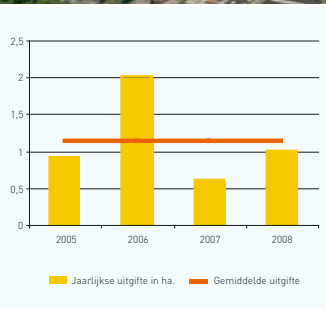




Bedrijventerreinen Almere 2008



Het kán in Almere

Voorwoord

Met het uitkomen van het rapport Bedrijventerreinen Almere zet Almere na het vorig jaar verschijnen van de Kantorenrapportage Almere een volgende stap in adequate informatievoorziening. Almere beschikt over zoveel bedrijventerreinen dat het niet meevalt het overzicht te bewaren. Dit rapport wijst zowel vastgoedprofessionals als bedrijven die op zoek zijn naar een vestigingslocatie de weg.

Almere beschikte begin 2008 over 686 hectare (bestaande voorraad) bedrijventerrein. Binnen de Noordvleugel van de Randstad is en blijft Almere daarmee een belangrijke vestigingslocatie voor bedrijven. Niet in de laatste plaats doordat er nog voldoende terrein uitgeefbaar is, nu en in de toekomst. Met een voorraad van 241 ha netto kan bij een gemiddelde van 18 ha per jaar de komende 13 jaar aan de vraag voldaan worden. De diversiteit van zowel de bestaande voorraad als het beschikbare uitgeefbare oppervlak is groot. Kleinschalige vestigingsmogelijkheden op binnenstedelijke of hoogwaardige locaties, maar ook grootschalige vestigingsmogelijkheden op logistieke en industriële terreinen.

Het aanbod van nieuwe terreinen concentreert zich langs de beide snelwegen die Almere met de rest van de Randstad verbinden. Langs de A6 de terreinen in Almere Poort en in de toekomst bij het knooppunt A6/A27. Langs de A27 onder andere het terrein Stichtsekanal. De bereikbaarheid van deze terreinen is uitstekend. De toekomstige verbreding van de A6 verbetert die bereikbaarheid verder.

In dit rapport wordt naast de beschikbaarheid van grond ook een aantal andere beslisfactoren van bedrijven behandeld. Een hele belangrijke factor is de beschikbaarheid van goed opgeleid en gemotiveerd personeel. 44.000 Almeerders pendelen dagelijks naar een werklocatie buiten Almere. Vele van hen willen deze baan wel verruilen voor een baan in Almere. Tegen bedrijven zeggen wij 'Kom over de brug' en tegen Almeerders die elders werken 'Kom van de brug'!

Op www.almere.nl/ondernemen vindt u nog meer informatie over wat Almere u te bieden heeft en kunt u de digitale versie van dit rapport of de losse locatieprofielen downloaden.

Martine Visser

Wethouder Economische Zaken gemeente Almere

Bedrijventerreinen Almere: Inleiding

Voor u ligt een visie op de bedrijventerreinenmarkt in Almere anno 2008. De visie geeft een beeld van de bedrijvendynamiek in Almere en de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats. Hoe scoort Almere bijvoorbeeld in het aantrekken van bedrijven en in welke sectoren zijn deze bedrijven vooral actief? Waarom kiezen bedrijven voor Almere? Wat zijn de sterke punten van het vestigingsklimaat?

Naast de meer kwantitatieve aspecten van het Almeerse vestigingsklimaat, wordt in de visie ook nadrukkelijk stil gestaan bij de kwalitatieve aspecten. Zo wordt niet alleen gekeken naar de hoeveelheid bedrijventerrein die nu en de komende jaren uitgegeven kan worden in Almere, maar wordt vooral ook in beeld gebracht hoe de vestigingslocaties aansluiten bij de wensen en eisen van de markt. Hoe scoren de terreinen bijvoorbeeld ten aanzien van bereikbaarheid, uitstraling, prijsniveaus en voorzieningen? Ook aanpalende aspecten van het vestigingsklimaat zoals arbeidsmarkt en de kwaliteit van woon- en leefomgeving komen daarbij aan bod. Waar mogelijk en zinvol wordt Almere in perspectief geplaatst van de provincie Flevoland en de gemeenten in de Noordvleugel.

De marktvisie is gebaseerd op de uitgebreide locatieprofielen van de Almeerse terreinen en diverse databases zoals IBIS Werklocaties, Database Bovenregionale Locatiebeslissingen (Stec Groep, 2000-2008), Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2002-2008). Ook zijn veel gegevens verkregen uit (vastgoed)rapporten als Atlas voor Gemeenten, DTZ, Dynamis, en NVB.

Leeswijzer

De marktvisie is als volgt opgebouwd:

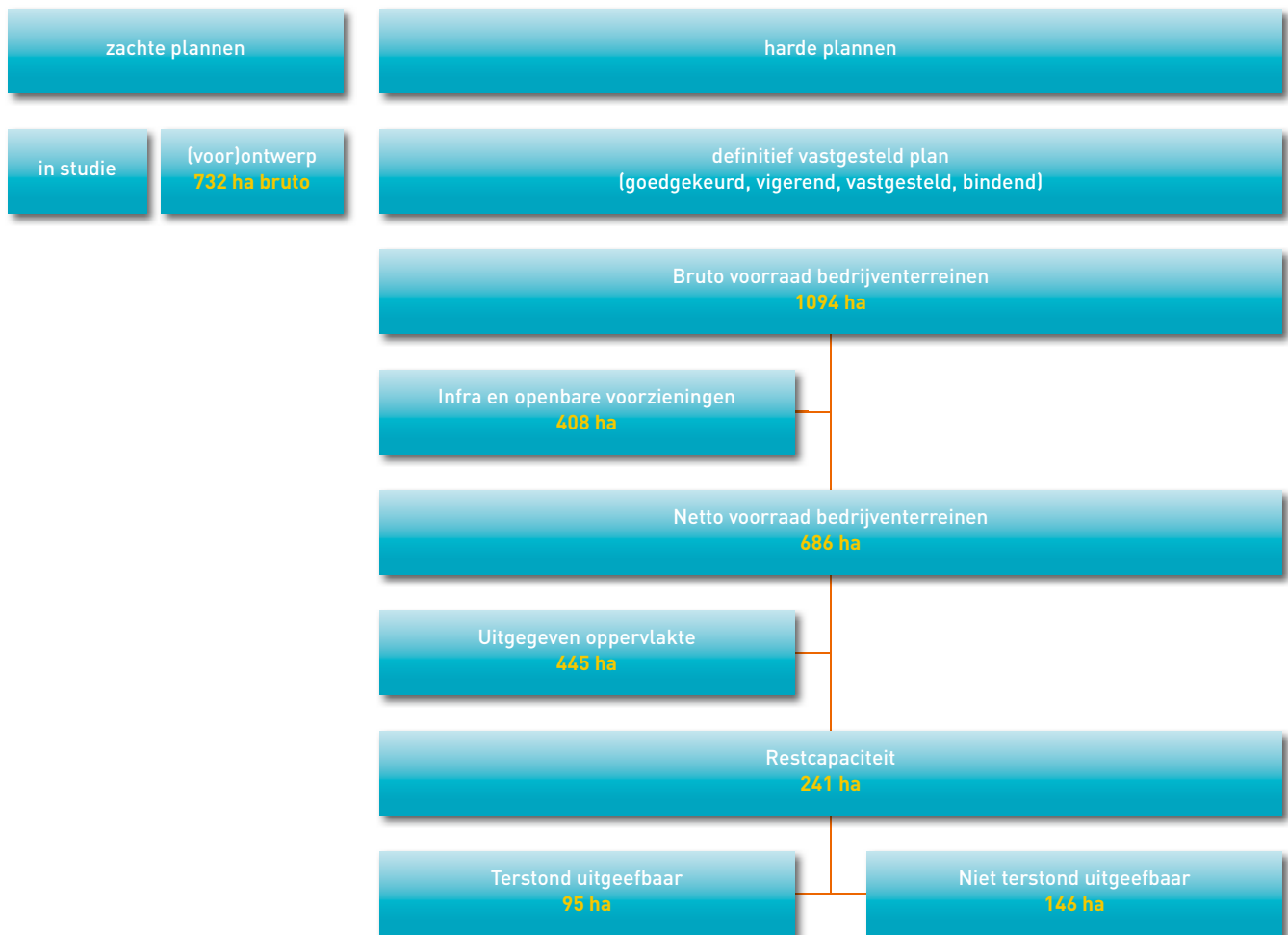
1. Aanbod bedrijventerreinen Almere: dit hoofdstuk behandelt de kwantitatieve aspecten van de bedrijventerreinenvoorraad in Almere.
2. Dynamiek naar sector en herkomst: in dit onderdeel wordt specifiek gekeken naar de herkomst van bedrijven en het type bedrijven dat zich in Almere vestigt. Daarbij wordt ook stil gestaan bij de aantrekkingskracht van Almere op bedrijven.
3. Kwaliteit terreinen en vestigingsklimaat Almere: hoofdstuk 3 zoomt in op de kwalitatieve aspecten van de terreinen en het totale Almeerse vestigingsklimaat. Specifiek wordt gekeken hoe Almere scoort op de belangrijkste locatiekeuzeaspecten van bedrijven.
4. Conclusies: in dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies over de Almeerse bedrijventerreinenmarkt samengevat.
5. Locatieprofielen 35 Almeerse bedrijventerreinen.

