

Economische effecten Zuidas Amsterdam

Eindrapport

Utrecht, 26 november 1999

mr. drs. J.P. van der Meij (Ernst & Young Consulting)
drs. H.M. ter Beek (Ernst & Young Consulting)
drs. J.F.P. Hers (Ernst & Young Consulting)
drs. E. Nagengast (Regioplan Stad en Land)
prof. dr. J. Lambooy (Regioplan Stad en Land)

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	— 4
1.1	Kwantificeerbare economische effecten: werkgelegenheid	4
1.2	Strategische economische effecten en randvoorwaarden	9
1.2.1	Waarborgen hoogwaardig en exclusief karakter van Zuidas	11
1.2.2	Restrictief uitgiftebeleid en strategisch voorraadbeheer	11
1.2.3	Waarborgen van unieke bereikbaarheid van de lokatie	12
2	Inleiding en vraagstelling	— 14
2.1	Vraagstelling	14
3	Methodiek economische effectrapportage	— 16
3.1	Tijdelijke en structurele effecten, voorwaartse en achterwaartse effecten	16
3.2	Additionele of verschuivende economische activiteit	18
3.3	Methoden voor het bepalen van economische effecten	18
4	Kerngegevens Zuidas Amsterdam	— 20
4.1	Overzicht van investeringsprojecten en bouwvolumes	20
4.2	Inschatting omvang investeringen en ‘bouwimpuls’	21
4.3	Huidige werkgelegenheid Amsterdam en Zuidas-stadsdelen	23
5	Tijdelijke effecten vanwege investeringsimpuls Zuidas	— 24
5.1	Directe tijdelijke effecten	24
5.2	Indirecte tijdelijke effecten	25
5.3	Totaal tijdelijk effect	27
6	Structurele werkgelegenheidseffecten vanwege Zuidas	— 30
6.1	Additionele of verschuivende economische activiteit	30
6.2	Directe structurele economische effecten	31
6.3	Indirecte structurele effecten: achterwaartse effecten	33
6.4	Totaal permanent effect	34
6.5	Totale tijdelijke en permanente effecten, additioneel voor Amsterdam	37
6.6	Tijdelijk en structureel werkgelegenheidseffect in perspectief	38
6.6.1	Tijdelijk werkgelegenheidseffect voor Amsterdamse bouwsector substantieel	39
6.6.2	Structurele werkgelegenheidsbijdrage Zuidas aanzienlijk	39

7	Strategisch belang van Zuidas en kritieke succesfactoren	— 42
7.1	Wat maakt de Zuidas tot een ‘unieke’ lokatie?	42
7.1.1	Internationale toplokatie met aantrekkingskracht op (inter-)nationale HQ’s	43
7.1.2	Enige lokatie tussen mainport en stedelijk centrum met internationale allure	45
7.1.3	Lokatie met levendig stedelijk karakter en mogelijkheden van uitleglokatie	47
7.1.4	‘Topfunctie’ Zuidas op alle functies: werken, wonen, winkelen en recreëren	47
7.1.5	Unieke bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer	48
7.1.6	Clustervorming in hoogwaardig segment zakelijke dienstverlening	50
7.2	Overzicht van uitstralingseffecten: binnenstad, regio en landelijk	51
7.2.1	Uitstralingseffect Zuidas op binnenstad en overige delen van Amsterdam	51
7.2.2	Uitstralingseffect op overige delen Amsterdamse regio en daarbuiten	57
7.3	Kritische succesfactoren voor ontwikkeling Zuidas en benodigde partners	59
7.3.1	Waarborgen hoogwaardig en exclusief karakter van Zuidas	60
7.3.2	Restrictief uitgiftebeleid en strategisch voorraadbeheer	60
7.3.3	Waarborgen van unieke bereikbaarheid van de lokatie	62
7.4	Effect-optimalisatie via activerend arbeidsmarktbeleid en ‘social return’	62

Bijlagen

- I Literatuuroverzicht en bronnen
- II Kengetallen input/output-analyse
- III Input-outputanalyse: berekening van multipliers
- IV Raming met behulp van de input/output-tabel
- V Kaart: bereikbaarheid Zuidas per OV

1 Samenvatting

De ontwikkeling van de zogenoemde Zuidas, het gebied in de gemeente Amsterdam langs de A10 tussen A4 en A2, is een majeur ruimtelijk-ontwikkelingsproject dat belangrijke strategische en economische effecten genereert voor zowel gemeente, regio als Nederland. Om goed zicht te krijgen op de strategische en economische potentie van de Zuidas is Ernst & Young Consulting gevraagd een kortlopend en praktisch onderzoek naar deze potentiële economische effecten uit te voeren. De vraagstelling luidt als volgt:

1. inventariseer de belangrijkste (potentiële) strategische en economische effecten van het project Zuidas voor de regio Amsterdam.
2. analyseer op welke wijze de strategische en economische potentie van de Zuidas zo goed mogelijk kan worden benut en koppel de analyse van de potentiële effecten van de Zuidas aan de voorwaarden die hiertoe vervuld moeten worden.

De ontwikkeling van de Zuidas vindt plaats in een strook langs de zuidelijke ringweg om Amsterdam (A10-Zuid), met station Zuid/WTC als centraal punt. De Zuidas is gepositioneerd als de meest internationale toplocatie in Nederland op het gebied van kantoorwerkgelegenheid en dienstverlening. Volgens de momenteel bekende inzichten zal het project uitmonden in de realisatie van ruim 1,2 mln m² kantooroppervlak, 550.000 m² woonvloer en nog eens 167.000 m² voorzieningen. In totaal zal dit een investering van zo'n 7 miljard gulden vergen. Bijzonder aan het project is dat een belangrijk deel van de huidige infrastructuur (A10 en spoorlijn) ondergronds zal worden gebracht en dat een deel van de Zuidas op het aldus gecreëerde 'dok' zal worden gerealiseerd. De aanleg van het dok zal nog eens een investering van ruim 2 miljard gulden vergen. Het gehele project wordt volgens de huidige planning gerealiseerd in de periode 2000 tot 2040. Het dok wordt aan het begin van deze periode, in de jaren 2000-2015 aangelegd.

1.1 Kwantificeerbare economische effecten: werkgelegenheid

De kwantificeerbare economische effecten van de Zuidas kunnen verdeeld worden in *tijdelijke* effecten van de aanleg van de Zuidas en *structurele* effecten van de productie en werkgelegenheid van bedrijven die zich op de Zuidas vestigen. Naast het onderscheid in tijdelijke en structurele effecten is het onderscheid naar het geografische gebied waar de effecten neerslaan van belang. Zo kan voor de tijdelijke effecten een uitsplitsing gemaakt worden van de effecten voor de regio Amsterdam en voor heel Nederland. De structurele effecten kunnen worden bepaald voor de Zuidas zelf, maar ook voor de regio Amsterdam.

Tijdelijke effecten

De *tijdelijke effecten* ontstaan deels doordat bouwondernemingen gedurende een bepaalde periode worden ingehuurd om de Zuidas te realiseren (directe effecten). Deze directe effecten leiden tot zo'n 40.000 extra banen in de planperiode in Nederland, waarvan zo'n 20.000 in de regio Amsterdam.

Daarnaast zijn er zogenaamde 'backward linkages' naar toeleveranciers van de betrokken bouwondernemingen waarbij gedacht kan worden aan industriële sectoren (levering van machines e.d.), maar ook aan de dienstensector (bijvoorbeeld cateraars). Deze sectoren kennen op hun beurt in beperkte mate weer backward linkages naar andere sectoren. Dergelijke linkages veroorzaken indirecte economische effecten. De aanleg van de Zuidas leidt op deze wijze tot circa 33.000 banen in Nederland, waarvan ruim 9.000 in de regio Amsterdam.

De som van de directe en indirecte effecten geeft een werkgelegenheid 73.000 banen in Nederland, waarvan er bijna 30.000 terecht komen bij bedrijven uit de regio Amsterdam. Deze banen worden gerealiseerd in de periode 2000-2045, zoals in onderstaande grafiek wordt geïllustreerd.

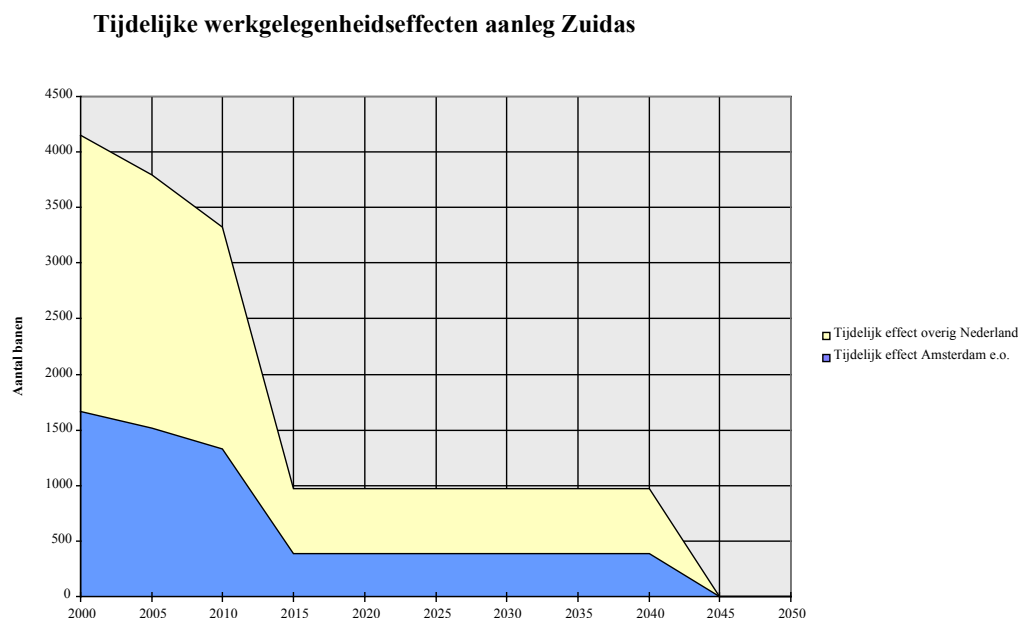


Fig. 1. Tijdelijke werkgelegenheidseffecten aanleg Zuidas op nationaal niveau en voor regio Amsterdam

Structurele effecten

Het directe structurele economische effect van het bouwvolume wordt primair bepaald doordat er *werklokaties* worden gecreëerd die productie mogelijk maken die *additioneel* is voor de Amsterdamse economie. Cruciaal hiervoor is uiteraard de samenstelling van het bouwvolume; in welke mate worden kantoor- en overige werklokaties gerealiseerd. Uitgaande van 1,2 miljoen m² kantooroppervlak zal de Zuidas uiteindelijk ruimte bieden aan circa 53.000 banen. Vervolgens dient deze raming echter gecorrigeerd te worden voor de verschuivingen van bedrijven binnen Amsterdam om te komen tot de banen die daadwerkelijk additioneel zijn. Deze verschuiving wordt door ons becijferd op zo'n 60 procent. Daarmee komt het totale *directe en permanente* werkgelegenheidseffect van de Zuidas dat *additioneel* is voor de regio Amsterdam op ruim 21.000 banen op lange termijn:

Permanente werkgelegenheid op de Zuidas en additioneel voor Amsterdam

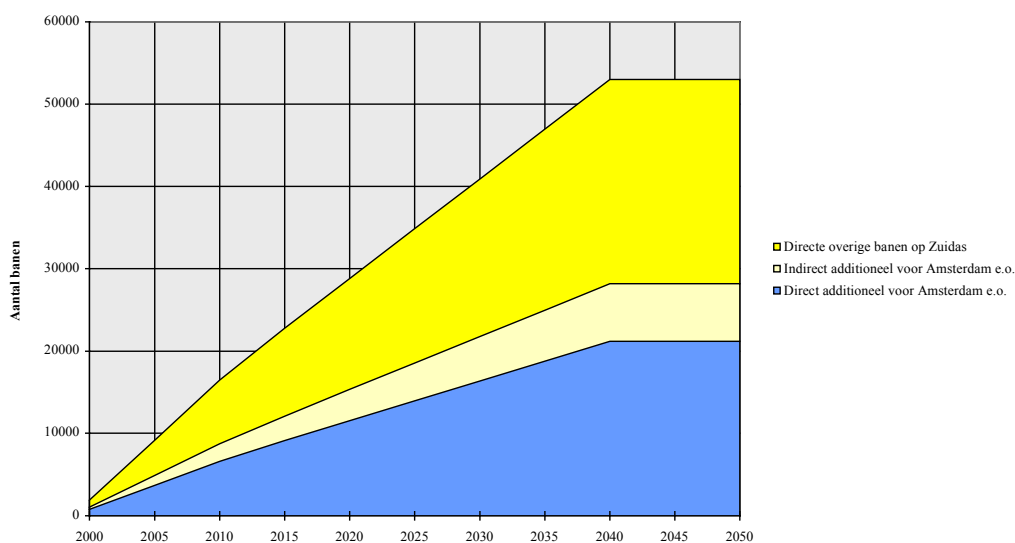


Fig. 2. Permanente werkgelegenheidseffecten Zuidas

Als bekend is hoe de op de Zuidas gevestigde bedrijven verdeeld zijn over de verschillende sectoren kunnen (analoog aan de werkwijze voor het tijdelijke effect) de *indirecte* effecten op toeleveranciers bepaald worden. Daarbij is ervan uitgegaan dat de Zuidas met name ruimte zal bieden aan de financiële en zakelijke diensten en in mindere mate aan de commerciële dienstverlening. Onder de gehanteerde veronderstellingen komt het indirecte effect voor de regio Amsterdam op zo'n 7.000 banen op lange termijn.

In totaal worden op de Zuidas derhalve 53.000 banen gerealiseerd, waarvan 21.000 additioneel zijn voor de regio Amsterdam. Deze additionele economische activiteit leidt -indirect- via toenemende bestedingen aan toeleveranciers tot 7.000 banen in de regio. In totaal leidt de ontwikkeling van de Zuidas derhalve tot 28.000 *additionele* banen op lange termijn.

Tijdelijke en structurele effecten in perspectief

De totale tijdelijk en structurele effecten van aanleg van de Zuidas en van de productie en werkgelegenheid van bedrijven die zich op de Zuidas vestigen zijn samengevat in onderstaande tabel:

	Nederland	Regio Amsterdam	Zuidas
Tijdelijk			
Direct	40.000	20.000	nvt
Indirect	33.000	9.600	nvt
Totaal	73.000	30.000	nvt
Structureel			
Direct	onbekend	21.200	53.000
Indirect	onbekend	7.000	nvt
Totaal	onbekend	28.200	nvt

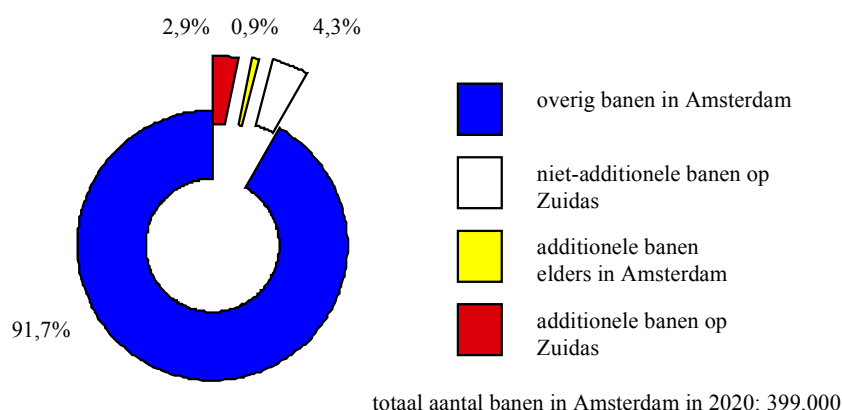
Fig. 3. Samenvatting werkgelegenheidseffecten Zuidas

Bijna alle *tijdelijke* banen hebben betrekking op banen in de bouwnijverheid. Dit impliceert dat voor de periode tot 2010 het aantal van deze 1.500 tot 2.000 banen in de bouw dient te worden afgezet tegen de totale omvang van deze sector in Amsterdam of de Amsterdamse regio. In 2020 is bedraagt het aantal banen in deze sector volgens het door SEO gehanteerde basisontwikkelingsscenario voor de Amsterdamse economie¹, 46.000 banen in regionaal verband en 16.000 in Amsterdam. Dit betekent dat in regionaal perspectief de bouwsector met circa 4 tot 5,5 procent in omvang toeneemt. Voor een sector waar het momenteel reeds moeilijk is voor bedrijven om aan voldoende (gekwificeerd) personeel te komen, is een dergelijke stijging substantieel.

Het belang van het *structurele* effect van de Zuidas voor de Amsterdamse economie is afhankelijk van het schaalniveau waarop dit wordt beoordeeld. Als de totale werkgelegenheid *op de Zuidas* in 2020 wordt vergeleken met het totaal aantal banen in Amsterdam, is 7,3 procent van de totale Amsterdamse werkgelegenheid gesitueerd op de Zuidas. Het *additionele* effect voor de Amsterdamse

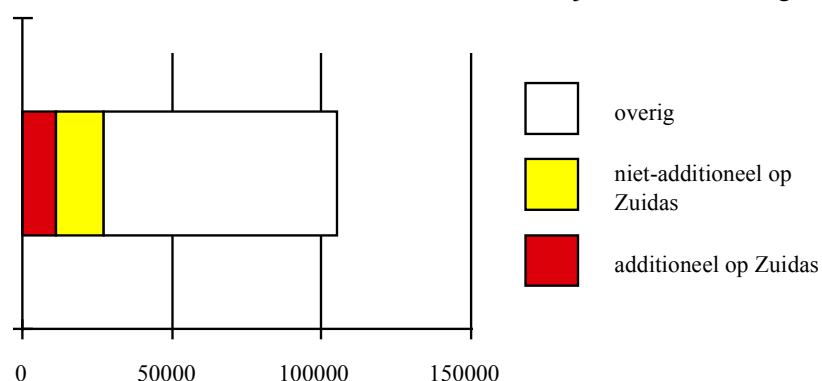
¹ Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam (SEO), *Amsterdamse Economische Verkenningen: de lange termijn 1970-2020, ontwikkelingen in de regio Amsterdam*, november 1998.

economie is kleiner (zo'n 4 procent). In onderstaande grafiek is het voorgaande geïllustreerd:



Kijken we alleen naar de typische Zuidas-sectoren (financiële en zakelijke dienstverlening) dan neemt het belang van de Zuidas uiteraard toe. In 2020 is circa 26 procent van alle werkgelegenheid in Amsterdam in deze sectoren, te weten circa 27.000 banen, op de Zuidas aan te treffen (volgens het basisgroei-scenario van de Amsterdamse economie volgens SEO zijn er in 2020 in totaal 105.000 banen in deze sectoren). Van deze 26 procent is circa 10 procent 'additioneel' en de overige circa 15 procent te verklaren vanwege bedrijfsverplaatsingen binnen de Amsterdamse regio:

banen in 2020 in Amsterdam in financiële en zakelijke dienstverlening



In 2035, wanneer de Zuidas (vrijwel) volledig is gerealiseerd, zal de impact uiteraard nog pregnanter zijn. Uitgaande van eenzelfde gemiddelde groei van de

Amsterdamse economie op jaarbasis als in de periode tot 2020, kan gesteld worden dat het belang van de Zuidas voor de Amsterdamse economie dan zal zijn opgelopen tot méér dan 10 procent. De 53.000 op de Zuidas gecreëerde banen zijn dan goed voor circa 12,5 procent van alle Amsterdamse banen. Van alle banen op de Zuidas valt circa 94 procent in de sectoren financiële en zakelijke dienstverlening, zodat dan circa 49.820 banen op de Zuidas in deze categorie vallen en daarmee dan goed zijn voor meer dan 40 procent van alle banen in Amsterdam in deze sectoren.

1.2 Strategische economische effecten en randvoorwaarden

De hiervoor geschetste werkgelegenheidseffecten zijn niet de enige effecten die optreden vanwege realisatie van de Zuidas. De Zuidas wordt een voor Nederlandse begrippen unieke lokatie met onder meer de volgende eigenschappen:

1. Zuidas is een internationale toplokatie net als Schiphol (waarbij het karakter van beide lokaties uiteraard sterk verschilt), die grote aantrekkingskracht kan uitoefenen op nationale en internationale hoofdkantoren;
2. Zuidas is enige ontwikkelingslokatie in Nederland gelegen tussen een internationale mainport (Schiphol) en een stedelijk centrum met internationale uitstraling;
3. Zuidas is enerzijds een stedelijke lokatie, verweven en verbonden met de binnenstad en stedelijke gebieden als Oud-Zuid en Buitenveldert, en anderzijds een lokatie met de ruimtelijke potentie en mogelijkheden van een grote 'uitleglokatie';
4. Zuidas kent een bonte diversiteit en mengeling van stedelijke functies, waaronder de functies 'werken', 'wonen', 'winkelen' en 'recreëren', alle met een exclusief karakter. Op al deze functies is het streven er op gericht de Zuidas een 'topfunctie' te laten vervullen;
5. Zuidas kent een unieke bereikbaarheid op alle niveaus en via alle vervoersmodaliteiten;
6. Zuidas kan door haar omvang en specialisatie worden gezien als een cluster van bedrijven die elkaar versterken.

Het unieke karakter van de Zuidas kan alleen gerealiseerd worden, en dat dan ook voor de te realiseren economische en strategische effecten, als alle betrokken partners bij de ontwikkeling van de Zuidas dit unieke ambitieniveau steeds voor ogen houden. Zowel van de gemeente Amsterdam als van andere direct en indirect betrokkenen worden belangrijke inspanningen gevraagd. Het kan dan gaan om bestuurlijke of beleidsmatige bijdragen, om financiële of om organisatorische bijdragen. In het navolgende wordt in een kort resumé uiteengezet welke bijdragen de verschillende bij de Zuidas betrokken actoren kunnen leveren.

Kritische succesfactoren	relevante partners voor gemeente
<i>1. enige echte internationale toplokatie voor (inter-)nationale kantoren</i>	
• restrictief (uitgifte-)beleid gericht op topsegment	• regio-gemeenten: afstemming
• positionering/profilering als internationale toplokatie	• provincie, Rijk, CBIN
• voorkomen van concurrentie van omliggende lokaties	• regio-gemeenten: afstemming
• streven naar exclusief/hoogwaardig karakter in vormgeving	• ontwikkelaars, vestigende partijen, provincie en Rijk
<i>2. enige ontwikkelingslokatie tussen mainport (Schiphol) en stad met internationale allure</i>	
• uitstekende verbinding Schiphol-Zuidas-binnenstad	• provincie en Rijk
• daarvoor nodig: Noord-Zuidlijn, doorgetrokken richting Schiphol en ook Purmerend	• Rijk
• goede inbedding in bestaand stedelijk gebied, ook wat betreft onderliggend wegennet	• provincie/ROA
<i>3. levendige stedelijke lokatie met ruimte/potentie van uitleglokatie</i>	
• stedenbouwkundig toezicht op gewenste combinatie van stedelijkheid, levendigheid en tegelijk grootschaligheid	• ontwikkelaars, vestigende partijen
• gerichte inspanning op invullen publieksfuncties (cultuur, recreatie, scholen, winkels e.d.)	• creatieve/ad hoc samenwerkingsverbanden
<i>4. bonte diversiteit/mengeling van functies, alle met exclusief karakter ('top')</i>	
• blijven streven naar gevarieerde invulling plangebied	• vestigers/ontwikkelaars
• zorgdragen voor voldoende 'groene' elementen	
• voor ondergronds brengen hoofdinfrastructuur	• Rijk
<i>5. unieke bereikbaarheid op alle niveaus en via weg en openbaar vervoer</i>	
• o.a. realiseren derde afslag A10/zuidelijke ring	• Rijk
• doortrekken A6-A9	• Rijk
• keuze voor uitvoering A10 in variant 2x4 rijbanen	• Rijk
• gelijke tredhouden infrastructuur en groei van lokatie	• Rijk
<i>6. clustereffect vanwege schaal en specialisatie</i>	
• uitvoering beoogd planvolume	
• waarborgen van beoogde specialisatie in hoogwaardig dienstverleningssegment	

Uit het overzicht komt duidelijk naar voren dat de ontwikkeling van de Zuidas geen zaak kan zijn van alleen de gemeente Amsterdam. Uit de projectorganisatie van de Zuidas blijkt dit ook omdat in deze projectorganisatie niet alleen de gemeente participeert. Ook de actieve betrokkenheid van andere publieke én private partijen als het Stadsdeel Zuideramstel, Rijkswaterstaat, de NV Nederlandse Spoorwegen, RAI, World Trade Center (WTC), de Vrije Universiteit, ABN Amro Bank, ING, FGH, ontwikkelaars en het Rijk is noodzakelijk.

