Gemeente Amsterdam

Het juiste kantoor op de juiste plek

Geactualiseerde Kantorenstrategie 2017

Amsterdam, oktober 2017
Versie 17 oktober 2017

Inhoud

O. Samenvatting 3

I. Aanleiding 5

II. Amsterdam als economische motor 7

III. Een gezonde kantorenmarkt 10

IV. Dynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt 13

V. Vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief 17

VI. Voorgestelde maatregelen 26

Bijlage 1. Overzicht planvoorraad per 1 -1-2017

Bijlage 2. Overzicht op kaart

Bijlage 3. Kansenkaart

Bijlage 4. Uitkomsten van de expertmeetings

Bijlage 5. Overzicht van de mensen met wie is gesproken en die input hebben gegeven.

Bijlage 6. Geraadpleegde bronnen

O. Samenvatting

De kantorenstrategie 2011
De inzet in 2011 was: terugdringen van de kantorenleegstand door beperking van de nieuwbouw, meer transformeren en herontwikkelen van leegstaande kantoren. De strategie was erop gericht om samen met de regio te komen tot een blijvend gezonde en toekomstbestendige kantorenmarkt. Die inzet is succesvol gebleken: de leegstand daalde van 18% naar 12,8% per 1 januari 2017. Er is veel getransformeerd, waardoor o.a. vele nieuwe woningen en hotelkamers zijn gerealiseerd, en verouderde kantoorruimte is herontwikkeld. Het kantoorgebruik is toegenomen en er is gestaag doorgebouwd waardoor er ook nieuwe kantoren zijn gekomen. De les die is geleerd, is dat er niet gebouwd moet worden voor de leegstand.
Sinds 2015 is de dynamiek op de kantorenmarkt sterk toegenomen. Een meerderheid van de Britten stemde voor een Brexit. De economie bloeit, de vraag naar kantoorruimte groeit, er vestigen zich veel kantoorachtige bedrijven in de stad. Dit was aanleiding om te onderzoeken of de huidige strategie nog doelmatig is. Dit heeft geleid tot deze actualisering.

De actualisering 2017
Uit de analyse blijkt dat er steeds meer behoefte is aan kantoren op gemengde en goed verbonden locaties, ook al op korte termijn (tot 2020). Deze behoefte betreft vooral een kwalitatieve vraag. Ook is er veel behoefte aan kantoorruimte voor kleine ICT, communicatie en zakelijke dienstverlening bedrijven en ruimte voor innovatieve kantoorconcepten op meer informele plekken in de stad.
Er is nog steeds behoefte aan transformatie en leegstandsaanpak op monofunctionele kantoorlocaties. Transformatie leidt tot gemiddeld 1.250 nieuwe woningen per jaar.

Voor de periode na 2020 zijn nieuwe verkenningen voor gebiedsontwikkeling nodig omdat naar verwachting de leegstand in 2019 is gedaald naar de frictieleegstand van 8%.

Vraag naar meer kantoorruimte
De Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 heeft de uitbreidingsvraag geraamd op 515.000 m² tot 2030 (exclusief een Brexit effect). De huidige planvoorraad voor nieuwe kantoren is 970.00 m². Dit is kwantitatief ruim t.o.v. de vraagraming van 515.000 m² en de voorziene economische groei. In de bestaande kantorenvoorraad staat 800.000 m² leeg. Een deel van de uitbreidingsvraag kan door de courante leegstand worden gefaciliteerd. Tot 2019 wordt nog ca. 250.000 m² getransformeerd. Door de transformaties en de grote vraag naar kantoren, onder andere als gevolg van een Brexit, zal de leegstand van 11,5% per 1-7-2017 dalen naar 8% in 2019.

Vraagraming als gevolg van een Brexit
De vraagraming in de Uitvoeringsstrategie Plabeka is exclusief de mogelijke groei van kantoorgebruik als gevolg van een Brexit. Naar verwachting zal een Brexit vraag ook grootschalige kantoorruimtes betreffen in de stedelijke, gemengde gebieden in het internationale topmilieu zoals Zuidas. Er zijn scenario's gemaakt. Het groeiscenario voorziet voor de MRA als gevolg van een Brexit een groei van ruim 165.000 m² per jaar en het hoogste MRA scenario voorziet een groei van ruim 375.000 m² per jaar. Amsterdam heeft verspreid over de stad ruimte voor nieuwbouw. De verwachte groei als gevolg van een Brexit kan daar op korte termijn worden geaccommodeerd en deels in bestaande, courante leegstaande of leegkomende en herontwikkelde kantoren.

Voor de korte termijn is er voldoende planvoorraad om in de uitbreidingsvraag (inclusief Brexit) te voorzien maar die voorraad ligt niet altijd op de juiste locaties.

Voorstellen

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, Marineterrein, Oostenburg en Noordelijke IJoever.
   De planvoorraad is in de kantorenstrategie 2011 toegewezen aan specifieke locaties. Daaraan liggen gebiedsvisies, posities en soms verplichtingen ten grondslag. Gezien de geringe uitgifte sinds 2011 en de omslag naar kwaliteit van de locaties is bezien welke verschuivingen kunnen plaatsvinden. Door het flexibel inzetten van de planvoorraad kan ook tegemoet worden gekomen aan (een deel van) de te verwachten vraag als gevolg van een Brexit. Start bouw is gepland in de periode tot en met 2020.
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 Centrum en I zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Haven Stad.
3. Amsterdam verkent waar vanaf 2020 nieuwe, gemengde gebiedsontwikkeling mogelijk is. De verwachting is dat de leegstand van kantoren, door de vele geplande transformaties en herontwikkelingen, in 2019 is gedaald naar de frictieleegstand van 8%. Vooruitlopend daarop onderzoekt de gemeente nu op welke locaties nieuwe kantoren kunnen worden gerealiseerd. Na 2020 wordt ingezet op nieuwe planvoorraad voor gebieden als Schinkelkwartier, Schipholkerncorridor (samen met de regio, buurgemeenten en provincie), uitbreiding van de Zuidas aan de westkant onder en boven de A10, Arenapoort, Sloterdijk, noordelijke IJ-oever/ Hamerkwartier, kansen verdichting Overamstel/ A2/ Joan Muijskenweg en A9/ Gaasperdam. Het gaat niet om monofunctionele kantoorontwikkelingen maar om gemengde woon-werkgebieden (uitzondering: Overamstel). Samen met de regio, de buurgemeenten, stadsdeel Oost en Zuidoost wordt het gebied rond station Duivendrecht verkend.
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. Die ruimte is flexibel zodat die eventueel tijdelijk kan worden gebruikt voor andere functies afhankelijk van de vraag. Een uitstekende bereikbaarheid en goede connectiviteit met de stad zijn daarbij voorwaarden. Het gaat om ca. 10% van het te bebouwen volume voor niet-wonen functies/ voorzieningen. Dit wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Adaptief en flexibel

De actualisering levert een beleidskader voor de gebiedsontwikkeling. De actualisering bevat geen blauwdruk of dichtgetimmerde juridische/ planologische kaders. De actualisering maakt het mogelijk om met de gewenste flexibiliteit en wendbaarheid in te spelen op de dynamische ontwikkelingen op de kantorenmarkt zoals een Brexit. De uitvoering vindt plaats in de projecten gebiedsontwikkeling.

