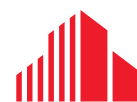


SWEET SPOT RANDSTAD

NEDERLAND
HEEFT DE WERELD
VEEL TE BIEDEN



CUSHMAN &
WAKEFIELD



NEDERLAND HEEFT DE WERELD VEEL TE BIEDEN

De manier waarop we wonen en werken en waarop geld verdiend en verdeeld wordt, verandert fundamenteel. Digitalisering en verduurzaming van onze economie hebben nu al een enorme impact op de hele samenleving. Dit biedt een unieke kans een beslissende wending te geven aan heel veel maatschappelijk relevante thema's.

Er gaan heel veel banen verdwijnen maar er komen zeker zoveel nieuwe, andersoortige banen voor terug. En wonen wordt anders: kleiner soms, in communities, meer huren dan bezitten en voorzien van alle gemakken die passen bij de manier van leven anno nu. Dat heeft hoe dan ook gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van ons land. Maar hoe kunnen we ons land zodanig inrichten dat we maximaal profiteren van deze transitie?

Nederland kent een lange planologische traditie waarin we hebben laten zien dat we vooral succesvol zijn in het anticiperen op veranderende economische werkelijkheden. Van de droogmakerijen in het

Holland van de Gouden Eeuw, de inpoldering van de Zuiderzee, de grootschalige industrialisatie in de 19e eeuw, tot de mechanisatie van de landbouw en de Deltawerken. Vandaag vragen de economische en maatschappelijke veranderingen als gevolg van de manier van leven in de 21e eeuw, opnieuw om een optimale inrichting van ons land die antwoord geeft op de uitdagingen van deze tijd. Dat gaat verder dan het vinden van plekken voor zonnepanelen of windmolens en het verbreden van snelwegen. Centraal staat de vraag hoe we optimaal economische omgevingen kunnen creëren waarbinnen mensen het beste uit zichzelf kunnen halen.

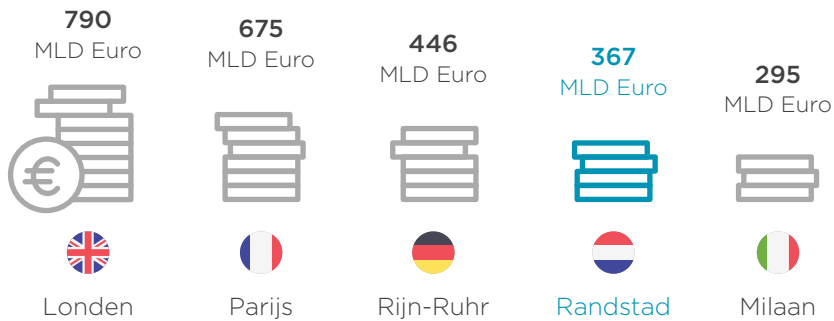
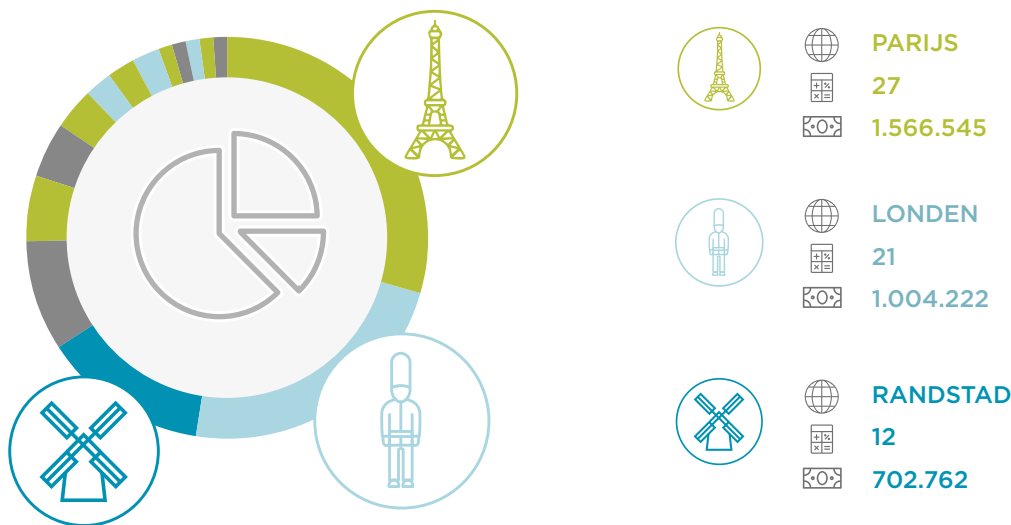
Economische aantrekkingskracht van Nederland