1. Aanbod bedrijventerreinen Almere

1.1 Totaaloverzicht

Hieronder is schematisch de Almeerse bedrijventerreinenvoorraad weergegeven, verdeeld naar planologisch-juridische status en samenstelling van de voorraad. In de volgende paragrafen wordt dieper ingezoomd op de bedrijventerreinenvoorraad.

Figuur 1: opbouw bedrijventerreinen



Bron: IBIS Werklocaties, 2007



1.2 Omvang bedrijventerreinenvoorraad

Bedrijventerreinenvoorraad van bijna 1.100 ha bruto en 686 ha netto

Sinds de oplevering van de eerste woningen in Almere in 1976, heeft de gemeente een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Onder invloed van het groeikernenbeleid groeide het aantal inwoners en bedrijven fors.

Dit is vertaald in de bedrijventerreinenvoorraad (figuur 2). Eind jaren '80 telde Almere circa 350 hectare bruto bedrijventerrein, begin 2000 was dit al gegroeid naar 826 ha bruto; een groei van 136%¹. Tussen 2000 en 2003 lag de groei bijna stil. In die periode kwamen nauwelijks nieuwe terreinen op de markt. Medio 2004/2005 is weer een forse sprong in de bedrijventerreinenvoorraad waar te nemen, hoofdzakelijk als gevolg van het op de markt komen van het grote bedrijventerrein Stichtsekanal.

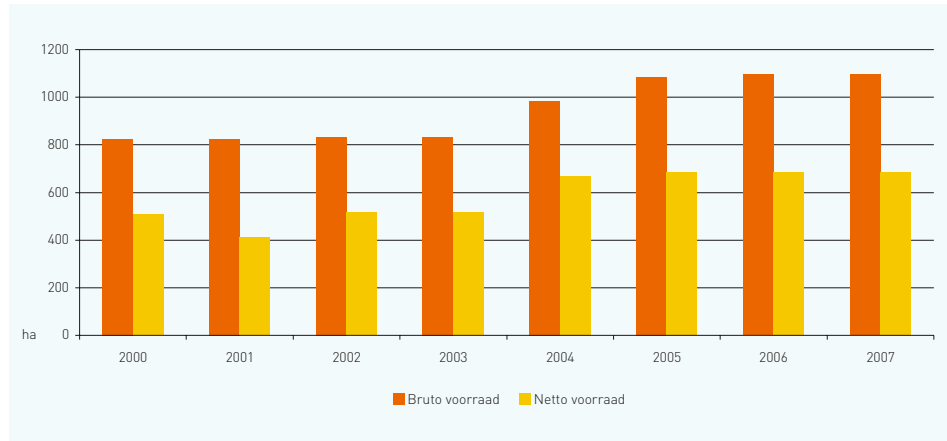
De totale bedrijventerreinenvoorraad in Almere telt nu 1.094 ha bruto (=exclusief zachte plannen). Hiervan wordt 408 ha in beslag genomen door infrastructuur en openbare voorzieningen als groen en water. De voorraad terrein die echt uitgegeven kan worden aan bedrijven, bedraagt zodoende 686 ha netto. Dit brengt de bruto/nettoverhouding van bedrijventerreinen in Almere op gemiddeld 63% (landelijk 74%).

Bedrijventerreinenvoorraad Almere belangrijk voor vestigingen en werkgelegenheid

Op dit moment is circa 60% van de bedrijven in Almere gevestigd op een formele bedrijfslocatie. In vergelijking met de huisvestingspatronen in andere steden in Nederland is dat veel. Belangrijkste oorzaak van dit verschil is dat de ruimtelijke structuur van Almere anders is opgebouwd. In veel steden zijn bedrijven historisch gegroeid op verschillende plekken in de stad. Almere heeft een nog jonge, planmatige structuur, waarbij van oudsher woon- en werklocaties sterk gescheiden zijn, waardoor het aandeel bedrijvigheid verspreid over woonwijken laag is. Het belang van bedrijven voor de werkgelegenheid is dan ook groot; in totaal bevindt circa 50% van de fulltime arbeidsplaatsen in Almere zich op bedrijventerreinen, tegenover circa 35% landelijk.

¹ De bevolking groeide in die periode van circa 71.000 naar bijna 143.000 inwoners, een groei van ruim 100%

Figuur 2: ontwikkeling bruto en netto bedrijventerreinvoorraad in Almere, 2000-2007