I. Aanleiding

De populariteit van Amsterdam om in te wonen, te werken en te recreëren is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Er is een trend waarneembaar waarbij economische activiteit zich concentreert in stedelijke regio's met een productief en innovatief klimaat voor kennisintensieve instellingen, bedrijven en werknemers. Om economisch sterk te blijven, is het van belang dat de gemeente Amsterdam blijvend werkt aan het behouden en versterken van het vestigingsklimaat voor wonen en werken.

Die populariteit van nu staat in schril contrast met de grote kantorenleegstand die ontstaan is vanaf 2003 (17%). Die leegstand noopte, naast andere maatregelen, tot het opstellen van een gemeentelijke kantorenstrategie, die in juli 2011 door de Raad is vastgesteld. Deze strategie was gericht op samen met de regio het hoofd bieden aan de problemen op de kantorenmarkt en te komen tot een blijvend gezonde en toekomstbestendige kantorenmarkt.

Sinds 2015 waait er een nieuwe wind. De crisis is ten einde. Het aantal inwoners in Amsterdam is sterk groeiend evenals het aantal banen, het aantal toeristen, het aantal studenten, het aantal expats en het aantal nieuw gevestigde bedrijven (waaronder een sterk groeiend aantal startups). De dynamiek op de kantorenmarkt is sterk toegenomen: er is meer kantoorruimte in gebruik genomen en er zijn veel kantoormeters getransformeerd. De vraag naar woningen is groot en er is een enorme groei gerealiseerd in het aantal hotelkamers. Deze grote vraag is gunstig geweest voor de transformatie- en herontwikkelingsmogelijkheden van leegstaande kantoren. Ook is het gebruik van kantoorruimte in 2015 voor het eerst sinds 2008 gegroeid. De leegstand van kantoren is de afgelopen twee jaar gedaald: van 17,3 % op 1 januari 2015 naar 11,5% per 1 juli 2017. De huurprijzen stijgen weer op veel locaties, niet alleen op de Zuidas. Veel kantoren willen zich vestigen of uitbreiden en kantoorontwikkelaars willen graag nieuwe kantoren realiseren in Amsterdam.

De toegenomen dynamiek op de kantorenmarkt leidde sinds midden 2016 tot zorg dat Amsterdam (binnenkort) onvoldoende geschikte kantoren zou kunnen aanbieden en daardoor onaantrekkelijk wordt als vestigingsplaats voor (nieuwe) bedrijvigheid.
Op gewilde locaties, met name in het Centrum, Arenapoort en Zuidas, is de vraag naar kantoorruimte groot. Ondanks de toegenomen vraag, de vele transformaties en herontwikkelingen van kantoren, is in de monofunctionele kantoorgebieden zoals Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk Centrum en I nog sprake van leegstand. Wat de gebruiker zoekt, komt niet altijd overeen met wat de markt biedt.

De veranderingen op de kantorenmarkt, de economische groei, de banengroei en een Brexit zijn aanleiding om de in 2011 door de Raad vastgestelde kantorenstrategie te actualiseren.

In de Structuurvisie, Koers 2025 en Ruimte voor de Economie van Morgen worden de toekomstige woon-werkmilieus beschreven. Deze zijn belangrijke bouwstenen voor de onderhavige kantorenstrategie.
De geactualiseerde Kantorenstrategie geeft de ontwikkelingsrichting voor de aanpak van en kansen voor monofunctionele kantoorlocaties met overaanbod en een kwantitatieve uitwerking van de kwalitatieve principes van *Ruimte voor de Economie van Morgen* en de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0. De dynamiek maakt het noodzakelijk dat de voorraad steeds verjongt en blijft voldoen aan de eisen van de gebruikers. Daartoe wordt de bestaande planvoorraad voor kantoren

flexibel ingezet waar dat nodig is, rekening houdend met huidige en toekomstige transformaties en ontwikkelingen, zoals een Brexit.

Transformatie
Vanaf 2011 is sterk ingezet op transformatie van leegstaande kantoren. In 2015 is een programma transformatie vastgesteld. In dat programma gaat het ook om transformatie van bv. zorgvastgoed, scholen en voorzieningen. In het Actieplan Woningbouw (2014) is de ambitie opgenomen om jaarlijks door middel van transformatie 1.250 woningen te realiseren. Deze ambitie is de afgelopen jaren gehaald. Ook de komende jaren wordt ingezet op transformatie van leegstaande panden, dus ook van kantoren. Daarmee komt ongebruikte ruimte weer beschikbaar bijvoorbeeld voor wonen of scholen.

Leeswijzer
De notitie begint met een beschrijving van Amsterdam als economische motor van de regio. Er wordt ingegaan op de inspanningen van de metropoolregio en Amsterdam om te komen tot een gezonde kantorenmarkt. De dynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt wordt belicht. Aan de orde komen de ontwikkeling van de ruimtevraag ten opzichte van de regionale scenario's, de ontwikkeling van de leegstand, het kantoorgebruik, transformaties, herontwikkeling en nieuwbouw.
Vervolgens gaat deze notitie in op trends en nieuwe ontwikkelingen zoals gesignaleerd door deskundigen en beschreven in de visie Ruimte voor de Economie van Morgen en de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 wat dit betekent voor de vraag en het aanbod en de eisen aan de locaties.

Op basis van de ambities van de gemeente zijn maatregelen voorgesteld die een antwoord geven op de dynamiek op de kantorenmarkt. De voorstellen zijn vertaald naar een verwachte, indicatieve ruimtebehoefte per gebied/kantoorlocatie.

Definities

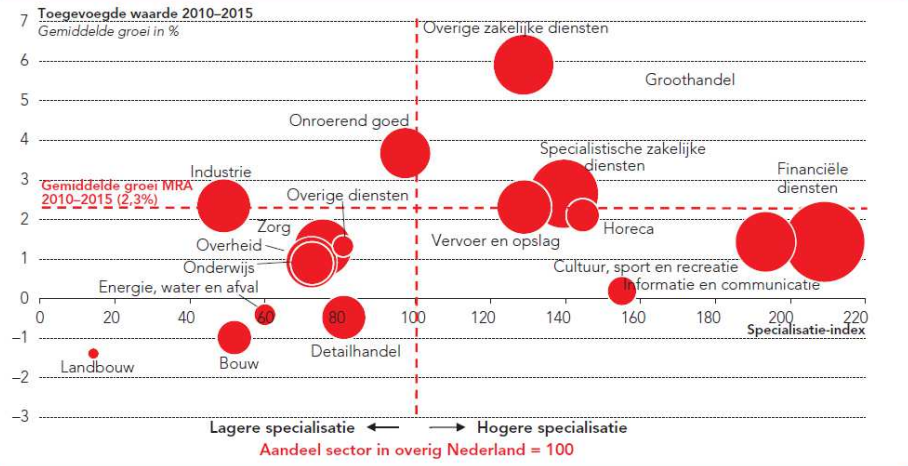
Leegstand
De gemeente hanteert een andere definitie dan de makelaars. Tot leegstand wordt alle kantoorruimte gerekend die niet in gebruik is, niet is verhuurd en waar niet op de peildatum wordt verbouwd of gesloopt.
Frictieleegstand
Met frictieleegstand wordt bedoeld dat een bepaald percentage leegstand is gewenst voor een gezonde kantorenmarkt en te voorzien in een verhuis- en uitbreidingsbehoefte. In de kantorenstrategie en in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 is uitgegaan van 8% als frictieleegstand.
Transformatie
Een bestaand kantoorgebouw wordt verbouwd voor een andere functie dan kantoor.
Een gebied krijgt andere functies dan de huidige, monofunctionele functie.
Herontwikkeling
Een bestaand kantoorgebouw wordt verbouwd tot eigentijdse kantoorruimte vaak met toevoeging van voorzieningen.
Verkantoring
Een ruimte die geen kantoor was, wordt verbouwd tot kantoorruimte.