Ook andere partijen kunnen echter een belangrijke inbreng hebben bij het ontwikkelen van de Zuidas in de gewenste en op het gewenste niveau en hebben er ook belang bij hierbij een rol te vervullen. Navolgend worden niet alle hiervoor

afgeleide kritieke succesfactoren toegelicht; er is voor gekozen om enkele zeer belangrijke factoren nader te belichten:

- waarborgen van hoogwaardige en exclusieve karakter van (vormgeving van) de Zuidas;
- restrictief uitgiftebeleid en strategisch voorraadbeleid;
- waarborgen van de unieke bereikbaarheid van de lokatie.

1.2.1 *Waarborgen hoogwaardig en exclusief karakter van Zuidas*

Een concentratie van hoogwaardige activiteiten zal veel meer uitstraling hebben dan een lokatie met laagwaardige activiteiten. Ook zal een specialistisch cluster sneller een stadium van internationale naamsbekendheid krijgen dan een inhoudelijk profielloze lokatie. Het gezamenlijke effect van omvang, exclusiviteit en specialisatie maakt dat een lokatie eerder op de ‘short list’ van potentiële vestigingslokaties van internationale ondernemingen terechtkomt en de concurrentiestrijd met steden als Brussel, Frankfurt of gevoerd kan worden.

Om het hoogwaardige en exclusieve karakter voldoende te kunnen bewaken, zijn belangrijke investeringen vereist in het ‘aankleden’ van het plangebied met groenstructuren en is in het algemeen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van levensbelang voor het succes van de lokatie. De bij het project Zuidas direct en indirect betrokken partijen dienen hierin te investeren. Verder hoort bij het hoogwaardige en exclusieve karakter van de Zuidas eveneens een restrictief ‘uitgiftebeleid’ en een strategisch voorraadbeheer.

1.2.2 *Restrictief uitgiftebeleid en strategisch voorraadbeheer*

Om een exclusief imago op de Zuidas te bewaken is het zaak om de bedrijvigheid die zich op de Zuidas vestigt zorgvuldig te selecteren. Elke vestiging zou moeten bijdragen aan het exclusieve karakter. Een dergelijk **restrictief uitgiftebeleid** moet consequent worden gevolgd, ook in tijden van laagconjunctuur op de kantorenmarkt. Dit vereist een lange adem en wellicht een fonds de magere jaren te overbruggen, zodat geen knieval richting geïnteresseerden te hoeven doen. Voor de gemeente Amsterdam betekent een dergelijk restrictief uitgiftebeleid dat het uitgifte-tempo lager zal liggen dan wellicht mogelijk is bij een invulling van de Zuidas op een wijze die minder exclusief en hoogwaardig is. Een streng selectiebeleid kan voor buurgemeenten belangrijke voordelen bieden. Bedrijven die niet in aanmerking komen of willen komen voor vestiging op een lokatie als de Zuidas, respectievelijk omdat zij niet passen in het profiel of omdat zij het bijbehorende ‘prijskaartje’ te hoog achten, kunnen worden doorverwezen naar lokaties in de regio. Het restrictieve uitgiftebeleid mag niet leiden tot het ‘verjagen’ van potentiële vestigers uit de Amsterdamse regio. Gelet op het belang dat regiogemeenten, provincie en het Rijk hebben bij het benutten

van de unieke potentie van de Zuidas, en vanuit het ‘negatieve geredeneerd’ het belang dat zij hebben dat de Zuidas niet gaat concurreren met ‘gewone’ kantoorlokaties, kan het een waardevolle investering zijn voor deze partijen om eraan bij te dragen dat de gewenste invulling van de Zuidas ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen. Deze bijdrage kan op diverse wijzen worden ingevuld, niet alleen financieel, maar ook bijvoorbeeld door in regionaal verband en met de provincie afspraken te maken over labelling en invulling van kantoorlokaties.

Eén van de zaken die het imago van een kantoorlokatie ernstig kan schaden is *leegstand*. Leegstand (niet zo zeer voorverhuurde leegstand) bezorgt de Zuidas niet alleen de schijn van een onaantrekkelijke lokatie te zijn, het heeft bovendien een drukkend effect op het huurprijsniveau. Aan de andere kant moet er te allen tijde ruimte beschikbaar zijn voor een geïnteresseerd bedrijf dat goed in het profiel van gewenste Zuidas-activiteiten past. Niet alleen tast 'nee verkopen' het imago aan; het kost de stad mogelijk een nieuwe vestiger en zet een restrictief beleid op andere lokaties onder druk. Het is daarom zaak om altijd een **strategische voorraad** achter de hand houden voor kandidaten die in het Zuidas profiel passen. Iets dergelijks kan in de vorm van deels reeds in gebruik zijnde gebouwen. Men kan er ook voor kiezen om ene strategische voorraad buiten de eigenlijke Zuidas-lokatie aan te houden - er is dan geen negatief effect als gevolg van leegstand voor de Zuidas zelf - en die aan te bieden als tijdelijk en redelijk alternatief. Het op aanhouden van een dergelijke voorraad - dus vooruit bouwen - vergt een substantiële financiële inspanning.

Om bij het plannen van het bouwproces op uitgekende wijze te laveren tussen over- en onderaanbod van kantoorruimte op de Zuidas is beslist geen eenvoudige opgave en vereist een goede monitoring en een coördinatie in regionaal verband.

1.2.3 *Waarborgen van unieke bereikbaarheid van de lokatie*

In het voorgaande is gebleken dat de unieke bereikbaarheid van de Zuidas voorlopig als een belangrijk onderscheidend element van deze lokatie kan worden gezien. Voor het behoud van deze bereikbaarheid zijn de voorgenomen maatregelen op het gebied van uitbreiding en up grading van het openbaar vervoer in combinatie met automobiliteitbeperkende maatregelen van het grootste belang. In aanvulling hierop zijn enkele majeure investeringen wenselijk en eigenlijk onafwendbaar indien het voorgenomen planvolume op de Zuidas daadwerkelijk wordt gerealiseerd en indien de voorgenomen beleidsmaatregelen niet volledig worden geëffectueerd óf minder effectief zijn dan gedacht. Het gaat dan om de uitvoering van de zuidelijke ring om Amsterdam in een variant waarbij (in ieder geval) 2x4 rijstroken gerealiseerd worden. Verder is een derde afslag zeer gewenst om aan de enorme toename van de mobiliteitsvraag te kunnen voldoen. En tot slot zal het realiseren van een aansluiting van de A6 op de A9 de druk op

de Amsterdamse ring (A10) belangrijk kunnen verminderen, zodat een dergelijke investering vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Zuidas ook zeer gewenst is. De infrastructuur dient gelijke tred te houden met de beoogde ontwikkeling van de Zuidas.

Voor deze investeringen is de gemeente Amsterdam maar in zeer beperkte mate aanspreekbaar. Ook van Rijk en provincie worden belangrijke bijdragen verwacht.

2 Inleiding en vraagstelling

De realisatie van de zogenoemde ‘Amsterdamse Zuidas’ is een project met een belangrijke strategische en economische functie voor de gemeente Amsterdam en de omliggende regio. Gelegen tussen de mainport Schiphol en de stad Amsterdam zal de Zuidas voor een belangrijk deel de ontwikkeling van Amsterdam als kantorenlokatie met internationale allure moeten faciliteren. Begin 1998 besloot de Amsterdamse gemeenteraad om de Zuidas te ontwikkelen tot een hoogwaardige internationale kantorenlokatie, met ruimte voor woningbouw en voorzieningen en waarbij tevens het plan is om de bestaande en verder uit te breiden infrastructuur ondergronds wordt gebracht. De realisatie van de Zuidas is een zware investeringsopgave die voor een belangrijk deel wordt gefinancierd met collectieve middelen, zodat deze investering gerechtvaardigd moet worden door aantoonbaar positieve effecten. In het voorliggende rapport worden deze effecten op een rij gezet en waar mogelijk gekwantificeerd.

Overheden en bedrijfsleven werken gezamenlijk en op basis van een in het Masterplan Zuidas beschreven integrale aanpak aan de verdere invulling en realisatie van de Zuidas. Om het gezamenlijke van deze aanpak te onderstrepen is de Coalitie Zuidas geformeerd, waarin naast de gemeente Amsterdam ook andere publieke en private partijen participeren als Stadsdeel Zuideramstel, Rijkswaterstaat, NV Nederlandse Spoorwegen, RAI, World Trade Center (WTC), Vrije Universiteit, FGH, ING en ABN Amro Bank.

2.1 Vraagstelling

Om goed zicht te krijgen op de strategische en economische potentie van de Zuidas voor de gemeente Amsterdam en de regio is Ernst & Young Consulting gevraagd een kortlopend en praktisch onderzoek naar deze potentiële economische effecten uit te voeren. De vraagstelling luidt als volgt:

1. inventariseer de belangrijkste (potentiële) strategische en economische effecten van het project Zuidas voor de regio Amsterdam.
2. analyseer op welke wijze de strategische en economische potentie van de Zuidas zo goed mogelijk kan worden benut en koppel de analyse van de potentiële strategische effecten van de Zuidas aan de voorwaarden die hiertoe vervuld dienen te worden.

Navolgend wordt deze vraagstelling uitgewerkt langs de volgende lijnen:

- hoofdstuk 3: uiteenzetting over de methodiek van de wijze waarop de strategische en economische effecten in kaart worden gebracht en worden gekwantificeerd;
- hoofdstuk 4: korte schets van Zuidas Amsterdam (‘kernegegevens’), waarbij onder meer wordt ingegaan op de afbakening van het project, de investeringsomvang en de samenstellende onderdelen van het investeringsproject, de huidige werkgelegenheidsbijdrage van de Zuidas, et cetera;

- hoofdstuk 5: de tijdelijke effecten van de aanleg van de Zuidas;
- hoofdstuk 6: structurele effecten van productie op de Zuidas;
- hoofdstuk 7: strategische, voorwaartse effecten en randvoorwaarden.

3 Methodiek economische effectrapportage

Bij het in kaart brengen van de economische effecten, in meest brede zin, van realisatie van de Zuidas voor de Amsterdamse, regionale en nationale economie kan een aantal categorisering worden benut. Meestal wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de tijdelijke effecten, die betrekking hebben op de aanleg van de Zuidas, en de structurele effecten, die betrekking hebben op de impact van de Zuidas vanaf het moment van aanleg.

Grafisch kunnen de verbanden tussen de diverse effecten als volgt worden weergegeven:

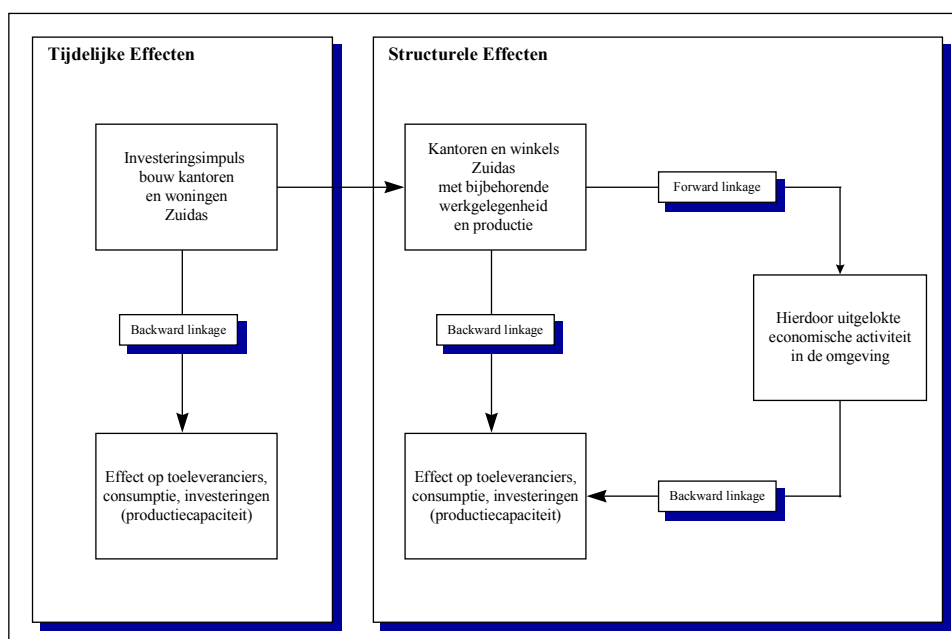


Figure 1. Raamwerk bepaling economische effecten Zuidas

3.1 Tijdelijke en structurele effecten, voorwaartse en achterwaartse effecten

De *tijdelijke effecten* worden veroorzaakt door de aanleg van het project zelf. De aanleg genereert werk voor onder meer bouw- en installatiebedrijven, hetgeen te zien is als een eerste belangrijk economisch effect. Deze bouw- en installatiebedrijven genereren, vanwege hun betrokkenheid bij de aanleg van de

Zuidas, ook werk voor toeleverende ondernemingen in sectoren als handel, industrie, dienstverlening (denk aan catering, beveiliging, financiële dienstverlening, uitzendbureaus et cetera).

Het stimulerende effect dat uitgaat van deze uitbesteding wordt in de economische literatuur getypeerd als de ‘backward linkage’, de effecten worden ‘achterwaartse effecten’ genoemd. Door middel van een zogenoemd regionaal input/output-model², of daarop gebaseerde ‘multipliers’, kunnen deze achterwaartse effecten over het algemeen goed worden ingeschat.

De *structurele effecten* zullen uiteindelijk de grootste impact hebben op de regionale economie, ook in het geval van de Zuidas. Met volgens de huidige inzichten circa 1,2 miljoen m² bvo kantoorruimte, minimaal 6.000 woningen en een grote diversiteit aan stedelijke voorzieningen zal de Zuidas een blijvende en substantiële bijdrage leveren aan het economische draagvlak van de stad Amsterdam en de omliggende regio. De ondernemingen die zich vestigen in de Zuidas zullen op hun beurt weer gebruik maken van de producten en diensten van andere ondernemingen, zodat ook structureel sprake is van achterwaartse effecten. Deze achterwaartse effecten kunnen, zoals ook het geval is met de tijdelijke achterwaartse effecten, worden geraamd met behulp van input/output-analyses of met daarop gebaseerde ‘multipliers’.

De aanleg van de Zuidas genereert naast structurele achterwaartse effecten óók zogenoemde ‘voorwaartse effecten’. Hieronder worden de investeringen verstaan, die worden uitgelokt door de aanleg van de Zuidas. Ter illustratie: de realisatie van de hoofdkantoren van ABN Amro en ING in de Zuidas-zone kan leiden tot vestiging in dit gebied van andere financiële dienstverleners, vanwege imago-effecten of omdat deze ondernemingen bewust of onbewust hechten aan clustervorming. Deze zogenoemde voorwaartse effecten zijn niet goed met behulp van een input/output-model in te schatten.³ Een inschatting van de voorwaartse effecten kan worden opgesteld, maar de hardheid van de inschatting is veelal aanzienlijk minder dan de inschatting van de achterwaartse effecten met behulp van een input/output-model.

² Een input/output-model biedt een gemodelleerde beschrijving van een regionale of lokale economie. Het model kan onder meer worden benut om investeringsimpulsen in deze regionale of lokale economie ‘door te rekenen’ op effecten voor werkgelegenheid, productie, gerealiseerde toegevoegde waarde en dergelijke.

³ Het is wel mogelijk om met behulp van input/output-analyse een inschatting te maken van de voorwaartse effecten. De impliciete veronderstellingen daarbij zijn echter zeer onrealistisch. Een dergelijke analyse gaat ervan uit dat de economie geheel aanbod-gedreven is, en dat de prijselasticiteit van het aanbod gelijk is aan 0 en die van de vraag oneindig is. Zie ook Oosterhaven et.al. 1999, blz. 33.

3.2 Additionele of verschuivende economische activiteit

Een tweede categorisering die voor de bepaling van het ‘netto’ effect van de Zuidas op de regionale economie van groot belang is, heeft betrekking op de vraag in welke mate sprake is van additionele economische activiteit. Het is denkbaar dat de Zuidas tot een verschuiving van bestaande activiteit leidt.⁴ Indien een onderneming zich vanuit de binnenstad van Amsterdam verplaatst naar de Zuidas, zal dit voor de regionale economie geen structurele positieve effecten sorteren (er kunnen wel tijdelijke effecten optreden vanwege de eventuele bouw van een nieuw pand). Indien een onderneming vanuit het buitenland zich verplaatst naar de Zuidas, is duidelijk dat er wel sprake is van een structureel positief effect. De onderneming die zich binnen Amsterdam verplaatst levert op de schaal van Amsterdam gezien slechts ‘distributieve’ effecten op (er is slechts sprake van een verschuiving van economische activiteit); de onderneming die zich vanuit het buitenland vestigt in Amsterdam, zorgt daarentegen wél voor nieuwe economische impulsen en heeft een additioneel of ‘generatief’ effect op de Amsterdamse economie.

De vraag of een bepaalde bedrijfsverplaatsing additioneel is, wordt bepaald door de schaal waarop de analyse wordt uitgevoerd. Indien de schaal betrekking heeft op de Amsterdamse regio, dan is de komst van een onderneming uit Eindhoven naar de Zuidas te zien als additionele economische activiteit; indien de schaal betrekking heeft op Nederland dan is een dergelijke verhuizing louter te zien als een verschuiving. Naarmate de schaal van de te bestuderen economie toeneemt, neemt het aandeel van de additionele economische activiteit af.

Overigens kan een verplaatsing van bedrijven binnen een regio voor deze regio wél positieve impulsen genereren. Dit is bijvoorbeeld het geval als de verplaatste onderneming op de nieuwe lokatie meer uitbreidingsmogelijkheden heeft, beter gesitueerd is ten opzichte van haar klanten of anderszins een lokatie heeft bemachtigd met betere perspectieven voor een efficiënte bedrijfsvoering⁵.

3.3 Methoden voor het bepalen van economische effecten

Er bestaan verschillende methoden voor het bepalen van de economische effecten van omvangrijke investeringen. De basis van het merendeel van deze methoden wordt gevormd door de input/output-tabel van de regionale of lokale economie. Deze tabel is een statistische weergave van de relaties tussen bedrij-

⁴ In de literatuur staat dit ook wel bekend als het onderscheid tussen generatieve (additioneel) en distributieve (verschuiving) effecten.

⁵ Zie ook Vrije Universiteit Amsterdam, Rienstra S.A. c.s., *Regionaal-economische effecten van de ontwikkeling van de Zuidas*, juli 1996.

ven onderling en tussen bedrijven en huishoudens in de lokale economie. De methoden verschillen primair met de mate waarin de informatie in de input/output-tabel wordt gecomprimeerd. Afhankelijk van de mate waarin de tabel wordt gecomprimeerd kunnen vier niveaus worden onderscheiden waarop de analyse kan worden uitgevoerd:

1. *kengetal*: comprimeer de input/output-tabel tot enkelvoudige kengetallen voor de verhouding tussen de investeringsimpuls en de resulterende regionale werkgelegenheid (zie bijlage II);
2. *multipliers en weglek*: comprimeer de input/output-tabel tot regionale multipliers voor de indirecte effecten en weglek van de investeringsimpuls (zie bijlage III);
3. *input/output-tabel*: gebruik alle informatie van de integrale input/output-tabel (zie bijlage IV);
4. *input-outputmodel*: gebruik de integrale input/output-tabel en voeg daaraan terugkoppelingen en andere doorwerkingen toe.

De eerste twee methoden zijn relatief eenvoudig uit te voeren en zijn in de presentatie het meest inzichtelijk. Zij leveren echter relatief weinig informatie op (alleen totalen). De methoden waarbij de integrale input/output-tabel wordt gebruikt hebben een hoog 'black box' karakter, maar leveren aanzienlijk gedetailleerder informatie (in welke sectoren komen de indirecte effecten van de impuls terecht, etc.) en hebben het voordeel dat inconsistente berekeningen niet mogelijk zijn. De laatste methode is uiteraard te prefereren omdat deze simulatie van economische terugkoppelingen (b.v. via de arbeidsmarkt) mogelijk maakt. Deze methode is echter bewerkelijk omdat een regionaal input-outputmodel geconstrueerd dient te worden.

In deze rapportage maken wij gebruik van de eerste drie methoden om de achterwaartse effecten van de aanleg van de Zuidas te inventariseren. De berekening die gebaseerd is op multipliers en weglekeffecten wordt gepresenteerd in de hoofdstuktekst. De resultaten van de eerste en derde methode dienen als controle op deze uitkomsten en zijn weergegeven in de bijlagen II en IV.

4 Kerngegevens Zuidas Amsterdam

Navolgend zal een overzicht worden gegeven van wat precies onder het project ‘Zuidas’ wordt verstaan. Het project wordt afgebakend en er wordt een inventarisatie gemaakt van de omvang van de investeringsprojecten in de bouw van kantoren, winkels, woningen en voorzieningen en in infrastructuurprojecten. Deze inventarisatie is opgenomen in paragraaf 4.1.

Tevens wordt, in paragraaf 4.2, een overzicht gegeven van de huidige werkgelegenheid in het Zuidas-gebied.

4.1 Overzicht van investeringsprojecten en bouwvolumes

De ontwikkeling van de Zuidas vindt plaats in een strook langs de zuidelijke ringweg om Amsterdam (A10-Zuid), met station Zuid/WTC als focuspunt. De Zuidas is gepositioneerd als de meest internationale toplokatie in Nederland op het gebied van kantoorwerkgelegenheid en dienstverlening. Volgens de momenteel bekende inzichten zullen de volgende bouwvolumes worden gerealiseerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen fase 1 en fase 2:

Fase 1

gebied	oppervlak m ²	fsi	kantoor- vloer m ²	woonvloer m ²	voorzienin- gen m ²
eerst te ontwikkelen kerngebied					
Mahler 4	30.760	7,2	160.000	30.000	10.000
Zuidplein 8	5.390	12,1	55.000	-	10.000
Fred. Roeskestraat 26 a/b	7.250	1,8	13.000	-	-
19 en 20 (en 46/hotel)	58.640	3,2	10.000	150.000	25.000
<i>subtotaal</i>	<i>102.040</i>		<i>238.000</i>	<i>180.000</i>	<i>45.000</i>
te ontwikkelen gebied op het dok					
14a en 15a	31.830	8,4	187.000	40.000	40.000
12a (50%) en 13a	10.580	12,7	135.000	-	-
16a	12.300	3,7	45.000	-	-
<i>subtotaal</i>	<i>54.710</i>		<i>367.000</i>	<i>40.000</i>	<i>40.000</i>
overig te ontwikkelen gebieden					
21 en 21a	49.260	2,0	-	100.000	-
35 en 35a	16.400	3,0	50.000	-	-
2 en 2a	22.640	4,4	100.000	-	-
38a/b, 39a/b, 37 (RAI)	79.460	1,0-4,0	74.100	32.500	32.370
<i>subtotaal</i>	<i>167.830</i>		<i>224.100</i>	<i>132.500</i>	<i>32.370</i>
totaal	324.580		829.100	352.500	117.370

Figure 2. Overzicht te ontwikkelen lokatie Zuidas Amsterdam, bron: Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam/Projectbureau Zuidas

Fase 2

gebied	oppervlak m ²	fsi	kantoor- vloer m ²	woonvloer m ²	voorzienin- gen m ²
gebieden op het dok fase 2					
14b en 15b	22.080	9,1	140.000	30.000	30.000
12b (50%), 13b en 45	14.480	6,9	-	100.200	-
16b	8.260	4,0	-	33.000	-
<i>subtotaal</i>	<i>44.820</i>		<i>140.000</i>	<i>163.200</i>	<i>30.000</i>
overige te ontwikkelen gebieden fase 2					
10	3.470	5,8	20.000	-	-
5 en 6	19.880	4,1	66.375	14.325	-
7	19.530	3,2	63.300	-	-
18	24.400	2,9	52.650	17.550	-
22 (eventueel R&D)	34.790	1,6	57.000	-	-
24 R&D VU	12.760	1,0	12.760	-	-
<i>subtotaal</i>	<i>114.830</i>		<i>272.085</i>	<i>31.875</i>	<i>-</i>
totaal	159.650		412.085	195.075	30.000

Figure 3. Overzicht te ontwikkelen lokatie Zuidas Amsterdam, bron: Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam/Projectbureau Zuidas

De uitvoering van de nu bekende investeringsprojecten houdt in dat in totaal circa 485.000 m² wordt bebouwd en dat in totaal circa 1,24 mln. m² kantoor, 550.000 m² woonvloer en nog eens 147.000 m² voorzieningen worden gerealiseerd.