Omgevingen waarbinnen de ontwikkeling van creativiteit voorop staat, zijn nu al een magneet voor talent. Binnen, maar zeker ook buiten Nederland. Ons land is enorm populair bij startende professionals van buiten onze grenzen. En dat is niet zo gek, we hebben de wereld immers veel te bieden: toonaangevende universiteiten, excellente fysieke en digitale verbindingen met de buitenwereld, een open, directe en weinig hiërarchische cultuur, een stabiele economie en grote meertaligheid van de bevolking. Stuk voor stuk elementen die bijdragen aan de aantrekkingskracht van Nederland. Expats van over de wereld kiezen ervoor te wonen en te werken bij creatieve of financiële bedrijven in Amsterdam, in de gespecialiseerde biotechnologie in Leiden of de HighTech industrie in Brainport Eindhoven. Nu nog zijn deze inspirerende omgevingen echter op zichzelf staande geïsoleerde 'pockets'. In relatie tot de ruimtelijke inrichting is de uitdaging dat we deze

omgevingen met elkaar weten te verbinden zodat er een grotere stedelijke regio ontstaat. En dat op zo'n manier dat het geheel meer is dan de som van de afzonderlijke delen die de concurrentie aan kan met nabijgelegen economische centra, zoals Londen, Parijs of het Duitse Roergebied. Potentie is er genoeg: een internationale vergelijking van de Randstad als de som van de vier Randstad provincies (Noord Holland, Zuid Holland, Utrecht en Flevoland) laat zien dat de regio al de op drie na grootste economie van Europa heeft en na Londen en Parijs de meeste multinationale ondernemingen van Europa telt.

BRUTO 'REGIONAAL' PRODUCT (BRP, IN MILJARD EUR)

Als gevolg van de regiovergelijking in plaats van een landenvergelijking, wordt gesproken van een Bruto Regionaal Product.

**AANWEZIGHEID VAN MULTINATIONALS EN HUN BIJDRAGE AAN DE REGIONALE ECONOMIE (IN MILJOEN USD)**

Bron: Randstad Monitor 2017

Metropool regio

Aantal multinationals

Omzet in miljoen USD

Van generalisten naar specialisten

Als gevolg van (hyper) specialisatie van bedrijvigheid, zal welvaartcreatie en economische groei zich de komende decennia concentreren in een beperkt aantal grootstedelijke regio's wereldwijd. Nieuwe technologieën, kenniswerkers uit de hele wereld en een hoog opgeleide beroepsbevolking, vragen een voedingsrijke bodem en een stevig fundament. Dit betekent niet langer alleen een grote haven en een goede infrastructuur, maar het vraagt ook om huisvesting van bedrijven op die locaties die de beste toegang tot de arbeidsmarkt bieden met de beste werkomgevingen en mogelijkheden voor wonen in de nabijheid van werk.

Bedrijven zijn de tandwielen van de economie. Door specialisatie worden deze tandwielen steeds kleiner. Bedrijven focussen zich op datgene waar ze

echt goed in zijn om uiteindelijk het beste product of dienst tegen de laagste prijs te kunnen maken. De bedrijfsstrategie van Philips door de jaren heen is hier een goed voorbeeld van. Produceerde het bedrijf vroeger zo ongeveer alles waar een stekker aan zat, tegenwoordig ligt de focus nadrukkelijk op gezondheidszorg. Bedrijfsactiviteiten die niet meer in de kernstrategie pasten, werden verkocht of verzelfstandigd. Aan deze strategie dankt Nederland onder andere de chipmachinemaker ASML in Veldhoven en de halfgeleiderproducent NXP in Nijmegen die op hun beurt volledig gespecialiseerd zijn in één product.

Vestigingslocatie wordt als gevolg hiervan steeds belangrijker voor bedrijven. Als je hooggespecialiseerde producten maakt dan zoek

je de nabijheid van samenwerkingspartners, maar bijvoorbeeld ook van onderwijs en wetenschap. Enerzijds om met elkaar productieketens op te zetten en anderzijds vooral ook om een gemeenschappelijke arbeidsmarkt te creëren. De meest geavanceerde producten en diensten kunnen alleen maar in die regio's en steden worden aangeboden waar deze agglomeratievoordelen optimaal zijn. De arbeidsmarkt moet groot genoeg zijn om al dat specifieke talent te bevatten en/of open genoeg zijn om dat talent te kunnen aantrekken. De regionale economische structuur moet zodanig werken dat bedrijven elkaar makkelijk kunnen vinden. Hierdoor ontstaat een vliegwieleffect en een economische multiplier: bedrijven vestigen zich op plaatsen waar talent is gevestigd en talent gaat daar naar toe waar het werk zit. Dat leidt er vervolgens toe dat bepaalde werkzaamheden alleen maar dáár uitgevoerd kunnen worden waar die specifieke concentratie van kennis, talent en kapitaal te vinden is.

