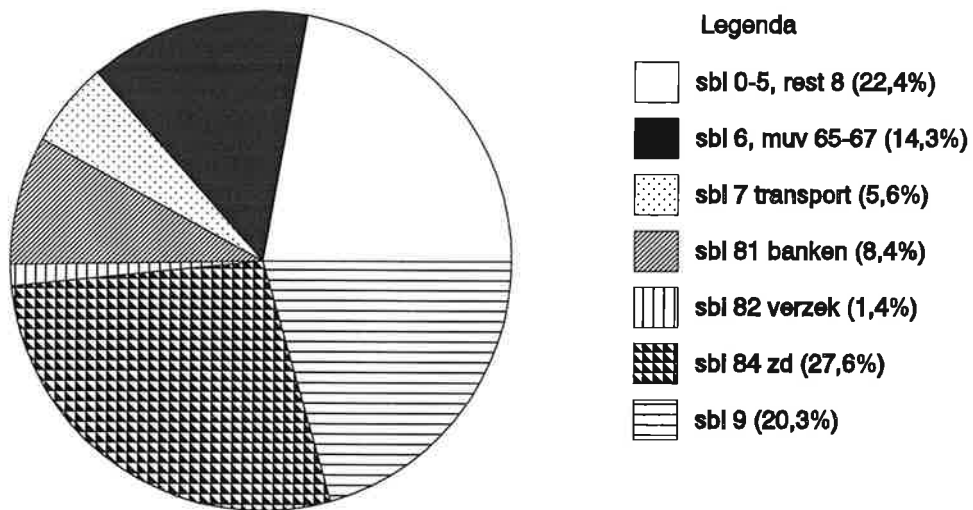


Legenda

- 841 advocaten ed (4,3%)
- 842 accountants (36,2%)
- 843 computer ed (19,1%)
- 844 Ingenieurs ed (10,6%)
- 845 reclame ed (4,3 %)
- 846 onderzoek ed (4,3%)
- 847 ev (8,5%)

