

De positie van de Randstad als kantorencentrum in Europa

De voortschrijdende internationalisatie van het bedrijfsleven zal tot meer concurrentie leiden tussen Europese metropolen als aanbieders van kantoorruimte. In onderstaand artikel belichten de auteurs de positie van de vier grote steden in de Randstad op de Europese vastgoedmarkt. De kantorenmarkt in de Randstad kenmerkt zich door relatief lage huurprijzen, hoge leegstand, een redelijke marktopname en verspreide locaties. De Randstad vertoont als kantorenmarkt meer overeenkomsten met de Duitse steden, in het bijzonder Düsseldorf, dan met de wereldsteden Parijs en Londen.

DRS. R.C. VAN DER MARK – PROF. DR. M. DE SMIDT*

In de *Vierde nota over de ruimtelijke ordening* is de opvatting neergelegd dat zich op Europees niveau een duidelijke concentratie zal voordoen van hoofdkantoren en dienstverlenende bedrijven¹. De oorzaak ligt in het feit dat het bedrijfsleven zich in een hoog tempo internationaliseert en vervolgens meer keuzemogelijkheden heeft voor de locatie van zijn beslissingscentra. De verdwijning van de binnengrenzen in de Europese Gemeenschap na 1992 zal dit proces zeker versterken. Als gevolg hiervan zal de concurrentie tussen de Europese metropolen ten aanzien van het aantrekken van deze bedrijven toenemen. De vier grote steden in de Randstad zullen vooral concurrentie ondervinden van steden als Londen, Parijs, Brussel, Frankfurt, München, Düsseldorf en Hamburg.

Kantoorgebruikers met een internationale achtergrond willen, zo wordt aangenomen, graag op toplocaties gevestigd zijn. De aanwezigheid van toplocaties voor kantoren zal zodoende de concurrentiestrijd tussen de steden in belangrijke mate beïnvloeden. Centraal in deze beschouwing staat de vraag of de vier grote steden in de Randstad goed mee kunnen doen in deze internationale wedstrijd. De concurrentiepositie van de vier grote steden van de Randstad binnen West-Europa wordt beoordeeld aan de hand van

indicatoren voor ontwikkelingen op de kantorenmarkt. In het bijzonder zullen wij aandacht besteden aan de aard van de aangeboden locaties, het vigerende ruimtelijke beleid en de signatuur van economische activiteiten. De analyse richt zich primair op de aanbodzijde.

Lage huurprijs, hoge leegstand in de Randstad

De centra van Londen en Parijs toeren hoog uit boven de andere Europese metropolen wat betreft de omvang van de voorraad. Dit geldt in nog veel sterkere mate als daar de 'perifere' locaties aan toegevoegd zouden worden (zie tabel 1). We beperken ons echter tot deze centra om praktische redenen. Toch komt de Randstad, als optelsom van de vier grote steden (met voorsteden), bijna op dezelfde hoogte (11,4 miljoen m²) als deze centra van echte wereldsteden. Zo gerekend plaatst de Randstad zich nog vóór München en Hamburg. Voor de afzonderlijke Nederlandse kantorencentra past bescheidenheid. Amsterdam behoort met het wat grotere Brussel en Frankfurt nog net tot de middenmoot. De overige drie steden van de Randstad kunnen, met Düsseldorf, tot de achterhoede worden gerekend.

Het opmerkelijkste van de Randstad is het hoge niveau van de leegstand. Een niveau van 5 procent of hoger wordt nergens zelfs maar benaderd, uitgezonderd in Düsseldorf dat in meer opzichten op de Randstad lijkt zoals nog zal blijken. In de centra van Londen en Parijs is de leegstand zeer bescheiden en betreft in feite frictie-leegstand, maar in München is de leegstand zelfs zodanig laag, dat van ernstige krapte kan worden gesproken. De geschetste verhoudingen zijn niet als incidenteel te bestempelen, maar teke-

Tabel 1. Kantoorruimte, huurprijs en leegstand in elf Europese steden (1 januari 1988)