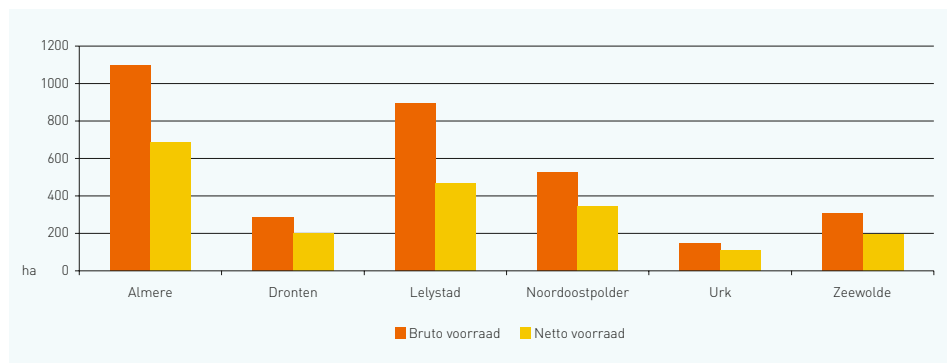


Bron: IBIS werklocaties, Stec Groep en Arcadis, 2008

Almere heeft de grootste bedrijventerreinvoorraad in Flevoland

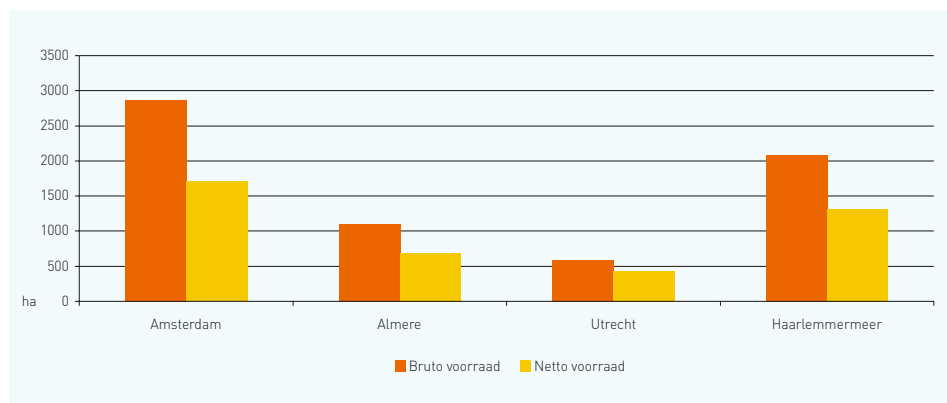
Almere heeft van de gemeenten in Flevoland de grootste bedrijventerreinvoorraad. Wanneer Almere wordt vergeleken met de andere gemeenten in de Noordvleugel, dan blijkt Almere een grotere bedrijventerreinvoorraad te hebben dan Utrecht. Amsterdam en Haarlemmermeer zijn duidelijk een maatje groter (figuur 3 en 4).

Figuur 3: Bedrijventerreinvoorraad Almere, vergeleken met overige gemeenten Flevoland, 2007



Bron: IBIS werklocaties 2007

Figuur 4: Bedrijventerreinvoorraad Almere, vergeleken met overige gemeenten Noordvleugel, 2007



Bron: IBIS werklocaties 2007

1.3 Typering bedrijventerreinenvoorraad

Het grootste deel van het aanbod in Almere is te typeren als modern-gemengd terrein. Het merendeel van de huidige bedrijventerreinen in Almere betreft reguliere locaties, die geschikt zijn voor (vrijwel) alle typen bedrijfsruimtegebruikers. Het zijn locaties van het type modern-gemengd terrein. In totaal gaat het om zo'n 234 ha netto, ofwel circa 34% van de huidige netto bedrijventerreinenvoorraad in Almere. Terreinen die tot dit type behoren zijn onder meer Gooisekant, Veluwsekant, Markerkant, Randstad, De Steiger en Poldervlak. Het oppervlak hoogwaardig terrein is beperkt tot 30 ha netto. Het betreft het terrein Gooise Poort, dat specifiek bestemd is voor hoogwaardige productie en R&D activiteiten.

Daarnaast ook specifieke terreinen voor industrie en logistiek

Daarnaast telt Almere een aantal industrie- en logistieke terreinen. De Vaart 1 t/m 4 zijn de terreinen die specifiek zijn bestemd voor zwaardere industriële activiteiten (t/m milieucategorie 5). In totaal hebben deze terreinen een oppervlak van zo'n 224 ha netto, ofwel 32% van de huidige netto bedrijventerreinenvoorraad in Almere.

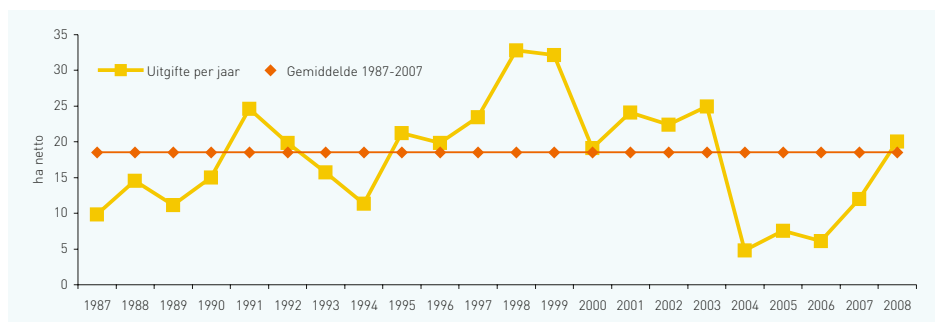
Stichtsekant is het terrein voor de logistiek en groothandel in Almere. Het terrein heeft een oppervlak van in totaal zo'n 47 (26 1^e fase + 21 2^e fase) ha netto en is sinds 2006 in uitgifte. Daarnaast zijn ook Hollandsekant (27 ha netto) en Sallandsekant (46 ha netto) voornamelijk op logistiek georiënteerd. De totale bedrijventerreinenvoorraad voor het logistieke segment bedraagt hiermee zo'n 120 ha, ofwel circa 18% van de huidige netto bedrijventerreinenvoorraad in Almere.

1.4 Uitgifte en restcapaciteit

Jaarlijks wordt gemiddeld 18 ha netto terrein uitgegeven in Almere

Over de laatste 20 jaar bedraagt de gemiddelde uitgifte van bedrijventerrein in Almere zo'n 18 ha netto per jaar. Hierin zijn sterke fluctuaties te ontdekken; bij laagconjunctuur valt de uitgifte relatief sterk terug, bij hoogconjunctuur zijn de pieken in Almere relatief sterk. Sinds 2003 is de terugval sterk. De jaren erna heeft de uitgifte onder het langjarig gemiddelde gelegen, ondanks het economisch herstel van de laatste jaren. Almere is in dit opzicht geen uitzondering; het is een beeld dat in veel gemeenten/regio's in Nederland zichtbaar is. Vanaf 2007 is overigens wel een aanzienlijk herstel zichtbaar. De verwachting is dat in 2008 de uitgifte met circa 20 ha weer boven het langjarig gemiddelde uit piekt (figuur 5).

Figuur 5: uitgifte bedrijventerrein Almere, 1987-2008*



Bron: IBIS Werklocaties 2008 * 2008 is prognose



Restcapaciteit van 241 ha netto in Almere, waarvan 95 ha netto direct beschikbaar. Van de 686 ha netto bedrijventerreinenvoorraad in Almere is medio 2007 circa 445 ha netto uitgegeven aan bedrijven. Dit betekent dat medio 2007 nog 241 ha netto uitgeefbaar is op de diverse terreinen in Almere. De Almeerse bedrijventerreinenmarkt kan daarmee als ruim worden getypeerd. De restcapaciteit bedraagt zo'n 34% van de netto voorraad, wat ruim boven het gezond geachte niveau van circa 10% is.

Daarbij moet wel worden opgemerkt dat niet al het netto uitgeefbare oppervlak direct uitgeefbaar is. Van de 241 ha netto beschikbare voorraad, kan circa 40% - ofwel 95 ha - direct worden uitgegeven aan geïnteresseerde kandidaten. De overige 60% netto uitgeefbaar terrein is niet terstond uitgeefbaar. Dit betekent dat deze terreinen/kavels onder andere nog bouwrijp zullen moeten worden gemaakt. Het gaat dan bijvoorbeeld om kavels op terreinen als Stichtsekant (in totaal 125 ha netto uitgeefbaar, waarvan slechts 40 ha terstond) en op De Vaart 4 (52 ha netto uitgeefbaar, maar niet terstond).