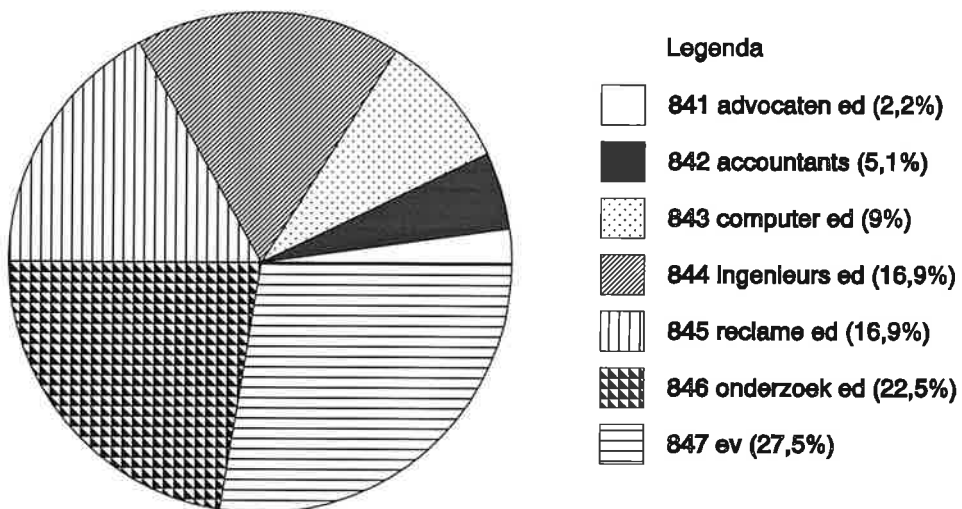
Figuur 20a Activiteiten Utrecht-centrum

aantal vestigingen in %, n = 644



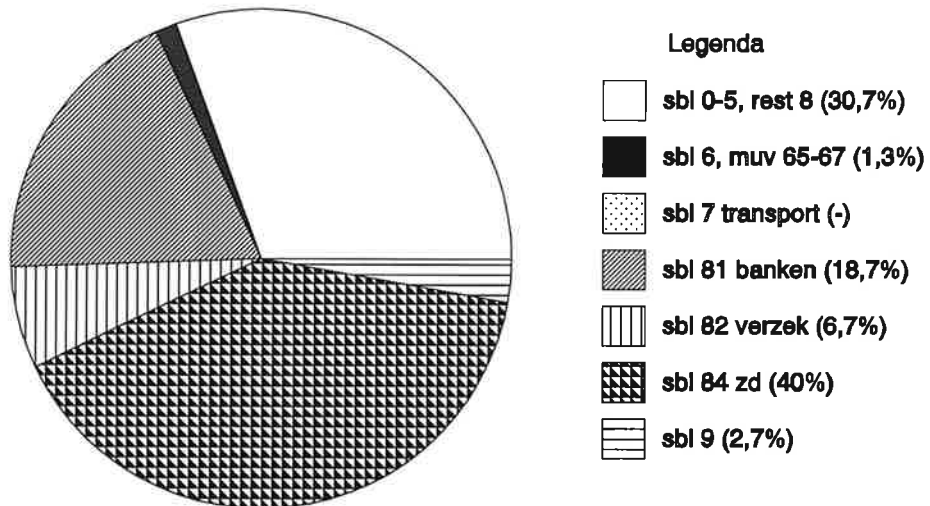
Figuur 20b SBI 84 Utrecht-centrum

aantal vestigingen in %, n = 178



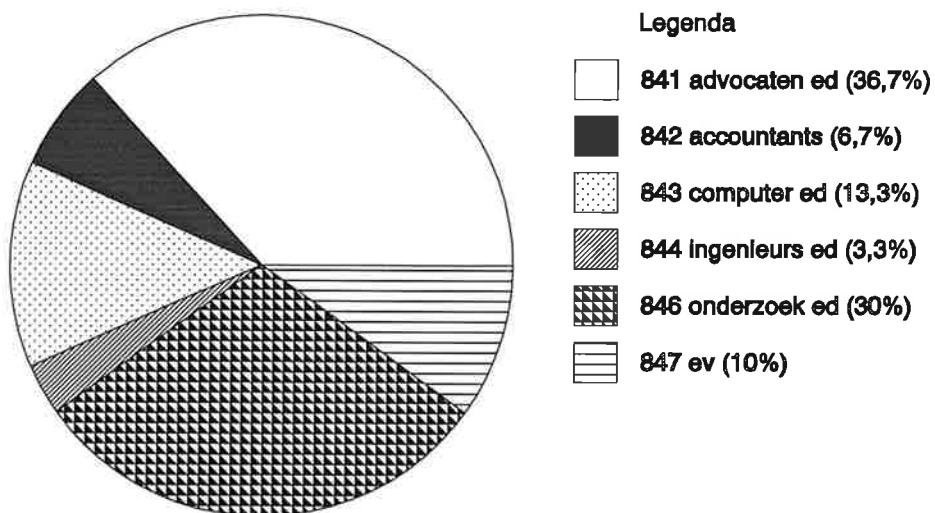
Figuur 21a Activiteiten Utrecht-rijnsweerd