	Kantoorruimte (m ² vloeropp.)	Leegstand (in % voorraad)	Bruto opname (%; 1987)	Huur (max., gld.)
Amsterdam	4.300.000	5,4	5,0	336
Rotterdam	2.600.000	6,3	4,1	260
Den Haag	3.300.000	5,1	4,0	260
Utrecht	1.200.000	3,0	8,7	300
Brussel	6.000.000	2,5	2,7	305
Düsseldorf	2.800.000	5,3	8,0	479
Hamburg	9.200.000	2,5	1,1	451
München	9.400.000	0,9	1,9	615
Frankfurt	5.500.000	2,9	3,5	684
Londen (centrum)	13.000.000	2,0	8,7	1.975
Parijs (centrum)	12.900.000	1,9	3,3	1.155

* De eerstgenoemde auteur is verbonden aan Research voor Beleid B.V. te Leiden, de laatstgenoemde is hoogleraar economische geografie aan de Rijksuniversiteit te Utrecht. De auteurs danken drs. W.H.R. Dworkasing en drs. D.E. Hanemaayer voor hun gegevens en adviezen. Dit artikel is gebaseerd op een in opdracht van de Rijksplanologische Dienst verricht onderzoek, waarvan verslag is gedaan in de studie *Kantoren in Europese metropolen*. 1. *Vierde nota over de ruimtelijke ordening*, deel A, Den Haag, 1988, blz. 113.

nend voor de laatste jaren. Nog nader zal worden gezien in hoeverre ruimtelijk beleid al of niet sturend optreedt in dit opzicht.

Uit recente gegevens over de marktopname blijkt dat de Randstad ook op deze indicatie hoog scoort. In de laatste jaren ligt de marktopname op een niveau van 3 procent van de voorraad, vergelijkbaar (relatief) met het zeer dynamische Londen en twee tot drie keer zo hoog als in München en Hamburg. Frankfort, met een marktopname van 4 procent laat nog meer dynamiek zien, Düsseldorf wat minder dan de Randstad. In Parijs wordt in de centrale delen spaarzaam gebouwd, de opname is dan ook zeer beperkt (tabel 1 met gegevens over 1987 bevat een momentopname). Sprekend over dynamiek blijken er echter zeer uiteenlopende ontwikkelingsrichtingen te kunnen worden aangegeven. In een aantal buitenlandse steden gaat een hoge marktopname met een lage leegstand gepaard, met Londen en Frankfort als markante voorbeelden, of is de marktopname beperkt vanwege de onmogelijkheid om in kantoorruimte te voorzien, zoals Parijs en München aantonen. In de Randstad echter is van zowel een hoog niveau van marktopname als leegstand sprake, hetgeen wijst op doorschuiving op de kantorenmarkt. Dit zou kunnen wijzen op forse prijsverschillen in locaties, hetgeen nader zal worden gezien.

Een indicator die onmisbaar is voor een nadere verklaring van de verhouding tussen de Randstad en de buitenlandse metropolen op de kantorenmarkt betreft het huurprijsniveau (tabel 1). De maximale huurprijs voor kantoorruimte bedraagt in de Randstad maar de helft van die in de leidende Duitse centra, een kwart van Parijs en een zesde van Londen. Brussel heeft recent Amsterdam ruimschoots gepasseerd. Zelfs het niet zo sterk groeiende Düsseldorf en Hamburg noteren een huurprijsniveau dat 50 tot 75 procent boven dat van de Randstad ligt, waar vooral Den Haag en Rotterdam laag scoren.

De positie van de Randstad verkrijgt meer reliëf als de huurprijsontwikkeling gedurende de jaren tachtig in beschouwing wordt genomen (zie tabel 2). De kantoorhuren zijn in het buitenland zeer fors gestegen, in de Randstad echter niet. De schaarste in Parijs heeft tot een verdubbeling van de huren in vijf jaar geleid, in Londen houdt een explosie van de kantorenbouw de vraag sedert het economisch herstel niet bij. In de Duitse steden en Brussel is sprake van een stijging van rond 50 tot 60 procent in zes tot zeven jaar, alleen in Düsseldorf is van een Nederlands beeld sprake. Een tussenbalans kan nu worden opgemaakt. De Randstad blijkt niet de trekken te vertonen van een kantorenmarkt die voor toplocaties mag worden verwacht. De lage huurprijzen in de Randstad gecombineerd met hoge leegstand en veel doorschuiving tonen het beeld van een polynucleaire metropool die een uitzondering vormt op een Europees metropolitain patroon. Op dit punt mag zeker niet van concurrentiekracht gesproken worden. Wat ontbeert de Randstad dan? Daartoe moet dieper worden gegaan dan de genoemde marktindicatoren op stedelijk niveau. Springen er toplocaties uit?