1.5 Aanbod bedrijfsruimte

Aanbod bedrijfsruimte Almere bedraagt circa 208.000 m²

Het totale aanbod aan bedrijfsruimte² in Almere bedraagt medio 2007 circa 208.000 m², verdeeld over 169 objecten³. De gemiddelde grootte van de aangeboden bedrijfsruimten in Almere komt hiermee op zo'n 1.230 m².

Verhoudingsgewijs is het bedrijfsruimteaanbod in Almere hoog. Almere is goed voor 7,5% van het totale bedrijfsruimteaanbod in Nederland. Op basis hiervan behoort Almere tot de top 4 van Nederland. Alleen Rotterdam, Amsterdam en Utrecht hebben meer aanbod aan bedrijfsruimte. Het aanbod in Almere wordt in belangrijke mate bepaald door enkele zeer grote panden. Daarnaast bestaat het aanbod voor een aanzienlijk deel uit nieuwbouw. Deze panden zullen binnen afzienbare tijd beschikbaar zijn voor de verkoop/verhuur op de markt of zijn al op de markt gekomen.

Tabel 1: Top 10 gemeenten qua aanbod bedrijfsruimten in Nederland (in m² vvo, op peildatum 1 juli 2007)*

	aanbod 1/1/07	aantal objecten	gemiddelde grootte
Rotterdam	470.700	245	1.921
Amsterdam	398.100	201	1.981
Utrecht	213.700	206	1.037
Den Haag	137.200	130	1.055
Almere	208.200	169	1.232
Breda	178.800	94	1.902
Eindhoven	129.600	84	1.543
Nijmegen	118.600	49	2.420
Enschede	99.400	59	1.685
Tilburg	86.500	43	2.012
Totaal Nederland	2.806.400	1.796	1.563

Bron: Dynamis, 2008

* alle bedrijfsruimte die wordt aangeboden, dus zonder ondergrens!

² Het gaat hierbij niet alleen om bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in Almere, maar ook daarbuiten!

³ Bron: Gefundeerd onderzoek naar de bedrijfsruimtemarkt in Nederland, bedrijfsruimtemarkten medio 2006-medio 2007, Dynamis (2008). Het betreft alle aangeboden bedrijfsruimte in Almere; er is geen ondergrens qua omvang gehanteerd. Daarom zijn de hier gepresenteerde cijfers wat hoger dan die bijvoorbeeld uit recente studies van DTZ rollen. Dit heeft te maken met het hanteren van een ondergrens. Zo worden in de studie 'Nederland Compleet' van DTZ (2008) gebouwen waarin minder dan 750 m² bvo wordt aangeboden niet meegeteld. In de recente studie van Dynamis is dit wel het geval.

Gerealiseerde mediane huurprijzen bedrijfsruimte circa 65 euro per m² vvo per jaar
 De gerealiseerde mediane huurprijs voor een vierkante meter bedrijfsruimte in Almere bedraagt medio 2007 circa € 65 (per m² vvo per jaar). Dit is hoger dan het gemiddelde in Nederland, zijnde € 58 per m² vvo per jaar.

Gerealiseerde mediane huurprijs:

De huurprijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. In de mediane gerealiseerde huurprijzen wordt geen rekening gehouden met eventuele aparte huurprijzen voor kantoorruimte.

Almere is de enige gemeente in Nederland die de huurprijzen in de G4 gemeenten benadert.

De huurprijzen in Almere zijn redelijk stabiel. In 2007 is de mediane huurprijs voor bedrijfsruimte in Almere heel licht gestegen (+2%) ten opzichte van 2006. De stijging in Almere blijft daarmee achter bij de landelijke ontwikkeling (+7%).

Tabel 2: Top 10 gemeenten qua gerealiseerde mediane huren (per m² vvo per jaar, 2006 en 2007)

	2006	2007	% verandering
Den Haag	65	66	2%
Amsterdam	63	66	5%
Utrecht	62	65	5%
Rotterdam	60	63	5%
Almere	63	64	2%
Amersfoort	56	58	4%
Zwolle	52	57	10%
Groningen	47	55	17%
Arnhem	56	55	-2%
Apeldoorn	53	55	4%
Gemiddeld G4	60	64	7%
Gemiddeld Nederland	54	58	7%

Bron: Dynamis, 2008

De huurprijs verschilt sterk per bedrijfsruimte. De prijs wordt in belangrijke mate bepaald door het type, de kwaliteit en de ligging van het betreffende pand. Zo zijn de prijzen op de nieuwere, hoogwaardige en aan de Hogering/Buitenring gelegen terreinen hoger (al snel richting € 70 à € 80) dan op oudere, binnenstedelijke terreinen (meer richting € 40).

1.6 Plannen

Komende jaren staat nog zo'n 495 ha netto terrein in de planning

De komende jaren wordt nog een flinke hoeveelheid bedrijventerrein ontwikkeld in Almere. In totaal staat zo'n 495 ha netto (ca. 732 ha bruto) terrein in de planning, waarvan het grootste deel in de kern Almere Hout. Wanneer alle plannen goedgekeurd en ontwikkeld worden, dan betekent dit dat de bruto bedrijventerreinvoorraad komende jaren in Almere gestaag groeit van circa 1.094 ha nu naar zo'n 1.826 ha⁴ (+67%).

⁴ Er van uitgaande, dat komende jaren geen bedrijventerreinen aan de bruto voorraad worden onttrokken in Almere.

De qua omvang belangrijkste locatie betreft het terrein A6/A27. Bij het knooppunt van snelwegen is een bedrijventerreinen oppervlak van 400 ha netto (ca. 616 ha bruto) gepland. De planvorming bevindt zich in een pril stadium.

Daarnaast is nog een locatie van zo'n 40 ha netto voorzien aan de A27/Vogelweg. De overige geplande locaties bevinden zich vooral in Almere Poort. Het gaat dan om terrein als Columbuskwartier (ca. 4 ha netto, binnenstedelijk terrein als onderdeel van de gelijknamige woonwijk), Europakwartier, Homeruskwartier en Middenkant (11 ha netto).

1.7 Conclusies

- Almere heeft op het eerste gezicht een relatief ruime bedrijventerreinenmarkt. In potentie heeft de gemeente Almere met 241 ha netto bedrijventerrein nog een restcapaciteit voor zo'n 13 jaar.
- Zo'n 60% van de netto restcapaciteit is echter niet direct beschikbaar. In totaal is nu zo'n 95 ha netto bedrijventerrein in Almere direct aan geïnteresseerde bedrijven uit te geven; genoeg om circa 5 jaar aan de vraag te voldoen.
- Het grootste deel van deze restcapaciteit ligt op Stichtsekanal en is bestemd voor grotere logistiek en groothandel. Vooral voor reguliere bedrijvigheid is het aanbod krap. Het onlangs op de markt brengen van Lagekant en het in 2010 beschikbaar komen van Middenkant zullen deze krapte wegnemen.
- De Almeerse bedrijventerreinenvoorraad is in vergelijking met het landelijke beeld bovengemiddeld belangrijk voor vestigingen en werkgelegenheid. Dit als gevolg van de jonge, planmatige structuur van Almere, waarbij van oudsher woon- en werklocaties sterk gescheiden zijn. Hierdoor ondervinden bedrijven op de Almeerse terreinen ook minder dan gemiddeld hinder van gevoelige functies (zoals wonen) bij de uitoefening en groei van hun activiteiten.
- De hoeveelheid bedrijfsruimte die in Almere wordt aangeboden is groot. Een aanzienlijk deel van dit aanbod is nieuwbouw. Deze panden zullen binnen afzienbare tijd beschikbaar zijn voor verkoop/verhuur op de markt of zijn al op de markt gekomen.
- De mediane huurprijs van bedrijfsruimte ligt in Almere met circa € 65 per m² vvo per jaar op een vergelijkbaar niveau als de huurprijzen in de G4. De laatste jaren is sprake van een gestage stijging van de prijzen.



