Gemeente Amsterdam

Kantorenplan 2019-2026

Toekomstbestendige kantoren voor de vraag van vandaag en morgen



24 september 2019

Samenvatting

De krapte op de kantorenmarkt is zichtbaar: de leegstand daalt hard, de huurprijzen stijgen, terwijl nieuwe en groeiende ondernemingen lastig geschikte kantoorruimte vinden. De krapte is dus kwantitatief en kwalitatief van aard, en bovendien urgent.

De kantorenleegstand is in korte tijd hard gedaald, van 18% in 2015 naar **9% in januari 2019**, dit als gevolg van transformatie, weinig nieuwbouw en een constant groeiende economie. De focus ligt nu op een gezonde kantorenmarkt met gemengde woon-werkmilieus. Voor de periode tot en met 2022 komt er voldoende kantoorruimte bij, al voldoet dit niet aan de directe vraag naar kwalitatieve kantoren op goed bereikbare locaties voldoen. Om in de periode 2023-2026 voldoende kantoorruimte op te leveren, is het nodig om vanaf nu te sturen op de start van kantoorontwikkelingen nodig.

De opkomst en groei van de kenniseconomie gedijt op locaties in de nabijheid van stedelijke voorzieningen met goede OV- en fietsbereikbaarheid op OV-knooppunten voor werknemers uit de metropool en daarbuiten. Voor ondernemingen is het momenteel lastig om passende kantoorruimte te vinden, door de beperkte beschikbaarheid en de veranderende behoefte naar type kantoor. Ondernemingen zoeken kantoorruimte in gemengde woonwerkmilieus en op goed bereikbare OV knooppunten. Deze nieuwe vestigingsbehoefte verklaart de huidige paradox op de Amsterdamse kantoormarkt: enerzijds staan er nog steeds kantoren leeg, maar anderzijds is er schaarste aan kantoorruimte op goede locaties. In de regio is de kantorenleegstand hoger, maar ook hier voldoet het aanbod vaak niet aan de kwalitatieve vraag. Het doorzetten van de groei van de werkgelegenheid in Amsterdam met 2% per jaar de afgelopen 20 jaar, leidt tot een netto uitbreidingsvraag van **125.000 m²** BVO kantoorruimte.

De verwachte opleveringen en onttrekkingen zien er voor Amsterdam als volgt uit:

Kantoorontwikkelingen (m² BVO)[1]	2019-2022	2023-2026
Oplevering	810.000 m²	610.000 m²
Onttrekking	305.000 m²	50.000 m²

Nieuwe kantoren worden bij voorkeur op goed OV-bereikbare locaties gebouwd. Het aandeel van de gemeentelijke gronduitgifte op het totaal aan kantoorontwikkelingen is beperkt. Veel ontwikkelingen op OV-knooppunten zitten bij grondeigenaren en erfpachters met herontwikkel- of uitbreidingspotentieel. Deze marktpartijen zijn cruciaal voor de

[1] De getallen zijn gebaseerd op de huidige kantoorontwikkelingen geïnitieerd door de markt en de gemeente, mogelijk kunnen er plannen bijkomen of afvallen.

transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw van kantoren en wonen. Bijvoorbeeld in de gebieden: Arenapoort, Amstel III en Sloterdijk Centrum. Zonder deze ontwikkelingen kunnen deze gebieden zich niet tot de gewenste woon-werkwijken ontwikkelen. Daarnaast zet de gemeente in op toekomstbestendige kantoren; op goed OV-bereikbare plekken in een gemengd woonwerkmilieu én met de ambities voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad.

Het doel van het kantorenplan 2019-2026 is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt, waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m^2 kantoor per jaar. Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- Meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- Toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- Realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

Om te komen tot een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt worden de volgende voorstellen gedaan:

1. Bouwen voor de vraag:
   - door gemeentelijke tenders én stimuleren en faciliteren van marktpartijen met posities om jaarlijks gemiddeld 125.000 m^2 aan de kantorenvoorraad toe te voegen;
   - door behoud van kantoren op gebouw- of locatieniveau in het stedelijk milieu;
   - door tegengaan van leegstand en door te sturen op een gezonde kantorenmarkt.
2. Faciliteren van de eindgebruikers:
   - door de gewenste klant op zoek naar kantoorruimte te faciliteren in Amsterdam en in de regio;
   - door de inzet van de hardheidsclausule uit het selectiebeleid voor internationale en snel groeiende ondernemingen met economische en/of maatschappelijke meerwaarde;
   - door de eindgebruiker in de tenders op Zuidas los te laten.
3. Toekomstbestendige en duurzame kantoren:
   - door kantoren te ontwikkelingen op goed OV-bereikbare plekken;
   - door inzet op de duurzaamheidsambities bij gronduitgifte, transformatie en herontwikkeling;
   - door handhaving van wet- en regelgeving op de bestaande kantorenvoorraad;
4. Samenwerking met de regio:
   - door met de regio te onderzoeken hoe in de vraag naar kantoren kan worden voorzien.
5. Monitoring:
   - door regie op de kantoorontwikkelingen en een frictieleegstand van 8%, daarmee toekomstige leegstand te voorkomen.

Inhoudsopgave

Samenvatting **2**

1 Inleiding **5**
1.1 Kantorenstrategie 2017 5
1.2 Kantorenplan 2019-2026 6

2 Krapte op de kantorenmarkt **7**
2.1 Uitbreidingsvraag 7
2.2 Kantoormilieus 8
2.3 Zuidas 10
2.4 Kantoorontwikkelingen 10
2.5 Kansen voor de regio 13
2.6 Toekomst voor kantoormilieus 13

3 Toekomstbestendige kantoren **16**
3.1 Vestigingsklimaat en mobiliteit 16
3.2 Duurzaamheidsambities voor Amsterdam 17
3.3 Verduurzaming bestaande bouw 18

4 Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden **20**
4.1 Verdichting stad, afweging tussen functies 20
4.2 Afhankelijkheid marktpartijen 21
4.3 Transformatie en herontwikkeling 21
4.4 Selectiebeleid (hardheidsclausule) 22
4.5 Luchthavenindelingbesluit in relatie tot hoogbouw 23
4.6 Procedures: korter, simpeler en zorgvuldig 23

5 Voorstellen **25**
5.1 Bouwen voor de vraag 25
5.2 Faciliteren van eindgebruikers 26
5.3 Sturen op toekomstbestendige kantoren 27
5.4 Samenwerking met de regio 28
5.5 Monitor kantoren 28

Bijlage: Ruimtelijke verkenning **29**
Centrum 29
Zuidas 29
Zuidoost 30
Oost 31
Noord ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
West en Nieuw West 33
Regio ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

1 Inleiding

Het aanbod van geschikte en duurzame kantoorruimte vooral op goed bereikbare OV-knooppunten neemt sterker af dan verwacht. In de periode 2005 tot 2015 kende Amsterdam nog een grote kantorenleegstand. De kantorenleegstand is sindsdien sterk gedaald tot 8,8%[2]; als gevolg van transformatie, weinig nieuwbouw en een constant groeiende economie. De behoefte aan kantoren neemt weer toe. Kwantitatief gaat het om een netto uitbreidingsvraag van 125.000 m^2 aan kantoren per jaar. Voor de komende periode tot en met 2022 wordt voldoende kantoor in aanbouw genomen om te voldoen aan deze uitbreidingsvraag. Tegelijkertijd zijn er signalen uit de markt van ondernemingen die kantoorruimte zoeken en niet per direct kunnen worden geaccommodeerd. Voor de periode 2023 - 2026 is het nodig dat kantoorontwikkelingen nu starten om aan de uitbreidingsvraag invulling te geven. Met de monitor wordt in deze kantoorontwikkelingen inzicht gegeven.

1.1 Kantorenstrategie 2017

In de kantorenstrategie 2017[3] van 6 december 2017 was al duidelijk dat er meer ruimte voor kantoren nodig was. Door de gemeenteraad zijn de volgende voorstellen vastgesteld:

1. De huidige planvoorraad van 970.000 m² flexibel inzetten waar op korte termijn (tot en met 2020) nieuwe kantoren zijn gewenst, te weten Zuidas, Arenapoort, Amstelstation, Lelylaan, Houthaven, Oostenburg en Noordelijke IJ-oever.
2. Amsterdam gaat door met de transformatie van de monofunctionele kantoorlocaties Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk naar aantrekkelijke, gemengde woon-werkgebieden in de stad. Sloterdijk is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Haven Stad.
3. Amsterdam verkent waar vanaf 2020 nieuwe, gemengde gebiedsontwikkeling mogelijk is.
4. Bij alle grote gebiedsontwikkelingen zoals Sluisbuurt, CAN gebied, Centrumeiland en K-buurt wordt een gemengd woon-werkmilieu gecreëerd met ruimte voor voorzieningen waaronder kantoren.

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2018 staat een nieuwe kantorenstrategie genoemd, waarmee het bestuur inzet op meer, sneller en toekomstbestendige kantoren. Door in te zetten op meer kantoorontwikkelingen wordt met het kantorenplan 2019-2026 aan het

[2] Kantorenmonitor BV, januari 2019

[3] Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2017

coalitieakkoord invulling gegeven. De planvoorraad[4] van circa 1 miljoen m² en de voorstellen uit de kantorenstrategie 2017 bieden voldoende mogelijkheden voor de huidige vraag.

1.2 Kantorenplan 2019-2026

Met de kantorenstrategie 2017 is voldoende ruimte voor tenders en kantoorontwikkelingen op de juiste plekken in de stad mogelijk gemaakt. Echter de beschikbare gemeentelijke grond op OV-knooppunten is schaars. Als gevolg daarvan is de gemeente voor kantoorontwikkelingen in veel gevallen afhankelijk van marktpartijen met een grond- of erfpachtpositie, die mogelijkheden hebben voor transformatie, herontwikkeling en/of uitbreiding van kantoren. De behoefte aan kantoorruimte blijft hoog en het einde van de vraag naar vooral duurzame en goed OV-bereikbare kantoren is nog niet in zicht. Dit vraagt extra regie op het realiseren van nieuwe kantoren.

Het doel van het kantorenplan 2019-2026 is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoor per jaar. Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- Meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- Toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- Realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

Het kantorenplan 2019-2026 sluit aan op de kantorenstrategie 2017, de Economie van Morgen (de ruimtelijk economische visie van Amsterdam, 2017) en de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2019). Daarnaast werkt Amsterdam aan een nieuwe omgevingsvisie waarin de strategische en integrale langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving wordt opgenomen. Deze gaat de huidige structuurvisie 'Economisch Sterk en Duurzaam' op termijn vervangen.

Het concept Kantorenplan 2019-2026 is in april en mei 2019 breed verspreid onder buurgemeenten, marktpartijen en andere belanghebbenden om reacties op te halen. Daarnaast heeft de wethouder Economische Zaken een bijeenkomst met ontwikkelaars en beleggers gehad over de kantoorontwikkelingen in Amsterdam. Naar aanleiding van de consultatie is het kantorenplan aangevuld en aangescherpt

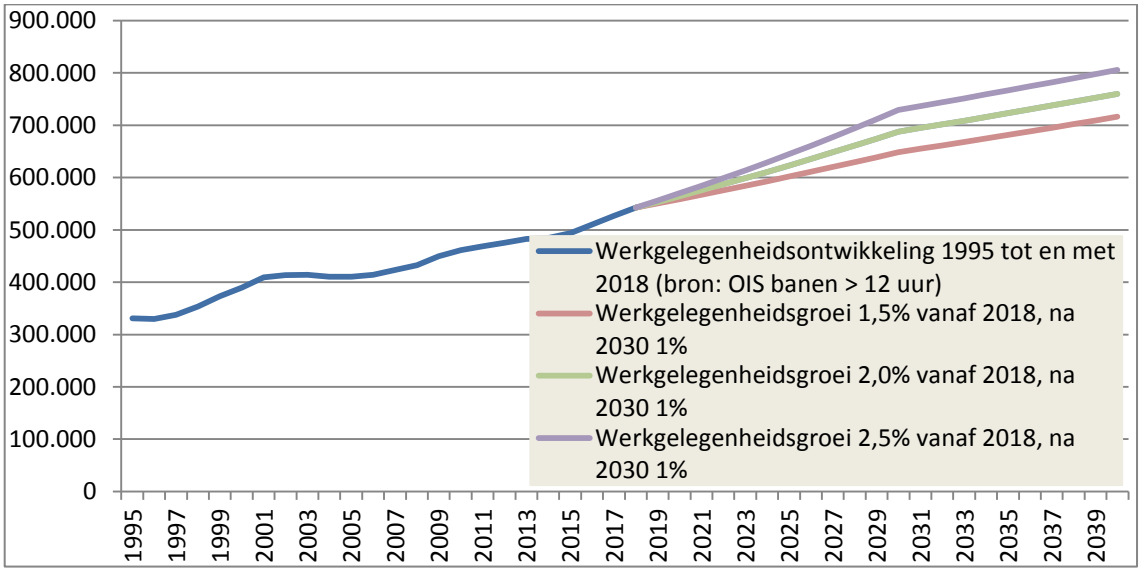
[4] Kantorenstrategie 2017, peildatum december 2017

2 Krapte op de kantorenmarkt

Door de krapte op de kantorenmarkt kan de directe behoefte van nieuwe en gevestigde ondernemingen die huisvesting zoeken, steeds lastiger worden ingevuld, met als gevolg een minder aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het doorzetten van de groei van de werkgelegenheid leidt in deze periode met schaarste op de kantorenmarkt tot een netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² per jaar in Amsterdam. Realisatie van deze kwantitatieve opgave kan bijdragen aan de kwaliteit en duurzaamheid van Amsterdam, omdat er vooral vraag is naar goed OV-bereikbare en duurzame kantoren in gemengde woon-werkmilieus.