Tabel 2. Ontwikkeling huurprijzen (index, 1980 = 100)

	Münc	Düss	Hamb	Frank	Brus	Par	Lond	Ams	Rot
1981	96	100	105	126	105	106		103	100
1982	90	110	105	137	111	117	100	122	100
1983	100	110	118	158	107	139	100	122	105
1984	110	110	123	184	115	156	103	131	114
1985	121	117	128	184	138	200	113	142	114
1986	138	117	137	226	154	200	150	131	114
1987	145	117	150	263	169	233	199	126	124

Tabel 3. Verhouding huurprijzen periferie tot centrum (index, centrum = 100)

Brussel	93	Londen	33	Parijs	63	München	52
Düsseld.	100	Hamburg	67	Frankfort	50	Amst.	98

Contrast centrum-periferie?

Wat opvalt is dat in de buitenlandse metropolen de prijsverschillen tussen centrale en perifere locaties aanzienlijk groter zijn dan in de Randstad (zie tabel 3). Ook hier houdt Düsseldorf de Nederlandse steden gezelschap. Perifere locaties zijn in dit verband veelal te beschouwen als subcentra, dus niet slecht toegeruste herstructureringsgebieden. Overigens is de omvang van de centrale locaties zeer verschillend in de onderscheiden metropolen. In wereldsteden als Londen en Parijs gaat het om een zeer grote kantorenvorraad, in de Duitse steden loopt dit zeer uiteen. In Frankfort is van een sterke concentratie van kantoren in de wolkenkrabbers in het stadscentrum sprake, in München bevat de herstelde historische binnenstad maar een zeer beperkt deel van de kantorenvorraad. In Düsseldorf en Hamburg vallen er naast het dominante stadscentrum één of twee (nieuwe) subcentra te onderscheiden (Kennedydam respectievelijk City-Nord en -Süd). In Brussel zijn de locaties meer gespreid, al is de Leopoldswijk de grootste en prominentste kantorenconcentratie.

In het buitenland zijn de expansiemogelijkheden in de stadscentra veelal zeer beperkt. De merendeels geplande subcentra, bedoeld voor overloop, zijn meestal niet favoriet ondanks lagere huurprijzen en lagere grondprijzen (voor eigen bouw). In de subcentra wordt soms in laagbouw met een parkachtige omgeving kantoorruimte aangeboden (Niederrad bij Frankfort), maar veelal in hoogbouw die niet altijd in het (oude) stadscentrum mogelijk is (zoals La Défense in Parijs). In sommige stadscentra wordt zeer hoog gebouwd. In Londen en Frankfort is dit gebruikelijk, maar in München wordt traditioneel geen hoogbouw aanvaard. Bijna alle toplocaties voor kantoren in de verschillende steden hebben bereikbaarheidsproblemen per auto en parkeerproblemen. Het openbaar vervoer is in de meeste buitenlandse steden beter geregeld dan in Nederland. Zo is La Défense in enkele minuten te bereiken vanuit het centrum en zorgt de combinatie van U- en S-bahnen in de Duitse steden voor een goede ontsluiting. Sommige kantoorlocaties laten een menging van functies zien van wonen, werken en recreëren, andere locaties niet.

Stedebouwkundig valt er geen recept te geven voor een geslaagde toplocatie, al streeft men er in verschillende metropolen na enkele markante torenhoge gebouwen van prestigieuze signatuur neer te zetten in een poging aan herkenbaarheid (imago) te winnen (bij voorbeeld de plannen nabij het Hauptbahnhof in Frankfort en in Nederland de Rotterdamse plannen). De marktverhoudingen en uiteindelijk de economische dynamiek zijn doorslaggevend voor de realisering van hoge huurprijzen als indicatie voor een schaarste die eigen is aan een toplocatie.