In Nederland is Brainport Eindhoven een goed voorbeeld. Hier is in de afgelopen jaren een gespecialiseerde en geavanceerde economische productiestructuur ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan de eerdergenoemde case van chipmachinemaker ASML: het is eigenlijk niet mogelijk om deze fabriek te verplaatsen, ook al zou je het willen. Het is zo'n

unieke combinatie van mens, geld en technologie en zo ingebed in de plaatselijke economische structuur, dat de fabricage van die complexe machines eigenlijk alleen maar dáár kan plaatsvinden.

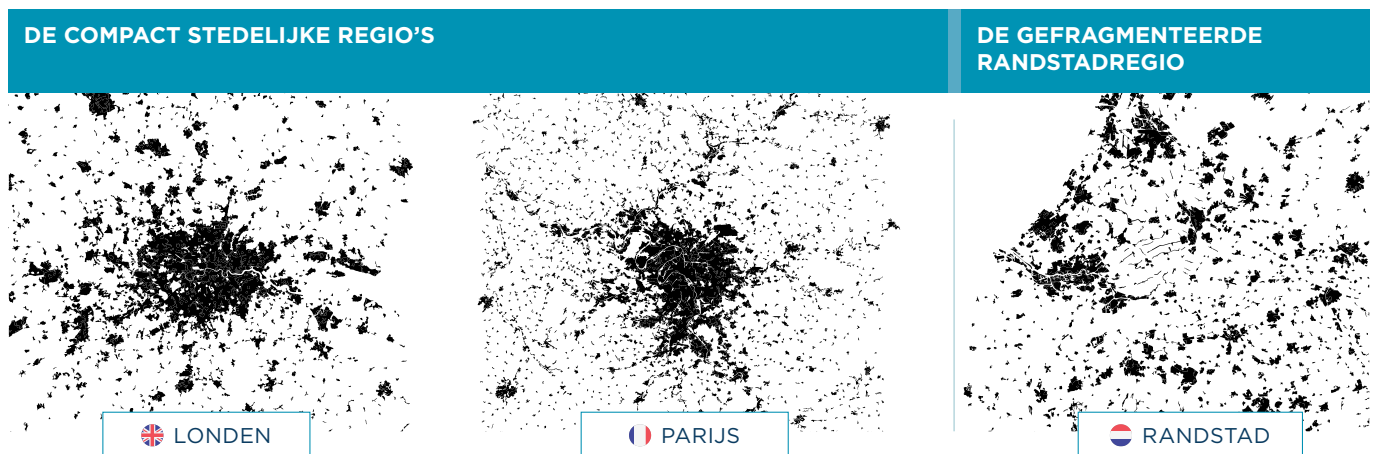
Als we de kansen die digitalisering en verduurzaming met zich meebrengen goed benutten, zorgt dat voor meer welvaart, minder polarisatie en een duurzamere wereld. Maar dan moet 'de lat van de ambitie' in Nederland wel omhoog. Rondom diverse thema's waar we als land voor staan, kan onze toekomstige verstedelijkingsopgave verder worden ingevuld. Hierbij valt te denken aan onderwerpen zoals water, voedseltechnologie en vergrijzing. We hebben de mogelijkheid te blijven behoren tot de beste, meest welvarende en meest duurzame regio's ter wereld om te leven, te wonen, te studeren en te werken. Maar dan moeten we met elkaar nú wel de juiste keuzes maken. Te beginnen met het opnieuw invullen van onze ruimtelijke ordeningstraditie. Dit gaat over onze agglomeratiekracht vergroten, ons denken over mobiliteit veranderen en de weg inslaan naar functionele steden en stedelijke gebieden. Dat versterkt onze economische aantrekkingskracht op internationaal niveau en ook de sociale cohesie, het creëren van kansen voor iedereen en een aantrekkelijke leefomgeving.