2.1 Uitbreidingsvraag

De netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoor per jaar is een prognose op basis van de groei van de werkgelegenheid van de afgelopen 20 jaar. De netto uitbreidingsvraag is exclusief de kantoren die door transformatie worden onttrokken en door nieuw kantoor moeten worden gecompenseerd. De netto uitbreidingsvraag in Amsterdam maakt onderdeel uit van de behoefteraming in de regio die in opdracht van het Platform Bedrijven en Kantoren (PlaBeKa) is uitgevoerd. Naast formele kantoorlocaties is er een sterke vraag naar kleinere kantoorruimtes in gemengde en informele milieus. Deze netto uitbreidingsvraag wordt onderschreven door de prognoses en behoefte ramingen van STEC[5]-groep en CBRE[6].



Tabel 1: Werkgelegenheidsontwikkeling, bron OIS

[5] STEC-groep, Behoefteraming kantoorruimte Amsterdam, 19 februari 2019
[6] CBRE, Marktverkenning kantoren, 8 maart 2019

Sinds 1995 is er een structurele groei van 2% werkgelegenheid per jaar, waarvan meer dan de helft in kantoorhoudende bedrijvigheid. Deze omvangrijke groei van werkgelegenheid in Amsterdam hangt samen met de ontwikkeling en groei van de kenniseconomie, die internationaal groeit in steden met een hoogopgeleide bevolking. De werkgelegenheidsgroei kan bij het doorzetten van deze trend worden omgezet naar de behoefte aan kantoorruimte. Hierbij wordt uitgegaan dat 60% van de nieuwe banen kantoorbanen zijn en een gemiddelde kantoorbaan 15 m^2 bruto vloeroppervlak (BVO) kantoor nodig heeft. Dit leidt tot een uitbreidingsvraag naar kantoren van 125.000 m^2 per jaar. Onderzoeken van STEC en CBRE bevestigen deze verwachting. Zij bevestigen dat de komende jaren de vraag naar kantoren aanhoudt en komen met vergelijkbare aanbevelingen over de omvang van de Amsterdamse productieopgave voor de komende jaren.

2.2 Kantoormilieus

Een van de snelst groeiende sectoren in de Nederlandse economie is de Technology, Media en Telecom sector (TMT-sector). Met een werkgelegenheid van ongeveer 80.000 arbeidsplaatsen in Amsterdam betreft het de tweede sector na de financiële en zakelijke dienstverlening[7]. Toonaangevende technologiebedrijven als Tesla, Netflix en Uber hebben hun Europese hoofdkantoor in Amsterdam gevestigd. Daarnaast kent de stad snelgroeiende ondernemingen, zoals Adyen, Oracle, Backbase, Catawiki en Booking.com. Een duidelijke trend binnen TMT is dat startups in toenemende mate kantoorruimte delen om het gebruik ervan te optimaliseren, huurkosten te reduceren en gebruik te maken van elkaars specialisaties. Flexconcepten zoals WeWork, B-Building, Spaces en Tribes groeien en zijn steeds aantrekkelijker voor grotere ondernemingen op zoek naar kantoorruimte met flexibele doorgroeimogelijkheden.

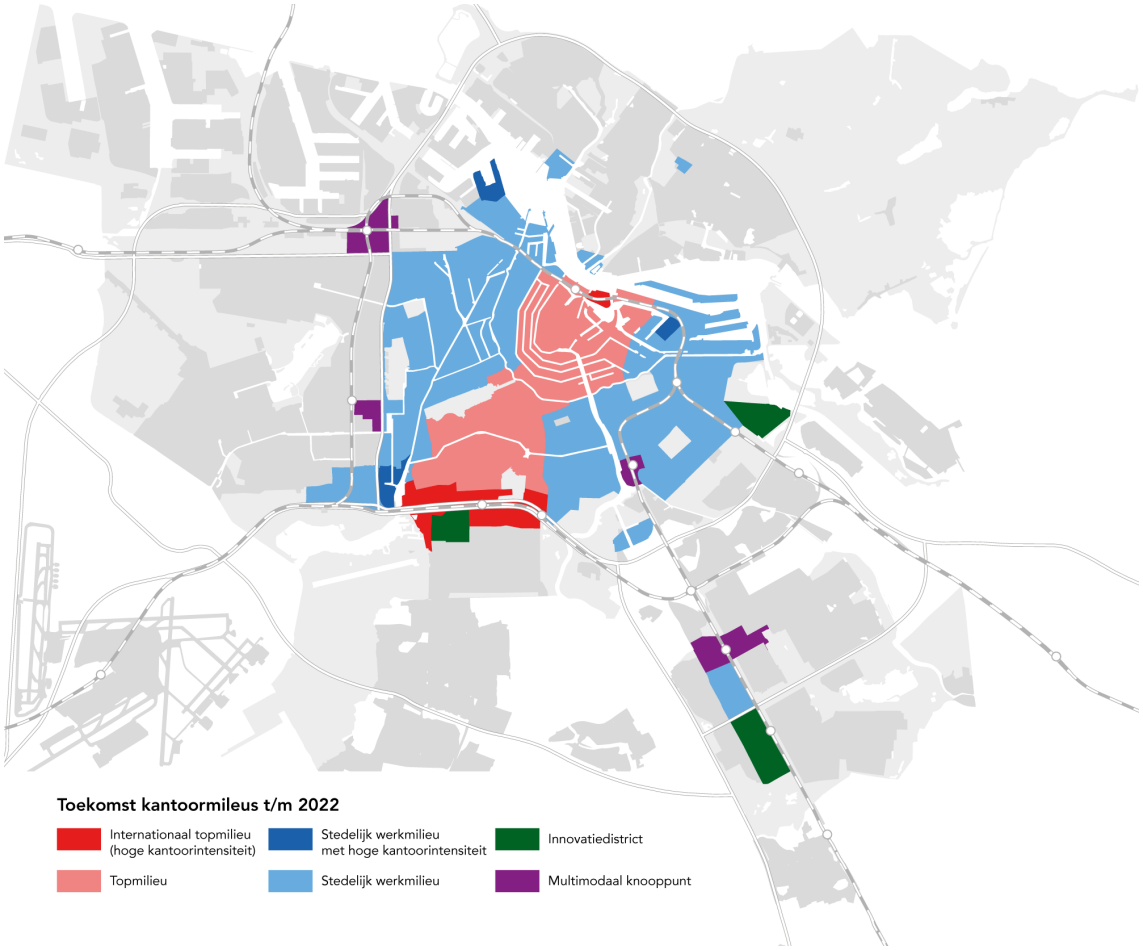
Hoewel de Brexit economisch nadelig zal zijn voor de Nederlandse economie, is de kans groot dat als gevolg van de Brexit meer ondernemingen (die voorheen voor Londen kozen) zich vestigen in Amsterdam. Bij nieuwe ondernemingen gaat het in eerste instantie om de vestiging van een klein deel van de bedrijfsvoering, om daarna mogelijk door te groeien. Door de komst van de European Medicines Agency (EMA) naar Amsterdam in 2019 wordt verwacht dat veel medisch gerelateerde ondernemingen (Life Science & Health) zich gaan vestigen op plekken waar medische kennis- en laboratoriumfaciliteiten aanwezig zijn in Nederland. In Amsterdam is dit rond het AMC/Life Science district, Kenniskwartier Zuidas, Riekerpolder rond het Van Leeuwenhoek en Amsterdam Sciencepark. Het accommoderen van een deel van deze EMA spin-off in Amsterdam wordt een belangrijke opgave voor de komende jaren.

De opkomst en groei van de kenniseconomie gedijt op locaties in de nabijheid van stedelijke voorzieningen met een goede OV- en fietsbereikbaarheid op OV-knooppunten voor werknemers vanuit de metropool en daarbuiten. De fiets[8] en in toenemende mate de e-bike

[7] Jaarboek Amsterdam in cijfers, 2016

[8] Nota parkeernormen fiets en scooter, 2018

speelt een belangrijke rol bij woon-werkafstanden tot 15 kilometer. De van-deur-tot-deur-bereikbaarheid met de fiets draagt eraan bij dat kantoorwerkgelegenheid over een groot deel binnen de ring van Amsterdam verspreid is. Veel werknemers van de talloze financiële dienstverleners, advocatenkantoren, reclamebureaus, instituten en startups wonen op fietsafstand van hun werkgever. Veel werknemers van *buiten* Amsterdam gaan met de fiets vanaf het OV-knooppunt naar hun kantoor. In combinatie met de fiets heeft een groot deel van Amsterdam een goede OV-ontsluiting en is daarmee een stedelijk werkmilieu.



Figuur 1: Kantoormilieus t/m 2022

De diversiteit aan ondernemingen en vestigingsbehoeften vraagt om diversiteit in werk- en vestigingsmilieus. De ruimtelijk economische visie van Amsterdam[9] geeft aan hoe de ontwikkeling van diverse woon-werkmilieus mogelijk is en kan bijdragen aan een flexibele, robuuste en duurzame economie. Dit aan de hand van de volgende werkmilieus:

[9] Ruimte voor de Economie van Morgen, 2017

- Creatieve en productieve wijken (Stedelijk werkmilieus);
- Multimodale knooppunten;
- (Internationaal) topmilieu;
- Innovatiedistricten.

2.3 Zuidas

Zuidas heeft zich de afgelopen jaren in economische hoog- en laagconjunctuur bewezen als robuuste vestigingslocatie voor grote en kleine, nationale en internationale ondernemingen. Conform de in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Visie Zuidas wordt ingezet op het creëren van een internationaal topmilieu met wonen, werken en openbare ruimte van hoge kwaliteit. Kantoren, woningbouw én voorzieningen komen steeds meer in balans om het gewenste stedelijke milieu te creëren, waar ook (internationale) topondernemingen zich tot aangetrokken voelen. De Visie Zuidas - en de daarin opgenomen de verdeling tussen wonen, werken en voorzieningen- is leidend bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

Begin 2019 staat er ruim 180.000 m^2 kantoor in aanbouw of verbouw. Met het internationale topmilieu blijft Zuidas met het Centrum van Amsterdam de belangrijkste kantoorlocatie in Amsterdam. Het is ook een van de weinige plekken waar de gemeente door gronduitgifte nog kan sturen op het kantoorprogramma.

