

Toplocaties in Nederland

Een kwestie van ontwikkelen of simpelweg ontstaan?

Mede gestimuleerd door de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening, is het ontwikkelen van toplocaties van internationale allure een 'hot item' geworden. Aan dergelijke locaties ontbreekt het tenslotte in Nederland, zo wordt algemeen gesteld. Is het echter mogelijk internationale toplocaties in Nederland te creëren. Het beantwoorden van deze vraag vergt inzicht in de vraag van het bedrijfsleven en een zeker internationaal perspectief.



Het Weena, één van de meest perspectief-rijke gebieden op de korte termijn. Bron: VastGoedMarkt.

HANS DRONKERS *

Sedert een aantal jaren is er sprake van een hernieuwde belangstelling voor de stad. Een trend die in de vorig jaar verschenen Vierde Nota Ruimtelijke Ordening niet alleen wordt aangestipt, maar zelfs als een belangrijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De Nota geeft hiermee een (extra) aanzet de nog in het recente verleden nagestreefde nivellering weer ten gunste van de stad te keren. De aanwijzing van uiteindelijk elf stedelijke knooppunten, met daarbij extra aandacht voor de steden in de Randstad is van deze wijziging de meest opvallende exponent.

Internationalisering

Hoewel op het waarom van deze hernieuwde belangstelling in dit artikel niet nader wordt ingegaan is het toch zinvol een aantal redenen te vermelden. Ten eerste is er de verschuiving van het economische zwaartepunt van noord naar zuid. Ten tweede is er de steeds verder toenemende internationalisering, met name belichaamd door de totstandkoming

van het Europa zonder grenzen met ingang van 1 januari 1993. Beide ontwikkelingen zullen, zo wordt algemeen gesteld, grote invloed hebben op de concurrentiepositie van Nederland op het gebied van het verwerven (en behouden!) van bedrijfsvestigingen. Het betreft hier vanzelfsprekend bedrijven van bovennationaal belang. In het licht van deze ontwikkelingen is de toenemende aandacht voor de steden geen vreemde gedachte. Tenslotte wordt er al jaren gewezen op de problemen voor het in Nederland en dan met name in de Randstad gevestigde bedrijfsleven. Berucht zijn de slechte bereikbaarheid en het gebrek aan parkeergelegenheid. Daarnaast wordt vaak gewezen op aspecten die hier gemakshalve worden gerangschikt onder de noemer *omgevingskwaliteiten* (gebrek aan kwaliteit met betrekking tot het wonen, winkelen en recreëren, tekort aan geschikt personeel).

Zoals gesteld is men er in het algemeen over eens dat de Randstad de meeste aandacht verdient, wanneer gesproken wordt over de verbetering van de internationale concurrentiepositie.

Specifieke sectoren

Voor de Nederlandse economie is de Randstad al van oudsher van groot belang. Bijna 50% van de werkgelegenheid is in dit gebied geconcentreerd. Zeventig van de honderd grootste Nederlandse ondernemingen hebben er hun hoofdkantoor, waarbij de sectoren handel, transport en zakelijke dienstverlening sterk vertegenwoordigd zijn. Hieruit mag worden opgemaakt dat, wanneer over bedrijfshuisvesting gesproken wordt, het voor een zeer belangrijk deel kantoorhuisvesting betreft.

Elk der in de Randstad gelegen grote steden kent zijn eigen specifieke bedrijfssectoren. Globaal kunnen worden onderscheiden:

- (internationale) financiële en commerciële dienstverlening, alsmede de nationale luchthaven te Amsterdam
- havenactiviteiten en aanverwante dienstverlening, petrochemie te Rotterdam
- politiek centrum, niet-commerciële organisaties, internationale instellingen te Den Haag en tenslotte
- dienstverlenende bedrijvigheid op nationaal niveau te Utrecht.

Concurrentiepositie

Hoe staat het met de concurrentiepositie van de Randstad binnen de Europese verhoudingen? In een in opdracht van Rijksplanologische Dienst uitgevoerd onderzoek wordt de Randstad vergeleken met locaties als Londen, Parijs, Brussel, München, Hamburg en Frankfurt. Het rapport "Kantoren en metropolen" genaamd, geeft aan dat het met de Randstad op het eerste gezicht zo slecht niet is gesteld. Als positieve punten worden genoemd; de redelijke bedrijfskosten, een fiscaal aantrekkelijk klimaat (hoewel vaak wordt gewezen op de hierop door de inkomstenbelasting gevormde uitzondering), de aanwezigheid van Schiphol, de relatief lage grond- en huurprijzen en een goed achterland (gedoeld wordt op een goed woon- en leefmilieu en de menging van functies op "toplocaties"). Negatief worden, wie had anders verwacht, de slechte bereikbaarheid en de slechte parkeergelegenheid beoordeeld. Echter daarbij wordt vermeld dat deze problemen ook in het buitenland voorkomen. Belangrijker is de volgende kanttekening. Het huidige aanbod van kantoren en de versnippering van aanbod en voorraad staan de ontwikkeling van toplocaties in de weg.