II. Amsterdam als economische motor

De metropoolregio Amsterdam (MRA) is één van de motoren van de Nederlandse economie. Amsterdam vormt het financiële en culturele hart van het land. De MRA heeft een grote aantrekkingskracht op burgers en bedrijven uit binnen- en buitenland, welke de afgelopen jaren is toegenomen. Dankzij haar internationale bereikbaarheid, aantrekkingskracht en aansprekende woon- en werkmilieus staat Amsterdam in de toekomst voor de opgave om de groei van economie en bevolking ruimtelijk te accommoderen. Amsterdam huisvest een aantal grote en bovengemiddeld snel groeiende dienstensectoren waarin de MRA een comparatief voordeel heeft ten opzichte van de rest van Nederland (figuur 1). De belangrijkste hiervan is de zakelijke en financiële dienstverlening. Daarnaast droegen ook de Industrie en IT- en softwaredienstverlening relatief sterk bij aan de economische groei van Amsterdam.

Figuur 1

Toegevoegde waarde; specialisatie-index, 2014 (horizontale as); gemiddelde groei, 2010–2015 (verticale as); omvang toegevoegde waarde (grootte van bol), 2015



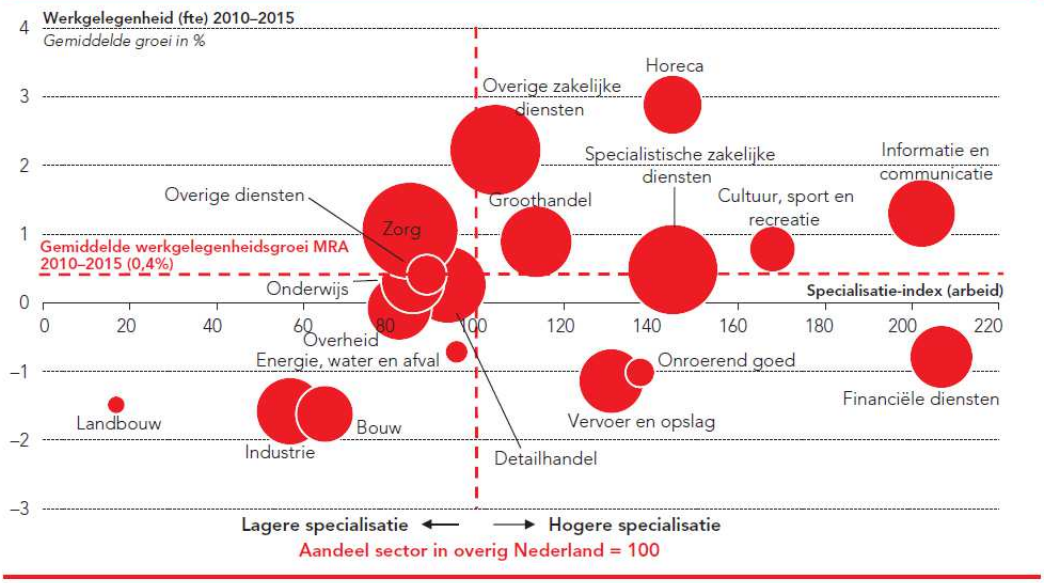
Bron: CBS (bewerking TNO/NEO Observatory)

De sectoren zakelijke dienstverlening (27%), overheid en non-profit (25%), industrie, handel en transport (22%) en ICT (22%) zijn vrijwel even groot. De bank- en verzekeringssector is nog slechts 8% (Bron: Cushman&Wakefield januari 2017).

De werkgelegenheid nam in 2016 in de hele MRA toe met 2,3%. Deze stijging is bijna geheel toe te schrijven aan Amsterdam. Op de Zuidas groeide het aantal banen het snelst. Van alle banen in de MRA is in 2016 12% op monofunctionele kantoorlocaties. In 2015 was dat 18,4%. (Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka 2015-2016). De werkgelegenheid op de monofunctionele kantoorlocaties nam in een jaar af met ruim 6%.
Er is een groeiende behoefte aan informele, gemengde stedelijke werkmilieus.

In figuur 2 is de ontwikkeling in de werkgelegenheid en de toegevoegde waarde in de MRA te zien. Bron: Economische Verkenning MRA (2017), op basis van CBS (bewerking TNO/ NEO Observatory).

Arbeidsvolume (fte's); specialisatie-index, 2014 (horizontale as); gemiddelde groei 2010–2015 (verticale as); omvang (grootte van bol), 2015



Bron: CBS (bewerking TNO/NEO Observatory)

Binnen de MRA heeft de gemeente Amsterdam verreweg de grootste economie die bovendien in toegevoegde waarde en in werkgelegenheid in de afgelopen jaren sneller groeide dan het MRA-gemiddelde. Ook in de toekomst blijft Amsterdam groeien in werkgelegenheid. Dit economische succes van Amsterdam past in een mondiale trend waar internationaal georiënteerde kennisintensieve steden zoals Londen, Parijs en Stockholm, locaties zijn geworden voor werkgelegenheidsgroei en zich ontwikkelen als de economische motoren voor de omliggende stedelijke regio. Deze trend heeft alles te maken met de opkomst van de kennis- en innovatie-economie. Nieuwe groeiers zoals start-ups en scale-ups in tech en ICT, bedrijven in medische technologie en zakelijke diensten, kiezen steeds vaker voor grote steden als vestigingslocatie. Amsterdam is een internationaal knooppunt, heeft twee universiteiten en diverse kennisinstellingen en kennisintensieve bedrijven. Samen met de stedelijke ambiance zijn dit de factoren waardoor (jong)volwassenen en startende ondernemers naar de stad trekken om werk te vinden in de groeiende kenniseconomie. De toegang tot de globale netwerken via luchthaven, haven en internet zijn daarbij essentieel.
De pullfactoren van Amsterdam bieden in de komende jaren kansen voor veel verschillende sectoren. Onder meer de (inter)nationale bedrijven in de zakelijke dienstverlening dragen de komende jaren bij aan de ruimtevraag – op kantoorlocaties maar ook in de binnenstad, en op kenmerkende locaties aan het water. Nu al kent Amsterdam veel creatieve hubs en verzamelgebouwen, en de vraag hiernaar lijkt eerder toe te nemen dan te stagneren. In 2016 vestigde zich zelfs een recordaantal van 157 (waarvan 140 kantoren) nieuwe buitenlandse bedrijven in Amsterdam.