2. Dynamiek naar sector en herkomst

2.1 Sector

Almere telt ruim 11.300 vestigingen van bedrijven

Medio 2007 telt de gemeente Almere ruim 11.300 vestigingen van bedrijven. Sinds 1990 is sprake van een groei met bijna 475%, ruim het dubbele van de groei in de gehele provincie Flevoland.

Tabel 3: aantal vestigingen van bedrijven in Almere en Flevoland, 1990 - 2007

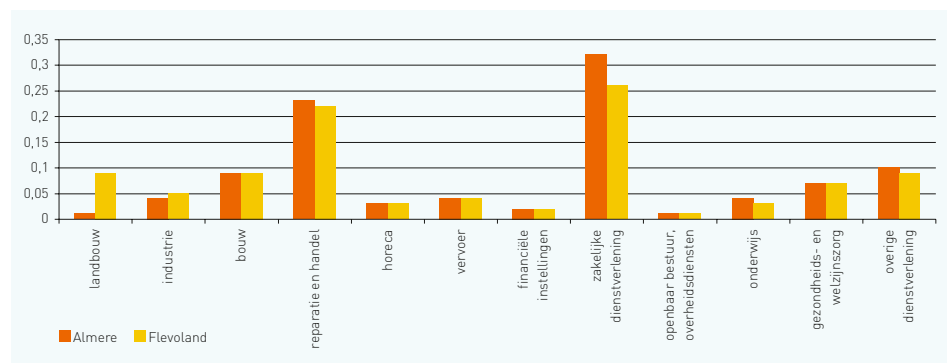
	1990	1995	2000	2005	2006	2007	% groei 1990-2007
Almere	1.975	4.670	7.134	9.615	10.464	11.333	474%
Flevoland	8.479	14.356	19.029	22.610	24.136	25.796	204%

Bron: provincie Flevoland, 2007

Almere kent een opvallend grote handels- en ICT sector

De meeste bedrijven in Almere zijn actief in de zakelijke dienstverlening (32%). Daarbij gaat het om relatief veel bedrijvigheid in de ICT sector. Een andere grote sector in Almere is de sector reparatie en handel met een aandeel van 22%.

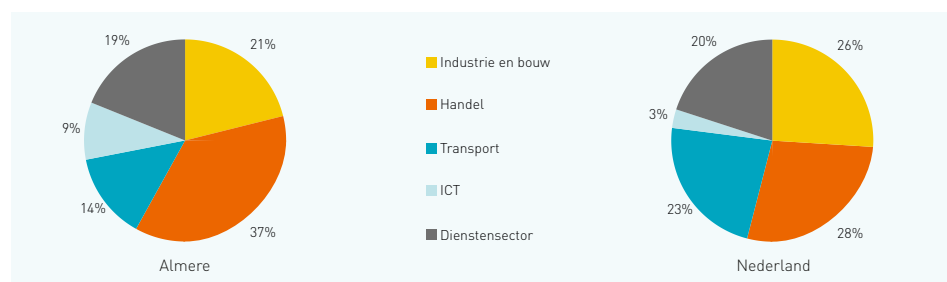
Figuur 6: verdeling vestigingen naar sector in Almere en Flevoland, 2007



Bron: provincie Flevoland, 2008

De oververtegenwoordiging van de handels- en ICT sector in Almere is ook zichtbaar wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de rest van Nederland. Zo was de handelssector tussen 2001 en 2008 goed voor 28% van de opname door Nederlandse bedrijfsruimtegebruikers, terwijl dit aandeel in Almere op 37% lag. De opname van ICT gebruikers lag in Almere tussen 2001 en 2008 op 9%, terwijl dat in de rest van Nederland slechts 3% was.

Figuur 7: opname van bedrijfsruimte naar sector in Almere en Nederland



Bron: Bedrijvendynamiek in Flevoland, Kamer van Koophandel Flevoland (2007)

Ook in vergelijking met de andere gemeenten in de Noordvleugel heeft Almere hoge opnamepercentages in de sectoren Handel en ICT. Amsterdam is voornamelijk sterk vertegenwoordigd in de dienstensector. Haarlemmermeer heeft zeer specifieke aantrekkingskracht op transport gerelateerde bedrijfsruimtegebruikers en de sectorale verhouding van bedrijfsruimtegebruikers in Utrecht komt redelijk overeen met de landelijke verhoudingen.

Tabel 4: Aandeel diverse sectoren in totale opname bedrijfsruimte, 2001-2008

	Industrie en bouw	Handel	Transport	ICT	Dienstensector
Amsterdam	19%	28%	23%	6%	24%
Haarlemmermeer	13%	11%	56%	6%	14%
Utrecht	22%	32%	21%	3%	22%
Almere	21%	37%	14%	9%	19%
Nederland	26%	28%	23%	3%	20%

Bron: Bedrijvendynamiek in Flevoland, Kamer van Koophandel Flevoland [2007]

Almere heeft in toenemende mate bovenregionale aantrekkingskracht

In de regel vindt bedrijvendynamiek op lokale en regionale schaal plaats. Ook in Almere is het grootste deel van de bedrijfsruimtevestigers afkomstig uit de lokale markt. Relatief gezien, trekt Almere echter ook veel bedrijven aan uit de regio's Amsterdam en 't Gooi. Dit blijkt onder andere uit gegevens van de Kamer van Koophandel Flevoland⁵ en de Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2002-2008).

Ook als wordt gekeken naar de grotere bovenregionale dynamiek⁶, dan pikt Almere een niet te verwaarlozen graantje mee. Dit blijkt uit de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2008). In de periode 2000-2007 heeft de provincie Flevoland circa 4% (11 bedrijven) van alle grote (> 50 arbeidsplaatsen) bovenregionale beslissingen in Nederland aangetrokken. Almere neemt zo'n 75% van alle grotere bovenregionale locatiebeslissingen in Flevoland voor haar rekening. In totaal gaat het om acht bedrijven, waarvan twee kantoorruimtegebruikers en zes bedrijfsruimtegebruikers. Een recente vestiger is onder andere Motrac en Linde als onderdeel van de Pon Equipment en Pon Power Services bedrijvencluster op Sallandsekant.

De acht bovenregionale vestigers hebben ruim 1.000 banen gecreëerd in Almere, vooral bij bedrijven die actief zijn in de distributie en groothandel. De bedrijven zijn veelal afkomstig uit (de omgeving) Amsterdam, Utrecht en 't Gooi.

