

2001

titel: **Gespleten Randstad**

medium: Het Financieel Dagblad

datum: 26-10-2001

auteur:

Gespleten Randstad

De toenemende dominantie van de dienstensector heeft ingrijpende gevolgen voor de geografische verdeling van de economische groei in de Randstad. De Noordvleugel neemt een al maar grotere voorsprong op de Zuidvleugel. Amsterdam doet het stukken beter dan Rotterdam en Den Haag. Het feit dat Amsterdam ook extra kwetsbaar is, nu de ict-sector door een diep dal gaat, doet daar niets aan af.

Amsterdam heeft het en Rotterdam en Den Haag hebben het niet. Waarom? Zaken als de nabijheid van Schiphol, een levendig uitgaansleven, veel hoogwaardige opleidingen, maar ook zoiets subjectiefs als traditie en imago spelen een rol. Amsterdam is populair. In Europa is het na Londen, Parijs en Frankfurt de vierde populairste vestigingsplaats.

Zwart-wit liggen de verschillen uiteraard niet. Het gegeven dat de economie in Amsterdam het goed doet, betekent niet dat het in Rotterdam of Den Haag slecht zou gaan. Ook in die steden is sprake van groei, alleen een geringere dan in Amsterdam.

In de kantorenmarkt heeft Amsterdam een enorme voorsprong genomen op Rotterdam en Den Haag. Met de chique en dure Zuid-as, Sloterdijk Telepoort en Zuid-Oost beschikt de hoofdstad over drie groeikernen. De cijfers spreken boekdelen. In de driejaarsperiode van 1998 tot en met 2000 is er in Amsterdam 1.056.000 m² aan kantoorruimte nieuw in gebruik genomen. In Den Haag was dat 413.000 m² en in Rotterdam 387.000 m². In Amsterdam is in die periode 25% meer kantoorruimte nieuw verhuurd dan in Den Haag en Rotterdam tezamen.

In de hoofdstad blijkt de spanning op de kantorenmarkt ook groter te zijn. Het aanbod bleef er van 1998 tot en met 2000 in twee van de drie jaren achter bij de opname. In Den Haag overtrof het aanbod in twee van de drie jaar de vraag en in Rotterdam zelfs ieder jaar.

Utrecht neemt een aparte positie in. Het profiteert sterk van de opkomst van de Noordvleugel en het overloopeffect van Amsterdam. Utrecht heeft een zogeheten aanlandingsfunctie voor bedrijven die zich in de directe nabijheid van West-Nederland willen vestigen. Daarbij profiteert de stad sterk van de centrale ligging in Nederland. In de periode 1998 tot en met 2000 is er 432.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. Voor Utrecht geldt echter dat het aanbod veel te klein was. In de afgelopen drie jaar viel de opname gemiddeld vier keer zo hoog uit als het aanbod. De Utrechtse kantorenmarkt was zeker sneller gegroeid als er meer aanbod was geweest. Onder andere de voortdurende vertraging van het Utrecht Centrum Project is hier debet aan.

Met name Amersfoort heeft de afgelopen jaren sterk geprofiteerd van de extreme krapte op de Utrechtse kantorenmarkt. Ook hier overtreft de opname jaarlijks het aanbod. Met een opname van zo'n 50.000 m² per jaar scoort Amersfoort veel hoger dan menig andere middelgrote stad. De opkomst van Amersfoort bevestigt het beeld van een sterk opkomende Noordvleugel, met Amersfoort als eerste aanhaakpunt.

Over de vraag hoe de kantorenmarkt in de Randstad zich verder zal ontwikkelen, lopen de meningen uiteen. Instituut Nyfer kwam eerder dit jaar in een studie tot de slotsom dat het verschil groot is en nog groter zal worden. Nyfer schildert een beeld van een verdere divergentie tussen noord en zuid in de Randstad. Hoogleraar Leo van den Berg wijst in deze bijlage op het gevaar van een Randstad met twee snelheden.

Martin Stijnenbosch van bureau Stogo haalt zijn schouders op over de steeds sterkere discrepantie tussen Noord- en Zuidvleugel. Naar zijn zeggen is er niets nieuws onder de zon. Amsterdam is van oudsher het centrum van de dienstverlening. Den Haag en Rotterdam blijven daar weliswaar duidelijk bij achter maar kennen op zich een heel constante en gezonde groei.