Ranglijst

Deze conclusie is van groot belang voor

de beantwoording van de vraag of het creëren van toplocaties in Nederland mogelijk is. Alvorens op deze beantwoording in te gaan is het echter mede van belang de momenteel - en van oudsher - in de gevestigde typen bedrijvigheid te kennen; en dan die typen bedrijvigheid die qua vestigingsmilieu stedelijk georiënteerd zijn en bij de vestigingsplaatskeuze een internationale afweging maken. Een vergelijking met eerder genoemde steden levert het volgende beeld op.

	Hoofdkantoor	R&D	Distributie	Zakelijke diensten
Randstad	3/4	6/7	1	2/5
Londen	1	1	2/6	1
Parijs	2	2/5	2/6	2/5
Brussel/				
Antwerpen	3/4	6/7	2/6	2/5
Frankfurt	5/6	2/5	2/6	2/5
München	5/6	2/5	7	6
Hamburg	7	2/5	2/6	7

Bron: Nederlands Economisch Instituut, in opdracht van de RPD uitgevoerd onderzoek, uit toespraak van prof. dr. W. Lemstra gehouden op 25 februari 1988.

Uit het overzicht blijkt dat voor de Randstad, uitgaande van versterking van reeds bestaande sterktepunten, de distributie de meest kansrijke doelgroep is, op enige afstand gevolgd door de zakelijke dienstverlening. Het overzicht bevestigt tevens hetgeen wij allen reeds weten, namelijk het beperkte belang van het gebied als vestigingsplaats van hoofdkantoren van grote internationale bedrijven. Londen en Parijs scoren hier duidelijk hoger. Het is dan ook irrealistisch pogingen te ondernemen in deze, op dit vlak ondergeschikte positie van de Randstad verandering ten goede na te streven. Van realiteitszin getuigt het om daarentegen gebruik te maken van de bestaande sterke punten, zoals Rotterdam (haven) en Amsterdam (Schiphol, financiële activiteiten) die bijvoorbeeld kennen.

Zoals gezegd, de potenties op het gebied van handel en transport zijn groot. In het licht van de internationalisering bezien, zal de concurrentie van andere steden en regio's toenemen. Daarom is er alleen hierom alle aanleiding om met alle mogelijke inspanning aan (verbetering van) het vestigingsmilieu te werken.

Definities

In hoeverre is het mogelijk toplocaties voor kantoren te creëren? In de Vierde Nota wordt dit als zeer wenselijk beschouwd. Maar wat is nu eigenlijk een toplocatie? Het rapport Kantoren in Metropolen beschouwt het begrip vanuit de internationale gebruiker. In dit kader wordt een toplocatie bezien als "... kantoren bestemd voor gebruikers die primair internationaal georiënteerd zijn, waarbij bovendien sprake is van een hoogwaardige bedrijvingsvorm, zoals bijvoorbeeld de vestiging van een hoofdkantoor." Bovenstaand werd reeds gerefereerd aan het feit dat Nederland zich niet in eerste instantie zou moeten richten op dit type bedrijfshuisvesting. Wanneer, ten behoeve van een nadere begripsomschrijving, het oor te luister wordt gelegd in de markt, dan worden we niet veel wijzer. Een toplocatie onderscheidt zich van andere locaties doordat alles iets extra's te hebben. Het voldoen aan randvoorwaarden als bereikbaarheid en

beschikbaarheid van personeel biedt nog niet meer dan een 'gewone' locatie. Daarbij komt dan nog het feit dat door de meeste aanbieders (beleggers en ontwikkelaars) de huidige beperkingen van de Nederlandse kantorenmarkt als voornog onoverbrugbaar worden gezien voor het ontwikkelen van werkelijke toplocaties. Deze beperkingen worden door Prof. Dr L. Bak in zijn reactie op de Vierde Nota als volgt onder woorden gebracht. "... Ook anderszins laat de locatie te wensen over. Op zich reeds is de functieverdeling tussen Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht al moeilijk internationaal verkoopbaar. In zekere zin is de Randstad te vergelijken met een miljoenenmetropool, waarvan het hart ontbreekt en slechts wat grote, verspreid liggende stadsdelen aanwezig zijn.... Binnen de steden zelf is er bijna geen sprake van werkelijke A-1 locaties, eerder onderlinge concurrentie van B-locaties."

