

Zakelijke dienstverlening onmisbaar voor binnenstad

Ondernemers willen ander overheidsbeleid

Architectenbureau's, accountancy, pers- en reclamebureau's, rechtskundige diensten en dergelijke passen over het algemeen goed in het beeld dat men van het centrum van een grote stad heeft. Zij vervullen niet alleen een belangrijke functie voor de werkgelegenheid, maar ze zijn ook een onmisbare factor in het typische milieu dat de binnenstad zo geschikt maakt als vestigingsplaats voor andere 'hoogwaardige' bedrijvigheid.

In Amsterdam gaat het er op lijken dat deze zogenaamde 'zakelijke dienstverlening' de algemene tendens in het bedrijfsleven volgt en locaties gaat zoeken aan de rand van de stad. Reden om de relatie tussen binnenstad en zakelijke dienstverlening eens nader te onderzoeken en te kijken wat de oorzaken zijn van de migratie in deze bedrijfssector.

Gezien het belang van deze bedrijven zal de overheid misschien maatregelen moeten nemen om ze in de binnenstad te houden.

G.J. KNIGGE

De zakelijke dienstverlening houdt zich bezig met het leveren van diensten aan andere bedrijven en de overheid om deze te ondersteunen in hun productieproces; de output ligt voornamelijk in de overdracht van persoonsgebonden informatie. De zakelijke dienstverlening bestaat uit een gezelschap van negen bedrijfspgroepen: rechtskundige diensten, accountancy, computer-servicebedrijven, architectenbureau's, persbureau's, uitzendbureaus en overige dienstverlening. Gezien het karakter van deze dienstverlening is vestiging in de binnenstad voor zowel de bedrijfstak als de binnenstad zelf theoretisch gezien gunstig: zakelijke dienstverlening is meestal kleinschalig, met vrij veel hoogwaardige arbeid en de binnenstad biedt een representatief milieu waar veel vraag is naar deze gespecialiseerde dienstverlening.

Arbeidsplaatsen

Het gemeentebestuur acht het om verschillende redenen gewenst de gestage daling van het aantal arbeidsplaatsen in de binnenstad tot staan te brengen. Een verdere afname van het aantal vestigingen en werkzame personen zou de specifieke kracht van de binnenstad, een concentratie van een breed scala aan economische functies in een beperkt gebied, in toenemende mate uithollen. Andere gevolgen zijn de leegstandsontwikkeling, de herbestemmingsproblematiek en de aantasting van het draagvlak van daar gevestigde detailhandel. De gemeente is bezig met het opstellen van een plan van aanpak voor de binnenstad, de structuurnota¹. Daartoe wordt onderzoek gedaan naar de achtergronden van het vestigingsplaatsgedrag van bedrijven uit diverse economische sectoren.

Een aantal van de aanvankelijke voordelen van een vestiging in de binnenstad zijn sterk teruggelopen, zo is de binnenstad bijvoorbeeld niet meer de snelst bereikbare locatie vanuit de regio. Er zijn echter ook een aantal voordelen gebleven: in sommige branches nog een sterke concentratie van vakgenoten, een dicht netwerk van openbaar vervoer en de monumentaliteit van panden, grachten, pleinen en brede straten, die de aldaar gevestigde bedrijven een zekere status verschaft.

Lage huren

De relatief lage huren, die in de binnenstad nog kunnen voorkomen in vergelijking met andere stadsdelen (op basis van oude contracten zonder indexering), de geringere gevoeligheid voor autobereikbaarheid van bedrijven met weinig personeel en de hoge migratiekosten worden wel als redenen aangevoerd, waarom juist veel kleinere bedrijven bij het ruimtelijke selectieproces in de binnenstad zijn terechtgekomen of achtergebleven. Andere bedrijven blijven gebonden aan de binnenstad door irrationele factoren, zoals traditie of de persoonlijke opvattingen van de eigenaar ('Amsterdammer in hart en nieren'). Het gemeentebestuur hanteert een aantal beleidsdoelstellingen met betrekking tot de werkfunctie in de binnenstad: het bijeenblijven van allerlei economische functies, stabilisatie van het aantal werkzame personen, het tegengaan van leegstand en het bevorderen van de werkgelegenheid in de richting van de diensten en collectieve sector. De vestiging van zakelijke dienstverlening in het centrum kan op verschillende manieren bijdragen aan de realisatie van deze doelstellingen.

De mogelijkheden tot het invoeren van arbeidsbesparende technieken, zoals automatisering, zijn in de sector zakelijke dienstverlening over het algemeen gering.