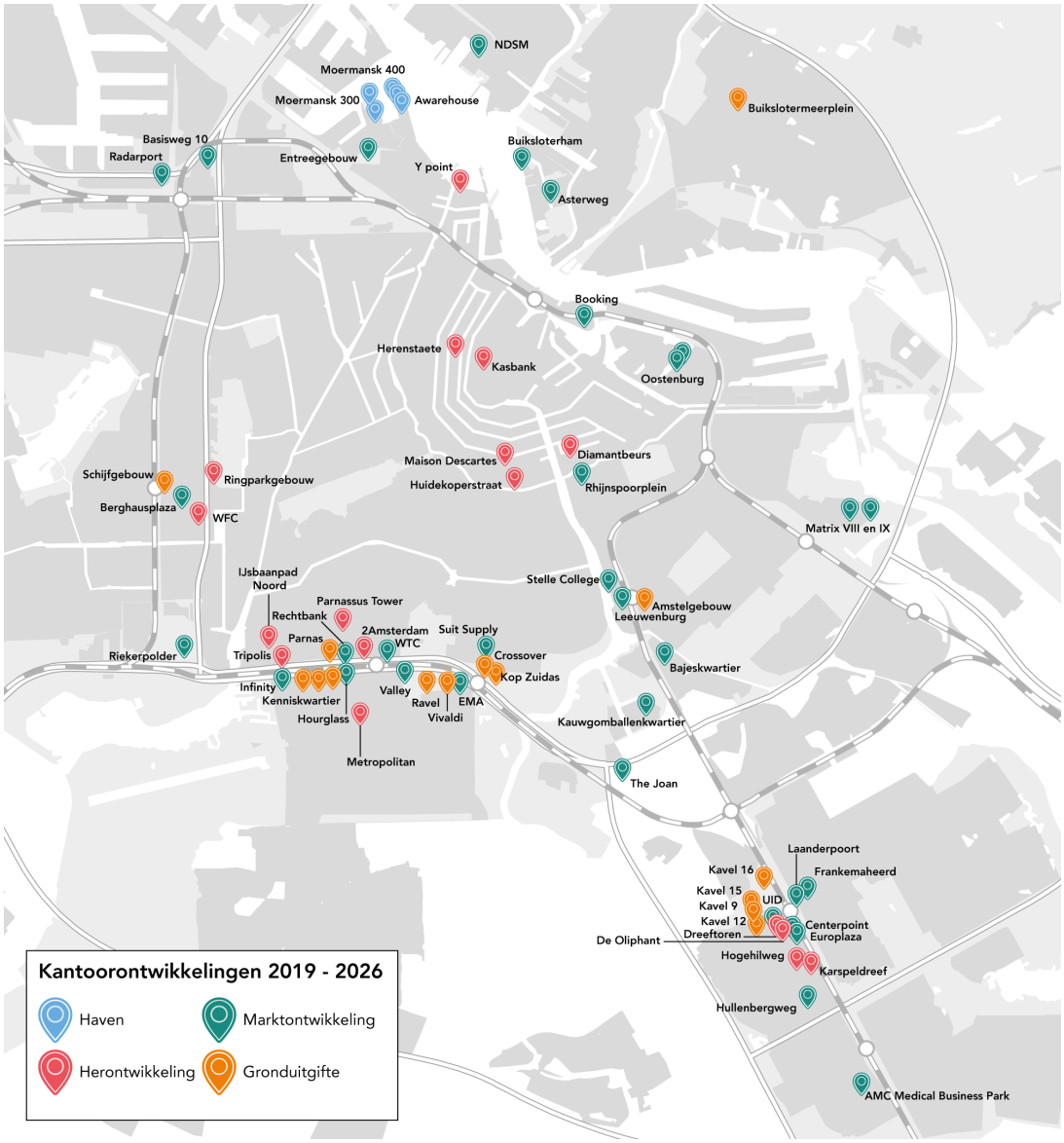
2.4 Kantoorontwikkelingen

De kantorenleegstand is sterk gedaald naar 8,8% [10], waarmee in theoretische zin een gezonde kantorenmarkt in Amsterdam zo goed als bereikt is. De sterke daling van de leegstand de afgelopen vier jaar is onder meer bereikt door de onttrekking van 700.000 m^2 aan kantoorruimte ten behoeve van transformatie naar woningen of hotels. Daarmee is de huidige kantorenvoorraad ongeveer 7 miljoen m^2.

De potentiële uitbreidingscapaciteit in Amsterdam en de regio is met een ruimtelijke verkenning (zie bijlage 1) in beeld gebracht. In figuur 2 worden de geplande kantoorontwikkelingen tot en met 2026 weergegeven. In deze figuur is duidelijk te zien dat nieuwe kantoorontwikkeling gerealiseerd worden in het stedelijk milieu, waarbij de kantoren vooral op goed OV-bereikbare locaties worden ontwikkeld. Het aandeel van de gemeentelijke gronduitgifte op het totaal is beperkt, omdat het bestaande vastgoed (in grondeigendom of

[10] Voor een gezonde kantorenmarkt gaat de gemeente uit van een maximale frictieleegstand van 8%. De gemeente neemt bij het in beeld brengen van de leegstand alle kantoorruimte mee die niet in gebruik is en waar niet op de peildatum wordt gebouwd of gesloopt. Hierdoor maakt ook incourante, geplande sloop/nieuwbouw en voorverhuurde leegstand onderdeel uit van het leegstandspercentage. Makelaars gaan uit van een ander, vaak lager leegstandscijfer, waarbij ze alleen de verhuurbare kantoormeters meenemen en vaak met een ondergrens van 500 m^2. In dit leegstandscijfer zijn niet meegenomen; lege kantoren die al zijn voorverhuurd en ook geen lege kantoren die niet meer aan de markt aangeboden worden, omdat ze bijvoorbeeld op de nominatie staan om te transformeren of omdat de eigenaar geen nieuwe huurder zoekt. De leegstand volgens CBRE was 4% op 1 januari 2019.

erfpacht) met herontwikkel- of uitbreidingspotentieel op OV knooppunten veelal in handen is van marktpartijen. Meer dan 80% van de toekomstige kantoorontwikkeling zal dus moeten worden gerealiseerd op reeds uitgegeven echtpachtgronden of op locaties waar Amsterdam geen grondeigenaar is.



Figuur 2: Inventarisatie[11] van de kantoorontwikkelingen 2019-2026

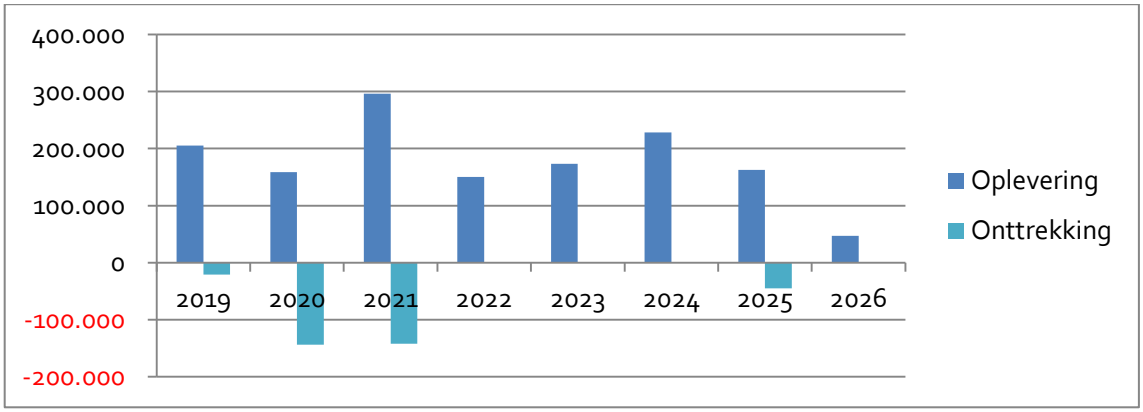
[11] De inventarisatie is gebaseerd op de huidige kantoorontwikkelingen geïnitieerd door de markt en de gemeente, mogelijk kunnen er plannen bijkomen of afvallen.

De verwachte opleveringen en onttrekkingen zien er voor Amsterdam als volgt uit:

kantoorontwikkelingen[12] (m^2 BVO)	2019-2022	2023-2026
Oplevering	810.000 m^2	610.000 m^2
Onttrekking	305.000 m^2	50.000 m^2

Voor de ontwikkeling van kantoren is het belangrijk dat de transformatieopgave verandert in een verdichtings- en vervangingsopgave, waarbij kantoren worden herontwikkeld en andere functies, zoals wonen, op de kavel of locatie worden toegevoegd. De verdichting is nodig om gemengde woon-werkwijken te creëren en de vervangingsopgave is nodig om meer kwalitatieve en duurzame kantoren te krijgen. Zonder de transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw van kantoren en wonen kunnen gebieden als Arenapoort, Amstel III en Sloterdijk Centrum zich niet tot de gewenste woon-werkwijken ontwikkelen.

Op dit moment staat er meer dan 300.000 m^2 kantoorruimte in aanbouw[13]. De productie is niet elk jaar hetzelfde, plannen schuiven door en plannen zijn naar de toekomst toe zachter. De kwalitatieve en duurzame kantoren die nu en het komende jaar worden opgeleverd zijn veelal voorverhuurd. Doorgaans laat een deel van de kantoorhoudende ondernemingen die nieuwbouw betrekken ruimte achter, die weer kan worden verhuurd. Echter de komende periode wordt de nieuwbouw vooral gevuld met nieuwe ondernemingen en bedrijfsuitbreidingen of het achtergelaten kantoor wordt getransformeerd. Hierdoor ontstaat een spanningsveld voor nieuwe en groeiende ondernemingen die per direct kantoorruimte zoeken enerzijds. En de nieuwbouw en herontwikkeling door ontwikkelaars die niet zonder voorverhuring gaan bouwen anderzijds.



Tabel 2: Verwachte opleveringen kantoren 2019-2026[14]

[12] De inventarisatie is gebaseerd op de huidige kantoorontwikkelingen geïnitieerd door de markt en de gemeente, mogelijk kunnen er plannen bijkomen of afvallen.

[13] Kantorenmonitor BV, peildatum 1 januari 2019

[14] De inventarisatie is gebaseerd op de huidige kantoorontwikkelingen geïnitieerd door de markt en de gemeente, mogelijk kunnen er plannen bijkomen of afvallen.

2.5 Kansen voor de regio

Naast de ontwikkelambitie van Amsterdam is er in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ook aanvullende behoefte aan nieuw kantoorprogramma door toenemende vraag. Binnen de MRA liggen onder andere kansen op OV-knooppunten in Hoofddorp, Zaandam en Duivendrecht om in combinatie met nieuwe woonprogramma's bij te dragen aan de behoefte aan kantoren, woningen en stedelijke voorzieningen. Ook in de stedelijke kernen en rond de belangrijkste treinstations in Almere en Haarlem kan kantoorruimte worden toegevoegd, bijvoorbeeld door ruimte te maken voor flexkantoren als onderdeel van stedelijke verdichting. Binnen de MRA is in PlaBeKa een nieuwe behoefteraming voor bedrijven en kantoren opgesteld. Samen met regiopartners wordt er gewerkt aan een regionale overloopstrategie, met als doel de ruimtelijke mogelijkheden en kansen in de deelregio's van de MRA in beeld te brengen.

Kantoorhoudende ondernemingen die uit Amsterdam vertrekken, doen dat mogelijk als gevolg van stijgende huren en/of behoefte aan meer parkeerplaatsen. De regio kan voor deze ondernemingen in veel gevallen geschikte kantoorruimte bieden en daarmee ook hun bestaande kantoorlocaties in de MRA weer interessanter maken als vestigingslocatie. In PlaBeKa 3.0 wordt op basis van de nieuwe vraagraming samen met andere deelregio's gekeken waar geschikte vestigingsruimte in de regio mogelijk is, om tegemoet te komen aan de vraag naar kantoorruimte. Waar de uitbreidingsvraag in de regio kan landen, kan dit een verlichting bieden voor de druk op de Amsterdamse kantorenmarkt.

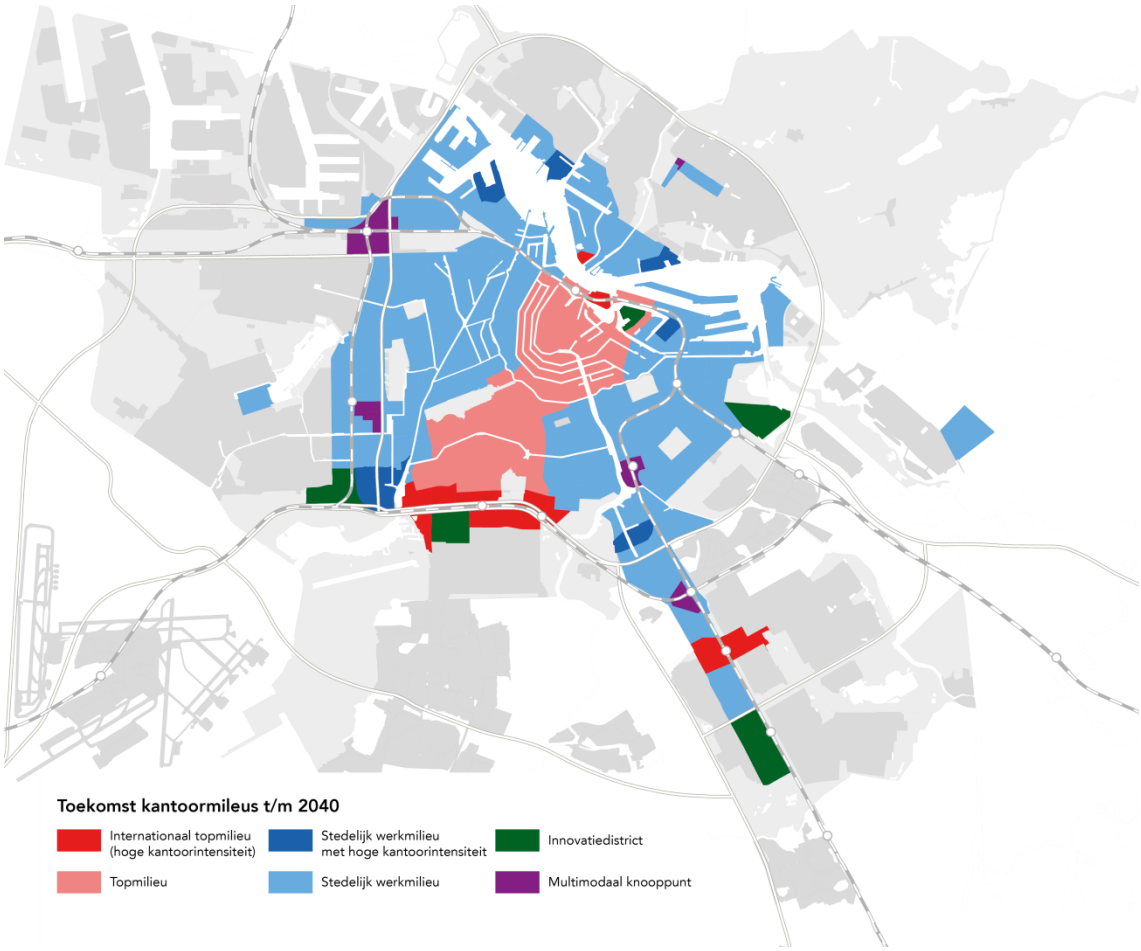
Voor ondernemingen met een huisvestingsvraag die zich bij de gemeente Amsterdam melden, wordt naar een breed palet aan mogelijkheden gekeken, waaronder de regio. Ondernemingen, die in de regio zijn gevestigd, wordt geadviseerd om op hun huidige locatie te kijken naar uitbreiding of een kwaliteitsverbetering. Deze ondernemingen worden niet per definitie in Amsterdam gefaciliteerd. In het aantrekken van ondernemingen kiest Amsterdam ervoor om niet met de regio te concurreren, maar zich internationaal te richten op het niveau van andere Europese steden.