In aanvulling op deze investeringen in gebouwen wordt ook grootschalig geïnvesteerd in infrastructuur en in openbaar groen.

4.2 Inschatting omvang investeringen en ‘bouwimpuls’

De hiervoor op een rij gezette investeringen in gebouwen, infrastructuur en openbaar groen leiden tot een majeure impuls in met name de sector van de bouw- en installatiebedrijven. Op basis van beschikbare kengetallen kunnen de geïnventariseerde m²’s kantooroppervlak, woningen en voorzieningen als volgt worden vertaald in de investeringsimpuls die met name ten goede komt aan deze sector. Hierbij is uitgegaan van een tamelijk conservatieve inschatting van de bouwkosten per m².⁶

⁶ Ter vergelijking: de bouwkosten van de kantoren van ABN-AMRO en ING aan de Zuidas bedragen rond de fl. 8.000,- per m². Vergeleken met gemiddelde bouwkosten in Nederland is dit zeer hoog.

type bouwactiviteit	omvang (in m ²)	Bouwkosten (in hfl. per m ²)	investeringsomvang (in hfl.)
kantoren	1.241.185 m ²	fl. 4.000,=	fl. 4.964.740.000,=
voorzieningen	167.370 m ²	fl. 3.000,=	fl. 502.110.000,=
		investering per m² c.q. per woning (hfl.)	
woningen	547.575 m ²	fl. 3.000,=	fl. 1.642.725.000,=
	6.000 woningen	fl. 250.000,=	fl. 1.500.000.000,=
<i>subtotaal</i>			<i>ca. 7.000.000.000,=</i>

Fig. 4. Bepaling totaal investeringsbedrag in kantoren, woningen, voorzieningen e.d..

De investeringen in infrastructuur kunnen als volgt worden omgezet in investeringsbedragen:

infra.-project	investeringsbedrag (mln. hfl.)	NSP-gebonden (zo ja, percentage)	toe te rekenen investeringsbedrag (mln. hfl.)	toelichting
HSL-Zuid	7.119	nee	-	wel aanpassing aan station(s)
HSL-Oost	2.500-6.000	nee	-	wel aanpassing aan station(s)
verbreding A10	onbekend	ja, 100%	pm	
verbeteren autobereikbaarheid A'dam	1.215 1.060 750-900	nee	-	• CRAAG • Badh.dorp/Velsen • omlegging B'dorp
uitbreiding sporen richting Schiphol en Utrecht	1.170+366 90-1.130 450-1.130 (dok) 69		nee	• spooruitbreidingen • viersporen WTC • perronsporen • overig
dokmodel	1.900	ja, 100%	1.900	
Noord-Zuidlijn	1.800	nee	-	
nw. Busstation Zuid/WTC	7,7	ja	100	
Carré	onbekend	ja, 100%	onbekend	
voorzieningen Zuid/WTC	onbekend	ja, 100%	onbekend	
regionale OV-projecten	onbekend	nee	-	
totaal toe te rekenen investeringsbedrag aan Zuidas			2.000	

Fig. 5. Overzicht investeringsbedragen infrastructuurprojecten

4.3 Huidige werkgelegenheid Amsterdam en Zuidas-stadsdelen

De totale werkgelegenheid in de gemeente Amsterdam omvat per 1 januari 1998 352.000 arbeidsplaatsen van 12 uur of meer per week. Het blijkt dat de Zuidas-stadsdelen in totaal goed zijn voor 19 procent van de totale werkgelegenheid, waarbij de Zuidas gedefinieerd is als de stadsdelen Zuideramstel en Oud-Zuid.⁷

totale werkgelegenheid per 1 januari 1998:
352.000 banen van 12 uur per week of meer

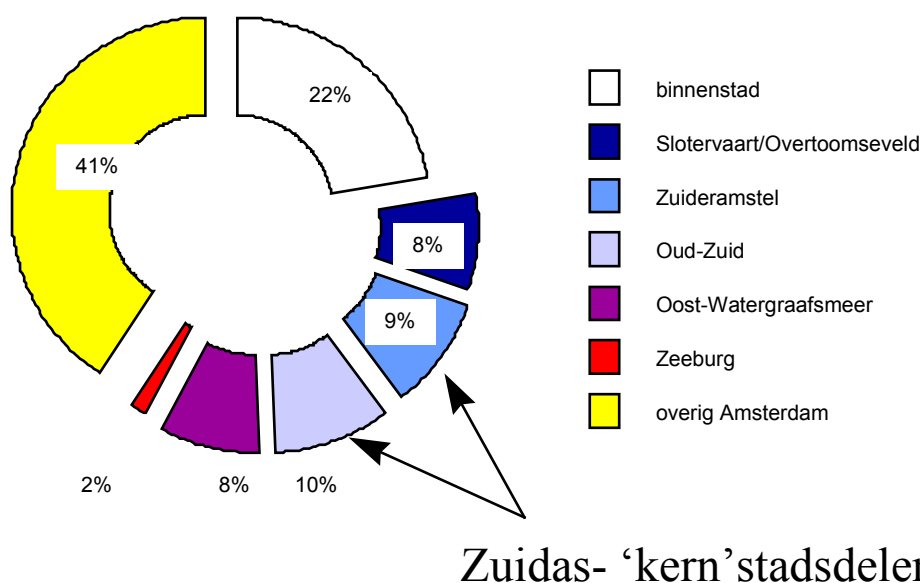


Figure 4. Overzicht huidige werkgelegenheid Zuidas, bron: Bureau voor Onderzoek en Statistiek (O+S)

Uit dezelfde statistieken blijkt ook dat de werkgelegenheid in Amsterdam de afgelopen jaren met name in de Zuidas-stadsdelen (Zuideramstel en Oud-Zuid) snel is gestegen. Uit O+S-statistieken blijkt dat van alle arbeidsplaatsen in Amsterdam circa 42 procent (147.000 arbeidsplaatsen van de 352.000 full time arbeidsplaatsen) wordt ingenomen door mensen van buiten Amsterdam. Hiervan zijn 24.000 personen werkzaam in de zakelijke dienstverlening. In de sector zakelijke dienstverlening, die in Amsterdam in totaal goed is voor 64.500 banen, wordt derhalve circa 37 procent van de arbeidsplaatsen in Amsterdam bezet door forensen.

⁷ Gegevens ontleend aan O+S, Amsterdamse Bureau voor Onderzoek en Statistiek, *Fact Sheet nummer 1*, januari 1999.

5 Tijdelijke effecten vanwege investeringsimpuls Zuidas

In dit hoofdstuk wordt met behulp van multipliers en weglekeffecten een kwantitatieve raming gemaakt van de zogenoemde tijdelijke werkgelegenheidseffecten van het Zuidas-project. Allereerst wordt in dit hoofdstuk de werkgelegenheidscreatie in de bouwsector bepaald (directe effecten), om vervolgens in de tweede paragraaf door middel van multipliers de relatie te leggen tussen dit directe effect en de te verwachten indirecte effecten. Onder deze indirecte effecten verstaan we dan de werkgelegenheidscreatie in andere sectoren, doordat de bouwsector uitbesteedt aan c.q. inkoopt bij andere sectoren en doordat vanuit deze sectoren op hun beurt weer wordt uitbesteed aan c.q. wordt ingekocht bij de bouwsector. In bijlage II en IV zijn ter controle de resultaten opgenomen van berekeningen met kengetallen en met de volledige input/output-tabel van de regio Amsterdam.

5.1 Directe tijdelijke effecten

Het **directe** werkgelegenheidseffect van de investering kan worden bepaald door het investeringsbedrag te delen door de omzet per werknemer in de betreffende sector. In onderstaande tabel is de omzet per werknemer in verschillende sub-sectoren van de bouwnijverheid weergegeven volgens verschillende bronnen.

	GWV-sector	B&U-sector
Netto omzet per werknemer	fl. 243.000,=	fl. 220.000,=
Bruto omzet per werknemer	fl. 327.000,=	fl. 366.000,=

Fig. 6. Omzet per werknemer in de grootste bouwsectoren (bron: EIB, 1996)

Volgens de meest recente cijfers van het EIB (1996) levert een investering van 1 miljoen gulden in de bouw, afhankelijk van de sub-sector, zo'n 4,5 (B&U, burgerlijke en utiliteitsbouw) à 4 (GWV, grond-, weg- en waterbouw) arbeidsplaatsen op.⁸ Bij de bepaling van de effecten van de aanleg van de Zuidas zullen wij uitgaan van deze meest recente gegevens.

⁸ Wij gaan hierbij uit van de netto omzet per werknemer. In verschillende studies worden uiteenlopende omzetcijfers per werknemer gehanteerd. In een aantal gevallen wordt de bruto omzet gehanteerd (KPMG/BEA, 1996a), in andere de netto omzet (Rienstra, 1996). De bruto omzet is inclusief de kosten van uitbesteding aan bijvoorbeeld onderaannemers. Aangezien uitbesteding aan onderaannemers in principe ook werkgelegenheid oplevert, verdient het ons inziens de voorkeur uit te gaan van de *netto* omzet per werknemer. Impliciet wordt daarmee verondersteld dat deze omzet gelijk is voor hoofd- en onderaannemers.

Door het totale investeringsbedrag te delen door de (netto) omzet per werknemer kan een eerste inschatting van het directe werkgelegenheidseffect worden gemaakt. Dit levert in totaal 40.000 banen op in de aanlegfase, zoals blijkt uit onderstaande tabel. De bouwactiviteiten worden echter deels uitgevoerd door bedrijven van buiten de regio Amsterdam. Het directe effect van de investering slaat derhalve voor een deel neer in de regio Amsterdam. Dit is de eerder genoemde ‘weglek’. In eerdere studies worden uiteenlopende percentages gebruikt voor het bepalen van de weglek⁹. In de onderstaande tabel zijn wij uitgegaan van het percentage zoals dat eerder door DRO is gebruikt (50%). Dit lijkt ook een redelijk gemiddelde van de percentages die in eerdere studies zijn gehanteerd.

	Investerings- omvang (mln. Hfl.)	Netto omzet per werknemer (Hfl.)	Landelijk direct werkgelegen- heidseffect	Waarvan Amsterdamse bedrijven	Direct werkgelegen- heidseffect Amsterdam
	[1]	[2]	[3]=[1]/[2]	[4]	[5]=940*[3]
kantoren, wonin- gen, voorzieningen	7.000	220.000	31.800	50%	15.900
infrastructuur	2.000	243.000	8.200	50%	4.100
totaal	9.000		40.000		20.000

Fig. 7. Raming directe tijdelijke werkgelegenheidseffecten voor Nederland en Amsterdam

Met behulp van deze gegevens kunnen de tijdelijke totale (landelijke) directe en de regionale directe werkgelegenheidseffecten worden becijferd op respectievelijk 40.000 en 20.000 banen.

5.2 Indirecte tijdelijke effecten

Daarnaast is er sprake van zogenaamde **indirecte multiplier-effecten**. Het principe van de multiplier is toegelicht in hoofdstuk 3.

1. In het geval van het onderhavige investeringsproject ontstaan ten eerste *backward linkages* naar toeleveranciers van de betrokken bouwondernemingen; daarbij kan gedacht worden aan industriële sectoren (levering van machines e.d.), maar ook aan de dienstensector (bijvoorbeeld cateraars). Deze sectoren kennen op hun beurt in beperkte mate weer *backward linkages* naar andere

⁹ In de effectrapportage voor het UCP (Utrecht Centrum Plan) wordt bijvoorbeeld gewerkt met een weglekpercentage van circa 45% in de bouwfase. Bij de effectrapportage voor IPNR wordt echter gerekend met een aanzienlijk hoger percentage van 67 procent. In de berekeningen voor Amsterdam die gepresenteerd worden in het DRO-rapport wordt uitgegaan van een weglek van 50 procent (blz.46).

sectoren. De omvang van deze multiplier kan vrij eenvoudig worden vastgesteld met behulp van een input/output-tabel die de intermediaire leveringen tussen de verschillende sectoren weergeeft (zie bijlage III).

2. Daarnaast is er nog een *backward linkage* via de extra bestedingen van de werknemers van de betrokken bedrijven op de Amsterdamse economie. In de praktijk zal dit bestedingseffect beperkt zijn, temeer daar een deel van de impuls weglekt naar andere regio's omdat de betreffende werknemers niet altijd woonachtig zijn in Amsterdam. Ook de omvang van deze multiplier kan worden vastgesteld aan de hand van een input/output-tabel.

De omvang van de (regionale) *multiplier* voor een besteding in een bepaalde sector kan dus op consistente wijze worden afgeleid van een (regionale) input/output-tabel. In onderstaande tabel hebben wij een aantal multipliers voor de eerstgenoemde *backward linkage* (toeleveranciers) op een rijtje gezet. Deze zijn deels gebaseerd op recente economische effectrapportages, deels op eigen berekeningen met behulp van nationale en regionale input/output-tabellen.

Project en bron	multiplier	opmerkingen
Transportinfrastructuur (Rienstra, 1996)	1,67	multiplier is toegepast op Zuidas door Rienstra ¹⁰
Bouwnijverheid/nationaal (CBS)	1,89	eigen berekeningen m.b.v. nationale i/o-tabel
Bouwnijverheid/regionaal (SEO)	1,48	eigen berekeningen m.b.v. i/o-tabel voor A'damse regio ¹¹

Fig. 8. Overzicht multipliers in vergelijkbare impact-studies

Regionale multipliers zijn in de regel lager dan nationale multipliers, omdat de spill-overs (weglek) van de regionale economie naar de rest van de nationale economie over het algemeen groter zijn dan die van de nationale economie naar het buitenland. De economische verwevenheid van de regionale economie met de rest van de nationale economie is nu eenmaal groter dan die van de nationale economie met het buitenland. De weglekeffecten zijn over het algemeen derhalve groter - en de multipliers lager - voor de regionale dan voor de nationale economie (zie ook Oosterhaven *et.al.*, 1999).

¹⁰ Niet geheel duidelijk is of deze multiplier de achterwaartse effecten meet op de regio of op de gehele Nederlandse economie. Uit de context kan worden opgemaakt dat Rienstra c.s. de multiplier hebben gebruikt als een 'nationale' multiplier.

¹¹ Deze *regionale* multiplier is reeds gecorrigeerd voor weglek van de indirecte impuls naar bedrijven buiten de regio Amsterdam.

	Nederland			Amsterdam		
	Direct werkgelegenheidseffect	nationale multiplier	Indirect werkgelegenheidseffect	Direct werkgelegenheidseffect	regionale multiplier	Indirect werkgelegenheidseffect
	[1]	[2]	[3]=[1]*[2]-1	[4]	[5]	[6]=[4]*[5]-1
kantoren, woningen, voorzieningen	31.800	1,89	28.300	15.900	1,48	7.600
infrastruct.	8.200	1,67	5.500	4.100	1,48	2.000
totaal	40.000		33.800	20.000		9.600

Fig. 9. Raming indirecte tijdelijke werkgelegenheidseffecten Zuidas op basis van regionale multipliers

Voor de effecten op nationaal niveau dienen de nationale multipliers gehanteerd te worden. Voor de bepaling van de effecten op regionaal niveau wordt uitgegaan van de regionale multiplier van gemiddeld 1,48. De investering in de Zuidas levert in totaal bijna 34.000 banen op voor Nederland, waarvan zo'n 10.000 in de regio Amsterdam als gevolg van het *indirecte* effect van de bestedingsimpuls die de bouwsector uitoefent op de overige sectoren.

5.3 Totaal tijdelijk effect

Op basis van de raming van de directe en indirecte effecten kan het totale tijdelijke werkgelegenheidseffect worden bepaald, zowel voor de regio Amsterdam als landelijk. Voor de regio Amsterdam gaat het in totaal om bijna 30.000 banen, waarvan 20.000 direct. Met behulp van de landelijke multipliers voor transportinfrastructuur en de bouwsector kan ook het indirecte landelijke werkgelegenheidseffect van de investering berekend worden. In totaal gaat het landelijk om ruim 73.000 tijdelijke banen in de aanlegfase van het project.

Tenslotte is de hiernavolgende grafiek het verloop van de tijdelijke werkgelegenheidseffecten in de tijd weergegeven. De piek van de investering en de werkgelegenheidseffecten valt in de periode 2000-2015, als het dok wordt aangelegd. Bovendien worden in deze periode ook de woningen en een groot deel van de voorzieningen gebouwd. In totaal zijn in deze eerste fase gemiddeld 3.500 a 4.000 werknemers per jaar betrokken bij de bouw, waarvan er circa 1.500 werkzaam zijn bij bedrijven uit de regio Amsterdam. Na 2015 wordt gemiddeld gerekend met een constante ontwikkeling van 30.000 m² kantooroppervlak per jaar; na dat jaar zijn de werkgelegenheidseffecten dan ook constant.

Tijdelijke werkgelegenheidseffecten aanleg Zuidas

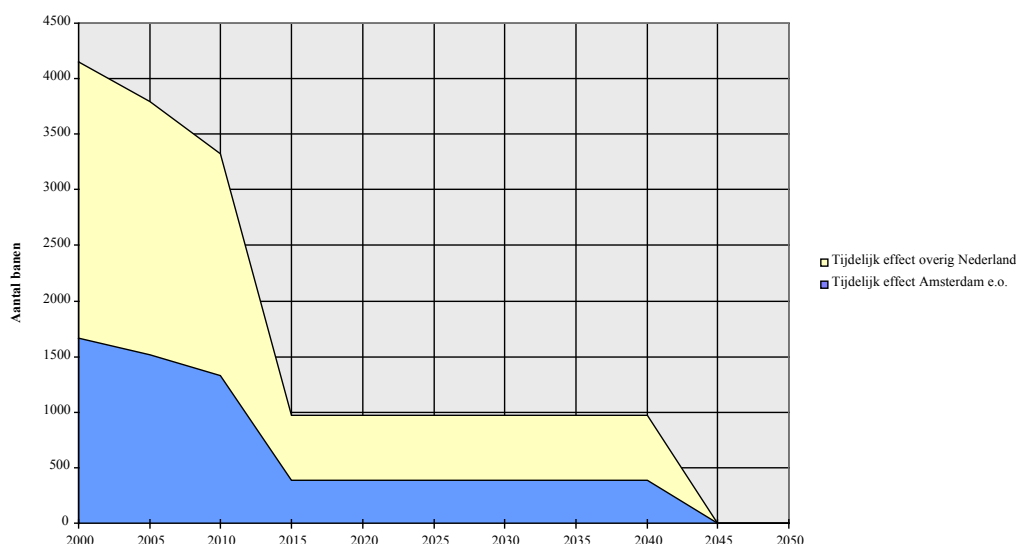


Fig. 10. Tijdelijke werkgelegenheidseffecten aanleg Zuidas op nationaal niveau en voor regio Amsterdam

Uit bovenstaande exercities komt naar voren dat er in de regio Amsterdam *tijdelijk* in totaal circa 30.000 banen worden gecreëerd, zowel in de bouwsector als daarbuiten. Tenslotte kan deze tijdelijke toename van de Amsterdamse werkgelegenheid verdeeld worden naar werknemers die woonachtig zijn in Amsterdam en werknemers van buiten de regio. Zoals eerder geconstateerd op basis van gegevens van O+S, is ruim 40% van de werknemers in de desbetreffende sectoren van buiten de regio (ca.13.000). De overige 17.000 werknemers afkomstig uit Amsterdam zijn voornamelijk laag of middelbaar opgeleid, zoals blijkt uit de hiernavolgende grafiek.

Tijdelijk werkgelegenheidseffect aanleg Zuidas naar opleidingsniveau: totaal 30.000 banen

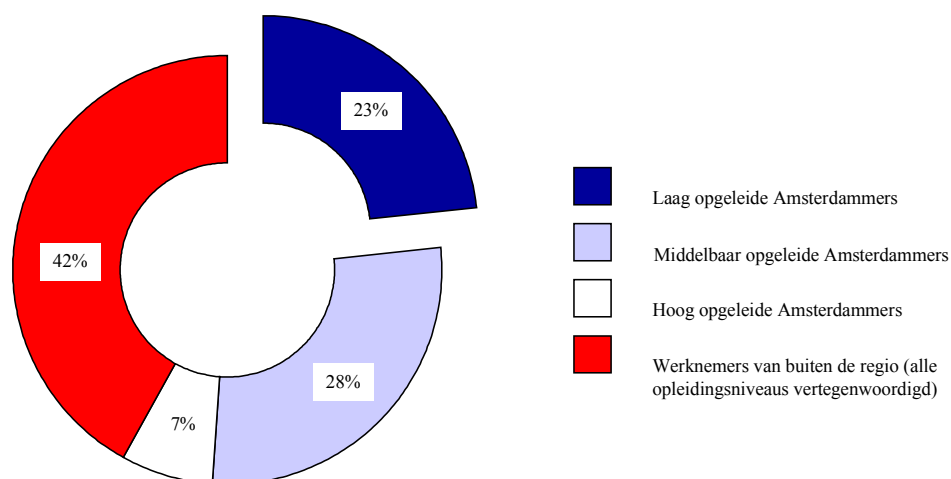


Fig. 11. Opleidingsniveau van extra tijdelijke werkgelegenheid in de regio Amsterdam

Conclusie: in totaal komt het tijdelijke werkgelegenheidseffect voor de Amsterdamse regio, gemeten in banen, daarmee uit op circa 30.000 banen in de periode 2000-2040. Deze raming sluit vrij nauwkeurig aan bij de raming in bijlage II en IV (respectievelijk 29.700 en 29.400 banen). Gelet op de ongewisheid van een aantal onderliggende veronderstellingen zijn de verschillen te verwaarlozen. Deze banen worden in belangrijke mate bezet door Amsterdammers, waarvan het merendeel laag of middelbaar opgeleid is.

6 Structurele werkgelegenheidseffecten vanwege Zuidas

Ook bij de structurele effecten van het te realiseren bouwvolume kan een onderscheid gemaakt worden in directe en indirecte effecten. Daarnaast zullen er bepaalde uitstralingseffecten uitgaan van het Zuidas-project. Aan deze uitstralingseffecten of voorwaartse effecten, zoals gedefinieerd in hoofdstuk 3, zal aandacht worden besteed in hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de mate waarin de werkgelegenheid in kantoren aan de Zuidas additioneel is voor de regio Amsterdam. Vervolgens wordt achtereenvolgens ingegaan op de directe en indirecte effecten.