Amsterdam staat voor de opgave te voorzien in de forse woningbouwopgave èn voldoende ruimte bieden voor de (nieuwe) economie. Door verdichting binnen het stedelijk weefsel, en transformatie van monofunctionele werklocaties naar gemengde hoogstedelijke woonwerkmilieus, vult de gemeente in de komende jaren deze opgave in.
Gerelateerd aan de ruimtedruk is de vraag, hoe alle gebieden binnen Amsterdam goed verbonden kunnen blijven. In algemene zin zet de stad – in lijn met het provinciaal beleid – zoveel mogelijk in op de stedelijke ontwikkeling nabij multimodale knooppunten. Door in te zetten op groei op

multimodale knooppunten draagt de ontwikkeling van kantoren bij aan duurzaamheidsdoelstellingen en zijn de werkplekken in de toekomst ook beter en sneller bereikbaar voor inwoners van de regio en daarbuiten.
De capaciteit nabij de bestaande knooppunten is waarschijnlijk niet voldoende om in de ruimtevraag voor wonen en werken te voorzien; daarom ligt er ook een rol voor andere deelregio's om stedelijke ontwikkelingen nabij OV-knooppunten te accommoderen.

In de groeistrategie van de gemeente Amsterdam Koers 2025 is het belang van stedelijke menging van wonen en werken geagendeerd. De klassieke scheiding tussen wonen en werken vervaagt. De ambities zijn:

- Een aantrekkelijk woon- en werkmilieu voor een betere concurrentiepositie;
- Voldoende betaalbare bedrijfsruimte, om veel mensen in de gelegenheid te stellen te profiteren van de kansen die de stad biedt;
- Het scheppen van ruimte voor de groei van internationale bedrijvigheid;
- Het stimuleren van kennis en innovatie door stedelijke menging.

In Koers 2025 zijn nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden en woon-werkwijken aangewezen zoals de Sluitbuurt. In het visiedocument Ruimte voor de Economie van Morgen (ruimtelijk economische bouwstenen) zijn de economische kansen van deze wijken geïnventariseerd. Met deze inventarisatie van kansen ontstaan economische opgaven die bij gebiedsontwikkeling nader worden uitgewerkt. De visie maakt onderscheid tussen creatieve wijken, productieve wijken, en woonwijken. In woonwijken is een economisch programma met werkruimtes minder kansrijk. Voor kantoorgebieden geven de werkmilieus internationaal topmilieu, innovatiedistricten en multimodale knooppunten invulling aan in Koers 2025 genoemde stedelijke gebieden.

III. Een gezonde kantorenmarkt

De Metropoolregio Amsterdam
De kantorenmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) kampt al jaren met een grote overmaat, die al vóór de financiële crisis is ontstaan. De leegstand van kantoren in de MRA was en is in nationaal en internationaal opzicht hoog. De afgelopen jaren is daarom door de regio, gemeentes en marktpartijen veel energie gestoken in het gezamenlijk wegwerken van de overmaat door transformatie, het schrappen van plannen, het herontwikkelen van bestaande kantoren en waren overheden terughoudend bij nieuwe kantooruitgiften. In de MRA wordt hiertoe samengewerkt in het Platform bedrijven en kantoren (Plabeka).
Het Plabeka heeft in 2010 onderzoeksbureau Buck gevraagd de toekomstige ruimtevraag naar kantoren te ramen volgens diverse groeiscenario's, gebaseerd op die van het Centraal Planbureau. Het Plabeka heeft gekozen voor het meest ambitieuze scenario dat uitgaat van een groei van 170.000 m² per jaar (Global Gateway). Op basis van dit scenario hebben de bestuurders in de regio in 2011 programmatische afspraken voor het planaanbod gemaakt die zijn vastgelegd in de *Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040. Snoeien om te kunnen bloeien*. Die afspraken hebben onder meer geleid tot forse planreducties van kantoren. De planvoorraad kantoren is in 2006 van 8 miljoen m² gereduceerd naar 5 miljoen m² en in 2011 naar 3,8 miljoen m².

Om ook in de toekomst in te kunnen spelen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen en de veranderende kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag van bedrijven is tot een herijking van de vorige uitvoeringsstrategie besloten: *Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 Ruimte voor werken in de MRA van Morgen: 2017-2030* (juli 2017). Het hoofddoel blijft ook in de Uitvoeringsstrategie 3.0 om voldoende kwantitatief en kwalitatief passend aanbod van werklocaties in de MRA te bieden. Op deze manier wordt bijgedragen aan het versterken van de (inter)nationale concurrentiepositie en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat.

De vooruitzichten voor de economische ontwikkeling van de MRA zijn op de korte termijn gunstig. Deze voor Nederland en de MRA gunstige ontwikkeling vindt plaats in een weerbarstige en onzekere internationale omgeving. Onevenwichtigheden in de Europese en mondiale economie zijn nog steeds aanwezig en dreigen zelfs weer toe te nemen.[1]
In de behoefteraming voor de middellange termijn is, vanwege de grote onzekerheden, gebruik gemaakt van de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld in 2015 door het Planbureau van de Leefomgeving en het Centraal Planbureau. In dit scenario ontwikkelt de Nederlandse economie zich positief, maar minder uitbundig als de realiteit van dit moment. De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de MRA is in de behoefteraming deelregiospecifiek afgeleid van de WLO-scenario's. In het hoge scenario ligt de banengroei in de MRA als geheel net iets boven die voor geheel Nederland. Het is niet uitgesloten dat de werkgelegenheid zich in de MRA gunstiger ontwikkelt dan in de berekeningen is verondersteld. Dit wordt binnen Plabeka gemonitord en, gezien het adaptieve uitgangspunt van de nieuwe uitvoeringsstrategie, zal dat tussentijds kunnen leiden tot bijsturing van de plannen.

Amsterdam
In 2016 was de groei robuust 2,6% en ook in 2017 wordt een groei van 2,5 % verwacht. Deze groei is aanzienlijk hoger dan in de rest van Nederland. Nog belangrijker dan de economische groei is de groei van de werkgelegenheid in Amsterdam die ook in de crisisjaren significant was en sterk

[1] Bron: Economische Verkenningen MRA 2017

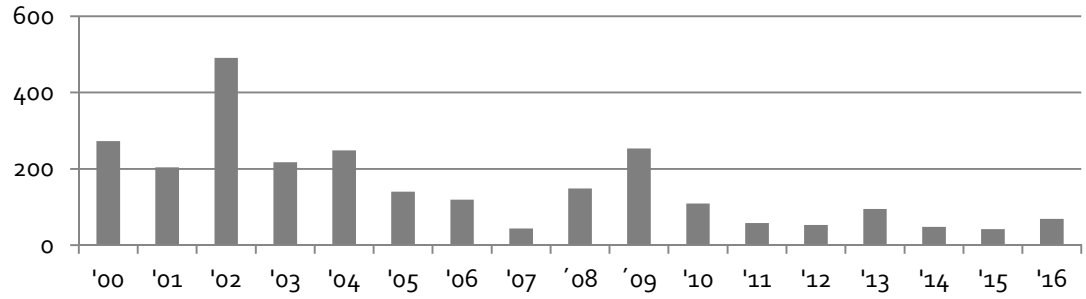
afweek van de ontwikkeling in de rest van Nederland en de MRA. Die groei dwingt niet alleen tot meer woningbouw maar ook tot meer ruimte voor werken zoals kantoren en bedrijven.
De vooruitzichten voor 2017 zijn gunstig maar liggen niet op het niveau van voor de crisis van 2008. Ondanks de economische groei blijven structurele onevenwichtigheden bestaan. Dit leidt tot verschillen tussen en binnen stedelijke regio's en het platteland. Gezien de mondiale economische ontwikkelingen is het moeilijk te voorspellen hoe groot de behoefte aan kantoorruimte is de komende jaren, wel is aan te geven waar de vraag zich gaat voordoen.