2.6 Toekomst voor kantoormilieus

Amsterdam ontwikkelt zich van een mid-sized Europese stad tot een Europese hoofdstad die meedingt op internationaal niveau[15]. De goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking en de betaalbaarheid maken Amsterdam tot een aantrekkelijk centrum voor internationale ondernemingen. Maar ook de mondiale uitstraling en het hoogstedelijke karakter van de stad, waar een diversiteit van mensen om verschillende redenen aanwezig zijn, maakt Amsterdam aantrekkelijk. Naast deze internationale aantrekkingskracht groeit de behoefte aan kantoor ook mee met de groei van de inwoners in stad en regio. Amsterdam biedt verschillende locaties waar deze groei kan worden geaccommodeerd.

[15] JLL & the business of cities, The universe of city indices, 2018

Een uitdaging is de mobiliteit bij de verdichting van de stad. In gebiedsplannen worden mobiliteitsplannen uitgewerkt voor zowel de korte als de langere termijn. Voor duurzame stedelijke en economische ontwikkeling op de langere termijn oriënteert Amsterdam zich met Rijk, Metropoolregio, NS, Schiphol en Vervoerregio op twee grote infrastructurele investeringen: het sluiten van de kleine ring van de Isolatorweg naar het Centraal Station, én het verlengen van de Noord-Zuidlijn van Zuidas naar Schiphol en mogelijk Hoofddorp. De kleine ring is een noodzakelijke drager van de gebiedsontwikkeling Havenstad, en deze biedt op het toekomstig stedelijk OV knooppunt Hemknoop een kansrijke locatie voor nieuwe kantoorontwikkeling. De doortrekking van de Noord-Zuidlijn is belangrijk voor de werking van het toekomstige OV-systeem rond Schiphol én ontsluit kansen voor de ontwikkeling van een intensiever en hoogwaardiger gemengd werkmilieu in Schinkelkwartier. Het biedt daarnaast kansen om werkgelegenheidsgroei die zich nu nog in het bijzonder in Amsterdam concentreert, in de toekomst meer te spreiden binnen de MRA op locaties als Schiphol en Hoofddorp.



Figuur 3: Toekomst kantoormilieus t/m 2040

Daarnaast worden Hamerkwartier en Buiksloterham met goede verbindingen naar Noord aantrekkelijke stedelijke wijken, geschikt voor het informele werkmilieu. Arenapoort verdicht met wonen, werk en voorzieningen. Dit biedt kansen voor Duivendrecht om met de ontwikkeling van De Nieuwe Kern na 2026 een nieuw levendig multimodaal knooppunt met kantoren en voorzieningen te creëren.

3 Toekomstbestendige kantoren

Toekomstbestendige kantoren betekent het realiseren van kantoren op goed bereikbare plekken in een gemengd woonwerkmilieu en het uitvoeren van ambities op het gebied van CO_2 reductie, energiebesparing, duurzame energie, schone lucht, modulair bouwen, een circulaire economie én een klimaatbestendige stad. Deze ambities gelden voor het realiseren van nieuwe kantoren, het transformeren en het herontwikkelen van de bestaande voorraad. Naast dat het gebouw toekomstbestendig is, is het ook belangrijk dat het gebouw bijdraagt aan de leefbaarheid van het gebied. De functionaliteit, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebouw bepalen de ruimtelijke kwaliteit.

De ervaring leert dat de technologische ontwikkeling van de markt vaak al verder is. De stad Amsterdam daagt de markt dan ook uit om zelf de exacte invulling te bedenken. Amsterdam stuurt op het doel van een toekomstbestendige stad en niet op specifieke middelen. Afhankelijk van de specifieke kenmerken van een locatie en de mate van verdichting kan een bepaald thema om meer of minder aandacht vragen.

3.1 Vestigingsklimaat en mobiliteit

Een belangrijke stap naar het verduurzamen van de kantorenmarkt is sturen op locatie. Amsterdam wil een klimaatneutrale stad, schone lucht en gaat verder dan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit. Het gemotoriseerde verkeer zorgt voor negatieve effecten op de lokale luchtkwaliteit. Door kantoren mogelijk te maken op locaties die goed bereikbaar zijn met het OV en fiets wordt het woon-werkverkeer met de auto tot het minimum beperkt. Dit is ook in het belang van de ondernemingen waarbij bereikbaarheid bepalend is voor het vestigingsklimaat.

In veel gebiedsontwikkelingen speelt een bereikbaarheidsprobleem, waardoor nieuwe ontwikkelingen vertragen. Specifiek voor de kantoorlocaties, waar de auto vaak nog dominant is, komt dit door het ruime aanbod aan parkeerplaatsen en het forensenverkeer. Gezamenlijk zullen gemeente, ontwikkelaars en kantoorgebruikers naar innovatieve mobiliteitsoplossingen moeten zoeken, met de inzet:

- het aantal parkeerplaatsen te minimaliseren bij nieuwe ontwikkelingen of zelfs geen parkeerplekken meer te realiseren. Het parkeerbeleid geeft deze ruimte. Daarbij moet uiteraard altijd oog zijn voor de noodzakelijke laad- en losbehoefte. Echter is voor ontwikkelaars en beleggers van kantoren het vaak wenselijk een bepaalde hoeveelheid parkeerplekken te realiseren, met name voor medewerkers uit de regio, waar geen goed OV-alternatief voor handen is. In de zoektocht naar oplossingen wordt het bestaande areaal betrokken;
- bij een significant deel van de parkeervoorzieningen elektrische laadpunten te installeren

of voor te bereiden op toekomstige installatie. Daarnaast wordt bij de nieuwbouw van kantoren voldoende (inpandige) parkeerplaatsen voor fiets en scooter geëist;
- een gedragsverandering van de medewerkers te bewerkstelligen, waardoor meer van alternatieve modaliteiten gebruik wordt gemaakt. Hier zijn al verschillende initiatieven voor opgestart vanuit Oram, stichting Breikers en initiatief Anders Reizen. De gemeente werkt hiermee samen vanuit de agenda autoluw. In Zuidas wordt een pilot uitgevoerd waarbij samen met een aantal grote ondernemingen medewerkers worden verleid om alternatieve vervoersmogelijkheden te gebruiken;
- het beperken van het aantal vervoersbewegingen van het goederenvervoer en de bevoorradingsroutes. Dit betekent dat op het niveau van het gebied door de gebruiker van het kantoor wordt gekeken welke stromen gebundeld kunnen worden vervoerd.

3.2 Duurzaamheidsambities voor Amsterdam

De duurzaamheidsambities voor Amsterdam liggen hoger dan de landelijke wetgeving. Om onze stad leefbaar te houden voor toekomstige generaties is het nodig om de CO_2-uitstoot in Amsterdam met 55% terug te dringen in 2030 en met 95% in 2050 ten opzichte van 1990 en de stad vóór 2040 volledig aardgasvrij te maken. Het gaat om CO_2 die vrijkomt op Amsterdams grondgebied, door het gebruik van energie in gebouwen, bedrijven en mobiliteit. De duurzaamheidsambities zijn:

- *Duurzame energie en aardgasvrij:* De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 28% van de totale CO_2-uitstoot in Amsterdam[16]. Energiebesparing bij bestaande bouw is essentieel en daarom worden bestaande gebouwen tot 2040 gebiedsgericht en buurt-voor-buurt, wijk-voor-wijk van het aardgasnet afgekoppeld. Amsterdam daagt de markt uit om minimaal energieneutrale (EPC≤ 0) en aardgasvrije nieuwbouw en transformaties te realiseren en heeft als doel energieleverende gebouwen te ontwikkelen. Dit betekent dat nieuwbouw niet meer wordt aangesloten op het aardgasnet en transformatie van kantoren wordt gebruikt om duurzaam te gaan verwarmen (op een zo laag mogelijke temperatuur) en koelen. Het beperken van de warmte en koudevraag van gebouwen is aandachtspunt door de gebouwen slim te ontwerpen. Ook is bij het ontwerp van een kantoor aandacht voor opwek van duurzame energie voor het gebouw zelf of de omgeving van het gebouw.
- *Circulaire economie en afval: A*msterdam doet mee aan het Nationale grondstoffenakkoord. In dit akkoord staan afspraken tussen overheid en het bedrijfsleven om de Nederlandse economie in 2050 volledig te laten draaien op herbruikbare grondstoffen. Daarnaast is er een tussendoelstelling geformuleerd van 50% reductie op het gebruik van primaire grondstoffen in 2030. Voor de nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling van kantoren liggen er vooral kansen bij het zo lang mogelijk hoogwaardig in de keten houden van grondstoffen en bouwmaterialen en het inzetten op modulair (efficiënt en flexibel) bouwen[17]. Gebouwen dienen flexibel ontworpen te worden zodat adaptatie naar verschillende functies over de gehele levenscyclus zo veel mogelijk

[16] Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050, januari 2019
[17] Roadmap Circulaire Grondafgifte, juni 2017

wordt gewaarborgd. En met het flexibel inrichten van het gebied kan worden ingespeeld op de continue veranderingen in de stad. Het ontwerp dient daarnaast bij te dragen aan een volledige grondstoffenterugwinning aan het einde van de functie. Voor alle panden zal een materialenpaspoort nodig zijn.
Het inzamelen van bedrijfsafval is een marktactiviteit. Omdat iedere ondernemer vrij is om een eigen inzamelaar te kiezen leidt dat tot veel onnodige rijbewegingen. Het College heeft de ambitie om een gerichte aanpak voor bedrijfsafval te maken. Afvalinzameling moet zoveel mogelijk gezamenlijk worden georganiseerd om onnodige ritten terug te dringen. Bij het realiseren van nieuwe kantoorgebouwen liggen kansen om vanaf het begin in te zetten op collectieve gescheiden inzameling.

- *Klimaatadaptatie:* In het extremer wordende klimaat en de verdere verdichting van Amsterdam is een extra inspanning nodig om de stad leefbaar te houden. Voor steden zijn hittestress en extreme hoosbuien de meest in het oog springende veroorzakers van schade of overlast. Het is belangrijk om een klimaat-/regenbestendige stad te realiseren. Dit vraagt zowel een inspanning op particulier terrein als in het openbaar gebied. Er zijn verschillende goed toe te passen maatregelen, onder andere de aanleg van ecogroen en integratie van oppervlakte water en het tijdelijk opvangen en vertragen van water tijdens extreme buien. Ook dient er aandacht te zijn voor perioden van extreme droogte zodat de grijswaterbuffer van de buien ook gebruikt kan worden voor het bewateren van het groen op de kavel bij droogte. Denk tot slot aan natuurinclusief bouwen om de biodiversiteit van Amsterdam te vergroten.

De gemeenteraad heeft duurzaamheidsmaatregelen vastgesteld waarvan een aantal randvoorwaardelijk is. Deze maatregelen staan in de hand-out Duurzaam bouwen in Amsterdam op kavel en gebouwniveau[18].