6.1 Additonele of verschuivende economische activiteit

Belangrijkste vraag voorafgaand aan de bepaling van de directe effecten is welk deel van de nieuwe werkgelegenheid aan de Zuidas nieuw voor Amsterdam zal zijn. Omdat er slechts sprake is van een positief economisch effect indien de realisatie van de Zuidas leidt tot additionele economische activiteit, is de herkomst van bedrijvigheid van belang:

- als deze afkomstig is uit de regio Amsterdam is sprake van een verschuiving (zie hoofdstuk 3), en neemt de productie en werkgelegenheid in de regio per saldo niet toe;
- als sprake is van migratie van bedrijven van buiten de regio is - op regionaal - niveau sprake van een additionele werkgelegenheid.

Het totale werkgelegenheidseffect voor de regio Amsterdam zal, uitgaande van de veronderstelling dat er altijd sprake zal zijn van een distributief effect, derhalve kleiner zijn dan het totale aantal te realiseren werklokaties van het Zuidas-project. Een aanwijzing voor de omvang van het distributieve effect kan worden gevonden in de bedrijfsmigratie binnen de regio Amsterdam in het recente verleden (zie Rienstra, 1996). Indien gebruik wordt gemaakt van de meest recente gegevens over verhuisbewegingen in Amsterdam, dan wordt duidelijk dat circa 60 procent van alle verhuisbewegingen naar Amsterdam-Zuid en Amsterdam-Buitenveldert betrekking had op verplaatsingen binnen de regio (m.a.w. distributief van aard).

Verhuisbewegingen naar Amsterdam Zuid en Buitenveldert in m2, 1994-1998

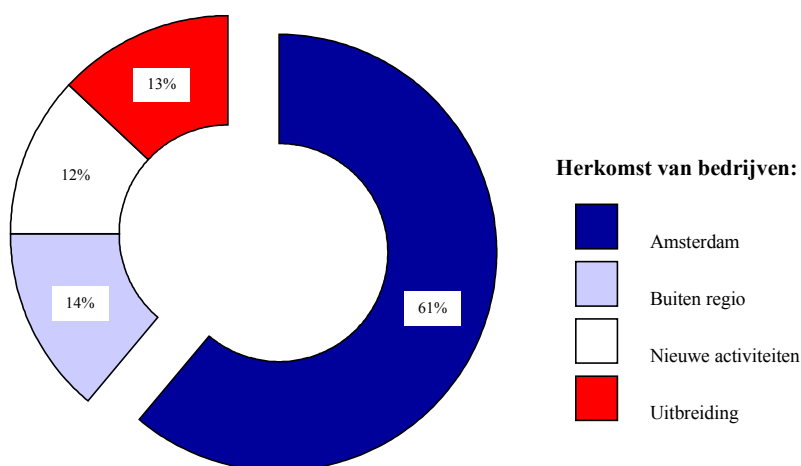


Fig. 12. Bron: De Boer Den Hartog Hooft (1999)

Zo'n 40 procent van de bedrijfsvestigingen in Zuid en Buitenveldert gedurende de periode 1994-1998 was nieuw voor de regio Amsterdam (in de grafiek zijn Hoofddorp en Amstelveen geclassificeerd als buiten de regio). De distributieve effecten (circa 60 procent) dienen in mindering te worden gebracht op de berekende directe effecten van de aanleg van de Zuidas¹². In het vervolg rekenen wij derhalve met een generatief effect van 40% voor de kantorenwerkgelegenheid aan de Zuidas. Daarbij dient te worden aangetekend dat dit percentage zou kunnen stijgen naarmate de lokatie meer het karakter van een top-lokatie krijgt. De economische effecten voor de regio Amsterdam nemen in dat geval toe.

6.2 Directe structurele economische effecten

Het **directe** structurele economische effect van het bouwvolume wordt primair bepaald doordat er *werklokaties* worden gecreëerd die productie mogelijk maken die *additioneel* is voor de Amsterdamse economie. Cruciaal hiervoor is uiteraard de samenstelling van het bouwvolume; in welke mate worden kantoor- en overige werklokaties gerealiseerd.

Voor de bepaling van het *potentiële* directe effect van het bouwvolume op de werkgelegenheid volstaat in eerste instantie een inschatting van het aantal te realiseren werklokaties en de verwachte bezettingsgraad van deze lokaties.

¹² In de rapportage van DRO (1991) wordt eveneens gerekend met een additioneel effect van ca. 40% (blz. 42). De ruimte die leegkomt door deze binnenregionale verhuizingen kan echter deels weer benut worden voor nieuwe bedrijvigheid. De veronderstelling die wij impliciet hanteren dat dit in het geheel niet het geval is, kan derhalve als conservatief worden beschouwd.

Daarbij worden de volgende veronderstellingen gehanteerd ten aanzien van de benodigde oppervlakte per werklokatie:

economische activiteit	aantal m ² bvo per werklokatie	toelichting/bron
kantoorwerkgelegenheid	25 m ² bvo	bron: KPMG/BEA (1993)
detailhandel/winkels	50 m ² bvo	bron: KPMG/BEA (1993)

Fig. 13. Overzicht kengetallen m.b.t. aantal m² bvo per werkplek

Deling van het totale te realiseren oppervlak voor winkels en kantoren door deze kengetallen levert het totaal aantal structurele *banen*. Op deze wijze kan de directe structurele werkgelegenheid aan de Zuidas worden geraamd. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen het totaal aantal banen dat op de Zuidas gerealiseerd zal worden en het deel van deze werkgelegenheid dat additioneel is voor de regio Amsterdam.¹³

Type werkgelegenheid	m ² per werklokatie	aantal m ²	directe structurele werkgelegenheid op Zuidas	additioneel voor de regio	additioneel structureel werkgelegenheidseffect
	[1]	[2]	[3]=[2]/[1]	[4]	[5]=[3]*[4]
Financiële zakelijke diensten	25 m ²	1.241.200 m ²	49.700	40%	19.900
Commerciële diensten	50 m ²	167.370 m ²	3.300	40%	1.300
Totaal Zuidas		1.408.570	53.000		21.200

Fig. 14. Raming direct structureel werkgelegenheidseffect (additioneel en niet-additioneel)

Bij de berekeningen hebben wij aangenomen dat de kantoorlokaties met name bezet zullen worden door bedrijven uit de financiële en zakelijke dienstverlening. De voorzieningen (detailhandel en horeca e.d.) zullen worden bezet door bedrijven uit de commerciële dienstverlening. De gehanteerde veronderstellingen resulteren in een raming van circa 53.000 banen op de Zuidas. Vervolgens dient deze raming echter gecorrigeerd te worden voor de verschuivingen van bedrijven binnen Amsterdam. In de vorige paragraaf is dit distributieve effect becijferd op zo'n 60% van het totale directe effect. Daarmee komt het totale *directe en permanente* werkgelegenheidseffect van de Zuidas, dat *additioneel* is voor de regio Amsterdam, op zo'n 21.000 banen op lange termijn.

¹³ De netto werkgelegenheidseffecten voor *Nederland* zijn aanzienlijk moeilijker te bepalen. In dat geval dient namelijk bepaald te worden welk deel van de werkgelegenheid aan de Zuidas additioneel is voor Nederland (afkomstig is uit het buitenland). Dit zal sterk afhangen van de mate waarin de Zuidas inderdaad de beoogde status van top-locatie zal verwerven.

6.3 Indirecte structurele effecten: achterwaartse effecten

De **indirecte** structurele effecten vallen uiteen in:

1. backward linkage: de *backward linkage* ontstaat doordat de bedrijven die zich vestigen aan de Zuidas uitbesteden aan en inkopen bij hun toeleveranciers;
2. consumptie-effecten: de consumptie-effecten ontstaan doordat werknemers van bedrijven gevestigd op de Zuidas in dit gebied en elders in de Amsterdamse regio bestedingen plegen die zij anders niet zouden hebben gedaan.

Door bij de berekening van de multiplier (zie bijlage III) met beide interrelaties rekening te houden kunnen beide effecten worden ingeschat. In de aparte berekeningen die gemaakt zijn met de input/output-tabel (bijlage IV) is het indirecte effect gesplitst in intermediaire leveringen en consumptie-effecten. Daaruit blijkt dat de consumptie-effecten relatief beperkt zijn ten opzichte van de indirecte effecten van de intermediaire leveringen tussen bedrijven.

Als bekend is hoe de op de Zuidas gevestigde bedrijven verdeeld zijn over de verschillende sectoren, kan met behulp van sectorale multipliers (analoog aan de werkwijze voor het tijdelijke effect) bepaald worden hoe groot het effect is van de toename van de bestedingen op productie en werkgelegenheid in andere sectoren van de regio Amsterdam. In onderstaande tabel zijn enkele *regionale* sectorale multipliers weergegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de Zuidas met name ruimte zal bieden aan de financiële en zakelijke diensten en in mindere mate aan de commerciële dienstverlening.

Sector	regionale multiplier	toelichting
financiële dienstverlening	1,32	berekeningen o.b.v. regionale i/o-tabel
commerciële dienstverlening	1,33	berekeningen o.b.v. regionale i/o-tabel

Fig. 15. Regionale multipliers structurele werkgelegenheid in Amsterdam

Door deze multipliers los te laten op de directe additionele productie- en werkgelegenheid op de Zuidas kan het indirecte structurele effect worden bepaald. Met behulp van kengetallen kan vervolgens het (generatieve) effect op de productie in de regio Amsterdam worden becijferd (zie ook bijlage IV). In de hiernavolgende tabel worden de permanente indirecte en totale werkgelegenheidseffecten becijferd.

	additionele directe struc- turele werk- gelegenheid (banen)	regionale multiplier	indirect struc- tureel werkgele- genheidseffect (banen)	totaal structureel addi- tioneel werkgelegen- heidseffect in regio (banen)
	[1]	[2]	[3]=[2]-1*[1]	[4]=[3]+[1]
Financiële en Z.dvl.	19.900	1,32	6.500	26.400
Commerciële dvl.	1.300	1,33	500	1.800
<i>totaal</i>	<i>21.200</i>		<i>7.000</i>	<i>28.200</i>

Fig. 16.Raming indirecte werkgelegenheidseffecten Zuidas

De indirecte effecten komen daarmee op zo'n 7.000 banen, waarvan 6.500 in de financiële en zakelijke dienstverlening. Daarnaast levert de Zuidas naar verwachting indirect zo'n 500 banen in de commerciële dienstverlening op (met name detailhandel en horeca), waarmee het totaal op 1.800 komt. In totaal komt het permanente werkgelegenheidseffect daarmee op ruim 28.000 banen.

6.4 Totaal permanent effect

In deze paragraaf worden de permanente werkgelegenheidseffecten van de Zuidas samengevat. De totstandkoming van deze berekening en de gehanteerde veronderstellingen kunnen schematisch als volgt worden weergegeven¹⁴.

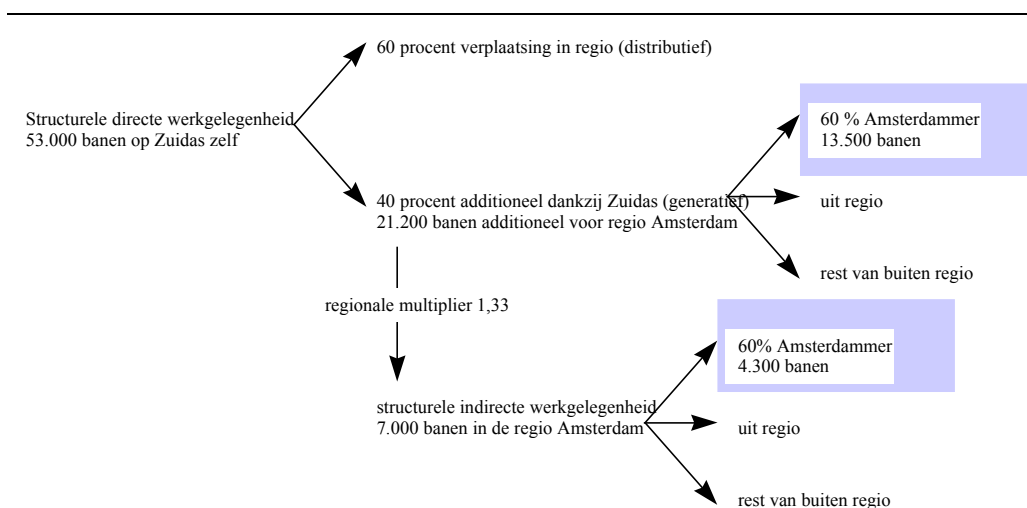


Fig. 17.Schematisch overzicht van gehanteerde veronderstellingen

¹⁴ Bij de bepaling van het totaal permanent effect van de Zuidas is de werkgelegenheid die niet additioneel is voor de regio Amsterdam (m.a.w. die een gevolg is van verschuivingen binnen de regio) niet meegeteld; evenmin is op deze werkgelegenheid (32.000 banen) een multiplier toegepast.

Het directe structurele en generatieve effect à 21.200 banen kan worden aangenomen, op basis van de in paragraaf 4.3 weergegeven O+S-statistieken, dat ruim 60 procent, i.c. 13.500 van het aantal banen dat wordt gecreëerd op de Zuidas ten goede komt aan mensen uit Amsterdam¹⁵. Ook een deel van het hierop gebaseerde indirecte structurele werkgelegenheidseffect zal ten goede komen aan Amsterdammers en overige burgers uit de regio.

Op de Zuidas zullen dus in totaal 53.000 banen worden gecreëerd. Ruim 21.000 van deze banen zijn additioneel voor de regio Amsterdam. De indirecte additionele werkgelegenheid voor de regio Amsterdam komt daarmee op 7.000 banen. Dit zijn toeleveranciers voor de financiële dienstverlening, maar ook cateraars en bouwbedrijven belast met het onderhoud van de kantoren. In totaal gaat het dus om ruim 28.000 *additionele* banen, waarvan het overgrote merendeel direct in de financiële en zakelijke dienstverlening wordt gecreëerd. In onderstaande grafiek wordt de verdeling van deze banen in de tijd weergegeven. De werkgelegenheidsontwikkeling houdt gelijke tred met de ontwikkeling van kantorenoppervlak. Gezien het feit dat deze ontwikkeling zeer gelijkmatig is in de tijd (30.000 m² per jaar) is ook de werkgelegenheidsgroei gelijkmatig. In 2040 wordt het totaal van 53.000 banen op de Zuidas, waarvan 28.000 additioneel voor Amsterdam bereikt.

¹⁵ Voor het totaal aantal van 352.000 full time arbeidsplaatsen in Amsterdam wordt circa 42 procent ingenomen door mensen van buiten Amsterdam; in de zakelijke dienstverlening ligt dit percentage op circa 37 procent.

Permanente werkgelegenheid op de Zuidas en additioneel voor Amsterdam

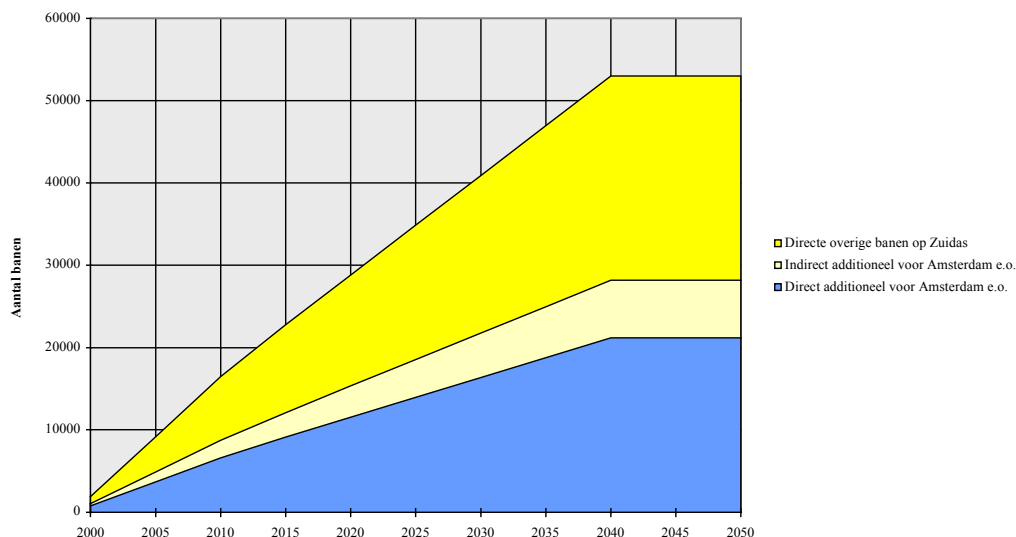


Fig. 18. Permanente werkgelegenheidseffecten Zuidas

Deze 28.000 additionele arbeidsplaatsen kunnen bezet worden door werknemers die woonachtig zijn buiten de regio Amsterdam en door Amsterdammers. In de commerciële dienstverlening zijn de meeste werknemers die werkzaam zijn in Amsterdam ook woonachtig in Amsterdam (72% procent). In de financiële en zakelijke dienstverlening is dit percentage aanzienlijk lager (63 procent). Doordat de werkgelegenheid met name gecreëerd wordt in deze laatste sector, is per saldo ruim 64 procent van de additionele werkgelegenheid woonachtig in Amsterdam. Het betreft in belangrijke mate middelbaar en hoger opgeleiden (15.000 banen), zoals blijkt uit de volgende grafiek.

Permanente additionele werkgelegenheid Zuidas naar opleidingsniveau

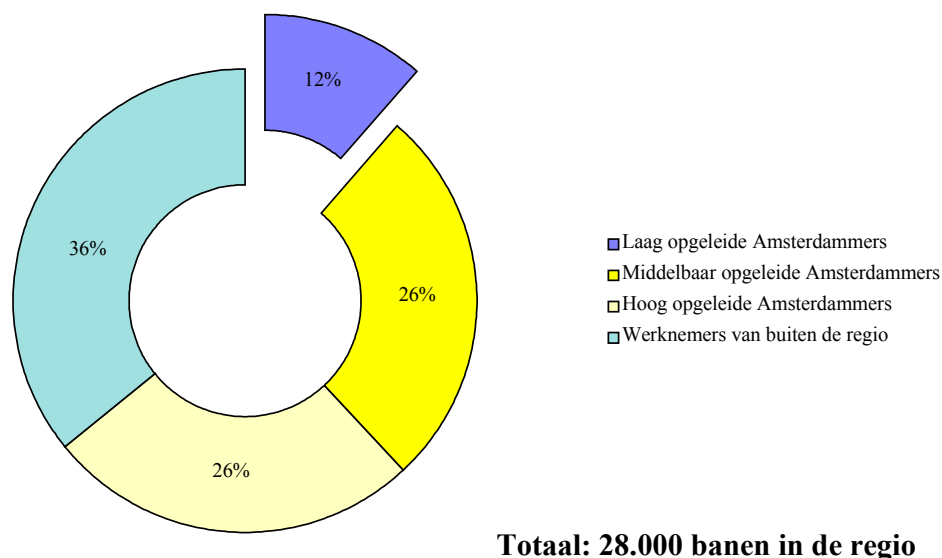


Fig. 19. Herkomst en opleidingsniveau van permanente werkgelegenheid

Conclusie: In totaal zullen er in 2040 circa 53.000 banen zijn gerealiseerd op de Zuidas. Hiervan zijn 21.000 banen additioneel voor de regio Amsterdam. Het additionele indirecte effect dat met deze activiteit gemoeid is komt dan op 7.000 banen, waardoor het totale werkgelegenheidseffect ruim 28.000 additionele banen op lange termijn bedraagt. Voorzover het Amsterdammers betreft (circa 18.000) gaat het voornamelijk om middelbaar en hoger opgeleiden.

6.5 Totale tijdelijke en permanente effecten, additioneel voor Amsterdam

Tenslotte kunnen we de totale (tijdelijke en permanente) additionele effecten van de aanleg van de Zuidas bij elkaar optellen. In hiernavolgende grafiek is de fasering van de werkgelegenheidseffecten in de tijd weergegeven. De ontwikkeling van het kantorenoppervlak verloopt in de huidige ramingen zeer constant (30.000 m² per jaar). Dit past in de filosofie om de extra kantooruimte op deze toplocatie zeer geleidelijk op de markt te brengen, zodat de kans op leegstand geminimaliseerd wordt. Zowel de tijdelijke als de structurele effecten van de aanleg zijn in zeer belangrijke mate afhankelijk van het verloop van de ontwikkeling van het kantorenoppervlak. Als gevolg hiervan is het verloop van de werkgelegenheidseffecten in de tijd zeer stabiel. Dit is weergegeven in de vol-

gende grafiek, waarin zowel de tijdelijke als de structurele werkgelegenheidseffecten in de tijd zijn uitgezet.

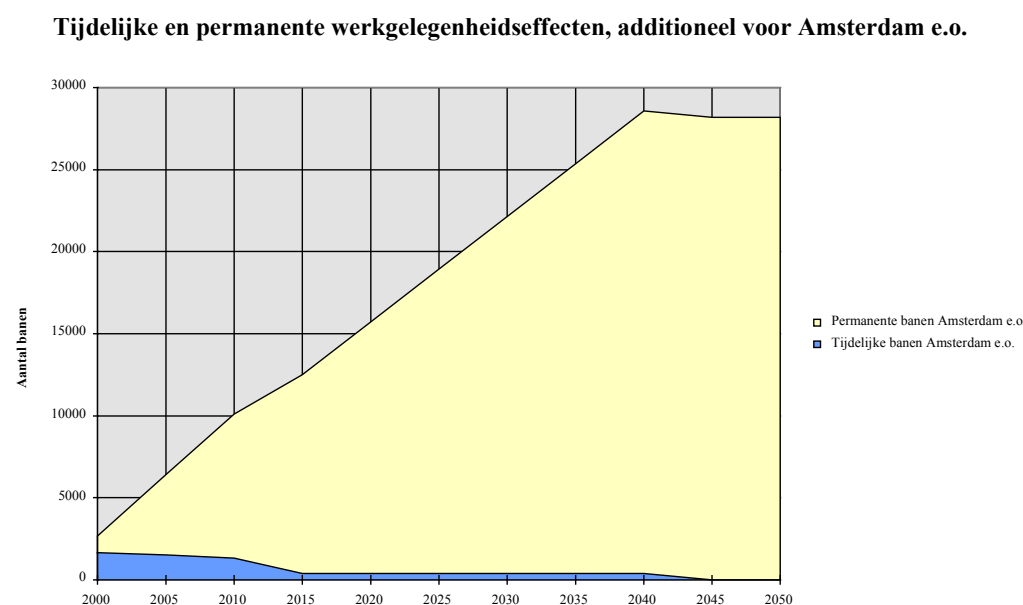


Fig. 20. Verloop van de additionele werkgelegenheid in de tijd

Het zwaartepunt van de investeringsimpuls ligt in de periode 2000-2014, waarin de constructie van het dok (fase 1 en fase 2) en ook de woningbouw plaatsvinden. Vanaf 2015 worden alleen nog kantoren ontwikkeld. Het gehele project is afgerond in 2040. Vanaf dat jaar wordt de permanente werkgelegenheid constant op 28.000 banen geraamd.

Conclusie: De tijdelijke werkgelegenheidseffecten zijn geconcentreerd in de periode 2000-2015, tijdens de aanleg van het dok. Daarna worden de tijdelijke effecten uitgesmeerd over een groot aantal jaren. Het structurele additionele werkgelegenheidseffect van 28.000 banen op de Zuidas wordt in 2040 bereikt.

6.6 Tijdelijk en structureel werkgelegenheidseffect in perspectief

In deze laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt de werkgelegenheid die tijdelijk en structureel gegenereerd wordt, in het perspectief geplaatst van de totale werkgelegenheid (op het betreffende moment) in de Amsterdamse regio.

