

*ICT en Vastgoed**

Na de hype in het jaar 2000 zakt de E-commerce in 2001 als een baksteen weg. De opgezwollen beurskoersen kelderen en bedrijven gaan failliet. Zakendoen via het internet kent kennelijk meer beperkingen dan velen dachten. Via de grove associaties waartoe het menselijk brein geneigd is zullen velen nu ook denken dat het met de invloed van de moderne informatie- en communicatietechnologie op de samenleving dan verder wel mee zal vallen. Idem dito met de ruimtelijke aspecten daarvan. Maar dat zit nog. De moderne vormen van communicatie tussen bedrijven en hun klanten en tussen bedrijven onderling groeien heus wel door, ook nu degenen die er snel rijk van dachten te worden wegvallen. Persoonlijk denk ik dat op het gebied van de B2B relaties meer effecten, en vooral ook meer ruimtelijke effecten zullen optreden dan via de B2C relaties. Bij B2C gaat het om gewone winkels versus E-tailers. Het is een taaie strijd. Al sinds het begin van de jaren tachtig wordt getracht consumenten elektronisch te laten winkelen, maar dat lukt maar moeizaam. Als het doorzet zullen de effecten op termijn voor de winkelsector groot zijn, in het bijzonder de locatie-effecten. De al ingezette trend naar perifere (goedkope, goed bereikbare) locaties wordt natuurlijk versterkt, maar anderszins is ook een heropleving van de buurtwinkels te verwachten. Wijk- en stadsdeelcentra krijgen het moeilijk: daar verkoopt men veel goederen waar ook de E-tailers sterk in zijn.

En hoe gaat het op de kantorenmarkt? De grote vlucht van het telewerken is uitgebleven en komt waarschijnlijk ook niet meer. Er wordt om meer flexibele kantoorconcepten gevraagd, maar van een algemene afname in de vraag is geen sprake, noch van een duidelijke verschuiving van de Randstad naar perifere (goedkopere) vestigingsplaatsen. Beschikbaarheid van ICT voorzieningen stijgt op de lijst van vestigingsfactoren, maar het klinkt vaak wat plichtmatig. Het is er, dus wil je het. Maar het is overal beschikbaar, en dus beïnvloedt het de locatiekeuze niet. Of toch wel? De ICT sector zelf toont een opmerkelijk ruimtelijke concentratie in en rond Amsterdam, waar ook één van de grote knooppunten in het Europese (glasvezel)kabelnetwerk zit. Sommige onderzoekers zien hier een relatie tussen: er zijn ICT bedrijven die zoveel communicatiecapaciteit nodig hebben dat ze letterlijk vlak bij de elektronische snelweg moeten zitten. Andere rapporteurs melden dat de concentratie is terug te voeren tot het bekende kuddegedrag van ondernemers. De leiders van de kudde, zoals Cisco, zijn in Amsterdam neergestreken, dus wil iedereen daar zitten. Een plaats als Groningen kan het dan wel vergeten. Of toch niet? Door de trans-Atlantische kabel van Tycom die in de Eemshaven aanlandt wordt Groningen naast Amsterdam een tweede Europees kabelknooppunt en kan zijn ambitie van ICT stad volop uitleven. Maar alleen als de kabel inderdaad een harde vestigingsplaatsfactor zou zijn, wat nog niet echt bewezen is en voor de overgrote meerderheid van de ICT sector ook wel niet te bewijzen zal zijn.

Tenslotte kan men zich afvragen of na de winkels en de kantoren ook het bedrijfsmatig vastgoed nog invloed van de ICT ontwikkelingen zal ondergaan. Bedrijfsterreinen dus, en de daarop gevestigde productie en distributiebedrijven. Ook hier zal de ICT ontwikkeling een ruimtelijke impact kunnen hebben, met name op de routing van in- en outputs, en in verband daarmee ook op de locatiekeuze. Achtergrond hiervan is toch weer de door velen reeds afgeschreven E-commerce, maar dan het B2B segment daarvan. Weliswaar heeft de publieke aandacht zich vooral gericht op de B2C, de communicatie van bedrijven met de finale consument, omdat hier de eerste marktdoorbraken ontstonden, bij de verkoop van

boeken, cd's, sportartikelen en reizen. Maar inmiddels is ook een doorbraak gaande aan de inkoopkant van het bedrijfsleven. Branchewijs - bijvoorbeeld in de automobielsector, de vliegtuigbouw, de chemie, en tussen de grote spelers in de food-sector - zijn recentelijk mondiale afspraken gemaakt tussen bedrijven over de bouw van speciale websites waarover het business-to-business (B2B) verkeer moet gaan verlopen, met als doel inkooprijzen en opslagkosten verder te drukken. Dit roept grote vragen op over de toekomst van de groothandel en de transportsector, die zich hierbij moeten aanpassen. Welke resultaten zullen deze aanpassingen hebben voor de fysieke vervoersstromen, en de bedrijfslocaties van waaruit die stromen worden geacommodeerd? Met name de planning van centra voor opslag en distributie lijkt aan een heroverweging toe, maar het is nog volstrekt onduidelijk in welke richting die moet worden gezocht. Zal er in de distributiesector een nieuwe fijnmazige netwerkstructuur ontstaan met relatief veel kleinschalige knooppunten, of gaat het juist naar een geconcentreerde structuur, waarin een beperkt aantal "compact valleys" met functioneel gerelateerde activiteiten op korte afstand van elkaar gelegen zijn?

Voor de planning van bedrijfslocaties en infrastructuur zijn dit klemmende maar zeer belangrijke vragen. De faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de RUG participeert, samen met de Economische faculteit van de RUG, de universiteit van Twente, het onderzoeksinstituut TNO/INRO en een aantal grote bedrijvenparken op dit moment in een door het Ministerie van Economische Zaken gefinancierd onderzoekproject dat hierin meer duidelijkheid moet brengen. Er valt nog veel te ontdekken, ook of misschien wel juist nu de groei van de E-commerce lijkt te stagneren en men geneigd is de impact van ICT op de ruimtelijke inrichting van het land te onderschatten. Verstandig omgaan met ruimtelijke investeringen vereist juist in het E-tijdperk nieuwe kennis van zaken, ruimtelijk georiënteerde kennis van zaken! Het vraagt om nieuwe discussies, en een congres van jonge geografen en planologen lijkt mij een prima platform om die discussie aan te gaan.

Prof.dr. P.H. Pellenbarg
Hoogleraar economische geografie RUGroningen

* dit artikel is gepubliceerd als:

PELLENBARG, P.H. (2001) **ICT en Vastgoed**. In: Real E-state, de ruimtelijke gevolgen van de nieuwe economie op de vastgoedmarkt. FRW/RUG, Groningen, p. 8-9