3.3 Verduurzaming bestaande bouw

Bij de verduurzaming van de bestaande kantorenvoorraad gaat het voornamelijk over omschakeling naar duurzame energie en het verlagen van het energieverbruik in gebouwen, zowel warmte/gas als elektriciteit. Amsterdam vindt dat ondernemingen die veel energie verbruiken maatregelen moeten treffen om dat sterk terug te dringen. Amsterdam wordt hierin gesterkt door geldende en toekomstige wet- en regelgeving en zal hier actief op laten handhaven door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De verduurzaming vindt plaats door:

- *Energiebesparingsplicht Activiteitenbesluit:* Ondernemingen en instellingen zijn verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen, wat is vastgelegd in artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit. De energiebesparingsplicht geldt specifiek voor inrichtingen met een jaarlijks elektriciteitsverbruik van meer dan 50.000 kWh of meer dan 25.000 m^3 aardgasequivalenten. In het Activiteitenbesluit staat dat alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder genomen moeten worden. Hiervoor kunnen de erkende maatregellijsten gebruikt worden, welke verschillen

[18] Handout duurzaam bouwen in Amsterdam op gebouw en kavel

per branche[19] (zie de erkende maatregellijst voor kantoren). Vanaf 1 juli 2019 treedt de informatieplicht voor ondernemingen en instellingen in werking. Dit betekent dat iedere inrichting die valt onder de energiebesparingsplicht een rapport zal moeten indienen waaruit blijkt welke energiebesparende maatregelen zijn genomen.

- *Energielabel C voor kantoren:* De vervangingsopgave die nodig is om meer kwalitatieve kantoren op de markt te krijgen, wordt geholpen door de verplichting voor een energielabel C die voor alle bestaande kantoorgebouwen geldt vanaf 1 januari 2023.

[19] Erkende maatregellijst energiebesparing Bron: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

4 Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2018 staat een nieuwe kantorenstrategie genoemd, waarmee het bestuur inzet op meer, sneller en toekomstbestendige kantoren. Bij het tot ontwikkeling brengen van kantoorplannen die in de pijplijn zitten is zorgvuldigheid nodig, waarbij rekening moet worden gehouden met de volgende dilemma's, overwegingen en mogelijkheden.

4.1 Verdichting stad, afweging tussen functies

In de jaren 2001 tot en met 2003 is in Amsterdam te veel kantoorruimte gerealiseerd. Er werd gebouwd voor de beleggingswaarde, wat door de overvloed aan kantoren en met een afnemende vraag naar kantoorruimte uiteindelijk leidde tot een grote kantorenleegstand, die in 2015 nog 18% was. Als gevolg heeft de gemeenteraad in verschillende jaren de kantorenplannen gereduceerd, nieuwbouw nog maar beperkt toegestaan, de kantorenloods ingesteld en het programma transformaties opgezet. Veel (incourante) kantoorruimte is onttrokken door transformatie naar woningen of hotels. Terwijl de economie is blijven groeien. Dit heeft er toe geleid dat de leegstand gestaag afnam en na afloop van de economische crisis sterk is gedaald, naar 8,8% begin 2019.

Het doel van het programma Transformaties (2015-2018) was leegstand terugdringen en woningen door transformatie realiseren. Nu de kantorenmarkt aantrekt neemt de leegstand in rap tempo af. De druk op de woningmarkt zorgt er echter voor dat er initiatieven blijven binnenkomen om kantoren te transformeren naar wonen. Hierdoor komt de woon-werkbalans in het stedelijke werkmilieu onder druk te staan, waardoor wonen mogelijk de overhand krijgt ten koste van kantoren.

Doordat Amsterdam is blijven groeien, ook gedurende de economische crisis, is de druk op de fysieke ruimte steeds groter geworden. Er is grote behoefte aan zowel woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. De opgave voor de stad is het realiseren van de juiste balans tussen wonen en werken én binnen werken tussen kantoor en bedrijfsruimte. Voor veel gebieden, vooral rond de OV-knooppunten, is gekozen voor een gemengd woon-werkprogramma wat zorgt voor een levendige en toekomstbestendige stad. Dit betekent dat in transformatiegebieden naar een goede balans tussen (concurrerende) functies zoals wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen. Niet alleen omdat dit bijdraagt aan alle stedelijke functies, maar ook omdat juist dit milieu gewild is bij bedrijven. Een mooi voorbeeld daarvan is Zuidas, waar naast kantoren wordt ingezet op een goed woonmilieu om de levendigheid in het gebied te vergroten. Het succes blijkt uit de hoge huurprijzen en lage kantorenleegstand.

4.2 Afhankelijkheid marktpartijen

Het aandeel van vrij uitgeefbare gemeentelijke grondposities op de totale planvoorraad aan kantoren is beperkt. Het merendeel van de grondposities en potentiële uitbreidings- of herontwikkelingsmogelijkheden voor kantoren is namelijk in handen van marktpartijen. De gemeente is hierdoor in grote mate afhankelijk van de erfpachters en particuliere grondeigenaren bij transformatie, herontwikkeling of uitbreiding van kantoren. Marktpartijen gaan pas ontwikkelen als er voor hen een rendabele businesscase is. Dit staat momenteel onder druk vanwege enerzijds de gemeentelijke randvoorwaarden voor nieuwbouw (bijvoorbeeld de betaalbaarheid van de nieuwe woningen en duurzaamheidseisen) en anderzijds de groeiende rendementen op het huidige vastgoed vanwege de aantrekkende kantorenmarkt. Daarnaast zijn de grondprijzen[20] een belangrijke component bij het berekenen van de businesscase door marktpartijen.

4.3 Transformatie en herontwikkeling

De transformatie van monofunctionele kantoorlocaties naar gemengde woon-werkgebieden is cruciaal om te kunnen voldoen aan de woningbouwdoelstelling en om een kwalitatief en aantrekkelijk kantoormilieu te creëren. Beide functies gaan goed samen in een stad die zich steeds verder verdicht. In gebieden als Arenapoort, Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk Centrum is doorgaan met transformatie, herontwikkeling of uitbreiding van kantoor van groot belang om gemengde, toekomstbestendige wijken te maken én in het belang voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig kantoormilieu. De juiste verhouding tussen de verschillende functies is maatwerk per gebied.

De transformatie van kantoren door verbouwing of sloop-nieuwbouw is van belang voor de bijdrage aan het realiseren van de woningbouwopgave en de vernieuwing van de kantorenvoorraad. De onttrekking en sloop van kantoren biedt naast woningbouw ook kansen voor nieuwe, toekomstbestendige kantoren. Transformatie vindt vooral plaats in verouderde kantoren. In het geval van sloop-nieuwbouw is er vaak geen sprake meer van een pure onttrekking van kantoorruimte, maar wordt een gemengd programma met een toekomstbestendig kantoor teruggebouwd.

[20] De grondprijzen worden genormeerd residueel bepaald. Dit houdt in dat de grondprijzen worden gebaseerd op de gemiddelde opbrengst van het desbetreffende type vastgoed in het gebied waar de nieuwe ontwikkeling zal plaatsvinden en de bouw- en bijkomende kosten van referenties van veel in de stad voorkomende gebouwtypologieën. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het toekomstige gebouw en de relevante regelgeving die van toepassing is (vooral het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan). Indien een project sterk afwijkt van de uitgangspunten die horen bij de normreferenties, kan dat aanleiding zijn om grondprijzen op basis van maatwerk te bepalen, waarbij in de stichtingskosten rekening wordt gehouden met deze aanvullende eisen. Bijvoorbeeld omdat de gemeente stedenbouwkundige en duurzaamheidseisen stelt, die niet aansluiten bij de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de normopbrengsten en –kosten.

Grote transformaties en herontwikkelingen gaan vaak gemoeid met (forse) canonaanpassingen in het erfpachtcontract, omdat er sprake is van verdichting door het toevoegen van volume en functieverandering naar een hoogwaardigere functie. De canonaanpassing bij een transformatie wordt gebaseerd op marktconforme grondwaarden voor bestaande erfpachtrechten. Marktconforme grondprijzen zijn noodzakelijk om conflict met Europese staatssteunregels te voorkomen. In het geval van bijzondere omstandigheden, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de geadviseerde grondwaardebepaling en de daaruit voortvloeiende canonaanpassing, dan wel afkoopsom. Hiervoor is een bestuurlijk besluit noodzakelijk[21], maar dit wordt gemandateerd uitgevoerd door de directeur G&O. Om meer inzicht te geven in de wijze waarop de canonaanpassing wordt bepaald en het verschil in berekeningswijze van de canon tussen enerzijds een bestemmings- en bebouwingswijziging en anderzijds een herziening bij transformatie, wordt een informatiefolder voor erfpachters opgesteld. Hierdoor worden voor een erfpachter en potentiele kopers de financiële consequenties van de aanpassing van het erfpachtrecht als gevolg van de transformatie beter inzichtelijk gemaakt ten behoeve van de businesscase.

In de transformatiegebieden met bedrijven zit veel informeel kantoormilieu in kantoorgebouwen of in bedrijfshallen. De totale omvang van deze veelal kleine kantoren is aanzienlijk. Voor startups zijn deze locaties belangrijke en vaak nog betaalbare plekken. De kantoren die in de gebieden als gevolg van transformatie verdwijnen, zullen in het gebied of elders in de stad gecompenseerd worden.

4.4 Selectiebeleid (hardheidsclausule)

Het uitgangspunt van het selectiebeleid is een meervoudige, openbare procedure, oftewel een tender. Hiermee is namelijk de marktconformiteit geborgd. De ervaring leert dat tenders de volgende voordelen hebben:

- eerlijke kansen voor marktpartijen, ook voor nieuwe partijen;
- de beste partij kan worden geselecteerd, op zowel kwaliteit als prijs;
- eenduidigere nakoming en contractvorming;
- een vroegtijdige screening op basis van de BIBOB-wetgeving;
- extra inspanning van marktpartijen voor duurzaamheid.

In het selectiebeleid is een hardheidsclausule opgenomen, die het mogelijk maakt om in specifieke omstandigheden binnen een strikt omschreven mandaat af te wijken van het selectiebeleid. De hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van het selectiebeleid af te wijken. Het mogelijk maken van de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte voor een onderneming, dat de economische structuur van Amsterdam versterkt of van grote

[21] De afwijkingsbevoegdheid is door het bestuur gemandateerd aan de directeur G&O, die de beslissing desgewenst zelf kan nemen en hier achteraf over rapporteert aan het bestuur of de beslissing alsnog aan het bestuur voorlegt. Om meer inzicht te geven in de afweging of en wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden die noodzaken tot een afwijking, wordt de afweging zo nodig aan de wethouder of het College van B&W voorgelegd.

maatschappelijke waarde is, kan een dergelijk uitzondering zijn. In paragraaf 5.2 worden sectoren genoemd die voor Amsterdam een economische meerwaarde hebben, dit is geen bindende en/of limitatieve opsomming.

Belangrijk element bij toepassing van de hardheidsclausule is dat de beschikbare uitgeefbare gronden in Amsterdam schaars zijn. Voor de vrij uitgeefbare grondposities, die de komende jaren kunnen worden ingezet voor kantoorontwikkeling, wordt een afweging gemaakt tussen tenderen of één-op-één gronduitgifte. Gegeven de schaarse grondposities voor kantoren zal de hardheidsclausule alleen in bijzondere gevallen worden ingezet. De gemeente kiest daarbij voor ondernemingen met een groot economisch en/of maatschappelijk belang, waarvoor vestigingsruimte niet op een andere manier in bestaande en nieuwe kantoren in ontwikkeling kan worden gevonden.

4.5 Luchthavenindelingbesluit in relatie tot hoogbouw

In de omgeving van luchthavens mag niet zomaar worden gebouwd. Dit om gevaren voor de veiligheid en geluidsoverlast door vliegverkeer zoveel mogelijk te voorkomen. De overheid heeft rondom Schiphol zones aangewezen, per zone gelden andere beperkingen die zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol. De bijbehorende regels hebben te maken met geluidshinder, veiligheid van omwonenden of vliegveiligheid. Bijna heel Amsterdam is gelegen in het beperkingengebied van het LIB. Op diverse plekken gelden hoogtebeperkingen (zogenaamde harde en zachte vlakken). Wanneer de gemeente wil afwijken van de regels in het LIB moet ze een verklaring aanvragen bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Het gaat dan om een Verklaring Van Geen Bezwaar (vanaf nu VVGB) beperkingen Schiphol.

In 2014 is specifiek voor Zuidas een hoogbouwkader opgesteld, waarin de toenmalige plannen (plus wat extra hoogteaccenten) zijn opgenomen. Na uitgebreide toetsing op diverse veiligheidsfactoren is bepaald dat de ontwikkelingen passend binnen het hoogbouw kader mogelijk zijn. Daarmee zijn de plannen binnen het hoogbouwkader Zuidas vrijgesteld van nadere toetsing aan het LIB. Tussen het hoogbouwkader en het zogenaamde harde vlak boven Zuidas (de maximale bouwhoogte) zit in een aantal gevallen nog enige ruimte. Deze ruimte kan met een VVGB worden benut. Dit maakt het bij enkele gebouwen mogelijk om hoger te bouwen dan het hoogbouwkader. Naast LIB spelen ook stedenbouwkundige overwegingen mee. Zeker op plekken grenzend aan bestaande bebouwing, waar bijvoorbeeld in Zuidas gezocht wordt naar een gepaste overgang van de 19de en 20ste -eeuwse stad. Daarnaast vragen effecten als schaduwwerking en windhinder om een zeer zorgvuldige afweging.