6.6.1 *Tijdelijk werkgelegenheidseffect voor Amsterdamse bouwsector substantieel*

De tijdelijk gecreëerde werkgelegenheid, 73.700 banen in heel Nederland en 29.500 banen in de Amsterdamse regio, wordt uitgesmeerd over de (lange) periode waarin er sprake is van bouwactiviteiten in het Zuidas-plangebied. Per jaar betekent dit, zoals in de vorige paragraaf is geïllustreerd dat tussen 1.500 en 2.000 banen worden gecreëerd in de periode van 2000 tot 2010 en dat het aantal banen op jaarbasis in de periode daarna daalt tot circa 500.

Het tijdelijke werkgelegenheidseffect in de regio van tussen 1.500 en 2.000 banen is in het perspectief van de regio niet zeer groot. De totale regionale werkgelegenheid was in 1996 circa 716.000 volledige banen (Amsterdam: 352.000 banen), zodat het effect op de regionale werkgelegenheid in de ordegrootte van 0,2 tot 0,3 procent bedraagt (voor Amsterdam liggen deze percentages tussen 0,4 en 0,6 procent).

Ervan uitgaande dat bijna al deze tijdelijke banen betrekking hebben op banen in de bouwnijverheid, dient voor de periode tot 2010 het aantal van deze 1.500 tot 2.000 banen in de bouw te worden afgezet tegen de totale omvang van deze sector in Amsterdam of de Amsterdamse regio. In 1996 was de bouwsector in de regio Amsterdam goed voor in totaal 37.000 banen (waarvan 13.000 in Amsterdam); in 2020 is dit aantal, volgens het door SEO gehanteerde basisontwikkelingsscenario voor de Amsterdamse economie¹⁶, toegenomen tot respectievelijk 46.000 banen in regionaal verband en 16.000 in Amsterdam. Dit betekent dat in regionaal perspectief de bouwsector met circa 4 tot 5,5 procent in omvang toeneemt. Voor een sector waar het momenteel reeds moeilijk is voor bedrijven om aan voldoende (gekwalificeerd) personeel te komen, is een dergelijke stijging substantieel.

6.6.2 *Structurele werkgelegenheidsbijdrage Zuidas aanzienlijk*

Zoals ook in de vorige paragrafen naar voren is gekomen, is de impact van de Zuidas in structurele zin vele malen belangrijker. Op de Zuidas worden uiteindelijk circa 53.000 banen gerealiseerd, waarvan 21.200 banen additioneel (de rest betreft verplaatsingen binnen de regio). Dit aantal wordt in 2040 bereikt. Het relatieve belang van de Zuidas kan op verschillende manieren worden geïllustreerd. Ten eerste kan de additionele werkgelegenheid voor de regio als gevolg van de Zuidas worden gerelateerd aan de werkgelegenheid in Amsterdam. Ten tweede kan het aantal banen op de Zuidas zelf worden gerelateerd aan het totaal aantal banen in Amsterdam. Tenslotte kan de werkgelegenheid in de typische 'Zuidas-sectoren' worden vergeleken met de totale sectorale werkgelegenheid in Amsterdam.

¹⁶ Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam (SEO), *Amsterdamse Economische Verkenningen: de lange termijn 1970-2020, ontwikkelingen in de regio Amsterdam*, november 1998.

Additionele werkgelegenheid in relatie tot totale werkgelegenheid

In 2020 is de Zuidas goed voor circa 29.000 banen op de lokatie zelf, waarvan circa 11.500 ‘additioneel’. De overige banen zijn een verschuiving binnen de regio Amsterdam. Daarnaast zijn er nog 3.800 indirecte additionele banen elders in Amsterdam gecreëerd bij toeleveranciers van de bedrijven op de Zuidas. In totaal zijn er in 2020 dus 15.300 additionele banen in Amsterdam gecreëerd. De totale werkgelegenheid in Amsterdam in 2020 bedraagt circa 399.000 banen. De additionele werkgelegenheid als gevolg van de Zuidas bedraagt dat jaar derhalve 3,8 procent van de totale Amsterdamse werkgelegenheid.

Werkgelegenheid op de Zuidas in relatie tot totale werkgelegenheid

Als de totale werkgelegenheid op de Zuidas in 2020 wordt vergeleken met het totaal aantal banen in Amsterdam, neemt het relatieve belang van de Zuidas enigszins toe. In 2020 zijn immers ruim 29.000 van de 53.000 banen op de Zuidas gerealiseerd. In dat jaar is dus 7,3% van de totale Amsterdamse werkgelegenheid gesitueerd op de Zuidas. In onderstaande grafiek is het voorgaande geïllustreerd.

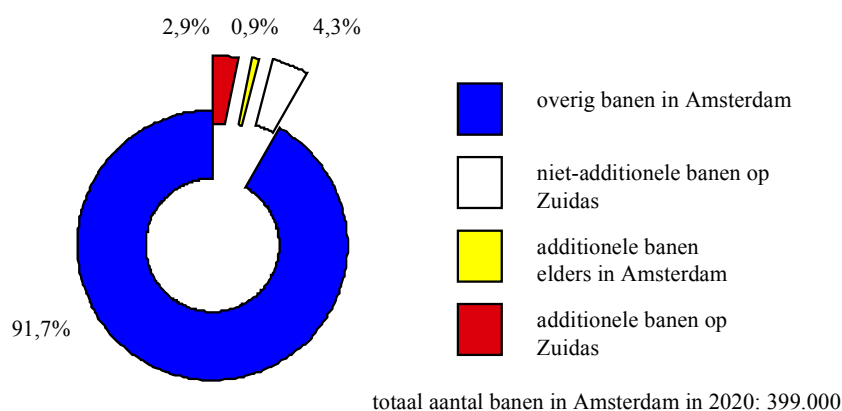


Figure 5. Additionele en niet-additionele banen op Zuidas in relatie tot totaal aantal Amsterdamse banen

Op de Zuidas is in totaal 7,3% (4,3% + 2,9%) van de Amsterdamse werkgelegenheid gesitueerd. Daarnaast kan nog 1% aan indirecte werkgelegenheid elders in Amsterdam aan de Zuidas worden toegerekend.

Werkgelegenheid op de Zuidas in relatie tot sectorale werkgelegenheid

Het aandeel van de Zuidas in sectoren als de financiële en zakelijke dienstverlening is aanzienlijk. Omdat het totaal beoogde planvolume van de Zuidas in 2020 voor circa 55 procent ‘gerealiseerd’ is, kan ervan worden uitgegaan dat dan ook eenzelfde percentage is gerealiseerd van de uiteindelijk te genereren werkgelegenheid in de financiële en zakelijke dienstverlening (het gaat dan om

94 procent van de 29.150 dan gerealiseerde arbeidsplaatsen op de Zuidas, te weten circa 27.400). Dit betekent dat in 2020 circa 26 procent van alle werkgelegenheid in Amsterdam in deze sectoren op de Zuidas aan te treffen is.

De omvang van de sector zakelijke en financiële dienstverlening bedraagt momenteel 83.000 banen in Amsterdam en in 2020 is dit opgelopen tot 105.000 banen (volgens het basis-groeiscenario van SEO). Dit betekent dus dat in 2020 van alle banen in Amsterdam in deze sector circa 26 procent op de Zuidas is gelokaliseerd en dat van de 105.000 banen in de sector circa 10 procent additioneel is toe te rekenen aan de Zuidas (de overige 15 procent is dus op de Zuidas gevestigd als gevolg van een verplaatsing binnen Amsterdam of regio):

banen in 2020 in Amsterdam in financiële en zakelijke dienstverlening

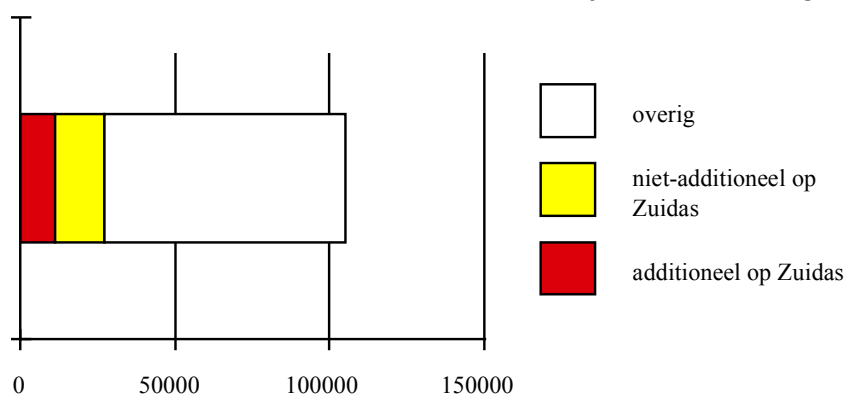


Figure 6. Banen in 2020 in Amsterdam in financiële en zakelijke dienstverlening

In 2035, wanneer de Zuidas (vrijwel) volledig is gerealiseerd, zal de impact uiteraard pregnanter zijn. Uitgaande van eenzelfde gemiddelde groei van de Amsterdamse economie op jaarbasis als in de periode tot 2020 kan gesteld worden dat het belang van de Zuidas voor de Amsterdamse economie dan zal zijn opgelopen tot méér dan 10 procent. De 53.000 op de Zuidas gecreëerde banen zijn dan goed voor circa 12,5 procent van alle Amsterdamse banen. Van alle banen op de Zuidas valt circa 94 procent in de sectoren financiële en zakelijke dienstverlening, zodat dan circa 49.820 banen op de Zuidas in deze categorie vallen en daarmee dan goed zijn voor meer dan 40 procent van alle banen in Amsterdam in deze sectoren.

7 Strategisch belang van Zuidas en kritieke succesfactoren

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wat de strategische of voorwaartse effecten van de Zuidas worden genoemd (hier wordt ook wel naar gerefereerd als uitstralingseffecten). Vanwege het unieke karakter en kwaliteitsniveau van de Zuidas in combinatie met de omvang van het project mag verwacht worden dat door de ontwikkeling van deze lokatie een groot positief imago-effect uitgaat op de economische ontwikkeling van de hele Amsterdamse regio.

Navolgend wordt ingegaan op:

1. unieke aspecten van de Zuidas die leiden tot strategische, voorwaartse effecten;
2. deze strategische en voorwaartse effecten zelf;
3. de voorwaarden waaronder deze effecten tot stand kunnen c.q. zullen kunnen komen;
4. de actoren die van belang zijn bij het vervullen van de voorwaarden die van belang zijn voor de ontwikkeling van de Zuidas in de gewenste vorm.

7.1 Wat maakt de Zuidas tot een ‘unieke’ lokatie?

De Zuidas als ontwikkelingslokatie bezit, althans in Nederlands perspectief onder meer de volgende karakteristieke eigenschappen:

1. Zuidas is internationale toplokatie, zoals in Nederland verder niet gevonden wordt met uitzondering van Schiphol (waarbij Schiphol een volledig anderssoortige niet-binnenstedelijke toplokatie is), die grote aantrekkingskracht kan uitoefenen op nationale en internationale hoofdkantoren;
2. Zuidas is enige ontwikkelingslokatie in Nederland gelegen tussen een internationale mainport (Schiphol) en een stedelijk centrum met internationale uitstraling;
3. Zuidas is enerzijds een stedelijke lokatie, verweven en verbonden met de binnenstad en stedelijke gebieden als Oud-Zuid en Buitenveldert, en anderzijds een lokatie met de ruimtelijke potentie en mogelijkheden van een grote ‘uitleglokatie’;
4. Zuidas kent een bonte diversiteit en mengeling van stedelijke functies, waaronder de functies ‘werken’, ‘wonen’, ‘winkelen’ en ‘recreëren’, alle met een exclusief karakter. Op al deze functies is het streven er op gericht de Zuidas een ‘topfunctie’ te laten vervullen;
5. Zuidas kent een unieke bereikbaarheid op alle niveaus en via alle vervoersmodaliteiten;
6. Zuidas kan door haar omvang en specialisatie worden gezien als een cluster van bedrijven die elkaar versterken.

Deze kenmerken van de Zuidas kunnen afhankelijk gesteld worden van een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Belangrijke voorwaarden, kritische succesfactoren, zijn onder meer:

‘unieke’ eigenschap Zuidas	kritische succesfactoren
1. enige echte internationale toplokatie in Nederland voor (inter-) nationale kantoren	• restrictief (uitgifte-)beleid gericht op topsegment • positionering/profilering als internationale toplokatie • voorkomen van concurrentie van omliggende lokaties • streven naar exclusief/hoogwaardig karakter in vormgeving
2. enige ontwikkelingslokatie tussen mainport Schiphol en stad met internationale allure	• uitstekende verbinding Schiphol-Zuidas-binnenstad • daarvoor nodig: Noord-Zuidlijn, doorgetrokken richting Schiphol en ook Purmerend • goede inbedding in bestaand stedelijk gebied, ook wat betreft onderliggend wegennet
3. Zuidas als levendige stedelijke lokatie met ruimte/potentie van uitleglokatie	• stedenbouwkundig toezicht op gewenste combinatie van levendige stedelijke karakter • gerichte inspanning op invullen publieksfuncties (cultuur, recreatie, scholen, winkels e.d.)
4. bonte diversiteit en mengeling van functies, alle met exclusief karakter (‘top’)	• blijven streven naar gevarieerde invulling plangebied • zorg dragen voor voldoende ‘groene’ elementen • ondergronds brengen hoofdinfrastructuur
5. unieke bereikbaarheid in lokaal, regionaal en landelijk opzicht	• o.a. realiseren derde afslag A10/zuidelijke ring • doortrekken A6-A9 • keuze voor uitvoering A10 in variant 2x4 rijbanen
6. clustereffect vanwege schaal en specialisatie	• uitvoering beoogd planvolume • waarborgen van beoogde specialisatie in hoogwaardig dienstverleningssegment

Op de hierboven geschetste zes eigenschappen die de Zuidas met name ‘uniek’ maken, wordt navolgend kort ingegaan.

7.1.1 *Internationale toplokatie met aantrekkingskracht op (inter-)nationale HQ's*

In Nederland is, vooral als gevolg van de polynucleaire stedelijke structuur van de Randstad, sprake van een geografisch gefragmenteerde structuur van kantoorlokaties. Ook binnen de vier grote steden zijn, na de toenemende ruimtedruk op de traditionele kantorencentra in de binnensteden, in het algemeen verspreid gelegen kantoorlokaties tot ontwikkeling gekomen.

Het effect hiervan is dat bedrijven bij hun vestigingsplaatskeuze weliswaar een afweging kunnen maken tussen verschillende lokaties, maar tegelijkertijd is er sprake van lokaties die zich weinig profileren en evenmin een excellente (top)-kwaliteit bereiken.

Met de realisatie van de Zuidas bestaat de kans om een toplokatie te creëren die beter dan welke andere lokatie in Nederland de concurrentie aankan met top-

lokaties in omringende landen. Van belang is dat de Zuidas een eigen hoogwaardig profiel krijgt binnen het regionale aanbod van kantoorlokaties en daarmee zo weinig mogelijk concurreert (en vice versa) en ook in nationaal opzicht geprofileerd wordt als de ‘top’. In internationaal opzicht is Amsterdam i.c. de Zuidas vooralsnog een lokatie die niet duur is. Wel is Amsterdam bezig met een ‘inhaalrace’. In 1998 is gebleken dat de huurprijzen van kantoorpanden in de grote Europese steden sterk is gestegen. Amsterdam liet daarbij in Nederland de grootste stijging zien, met de Amsterdam-Centrum en Amsterdam-Zuid c.q. de Zuidas als uitschieter¹⁷.

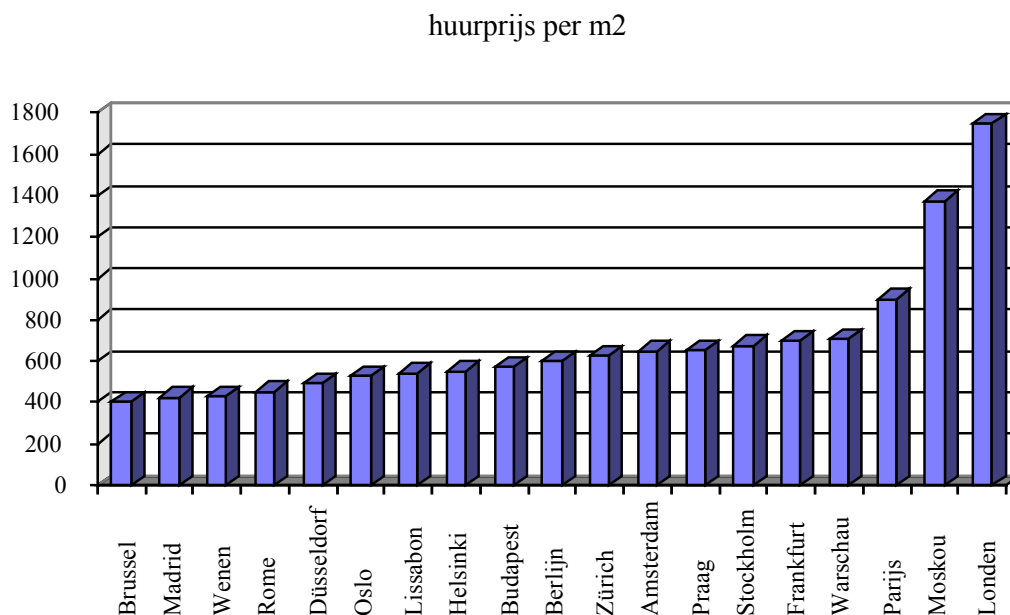


Fig. 21. Niveau van kantoor-huurprijzen (hfl. per m2 bvo) in Amsterdam en andere Europese steden (bron: Van Gool & Partners Research/Knight Frank Research)

Een combinatie van een restrictief uitgiftebeleid, het creëren van enige ‘schaarste’ in het beoogde segment en een kwalitatief hoogwaardige vormgeving van de lokatie is vereist wil Amsterdam de positie ten opzichte van concurrerende centra als Brussel, Düsseldorf, Zürich of Frankfurt versterken. De Zuidas is daarvoor van groot belang, hoewel ook met de Zuidas de achterstand op steden als Parijs of Londen niet zal worden overbrugd.

In te vullen voorwaarden:

- restrictief (uitgifte-)beleid gericht op het topsegment van de kantorenmarkt;

¹⁷ Zie ook Healy & Baker, *Business space across Europe*, mei 1999.

- positionering Zuidas als vestigingslokatie van unieke kwaliteit en landelijk belang;
- geen c.q. zo min mogelijk concurrentie vanuit overige hoogwaardige vestigingslokaties in regio en daarbuiten (afstemming via ruimtelijk beleid van regio, provincie en Rijk);
- behoud van exclusief en hoogwaardig karakter van de Zuidas.

7.1.2 *Enige lokatie tussen mainport en stedelijk centrum met internationale allure*

Aan de vestigingsplaatskwaliteiten op macroniveau (afzetmarkt-perpectieven, ligging ten opzichte van kernregio's, ontwikkelingsniveau economie, fiscaal klimaat en arbeidskosten) wordt een belangrijke vestigingsplaatskwaliteit toegevoegd: de Zuidas is de enige ontwikkelingslokatie in Nederland gelegen tussen een internationale mainport (Schiphol) en een stedelijk centrum met internationale uitstraling. Waar Schiphol als internationale *hub* in Nederland geen concurrentie kent, daar kan van de stad Amsterdam in een aantal opzichten hetzelfde worden gesteld. Amsterdam is de enige stad in Nederland met een internationale allure waar het gaat om kantorenvestiging, hoewel ook Amsterdam qua prijsvorming, zoals in de vorige paragraaf geschetst, nog ver achterblijft bij steden als Londen, Parijs en andere wereldsteden.

Binnen Amsterdam en de Amsterdamse regio is de Zuidas bovendien goed gepositioneerd. De omliggende stedelijke gebieden kennen reeds lang een hoogwaardig, zelfs enigszins 'exclusief' imago. Een korte terugblik biedt een eerste inzicht in de meerwaarde van een exclusieve uitstraling. Het feit dat de Zuidas spontaan tot ontwikkeling is gekomen, heeft te maken met het feit dat er aan de lokatie al een zekere uitstraling is verbonden, die vooral historisch gegroeid is. In een sociaal-geografische beschouwing uit 1980 wordt het als volgt beschreven¹⁸:

“Gevolg was dat aan het eind van de zestiger jaren binnen Amsterdam een duidelijke maatschappelijke en materieel-ruimtelijke differentiatie aanwezig was tussen de vanuit de stadskern zuidwaarts gerichte ‘gouden’ sector (met elitevoorzieningen, kantoorachtige bedrijvigheid en een welgestelde bevolking) en de overige stadsdelen.” ... zodat “Amsterdam omstreeks 1969 naast een concentrische ook een sectorsgewijze geleding vertoonde met de meest kapitaalkrachtige instellingen, de meest welgestelde bewoners, de meest attractieve publieke voorzieningen, de meest luxe winkels en de meest riant bebouwing in de Zuidsector. Deze sector liep op dat moment vanaf de ‘Gouden Bocht’ van de Herengracht via het Vondelpark- en Museumkwartier en de ‘Goudkust’ naar Buitenveldert (..) en Amstelveen.”

¹⁸ Engelsdorp Gastelaars van R., *Niet elke stadsbewoner is een stedeling*, Sociaal Geografisch instituut, Universiteit van Amsterdam, 1980.

Deze exclusieve status heeft Zuid altijd behouden. De representativiteit van buurt en panden (veelal kantoorvilla's), de nabijheid tot zowel Amsterdam Centrum als tot de uitvalswegen en de goede bereikbaarheid blijken van groot belang te zijn voor de vestiging van kantoorbedrijven in Amsterdam-Zuid¹⁹. Ook momenteel blijkt deze exclusiviteit, onder meer uit het feit dat de huurprijzen, op de luchthaven Schiphol na, het hoogste zijn van het land²⁰. De ontwikkeling van de Zuidas, die zoals gezegd in het begin spontaan tot stand kwam, sluit aan bij het exclusieve karakter van het gehele gebied van Amsterdam-Centrum via A10-Zuid naar Amstelveen en verder richting Schiphol. Voor de ontwikkeling van een toplokatie (b)lijkt dit een logische lokatie.

De exclusieve status van de Zuidas vormt mede de basis voor het gegeven dat de Zuidas, tezamen met de luchthaven Schiphol, gezien kan worden als de enige internationale toplokatie voor kantoorbedrijvigheid²¹. Toplokaties hebben als strategische kenmerken, die onderscheidend zijn ten opzichte van andere lokaties, de ligging en de kwaliteitskenmerken van gebouwen en de directe omgeving. Bij de realisatie van de Zuidas wordt dan ook fors in deze kwaliteitskenmerken geïnvesteerd. Onder andere de keuze voor het 'dokmodel' is voor een belangrijk gedeelte terug te voeren op de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied positief te beïnvloeden. Het verblijfsklimaat wint enorm aan kwaliteit wanneer geen overlast van de dan ondergrondse infrastructuurbundel wordt ondervonden.

In relatie tot de imagokwestie moet worden gewezen op enkele kritieke succesfactoren, te weten: langdurig selectief vestigingsbeleid, hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en strategisch voorraadbeheer. Het gaat hier om zaken die het imago stevig kunnen beïnvloeden.

In te vullen voorwaarden:

- waarborgen van uitstekende verbindingen tussen mainport Schiphol, Zuidas en 'oude' stedelijk centrum van Amsterdam. De realisatie van de Noord-Zuidlijn is daarom een 'must', waarbij ook de doortrekking richting Schiphol van eminent belang is;
- goede inbedding in en aanhechting aan bestaande stedelijke gebieden: in het noorden de 'oude' binnenstad van Amsterdam en exclusieve wijken als Oud-

¹⁹ Zie onder andere Lambooy en Van Geuns (1985) *De kantorenmarkt in Amsterdam Zuid; dynamiek en segmentering* en Nagengast E.M.(1997), *Zuidas; de wording van een toplokatie voor kantoren*.