aantal vestigingen in %, n = 75



Figuur 21b SBI 84 Utrecht-rijnsweerd

aantal vestigingen in %, n = 30



Bijlage 4 Literatuur

- Alexander, I. (1978), Office decentralisation in Sydney, *Town Planning Review*, 49, 402-16.
- Alexander, I. (1979), *Office location and public policy*, Longman:London.
- Archer, W.R., M.T. Smith, D.H. Gatzlaff (1990), The Role of Visual Presence in the Urban Office Location and Office Market Behavior, in: Kapplin, S.D. & A.L. Schwartz jr (eds.) (1990), *Research in Real Estate. A Research Annual*, volume 3, Greenwich, Conn.: Jai Press Inc.
- Archer, W.R. & M.T. Smith (1993), Why do suburban offices cluster, in: *Geographical Analysis*, Vol. 25, no. 1, jan 1993, pp.53-64.
- Armstrong, R.B. (1972), *The Office Industry: Patterns of Growth and Location*, Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Bakker, R. (1992), Gereedschap voor publiek-private samenwerking, *ESB* 8-7, pp. 676-678.
- Bierman M. & M.J. Dijst (1989), Stedelijke Systemen en Infrastructuur, *Stedebouw en Volkshuisvesting*, april, pp.18-21.
- Blakely, E (1987), Developing the Biotechnology Industry; a case study of regional industrial planning in the San Fransisco Bay Area, In: *Built Environment* 13,3.
- Blumenfeld, H. (1964), Criteria for Urban Form, in: *Internal Structure of the City*, edited by L.S. Bourne, New York: Oxford University Press.
- Bongenaar, A. (1990), Tokio in de 21ste eeuw. Concentratie of spreiding, langs ringen of radialen, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam, Amsterdamse Geografische Studies 26.
- Bongenaar, A. & R.T. Lie (1991), Naar Hoogwaardige Kantorenlocaties, in: *Economisch Statistische Berichten* nr. 3820, pp. 792-796.
- Bongenaar, A. & R.T. Lie (1993), *Locatievoorkeuren internationale kantorenmarkten*, Amsterdam: Grondbedrijf Amsterdam.
- Bongenaar, A. & C. Maat (1993), Locatiebeleid directer koppelen aan vraaggegevens, in: *BOUW*, nr. 25, 24-12, pp:26-27.
- Boon, Yu Lai (1987), Impact of MRT on Property Values, *Unibeam* vol. XVI, pp. 92-109.
- Boyce, R.R. (ed.) (1980), *Geography as Spatial Interaction*, Seattle: University of Washington Press.
- Brouwer, H.J. (1994), *Kantorenmarkt en stadsstructuur*, Amsterdam:Rodopi.
- Brouwer, H.J. (1994b), Locatietheorie voor kantoren toe aan een grondige herziening, in : *Rooilijn* nr. 94/7, pp.292-296.
- Burgess, E (1925), *The City*, Chicago: University of Chicago Press.
- Carn, N.G. (1988), *Real Estate Market Analysis: Techniques and Applications*, Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.
- Chaplin, S. (1965), *Urban Land Use Planning*, University of Illinois Press, 1965.
- Chapman, K. & D. Walker (1987), *Indistrila Location: principles and policies*, Oxford: Basil Blackwell.
- Christaller, W. (1933), *Die Zentralen Orte in Süddeutschland*, Jena en (1966) *Central Places in Southern Germany*, C.W. Baskin (vert.) Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.

- Clapp, J.M. (1993), Dynamics of office markets: empirical findings and research issues, Washington, D.C.: The Urban Institute Press.
- Cooper R, J.R. & K.L. Guntermann, (1974), Real Estate and Urban Land Analysis, Lexington Massachusetts, Toronto, London: Lexington Books/D.C. Heath and Company.
- Cowan, P. Fine, D., Ireland, D., Jordan C., Mercer, D., Sears, A. (1969), The Office - a facet of urban growth, Heinemann: London.
- Dagget, S. (1968), "The System of Alfred Weber." in: R.H.T. Smith, E.J. Taaffe, and L.J. King (eds.), Readings in Economic Geography, Skokie Ill.: Rand McNally, pp. 58-64.
- Daniels, P.W. (1975), Office Location, London: Bell.
- Daniels, P.W. (1979) (ed.), Spatial Patterns of Office Growth and Location, Chichester: Wiley.
- Daniels, P.W. (1982), Service industries: growth and location, Cambridge: Cambridge University Press.
- Daniels, P.W. (1985), Service Industries, London: Methuen & Co.
- Daniels, P.W (1991) (ed.), Services and Metropolitan Development. International Perspectives, London & New York: Routledge.
- De Boer Den Hartog Hooft (1994), Kantorenmarktrapportage Amsterdam.
- De Smidt, M & Wever E. (1991), Complexes, formations and networks, Netherlands Geographical Studies nr. 132, Utrecht: Royal Dutch Geographic Society.
- Dewulf, G. & De Jonge (1994), Toekomst van de Kantorenmarkt 1994-2015, Delft:TU.
- Dicken, P & P.E. Lloyd (1990), Location in Space: Theoretical Perspectives in Economic Geography, London: Harper & Row, Publishers, Inc.
- Drewett, R., Goddard, J. and Spence, H. (1976), What's happening in British cities? Town and Country Planning, 44, 14-24.
- Duffy, P. (1989), The Changing City, London.
- Ewers, H.J., Goddard, J.B. & H. Matzenrath (1986), The Future of the Metropolis, Berlijn: Walter de Gruyter.
- Fernie, J. (1977), Office linkages and location: an evaluation of patterns in three cities, Town Planning Review 48, pp. 79-89.
- Financial Times (1993), Where to locate, The deciding factors, 11-10.
- Fishman, R. (1987), The rise and fall of suburbia, New York: Basic Books.
- Fulton, W., (1987), Offices in the Dell. Planning 52, 7, pp:13-17.
- Gad, G.H.K. (1979), Face-to-Face Linkages and Office Decentralization Potentials: A Study of Toronto, in: Daniels, P.W. (1979), Spatial Patterns of Office Growth and Location, Chichester: Wiley, pp. 277-323.
- Garreau, J. (1991), Edge City, Life on the new frontier, New York: Doubleday.
- Goddard, J.B. (1967), "Changing Office Location Patterns within Central London", Urban Studies, Volume 4, no. 3, pp. 276-285.
- Goddard (1973), Office Linkages and Location. A Study of Communications and Spatial Patterns in Central London. Progress in PLanning, Vol. 1, Part 2, Oxford: Pergamon.

