VASTGOED JOURNAAL

Colliers International - ‘Verbeter de verbindingen tussen onze steden’

12-12-2019 18:49



De druk op de Randstad is enorm. Robert Kok, Head of Agency van Colliers International vreest dat onze vijf grote steden de komende jaren op slot raken. “Het is er de afgelopen jaren steeds drukker geworden. Dat kan zo niet doorgaan. Onze steden moeten beter met elkaar worden verbonden; dan kunnen ze elkaar versterken.”

''We moeten door betere samenwerking zien te voorkomen dat onze burgers zich een vreemdeling in eigen stad voelen''

De toenemende drukte in de Randstad ziet Robert Kok, verantwoordelijk voor de commercieel vastgoedteams van Colliers International in Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven, terug in steeds meer toeristen, een groeiend aantal woningzoekenden en de komst van steeds meer bedrijven. Die groeiende bedrijvigheid vertaalt zich onder meer in een snel stijgende bezetting van kantoren. “Het aantal nieuwe bedrijven in de Randstad groeit gigantisch snel. Veel partijen zijn op zoek naar nieuwe bedrijfs- of kantoorruimte. Mochten er ooit wat minder goede tijden aanbreken, dan nog blijft de vraag hoog. Daar twijfel ik niet aan en mocht de Brexit doorgaan, dan neemt de druk op de Randstedelijke kantorenmarkt zelfs alleen maar verder toe.”



Te weinig woningen

Ook op de woningmarkt is volgens hem sprake van een lastige situatie. “De vraag naar woningen groeit sterk, terwijl het aantal beschikbare woningen heel beperkt is en voorlopig beperkt blijft. Dit zorgt ervoor dat veel huizen voor een grote groep mensen onbereikbaar zijn.” Kok ziet de druk vanuit Amsterdam uitwaaieren naar een stad als Utrecht. Ook daar is sprake van een verslechterende woningmarkt en een toenemende krapte op de kantorenmarkt.

Tegelijkertijd constateert hij dat bijvoorbeeld het Rijk niet adequaat reageert op die groeiende druk. “Wegen van en naar Amsterdam worden op grote schaal verbreed, maar op andere plekken in de Randstad ontbreekt het aan voldoende investeringen. Over verbetering van bijvoorbeeld de verbindingen tussen Rotterdam en Eindhoven wordt al vele jaren gesproken, maar er gebeurt niks.”

Het kabinet werkt aan de oprichting van een investeringsfonds voor onder meer structuurversterkende infra-projecten. Waar zou dat geld voor moeten worden gebruikt? De hogesnelheidslijn naar Groningen? Kok zou dat niet doen. “Het is belangrijker om de economieën van onze vijf grote steden, die relatief dicht bij elkaar liggen, beter te laten functioneren. Dat vraagt om een betere infrastructuur; denk aan een beter spoornetwerk.”

VASTGOED JOURNAAL



Mixed-use vastgoed

"Jonge generaties zijn heel mobiel. Zij verplaatsen zich graag. Voor hen zou het niet moeten uitmaken waar ze werken of wonen"

In die lijn past ook een intensiever gebruik van stationslocaties, aldus Kok. Hij zou graag meer mixed-use vastgoed tot ontwikkeling zien komen. “Neem de Amsterdam Zuidas: in de basis is het een kantorenlocatie. Daarna zijn er wel veel woningen toegevoegd, maar ’s avonds is het er doods en verlaten. In de omgeving van de Utrechtse Jaarbeurs zouden we het de komende jaren anders kunnen doen. Door werken, wonen en vertier wel beter te mixen. Ook in Rotterdam zie ik rond het Centraal Station mogelijkheden om 24/7 levendigheid te laten ontstaan, maar de vastgoedwereld weet zich nog niet zo goed raad met gebouwen met heel verschillende functies.”

VASTGOED JOURNAAL



Verder is hij bezorgd over de afnemende leefbaarheid van historische binnensteden door groei van het aantal toeristen. Vooral in Amsterdam. “Onze hoofdstad dreigt te bezwijken onder de almaar groeiende toeristenstroom. Wij doen jaarlijks onderzoek naar de ontwikkeling van verhuurplatformen als Airbnb. De groei gaat zo hard, dat het leefklimaat de afgelopen drie jaar in grote delen van de stad onder druk is komen te staan. Daarnaast is de hoofdstad een openluchttheater geworden. Dat geldt overigens voor meer plekken in ons land. Neem de manier waarop groepen Chinezen ons land aandoen; zij komen voor een paar uur langs en vertrekken weer. Die hele sector is ontzettend vluchtig. Luchthavens puilen uit. Dorpen en steden worden overlopen. Als we ons bovendien beseffen dat we pas aan het begin staan van een grootschalige toeristengroei, dan is dat een zorgelijke ontwikkeling. We moeten door betere samenwerking zien te voorkomen dat onze burgers zich een vreemdeling in eigen stad voelen.”

Goede samenwerking

VASTGOED JOURNAAL



Robert Kok is van huis uit makelaar. Hij werkt vanaf 2007 bij Colliers. Eerst in Eindhoven en vanaf 2014 als manager van het commercieel vastgoedteam in Amsterdam. Sinds eind 2016 is hij Head of Agency van de kantoren in Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. Hij en zijn achttien collega's zijn gespecialiseerd in leasing en verkoop van commercieel onroerend goed.

Maar tussen die vijf steden is volgens hem eerder sprake van concurrentie dan van goede samenwerking. "Bij het binnenhalen van bedrijven concurreren gemeenten met elkaar. Zowel Amsterdam, als Eindhoven doen hun best bedrijven in de tech-sector voor zich te winnen. Beide steden liggen op een dikke honderd kilometer van elkaar. Voor buitenlandse bedrijven is dat een afstand van niks. Steden moeten elkaar versterken. De Randstad zou één smeltkroes van verschillende krachten in verschillende regio's moeten zijn, maar van goede samenwerking is nog geen sprake."

Het ideaalbeeld voor hem is dat elke stad in de Randstad 'the place to be' is. "Jonge generaties zijn heel mobiel. Zij verplaatsen zich graag. Voor hen zou het niet moeten uitmaken waar ze werken of wonen. Een mooie baan in Amsterdam, een fijn huis in Utrecht en 's avonds lekker eten in Rotterdam of Eindhoven. Dat zouden we met zijn allen mogelijk moeten maken."

Colliers International

Colliers is een beursgenoteerde internationale vastgoedadviseur. Zeventienduizend experts werken in 68 landen samen om toekomstgericht advies te geven aan vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerders en huurders van vastgoed.

Redactie