De verwachting is dat het aantal bedrijven dat over grote(re) afstand naar Almere verplaatst, de komende jaren licht toeneemt. Dit gezien de grotere opvangfunctie van Almere en de verdere doorgroei van de stad.

Naast de grotere bovenregionale dynamiek is overigens ook een aanzienlijk aantal kleinere bedrijven (MKB, kleiner dan 50 arbeidsplaatsen) vanuit de genoemde regio's in Almere geland!



⁵ Bedrijvendynamiek in Flevoland, Kamer van Koophandel Flevoland [2007]

⁶ Bedrijven van 50 arbeidsplaatsen en meer, die over meer de 25 kilometer verplaatsen

Veel bedrijven zijn naar tevredenheid gevestigd in Almere en Flevoland

Hoewel de aantrekkelijkheid van de provincie Flevoland en Almere voor bedrijven uit andere landen, provincies en regio's nog niet bijzonder groot lijkt te zijn, geeft bijna 100% van de bedrijfsruimtegebruikers uit Flevoland en Almere aan zich wederom hier te vestigen als zij hun bedrijf helemaal opnieuw zouden mogen beginnen. In Flevoland gaat het vrijwel altijd om relatief jong gevestigde bedrijven die blijkbaar tevreden zijn over hun vestigingsplaats. Dit beeld is ook specifiek zichtbaar in Almere.

2.2 Conclusies

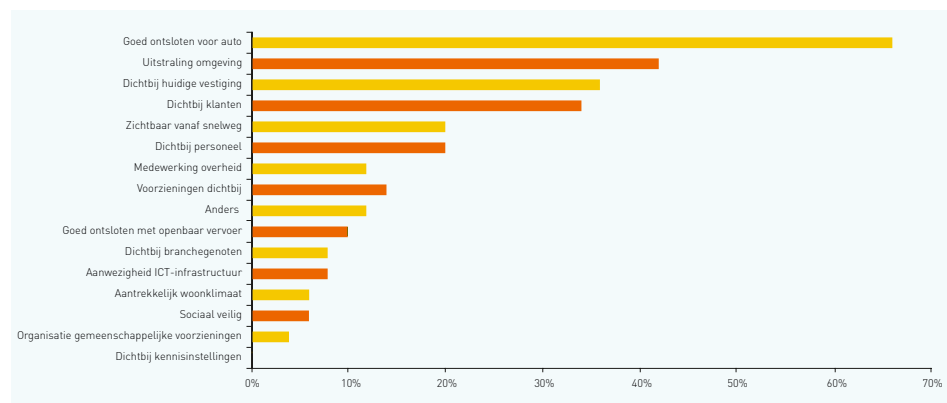
- Almere kent een oververtegenwoordiging van de ICT en handelssector.
- Almere kent een bovengemiddelde vestiging van bedrijven van buiten de gemeente/regio. Vooral de regio's 't Gooi en Amsterdam zijn belangrijke donorregio's voor Almere. Veelal gaat het hierbij om bedrijven die actief zijn in het MKB.
- Daarnaast zijn in de periode 2000-2007 8 grote bovenregionale vestigers in Almere neergestreken, vooral actief in (groot)handel en distributie. Deze bovenregionale vestigers hebben tot op heden ruim 1.000 arbeidsplaatsen gecreëerd.
- De verwachting is dat de belangstelling van bedrijven voor vestiging in Almere de komende jaren verder toeneemt. Dit vanwege de grotere opvangfunctie van Almere en de verdere doorgroei van de stad. Ook is de prijs-kwaliteitverhouding van bedrijventerreinen/bedrijfsruimten in Almere gunstig.

3. Kwaliteit terreinen en vestigingsklimaat Almere

3.1 Algemeen

Almeerse terreinen scoren goed op de belangrijkste locatie-eisen van bedrijven. Landelijk onderzoek (Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld Nederland, Stec Groep 2002-2008) toont aan dat een goede bereikbaarheid per auto, een goede uitstraling van het terrein/de omgeving, een locatie dichtbij de huidige vestiging en dichtbij klanten de belangrijkste locatie-eisen van bedrijven bij een verhuizing zijn (figuur 8). Ook zichtbaarheid vanaf doorgaande weg of snelweg wordt door een flink deel van de bedrijven belangrijk gevonden.

Figuur 8: Doorslaggevende elementen bij verhuizing (op terreinniveau)



Bron: Stec Groep, Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld. 2002-2008

Wanneer door de oogbalken naar de Almeerse terreinen wordt gekeken, dan kan worden geconcludeerd dat deze in belangrijke mate aan de locatie-eisen van bedrijven beantwoorden. Onderstaande paragrafen zoomen wat dieper op de belangrijkste locatie-eisen in. Gekeken wordt hoe de Almeerse terreinen hierop 'scoren'.

3.2 Bereikbaarheid

De Almeerse terreinen zijn goed bereikbaar per auto

Een goede ontsluiting voor de auto is locatie-eis nummer 1 van bedrijven. Kijkende naar de huidige bedrijventerreinen in Almere, dan kan worden geconcludeerd dat het met de bereikbaarheid per auto goed zit. Feitelijk zijn alle terreinen in Almere optimaal bereikbaar per auto. Geen enkel terrein ligt meer dan 8 autominuten vanaf de snelweg (A6 en/of A27). Terreinen die er echt uitspringen qua bereikbaarheid per auto zijn bijvoorbeeld Veluwsekant Oost en West, Gooisekant en Gooise Poort, maar natuurlijk ook Stichtsekant.

Dit laatste terrein ligt optimaal aan de A27 en kan zo de belangrijkste doelgroep (logistiek en groothandel) goed bedienen. Feitelijk heeft Almere met dit terrein een unieke locatie in handen; het is het enige substantiële terrein voor logistiek in de Noordvleugel op dit moment. Binnen een goed half uur zijn Utrecht en Amsterdam/Schiphol vanaf Stichtsekant te bereiken. Steeds vaker is het terrein dan ook in beeld bij locatiebeslissers in de logistiek die toch in de Randstad gevestigd willen zijn, maar daarbij zoeken naar een locatie met ruime kavels, minder congestie en aantrekkelijke grondprijzen.



Ook de bereikbaarheid van de terreinen per OV is relatief goed

De meeste bedrijventerreinen in Almere zijn ook relatief goed per openbaar vervoer bereikbaar. Zo is sprake van een uitgebreid busnetwerk met 38 lokale verbindingen en zijn de terreinen door een fietsroutenetwerk ook goed te bereiken. De meeste terreinen liggen wel op een grote loopafstand van de treinstations af. Enkele terreinen zijn wel te voet vanaf een treinstation bereikbaar.

Almere als geheel ook goed bereikbaar

Almere wordt ontsloten door de A6 en de A27. De fileproblematiek in de regio speelt zich voornamelijk af rond Amsterdam en Utrecht. Waar de wegen rondom deze twee steden veelvuldig voorkomen in de file top 50 (2007) van de verkeersinformatiedienst vinden we hier de directe wegen rondom Almere niet op terug. Verkeer dat 's ochtends Almere in en 's avonds Almere uit rijdt ondervindt geen vertraging van files. Verbreding van de A6 zal de bereikbaarheid in de toekomst verder verbeteren.

Door de opzet van Almere met 4-baans stadsautowegen is de interne bereikbaarheid goed, ook voor vrachtverkeer. De Hogering/ Buitenring (N702) en de Tussenring (N703) zorgen ervoor dat een groot deel van de Almeerse bedrijventerreinen goed verbonden zijn met de autosnelwegen.