- Goddard, J.B. (1975), *Office Location in Urban and Regional Development*, Oxford: Oxford University Press.
- Gottman, J. (1970), *Urban centrality and the interweaving of quaternary activities*, *Ekistics* 129, pp. 322-331.
- Greenhut, M.L. (1956), *Plant Location in Theory and Practice*, Chapel Hill: University of North Carolina Press.
- Gregory, D. (1982), "Alfred's Weber's Location Theory", *progress in Human Geography* 6: 115-128.
- Haig, R.M. (1926), "Toward an understanding of the metropolis", *Quarterly Journal of Economics*, XL,3.
- Haig, R.M. (1974), *Major Economic Factors in Metropolitan Growth and Arangement*, New York: Arno Press.
- Hall, P. & D. Hay (1980), *Growth Centres in the European Urban System*, Heinemann.
- Hamers, E.F. & Stevens R.P.M. (1993), *Emotie speelt grote rol bij keuze kantoorgebouw en locatie*, in: *BOUW*, nr. 18, 3-9, pp:10-13.
- Hansen, N.M. (1972), *Growth Centers in Regional Economic Development*, New York: Free Press.
- Hansen, N.M. (1975), *The Challenge of Urban Growth*, Lexington, Mass.: Lexington.
- Harris, C.D. & Ullman E.L. (1945), *The Nature of Cities*, *The Annals of the American Academy of Political and Social Sciences*, Nov.
- Hartshorn, T.A. & Muller, P.O. (1989), *Suburban downtowns and the transformation of Atlanta's business landscape*, in: *Urban Geography*, Vol. 10, 375-395.
- Healy & Baker (1993), *European Real Estate Monitor*, Healy & Baker: London.
- Heilbrun, J. (1974), *Urban Economics and Public Policy*, New York: St. Martin's Press.
- Hermansen, T. (1972), *Development Poles and Related Theories: a Synoptic Review*, in: Hansen, N.M., *Growth Centers in Regional Economic Development*, New York: Free Press, pp. 160-203.
- Hessels M. (1990), *Zakelijke diensten en stadsgewestelijke differentiatie*, in: *Economisch Statistische Berichten*, 18-7, pp. 660-663.
- Hessels, M. (1992), *Business Dynamics in the Randstad Holland*, Utrecht: KNAG.
- Hohenberg, P.M. & L.H. Lees (1985), *The making of Urban Europe 1000-1950*, Cambridge (Mass.) and London: Harvard University Press.
- Hoover, E.M. (1948), *The Location of Economic Activity*, New York: McGraw-Hill.
- Hoover, E.M. (1974), *The Evolving Form and Organization of the Metropolis*, in: Cooper & Guntermann, pp. 67-78.
- Hoover, E.M. & R. Vernon (1962, oorspr. 1959), *Anatomy of a Metropolis; The Changing Distribution of People and Jobs within the New York Metropolitan Region*. Cambridge, Mass.
- Hoyt, H. (1939), *The Structure and Growth of Residential Neighbourhoods in American Cities*, Washington D.C.: FHA.
- Isard, W. (1960), *Methods of Regional Analysis*, New York: Wiley.