Markante economische basis

De buitenlandse metropolen hebben een economische basis die minder met elkaar en met de steden in de Randstad overeenkomt dan wel gedacht wordt (zie tabel 4). Een verantwoorde vergelijking van de economische structuur is echter statistisch niet mogelijk, zodat volstaan moet worden met een eenvoudige indicatie van industrie versus diensten.

Tabel 4. *Werkgelegenheidsstructuur van elf Europese steden, procentuele verdeling*^a

	Industrie	Diensten	Industrie	Diensten
Amsterdam	22,1	77,9	Düsseldorf	32,8 67,2
Rotterdam	29,9	70,1	Hamburg	28,6 71,4
Den Haag	12,5	87,5	München	31,0 69,0
Utrecht	15,1	84,9	Frankfort	31,3 68,7
Brussel	16,9	84,1	Londen	19,6 80,4
Parijs	22,3	77,7		

a. Gegevens geldend voor tussen 1985 en 1987; landbouw opgenomen in industrie.

Wel is binnen een stad een nadere typering mogelijk. Daarbij moet worden bedacht dat zich binnen de industrie steeds meer kantooractiviteiten voordoen, zodat het aanzicht van bedrijfsterrinen verandert. Vooral de Duitse steden hebben een zeer belangrijke industriële basis. In München betreft dit de high-tech-industrie, in Frankfort vooral de chemie, in Düsseldorf industrie verbonden met het Ruhrgebied en in Hamburg allerlei industrie gelieerd aan de haven, zoals petrochemische bedrijven. De kantooractiviteiten zijn in deze steden, met uitzondering van Frankfort, nauw verbonden met de industrie. Alleen Siemens is in München al goed voor 1.500.000 m² kantoorruimte! Om deze high-tech-bedrijven ontstaat een heel scala van adviserende bedrijfjes. Düsseldorf wordt de Schreibtisch van het Ruhrgebied genoemd. De administratieve activiteiten van de industriële bedrijven uit dit industriegebied zijn in deze stad geconcentreerd, vooral de internationale contacten spelen zich hier af. De ernstigste gevolgen van de sanering van de kolenmijnbouw en staalindustrie voor de werkgelegenheid hebben zich dan ook niet in Düsseldorf voorgedaan. De tertiaire sector in Frankfort wordt vooral gevormd door de vele banken en andere financiële instellingen en de vervoerssector. De internationale oriëntatie van de financiële sector neemt toe. In Hamburg ten slotte zijn alle grote oliemaatschappijen en vele op internationale handel gerichte kantoren gevestigd.

In de Nederlandse steden is nauwelijks sprake van een industriële werkgelegenheid als basis voor de dienstverlening. Rotterdam heeft nog de meeste industrie in huis (bijna 30 procent). In Amsterdam, Den Haag en Utrecht is dit duidelijk minder. De specialisatie van de Nederlandse steden, in het bijzonder in een groeiende sector, is minder duidelijk dan in de andere Europese steden². Den Haag is regeringscentrum, allerminst een groeisector. Amsterdam is het nationale financiële centrum, internationaal echter niet leidend. In Den Haag zijn de oliemaatschappijen en bijbehorende adviesbureaus geconcentreerd, maar het grootste deel van Esso is onlangs verhuisd naar Breda.

Computerbedrijven zijn gevestigd in Amsterdam-Zuidoost, maar ook in Utrecht. Nadeel hiervan is dat geen van de steden *de stad* is waar een bedrijf gevestigd moet zijn. Als men maar in de Randstad is gevestigd. Buitenlandse ondernemingen blijken zich in hun vestigingsvoorkeur volstrekt aan te sluiten bij de reeds aanwezige specialisaties van de grote steden, maar versterken niet één van deze centra als metropool bij uitstek³.