Overschot

Vanuit de aanbiederszijde wordt deze mening over het algemeen bevestigd; er worden zelfs meer beperkingen genoemd. Behalve de door Bak genoemde versnippering van het aanbod over diverse locaties - men denke aan het feit dat ook in de middelgrote steden bestaat - wordt ook veelvuldig gewezen op het nog immer groeiende aantal projecten dat wordt aangeboden en het totaal aantal vierkante meter vloeroppervlak dat daarmee jaarlijks op de markt komt.

Hoewel het belang van een goede locatie vanzelfsprekend wordt onderschreven, blijkt uit het bovenstaande dat er talloze locaties ontwikkeld worden. Daarbij komt nog dat het feit dat Nederland al van oudsher gekenmerkt wordt door een decentrale vestiging van haar grote internationale bedrijven; de DSM in Heerlen, Philips in Eindhoven en de AKZO in Arnhem. Van beleggers wordt daarom nogal eens vernomen dat er in Nederland in feite geen locaties bestaan die voor ontwikkeling tot (internationale) toplocatie in

aanmerking komen. Tenslotte, zo wordt gezegd, laten echte toplocaties zich niet ontwikkelen, ze ontstaan als het ware vanzelf.

Schaarste

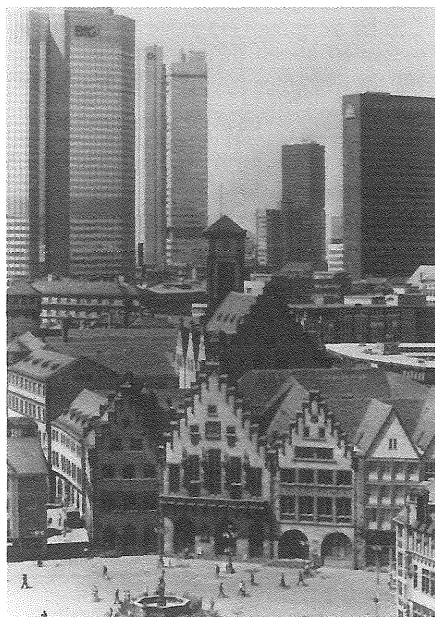
De laatste opmerking even terzijde latend, vereist het ontwikkelen van toplocaties grote investeringen zowel op het gebied van randvoorwaarden als bereikbaarheid, andere infrastructurele voorzieningen, omgevingskwaliteit, als ten aanzien van het pand zelf.

Aangezien de ervaring leert dat de Nederlandse gebruiker het geld daarvoor niet wil opbrengen (de Nederlander is niet gevoelig voor een duur betaald image) lijkt een toplocatie alleen tot stand te kunnen komen wanneer er sprake is van schaarste. En die is er niet, zo bleek in het voorafgaande al. Recente publikaties in VastGoedMarkt wijzen eerder op het tegendeel. Daarbij komt nog dat de in Nederland vigerende huurprijzen tot de laagste in Europa behoren.

Wanneer dus gesproken wordt over de ontwikkeling van toplocaties in Nederland dan dient gedacht te worden aan toplocaties van in eerste instantie nationaal belang. In de Vierde Nota worden de Kop van Zuid, de IJ-Boulevard en het Spuikwartier genoemd. Hoewel niet kan worden ontkend dat deze locaties grote mogelijkheden hebben is de realisatie ervan voorlopig nog toekomstmuziek. Daar toplocaties in feite niet te creëren zijn, maar eerder vanzelf lijken te ontstaan, lijken de navolgende vier locaties momenteel grotere potenties te hebben. Dit zijn het Weena/Coolsingel-gebied, Hoog Catharijne, het Spuikwartier/CS en het gebied rondom het WTC/Station Zuid. In het laatste gebied worden overigens de hoogste huurprijzen van Nederland gerealiseerd, ca. f 350,- per m². De ontwikkelingen lijken te bevestigen dat juist schaarste (en toch ook imago) van een goede locatie een toplocatie kunnen maken. Hieruit zou tevens de gevolgtrekking gemaakt kunnen worden dat binnen de Randstad slechts een beperkt aantal locaties de meerwaarde van toplocatie kunnen verwerven.

Een andere conclusie, waarmee critici van het plan om meerdere, verspreid liggende locaties tot toplocatie te ontwikkelen, het gelijk aan hun zijde lijken te krijgen.

De conclusie van dit artikel is dat het creëren van goede locaties, ofwel het scheppen van de voorwaarden daarvoor, voornog van het grootste belang is om de Randstad tenminste haar huidige concurrentiepositie te laten houden. Of een locatie zich dan uiteindelijk ontwikkelt tot toplocatie is dan van later zorg, overigens een prettige zorg.



Frankfurt, een toplocatie in ontwikkeling.

* Directeur van Bureau voor Ruimtelijk Marktonderzoek STRABO