- Jaeger, C & G. Durrenberger (1991), Services and Counterurbanization: the Case of Central Europe, in: Daniels, P.W (1991) (ed.), Services and Metropolitan Development. International Perspectives, London & New York: Routledge. pp. 105-128.
- Jagersma, P.K. (1993), Vestigingsmotieven van buitenlandse multinationals, in: ESB, 25-8, pp. 774-777.
- Jansen, A.C.M. (1970), The Value of the Growth Pole Theory for Economic Geography, in: T.E.S.G., nr. 2, pp. 67-77.
- Jansen, A. C. M. (1980), Aspecten van de Moderne Lokatietheorie, in: Lambooy Economie en Ruimte deel I, pp. 144-176.
- Jones Lang Wootton (1993, 1994), Diverse kantorenmarktrapportages.
- Jong, M.W. De (1987), New Economic Activities and Regional Dynamics, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Jong, M.W. De & P.A. De Ruijter (eds.) (1990), Logistiek, Infrastructuur en de grote stad, Den Haag: WRR-voorstudie V69.
- Jong, M.W. De (1991), De dienstensector: transacties in transformatie, Leiden/Antwerpen: Stenfert Kroese Uitgevers.
- Jong, M.W. De, C. Machielse, & P.A. De Ruijter (1992), Producer Services and Flexible Networks in the Netherlands, in: H. Ernste & V. Meier (eds.) Regional Development and Contemporary Response: Extending Flexible Specialization, London: Bell Haven Press.
- Kemper, N.J. & P.H. Pellenbarg (1988), De ruimtelijke dynamiek van het Nederlandse bedrijfsleven, in: Economisch Statistische Berichten, 10-2, pp. 153-159.
- Kemper, N.J. & P.H. Pellenbarg (1991), Bedrijfsverplaatsing in Nederland, in: Economisch Statistische Berichten, 6-3, pp. 249-252.
- Kemper, N.J. & P.H. Pellenbarg (1993), Bedrijfsverplaatsing in Nederland, 1990-1991, in: Economisch Statistische Berichten, 28-4, pp. 380-384.
- Klaasen, I.T. & J.H. Van Der Want (1988), Kernzaken en Randverschijnselen, Stedebouw en Volkshuisvesting, sept. 88, pp. 315-323.
- Kohnstamm, P.P. (1990), Waar te Bouwen in Nederland?, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam/Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde
- Korteweg, P.J. (1990), Amsterdam en Rotterdam als kantorencentra, een vergelijking, in: Planologische discussiebijdragen 1990, deel 2, pp. 417-425.
- Korteweg, P.J. (1992), Doorstromingsprocessen op de kantoorruimtemarkt van de regio Den Haag, Stepro-rapport no. 119c, Utrecht: Rijksuniversiteit Utrecht.
- KPMG (1991), The 1991 Survey of Foreign-Based Companies with European Headquarters in the Amsterdam Area, KPMG:Amsterdam.
- Kuklinski, A. (ed.) (1972), Growth Poles and Growth Centers in Regional Planning, Den Haag/Parijs: Mouton.
- Lambooy, J.G. (1973), Verstedelijkingsnota en agglomeratievoordelen, in: Lambooy, J.G. en E.J. Prins (1991), Samenhang en Ontwikkeling, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam en Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde.