VERSTEDELIJKINGSOPGAVE



Agglomeratievoordelen bieden nieuwe kansen voor Nederland

De agglomeratievoordelen van de Randstad en daarmee van Nederland, blijven in de huidige ruimtelijke structuur onderbenut: al in 2014 adviseerde de OESO om voor grootstedelijk Nederland een ruimtelijk-economische strategie te ontwikkelen. Hetzelfde deed de Raad voor de Leefomgeving in 2016 door op te roepen met een ‘Strategie vestigingsklimaat 2040’ te komen. Het heeft ertoe geleid dat de overheid in 2017 met de Ruimtelijk-Economische Ontwikkelstrategie (REOS) is gekomen, dat tot doel heeft de economische kerngebieden van Nederland te verbinden en te versterken om de internationale concurrentiekracht van Nederland verder te versterken.¹



Bron: REOS, uitvoeringsprogramma 2017-2018

Op dit moment profiteert Nederland vanwege de huidige ruimtelijke lay-out onvoldoende van typische agglomeratievoordelen zoals een grote gemeenschappelijke arbeidsmarkt, meer innovatiekracht en meer voorzieningen tegen lagere kosten.

Het grotere stedelijke gebied in Nederland (en dat strekt veel verder dan alleen de Randstad - de ruit Groot Amsterdam, Arnhem, Eindhoven, Rijnmond) telt ongeveer net zoveel inwoners als Londen of Parijs, maar heeft in tegenstelling tot deze twee steden een zeer gefragmenteerde arbeidsmarkt. Wij, Nederlanders, vinden het fascinerend dat in Amsterdam werkende professionals in Rotterdam of Arnhem wonen, terwijl dat juist normaal zou moeten zijn. Want *size matters*: een goede arbeidsmarkt is een grote arbeidsmarkt en werkt als een enorme draaischijf die er uiteindelijk voor zorgt dat best gekwalificeerde persoon op een bepaalde functie terechtkomt.

Een economie die steeds sneller en dieper specialiseert, vraagt om een grote, open en toegankelijke arbeidsmarkt die in de grootste steden

van Europa wordt gevonden. Tegelijkertijd willen al die hoog opgeleide arbeidskrachten een optimale work-life balance, waarbij een attractief woonmilieu in de nabijheid van het werk ligt. En juist daar biedt de grotere Randstad regio een tamelijk unieke propositie: de mogelijkheid om op 15 minuten van het werk heerlijk (sub)urbaan in het groen te wonen (tegen prijzen die voor mensen uit Toronto, Moskou, Londen of Parijs ondenkbaar zijn).

Met agglomeratievoordelen, komen ook agglomeratienadelen er meestal gratis bij. Luchtvervuiling, verkeerscongestie, sociale ongelijkheid, zoals enerzijds extreme huizenprijzen en anderzijds slechte buurten met veel criminaliteit, komen in grotere stedelijke gebieden (veel) meer voor. Doordat de Randstad een niet aaneengesloten stedelijk gebied is met meerdere kernen waartussen ruimte is te vinden, zijn deze nadelen minder groot dan in één grote wereldstad waar de groei concentrisch is. De zwakte van de Randstad is daarom tegelijkertijd ook de kracht van de Randstad. Dat is het hele idee van de Sweet Spot Randstad: de juiste mix van agglomeratie voor- en nadelen.

¹ Bron: Rijksoverheid - Uitvoeringsprogramma van de Ruimtelijk Economische Ontwikkel Strategie - REOS

De Nederlandse lat van ambitie moet hoger

Om ook in de toekomst de magneet te blijven die we nu zijn, moet er wat gebeuren. Want de eerdergenoemde 'geïsoleerde pockets' staan in internationale context onvoldoende op de kaart. Binnen ons land wordt er natuurlijk wel 'een beetje samengewerkt' maar ook nog genoeg 'een beetje geconcentreerd'. In een economische structuur die over een paar jaar niet meer gaat over landen maar over economisch sterke regio's, vallen deze pockets in het niet. Ze missen slagkracht en ze missen omvang. De uitdaging die Nederland voor de komende jaren heeft, is het verbinden van economisch sterke gebieden op nationale schaal om onze slag te slaan in de internationale economische orde van de toekomst.

