

NRC 23.5.2013.
Eppo König.

Rotterdam is verslaafd aan bouwen en wordt een spookstad, zeggen critici zoals hoogleraar Wouter Vanstiphout. Nee, zegt wethouder Hamit Karakus: Rotterdam moet bouwen om te groeien.

De stad die nooit af komt, is zichzelf kapot aan het heien. Rotterdam blijft maar vastgoed uit de grond stampen, terwijl de leegstand van kantoren en winkels groeit. De stad die altijd hoger, groter en moderner dan de rest wil zijn, verandert langzaam in een spookstad.

Dat schrikbeeld schetste Wouter Vanstiphout, hoogleraar aan de faculteit bouwkunde in Delft, eergisteravond tijdens het debat *De Bouwbubbel van Rotterdam* in de Arminiuskerk. De stad identificeert zich nog steeds met wederopbouwheroïek, zei hij. De oorlog is nooit ver in discussies - en al helemaal niet in Rotterdam.

Ruim zestig jaar na het bombardement staat het stadshart nog altijd in de steigers. Bij het nieuwe station komt de 120 meter hoge *First Rotterdam* en staat net het golvende complex Calypso. De U-vormige Markthal en de 'Kubus van (Rem) Koolhaas' moeten een shopmekka worden. Naast de Erasmusbrug verrijst een andere Koolhaas: De Rotterdam, het grootste gebouw van Nederland.

Het is een gevecht tegen de crisis. Calypso ging vóór oplevering al failliet en is nu voor de helft gevuld. Winkeliers op de Nieuwe Binnenweg en de Lijnbaan vrezen dat nieuw winkelgebied hen uit de markt drukt. Het gebied tussen het station en Hofplein moest een zakencentrum worden, maar kent de hoogste leegstand van de stad. De Rotterdam kon er alleen komen, omdat de gemeente een kwart (40.000 m²) huurt en vult met ambtenaren die nu in de markante witte torens aan het Marconiplein werken.

In Rotterdam staat een op de zes kantoren leeg, net zoals in heel Nederland. In Rotterdam stond eind vorig jaar 16 procent van de kantooruimte leeg, volgens cijfers van

Het aanbod van grotere kantoren is in Rotterdam (862.000 m²) kleiner dan in Den Haag (895.000 m²), volgens cijfers van vastgoedadviseur Dynamis. Ofwel: de leegstand in Rotterdam is zowel absoluut als relatief aan de hoge kant.

Landelijk steeg de leegstand vorig jaar tot bijna 15 procent. Iedere regio en gemeente heeft specifieke problemen met leegstand. Waar Rotterdam mee kampt, is dat het als economische metropool toch moeite heeft bekende (inter)nationale merken aan te trekken en vast te houden. Ook deze krant verhuisde naar Amsterdam, was het verwijt tijdens het bouwdebat.

Bouwt Rotterdam meer dan de rest? In de periode 2008-2010 niet, blijkt uit het jaarrapport van Dynamis. In deze drie crisisjaren was de stijging in het aanbod van nieuwbouwkantoren gemiddeld nog geen 4 procent per jaar, tegenover 10 procent in Den Haag. Maar in 2011 (peildatum 1 januari 2012) steeg het aanbod van nieuwe kantoorruimte met maar liefst 11 procent in Rotterdam, met name door De Rotterdam van Koolhaas. In 2012 duikelt het cijfer echter weer naar 2 procent.

Het is „bouwlust”, zei Vanstiphout tegen zijn discussiepartner Hamit Karakus, de PvdA-wethouder voor wonen, ruimtelijke ordening, vastgoed en stedelijke economie. Karakus komt zelf uit de vastgoedwereld en was tussen 1998 en 2006 vice-directeur van het inmiddels omgevallen makelaarskantoor Atta.

De hoogleraar uitte al eerder kritiek op de wethouder in het satirische VPRO-programma *De Slag om Nederland*. De bedoeling van het debat van eergisteravond, georganiseerd door architectuurcentrum AIR en Arminius, was om de twee eens letterlijk tegenover elkaar te zetten.

Vanstiphout slaagde erin om Karakus opnieuw te framen als een wethouder met „een dubbele pet”. Hij zag Karakus in een glossy vastgoedmagazine staan en vroeg zich toch af: is dit iemand die alle private investeringen gelijk behandelt of „een ondernemende politicus” die „onderdeel is geworden van het systeem”? „Het publieke belang” van nieuwe bouwsels is „nauwelijks verdedigbaar”, volgens Vanstiphout. Het nieuwe werken en het nieuwe winkelen gebeurt thuis, online.

Karakus zette zijn voorkomende glimlach op en verdedigde kalm zijn „als het waait, moet je geen beschutting zoeken, maar windmolens bouwen”-beleid. Rotterdam wil meer bewoners, bezoekers en banen op de Kop van Zuid, in de binnenstad en in het beoogde zakencentrum. Om mensen met hogere inkomens vast te houden en aan te trekken zijn nieuwe woningen nodig. En bedrijven die willen verhuizen, hou je niet tegen, maar kun je beter helpen.

En toen kreeg het debat een hoog welles/nietes-gehalte. De hoogleraar verweet de gemeente voor projectontwikkelaar te spelen. De wethouder wilde faciliteren en investeren geen ontwikkelen noemen. De hoogleraar zag een levensgroot risico in de

De hoogleraar zag een levensgroot risico in de leegstand. De wethouder benadrukte dat 150.000 m2 aan leegstaande kantoorruimte in anderhalf jaar tijd al was omgebouwd tot wat anders.

Dat Rotterdam een probleem heeft, constateert de gemeente overigens zelf in een rapport over werklocaties in de periode 2012-2017. De dienst stadsontwikkeling zegt dat het „overaanbod” van kantoren „veel te groot” is en dat er sprake is van „oplopende structurele leegstand.”