4.6 Procedures: korter, simpeler en zorgvuldig

Voor besluitvorming worden in Amsterdam de stappen uit het Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen 2017 (het Plaberum) gevolgd. Versnelling kan worden bereikt door af te wijken van het Plaberum. Om de planvorming te versnellen kan ervoor gekozen worden om fase 2 uit het Plaberum over te slaan. Op bijvoorbeeld

kavelniveau (postzegel) kan dan via een principebesluit direct naar een investeringsbesluit worden overgegaan. Dit is in Zuidas bijvoorbeeld gedaan bij de ontwikkeling van de nieuwe Rechtbank, de uitbreiding van het Atrium en de nieuwbouw voor EMA. Deze werkwijze leidt (in principe) tot versnelling. Nadeel hiervan is dat de zorgvuldigheid in het geding kan komen, doordat de voorbereiding vanuit de gemeente extra onder druk wordt gezet en door het ontbreken van een bredere stedenbouwkundige context.

De ontwikkeleenheden (uit te geven kavels) zijn vaak groot en bevatten in een deel van de gevallen een gemengd programma met wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast is de gemeente ambitieus ten aanzien van duurzaamheid, welstand, plintinvulling, etc. Dit maakt zowel het ontwerpproces als de realisatie tijdrovend. Er zijn verschillende werkwijzen denkbaar die de opgave simpeler en daarmee mogelijk makkelijker en sneller uitvoerbaar maken. Denk hierbij aan minder menging op gebouwniveau of de realisatie van kantoorgebouwen zonder ondergrondse parkeervoorziening.

Participatie bij nieuwe ontwikkelingen is een belangrijk uitgangspunt in Amsterdam. Nieuwe ontwikkelingen zoals het project Sixhaven vragen een intensief participatietraject waarbij de ideeën van de verschillende stakeholders zwaar wegen. Hierdoor kan er niet altijd het vanuit de kantorenmarkt gewenste programma worden gerealiseerd.

5 Voorstellen

Om te komen tot een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt, waarin op de korte en middellange termijn voldoende diverse vestigingsmilieus beschikbaar zijn voor de netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² per jaar, worden de volgende voorstellen gedaan.

5.1 Bouwen voor de vraag

Door de komende bestuursperiode van 2019-2022 actief in te zetten op een netto toevoeging van 125.000 m² per jaar op de bestaande kantorenvoorraad, kunnen in Amsterdam ook voor de middellange termijn van 2023-2026 voldoende kantoren worden gerealiseerd. In het kader van dit kantorenplan zijn afspraken gemaakt over streefgetallen met de grote (toekomstige) kantorenlocaties over de geplande opleveringen van kantoren.

De streefgetallen zijn de bruto opleveringen in de kantorenlocaties :

Streefgetallen[22]	2019-2022	2023-2026
Zuidas	210.000 m²	135.000 m²
Arenapoort	100.000 m²	150.000 m²
Sloterdijk Centrum	10.000 m²	50.000 m²
Amstelstation	20.000 m²	100.000 m²
Amstel III (vervangingsopgave)	40.000 m²	40.000 m²
Noord	20.000 m²	100.000 m²
Totaal	**400.000 m²**	**575.000 m²**

Kantoorontwikkelingen duren vanaf het publiceren van de tender of initiatief tot oplevering al snel vier jaar, dus voor de periode 2023-2026 is het nodig dat kantoorontwikkelingen nu starten. Door het intensief sturen op tenders en vooral het stimuleren van kantoorontwikkelingen op posities van marktpartijen kunnen de streefaantallen worden gehaald. Naast deze locaties worden kantoorontwikkelingen uiteraard ook op andere plekken gestimuleerd. In de bijlage van dit plan staat een ruimtelijke verkenning met een uitwerking van de kantoorontwikkelingen per gebied. Met een jaarlijkse monitor worden de kantoorontwikkelingen nauwgezet gevolgd. Zo nodig kan de gemeente anticiperen, met als doel een gezonde kantorenmarkt met maximaal 8% frictieleegstand.

Naast nieuwbouw is ook het behoud van kantoor belangrijk voor de werkgelegenheid in de stad. Sturen op het behoud van kantoren groter dan 1.000 m² in het stedelijk milieu (vooral in

[22] De streefgetallen zijn geen optelling van de verwachte opleveringen.

stadsdeel Centrum, Zuid, West en Oost) voorkomt dat er monofunctionele woonwijken ontstaan en behoudt ruimte voor werk in een gemengde stad. Sturing op behoud van kantoren kan door niet mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging van kantoor naar een andere functie of door te eisen dat bij transformatie eenzelfde volume aan kantoor wordt teruggebouwd. Dit vraagt maatwerk per locatie. In de transformatiegebieden wordt op gebiedsniveau op behoud van voldoende kantoorvolume gestuurd.

5.2 Faciliteren van eindgebruikers

Amsterdam wil zich inspannen om de gewenste eindgebruiker (en niet zo zeer de ontwikkelaar) te faciliteren in haar zoektocht naar passende kantoorhuisvesting. Om hierin te voorzien wordt procesmatig een aantal aspecten binnen de gemeente verbeterd en gestroomlijnd. Met een gewenste eindgebruiker, die zich bij de gemeente meldt, zullen verschillende huisvestingsmogelijkheden worden bekeken. Om te bepalen voor welke eindgebruikers de gemeente deze inspanning aangaat, wordt gekeken of de eindgebruiker de economische structuur van Amsterdam versterkt of van grote maatschappelijke waarde is. In het aantrekken van internationale bedrijvigheid richt Amsterdam zich op werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie.

Als verantwoordelijke hoofdstad wil Amsterdam niet concurreren met andere delen van Nederland. Binnenlandse verhuizingen van ondernemingen naar Amsterdam komen om die reden in principe niet in aanmerking voor toepassing van de hardheidsclausule. De economische rol die Amsterdam kan en wil spelen is het versterken van de internationale vestigingspositie van Nederland. Actieve acquisitie richt zich op ondernemingen die zich alleen in Amsterdam of andere internationale steden willen vestigen en gericht zijn op het ontwikkelen van werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie. Daarnaast wil de gemeente ook in Amsterdam gevestigde ondernemingen faciliteren die door hypergroei of voor bedrijfsmatige samenvoeging snel op zoek moeten naar meer kantoorruimte. Voor het versterken van de internationale vestigingspositie van de MRA en Nederland zet Amsterdam in op de acquisitie van ondernemingen en sectoren waarin Amsterdam economisch sterk is of waarvan de komende jaren snelle groei en nieuwe vestigingen in Amsterdam zijn te verwachten. Dit zijn [23]:

- Internationale en Europese hoofdkantoren;
- Marketing, Creatieve Industrie en Media;
- Medische ondernemingen, Farmacie, Life Science en Health;
- Technologie (software en hardware scale-ups) en Telecom.

[23] De economie van Amsterdam is niet alleen sterk in deze sectoren, maar vooral in de cross-overs tussen deze sectoren. De financiële en zakelijke dienstverlening ontbreekt in dit overzicht, omdat hier een lagere groei wordt verwacht als gevolg van het doorzetten van digitalisering. Groei en ontwikkeling vinden plaats in de fintech dat onder tech-sector valt. Nieuw is de komst en groei van farmaceutische en medische bedrijven als gevolg van de komst van EMA. Deze bedrijven vragen om een combinatie van kantoor met laboratoriumruimte.

Indien een onderneming uit één van de bovengenoemde categorieën zich bij de gemeente meldt met vraag voor huisvesting, dan wordt de onderneming afhankelijk van de economische en/of maatschappelijke waarde gefaciliteerd in haar zoektocht naar huisvesting. In de zoektocht naar passende huisvesting zal de gemeente samen met de eindgebruiker kijken naar mogelijkheden in bestaande beschikbare kantoorruimte, opties voor herontwikkeling van bestaande panden, beschikbare ruimte in kantoorontwikkelingen die in aanbouw en ontwikkeling zijn en aanstaande tenders. Tot slot zal eventueel ook gekeken worden naar één-op-één selectiemogelijkheden, indien vestigingsruimte in de vorige opties niet gevonden kan worden. De economische en/of maatschappelijke meerwaarde kan een zwaarwegende reden zijn om af te wijken van het selectiebeleid. De uiteindelijke gronduitgifte ten behoeve van de eindgebruiker vindt in de regel plaats aan een ontwikkelaar.

In het selectiebeleid van de Zuidas uit 2017 staat het meenemen van een eindgebruiker in een tender. Het doel was dat de eindgebruiker centraal zou staan en strategisch gedrag van ontwikkelaars, om met eindgebruikers ontwikkelposities te verkrijgen, zou worden voorkomen. De afgelopen twee jaar heeft echter geen enkele eindgebruiker aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om onderdeel te zijn van een tender. De eindgebruiker wil zich niet aan de voorkant van het proces vastleggen en heeft dan nog geen programma van eisen gereed. Tenders met eindgebruiker worden daarom losgelaten als middel in het selectiebeleid.

5.3 Sturen op toekomstbestendige kantoren

De vraag is meer kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige kantoren. Amsterdam heeft hoge ambities voor duurzaamheid, handhaaft in de bestaande voorraad en stuurt op randvoorwaarden, bereikbaarheid en vestigingsklimaat.

Duurzaamheidsambities in de gronduitgiftes van kantoren wegen voor minimaal 30% boven het wettelijke kader in een tender mee. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid om maximaal te sturen op een duurzame ontwikkeling. Bij één-op-één gronduitgiften of transformatie stuurt de gemeente met randvoorwaarden op duurzaam bouwen. In onderling overleg kan een marktpartij invulling geven aan haar duurzaamheidsambities en kan daarmee meer worden afgesproken dan publiekrechtelijk is vastgelegd.

Bij de verduurzaming van de bestaande kantorenvoorraad gaat het voornamelijk over de omschakeling naar duurzame energie en het verlagen van het energieverbruik in gebouwen. Het is aan eigenaren om te voldoen aan geldende en toekomstige regelgeving, waarbij Amsterdam gaat inzetten op meer intensieve handhaving door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Bereikbaarheid en specifiek het parkeerbeleid zijn bepalend voor het vestigingsklimaat. Tegelijkertijd hebben bereikbaarheid en parkeerbeleid een significant effect op de verduurzaming van de mobiliteit. Amsterdam werkt alleen mee aan kantoorontwikkeling die goed met het OV bereikbaar zijn en gaat met marktpartijen verkennen om kantoorgebouwen

zonder parkeerplekken te realiseren.

5.4 Samenwerking met de regio

De vraag naar kantoorruimte in gemengde stedelijke milieus blijft naar verwachting groeien en kan mogelijk deels buiten Amsterdam worden geaccommodeerd, door met de regio te onderzoeken hoe in de vraag naar kantoren kan worden voorzien. Amsterdam kiest ervoor om niet met de regio te concurreren, maar zich internationaal te richten op het niveau van andere Europese steden.

Amsterdam heeft de regio nodig om in de totale vraag naar kantoorruimte te voorzien. In opdracht van PlaBeKa is een nieuwe vraagraming voor bedrijven en kantoren opgesteld. Samen met regiopartners wordt in het verlengde van deze raming gewerkt aan een regionale overloopstrategie. In de ruimtelijke verkenning van dit kantorenplan wordt een niet uitputtende opsomming van de ruimtelijke mogelijkheden en kansen in de deelregio's van de MRA in beeld gebracht. In samenspraak met de MRA deelregio's wordt vervolgens gekeken waar nieuwe kantoren een plek kunnen krijgen. Dit kan bijvoorbeeld op OV-knooppunten waar wordt ingezet op gemengde woonwerkgebieden.

5.5 Monitor kantoren

Voor de periode tot en met 2022 komt er voldoende kantoor in aanbouw om te voldoen aan de netto uitbreidingsvraag van 125.000 m^2 per jaar. Voor de periode tot en met 2026 is meer regie op het daadwerkelijk realiseren van de kantoorplannen nodig. De focus van monitoring lag voorheen voornamelijk op de kantorenleegstand, deze was te hoog en moest dalen. Met dit kantorenplan ligt de focus op een gezonde kantorenmarkt met gemengde woon-werkmilieus en een frictieleegstand van 8%.

Door de kantorenvoorraad, het planaanbod en de kantoorontwikkelingen te monitoren, kan vanuit de gemeente beter worden geanticipeerd op de realisatie van kantoren en kan toekomstige leegstand mogelijk worden voorkomen. In de monitor kantoren worden onder andere de volgende parameters meegenomen: kantorenleegstand, planvoorraad, oplevering kantoren, duurzaamheid, ingebruikname kantoor, groei kantoorgebruik en de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag. Om te kunnen sturen op de bouwproductie van kantoren worden alle kantoorontwikkelingen in een planning gezet. De planning geeft een overzicht van de jaarlijkse planvorming en oplevering van kantoren, zodat vraag en aanbod kunnen worden gekoppeld.