²⁰ Zie onder andere DTZ Zadelhoff, *De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in 1998*, 1999.

²¹ Het karakter van de Zuidas verschilt echter sterk van het karakter van de lokatie-Schiphol, vanwege de op de Zuidas beoogde combinatie van stedelijkheid, levendigheid en grootschaligheid.

Zuid en Rivierenbuurt en in het zuiden Buitenveldert en wat verder weg Amstelveen.

7.1.3 *Lokatie met levendig stedelijk karakter en mogelijkheden van uitleglokatie*

De Zuidas is enerzijds een stedelijke lokatie, verweven en verbonden met de binnenstad en stedelijke gebieden als Oud-Zuid en Buitenveldert, en anderzijds een lokatie met de ruimtelijke potentie en mogelijkheden van een grote ‘uitleglokatie’. Over het algemeen kunnen lokaties in het bestaande stedelijke kerngebied of daartegenaan gelegen niet die ruime ontwikkelingsmogelijkheden bieden die de Zuidas wel biedt. In het plangebied worden objecten gerealiseerd die in de binnenstad van Amsterdam onmogelijk te realiseren zijn. De Zuidas zal wat karakter betreft niet volledig kunnen concurreren met de levendigheid en de diversiteit van de Amsterdamse binnenstad, maar kan wel een klimaat scheppen dat deze levendigheid en diversiteit zo goed mogelijk benadert.

Van belang is dan dat een grote inspanning wordt geleverd om met name de onderste bouwlagen te reserveren voor publieksgerichte functies. Eveneens is het belangrijk om de lokatie ook ‘s avonds levendig te houden, zodat culturele functies en recreatieve voorzieningen onmisbaar zijn voor het gewenste karakter. Tot slot kan gesteld worden dat de Zuidas niet alleen plaats dient te bieden aan (zeer) grootschalige planontwikkeling, maar dat daarnaast en vooral daarbinnen ook aandacht moet worden besteed aan kleinschalige planinvulling. Bij de planvorming en ontwikkeling van de Zuidas wordt aan deze aspecten groot gewicht toegekend.

Voorwaarden:

- stedenbouwkundig toezicht op gewenste combinatie van ‘binnenstedelijk karakter’ met de schaal en ontwikkelingsmogelijkheden van een grootschalige ‘uitleglokatie’;
- gerichte inspanning om culturele, recreatieve en overige bezoekers-aantrekende functies te huisvesten op de Zuidas. Ook aan onderwijsvoorzieningen kan dan worden gedacht.

7.1.4 *‘Topfunctie’ Zuidas op alle functies: werken, wonen, winkelen en recreëren*

De Zuidas kent een bonte diversiteit en mengeling van stedelijke functies, waaronder de functies ‘werken’, ‘wonen’, ‘winkelen’ en ‘recreëren’, alle met een exclusief karakter. Op al deze functies is het streven er op gericht de Zuidas een ‘topfunctie’ te laten vervullen. Zoals al is gesteld, vereist dit een restrictief uitgiftebeleid, niet alleen waar het gaat om kantoorlokaties. Het vereist bovendien een grote investering in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Voor een deel zal er sprake zijn van een zichzelf versterkend proces. Hoogwaardige werkgelegenheid trekt verzorgende, dienstverlenende bedrijfsactiviteiten

aan op het gebied van restaurants, sport- en recreatieve voorzieningen, kledingzaken, schoenenzaken en dergelijke. In Amsterdam kan deze ontwikkeling goed worden geïllustreerd met, bijvoorbeeld, de ontwikkeling van een gebied als de P.C. Hooftstraat en aansluitende straten. Van de ontwikkeling van de Zuidas mag verwacht worden dat dergelijke functies daar dan ook zullen ontstaan en dat de impuls bovendien groot genoeg is om ook bestaande centra van exclusieve horeca en winkels zoals de P.C. Hooftstraat in positieve zin te beïnvloeden.

De creatie van werk-, winkel- en recreatiefuncties van kwalitatief hoogwaardig niveau, draagt ertoe bij dat ook de te realiseren woningen in het Zuidasgebied zeer gewild zullen zijn. Overigens staat de ligging tussen nu reeds zeer populaire woongebieden als Buitenveldert, Oud-Zuid en Rivierenbuurt sowieso al borg voor een dergelijk hoogwaardig karakter.

Voorwaarden:

- gevarieerde invulling van het plangebied-Zuidas met accenten op werken, wonen, winkelen en recreëren;
- zorgdragen voor voldoende ‘groene’ elementen in en om het plangebied;
- keuze voor ondergronds brengen van de hoofdinfrastructuur door middel van uitvoering van het dokmodel voor de ‘infrastructuurbundel’.

7.1.5 *Unieke bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer*

Een belangrijke reden voor het ontstaan van een concentratie van hoogwaardige kantoorwerkgelegenheid op de plek van de Zuidas is de relatief uitstekende bereikbaarheid van de lokatie in Groot Amsterdam, maar ook in de Randstad, in nationaal en internationaal opzicht. Niet alleen de ligging op een steenworp afstand van de luchthaven Schiphol draagt bij aan deze kwaliteit en de aansluiting op het HSL-netwerk, maar ook de goede verbindingen binnen het stedelijk gebied en binnen de regio Amsterdam.

Om dit laatste te illustreren: vanuit de Zuidas kunnen, zoals in Amsterdam verder nog geldt voor de ‘oude’ binnenstad, vrijwel alle delen van Amsterdam via het openbaar vervoer worden bereikt binnen een half uur. In bijlage V is de bereikbaarheid van de Zuidas grafisch geïllustreerd op basis van gegevens van de dienst IVV van de gemeente Amsterdam.

Ook in (boven-)regionaal, Randstedelijk en nationaal opzicht is de Zuidas een zeer goed bereikbare lokatie zowel via de weg als het openbaar vervoer. Met name de bereikbaarheid over de weg *kan* echter een serieus probleem gaan vormen indien de Zuidas daadwerkelijk tot ontwikkeling komt in de omvang en het tempo dat nu voorzien is. Indien de voorgenomen plannen met betrekking tot uitbreiding en verbetering van het openbaar vervoer worden uitgevoerd zoals beoogd én het automobiliteit-beperkende beleid wordt voortgezet zoals is voorgenomen, dan blijft de Zuidas ook in de toekomst een uitstekend bereikbare lo-

katie. Indien dit beleid in onvoldoende mate wordt gerealiseerd of effect heeft, dan kan de bereikbaarheid van de Zuidas ernstig worden aangetast.

Uitvoeren voorgenomen mobiliteitsbeleid in combinatie met investeringen in OV- en autobereikbaarheid noodzakelijk

Volgens recente studies van onder andere de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (dIVV)²² van de gemeente Amsterdam en Rijkswaterstaat (RWS) kan de autobereikbaarheid van de Zuidas inderdaad in gevaar komen. In een scenario waarin op lokaal/regionaal en nationaal niveau stevig en succesvol wordt ingezet op het beperken van onnodige automobiliteit (in het zogenoemde ‘beleidsscenario’²³), ontstaan zonder aanvullende infrastructurele investeringen congestieproblemen. Indien wordt afgezien van de Zuidas-ontwikkelingen, in een zogenoemd ‘autonoom ontwikkelingsscenario’, dan kunnen deze beleidsmaatregelen bewerkstelligen dat het aantal autoverplaatsingen in overig Amsterdam enigszins afneemt, terwijl het aantal verplaatsingen in het Zuidasgebied zelf wat stijgt (circa 12 procent). Indien echter rekening wordt gehouden met de nu voorziene ontwikkelingen in het Zuidas-plangebied, dan ontstaat een ander beeld in het beleidsscenario: indien in 2010 of later de Zuidas ongeveer 900.000 m² bvo kantoorvloer en 4.500 woningen ‘omvat’, dan is ten opzichte van 1996 het aantal autoverplaatsingen van en naar de Zuidas zeer fors gestegen (stijging van 82 procent). Op de volgende wegen ontstaan dan grote congestieproblemen:

- Amstelveenseweg in beide richtingen ten zuiden van de De Boelelaan;
- A10-Zuid tussen afslag 108 en 109 (zuidelijke rijbaan);
- noordelijke oprit Amstelveenseweg naar ringweg A10 (afslag 108);
- De Boelelaan tussen Buitenveldertse Laan en Europaboulevard (in twee richtingen);
- zuidelijke oprit Europaboulevard naar ringweg A10 (afslag 109);
- A10-Zuid tussen afslag 108 en knooppunt Nieuwe Meer (noordelijke rijbaan);
- A10-Zuid tussen afslag 109 en knooppunt Amstel (zuidelijke rijbaan).

Verder kan dan ook de situatie op de Amstelveenseweg ten noorden van de A10 als problematisch worden gekenschetst. Indien niet het ‘beleidsscenario’ werkelijkheid wordt, maar een scenario waarin één of meer van de daarin opgenomen maatregelen niet zijn uitgevoerd, dan worden de verkeersproblemen nog groter. Een dergelijk scenario is niet onrealistisch. Indien het beleidsscenario niet wordt

²² Gemeente Amsterdam, dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (dIVV), *Actualisering verkeersstudie Zuidas*, mei 1999.

²³ Het gaat dan onder meer voorgenomen maatregelen zoals invoering van rekeningrijden, verhoging van parkeertarieven tot fl. 10,= per uur in de binnenstad en fl. 6,= in regionale centra, stevig inzetten van het lokatiebeleid en dergelijke.

gerealiseerd, dan resteert de keuze om het op de Zuidas te realiseren volume te beperken.

Voorwaarden:

- effectuering van voorgenomen beleidsmaatregelen, zoals verondersteld in het ‘beleidsscenario’;
- investeren in aanvullende infrastructuurprojecten. Uit dIVV-onderzoek komt met name naar voren dat dan een uitvoering van de A10 in het plangebied in de variant 2x4-rijbanen zeer gewenst is (waar vooralsnog een uitvoering met 2x3 rijstroken is voorzien), evenals de realisatie van een derde afslag;
- op een wat hoger aggregatieniveau is het wenselijk om de Ringweg A10 te ontlasten via onder meer realisatie van de aansluiting van de A6 op de A9.

7.1.6 *Clustervorming in hoogwaardig segment zakelijke dienstverlening*

Wereldwijd concentreren (top)hoofdkantoren van ondernemingen zich ruimtelijk steeds verder in een beperkt aantal economische beslissingscentra²⁴. Er is op deze plaatsen sprake van een ‘zwaan-kleef-aan’-effect. Van een dergelijk effect zal ook de Zuidas in de toekomst weten te profiteren omdat de lokatie voldoet aan een tweetal vereisten voor een substantieel positief ‘clustereffect’: de Zuidas bezit voldoende massa en is daarnaast ook nog eens voldoende gespecialiseerd.

Uit een internationale vergelijking van kantoorlokaties en -steden is gebleken dat bij een ruimtelijk geconcentreerd totaalvolume van circa 1 miljoen m² bvo kantoor een kritische *massa* wordt bereikt, waarboven agglomeratie- of cluster voordelen tot uiting komen²⁵. Het gegeven dat op een dergelijke lokatie veel specifieke werkgelegenheid is verzameld, is voor een aantal bedrijven (mede) aanleiding zich hier ook te willen vestigen.

De agglomeratie- of cluster voordelen worden extra vergroot indien de bundeling betrekking heeft op hoogwaardige werkgelegenheid en indien er sprake is van een duidelijke specialisatie. Voor de Amsterdamse Zuidas is van beide omstandigheden sprake. Hier wordt ingezet op een specialisatie van hoofdkantoorfuncties, bank- en verzekeringswezen en overige zakelijke dienstverlening²⁶.

Voorwaarden:

- uitvoering van beoogd planvolume;
- geen concessie aan beoogde specialisatie in hoogwaardig kantorensegment.

²⁴ Sassen, S. (1991) *The global city*. New Jersey: Princeton University Press.

²⁵ Zie onder andere Lie en Bongenaar, 1995, pagina 65.

²⁶ Onder meer Lie R.T. (1994) stelt dat het grootste voordeel van een toplokatie is te behalen door bundeling van juist financiële en zakelijke dienstverlening.

7.2 Overzicht van uitstralingseffecten: binnenstad, regio en landelijk

In aanvulling op de directe en indirecte werkgelegenheidseffecten, zoals die in de hoofdstukken 5 en 6 zijn toegelicht, kunnen meer kwalitatieve positieve effecten worden onderscheiden die te maken hebben met de uitstralings- en imago-effecten die optreden vanwege de Zuidas, waarbij de uitstraling op diverse ‘niveaus’ betrekking heeft. Deze effecten worden navolgend kort uiteengezet:

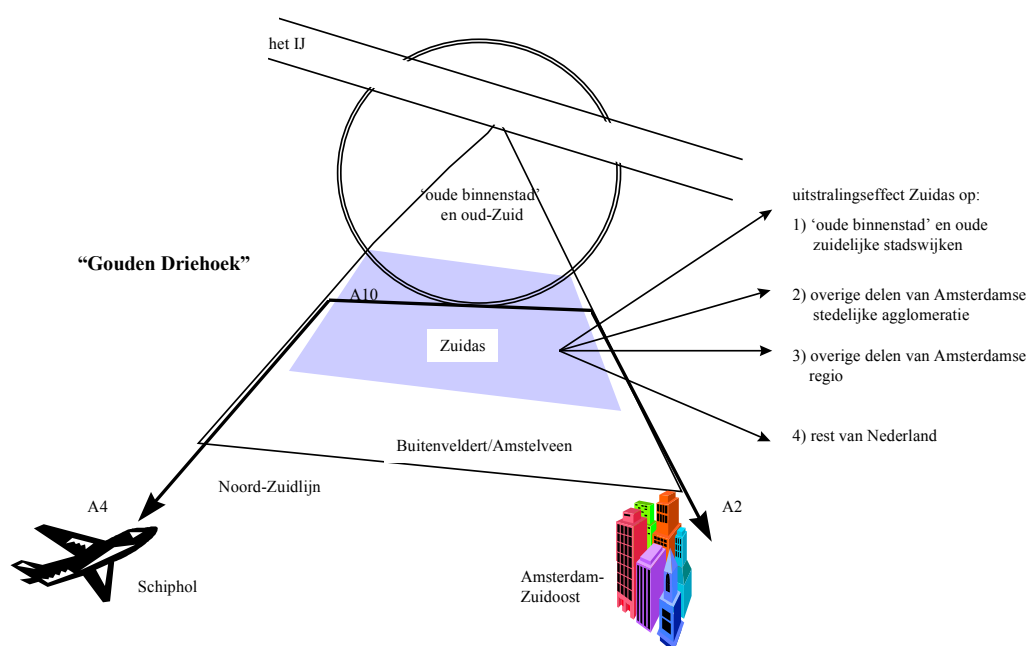


Fig. 22. Positionering Zuidas

7.2.1 *Uitstralingseffect Zuidas op binnenstad en overige delen van Amsterdam*

De ontwikkeling van de Zuidas betekent dat bepaalde functies die momenteel nog met name (of ook) zijn gehuisvest in de binnenstad zullen verhuizen richting Zuidas. Deze trend is ook reeds lang zichtbaar: het kantorensegment in de sectoren financiële dienstverlening en overige zakelijke dienstverlening is nog steeds vertegenwoordigd in de Amsterdamse binnenstad, maar de Zuidas is duidelijk in opkomst en zal de binnenstad uiteindelijk ruimschoots op dit punt ‘overvleugelen’.

Modernisering binnenstad en vergroting draagvlak voor topvoorzieningen

Deze verschuiving betekent voor de binnenstad dat daar ruimte beschikbaar komt ten behoeve van de overige sectoren waarin dit gebied zeer sterk is. Men kan dan onder meer denken aan het omzetten van kantoorgebouwen in woningen, al dan niet via herbouw of herinrichting. Men kan ook denken aan het invullen van verlaten kantoorpanden met kleinschalige activiteiten op gebieden als specialistische en vaak kleinschalige professionele dienstverlening, bedrijfsmatige activiteiten in een sector als de multi-media en dergelijke.

Door de Zuidas verliest Amsterdam de uit de binnenstad 'weggegroeide' grote dienstverlenende bedrijven niet aan andere gemeenten binnen of buiten de regio.

Omdat de Zuidas de mogelijkheid biedt voor deze bedrijven om hierheen te verhuizen, zal het aan deze bedrijven verbonden 'netwerk' van veelal kleinschalige specialistische zakelijke dienstverleners die deze bedrijven ondersteunen ook reden hebben om in Amsterdam gevestigd te blijven. Voor deze kleinschalige zakelijke dienstverleners biedt de Zuidas goede vestigingsmogelijkheden, maar bijvoorbeeld ook de 'oude' binnenstad.

Hetzelfde kan gesteld worden voor (ook meer exclusieve) horeca-faciliteiten en, bijvoorbeeld, mode-, kleding- of schoenenzaken. Van de beoogde enorme ontwikkeling van de Zuidas mag verwacht worden dat het draagvlak voor dergelijke bedrijvigheid versterkt wordt. Hetzelfde kan ook worden gesteld voor het draagvlak voor de in Amsterdam aanwezige topvoorzieningen op het gebied van kunst en cultuur. De op de Zuidas gevestigde nationale en internationale ondernemingen zullen veelvuldig van deze voorzieningen gebruik maken bij de ontvangst van zakelijke gasten en ook management en werknemers van de Zuidasbedrijven zullen 'de weg weten te vinden' naar bijvoorbeeld een klassiek concert in het Concertgebouw, een toneelvoorstelling in de Stadsschouwburg of opera in Het Muziektheater²⁷.

Uitbreiding aanbod hoogwaardige stedelijke woonruimten

Een ander effect dat de Zuidas kan hebben op het imago en daarmee op het vestigingsklimaat van Amsterdam, is een vergroot aanbod van hoogwaardige stedelijke woonruimten. Omdat het aantrekken, en daarmee ook het huisvesten van hooggekwalficeerde werknemers als productiefactor steeds belangrijker wordt voor veel ondernemingen, is een dergelijk effect in potentie van groot belang. Voor deze werknemers is in brede zin de 'quality of life' een belangrijke factor bij de keuze voor wie en waar zij wensen te werken. Ondernemingen baseren

²⁷ Zie onder meer KPMG/MC en BEA, *De kunsten gewaardeerd: de maatschappelijke en economische betekenis van de professionele kunsten voor Amsterdam*, 1996.

hun vestigingsplaatskeuze in toenemende mate mede op de aantrekkelijkheid van de regio voor hun werknemers om er te wonen.

Uit recent onderzoek²⁸ komt namelijk naar voren dat het woonklimaat als vestigingsfactor in Amsterdam achterblijft bij de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijfslokaties, hetgeen een negatief effect kan hebben op de vestigingsplaatsaantrekkelijkheid van Amsterdam voor internationale ondernemingen. Het onderzoek toont aan dat het woon- en verblijfsklimaat een steeds belangrijkere vestigingsplaatsfactor wordt. Ook op dit vlak zal Amsterdam de concurrentie aan moeten met steden als Brussel, Düsseldorf, Londen, Parijs of Milaan.

Ontwikkeling bedrijvigheid langs toeleidende weg- en railinfrastructuur

Verder kan de ontwikkeling van de Zuidas leiden tot werkgelegenheidsontwikkeling langs de toeleidende weginfrastructuur en ook langs een verbinding als de Noord-Zuidlijn of de ringlijn. Omdat de Zuidas een exclusief en relatief zeer hoogwaardig karakter krijgt, zullen bepaalde ondernemingen niet kiezen voor vestiging op deze lokatie zelf, maar kiezen voor nabijgelegen lokaties die een goede tot zeer goede verbinding hebben met de Zuidas.

Verder zal de Zuidas leiden tot grote stromen bezoekers die op het station Zuidas/WTC én op de respectievelijke op- en uitstapstations langs bijvoorbeeld de Noord-Zuidlijn en de Ringlijn uitgaven zullen doen. Voor de Noord-Zuidlijn wordt bijvoorbeeld per dag gerekend op bijna 60.000 in- en uitstappers op het metrostation WTC. Dat is bijna dertig procent van het totale aantal voorspelde dagelijkse in- en uitstappers van de Noord-Zuidlijn.²⁹

²⁸ Kolpron Consultants i.o.v. Kamer van Koophandel Amsterdam-Haarlem, 1999.

²⁹ Deze cijfers zijn gebaseerd op de raming 1999 van de dienst IVV, gemeente Amsterdam

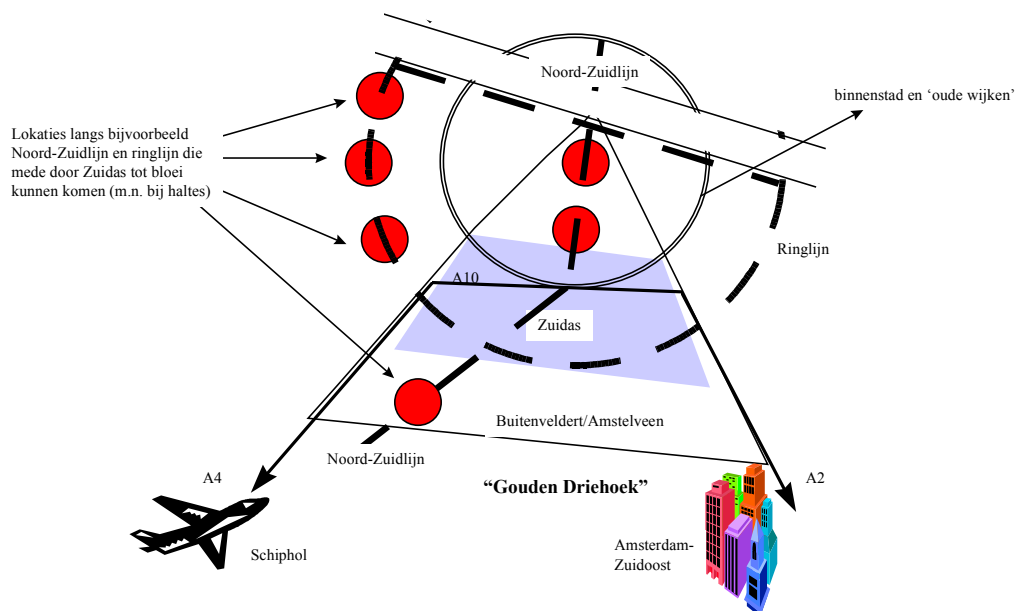


Fig. 23. Schematisch effect van Zuidasontwikkeling op ontwikkeling van activiteiten op kleinere openbaar vervoer-knooppunten langs onder meer Ringlijn en Noord-Zuidlijn

Wanneer de Noord-Zuidlijn met al haar stations wordt beschouwd als een stelsel van communicerende vaten, dan kan men zich indenken dat de massa die drukt op metrostation Zuidas verdeeld wordt over de andere stations (zie navolgende figuur). Immers, in- en uitstappers aan de Zuidas zijn ook weer uit- respectievelijk instappers op andere stations. Een deel van de reizigersstromen die aldus ontstaan zal het gevolg zijn van de ontwikkeling van de Zuidas. Op de reizigersstromen op de overige stations zullen bijvoorbeeld retailers en de horecabranche inspelen. Het mechanisme is enigszins vergelijkbaar met de ontwikkeling die benzinestations meemaken langs wegverkeersassen. Zij bieden een steeds grotere diversiteit van goederen en diensten aan.