De kansen op behoud van werkgelegenheid nemen daardoor toe.

Kleinschalig

Maar ook de werkgelegenheid in andere sectoren heeft voordeel bij de aanwezigheid van zakelijke dienstverlening in de binnenstad. Deze kleinschalige dienstensector kan flexibel inspelen op de vaak onregelmatige, tijdelijke en gespecialiseerde vraag naar zakelijke dienstverlening. Niet alleen veel startende en kleine industriële bedrijven zijn voor allerlei specialistische kennis van hen afhankelijk, ook sommige grote industriële bedrijven en handelsondernemingen hebben door de recessie hun eigen afdelingen van zakelijke dienstverlening (advocaten, accountants) moeten afstoten en zijn nu aangewezen op externe dienstverleners. Een andere gretige afnemer is de overheid. Het grote aantal overheidsinstellingen in de binnenstad maakt, om redenen van objectiviteit en efficiëntie, veel gebruik van bijvoorbeeld particuliere ingenieurs en organisatiebureau's.

Behalve werkgelegenheidsaspecten kunnen ook andere gunstige effecten genoemd worden, die de zakelijke dienstverlening uitoefent op het binnenstadsmilieu. De vestiging van hoogwaardige, geestelijke arbeid in een stijlvolle, monumentale binnenstadsomgeving bijvoorbeeld, levert vaak een grotere uitstralingskracht op, dan vestiging in de nieuwe zakelijkheid van de buitenwijken. Daarbij komt dat de betrekkelijk geringe gemiddelde omvang van de bedrijven in de zakelijke dienstverlening goed aansluit bij de oververtegenwoordiging van kleinschalige kantoorpanden in de binnenstad.

Vestigingsmotieven

Om te onderzoeken welke voordelen een binnenstadlocatie voor de sector zakelijke dienstverlening met zich meebrengt, is een enquête gehouden onder zesenveertig Amsterdamse bedrijven in deze sector. De steekproefpopulatie is verdeeld over vier groepen: langgevestigde bedrijven in de binnenstad (39%), verplaatste bedrijven uit de binnenstad (28%), verplaatste bedrijven in de binnenstad (24%) en gestarte bedrijven in de binnenstad (9%). Uit onderzoeksgegevens blijkt dat, voor langgevestigde bedrijven, de belangrijkste redenen om een vestigingsplaats in de binnenstad te handhaven zijn: het hebben van een pand in eigendom, het typische binnenstadsmilieu, de centrale ligging ten opzichte van cliënten of een aantrekkelijke

huurprijs van het pand. De voornaamste motieven van nieuw opgerichte bedrijven om zich in de binnenstad te vestigen zijn: de nabijheid tot andere instellingen en bedrijven, de aanwezigheid van voldoende kantoorruimte, de prestige van een vestiging in de binnenstad en een aantrekkelijke huurprijs.

Waardering

Bedrijfskenmerken die invloed hebben op de waardering van bepaalde vestigingsplaatsfactoren zijn de personeelsomvang en de aard van het bedrijf. Kleine bedrijven met vijf of minder arbeidsplaatsen hechten relatief meer waarde aan linkages; grotere bedrijven vinden daarentegen aspecten van ruimte, toegankelijkheid en representativiteit belangrijker. Bij de zakelijke dienstverlening kan met betrekking tot vestigingsplaatsfactoren een drietal subgroepen worden onderscheiden:

1. Zogenaamde vervoersafhankelijke of publieksgerichte bedrijven (accountancy, economische adviesbureau's) die veel waarde hechten aan autobereikbaarheid en parkeergelegenheid.
2. Zogenaamde publieksontvangende bedrijven (rechtskundige diensten, uitzendbureau's) die eisen stellen aan prestige van het pand, bereikbaarheid voor bezoekers en linkages.
3. Zogenaamde sfeergerichte bedrijven (architecten-, reclamebureau's) die wensen hebben met betrekking tot het binnenstadsmilieu, de autobereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Uit antwoorden van de ondernemers naar knelpunten in het vestigingsmilieu blijkt dat de meest genoemde concrete tekortkomingen in de binnenstad zijn: het ontbreken van een parkeervergunningstelsel voor het bedrijfsleven, het gebrekkige toelatings- en vergunningenbeleid met betrekking tot bepaalde typen bedrijven, de vervuiling en de verminderde veiligheid op straat. Naar de mening van de meeste ondernemers zou de gemeente allereerst de parkeerproblemen in de binnenstad moeten aanpakken, vervolgens de bereikbaarheid en tot slot de onduidelijkheden rond het bestemmingsbeleid. Men constateert een toenemende onzekerheid over vestigingen van als ongewenst beschouwde activiteiten in de buurt.