Naast de monitor wordt jaarlijks het grondprijsbeleid voor nieuwe erfpachtrechten door het college van B&W vastgesteld, met hierin de bandbreedtes van de actuele grondprijzen voor de belangrijkste gebieden in de stad voor: kantoren, bedrijven, winkels en wonen. Tevens stelt de gemeente een informatiefolder op die erfpachters meer inzicht moet bieden op welke wijze hun canon of afkoopsom tot stand komt bij een wijziging van hun erfpachtrecht.

Bijlage: Ruimtelijke verkenning

Aan de hand van een ruimtelijke verkenning is inzichtelijk gemaakt waar de kansen en belemmeringen voor kantoorontwikkelingen liggen. Daarbij is vooral gekeken naar het toevoegen van kantoorvolume op goed OV-bereikbare locaties. Door de groei van de stad ontstaan er meer kansrijke locaties in de toekomst.

Centrum

Het centrum is een aantrekkelijke locatie voor kantoren. De kantorenvoorraad bedraagt ruim 1,5 miljoen m², waarvan begin 2019 6,6% leegstond. Ondernemingen zoeken steeds meer plekken in het (hoog)stedelijk milieu. Dergelijke locaties bieden de optimale omstandigheden voor innovatie, zijn goed bereikbaar en bieden een optimale mix tussen wonen en werken. In de binnenstad is hierdoor schaarste aan goede kantoorruimte. Het is een continue zoektocht tussen de juiste balans van wonen en werken. De meeste kantoorontwikkelingen zijn herontwikkelingen. De grootste kantoorontwikkeling van zo'n 65.000 m^2 is voor Booking.com, waarvan de oplevering in 2021 gepland staat. Kansen voor nieuwe kantoorontwikkelingen zijn er op het Marineterrein en Oostenburg.

Centrum	2019-2022	2023-2026
Oplevering	100.000 m^2	10.000 m^2 – 50.000 m^2
Onttrekking		

- *Marineterrein:* Het Marineterrein leent zich voor de ontwikkeling van een innovatief district met wonen, werken en voorzieningen. Dit is uiteraard afhankelijk van de afspraken die met het Rijk worden gemaakt over de toekomst van het terrein.
- *Oostenburg:* Op Oostenburg liggen kansen om tot 30.000 m^2 aan kantoor toe te voegen.

Zuidas

De kantorenvoorraad in Zuidas is eind 2018 circa 850.000 m^2. Als daaraan de plancapaciteit wordt toegevoegd conform de Visie Zuidas kan in totaal een kantorenvoorraad van 1,2 miljoen m^2 worden gerealiseerd.

Zuidas	2019-2022	2023-2026
Oplevering	210.000 m^2	135.000 m^2
Onttrekking	-24.000 m^2	

Tussen 2019 en 2022 wordt in Zuidas circa 215.000 m^2 kantoorruimte opgeleverd. Een deel hiervan is reeds in aanbouw en reeds voorverhuurd. In de periode tussen 2023 en 2026 wordt naar verwachting 135.000 m^2 kantoorruimte toegevoegd. Om tegemoet te komen aan de

toegenomen vraag naar kantoorruimte is onderzocht op welke plekken kantoorontwikkeling mogelijk en gewenst is. Dit met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- De Visie Zuidas - en de daarin opgenomen verdeling tussen wonen, werken en voorzieningen- is leidend bij de verdere ontwikkeling van het gebied;
- In een periode waarin de combinatie van de ontwikkeling in de flanken en de realisatie van Zuidasdok een grote impact heeft, wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit.

In oktober 2017 is besloten Verdi toe te voegen aan het grootstedelijk gebied Zuidas. Afhankelijk van de verdere uitwerking in het kader van de investeringsbesluiten behorende bij het deelgebied Verdi leidt dit tot een uitbreiding van de kantoorruimte van circa 80.000 m^2 (grotendeels door transformatie en herontwikkeling). Ook in deelgebied Parnas is er ruimte voor aanvullend kantoorprogramma. Hier ligt nog geen investeringsbesluit. Daarnaast kan het kantoorprogramma op verschillende kavels geoptimaliseerd worden.

Zuidoost

De monofunctionele kantoorlocaties in Zuidoost, met een kantorenvoorraad van circa 1,2 miljoen m², kenden lange tijd een leegstand hoger dan 20%. De leegstand is hard teruggelopen. Ontwikkelaars hebben veel plannen voor het toevoegen van woningbouw en vernieuwen van kantoren. De belangrijkste gebieden zijn Arenapoort, Amstel III, De Nieuwe Kern en het AMC.

Zuidoost	2019-2022	2023-2026
Oplevering	165.000 m^2	100.000 m^2 - 200.000 m^2
Onttrekking	-130.000 m^2	

- *Arenapoort*: Arenapoort ontwikkelt zich tot een (hoog)stedelijk gebied met entertainment, sport, wonen en werken. In het gebied is er fysiek ruimte om meer wonen en werken toe te voegen, mede door de goede OV-verbindingen. Met het toevoegen van meer programma ontstaat er een woonwerkmilieu; 40% werken en 60% wonen. Dit sluit aan op de ambitie van de gemeente. De transformatie van bestaande kantoren naar woningen en het toevoegen van kantoorvolume zijn daarvoor een voorwaarde. Lopende kantoorontwikkelingen zijn UID, de Oliphant, de Dreeftoren en Frankemaheerd. Dit levert samen 77.000 m² aan nieuw kantoorvolume op in de komende drie jaar. UID volgt in 2024 met meer dan 40.000 m². Tegelijkertijd vindt er een onttrekking van 67.000 m² plaats, grotendeels door de transformatie van het Zandkasteel. Met een goed mobiliteitsplan kan naast woningbouw de kantoorontwikkeling van nog eens 100.000 m² tot 150.000 m² in gang worden gezet, waaronder een grote kantorentender. Aan de noordzijde van het gebied liggen kansen om aan te sluiten op De Nieuwe Kern. Concreet gaat het hier om 20.000 m² kantoor in de gemeente Ouder-Amstel. Met het toevoegen van meer programma loopt het gebied echter tegen de grenzen van haar bereikbaarheid op. Niet alleen de autobereikbaarheid, maar ook de stations kunnen de drukte in de toekomst niet meer aan. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een mobiliteitsplan opgesteld.

- *Amstel III:* Ten zuiden van de Arenapoort ligt Amstel III. Een gebied dat van monofunctionele kantoorlocatie gaat transformeren naar een levendige woon-werkwijk. Het gebied is goed ontsloten door de metro. In de ontwikkelstrategie van Amstel III is opgenomen dat het kantoorvolume in het gebied in principe gelijk moet blijven. Tijdelijk zal dit voor een lager kantoorvolume zorgen door de kantoren die worden gesloopt, met het voordeel dat hiervoor nieuwe, duurzame gebouwen terugkomen. De infrastructuur voor de auto loopt op het moment van schrijven al vast en wordt bij het toevoegen van programma een steeds groter probleem. De ontwikkeling van het gebied kan zonder goed mobiliteitsplan stagneren.
- *De Nieuwe Kern:* De Nieuwe Kern (DNK) met het station Duivendrecht en Amstel Businesspark Zuid vormt de aansluiting tussen Zuidoost en de rest van Amsterdam. Het gebied is gelegen in de gemeente Ouder-Amstel en het grondeigendom is verdeeld over verschillende partijen, waaronder gemeente Amsterdam en de NS. Station Duivendrecht is een multimodaal knooppunt en geschikt voor een aanzienlijk kantoorprogramma op termijn. De gebiedsontwikkeling wordt beperkt door de afspraken met Schiphol (LIB1 en LIB3) en het oude gedeelte van Ouder Amstel is beschermd stadsgezicht. Er zijn verschillende infrastructurele maatregelen nodig om het gebied goed te ontsluiten, zoals de Joan Muyskenweg.
- *AMC:* Op het terrein van het Academisch Medisch Centrum bevindt zich het Amsterdam Medical Businesspark dat zich richt op medische bedrijven die passen in het profiel van het AMC. Er is ruimte voor circa 100.000 m² laboratoria gecombineerd met kantoren. De eerste ontwikkeling is een wondcentrum. Op de kavel van het wondcentrum zal ook 1500 m² laboratorium en kantoor worden gerealiseerd. In 2019 wordt hiervoor een tender uitgeschreven.

Oost

Oost kent een stedelijk werkmilieu binnen de ring met het Amstelstation als belangrijk multimodaal knooppunt en het Sciencepark als een van de grote innovatiedistricten in de stad.

Oost	2019-2022	2023-2026
Oplevering	20.000 m²	100.000 m² - 150.000 m²
Onttrekking	-5.000 m²	-45.000 m²

- *Amstelstation:* In 2018 is in stadsdeel Zuid het vernieuwde Rivierstaete met 30.000 m² opgeleverd. De herontwikkeling aan de westzijde van het station zal zorgen voor uitbreidingen van de kantoren London, Leeuwenburg en het Tooropgebouw. Dit leidt tot meer dan 175.000 m² aan herontwikkeling en uitbreidingsmogelijkheden inclusief woningbouw. Deze ontwikkelingen zullen als gevolg van lopende huurcontracten nog een paar jaar op zich laten wachten. Aan de oostzijde is nog een kavel gelegen aan het Prins Bernhardplein dat met een bestemmingswijziging voor een kantoorontwikkeling van ongeveer 10.000 m² kan worden ingezet. Amstelstation als multimodaal knooppunt wordt stedelijk versterkt met deze toekomstige ontwikkelingen.

- *Overamstel en Weespertrekvaart*: Deze gebieden transformeren naar woon-werkgebied waar ruimte blijft voor bedrijvigheid. In de huidige samenstelling zie je al een mix aan productiemilieu en de meer creatieve bedrijvigheid. Voor Overamstel wordt toegewerkt naar een investeringsbesluit in december 2019 met als uitgangspunt een verhouding van 40% wonen, 40% werken en 20% voorzieningen waarin ruimte ontstaat voor 30.000 á 40.000 m^2 kantoren in het informele werkmilieu toe te voegen. De Weespertrekvaart en het Bajeskwartier geven ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkelingen in het informele werkmilieu.
- *Zeeburgereiland:* Sluisbuurt en Zeeburgereiland sluiten aan op het centrummilieu, maar de verbindingen met het Centrum, één tram en één fietsbrug, zijn op dit moment niet optimaal. Wanneer verbindingen worden geoptimaliseerd, is in een latere fase een betere menging met kantoorruimte mogelijk. Op dit moment laat het gebied nu ook geen grote zelfstandige kantoren toe in verband met de bereikbaarheid van zowel fiets, auto en OV.
- *Sciencepark:* Op Amsterdam Sciencepark werkt de gemeente samen met de Universiteit van Amsterdam en de Nederlandse organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO) aan de gebiedsontwikkeling van dit gebied naar een internationaal kenniscomplex. Op het Sciencepark is nog 100.000 m^2 beschikbaar om laboratoria in combinatie met kantoor te ontwikkelen. Ontwikkelalliantie Matrix realiseert op risico laboratoria inclusief kantoren. Eind 2018 is Matrix VII opgeleverd en is gestart met het ontwerpproces voor Matrix VIII.

Noord

De noordelijke IJ-oevers transformeren van voornamelijk werklocaties naar aantrekkelijke woonwerkgebieden door de uitrol van het centrummilieu en het verbeteren van de bereikbaarheid. De fase waarin de verschillende locaties zich bevinden, verschilt. Overhoeks en NDSM hebben al een stedelijk werkmilieu, terwijl Buiksloterham en Hamerkwartier aan de vooravond staan van deze transformatie.

Noord	2019-2022	2023-2026
Oplevering	20.000 m^2	50.000 m^2 - 150.000 m^2
Onttrekking		

- *Buiksloterham:* Kantoor is overal mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Partijen zullen afhankelijk van de plannen, die door de gemeenteraad bij de herijking van het investeringsbesluit eind 2019 worden vastgesteld, wel of niet inzetten op wonen. Bij de herijking wordt uitgegaan van 30% niet wonen waarvan een deel kantoren. Voortvloeiend uit de ambitie om te komen tot een fijnmazig gemengd woonwerk-milieu wordt het vloeroppervlak per kantoorgebouw gelimiteerd op maximaal 5.000 m^2. Mogelijk kan er in 2019, 2020 en 2021 een tender met een kantoorprogramma plaatsvinden.
- *Hamerkwartier:* Door de gunstige ligging aan het IJ, een betere bereikbaarheid door nieuwe verbindingen (zoals de Noord/Zuidlijn en de toekomstige Javabrug) en het wegtrekken van grootschalige bedrijven, kan het Hamerkwartier uitgroeien tot een levendig stedelijk gebied. Het Hamerkwartier ontwikkelt zich de komende jaren van een

bedrijventerrein naar een wijk met 6.700 woningen en veel ruimte voor werken. Het totale programma zal voor 1/3 uit werken en voorzieningen bestaan. Van de circa 130.000 m² nieuwe werkfuncties die kunnen worden toegevoegd is plek voor circa 50.000 m² kleine solitaire kantoorvestigingen.