In Frankrijk is dit heel anders. Parijs is de stad waar elke belangrijke onderneming gevestigd moet zijn. Van alle Franse banken heeft 96 procent en van alle verzekeringsmaatschappijen 70 procent haar hoofdzetel in de lichtstad. Maar ook bedrijven uit de regio hebben een vertegenwoordiging in Parijs. Hiernaast zijn in deze stad de nationale overheid en de zetels van enkele internationale organen gevestigd. In Londen is de concentratie van werkgelegenheid in de tertiaire sector nog sterker (ruim 80 procent). Binnen deze sector is de werkgelegenheid sterk geconcentreerd in de financiële sector; voor Greater-Londen is dit 20

procent van de werkgelegenheid, in de City zelfs ruim 50 procent. Ter vergelijking: in Frankfort, ook een financiële stad van formaat, is dit 12 procent.

Brussel ten slotte heeft een zeer sterke concentratie van tertiaire werkgelegenheid. In de eerste plaats komt dit door de aanwezigheid van de nationale overheid, gewestelijke overheden (Vlaanderen en de regio Brussel) en met name de internationale overheid (de EG), waarvan een belangrijke stimulerende werking uitgaat voor het aantrekken van allerlei internationaal georiënteerde kantooractiviteiten. In de tweede plaats is Brussel van belang als enig officieel tweetalig gebied van België. Het vanuit Brussel handelen met Vlaanderen en Wallonië stuit op de minste weerstand.

Geconcludeerd kan worden dat de meeste grote steden in het buitenland een concentratie van de werkgelegenheid kennen in een sector met redelijke toekomstverwachtingen: Brussel met de EG, Londen en Frankfort met de financiële sector, München met kantoren voor de high-tech-industrie. Parijs, Londen en Brussel domineren bovendien volstrekt wat de beslissingscentra in hun land aangaat. Uitsluitend in Hamburg en Düsseldorf bestaat een situatie vergelijkbaar met de Nederlandse steden: geen dominante, groeiende sector. In de meest dynamische buitenlandse metropolen is bovendien sprake van een voortgaande ruimtelijke concentratie van markante activiteiten. Zo is in de City van Londen en ook in Frankfort binnen een vierkante kilometer sprake van een immense concentratie van financiële instellingen. De zakelijke dienstverlening kent in hun nabijheid evenzeer concentratiezones.

In de Randstad zijn deze activiteiten zeer verspreid, niet alleen verdeeld over de onderscheiden steden, maar ook nog binnen de steden uitgewaaierd. Voorts blijken de duidelijkste internationaal georiënteerde activiteiten uitgeoefend te worden vanuit recente kantorenschubcentra als Amsterdam-Zuidoost en Plaspoelpolder (Rijswijk), de oude stadscentra hebben aan de voortgaande internationalisering minder deel⁴. Gelet op de duidelijke wil, blijkens de *Vierde nota over de ruimtelijke ordening*, om binnenstedelijke herstructureringsgebieden bij uitstek te benutten voor kantoorlocaties met een internationale signatuur, ligt er een forse uitdaging. Het probleem van te veel concurrerende locaties binnen een stadsgewest moet dan wel onder ogen worden gezien.

Prestige hoofdzetels

Toplocaties worden mede gekarakteriseerd door de concentratie van hoofdkantoren van grote ondernemingen. Werkgelegenheidscijfers naar branches zeggen onvoldoende over het prestige van locaties. 'Merkbekendheid' geldt ook in de vastgoedwereld en deze wordt vooral gedragen door de namen van wereldwijd opererende ondernemingen (zie tabel 5). Naar totaal aantal ondernemingen steekt Londen met kop en schouders boven de andere steden uit (403 ondernemingen). Opvallend is de grote achterstand van Parijs ten opzichte van Londen. In Parijs valt uit interviews met de vastgoedwereld te vernemen dat deze achterstand in de toekomst alleen maar groter zal worden. De zuigkracht van Londen als financieel centrum bij uitstek is evident. Als concurrentienadeel wordt voorts genoemd dat de Franse taal minder internationaal toegankelijk is en dat de houding van de Britse overheid ten aanzien van vestigingsmogelijkheden

2. W.J. Stam, D. Kluyver, M. de Smidt e.a., *Dynamiek van het bedrijfsleven in de Randstad. Stedelijke netwerken*, Werkstuk 7, Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen, DOP, Den Haag, 1988.

3. A. Loeve, *Buitenlandse ondernemingen in regionale perspectief*, Nederlandse Geografische Studies, nr. 84, Amsterdam/ Utrecht, 1989.