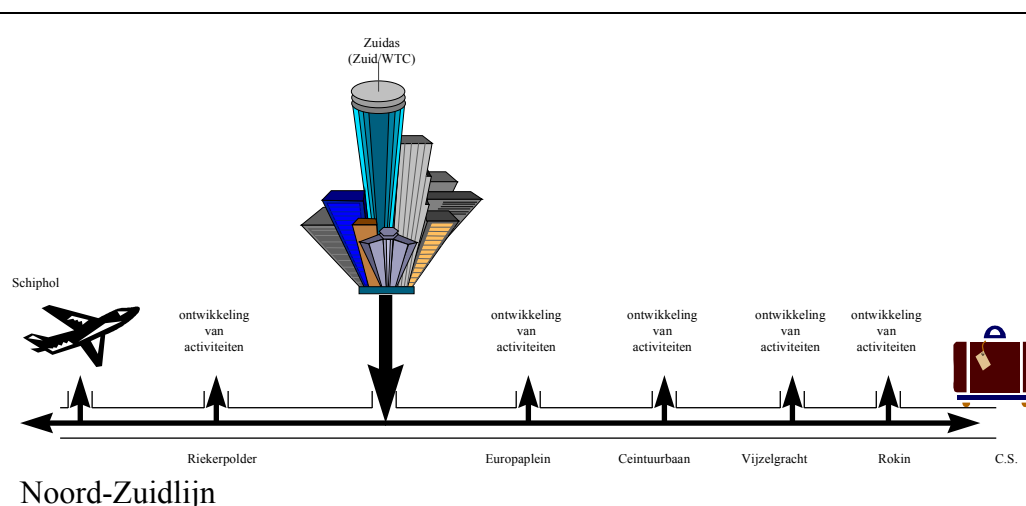


Fig. 24. Schematisch effect van Zuidasontwikkeling op overige stations langs Noord-Zuidlijn

De werknemers en bezoekers van de Zuidas plegen op hun weg van en naar de Zuidas kleinere en grotere uitgaven, die tezamen voor de Amsterdamse economie van belang zijn. Deze uitgaven worden niet alleen op het station Zuid/WTC gedaan of in de directe omgeving, maar ook op de in- en uitstapstations langs Ringlijn of Noord-Zuidlijn. Uit een recente studie³⁰ bleek dat de meeste werknemers van overheidskantoren in Haarlem en Groningen gemiddeld tussen de fl. 10,- en fl. 20,- uitgeven aan lunches buiten het kantoorgebouw. In hoeverre deze bedragen vergelijkbaar zijn met het lunchgedrag op de (toekomstige) Zuidas, is moeilijk te zeggen. Het aantal keren dat buiten het kantoorgebouw geluncht wordt zal samenhangen met de aanwezigheid van bedrijfskantines en het inkomensniveau van de werknemers. Verwacht kan worden dat de werknemers van ondernemingen op de Zuidas, die voornamelijk werkzaam zijn bij financiële en zakelijke dienstverleners, méér besteden dan ambtenaren.

De werknemers en bezoekers die de Zuidas aandoen, besteden hun geld niet alleen aan bijvoorbeeld kranten, tijdschriften, tabakswaaren, een kop koffie of een broodje, maar zij zullen in sommige gevallen óók boodschappen doen op deze stations indien hiervoor mogelijkheden bestaan. De mate waarin dat gebeurt, zal vooral samenhangen met de breedte van het winkelaanbod op de Zuidas, met andere woorden of er gekozen wordt voor een concept dat uitgaat van een aanbod gericht op impulsaankopen of van een aanbod dat ook voorziet in dagelijkse behoeften of zelfs in het aanbod van niet-dagelijkse goederen (mode, gebruiksgoederen).

³⁰ Seip M., *De kern centraal. Promotie-onderzoek*. Rijksuniversiteit te Groningen, 1999.

Of zij zullen gebruik maken van sport- en fitnessruimten op de Zuidas zelf of op een goed bereikbare lokatie tussen de Zuidas en hun woonplaats.

Op deze wijze kan het belang van kantoren voor binnensteden of in dit geval de Zuidas worden geïllustreerd. Ook werknemers die kantoor houden op de Zuidas zullen uitgaven doen in horeca en detailhandel. In mindere mate zullen ook bezoekers van aan de Zuidas gevestigde bedrijven soortgelijke bestedingen doen die resulteren in bedrijvigheid en werkgelegenheid. Van belang is daarbij wel in welke mate de werknemer of bezoeker keuze heeft en met welk gemak hij/zij dergelijke inkopen kan doen. Een 'keuzecentrum' levert dan méér bestedingen op dan een 'gemakscentrum'. In 1991 is de Dienst Ruimtelijke Ordening in Amsterdam gekomen tot 5 arbeidsplaatsen in winkelvoorzieningen per 1.000 kantoorwerkers.³¹

Als volgt berekend: in kantoren waar in de buurt een ruim aanbod van winkelvoorzieningen is wordt ongeveer 25 gulden per werkweek per werknemer besteed. Dit is een jaarlijkse besteding van ongeveer 1.000 gulden, voor 1.000 kantoorwerkers dus 1 miljoen gulden. Bij een omzet van 2 ton per arbeidsplaats komt dit op 5 arbeidsplaatsen in detailhandel en horeca. AKRO gaat uit van bedragen die zo'n 50% hoger liggen. (DRO, 1991, p.67)

Stimulans voor hotel- en congresbranche

De komst van nieuwe hoogwaardige economische activiteiten naar de regio heeft een positief draagvlakeffect op de hotelbranche. De groei van het aantal bedrijven en zakelijke contacten die het gevolg is van realisering van de Zuidas zal meer zakelijke bezoekers naar de stad trekken.

Van de jaarlijks 4,5 miljoen bezoekers (in 1997) van Amsterdam die ook in de stad overnachten (zogenaamde verblijfsbezoekers) is ruwweg een derde een zakelijke bezoeker³². De helft van alle zakelijke bezoekers is in eerste instantie congresbezoeker. Verblijfsbezoekers besteden gemiddeld fl. 550,- per dag³³. Het Amsterdams Congresbureau neemt aan dat zakelijke bezoekers aanzienlijk meer per dag spenderen. Het gegeven dat met de RAI een belangrijk congrescentrum in de onmiddellijke nabijheid van de kantoren op de Zuidas aanwezig is, zal een positieve invloed hebben op de mate waarin dergelijke bestedingen

³¹ DRO Amsterdam, *De indirecte werkgelegenheidseffecten van kantorengroei*, maart 1991.

³² Bron: VVV Amsterdam.

³³ Op basis van informatie van het Nederlands Congresbureau (NCB). Momenteel voert NCB een onderzoek uit om deze informatie te actualiseren, waarbij de verwachting is dat de uitgaven sinds de laatste 'meting' verder gestegen zullen zijn. Zie ook Ernst & Young Consulting, *Economische impact NCC op Den Haag en regio*, september 1999 (concept-rapportage) en Limburg Institute for Business and Economic Research (Liber/prof. J.A.H. Maks e.a.), *De economische betekenis van de aanwezigheid van het MECC voor Maastricht en omgeving*, 1994.

ook daadwerkelijk ten gunste komen van de Amsterdamse economie. De RAI heeft momenteel vergevorderde plannen om het congres- en beurzencomplex verder uit te breiden met onder meer een hotel met zo'n duizend bedden. Verder zal er in het kerngebied van het Zuidasgebied nog een hotel verrijzen met circa 500 kamers.

7.2.2 *Uitstralingseffect op overige delen Amsterdamse regio en daarbuiten*

De aanwezigheid van nationale en vooral internationale (Europese) hoofdkantoren op de Zuidas kan leiden tot vestiging van productie- en/of distributievevestigingen in de regio of daarbuiten. Indien de Zuidas zich daadwerkelijk gaat bewijzen als één van Europa's meest aantrekkelijke lokaties voor (Europese) hoofdkantoren van internationale ondernemingen, dan is het reëel te veronderstellen dat Nederland nog meer dan momenteel reeds het geval is wordt uitgekozen voor vestiging van dergelijke productie- en distributievevestigingen.

De mate waarin het effect optreedt is moeilijk te voorspellen. Zeker is wel dat een deel van (Nederlandse en buitenlandse) ondernemingen een voorkeur lijkt te hebben voor vestiging van hoofd- en bijvestigingen in één en hetzelfde land. Voorbeelden hiervan zijn er legio, bijvoorbeeld Digital en Intergraph dat het hoofdkantoor heeft gevestigd in respectievelijk Amsterdam en Hoofddorp en het Europese distributiecentrum in Nijmegen.

De vestiging van internationale (meestal overzeese) bedrijven vindt vaak plaats als een eerste vestiging, een verkennende en representatieve voorpost, in een verzamelgebouw zoals het World Trade Center. In een later stadium volgt regelmatig een distributie- of verkooporganisatie. Deze uitgelokte vestigingen vinden een plek buiten de Zuidas, op een lokatie die afgestemd is op de activiteiten, zoals bijvoorbeeld distributie- of assemblage-activiteiten in het Westelijke Havengebied of rond Schiphol, of in de provincie Flevoland of elders in het land. Het gaat er dus om het keuzeproces op macroniveau (de vestigingsplaatskeuze tussen landen) te beïnvloeden, zodat daarmee eventuele vervolginvesteringen ook in Nederland terechtkomen. Hoe aantrekkelijker, wellicht ook hoe 'exclusiever', de Zuidas wordt, des te beter deze lokatie kan concurreren met de diverse andere (West-)Europese steden, en hoe groter de kans wordt dat zich internationale hoofdkantoren gaan vestigen die leiden tot aanvullende werkgelegenheid in de regio of elders in Nederland.

Met de geplande uitbreiding van het WTC en de realisatie van andere kantoorvolumes die in kleine units en desgewenst met ondersteuning (balie- en receptiefunctie en administratie) worden aangeboden, wordt dit voorpost-mechanisme of springplankfunctie meer ruimte geboden. Hoewel van grote invloed op te realiseren effecten is de omvang en exacte werking van het mechanisme is voor zover bekend niet empirisch onderzocht. De *springplankfunctie* die de Zuidas

kan vervullen voor dergelijke bedrijven is niet alleen van belang voor Amsterdam en directe omgeving, maar in beginsel voor heel Nederland.

Conclusie: de uitstralingseffecten van de Zuidas zijn rechtstreeks verbonden aan het zo goed mogelijk invullen van de in de vorige paragraaf beschreven succesfactoren. Niet alleen de gemeente Amsterdam, maar ook de regio en overig Nederland heeft baat bij het zodanig opzetten en uitvoeren van de Zuidas dat de mogelijke positieve effecten ook daadwerkelijk worden bereikt.

7.3 Kritische succesfactoren voor ontwikkeling Zuidas en benodigde partners

Uit het hiervoor geschetste unieke karakter van de Zuidas komt duidelijk naar voren dat de gestelde doelen niet ‘zomaar’ gerealiseerd worden en dat hetzelfde geldt voor de beschreven strategische effecten (of voorwaartse, uitstralingseffecten). Zowel van de gemeente Amsterdam als van andere direct en indirect betrokkenen worden belangrijke inspanningen gevraagd. Het kan dan gaan om bestuurlijke of beleidsmatige bijdragen, om financiële of om organisatorische bijdragen. In het navolgende wordt in een kort en tentatief resumé uiteengezet welke bijdragen de verschillende bij de Zuidas betrokken actoren kunnen leveren.

kritische succesfactoren	relevante partners voor gemeente
<i>1. enige echte internationale toplokatie voor (inter-)nationale kantoren</i>	
• restrictief (uitgifte-)beleid gericht op topsegment	• regio-gemeenten: afstemming
• positionering/profilering als internationale toplokatie	• provincie, Rijk, CBIN
• voorkomen van concurrentie van omliggende lokaties	• regio-gemeenten: afstemming
• streven naar exclusief/hoogwaardig karakter in vormgeving	• ontwikkelaars, vestigende partijen, provincie en Rijk
<i>2. enige ontwikkelingslokatie tussen mainport (Schiphol) en stad met internationale allure</i>	
• uitstekende verbinding Schiphol-Zuidas-binnenstad	• provincie en Rijk
• daarvoor nodig: Noord-Zuidlijn, doorgetrokken richting Schiphol en ook Purmerend	• Rijk
• goede inbedding in bestaand stedelijk gebied, ook wat betreft onderliggend wegennet	• provincie/ROA
<i>3. levendige stedelijke lokatie met ruimte/potentie van uitleglokatie</i>	
• stedenbouwkundig toezicht op gewenste combinatie van stedelijkheid, levendigheid en tegelijk grootschaligheid	• ontwikkelaars, vestigende partijen
• gerichte inspanning op invullen publieksfuncties (cultuur, recreatie, scholen, winkels e.d.)	• creatieve/ad hoc samenwerkingsverbanden
<i>4. bonte diversiteit/mengeling van functies, alle met exclusief karakter ('top')</i>	
• blijven streven naar gevarieerde invulling plangebied	• vestigers/ontwikkelaars
• zorgdragen voor voldoende 'groene' elementen	
• ondergronds brengen hoofdinfrastructuur	• Rijk
<i>5. unieke bereikbaarheid op alle niveaus en via weg en openbaar vervoer</i>	
• o.a. realiseren derde afslag A10/zuidelijke ring	• Rijk
• doortrekken A6-A9	• Rijk
• keuze voor uitvoering A10 in variant 2x4 rijbanen	• Rijk
• gelijke tredhouden infrastructuur en groei van lokatie	• Rijk
<i>6. clustereffect vanwege schaal en specialisatie</i>	
• uitvoering beoogd planvolume	
• waarborgen van beoogde specialisatie in hoogwaardig dienstverleningssegment	

Uit het overzicht komt duidelijk naar voren dat de ontwikkeling van de Zuidas geen zaak kan zijn van alleen de gemeente Amsterdam. Uit de projectorganisatie van de Zuidas blijkt dit ook omdat in deze projectorganisatie niet alleen de gemeente participeert. Ook de actieve betrokkenheid van andere publieke én private partijen als het Stadsdeel Zuideramstel, Rijkswaterstaat, de NV Nederlandse Spoorwegen, RAI, World Trade Center (WTC), de Vrije Universiteit, ABN Amro Bank, ING, FGH, ontwikkelaars en het Rijk is noodzakelijk.

Ook andere partijen kunnen echter een belangrijke inbreng hebben bij het ontwikkelen van de Zuidas op het gewenste niveau en hebben er belang bij hierbij een rol te vervullen. Navolgend worden niet alle hiervoor afgeleide kritieke succesfactoren toegelicht; er is voor gekozen om enkele zeer belangrijke factoren nader te belichten:

- waarborgen van het hoogwaardige en exclusieve karakter van (vormgeving van) de Zuidas;
- restrictief uitgiftebeleid en strategisch voorraadbeleid;
- waarborgen van de unieke bereikbaarheid van de lokatie.

7.3.1 *Waarborgen hoogwaardig en exclusief karakter van Zuidas*

Een concentratie van hoogwaardige activiteiten zal veel meer uitstraling hebben dan een lokatie met laagwaardige activiteiten. Ook zal een specialistisch cluster sneller een stadium van internationale naamsbekendheid krijgen dan een inhoudelijk profielloze lokatie. Het gezamenlijke effect van omvang, exclusiviteit en specialisatie maakt dat een lokatie eerder op de ‘short list’ van potentiële vestigingslokaties van internationale ondernemingen terechtkomt en de concurrentiestrijd met steden als Brussel of Frankfurt gevoerd kan worden.

Om het hoogwaardige en exclusieve karakter voldoende te kunnen bewaken, zijn belangrijke investeringen vereist in het ‘aankleden’ van het plangebied met groenstructuren en is in het algemeen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van levensbelang voor het succes van de lokatie. De bij het project Zuidas direct en indirect betrokken partijen dienen hierin te investeren. Verder horen bij het hoogwaardige en exclusieve karakter van de Zuidas eveneens een restrictief ‘uitgiftebeleid’ en een strategisch voorraadbeheer.

7.3.2 *Restrictief uitgiftebeleid en strategisch voorraadbeheer*

Om een exclusief imago op de Zuidas te bewaken is het zaak om de bedrijvigheid die zich op de Zuidas vestigt zorgvuldig te selecteren. Elke vestiging zou moeten bijdragen aan het exclusieve karakter. Een dergelijk **restrictief uitgiftebeleid** moet consequent worden gevolgd, ook in tijden van laagconjunctuur op de kantorenmarkt. Dit vereist een lange adem en wellicht een fonds om de ma-

gere jaren te overbruggen, om geen knieval richting geïnteresseerden te hoeven doen. Voor de gemeente Amsterdam betekent een dergelijk restrictief uitgiftebeleid dat het uitgifte-tempo lager zal liggen dan wellicht mogelijk is bij een invulling van de Zuidas op een wijze die minder exclusief en hoogwaardig is. Een streng selectiebeleid kan voor buurgemeenten belangrijke voordelen bieden. Bedrijven die niet in aanmerking komen of willen komen voor vestiging op een lokatie als de Zuidas, respectievelijk omdat zij niet passen in het profiel of omdat zij het bijbehorende 'prijkaartje' te hoog achten, kunnen worden doorverwezen naar lokaties in de regio. Het restrictieve uitgiftebeleid mag niet leiden tot het 'verjagen' van potentiële vestigers uit de Amsterdamse regio. Gelet op het belang dat regio-gemeenten, provincie en het Rijk hebben bij het benutten van de unieke potentie van de Zuidas, en vanuit het 'negatieve geredeneerd' het belang dat zij hebben dat de Zuidas niet gaat concurreren met 'gewone' kantoorlokaties, kan het een waardevolle investering zijn voor deze partijen om eraan bij te dragen dat de gewenste invulling van de Zuidas ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Deze bijdrage kan op diverse wijzen worden ingevuld, niet alleen financieel, maar ook bijvoorbeeld door in regionaal verband en met de provincie afspraken te maken over labelling en invulling van kantoorlokaties.

Eén van de zaken die het imago van een kantoorlokatie ernstig kunnen schaden is *leegstand*. Leegstand (niet zo zeer voorverhuurde leegstand) bezorgt de Zuidas niet alleen de schijn van een onaantrekkelijke lokatie te zijn, het heeft bovendien een drukkend effect op het huurprijsniveau. Aan de andere kant moet er te allen tijde ruimte beschikbaar zijn voor een geïnteresseerd bedrijf dat goed in het profiel van gewenste Zuidas-activiteiten past. Niet alleen tast 'nee verkopen' het imago aan; het kost de stad mogelijk een nieuwe vestiger en zet een restrictief beleid op andere lokaties onder druk. Het is daarom zaak om altijd een **strategische voorraad** achter de hand te houden voor kandidaten die in het Zuidas-profiel passen. Iets dergelijks kan in de vorm van deels reeds in gebruik zijnde gebouwen. Men kan er ook voor kiezen om een strategische voorraad buiten de eigenlijke Zuidas-lokatie aan te houden - er is dan geen negatief effect als gevolg van leegstand voor de Zuidas zelf - en die aan te bieden als tijdelijk en redelijk alternatief. Het op aanhouden van een dergelijke voorraad - dus vooruit bouwen - vergt een substantiële financiële inspanning.

Om bij het plannen van het bouwproces op uitgekiende wijze te laveren tussen over- en onderaanbod van kantoorruimte op de Zuidas is beslist geen eenvoudige opgave en vereist een goede monitoring en een coördinatie in regionaal verband.

7.3.3 *Waarborgen van unieke bereikbaarheid van de lokatie*

In het voorgaande is gebleken dat de unieke bereikbaarheid van de Zuidas voorlopig als een belangrijk onderscheidend element van deze lokatie kan worden gezien. Voor het behoud van deze bereikbaarheid zijn de voorgenomen maatregelen op het gebied van uitbreiding en upgrading van het openbaar vervoer in combinatie met automobilitieitbeperkende maatregelen van het grootste belang. In aanvulling hierop zijn enkele majeure investeringen wenselijk en eigenlijk onafwendbaar indien het voorgenomen planvolume op de Zuidas daadwerkelijk wordt gerealiseerd en indien de voorgenomen beleidsmaatregelen niet volledig worden geëffectueerd óf minder effectief zijn dan gedacht. Het gaat dan om de uitvoering van de zuidelijke ring om Amsterdam in een variant waarbij (in ieder geval) 2x4 rijstroken gerealiseerd worden. Verder is een derde afslag zeer gewenst om aan de enorme toename van de mobiliteitsvraag te kunnen voldoen. En tot slot zal het realiseren van een aansluiting van de A6 op de A9 de druk op de Amsterdamse ring (A10) belangrijk kunnen verminderen, zodat een dergelijke investering vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Zuidas ook zeer gewenst is. De infrastructuur dient gelijke tred te houden met de beoogde ontwikkeling van de Zuidas.

Voor deze investeringen is de gemeente Amsterdam maar in zeer beperkte mate aanspreekbaar. Ook van Rijk en provincie worden belangrijke bijdragen verwacht.

7.4 **Effect-optimalisatie via activerend arbeidsmarktbeleid en ‘social return’**

Een stad die investeert is gebaat bij het inzetten van werknemers en werklozen uit de eigen regio bij de realisering van het project en ook daarna. Een positief economisch effect kan op twee manieren worden bereikt:

1. de zich vestigende bedrijvigheid afstemmen op het werklozenbestand;
2. werklozen equiperen voor de ‘nieuwe’ bedrijven.

De eerste optie lijkt voor wat de Zuidas betreft in directe zin weinig soelaas te bieden. Kantoorwerkgelegenheid komt weliswaar ten dele ten goede aan over het algemeen laag opgeleide werkzoekenden, maar de meeste banen die gecreëerd worden zullen toch worden ingenomen door hoger gekwalificeerde werknemers of pas afgestudeerde werkzoekenden. Bovendien staat het profiel van de toplokatie voorop.

Wél is het zo dat door kantoorwerkgelegenheid banen ontstaan bij toeleveranciers in sectoren als schoonmaak, catering, koeriers, bewaking, beheer en onderhoud. De werkgelegenheid in deze sectoren komt wel in grote mate tegemoet aan het profiel van de meeste werkzoekenden en omdat de Zuidas relatief zeer

veel werkgelegenheid genereert, kan het positieve effect voor lager opgeleide werkzoekenden toch nog substantieel zijn.

De tweede optie biedt echter meer beleidsmogelijkheden. We onderscheiden tijdelijke en structurele mogelijkheden:

- *tijdelijke mogelijkheden*: wanneer het gaat om tijdelijke effecten moet gedacht worden aan het inzetten van Amsterdamse werklozen in de bouw van kantoren, woningen en voorzieningen op de Zuidas. Omdat grote bouwprojecten openbaar aanbesteed moeten worden is het bevoordelen van regionale bouwbedrijven en het langs deze weg inzetten van lokale arbeidskrachten of zelfs werklozen geen eenvoudige opgave, maar wel één die het verdient nader bestudeerd te worden;
- *structurele mogelijkheden*: de mogelijkheid om structureel banen te scheppen ten behoeve van werklozen uit de eigen regio is in de eerste plaats afhankelijk van de mate waarin er sprake is van distributieve dan wel generatieve effecten. In het geval van extra banen voor de Amsterdamse regio is het dan zaak deze banen door de lokale bevolking te laten vervullen. Eerdere studies, die betrekking hadden op het Integraal Plan Noordrand Rotterdam, de Kop van Zuid en Amsterdam Zuidoost³⁴, hebben laten zien dat realisering van een goede aansluiting tussen vraag en aanbod zeer lastig is.