Net als in de regio is ook het kantorenbeleid in Amsterdam al jaren gericht op het kwantitatief en kwalitatief in balans brengen van vraag en aanbod en het terugdringen van de leegstand van kantoren. De leegstand was tussen 1993 en 2000 bijna geheel verdwenen. Als antwoord op de toen zeer krappe marktsituatie was er in de periode na de eeuwwisseling een bouwhausse, terwijl de groei van het kantoorgebruik afnam. Het gevolg was een sterk oplopende leegstand. Vanaf 2007/2008 nam, mede door het uitbreken van de crisis, het besef toe dat de kantorenmarkt was veranderd van een groei- in een vervangingsmarkt en werd de aandacht verschoven van nieuwbouw naar transformatie.

Kantorenstrategie 2011
De gemeente nam een aantal beleidsmaatregelen gericht op het gezond maken van de kantorenmarkt. Het college stelde in 2007 het rapport *Minder kantorenplannen* vast. Daarin werd de Amsterdamse planvoorraad kantoren van 3,7 miljoen m² teruggebracht naar 2,2 miljoen m². In 2011 is de *Kantorenstrategie* vastgesteld waarin de planvoorraad verder werd teruggebracht naar 1,3 miljoen m². Ook is ingezet op transformatie en herontwikkeling van kantoren en werd per gebied in Amsterdam een handelingsperspectief benoemd.

In de Kantorenstrategie van 2011 is een stedelijk nieuwbouwquotum vastgesteld van maximaal 40.000 m² kantoorruimte per jaar op basis van het meest ambitieuze scenario, het Global Gateway scenario. Deze beperking van de nieuwbouw heeft ertoe geleid dat de hoeveelheid in aanbouw zijnde/ opgeleverde nieuwbouw van kantoorruimte aanzienlijk lager is dan in het vorige decennium. Zie figuur 3. In 2014 werd 50.000 m² opgeleverd, in 2015 45.000 m² en in 2016 69.100 m² . In die jaren zijn onder meer kantoren opgeleverd op de Zuidas, zoals bijvoorbeeld The Edge (40.000 m²) en in de Minervahaven.

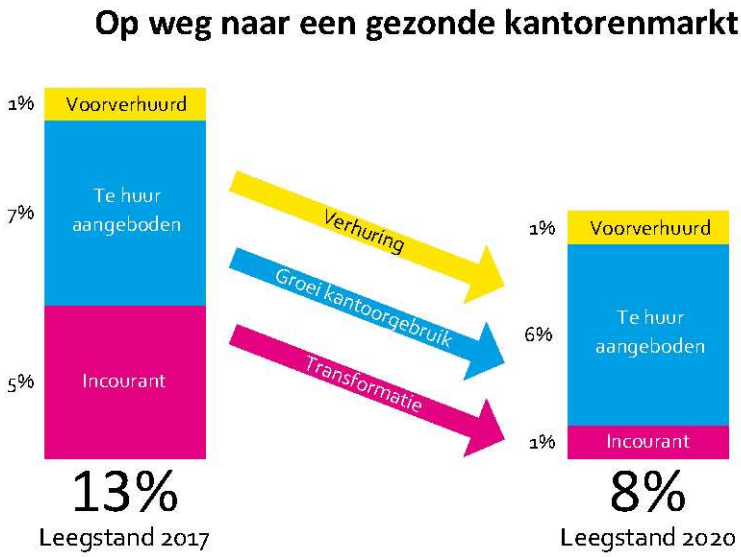
Figuur 3 Opgeleverde kantoorruimte in Amsterdam 2000 – 2016 (in m² bvo x 1000, bron: Kantorenmonitor BV)



Het terugdringen van de nieuwbouw alleen bleek niet voldoende om de hoge leegstand te verminderen. Door de crisis kromp ook het kantoorgebruik waardoor de leegstand niet afnam. Er werd daarom ook ingezet op transformatie. Echter, het transformeren naar andere functies, zoals

woningbouw, werd lang als risicovol, onrendabel en kostbaar ervaren. Transformatie naar hotels bleek wel rendabel en die nam snel een hoge vlucht.

Sinds 2014 is mede door de economische opleving de vraag naar hotels en woningen sterk gegroeid. Transformatie van lege kantoorruimte werd een reële optie en nam flink toe van 20.000 m² in 2011 tot 155.000 m² in 2016. De komende jaren zijn er transformatieplannen voor nog ongeveer 250.000 m² kantoorruimte.
Ook is veel kantoorruimte herontwikkeld tot aantrekkelijke kantoorconcepten die goed afzetbaar blijken te zijn.



Gezonde kantorenmarkt
De weg naar een gezonde kantorenmarkt is ingeslagen. Monofunctionele kantoorlocaties worden aantrekkelijke, gemengde woon- werkwijken en de frictieleegstand van 8% wordt genaderd. Met de afname van incourant vastgoed, de aanwas van nieuwbouw en de toename van het kantoorgebruik, wordt het evenwicht en een gezonde kantorenmarkt bereikt. Vervolgens is het belangrijk om in de toekomst flexibiliteit te behouden om de kantorenmarktgezond te houden en om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

IV. Dynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt

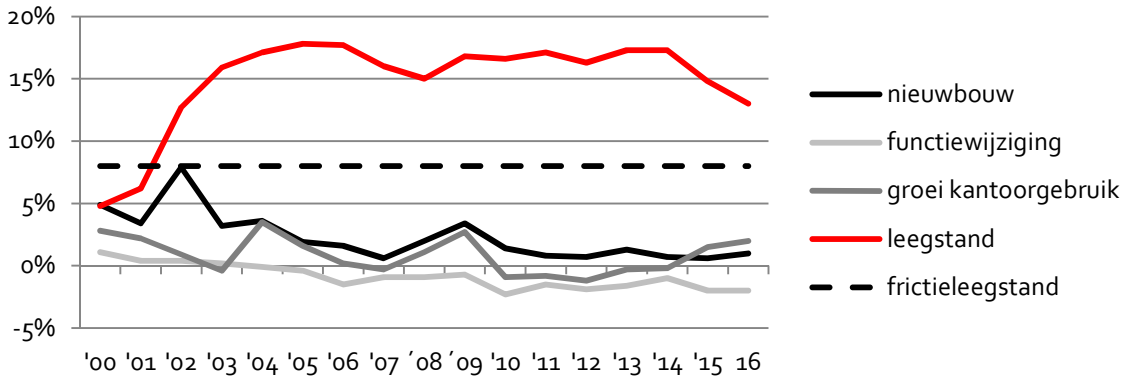
Amsterdam is binnen de metropoolregio de grootste kantorenmarkt met 7. 079.000 m² kantoren, waarvan 800.000 m² leeg staat[2] (stand 1 juli 2017).

