

De geplaagde Amsterdamse Zuidas lijkt het dieptepunt voorbij. Er komt een nieuw kantoorgebouw van 40 duizend vierkante meter op de Amsterdamse Zuidas. Het is het eerste grote marktproject op de Zuidas sinds drie jaar.

Amsterdamse Zuidas leeft licht op

verschenen in Binnenlands Bestuur nr. 44, 4 november 2010
copyright Carien Overdijk

OVG Projectontwikkeling uit Rotterdam gaat een groot, duurzaam pand met glasgevels bouwen bij de A10, naast de 'schoen' van ING en recht voor het VU Medisch Centrum. Accountantsbureau Deloitte, dat zijn huidige vestigingen in Amsterdam Sloterdijk en Amstelveen te klein noemt en alle zestienhonderd werknemers uit de Amsterdamse regio in één pand wil huisvesten, zal de nieuwbouw in 2014 betrekken. Advocatenkantoor AKD wordt nevenhuurder met tweehonderd werknemers.

Vanwege de stagnerende woning- en kantorenmarkt kondigde wethouder Maarten van Poelgeest (Grondzaken, GroenLinks) vijf maanden geleden een bouwstop af voor heel Amsterdam. Vorige maand schrapte de gemeente, na een evaluatie, de helft van alle nieuwbouwplannen, ook voor kantoren. Voor de Zuidas werd 400 duizend vierkante meter aan kantoorplannen afgeblazen (tot 2030). De resterende 600 duizend vierkante meter biedt echter nog voldoende ruimte voor grote projecten zoals het gebouw voor Deloitte.

omzetting

'Natuurlijk hebben we erover gesproken of dit wel kon', erkent Klaas de Boer, die een jaar geleden aantrad als directeur van het projectbureau Zuidas en voordien directeur was van de Amsterdamse Dienst Ruimtelijke Ordening. 'Maar als een bedrijf wil verkassen, moet je dat dan verhinderen? En natuurlijk maken we ons als gemeente zorgen over de leegkomende vierkante meters. In dit geval zijn ze niet erg incurant, maar de gemeente kijkt stelselmatig met eigenaren van leegstaande panden of er omzetting van functie mogelijk is en of kantoren uit de markt kunnen worden gehaald.'

De Boer ontkent dat een korting Deloitte en OVG over de streep trok. 'De prijsaanpassing van 20 tot 25 procent die Amsterdam elders doorvoert, geldt niet voor de Zuidas.' Dat de recente grondprijzenbrief van de gemeente voor de Zuidas een marge aangeeft van 700 tot 1990 euro per vierkante meter, noemt hij 'erg royaal'. 'Met dit plan zitten we op 1350 euro per vierkante meter, dat is een prijs die er wezen mag. Natuurlijk is er onderhandeld, maar het komt niet in de buurt van die 25 procent. Voor Deloitte is het internationale zakenmilieu hier doorslaggevend.' Was Hoofddorp, net zo dicht bij Schiphol, geen concurrent? 'Hoofddorp heeft lagere grondprijzen, maar ook een heel ander zakelijk klimaat, meer logistiek. Alleen Schiphol zelf concurreert met ons op prijs.'

versukkeling

De Zuidas, dat zich profileert als de enige internationale kantorenlocatie van Nederland, raakte de afgelopen jaren een beetje in de versukkeling. Fraudezaken,

het afhaken van private partijen bij het zogeheten dokmodel (snelweg en trein ondergronds) en de verzwakking van hoofdbewoners ABN Amro en ING gingen gepaard met bouwstagnatie en vertrek van huurders. Het gebied staat te boek als kil, met veel braakliggende grond.

Deze zomer kondigde het projectbureau vijftien maatregelen af om het tij te keren. Tegelijk lijkt de internationale kantorenmarkt over zijn dieptepunt heen. 'Een van de weinige plekken in de Amsterdamse kantorenmarkt die bewegen, is de Zuidas', constateert De Boer. 'De leegstand is nu nog wel ruim dertien procent, maar zakt volgend jaar onder de tien procent. De bestaande bouw vult zich snel, met bijvoorbeeld Arcadis, het Nieuw-Zeelandse Fontera, dat zijn Parijse vestiging naar de Zuidas verplaatst, en het Amerikaanse Mead Johnson, dat vanuit Hamburg overstapt. Beleggers uit Duitsland en Oostenrijk krijgen ook weer belangstelling.'

dode plinten

Het beoogde hoogstedelijke klimaat is er nog lang niet, geeft De Boer toe. 'Maar er komt een hotel, en we zijn opnieuw in gesprek over een theater en een uitgaanscentrum.' Ook over het dokmodel is De Boer optimistisch, nu het rijk hierin het voortouw heeft genomen en volgend jaar een besluit neemt.

Aan de 'dode plinten' van de kantoorkolossen wordt gewerkt. 'Je krijgt ze pas vol bij voldoende *traffic*, en we hebben pas vierhonderd woningen hier. Daarom willen er nu tijdelijk laagdrempelige initiatieven huisvesten, tegen verlaagde tarieven. Maar de komende vijf jaar komen er duizend woningen bij, ook voor studenten.' Ook blijft de Zuidas evenementen aantrekken. Onlangs streken er al een circus, een kermis en een Oktoberfest neer op stukken bouwrijpe grond.

Een centraal gelegen braakland was deze zomer goed voor openbare tennisbanen en zelfs een maisakker. Toen de mais rijp was, mochten er varkens weiden. 'Dat kregen we aangeboden', blikt De Boer terug. 'Riskant misschien, maar ik wil levendigheid op de Zuidas.' De mais maakt binnen anderhalf jaar plaats voor woningbouw, verzekert de directeur. Meer kan hij nog niet prijsgeven.