- *NDSM:* De gemeente heeft op NDSM nauwelijks vrij beschikbare grond. Er is of sprake van ontwikkelrechten of het zijn transformatiekavels. De ontwikkelingen in NDSM Oost staan on hold. Hier zijn vooral tijdelijke initiatieven mogelijk. De ontwikkelingen in NDSM West liggen in handen van een marktpartij. Binnen het bestemmingsplan zijn kantoorontwikkelingen mogelijk. Voor zover er kantoorruimte wordt gemaakt is het kleinschalig, vooral in de plinten.
- *Sixhaven*: Het besluit voor de metrohalte wordt in 2020 genomen. De ontwikkelingen op deze locatie zijn afhankelijk van het haalbaarheidsonderzoek dat op het moment van schrijven wordt uitgevoerd. Dit moet resulteren in een projectbesluit dat door het College van B&W in het najaar van 2019 kan worden genomen. Er worden verschillende scenario's met woningbouw, park of kantoor onderzocht.
- *Buikslotermeerplein*: Centrumgebied Amsterdam Noord verbindt via het metrostation, het regionale busstation en de P+R Noord Amsterdam met de regio waardoor er grote dynamiek is rond dit knooppunt. De ontwikkelingen geven ruimte om na aanpassing van het bestemmingsplan een ruim aanbod aan kantoren te kunnen toevoegen.

West en Nieuw West

De verschillende knooppunten, Sloterdijk Centrum, Lelylaan en Schinkelkwartier liggen langs de A10 en zijn verbonden met metro en/of trein. De gebieden Riekerpolder en Sloterdijk kenden lange tijd een hoge leegstand. Langzaam veranderen deze gebieden in aangename woon-werkwijken met voldoende voorzieningen, waardoor ze ook aantrekkelijker worden voor kantoorgebruikers.

West en Nieuw West	2019-2022	2023-2026
Oplevering	130.000 m²	80.000 m² - 150.000 m²
Onttrekking	-70.000 m²	-10.000 m²

- *Sloterdijk Centrum:* Het gebied ontwikkelt zich van een monofunctioneel kantorengebied naar een multimodaal knooppunt met een gemengd woonwerkmilieu en een groter voorzieningenaanbod. Het uitgangspunt is hier 50% wonen en 50% werken. Gezien het lage aantal woningen in de directe omgeving van het station ligt de focus op het toevoegen van wonen en voorzieningen om de juiste balans te realiseren. Naast de tenders voor woningbouw worden kantoorgebouwen onttrokken voor transformatie naar woningen en voorzieningen. Dit multimodaal knooppunt blijft een goede locatie voor het toevoegen van kantoren, zeker dicht bij het station. In de ruimtelijke visie wordt ruimte voor het ontwikkelen van kantoren mogelijk gemaakt. Op de Kavels L en E is tot 60.000 m² kantoor mogelijk. Daarnaast kan op het stationsplein of zelfs boven de sporen kantoor worden ontwikkeld. Voorbereidingen hiervoor moeten nog worden gestart en de opleveringen worden niet voor 2022 verwacht.

- *Sloterdijk 1 Zuid*: De kantorenstrook Sloterdijk I Zuid ligt ten oosten van de snelweg A10-West, met daarachter een bedrijventerrein dat gaat transformeren naar een woonwerkmilieu. In de kantorenstrook kan nog beperkt kantoren in een gemengd programma worden toegevoegd. Zoals in de rest van het gebied wordt nagestreefd: een combinatie met woningbouw, bedrijfsruimten en maatschappelijke voorzieningen. In het huidige bedrijventerrein hierachter zal een woon-werkwijk met informeel werkmilieu ontstaan. Een deel van Sloterdijk I ligt op minder dan 400 meter van station Sloterdijk wat de potentie biedt om ook hier binnen de context van het gemengde programma een beperkt aanvullend kantorenmilieu te ontwikkelen.
- *Sloterdijk I Noord:* Hier is vooralsnog geen ruimte voor nieuwe kantoren, omdat de OV-bereikbaarheid ontoereikend is. Daarnaast zal dit gebied voorlopig nog niet transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied in verband met de planologische en milieutechnische restricties van het Havengebied die hier gelden.
- *Sloterdijk II*: Een bedrijventerrein met de ambitie om de kavels dichtbij Sloterdijk Centrum te transformeren naar kantoren. Hiermee kan de komende jaren een ontwikkeling van zeker 20.000 m² kantoor worden gerealiseerd.
- *Houthaven:* In de Houthaven ligt de aandacht op woningbouw. Er is een kavel (het entreegebouw) dat een gemengde bestemming heeft waardoor 15.000 m² kantoor mogelijk is. De verwachte oplevering staat gepland voor 2022.
- *Station Lelylaan:* Het gebied ligt in ringzone West wat is aangewezen als ontwikkelgebied in Koers 2025. Er spelen hier verschillende ontwikkelingen. Het gebied ten oosten van station Lelylaan ondergaat een transformatie. Het Podium ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke woonwijk met voorzieningen. Direct bij het station staat voor 2019 een tender van 7.000 m² gepland. Aan de westzijde van het station kan op termijn nog meer kantoorontwikkeling door de NS plaatsvinden. Ten zuiden van het Podium vindt een aantal belangrijke transformaties plaats, waaronder Berghaus Plaza en het World Fashion Centre (WFC). Op Berghaus Plaza worden 600 woningen toegevoegd. Toren 3 van het WFC is al getransformeerd naar wonen. De andere torens van het WFC met zo'n 80.000 m² worden herontwikkeld tot kantoren.
- *Centrum Nieuw-West (CNW):* Dit gebied ligt in het hart van het stadsdeel aan de Sloterplas en ontwikkelt zicht tot hét levendige centrum van het stadsdeel. Het is goed verbonden met Schiphol en station Sloterdijk met de West-Tangent en verbonden met de stad en omliggende wijken via bus en tram. De komende jaren wordt het aantal woningen fors uitgebreid van circa 1.300 naar uiteindelijk 4.300 woningen. CNW biedt goede kansen voor nieuwe kleinschalige kantoorruimten. Bij CNW passen door de komst van veel jonge mensen nieuwe werkvormen en kleine startende ondernemingen zoeken (tijdelijke) werkruimte. Binnen de gebiedsontwikkeling ontstaat de komende jaren 20.000 m² aan mogelijke kantoorruimte.
- *Schinkelkwartier:* Langs de corridor tussen Zuidas en Schiphol liggen kansen voor de ontwikkeling van een hoogstedelijk gebied waar groen, economie en wonen elkaar versterken. Begin 2019 is een principenota vastgesteld met een programma van 11.000 woningen, 775.000 m² werkruimte en 240.000 m² maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Daarbij krijgen de diverse deelgebieden een verschillend profiel. De

zorgcampus Slotervaart biedt goede kansen voor de vestiging van farmabedrijven, het naastgelegen businesspark biedt kansen voor de ontwikkeling van een innovatieve techcommunity. Bij het toekomstig hoogstedelijke woon-werkmilieu hoort een centrumstedelijke mobiliteit waarin de autobereikbaarheid van ondergeschikt belang is. De dynamiek in Schinkelkwartier is groot. Veel ondernemers, eigenaren en investeerders werken aan plannen en projecten. Om een passend kader daarvoor te bieden wordt een projectnota voorbereid met een ruimtelijk plan en een ontwikkelstrategie.

- *Minervahaven:* Minervahaven is een populaire vestigingslocatie voor creatieve bedrijvigheid.[24] Vooralsnog ontwikkelt dit gebied zich door beperkingen van de milieucontouren nog tot een monofunctioneel werkgebied zonder menging met wonen. De opleveringen van kantoorruimte in 2019 zijn circa 50.000 m^2. Er is geen ontwikkelruimte meer in het huidige bestemmingplan omdat het plafond van 382.500 m^2 bedrijfsbestemming is bereikt. De ontwikkelmogelijkheden zijn beperkt tot de OV-bereikbaarheid is verbeterd. De uitbreiding van kantoren op deze locatie leidt tot verkeerscongestie in de stad. Daarnaast heeft Havenstad de ambitie om een woonwerkmilieu te realiseren met 80% wonen, 20% werken. Het toevoegen van extra werkfuncties brengt deze ambitie in gevaar. Wanneer de OV-bereikbaarheid verbetert door het sluiten van de kleine ring (de metrolijn van Transformatorweg naar Centraal station) ontstaat er mogelijk ruimte om kantoren dicht bij het metrostation te ontwikkelen.
- *Alfadriehoek:* Een monofunctioneel kantoren- en bedrijventerrein dat op termijn als onderdeel van Havenstad gaat verkleuren naar een woon-werkgebied.

Regio

Voor de regio is inzichtelijk gemaakt welke kansen er liggen voor kantoorontwikkelingen[25] in de directe omgeving van Amsterdam. Het gaat hier om de locaties De Nieuwe Kern[26] en Amstel Business Park in gemeente Ouder-Amstel. De stationslocaties rond station Zaandam in de gemeente Zaanstad en de locaties op Schiphol en Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer bieden de potentie voor kantoorontwikkelingen.

- *Amstel Businesspark:* Dit is een monofunctioneel gebied en sluit nog niet aan op het stedelijk milieu. Aan de zuidzijde kunnen beperkt kantoren toegevoegd. Om meer mogelijk te maken moet de OV-bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeteren ten opzichte van het autogebruik. Er wordt gewerkt aan een visie en spelregels voor nieuwe ontwikkelingen.
- *Haarlemmermeer:* De voorgenomen ontwikkeling van Beukenhorst Oost-oost sluit ruimtelijk aan bij de naastgelegen hoogwaardige en duurzame kantorenlocatie Beukenhorst-Zuid. De kwaliteiten van Zuid worden door ondernemingen als zeer

[24] In het bestemmingsplan Minervahaven zijn in de bestemming Bedrijf ook creatieve functies toegestaan. Hiervoor is een lijst met functies opgesteld. De bedrijven op de lijst mogen maximaal 70% in plaats van maximaal 30% bijbehorend kantoor hebben.

[25] Deze maken geen deel uit van de berekeningen in dit kantorenplan.

[26] Zie ruimtelijke verkenning Zuidoost

aantrekkelijk gezien. Het voornemen is dan ook om het stedenbouwkundig grid van Beukenhorst-Zuid door te trekken naar Beukenhorst Oost-oost.

- *Badhoevedorp Zuid*: Deze locatie bestaat uit twee delen; het deel ten noorden van de A9 en het zuidelijke deel. Over de ontwikkeling van het noordelijke deel wordt op dit moment samen met de eigenaren nagedacht. Voor het zuidelijke deel geldt dat dit op termijn een interessante locatie kan worden als de ambities van Enter [NL] worden gerealiseerd. In dat kader wordt het zuidelijke deel dan ook strategisch gereserveerd.
- *Schiphol Centrum:* Met de Zuidas vormt Schiphol Centrum het top vestigingsmilieu in de regio Amsterdam. De luchthavenlocatie biedt de mogelijkheid om een uniek vestigingsmilieu aan te bieden met een veelzijdigheid aan functies op een multimodale knoop door de uitbreiding van het treinstation Schiphol. Bij uitstek is Schiphol de locatie waar internationaal georiënteerde ondernemingen zich willen vestigen of gevestigd willen blijven. Daarnaast werkt Schiphol Trade Park samen met Eneco om van deze bedrijvenlocatie naast de A4 het meest duurzame bedrijventerrein van Europa te maken.
- *Schiphol Oost:* Dit gebied ondergaat een belangrijke verandering. Er is een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt door sloop van oude gebouwen, herinrichting van de openbare ruimte, de ontwikkeling van diverse voorzieningen en de verbetering van de bereikbaarheid per openbaar vervoer. De potentie van het gebied is groot, zowel voor kantoren als voor luchtvaart gerelateerde bedrijfsactiviteiten.
- *Zaandam*: Het station Zaandam biedt een uitstekende OV-bereikbaarheid en hier is ruimte om kantoorprogramma toe te voegen. In de regionale afspraken en in het bestemmingsplan is er ruimte om 35.000 m^2 kantoorruimte toe te voegen op de locatie Inverdan wat direct naast het station is gelegen. Daarnaast is rond station Krommenie Assendelft nog 10.000 m^2 mogelijk. Op beide locaties is NS grondeigenaar.

Colofon
Dit rapport is een gezamenlijk product van de directies Zuidas, EZ, R&D en G&O. Voor vragen kunt u contact opnemen met de kantorenloods van Grond & Ontwikkeling:
Pieter Habets, p.habets@amsterdam.nl