Daarnaast is ook de bereikbaarheid van Almere per trein goed. De gemeente beschikt over vijf stations. Naast Almere Centraal betreft het Almere Muziekwijk, Parkwijk, Buiten en Oostvaarders. Vanaf de stations worden de woonwijken en bedrijventerreinen ontsloten via een uniek netwerk van vrije busbanen. De bereikbaarheid per trein wordt komende jaren nog beter. Zo heeft het kabinet begin 2008 aangekondigd de spoorcapaciteit tussen Schiphol, Amsterdam, Almere en Lelystad te verdubbelen. Hierdoor wordt Almere prima ontsloten met de Noordvleugel, waardoor de trein echt een goed alternatief voor de auto wordt. In 2011 wordt het station Almere Poort geopend en naar verwachting is in 2012 de doortrekking van de Flevolijn naar Zwolle een feit. De huidige reistijden naar regionale bestemmingen zijn 22 minuten naar Amsterdam Centraal, 39 minuten naar Schiphol en 43 minuten naar Utrecht Centraal.

3.3 Uitstraling

De Almeerse terreinen hebben veelal een verzorgde uitstraling

Het overgrote deel van de terreinen in Almere heeft een representatieve/verzorgde uitstraling. In tegenstelling tot de landelijke situatie, is op de Almeerse terreinen nog maar nauwelijks sprake van veroudering. Dit heeft natuurlijk in belangrijke mate te maken met de leeftijd van de terreinen; veel terreinen in Almere zijn pas in de jaren '90 ontwikkeld.

Locaties die er qua uitstraling en zichtbaarheid uitspringen zijn vooral de grotere zichtlocaties van Almere langs de A6. Het gaat dan om de terreinen Gooisekant, Gooise Poort en Veluwsekant Oost en -West. Deels hebben deze terreinen een kantorenuitstraling.

Maar ook het voornamelijk logistieke terrein Stichtsekant krijgt een aantrekkelijke en representatieve uitstraling. Het terrein wordt duurzaam ontwikkeld met accent op efficiënt ruimtegebruik en een duurzame kwalitatieve uitstraling.

Naast de maatschappelijke druk (milieuorganisaties, bevolking, etc.) om terreinen landschappelijk goed ingepast en duurzaam te ontwikkelen, neemt ook vanuit de bedrijven zelf de behoefte aan een hoogwaardigere bedrijfsomgeving toe. Is in Nederland nu circa 10 tot 15% van de bedrijfsruimtegebruikers qua verschijningsvorm echt als hoogwaardig te typeren, de komende jaren stijgt dit – onder invloed van de verdere verdiensteljing van de economie – door naar circa 20 tot 25%.

3.4 Clustering en voorzieningen

Clustering op basis van activiteiten vaak niet zo belangrijk

Clustering op basis van activiteiten/nabijheid van branchegenoten is over het algemeen niet zo'n belangrijke locatiefactor voor bedrijven. Bedrijven willen vooral gevestigd zijn bij bedrijven met een vergelijkbare uitstraling/verschijningsvorm. Het bedrijf dat betaalt voor een hoogwaardige zichtlocatie, wil graag dat de buurman er ook verzorgd en hoogwaardig uit ziet; de sector of het type activiteiten van de buurman is vaak niet zo belangrijk.

In dat opzicht bieden de huidige bedrijventerreinen in Almere een goed vestigingsmilieu. De terreinen hebben diverse verschijningsvormen, van meer functioneel en regulier tot hoogwaardig. Deze segmentering is niet alleen tussen de terreinen onderling, maar ook op de terreinen zelf te zien. Zo zijn de kavels op Gooisekant die direct aan de A6 liggen wat hoogwaardiger, dan kavels die meer op het midden of de achterzijde van het terrein liggen.

Alleen voor grotere logistiek en zwaardere industrie zijn specifieke locaties gewenst. Voor specifieke typen activiteiten/sectoren is clustering met branchegenoten wel gewenst. Het gaat dan vooral om zwaardere industriële bedrijven en grootschalige logistiek. Deze bedrijven hebben zulke specifieke locatie-eisen – denk aan een grote milieucirkel en forse eisen aan de interne infrastructuur – dat concentratie op een goed geoutilleerde locatie de voorkeur heeft.

Almere beschikt de komende jaren over een tweetal belangrijke locaties die aan deze eisen voldoen. De grotere logistiek kan perfect worden gehuisvest op het ruim opgezette en recent ontwikkelde Stichtsekant. De ontwikkeling van De Vaart 4, als uitbreiding van het bestaande cluster De Vaart 1 t/m 3, betekent dat er weer 50 ha netto beschikbaar is voor vestiging van zwaardere industriële bedrijven in Almere.

Ook steeds meer voorzieningen op de terreinen

Op diverse terreinen in Almere wordt ook steeds meer ingespeeld op de behoefte aan (ondersteunende) voorzieningen voor de bedrijven. Zo is op alle terreinen breedband internet beschikbaar via glasvezel. Een aantal terreinen beschikt over een TPG Businesspoint en op Gooise Poort en in de toekomst op Stichtsekant is een uitgebreider Facility Point voor de bedrijven inclusief horeca en aanvullende diensten. Ongeveer de helft van de terreinen heeft een benzineverkooppunt met shop.



3.5 Aanpalende locatiekwaliteiten: arbeidsmarkt en woon- en leefklimaat

Naast de eisen die specifiek betrekking hebben op de locatie, zijn er ook meer aanpalende aspecten van het vestigingsklimaat die een belangrijke rol spelen in de locatiekeuze van bedrijven. Zo neemt het belang van voldoende en kwalitatief geschikt arbeidspotentieel de laatste jaren sterk toe, onder druk van de structurele vergrijzing. Daarnaast is ook de quality of life van een vestigingsregio/-gemeente steeds vaker van belang bij de locatiekeuze.

3.5.1 Arbeidsmarkt

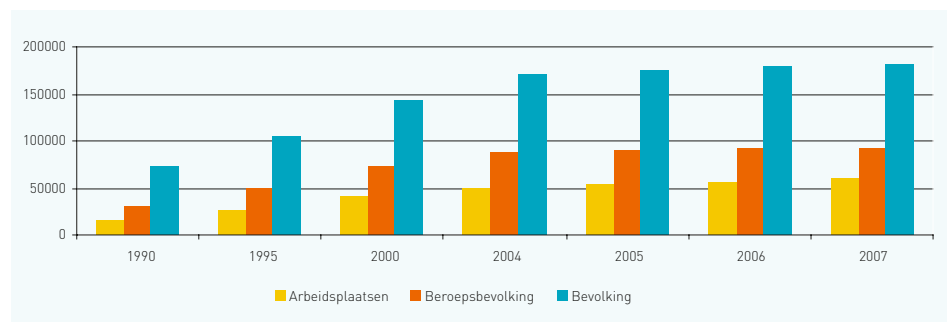
Fors arbeidspotentieel in Almere...

Bedrijven hebben werknemers nodig om de activiteiten uit te kunnen voeren en groei te kunnen realiseren. De Nederlandse arbeidsmarkt wordt echter steeds krappere. Aan de bovenzijde van de arbeidsmarkt is sprake van forse uitstroom doordat de babyboomgeneratie de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, aan de onderzijde is sprake van een geringere instroom door de geringere omvang van de jongere leeftijdscategorieën in de bevolking.