- Lambooy, J.G. (1980), *Ekonomie en Ruimte. Deel I Lokatietheorie en regionale vraagstukken*, Assen: Van Gorcum.
- Lambooy, J.G. (1981), *Ekonomie en Ruimte. Deel II: Stad en Ekonomie*, Assen: Van Gorcum.
- Lambooy, J.G., P.C.M. Huigsloot, & R.E. Van De Lustgraaf (1982), *Greep op de Stad? Een Institutionele Visie op Stedelijke Ontwikkeling en de Beïnvloedbaarheid daarvan*, Den Haag: WRR V28.
- Lambooy, J.G. (1989), *Stedelijke Economische Dynamiek*, Muiderberg: Coutinho.
- Lambooy, J.G. & W.J.J. Manshanden (1992), *De mythe van de grote stad als motor van de economie*, in: *Economische Statistische Berichten*, 28-10, pp. 1045-1049.
- Lasuen, J.R. (1969), "On Growth Poles", *Urban Studies* 6: 137-161.
- Law, D. (ed.) (1988), *The Uncertain Future of the Urban Core*, London: Croom Helm.
- Leven, C.L., (1978), 'Growth and non-growth in metropolitan areas and the emergence of polycentric form', *Papers, Regional Science Association*, 48, 101-12.
- Lensink, E. (1990), (De)Concentratie in de Dienstensector in Nederland in de jaren tachtig, in: *K.N.A.G. Geografisch Tijdschrift XXIV* (1990) nr. 2, pp. 168-176.
- Lie, R.T. & A. Bongenaar (1990), *Toplocaties: Produktiemilieu en Investeringsmilieu. Nederland in Internationaal Perspectief*, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam/Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde.
- Lie, R.T. (1994), *Economische dynamiek en toplocaties*, Amsterdam: UVA.
- Lösch, A. (1939), *The Economics of Location*, New Haven, Conn.: Yale University Press (vertaalde versie van 1954).
- Lynch, K. (1961), *The Pattern of the Metropolis*, in: *Deodalus, Journal of the American Academy of Arts and Sciences*, Winter, pp.79-98.
- Manners, G. (1974a), *Urban Expansion in the United States*, in: *Cooper & Guntermann*, pp. 91-109.
- Manners, G. (1974b), *The office in metropolis: an opportunity for shaping metropolitan America*, *Econ. Geogr.* 50, pp. 93-110.
- Matthew, M.R. (1992), *Office Buildings in Office Parks and Suburban Downtowns*, *Canadian Journal of Urban Research*, 1-1, pp. 39-57.
- McKenzie, R.D. (1933), *The Metropolitan Community*, New York: McGraw-Hill Book Company, Inc.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken (1993), *Besturen op Niveau*, Den Haag: Staatsuitgeverij.
- Ministerie van VROM (1988), *Vierde nota over de ruimtelijke ordening, deel a: beleidsvoornemen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM, Ministerie van V&W en Ministerie van EZ (1990), *Werkdocument Geleiding van de mobiliteit door een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (1990), *Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra*, Den Haag: Ministerie van VROM.

- Moses, L. & H.F. Williamson JR, The Location of Economic Activity in Cities, in: Cooper & Guntermann, pp. 79-90.
- Moss, M.L. and Dunau A. (1986), The Location of Back Offices: Emerging trends and Development Patterns (New York: New York University Sylvan Lawrence Research Centre).
- Moss, & Brion (1991), in: Daniels, P.W (1991) (ed.), Services and Metropolitan Development. International Perspectives, London & New York: Routledge.
- Muller, P. (1981), Contemporary suburban America, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall.
- Myrdal, G. (1957), Economic Theory and Underdeveloped Regions, London.
- NSS Beleidsonderzoek & Advies (1991), Eisen aan de bedrijfsomgeving in de Randstad, Den Haag: NSS.
- Noyelle, T.J. and Stanback T.M. (1984), The Economic Transformation of American Cities, Totowa, N.J.: Rowman and Allanheld of: Allanheld Osmun.
- O Huallachain, B. & N. Reid (1991), in: Annals of the Association of American Geographers, 81(2), pp. 254-270.
- O Huallachain, B. (1991), Sectoral Clustering and Growth in American Metropolitan Areas, in: Regional Studies, vol. 25.5, pp. 411-426.
- O Huallachain, B. and N. Reid (1993), The Intrametropolitan location of services in the United States, in: Urban Geography, vol. 13-4, pp. 334-354.
- Overleg over Ruimtelijke Investeringsen (1991), Publiek-Private Samenwerking bij Grootstedelijke projecten, Den Haag: ORI.
- Park, R.E. & E.W. Burgess (1925), The City.
- Perroux, F. (1955), "Note sur la notion de 'pole de croissance'", *Économique Appliqué* 8. Vertaalde versie: D.L. Mckee, R.D. Dean & W.H. Leahy (eds.) (1970), *Regional Economics*, New York: Free Press, pp. 93-103.
- Pivo, G. (1990), The Net of Mixed Beads. Suburban office development in Six Metropolitan Regions, in: *APA Journal*, autumn, pp. 457-469.
- Pivo, G. (1993), A Taxonomy of Suburban Office Clusters: The Case of Toronto, in: *Urban Studies*, Vol. 30, no. 1, pp. 31-49.
- Pred, A.P. (1977), *City Systems in Advanced Economies*, London.
- Rannels, J. (1956), *The Core of the City*, University of Columbia Press.
- Raad van Advies voor de Ruimtelijke Ordening (1990). *Zicht op zichtlocaties/Zichtlocaties op zicht*. Den Haag: RARO.
- Richardson, H.W. (1973), "The Costs and Benefits of Alternative Settlement Patterns; Or Are Big Cities Too Big?", Paper prepared for the United Nations Symposium on Population Resources and Environment, Stockholm.
- Schumpeter, J.A. (1939), *Business Cycles: A Theoretical Historical and Statistical Analysis of the Capitalist Process*, New York: McGraw-Hill.
- Schwartz, A. (1992a), The geography of corporate services: a case study of the New York Urban Region. in: *Urban geography*, vol. 13-1, pp. 1-24.