4. W. Dwarkasing, D. Hanemaayer, M. de Smidt en P.P. Tordoir, *Ruimte voor hoogwaardige kantoren*, Nederlandse Geografische Studies, nr. 71, Amsterdam/Utrecht/Leiden/Delft, 1988.

Tabel 5. Locatie van de hoofdzetels van de grootste ondernemingen in Europa naar omzet en sector, verdeeld over de onderzochte elf steden

	Aantal ondernemingen								Totaal
	A	B	C	D	E	F	G	H	
Amsterdam	5	12	6	3	6	7	-	4	43
Rotterdam	2	4	1	4	9	-	1	2	23
Den Haag	3	2	1	3	1	-	-	1	11
Utrecht	2	3	2	1	2	-	-	4	14
Brussel	9	5	6	2	4	-	2	1	29
Düsseldorf	8	15	5	-	1	2	-	-	31
Hamburg	14	13	6	8	4	2	-	2	49
München	12	5	8	14	-	-	-	-	39
Frankfort	8	9	21	-	3	5	4	3	53
Londen	85	94	31	15	45	45	15	73	403
Parijs	52	38	31	10	18	6	3	23	181
Totaal ^a	200	200	118	60	93	67	25	113	876
Totaal gen. ^b	550	685	300	200	350	100	100	300	2.585

a. Totaal in onderzochte steden gevestigd.

b. Totaal grootste ondernemingen in betreffende sector.

A = industriële ondernemingen

E = transportondernemingen

B = handelsondernemingen

F = reclamebureaus

C = banken

G = hotels en restaurants

D = verzekeringen

H = gemengde ondernemingen

Bron: ELC Internationaal, *15.000 Europe's largest companies*, 1987.

veel flexibeler is. Hamburg, Frankfort, München en Amsterdam vormen naar aantal hoofdzetels de middengroep, terwijl de overige steden in de Randstad met Brussel en Düsseldorf tot de hekkesluiters behoren.

De riante positie van Londen wordt behaald door een goede score op alle fronten en niet alleen met hoofdzetels van ondernemingen in de financiële sector. Parijs en Frankfort liggen wat deze sector betreft niet eens zo ver achter op Londen als men zou denken. De sterke basis van industriële ondernemingen wordt voor München en Hamburg bevestigd in het aantal hoofdzetels van deze aard. Düsseldorf laat wederom de reputatie zien als handelsstad van het Ruhrgebied. Voor de Nederlandse steden zijn de specialisaties minder duidelijk. Rotterdam is de stad voor transportondernemingen en laat op dit terrein concurrent Hamburg, een veel grotere kantorenstad, ver achter zich. Amsterdam heeft relatief veel grote reclamebureaus en handelsondernemingen in huis. Den Haag en Utrecht, maar ook Brussel profileren zich veel minder duidelijk. Opvallend is dat deze twee Nederlandse dienststeden elkaar weinig ontlopen in het aantal hoofdkantoren.

Een speciale plaats van Amsterdam binnen de Randstad zou verdedigbaar kunnen zijn als naar aantal en metropolitaine signatuur van hoofdzetels van ondernemingen wordt gekeken in het perspectief van een verenigd Europa, zoals ook bepleit door de Raad van Advies voor de Ruimtelijke Ordening⁵. Een betrekkelijk beperkte locatie IJ-oever past echter niet in zo'n optie, daar is meer voor nodig.

In sommige grote buitenlandse steden is een taakverdeling ontstaan binnen ondernemingen, waardoor de managementtop in het centrum zetelt en een 'back office' voor administratieve taken in een subcentrum is ondergebracht.