Tabel 1 **Bestaande voorraad,** gebruik, leegstand per 1 juli 2017 (in m² bvo, bron Kantorenmonitor bv).

Bestaande kantorenvoorraad	
Voorraad	7.079.000 m²
In gebruik	6.279.000 m²
Leegstand	800.000 m² (11,5%)

In de onderstaande figuur is te zien wat de ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn geweest van 2000 tot en met 2016. De leegstand heeft tot 2006 een enorme vlucht genomen, waarna deze tot 2015 hoog bleef. Tegelijkertijd is nauwelijks sprake geweest van groei van het kantorengebruik. Ondanks een toename van de werkgelegenheid, daalde het kantorengebruik. Echter, sinds 2015 kent de Amsterdamse kantorenmarkt een opleving en is de dynamiek toegenomen. De leegstand is in 2015 gedaald tot 14,8% (1.070.000 m²), in 2016 gedaald tot 12,8% (911.000 m²) en in de eerste helft van 2017 tot 11,5% (800.000 m²). Ook zijn meer kantoormeters getransformeerd, is er gesloopt, er zijn meer kantoormeters in gebruik genomen en de omvang van nieuwbouw was conform het hoogste scenario in de Kantorenstrategie.

Figuur 4 Dynamiek van totale kantorenvoorraad en in gebruik zijnde kantorenvoorraad in Amsterdam (bron: Kantorenmonitor BV)



De dynamiek wordt bepaald door de volgende factoren:

- ***Stijging opname***

Het aantal opnames van kantoorruimte nam in 2015 toe tot het niveau van 2007 en in 2016 was het nog hoger. De toename is onder meer te verklaren doordat ondernemingen binnen Amsterdam zich anders organiseerden en daarbij verhuisden naar meer duurzame en soms ook kleinere

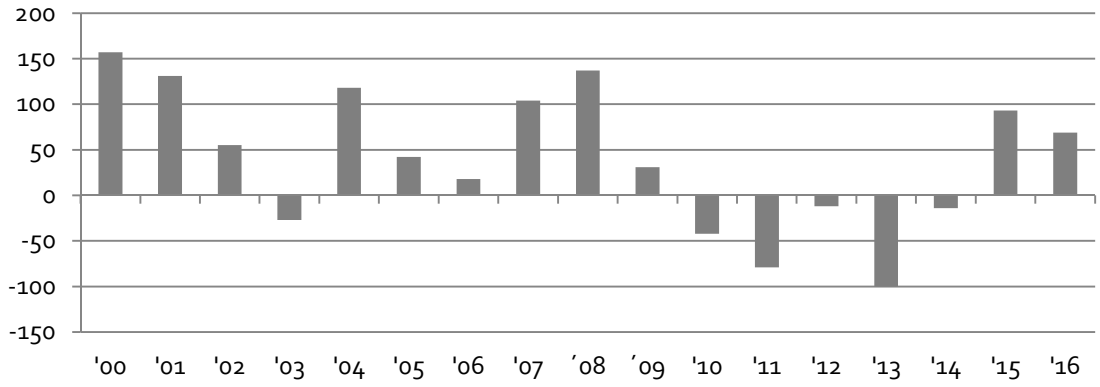
[2] Marktpartijen meten een veel lagere leegstand omdat zij uitgaan van de beschikbare, te verhuren kantoorruimte. Leegstand van 2 jaar of langer rekent de markt niet als verhuurbaar aanbod en wordt daarom niet meegeteld. Ook leegstaande panden waarvoor transformatie of herontwikkeling wordt voorzien, zijn niet verhuurbaar en worden niet meegeteld. Dit verklaart de verschillen in de leegstandcijfers.

huisvesting. Door het ruime aanbod hadden gebruikers een goede onderhandelingspositie waardoor ze hun huisvestingslasten konden verlagen door een verhuizing. Het aantal kleinere ondernemingen dat zich vestigt in Amsterdam is in 2016 exponentieel gestegen (Dynamis, 2017). Ook kozen veel internationale (hoofd) kantoren voor vestiging in het centrum van Amsterdam. Er vestigden zich 140 buitenlandse kantoorhoudende bedrijven in Amsterdam, voornamelijk in de sectoren ICT, zakelijke/ financiële dienstverlening en de creatieve bedrijvigheid. (Bron: Plabekamonitor 2015-2016).

- ***Toename van het kantoorgebruik***

Met de toename van het kantoorgebruik met 93.000 m² in 2015 en 70.000 m² in 2016 werden weer niveaus gehaald die gemiddeld gebruikelijk waren in de periode vóór de crisis (zie figuur 5). In 2014 was er nog een afname van 14.000 m².

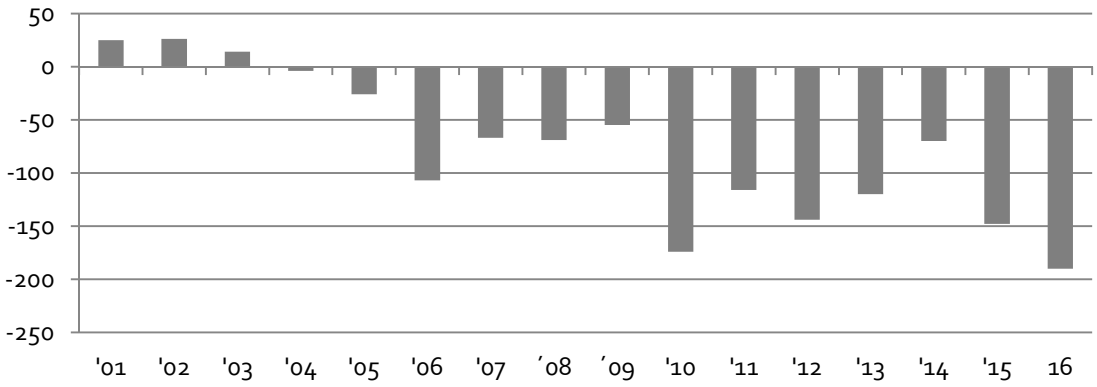
Figuur 5 Ontwikkeling van kantoorgebruik in Amsterdam van januari 2000 tot en met 2016 (in m² bvo x 1000, bron: Kantorenmonitor BV)



- ***Meer transformaties***

In twee jaar is meer dan 300.000 m² kantoor getransformeerd naar andere functies, waaronder ruim 3000 woningen. Er is meer herontwikkeld waarbij verouderde kantoren zijn omgebouwd naar moderne kantoren en er is kantoorruimte gesloopt (zie figuur 4). Er is in 2016 meer kantoorruimte (190.000 m²) onttrokken onder meer door transformatie (zie figuur 6), dan er door nieuwbouw en verkantoring ruimte is toegevoegd. In de komende jaren zijn er transformatieplannen voor ca. 250.000 m² kantoorruimte.