De tijdelijke mogelijkheden i.c. het inzetten van werkzoekenden bij bouwprojecten op de Zuidas zijn waarschijnlijk het meest perspectiefrijk. Bij een nadere uitwerking van de potentie van de inzet van werkzoekenden bij de realisatie van de Zuidas kan aangesloten worden op de wijze waarop bij het project Leidsche Rijn te werk is gegaan. Bij dit project zijn de volgende methoden beschouwd³⁵:

1. *bemiddeling van gekwalificeerde werkzoekenden*: dit traject mikt op de inzet bij de bouw van de Zuidas van werkzoekenden die in beginsel geen kwalificerende opleiding meer hoeven te volgen. Deze groep werkzoekenden zal naar verwachting niet groot c.q. zelfs zeer klein zijn;
2. *voortraject in combinatie met kwalificerende opleiding*: een groep werkzoekenden die groter zal zijn, betreft de groep werkzoekenden zonder gerichte en geschikte opleiding voor werk in de bouw. Met de regionale vakopleidingen en aannemers zouden afspraken gemaakt kunnen worden over de opzet van een op deze groep gericht traject waarin jongeren worden opgeleid in het kader van een beroepsbegeleidende leerweg (eventueel inclusief een daarvoor benodigd voortraject);

³⁴ Heutinck J.B.M., Homburg G.H.J. en Mevissen J.W.M., *Werkgelegenheidseffecten Integraal Plan Noordrand Rotterdam*, 1991; Van Diepen P. en Homburg G.H.J., *Een M.E.E.R. voor de Kop van Zuid: de gevolgen van stedelijke vernieuwing voor bevolking, voorzieningen, arbeidsmarkt en MKB in aangrenzende wijken*, 1993; Heutinck J.B.M. en Homburg G.H.J., *Arbeidsmarkt en werkgelegenheid in de Amsterdamse Zuidoostlob*, 1991.

³⁵ KPMG Bureau voor Economische Argumentatie, *Werkgelegenheidseffecten bouwfase Utrechts gedeelte Leidsche Rijn*, juni 1996.

3. *werkervaringstraject gevolgd door vakbekwaming 'on the job'*: een laatste groep waarop men zich kan richten, is de groep van werkzoekenden en/of schoolverlaters die wel geschikt is voor werk in de bouw, maar die niet zeer geschikt is voor het laten volgen van een beroepsbegeleidende leerweg. Voor deze groep zou een werkwijze gevolgd kunnen worden, waarbij zij vooral 'on the job' ervaringen opdoen en productief zijn.

Bijlagen bij:

Economische effecten Zuidas Amsterdam

Bijlagen

- I Literatuuroverzicht en bronnen
- II Kengetallen input/output-analyse
- III Input-outputanalyse: berekening van multipliers
- IV Raming met behulp van de input/output-tabel
- V Kaart: bereikbaarheid Zuidas per OV

I Literatuuroverzicht en bronnen

- Amtelijke kerngroep Zuidas i.o.v. Bestuurlijk Overleg Zuidas, *Masterplan Zuidas*, mei 1998;
- Armstrong H. and J. Taylor, *Regional Economics and Policy*, Philip Allan, 1987.
- Euricur/Erasmus Universiteit Rotterdam, *Binnenstadseconomie in de eenentwintigste eeuw: de toekomst van de Amsterdamse binnenstad*, mei 1999 (in opdracht van Deloitte & Touche en gemeente Amsterdam);
- Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening i.o.v. Projectbureau Zuidas, *Concept-visie Amsterdam Zuidas*, 30 maart 1999;
- Healy & Baker, *Business space across Europe*, mei 1999;
- INRO TNO, *Kantoorfunctie in AWF-programma IJ-oever*, november 1992;
- Kolpron Consultants, *Amsterdam Zuidas, positiebepaling 2e fase*, juli 1995;
- Kolpron Consultants i.o.v. Kamer van Koophandel Amsterdam, *Internationaal vestigingsklimaat regio Amsterdam 1999-2010, quick scan*, mei 1999;
- KPMG Bureau voor Economische Argumentatie i.s.m. Economisch-Technologisch Adviesbureau Strankinga, *Het economisch belang van het UCP*, december 1993;
- KPMG Bureau voor Economische Argumentatie, *Haalbaarheidsstudie en effecten Derde Haven IJmuiden*, november 1995;
- KPMG Bureau voor Economische Argumentatie, *Werkgelegenheidseffecten bouwphase Utrechts gedeelte Leidsche Rijn*, juni 1996;
- KPMG Bureau voor Economische Argumentatie i.s.m. Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam, *Economische effecten Noord-Zuidlijn*, november 1996;
- KPMG, *De kunsten gewaardeerd: de maatschappelijke en economische betekenis van de professionele kunsten voor Amsterdam*, mei 1996;
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer i.s.m. KPMG Bureau voor Economische Argumentatie, *Nieuwe Sleutelprojecten op (hoge) snelheid: identificatie en economie van de tweede generatie sleutelprojecten*, mei 1998;
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Nieuwe Sleutelprojecten: tussentijdse evaluatie*, mei 1998;
- Nagengast E.M., *Zuidas; de wording van een toplokatie voor kantoren*, 1997;
- O+S, Amsterdams Bureau voor Onderzoek en Statistiek, *Fact sheet*, januari 1999;
- Nederlands Economisch Instituut, *Toegevoegde waarde van maritieme activiteiten in Nederlandse zeehavens*, oktober 1993;
- Nederlands Economisch Instituut i.s.m. Economisch Technologisch Adviesbureau Strankinga (NEI/ETAS), *Kwantificering economische effecten Integraal Plan Noordrand Rotterdam*, februari 1999;

- Regioplan B.V. (Heutinck J.B.M., Homburg G.H.J., Mevissen J.W.M.), *Werkgelegenheidseffecten Integraal Plan Noordrand Rotterdam*, 1991;
- Regioplan B.V. (Heutinck J.B.M., Homburg G.H.J.), *Arbeidsmarkt en werkgelegenheid in de Amsterdamse Zuidoostlob*, 1991;
- Regioplan B.V. (Van Diepen P., Homburg G.H.J.), *Een M.E.E.R. voor de Kop van Zuid: de gevolgen van stedelijke vernieuwing voor bevolking, voorzieningen, arbeidsmarkt en MKB in aangrenzende wijken*, 1993;
- Rienstra S.A. (Vrije Universiteit Amsterdam, Vakgroep Ruimtelijke Economie), *Regionaal-economische effecten van de Ontwikkeling van de Zuidas*, juli 1996;
- Rijksuniversiteit Groningen i.s.m. TNO INRO (Oosterhaven c.s.), *Clusters en linkages*, juni 1999;
- Seip M., *De kern centraal: een studie naar het functioneren van binnensteden*, dissertatie Rijksuniversiteit te Groningen, april 1999.
- SEO, *Amsterdamse Economische Verkenningen, de lange termijn*, 1998;
- SEO, *Amsterdamse Economische Verkenningen, voorjaar 1999*, 1999.

II Kengetallen input/output-analyse

In de economische effectrapportage van de Noord-Zuidlijn is gebruikgemaakt van het input/output-model van de Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam (SEO). Op basis van deze effectrapportage kan een relatie worden gelegd tussen de in dit bouwproject geïnvesteerde bedragen en het tijdelijke werkgelegenheidseffect. Het blijkt dat een investering van 1 mln. gulden in de bouw van de Noord-Zuidlijn resulteert in 3,2 tot 4,0 tijdelijke banen in de ROA-regio. De door aanleg van de Noord-Zuidlijn uitgelokte investeringen in onder meer kantoren, winkels en voorzieningen leiden per 1 mln. gulden investeringen tot circa 3,3 tijdelijke banen op jaarbasis.

Jaar	bouwimpuls (investeringsbedrag, mln. hfl.)	arbeidsvolume van- wege aanleggen Noord-Zuidlijn (ba- nen) in ROA (na mul- tiplier en weglekef- fect)	factor (aantal tijdelijke banen op jaarbasis per geïnvesteerd mln. gulden)
1996	30	120	4,0
1997	30	132	4,4
1998	130	441	3,4
1999	230	773	3,4
2000	230	793	3,5
2001	230	783	3,4
2002	230	772	3,4
2003	230	761	3,3
2004	230	750	3,3
2005	230	740	3,3
			etc.
totaal	1.800		

Figure 1, bijlage II. Effect van aanleg Noord-Zuidlijn op arbeidsvolume ROA, tijdelijk effect

Deze investeringen vinden gespreid in de tijd plaats, zodat ook de werkgelegenheidseffecten gespreid optreden. Het hierboven en in de KPMG/SEO-studie gehanteerde kengetal heeft betrekking op de relatie tussen het geïnvesteerde bedrag en de werkgelegenheid in de ROA-regio ná weglekeffect en ná multiplier-effect.

Als controle van onze raming van de tijdelijke werkgelegenheidseffecten van aanleg van de Zuidas hebben wij de aldus berekende factor toegepast op de investeringsbedragen van het project Zuidas. Dit levert de hiernavolgende tabel.

	geïnvesteed bedrag (mln. hfl.)	kengetal³⁶	tijdelijk werkgele- genheidseffect, ad- ditioneel en in regio (banen)
infrastructuur e.d.	2.000	3,3	6.600
kantoren, woningen, voorzieningen e.d.	7.000	3,3	23.100
TOTAAL	9.000	3,3	29.700

Figure 2, bijlage II. Raming tijdelijke werkgelegenheidseffecen aanleg Zuidas

De resultaten komen bijna exact overeen met de raming van het tijdelijke effect in de hoofdstekst, dat gebaseerd is op afzonderlijke multipliers en wegelekeffecen.

³⁶ Berekend o.b.v. I/O-kengetallen aan de hand van de effectrapportage Noord-Zuidlijn (bron: KPMG/SEO, juni 1996)

III Input-outputanalyse: berekening van multipliers

Deze bijlage gaat in op de berekening van sectorale multipliers met behulp van de input-output-analyse. De basis van de input/output-analyse wordt gevormd door de input/output-tabel. Deze tabel is een statistische weergave van de interacties tussen de verschillende sectoren van de (regionale) economie. Deze interacties worden geconcretiseerd door gedurende een jaar de waarde in guldens van de stromen van goederen en diensten tussen de verschillende sectoren en de overige actoren in een regio in kaart te brengen. Over het algemeen zijn de op deze wijze vastgelegde relaties tussen economische sectoren opmerkelijk stabiel in de tijd.

Schematisch voorbeeld

De algemene vorm van een input/output-tabel is als volgt. Er zijn vier blokken van interrelaties.

	D	Y	O
	T	Q	
I			

Figure 1, bijlage III. Schematisch overzicht input/output-tabel

Het eerste blok (D) geeft de intermediaire leveranties, de relaties tussen de verschillende bedrijfstakken of sectoren onderling. Het tweede blok (T) wordt gevormd door de leveringen van derden aan bedrijven in de regio. Deze derden kunnen bedrijven van buiten de regio zijn (invoer), maar ook huishoudens die arbeid leveren. De kolomtotalen van deze blokken (I) geven de totale kosten van de bedrijven (*input*). Het derde blok geeft de finale leveringen van bedrijven aan bijvoorbeeld het buitenland, de overheid en de consumenten. De som van de rijen geeft de totale produktie van bedrijven (*output*). Het laatste blok (Q) geeft de primaire kosten, en tegelijkertijd de finale bestedingen van bedrij-

ven en andere actoren. Dit laatste blok is voor input/output-analyse niet van belang, zodat hier verder niet op zal worden ingegaan.

Concreet voorbeeld

Aan de hand van een concreet voorbeeld zullen wij hieronder de werking van de input/output-tabel en de berekening van multipliers verder illustreren.

	Bouw	Rest	Uitvoer	Consumptie	Output
Bouw	24	18	4	59	105
Rest	32	376	298	472	1177
Invoer	13	163			
Lonen en TW	35	621			
Input	105	1177			

Figure 2, bijlage III. Concreet voorbeeld van een geaggregeerde nationale input/output-tabel (CBS, 1997)

Bovenstaande input/output-tabel is een sterk ingedikte versie van de input/output-tabel voor Nederland in 1997 van het CBS. De tabel onderscheidt bijvoorbeeld slechts twee sectoren, de bouw en de verzameling overige sectoren (industrie, diensten, landbouw). De werking van de tabel kan eenvoudig worden toegelicht aan de hand van een cijfervoorbeeld. Uit de tabel blijkt dat de bouwsector voor 24 miljard aan zichzelf levert en voor ruim 17 miljard aan de overige sectoren. Daarnaast wordt voor 3 miljard uitgevoerd en voor 100 miljard geleverd aan consumenten (waaronder de overheid). De totale output van de bouwsector bedraagt bijna 147 miljard. De bouw ontvangt 32 miljard van de overige sectoren aan intermediaire leveringen, importeert voor 13 miljard en de som van de toegevoegde waarde en lookosten bedraagt zo'n 35 miljard.

Met behulp van deze tabel kunnen we - onder de veronderstelling dat deze relaties in de tijd redelijk constant zijn - nagaan hoe een bestedingsimpuls in een bepaalde sector, bijvoorbeeld de bouw, doorwerkt op andere sectoren, en via deze andere sectoren weer op de bouw zelf. Een produktiehoging in de bouw heeft immers zowel invloed op de bouw, als op de overige sectoren omdat de bouw afnemer is van goederen en diensten uit deze sectoren. Via de hierdoor verhoogde bestedingen van de overige sectoren keert een klein deel van de impuls weer terug bij de bouwsector omdat de overige sectoren weer produkten van de bouw afnemen. Om deze doorwerkingen te berekenen kan het blok van de intermediaire leveringen het eenvoudigst worden omgezet in fracties van de totale input (kolomtotalen):

	Bouw	Rest
Bouw	0,23	0,02
Rest	0,30	0,32

Figure 3, bijlage III. Matrix van technische coëfficiënten

De getallen in dit blok (matrix A) zijn de *directe* input- of technische coëfficiënten. Voor iedere 10 gulden productie in de bouwsector wordt fl. 2,30 uit de eigen sector betrokken en fl. 3,00 uit de overige sectoren. Voor de overige sectoren geldt dat voor iedere gulden 0,20 uit de bouw, en fl. 3,20 uit de eigen sector wordt betrokken. Ook voor de *directe* leveringen zijn weer intermediaire leveringen nodig. Van de fl. 3,00 productie uit de overige sectoren geldt namelijk weer dat $0,02 \cdot 3,00 = 0,06$ afkomstig is uit de bouwsector en $0,32 \cdot 3,00 = 0,96$ weer van de overige sectoren zelf. Dit zijn de indirecte of tweede orde effecten van de bestedingsimpuls. Schematisch kan de doorwerking van een bestedingsimpuls van fl. 10 in de bouw als volgt worden weergegeven.

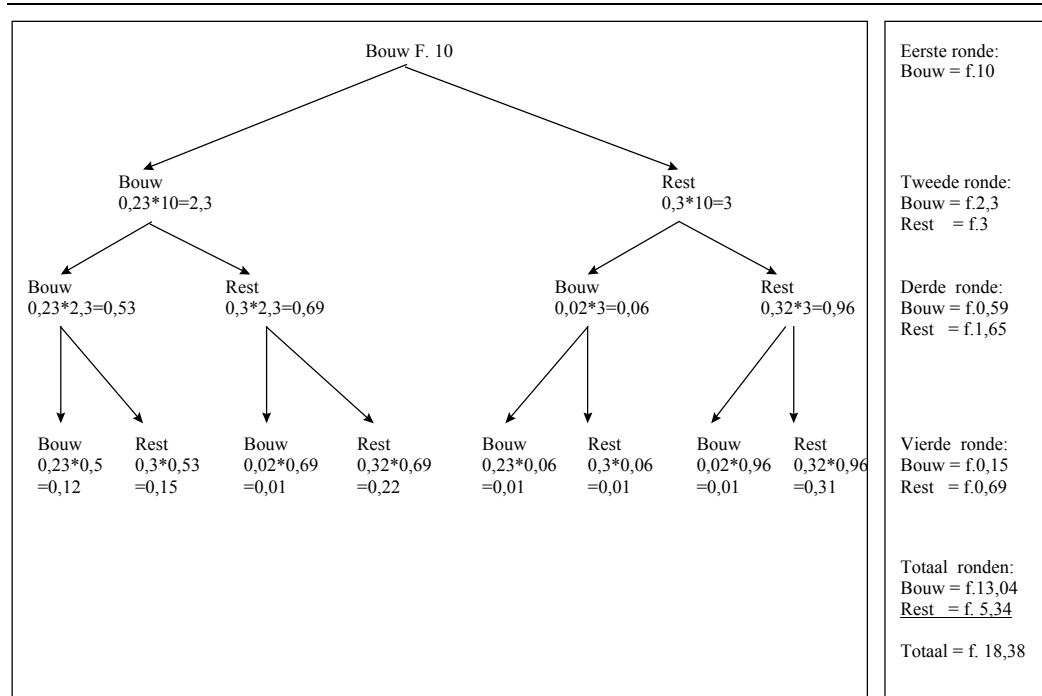


Figure 4, bijlage III. Schematisch overzicht berekening indirecte bestedingseffecten

Op deze wijze kan de doorwerking van de bestedingsimpuls in de bouwsector tot in het oneindige worden doorgerekend. Iedere ronde worden de effecten echter kleiner, zodat het op den duur niet zinnig is om verder door te rekenen.³⁷ Zoals blijkt uit de figuur is de som van de effecten van de eerste tot en met de vierde ronde gelijk aan fl. 18,38 voor een initiële bestedingsimpuls van fl. 10 in de bouwsector. Met behulp van dit bedrag kunnen we nu de *multiplier* voor de bouwsector berekenen. De multiplier is gelijk aan het totale (directe en indirecte) effect van een impuls ten opzichte van de omvang van de impuls (het directe effect):

$$\text{Multiplier} = [\text{direct} + \text{indirect effect}] / [\text{direct effect}] = \text{fl.}18,38 / \text{fl.} 10 = 1,84$$

De multiplier van de bouwsector bedraagt derhalve 1,84 na vier ronden. Wordt de formule uit voetnoot 1 gebruikt en ook de ronden 5 en verder meegenomen dan resulteert de volgende matrix B van gecumuleerde input-coëfficiënten:

	Bouw	Rest
Bouw	1,31	0,03
Rest	0,58	1,48
Multiplier	1,89	1,51

Figure 5, bijlage III. Matrix van gecumuleerde technische coëfficiënten

Uiteindelijk neemt de multiplier voor de bouwsector nog toe tot 1,89; het effect van het doorrekenen na de eerste vier ronden is dus inderdaad beperkt. De multiplier voor de overige sectoren tezamen bedraagt 1,51. Deze multipliers geven aan wat het *indirecte* effect van een besteding in een bepaalde sector is als gevolg van *backward linkages* van deze sector met andere sectoren in de economie.

³⁷ In werkelijkheid kan de “oneindige” doorrekening met behulp van matrixcalculatie eenvoudig worden gerealiseerd. In feite is het totale effect van de bestedingsimpuls gelijk aan de som van de reeks van matrixvermenigvuldigingen:
 $I + A + A^2 + A^3 + \dots + A^n = (I - A)^{-1} = B.$

IV Raming met behulp van de input/output-tabel

Met behulp van een input/output-tabel voor de regio Amsterdam en omstreken voor 1996 (SEO, 1998) kunnen de achterwaartse productie en bestedingseffecten van aanleg en exploitatie van kantoren aan de Zuidas worden berekend. Door de extra bestedingen in verband met de investering en de extra productie in de kantoren aan de Zuidas als impuls in de tabel in te voeren kunnen directe en indirecte effecten op bestedingen en productie in de regio Amsterdam worden bepaald. Vervolgens kunnen de aldus resulterende productieverhogingen worden vertaald naar werkgelegenheidseffecten voor verschillende opleidingsniveaus, met behulp van informatie over bruto productie per werknemer in de verschillende sectoren (CBS, NR 1997) en gegevens over de opleidingsverdeling van de werkgelegenheid per sector (CBS, EBB 1998).

In onderstaande tabel is een korte samenvatting gegeven van de effecten als met een dergelijk (recursief) input-outputmodel wordt gerekend.

	BESTEDINGSEFFECTEN				PRODUCTIE	WERKGELEGENHEID				
	DIRECT	INDIRECT		TOTAAL	A'DAM	TOTAAL	A'DAM	OPLEIDINGSNIVEAU		
	[1]	Toeleverancier [2]	Consumptie [3]	BESTEDING [4] = [1]+[2]+[3]	[5]	[6]	[7] = [7a]+[7b]+[7c] [1]	Laag [7a]	Middel [7b]	Hoog [7c]
	<i>min. gulden</i>				<i>min. gulden</i>	<i>Werkzame personen</i>				
TIJDELIJK	9.000	4.100	800	13.800	6.400	29.500	17.000	6.900	8.200	1.900
STRUCTUREEL	0	1.200	500	1.700	3.600	27.500	17.600	3.200	7.300	7.100

Figure 1, bijlage III. Samenvatting

De **tijdelijke**, directe, extra bestedingen in de bouwsector bedragen in totaal 9 miljard gulden. Via de intermediaire leveranties en de consumptie zijn er forse indirecte bestedingseffecten, zodat het totale bestedingseffect uiteindelijk bijna 14 miljard gulden bedraagt. Een groot deel van deze bestedingen lekt echter weg naar bedrijven buiten de regio; in de bouw verdwijnt circa 50%³⁸ van de directe impuls naar bouwbedrijven buiten Amsterdam. Ook voor andere sectoren geldt dat een deel van de (indirecte) impuls weglekt naar bedrijven buiten de regio. Per saldo wordt 6,4 miljard van de extra bestedingen geproduceerd in Amsterdam zelf. Het grootste deel hiervan wordt uiteraard geproduceerd in de bouwsector, maar de industrie, de financiële diensten, groothandel en transport

³⁸ Volgens de originele io-tabel is dit zelfs 68%. Deze productie en werkgelegenheidseffecten worden dan echter dermate gering dat zij niet langer corresponderen met eerdere berekeningen van SEO (bijvoorbeeld Noord-Zuidlijn). Derhalve is de coëfficiënt in de io-tabel zodanig aangepast dat gemiddeld met 55% wordt gerekend (zie bijvoorbeeld EER van UCP en Noord-Zuidlijn).

profiteren duidelijk van de achterwaartse effecten. De extra productie van 6,4 miljard leidt tot een tijdelijke toename van de werkgelegenheid in Amsterdam van in totaal bijna 30.000 arbeidsplaatsen. Circa 40% hiervan is inkomende pendel, afkomstig van buiten de regio Amsterdam. Per saldo resulteren zo'n 17.000 banen voor Amsterdammers. Een relatief groot deel hiervan (een derde) valt toe aan laag opgeleiden.

De **structurele**, directe effecten van de aanleg van de Zuidas grijpen primair aan bij de productie; de nieuwe werklokaties aan de Zuidas bieden immers ruimte voor additionele productie. Als het aantal vierkante meters wordt omgerekend naar werklokaties in de financiële dienstverlening en de commerciële dienstverlening en vervolgens wordt vermenigvuldigd met de bruto productie per werknemer in deze sectoren resulteert een totale structurele impuls van 6,6 miljard op jaarbasis (6,3 in FD en 0,3 in CD). Op basis van de gegevens van Boer Hartog Hooft gaan wij ervan uit dat slechts 40% van deze productie, 2,7 miljard nieuw (additioneel) is voor de regio Amsterdam. De directe, structurele impuls voor de regio Amsterdam bedraagt derhalve 2,7 miljard.

Door de indirecte achterwaartse effecten, die deels via de bestedingen lopen, neemt deze impuls uiteindelijk met 33% toe tot 3,6 miljard, hetgeen zichtbaar is in de tabel. Dit is het totale effect op de productie in Amsterdam. In totaal correspondeert dit met bijna 28.000 werkzame personen op jaarbasis. Wederom is 40% hiervan afkomstig van buiten Amsterdam. De opleidingsverdeling van de resterende 17.000 Amsterdammers wijkt aanzienlijk af van die van de tijdelijke impuls: in plaats van relatief veel laag en middelbaar opgeleiden in de bouwsector worden op structurele basis met name hoog en middelbaar opgeleiden voor de financiële dienstverlening gevraagd.

Concluderend blijken de effecten die geraamd zijn op basis van de input/output-tabel per saldo redelijk nauwkeurig overeen te komen met de effecten zoals zij in de hoofdtekst berekend zijn met behulp van multipliers en in bijlage II met behulp van kengetallen.

V Kaart: bereikbaarheid Zuidas per OV