Beleidsmaatregelen

Met behulp van een viertal scenario's is nagegaan welke beleidsmaatregelen genomen moeten worden om de binnenstad aantrekkelijk te maken en te houden voor de zakelijke dienstverlening. De scenario's lopen uiteen van een zeer milieuvriendelijk inrichtingsprogramma (dat wil zeggen: parkeerwerend, stimulans fietsverkeer, beperkte centrumfuncties, renovatie, kantoren aan de stadsrand) tot een sterk op economische groei gericht programma.

Uit de reacties van de geïnterviewden hierop is duidelijk geworden dat een ruimtelijk inrichtingsprogramma moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- voldoende mogelijkheden voor kort en lang parkeren en voor het particuliere vervoer.
- terugdringing van kantoor nieuwbouw naar de stadsrand en prioriteit aan woningbouw op vrijgekomen terreinen.
- bevordering van renovatie van verouderde panden, met inachtneming van soepele gemeentelijke procedures met betrekking tot vergunningen.

Onder de geïnterviewde bedrijven zijn betrekkelijk weinig voorstanders te vinden voor bevordering van het stedelijk openbaar vervoer en een strak parkeer- en verkeersbeleid. Daarentegen is er veel bijval voor het behoud van het historische karakter van de binnenstad. De meeste ondernemers zijn voor versterking van de woonfunctie in de binnenstad om de woon-werkafstanden voor hun personeel te bekorten; nu woont het merendeel van het personeel buiten de stad.

Aanbevelingen

Op grond van voorgaande beschouwingen kunnen de volgende conclusies getrokken worden. De binnenstad bezit een aantal kenmerken, die voor sommige categorieën zakelijke dienstverlening (met name meer publieksgerichte bedrijfsgroepen) aantrekkelijk zijn. Toch bestaan er een aantal knelpunten in de binnenstad, die de economische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de zakelijke dienstverlening beperken.

Het gebruik van de scenariomethode heeft duidelijk gemaakt, dat de meeste ondernemers ter verbetering van de ontwikkelingskansen van hun bedrijf andere beleidsmaatregelen verwachten ten aanzien van het parkeerprobleem, het bereikbaarheidsprobleem en de effectiviteit van het overheidsbeleid. Zo bleek uit de interviews veel onbegrip en onvrede over de

bovenmatige aandacht die het gemeentebestuur schenkt aan het openbaar vervoer (vrije trambanen) en haar stelselmatige verzet tegen de bouw van parkeergarages in de binnenstad. Benodigde maatregelen zijn onder meer: degelijk beheer van de huidige parkeerruimte en verbetering van de doorstroming van het autoverkeer in de city, grachtengordel en toevoerwegen.

Aantrekkelijk

De gemeente zou bepaalde inrichtings- en beheersmaatregelen voor de openbare ruimte moeten treffen cq intensiveren (onder andere aankleding met verblijfsduur verlengende materialen). Ter bestrijding van de leegstandsontwikkeling zou de gemeente bestaande grootschalige kantoorpanden kunnen verbouwen tot energiebespaarbare bedrijfsgebouwen met units voor een gering aantal kleinschalige bedrijven (inclusief een centraal dienstenaapparaat) op plaatsen die met de auto goed bereikbaar zijn. Onnodig lange vergunningprocedures dienen door efficiënte organisatie van het ambtelijk apparaat vermeden te worden. Gelet op het volgzaam karakter van de zakelijke dienstverlening dient deconcentratie van gemeentelijke en rijksoverheidsinstellingen uit de binnenstad zoveel mogelijk verhinderd te worden. Dergelijke maatregelen zijn nodig om de binnenstad als vestigingsplaats voor zakelijk dienstverlening weer aantrekkelijk te maken.

1. Deze structuurnota is inmiddels verschenen (red.).

Auteur : G.J. Knigge.
Titel : Zakelijke dienstverlening, een binnenstadsprobleem?
Verkrijgbaar: Bibliotheek Geografisch en Planologisch Instituut Vrije Universiteit Amsterdam (te leen).

Naar de mening van de meeste ondernemers moet de gemeente onder andere maatregelen nemen om de doorstroming van het autoverkeer in de binnenstad te bevorderen.
Foto: Kees van der Meulen