Regio's en gemeenten die een relatief groot arbeidspotentieel hebben, staan dan ook steeds meer in de belangstelling van bedrijven. In dat opzicht heeft Almere een sterke positie. In lijn met de forse groei van de bevolking, is ook de Almeerse beroepsbevolking sterk gegroeid. Tussen 1990 en 2007 is sprake van een verdrievoudiging, van 30.500 naar 92.500 personen. De groei van de beroepsbevolking in Almere is daarmee vele malen hoger dan de groei op Nederlandse schaal (+23% tussen 1990 en 2007).

Ook de komende jaren wordt een flinke groei verwacht. De prognoses gaan uit van een groei van de bevolking met zo'n 45% tot 2025, waardoor Almere de grens van een kwart miljoen inwoners zal bereiken.

Figuur 9: groei arbeidsplaatsen en (beroeps)bevolking Almere 1990-2007



Bron: CBS Statline, 2008

...maar dit potentieel wordt nog niet optimaal benut: forse uitgaande pendel

Het flinke arbeidspotentieel in Almere wordt echter nog niet optimaal benut. In totaal pendelt ongeveer de helft van de Almeerse beroepsbevolking dagelijks naar bedrijven buiten de gemeente, veelal Amsterdam, Utrecht en omgeving.

Een belangrijke reden is dat de 58.800 full time arbeidsplaatsen die Almere in 2007 beschikbaar heeft, lang niet afdoende zijn om de gehele beroepsbevolking van Almere van een baan te voorzien. De werkgelegenheid is aanzienlijk lager dan in de nabij gelegen steden Amsterdam en Utrecht. Al met al heeft de groei van de werkgelegenheid in Almere het enorme groeitempo van de bevolking nog niet bij kunnen benen⁷. In potentie is er echter een aanzienlijke hoeveelheid arbeid die door (vestigende) bedrijven in Almere aangeboord kan worden.

3.5.2 Quality of life

Een ander vestigingsklimaat-aspect dat steeds belangrijker wordt onder locatiezoekende bedrijven is de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de gemeente. Zeker nu de arbeidsmarkt steeds krappere wordt, moeten bedrijven meer en meer de werknemer volgen. Deze werknemer kiest vooral voor gemeenten en regio's die goed scoren op aspecten als rust en ruimte, voorzieningen en (sociale) veiligheid.

Almere heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

Almere heeft waar het gaat om de 'quality of life' een goede uitgangssituatie. Zo is bijvoorbeeld de huizenprijs in Almere gunstig. Daarbij is de prijskwaliteitverhouding over het algemeen ook goed. Huizen zijn relatief jong en het is in Almere eenvoudiger om voor een redelijk bedrag een huis met tuin te vinden, zeker wanneer dit wordt vergeleken met de omringende grootstedelijke gebieden Amsterdam en Utrecht. Ook op het gebied van voorzieningen en sociale veiligheid scoort Almere nu relatief goed.



3.6 Conclusies

- De huidige (en geplande) terreinen in Almere voldoen in belangrijke mate aan meest essentiële locatie-eisen van bedrijfsruimtegebruikers. Zo zijn veel terreinen goed bereikbaar, is het voorzieningenniveau op peil, en kan met de Almeerse bedrijventerreinvoorraad een rijk geschakeerd pallet aan bedrijven worden bediend.
- De beschikbaarheid en kwaliteit van arbeid wordt een steeds belangrijkere locatiefactor voor bedrijven. Almere heeft in een enorm arbeidspotentieel, maar dit wordt tot op heden nog onvoldoende benut. Een van de oorzaken is de – bij de snelle bevolkingsontwikkeling – achterblijvende groei van de werkgelegenheid in Almere.
- Het huidige arbeidspotentieel biedt in combinatie met de naar verwachting forse groei van de (beroeps)bevolking komende 15 à 20 jaar enorme kansen voor de verdere ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijven in Almere. Almere kan zich op het gebied van 'arbeid' komende jaren echt onderscheiden van andere regio's in Nederland.

⁷ Almere is een jonge stad waar in eerste instantie het woon- en leefklimaat is ontwikkeld. Dit is mede een reden van minder werkgelegenheid in de stad.

4. Conclusies

Op basis van de marktanalyse in voorgaande hoofdstukken kan het volgende worden geconcludeerd voor Almere:

Voorraad bedrijventerreinen en bedrijfsruimte Almere

- Almere groeit als kool, niet alleen in aantal inwoners, maar ook steeds meer in aantal bedrijven. Dit heeft zijn ruimtelijke weerslag. Zo is de totale bedrijventerreinenvoorraad van Almere thans met bijna 1.100 ha bruto exclusief planvoorraad de grootste van Flevoland en zelfs groter dan de Utrechtse voorraad.
- Bedrijventerreinen zijn ook bovengemiddeld belangrijk voor economie en werkgelegenheid in Almere. Door de jonge, planmatige structuur van Almere, waarbij van oudsher woon- en werklocaties sterk gescheiden zijn, is een bovengemiddeld aantal bedrijven op formele bedrijventerreinen gevestigd. Dit betekent ook dat bedrijven in Almere minder dan elders worden geconfronteerd met de beperkingen van gevoelige functies (zoals wonen) bij de uitoefening en groei van hun activiteiten.
- De Almeerse bedrijventerreinenmarkt is op korte termijn aan de krappe kant. Naast het vooral op de logistiek en groothandel toegesneden Stichtsekanthaven, is er thans weinig restcapaciteit om de reguliere bedrijfsruimtegebruiker in Almere te faciliteren. Lagekant, dat onlangs in uitgifte is gebracht, en Middenkanthaven, dat vanaf 2010 zal worden uitgegeven, moeten meer ruimte bieden. In totaliteit zit voor de komende jaren nog zo'n 475 ha netto terrein in Almere in de pijplijn.
- In Almere wordt relatief veel bedrijfsruimte aangeboden. Kenmerkend is dat een aanzienlijk deel van dit aanbod uit nieuwbouw bestaat. Deze panden zullen binnen afzienbare tijd beschikbaar zijn voor de verkoop/verhuur op de markt of zijn al op de markt gekomen.
- De huurprijzen van bedrijfsruimte in Almere hebben de afgelopen jaren het niveau van de G4 benaderd.

Dynamiek en kwaliteiten vestigingsklimaat Almere

- Almere kent een bovengemiddelde vestiging van bedrijven van buiten de gemeente/regio. De verwachting is dat de belangstelling van bedrijven voor vestiging in Almere de komende jaren verder toeneemt. Dit onder meer vanwege de grotere opvangfunctie van Almere en de verdere doorgroei van de stad.
- Almere biedt een breed pallet aan goed uitgeruste bedrijventerreinen, waardoor verschillende soorten bedrijven goed kunnen worden bediend. De terreinen scoren onder meer erg sterk op het punt van bereikbaarheid en voorzieningen.
- Naast de specifieke kwaliteiten van de terreinen, scoort Almere bijzonder goed op de factor arbeid. Het arbeidspotentieel is groot en zal met de groei van de stad naar 350.000 inwoners verder verruimen, wat veel kansen biedt voor de verdere ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijven in Almere. Almere kan zich op het gebied van 'arbeid' komende jaren echt onderscheiden van andere regio's in Nederland.



Het kán in Almere