Brigit Gerritse van DTZ Zadelhoff huldigt een vergelijkbaar standpunt. Amsterdam groeit nu hard, omdat er veel vraag naar kantoorruimte is. De voor de komende jaren te verwachten afvlakking van de vraag zal juist Amsterdam hard

treffen. Vooral omdat de opkomst van de ict-sector de motor is achter de Amsterdamse bloei. Met de crisis in die sector is het zonnige weer omgeslagen naar een veel guurder type. Volgens Gerritse profiteert de hoofdstad sterk van een krachtig opgaande conjunctuur en krijgt het relatief harde klappen te verduren als de economie tegenzit.

In Rotterdam en Den Haag wordt de achterstand op de regio Amsterdam niet ontkend, maar is men beslist niet pessimistisch. Voorzitter Peter Noordanus van de Vrom-raad, jarenlang wethouder in Den Haag, legt het accent op de noodzaak om binnen de Zuidvleugel beter samen te werken. Rotterdam en Den Haag zouden de handen ineens moeten slaan om in het gebied tussen beide steden een hoogwaardig en groen woongebied te ontwikkelen.

Noordanus noemt ook de slechte bereikbaarheid van Den Haag een belangrijke negatieve factor. Daaraan willen de ontwikkelaars van Bohemen wat doen. In Den Haag bestaan grote verwachtingen over de mogelijkheden het Prins Clausplein, de kruising van A4 en A12, te ontwikkelen. Langs de ruim vier kilometer lange as van het Prins Clausplein tot aan het Centraal Station zouden grote mogelijkheden zijn om kantoren te vestigen. Met de gemeente onderzoekt Bohemen of het mogelijk is langs dit traject een shuttle te laten lopen, waardoor de kantoren snel en goed bereikbaar zouden zijn.

Een startpunt voor de ontwikkeling van het Prins Clausplein moet het besluit zijn er een nieuw stadion voor voetbalclub ADO Den Haag te vestigen. De Haagse wethouder Arend Hilhorst hoopt zeer dat dit besluit op korte termijn kan vallen, maar is toch minder stellig dan anderen. Hij zegt dat hij voor de gemeente kostbare plannen degelijk zal moeten kunnen verantwoorden. Hilhorst is er niet zeker van dat de kost hier voor de baat uitgaat: hij is er niet op voorhand van overtuigd dat de kosten voor het stadion worden terugverdiend dankzij door het stadion ontstane betere mogelijkheden in het gebied nieuwe kantoorpanden te bouwen.

De gemeente Rotterdam gaat er in de kantorennota van uit dat er jaarlijks 80.000 m² aan nieuwe kantoorruimtes gerealiseerd kan worden. Qua locatie ligt het accent op verkeersknooppunten en kantorenboulevards. NVM-regiovoorzitter Frits Markus bevestigt het beeld over Rotterdam dat het overgrote deel van de vraag naar kantoren vervangingsvraag is. Volgens Markus heeft de Maasstad nog een achterstand op het punt van imagoverbetering.

Om de Zuidvleugel een stimulans te geven zou Rotterdam, volgens hoogleraar Van den Berg, een voorbeeld moeten nemen aan de Noord-Spaanse stad Bilbao, die dankzij een groot en indrukwekkend project als het Guggenheim Museum enorm aan populariteit heeft gewonnen.

In een apart katern in de bijlage aandacht voor Flevoland. Dit gebied in de nabijheid van Amsterdam ontwikkelt zich met razende vaart. Net als Utrecht en Amersfoort profiteert het sterk van de Amsterdamse dynamiek. De tijden zijn vervlogen dat Flevoland, en met name Lelystad, een slechte reputatie had. Almere wint snel aan populariteit.

Gevolg is dat het steeds drukker en voller wordt in Flevoland. Het is er bijna gedaan met de rust. Ondernemers uit de Randstad staan in de rij voor een kavel. Zeewolde is al uitverkocht en Almere stelt steeds hogere eisen aan investeerders. Die gemeente is inmiddels zo zelfbewust dat voor eigen rekening en risico een kantoorpand is gebouwd, op een moment dat marktpartijen dat nog niet aandurfden.

Almere heeft verder de ambitie uit te groeien tot de nieuwe modestad van Nederland. Vastgoedontwikkelaar TCN steekt f 45 mln in een handelscentrum voor de modebranche. De gemeente Amsterdam is zuur, omdat het eigen confectiecentrum zijn functie verliest. Voor de verhuurders van het pand komt dit echter niet slecht uit. Zij kunnen het pand verbouwen en als kantoorpand tegen een hogere prijs verhuren.