Conclusies

Bij de speurtocht die ondernomen is naar de speciale plaats van de vier grote steden van de Randstad in de Europese vastgoedmarkt heeft vooral, aansluitend bij de *Vierde nota over de ruimtelijke ordening*, de aanbodzijde centraal gestaan. Vanuit de vraagzijde is eerder door het Nederlands Economisch Instituut een rangordering van een aantal gro-

te steden beproefd⁶. Voor holdingkantoren komt de Randstad op de vierde plaats, na Londen, Parijs en Brussel. Met metropolen als Londen en Parijs valt moeilijk te concurreren vanwege de aanwezigheid van veel hoofdkantoren, hoogwaardige dienstverlening en (inter)nationale (politieke) organisaties. Ook wordt gewezen op hun specifieke internationale allure in de kwaliteit van zowel de accommodatie van (hoofd)kantoren als (woon)omgeving. De Randstad kent als voornaamste pluspunten het gunstige fiscale klimaat voor (holding)kantoren, hoge kwaliteit van de beroepsbevolking, relatief laag bedrijfskostenniveau en de aanwezigheid van Schiphol. Voor dienstverlenende bedrijven, buiten de kantorensector, komt de Randstad zelfs op de tweede plaats, na Londen. Opvallend is dat de Randstad geacht wordt voordelen te hebben boven de Duitse steden. Bij kritische inspectie blijken deze voordelen toch voor discussie vatbaar te zijn. Het gunstiger fiscaal klimaat voor (holding)kantoren zal na 1992 verdwijnen, de kwaliteit van het vliegveld en lage tarieven voor telecommunicatie kunnen niet als factoren van doorslaggevende aard beschouwd worden. Blijft over de kwaliteit van de omgeving en het lage prijsniveau van kantoorruimte. Over de kwaliteit van de omgeving kan worden geconcludeerd dat op basis van de ervaringen in het buitenland geen recept kan worden gegeven voor een geslaagde toplocatie. Een belangrijk verschil met het buitenland is de over ten minste vier steden verspreide kantorenvorraad in de Randstad en daarbinnen een wederom versnipperde reeks locaties met een te groot aanbod van kantoorruimte. Dit weerhoudt aan de aanbodzijde de markering van toplocaties van internationale allure.

De kantoorhuren zijn internationaal gezien laag en ze blijven achter bij die op vergelijkbare locaties in de Duitse steden, laat staan de slechter vergelijkbare locaties in wereldsteden als Londen en Parijs. Op basis van de buitenlandse ervaringen kan echter geconcludeerd worden dat in het algemeen het lage huurniveau geen gunstige indicatie is voor de concurrentiekracht, het tegendeel valt ook te verdedigen. De marktopname mag dan zeer redelijk zijn, de leegstand is zeer hoog blijkens internationale vergelijking. Over 1988 blijkt dat de verhuur met 20 procent is gestegen, maar desondanks het aanbod nog met 10 procent is toegenomen⁷. Er is geen situatie van schaarste, zoals in de meeste andere metropolen. Evenmin is er van een markant prijsverschil sprake tussen centra en meer perifeer gelegen subcentra. Concentraties van 'location leaders', prestigieuze hoofdkantoren van grote ondernemingen, zijn er niet en zeker niet zo zichtbaar als elders. Evenmin zijn 'clusters' van hoogwaardige zakelijke diensten in de stadscentra aanwezig. De ontsluiting met openbaar railvervoer van subcentra vanuit de hoofdcentra van de grote steden is in het buitenland beter. Een te verspreide ontwikkeling in de Randstad heeft daartoe te weinig draagvlak geboden.

Doorslaggevend voor de concurrentiepositie van de Randstad als kantorencentrum binnen een verenigd Europa zijn echter niet het ruimtelijke beleid en de marktverhoudingen in het vastgoed, maar de kracht van de bestaande economische structuur, de omvang van de thuismarkt (ondanks integratie!) en de allure van de (hoofd)kantoren van internationale ondernemingen. Een selectief ruimtelijk beleid en een betere marktbeheersing kunnen echter wel bijdragen aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor gekwalificeerde locaties, die het imago van de Randstad als wereldstad op lange termijn duurzaamheid verleent.

R.C. van der Mark
M. de Smidt

5. Raad van Advies voor de Ruimtelijke Ordening, *Vierde nota over de ruimtelijke ordening*, deel C, Den Haag, 1988, blz. 48.

6. Nederlands Economisch Instituut, *Plaats en functie van de Randstad in de Nederlandse economie*, Rotterdam, 1987.

7. *VastGoedMarkt*, nr. 1, 1989, blz. 1-9.