- Schwartz, A. (1992b), Corporate service linkages in large metropolitan areas. A study of New York, Los Angeles, and Chicago, in: *Urban Affairs Quarterly*, vol. 28, No. 2, december, pp. 276-296.
- Schwartz, A. (1993), Subservient suburbia, The reliance of large suburban companies on central city firms for financial and professional services, in: *Journal of the American Planning Association*, vol. 59, no. 3, summer, pp. 288-305.
- Sinclair, R. (1967), "Von Thünen and Urban Sprawl", *Annals of the Association of American Geographers* 57: 72-87.
- Slater, T. (ed.) (1990), *The Built Form of Western Cities*, Leicester and London: Leicester University Press.
- Stanback, T.M. and Noyelle T.J. (1982), *Cities in Transition*, Totowa, N.J.
- Stanback, T.M. (1991), *The New Suburbanization. Challenge to the Central City*, Boulder, CO: Westview.
- Thompson, W.R. (1965), *A Preface to Urban Economics*, Baltimore: Johns Hopkins Press.
- Thompson, W.R. (1968), "Internal and External Factors in the Development of Urban Economies", in: H.S. Perloff, & L. Wingo Jr. (eds.), *Issues in Urban Economics*, Baltimore: Johns Hopkins Press, pp. 43-62.
- Thomson, J.M. (1977), *Great cities and their traffic*, London: Victor Gonzalez Ltd, 1977.
- Thünen, J. Von (1826), *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationaleconomie*.
- Tordoir, P.P. (1991), Advanced Office Activities in the Randstad-Holland Metropolitan Region: Location, Complex Formation and International Orientation, in: DANIELS, P.W (1991) (ed.), *Services and Metropolitan Development. International Perspectives*, London & New York: Routledge, pp. 226-244.
- Tornquist, G (1968). *Flows of Information and the location of economic activities*, Lund Studies in Geography, Series B.30.
- Townsend, A.R. (1986), 'The Location of Employment Growth after 1978: The Surprising Significance of Dispersed Centres' *Environment and Planning A*, 18. 529-45.
- Twijnstra Gudde (1994), *Nationaal Kantorenmarktonderzoek 1994, Landelijke Conclusies*, Amersfoort: TG.
- Twijnstra Gudde (1994), *Nationaal Kantorenmarktonderzoek 1994, Gebruikers van kleine kantoren*, Amersfoort: TG.
- Urban Land Institute (1987), *Real Estate Development Handbook*, Washington D.C.: ULI.
- Vanneste, O. (1967), *Het groeipoolconcept en de regionaal-economische politiek. Toepassing op de Vlaamse Economie*, Antwerpen.
- Vries, J. De (1984), *European Urbanization 1500-1800*, London: Methuen.
- Webber, M.N. (1964), *The Urban Place and Non-Place Urban Realm*, in: D.L. Foley et al. (eds.), *Explorations into Urban Structure*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Weber, A. (1909), *Theory of the Location of Industry*, Chicago & London: University of Chicago Press (vertaalde versie uit 1962).
- WRR (1990), *Van de Stad en de Rand*, Den Haag: WRR nr. 37.

- Wurtz bach, C.H. & M.E. Miles (1991). Modern Real Estate. John Wiley & Sons, Inc.
- Zadelhoff (1993, 1994), Diverse kantorenmarktraportages.