Figuur 6: Functiewijziging in Amsterdam: saldo van omzetting naar kantoorruimte en onttrekking van kantoorruimte door sloop en transformatie. Januari 2000 tot en met 2016 (in m² bvo x 1.000, bron: Kantorenmonitor BV)

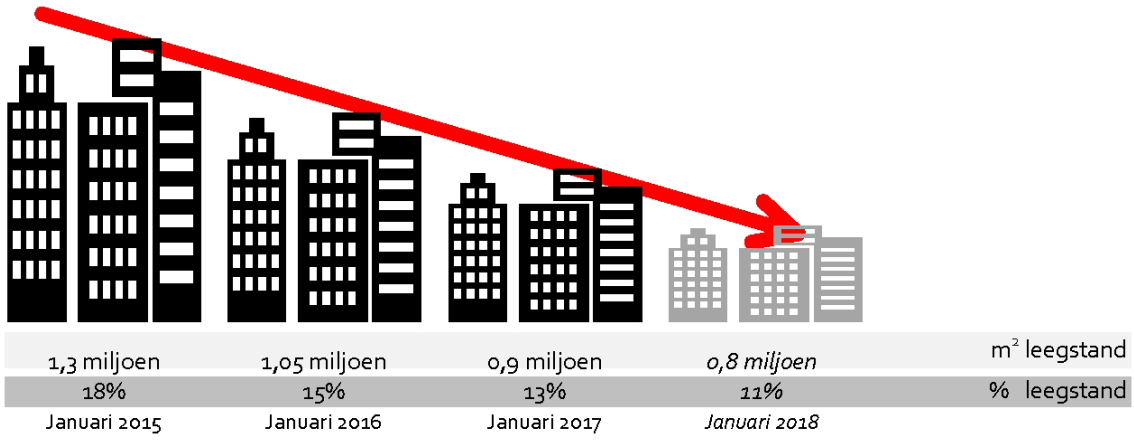


- ***Interesse van de beleggingsmarkt***

Ook op de beleggingsmarkt van kantoren was er dynamiek. De interesse van met name buitenlandse beleggers naar goede beleggingsobjecten is gegroeid. Amsterdam is binnen Nederland de belangrijkste bestemming van buitenlandse vastgoedinvesteringen[3]. Het grote vertrouwen in het Amsterdamse vastgoed uit zich in de acceptatie van lagere rendementen (een BAR van onder 5%). Vastgoed, waaronder ook kantoren met een langjarig huurcontract, is nog altijd een solide belegging die beter rendeert dan andere beleggingssoorten. In 2016 zijn de beleggingen in vastgoed in Nederland gegroeid tot € 14,8 miljard waarvan 41% in kantoren.

Naast kwalitatief goed vastgoed is er vanuit beleggers ook interesse voor vastgoed met minder kwaliteit met lagere prijzen. Door de goedkope aankoop is het voor beleggers aantrekkelijk om rendement te kunnen behalen met goedkope verhuur aan kantoorgebruikers of een rendabele transformatie te kunnen plegen. Ook herontwikkelde kantoren naar nieuwe concepten zijn interessant voor beleggers.

Figuur 7: **Afname kantorenleegstand 2015 tot 2018 per 1-7-2017 en kantorenvoorraad per 1-7-2017 (**bron Kantorenmonitor BV)



De kantorenvoorraad in Amsterdam is 7 miljoen m²

[3] DTZ Amsterdam anno 2016, april 2016

- ***Tweedeling***

Tussen 2010 en 2015 daalde het kantoorgebruik met ruim 200.000 m² en werd een tweedeling in de kantorenmarkt zichtbaar. Aan de ene kant de kwalitatief laagwaardige (deels lege) panden, die ondanks de lage huren, moeizaam of helemaal niet konden worden verhuurd en waarop steeds meer werd afgeboekt. Aan de andere kant de op goede locaties gelegen nieuwe of vernieuwde panden die relatief snel en voor solide bedragen worden verhuurd.
Sinds 2015 stijgt het kantoorgebruik. Er vestigden zich veel startups en die vestigden zich bij voorkeur in het centrummilieu, bijvoorbeeld in het herontwikkelde kantoorpand aan de Weesperstraat waar We Work ruimte biedt aan veel kleine, vooral startende bedrijven en met een bijzonder hotel concept (Zoku, long stay) voor expats. Die nieuwe werkgelegenheid zoekt een plek op specifieke werkmilieus waar internationale topbedrijven zich thuis voelen, waar ruimte is voor innovaties, die uitstekend bereikbaar zijn en waar wonen en werken de optimale mix biedt voor creatieve en productieve bedrijvigheid. Verwacht wordt dat de vraag als gevolg van een Brexit zich ook richt op deze stedelijke werkmilieus.

Op aantrekkelijke locaties kan nu zelfs worden gesproken van schaarste aan goede kantoorruimte. In stadsdeel Centrum en Arenapoort is het leegstandspercentage lager dan 8%. De Zuidas ontwikkelt zich steeds meer tot een gemengd woon- werkgebied met voorzieningen. Daar wordt nog veel kantoorruimte in het topsegment herontwikkeld, getransformeerd, opgeleverd en in gebruik genomen waardoor te verwachten is dat ook daar de leegstand snel zal dalen.

Er zijn ook gebieden die nu minder in trek zijn bij kantoorgebruikers en waar de leegstand weliswaar ook flink is gedaald in 2016 maar toch nog groot is, zoals Amstel III (22,9%); stadsdeel Nieuw West (16,7%), de Riekerpolder (22,3%) en Sloterdijk Centrum en I (14,7%). Op deze monofunctionele locaties neemt de leegstand snel af door transformatie naar andere functies zoals wonen en of door opname door nieuwe gebruikers die terecht kunnen in nieuw ontwikkelde kantoorconcepten. In deze gebieden is de ontwikkeling naar nieuwe gemengde woon-werkgebieden ingezet.
In Amstel III staat een grootschalige transformatie en sloop op het programma en ontwikkeling tot woon- werkgebied met als thema gezondheid. In Riekerpolder is tijdelijke woonruimte voor studenten, jongeren en statushouders gerealiseerd, vooruitlopend op een meer gemengd woon-werkgebied. Daar is in 2016 ook de interesse voor nieuwe kantoorconcepten toegenomen, zie het succes van B-Amsterdam. Dit wordt een gemengd woon-werkgebied met als thema innovatie.

Conclusie
De dynamiek is toegenomen door:
Onttrekking van kantoorruimte o.a. door transformatie: ca. 330.000 m² in 2015 en 2016.
Stijging van het kantoorgebruik in twee jaar met 163.000 m².
Oplevering van 115.000 m² nieuwe kantoorruimte in 2015 en 2016.
Interesse van beleggers
Daling van de leegstand dankzij de vele transformaties en herontwikkelingen: in 2015 tot 14,8% en in 2016 tot 12,8% en in het eerste half jaar van 2017 tot 11,5%. De prognose is dat die verder afneemt in 2017.
De andere eisen die worden gesteld aan de kantooromgeving en de kwaliteit.
De leegstand doet zich nog vooral voor op traditionele, monofunctionele kantoorlocaties zoals Amstel III, Sloterdijk en Riekerpolder. In die gebieden zijn plannen in ontwikkeling en uitvoering voor transformatie en verdichting.
In enkele gebieden in de stad is er nauwelijks leegstand met name in stadsdeel Centrum.

V. Vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief

De vraagramingen in de Kantorenstrategie 2011 en in de Uitvoeringsstrategie Plabeka van 2011 zijn door de grote dynamiek achterhaald. Daarom heeft het Plabeka opdracht gegeven voor een nieuwe vraagraming. Dit heeft geleid tot het rapport *Vraagraming en vraagverdieping Metropool Regio Amsterdam* van Ecorys, mei 2016. In dat rapport wordt gewerkt met de hoge en lage scenario's van Welvaart en Leefomgeving (WLO) van het Centraal Plan Bureau (CPB) en het Plan Bureau Leefomgeving (PBL).