De Randstad functioneert op een flink aantal punten niet als één economische regio. En dat moet anders: de economische kerngebieden moeten met

elkaar worden verbonden tot één economische en functionele stedelijke regio. In dat streven kunnen we gaan zoeken naar de Sweet Spot tussen zoveel mogelijk agglomeratievoordelen en zo weinig mogelijk agglomeratienadelen. Dit perspectief biedt de grotere Randstadregio, met de schakering van economische topregio's en aantrekkelijke woonmilieus, een zeer goede uitgangspositie: op naar een meer integrale benadering! Want er is geen land ter wereld waar de mogelijkheden voor urban werken zo goed te combineren zijn met een desgewenst meer sub-urban leven. Als we dit goed doen, hoeven we niet allemaal in Amsterdam te wonen. Of is het dan: juist wel allemaal? Van wat nu Arnhem of Almere is tot Eindhoven, Leiden en het Rijnmondgebied, we hebben nu de unieke mogelijkheid om te werken aan dé voorbeeldstad van de vierde industriële revolutie. Laten we daarvoor gaan en een denktank opzetten met betrokkenheid vanuit de overheid, het bedrijfsleven en de wetenschap!

Tristate City: de Europese megastad van 30 miljoen inwoners

Het TristateCity model is een belangrijk initiatief om Nederland veel sterker op de kaart te zetten. Als een groene wereldstad met 30 miljoen inwoners die niet ophoudt bij de landsgrenzen, maar samen met het Duitse Roergebied en de Vlaamse stedenruut één grootstedelijke regio vormt. Nederlandse steden zijn

afzonderlijk veel te klein om op het allerhoogste niveau buitenlandse investeringen aan te trekken en internationaal toptalent te werven. Met betrekking tot city marketing concurreren Nederlandse steden en regio's nu voornamelijk met elkaar in plaats van op het hoogste niveau in 'the Battle of the Cities'.

Tristate City heeft tot doel Nederlandse steden in een grootstedelijk kader te plaatsen dat verder kijkt dan alleen de Randstad.

Het is de Europese Gateway met drie luchthavens en drie zeehavens, de Europese Hoofdstad én bezit twee van de belangrijkste Europese innovatieve hotspots (Brainport Eindhoven/RheinRuhr).

De inwoners van deze mega-agglomeratie behoren tot de meest welvarende, hoog opgeleide en gelukkigste mensen ter wereld. In veel opzichten is de Tristate City een geslaagd voorbeeld voor al die megasteden in wording.

Tristate City Europa's Nieuwe Super City met de grootste Tristate City Clusters

Tristate City Yellow Square Randstad XL



Bron: Peter Savelberg TristateCity

Disclaimer

This report has been produced by Cushman & Wakefield for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which Cushman & Wakefield believe to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and Cushman & Wakefield shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change.

CONTACT



JOS HESSELINK
Associate Research & Insight

jos.hesselink@cushwake.com

T: +31 (0)20 8 407 266
M: +31 (0)6 2973 8608



FRANK VAN DER SLUYS
Head of Research & Insight

frank.vandersluys@cushwake.com

T: +31 (0)20 8 407 201
M: +31 (0)6 2255 3667



JEROEN LOKERSE
Head of Netherlands

jeroen.lokerse@cushwake.com

T: +31 0(20) 8 002 000

OVER CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield werkt vandaag aan de vastgoedmarkt van morgen. Met 334 miljoen vierkante meter vastgoed onder management, 400 kantoren in 70 landen, een omzet van meer dan \$ 8,2 miljard in 2018 en 51.000 hardwerkende specialisten wereldwijd zijn wij een professional services company die opdrachtgevers begeleidt bij het formuleren van de beste vastgoedbeslissingen. Of dit nu gaat over innovatie, toekomstbestendigheid of duurzaamheid. Dit doen we voor eigenaren van en beleggers in commercieel vastgoed maar ook voor gebruikers en overheden. We helpen u graag bij het vertalen van uw doelen naar duurzame oplossingen die echte en blijvende waarde creëren. In alle sectoren van de commercieel vastgoedmarkt.

RESEARCH & INSIGHT

Cushman & Wakefield verzamelt al 35 jaar vastgoeddata. Deze marktkennis in combinatie met het sentiment van onze vastgoedadviseurs maakt dat de afdeling Research & Insight als geen ander in staat is de ontwikkelingen binnen de verschillende vastgoedsegmenten en regio's inzichtelijk te maken en te duiden.

De professionals in dit team weten precies welk vastgoed in gebruik is, leeg staat, getransformeerd is, onttrokken is, door investeerders is aangetrokken of waar plannen zijn voor nieuwe ontwikkelingen. We hebben gedetailleerd inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve verschillen en overeenkomsten tussen provincies, gemeenten en locaties. Door lokale en regionale vastgoedmarktdata te combineren met andere datareeksen zoals demografische en economische ontwikkelingen, verkrijgen we strategische inzichten die we via innovatieve visualisatietools op maat presenteren aan onze opdrachtgevers.

ONTDEK WHAT'S NEXT



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**