Ecorys heeft de autonome ruimtevraag voor de monofunctionele kantoorlocaties berekend. Vertrekpunten daarbij waren:

- groei van de sectoren
- de groeiscenario's van WLO
- een onderscheid tussen de periode tot 2030 en een doorkijk voor de periode tot 2050
- een vertaalslag van de sectoren naar werkmilieu
- 12 tot 15 m² per werknemer.

Deze raming is gemaakt voor het referendum in Groot Brittannië over een Brexit.

Kwantitatieve uitbreidingsvraag raming tot 2050 (Bron Ecorys 2016)

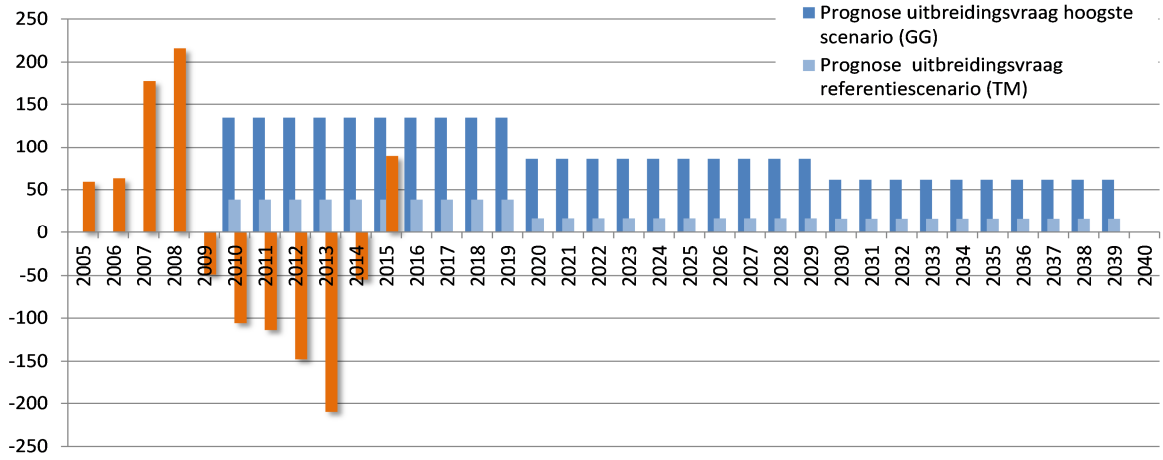
Op basis van het hoge scenario komt de raming van de uitbreidingsvraag voor Amsterdam uit op **515.000 m²** tot 2050.
Deze raming is als volgt opgebouwd:

- 230.000 m² voor groei 2017-2030 op de formele kantoorlocaties
- 60.000 m² voor extra groei van Amsterdam
- 225.000 m² voor groei 2030-2050 op de formele kantoorlocaties
- 515.000 m² totaal tot 2050

Disclaimers:
In deze vraagraming voor de Uitvoeringsstrategie Plabeka is geen rekening gehouden met de uitbreidingsvraag als gevolg van een Brexit en ook niet met vraag naar informele werkruimtes. Het is gezien de economische en mondiale ontwikkelingen moeilijk te voorspellen of de groei in 2015, 2016 en 2017 structureel is. Dat geldt ook voor de effecten van een Brexit.

Prognose van de vraag exclusief Brexit
In Figuur 8 staat de prognose van de vraag conform het hoogste scenario en het referentiescenario. (Bron Plabekamonitor 2015). Daaruit blijkt dat het kantoorgebruik (bruine staafje) in 2015 is gegroeid maar lager is dan de prognose uit 2010. Die prognose kwam uit op een gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag van ca. 40.000 m² exclusief Brexit effecten. De planvoorraad is in de scenario's van 2010 en van 2016 groot genoeg om aan de geprognosticeerde vraag te voldoen.

Figuur 8 Prognose in onderscheiden scenario's exclusief Brexit



Kwantitatieve raming van een Brexit

Amsterdam wil de vraag vanuit een Brexit graag accommoderen. De mogelijke effecten van een Brexit zijn voor de hele MRA in vier "what if" scenario's in beeld gebracht. In die scenario's is de impact van een Brexit op de ruimtevraag van de MRA verkend.

a) **Nulscenario**: Dit is het basisscenario zonder Brexit effect. De huidige trends zetten zich voort: er komen gemiddeld 140 internationale bedrijven per jaar bij en het aantal arbeidsplekken bij bestaande internationale bedrijven groeit ook.
b) **Krimpscenario:** De MRA trekt minder internationale bedrijven aan door economische terugval. Er komen minder internationale bedrijven naar de MRA en het totaal aantal arbeidsplekken krimpt.
c) **Groeiscenario:** Het aantal internationale bedrijven groeit in aantal en in omvang, tot 200-250 per jaar met gemiddeld 20 medewerkers. Eerst door bedrijven die niet meer voor Londen kiezen en later ook bedrijven die uit Londen vertrekken.
d) **Sterk groeiscenario**: Bij dit scenario wordt de aanname gedaan dat er regionaal én landelijk voor gekozen wordt om maximaal internationale bedrijven aan te trekken. Met name de financiële sector 'profiteert' door aanpassing van vestigingsvoorwaarden (bonusbeleid, immigratie, fiscaal). Het aantal bedrijven neemt toe met 300 tot 500 per jaar en zijn groter met gemiddeld 30 medewerkers en de bestaande internationale bedrijven groeien ook.

Deze scenario's zijn voor drie ruimtelijke factoren (kantoren en bedrijven, woningen en onderwijs) onderzocht en geconfronteerd met de aanbodkant.
Krimp: kantorenleegstand in vooral Amsterdam en Haarlemmermeer neemt licht toe.
Groei: kantorenleegstand neemt versneld af in Amsterdam en Haarlemmermeer.
Sterke groei: Kantorenleegstand neemt snel af en druk op goed bereikbare plekken in hele regio nemen toe.
De dynamiek op de kantorenmarkt zal in alle scenario's waarschijnlijk toenemen.

Onderstaande tabel geeft de kerngetallen uit de Brexitanalyse weer. De analyse is gedaan in 2016 en kijkt vooruit naar de jaren 2017 t/m 2020. Het nulscenario is gebaseerd op gegevens uit 2015-2016.

Tabel 2 **Scenario's per jaar voor de jaren tussen 2017 en 2020**

Totaal (gemiddelde per jaar)	Nul scenario	Krimp scenario	Groei scenario	Sterke groei scenario
Ontwikkeling vraag kantoorruimte	+72.820 m²	-25.652 m²	+163.200 m²	+374.540 m²
Ontwikkeling arbeidsplaatsen bij int. bedrijven totaal	+4.400 m²	-1.550 m²	+8.500 m²	+15.250 m²
Waarvan internationals (als % van arbeidsplaatsen totaal)	+1.034 m²	-364 m²	+1.870 m²	+4.849 m²

Daarbij zijn de volgende aannames gedaan:

- Een internationaal bedrijf dat zich in de MRA vestigt, start met gemiddeld 10 medewerkers. Voor het groei- en sterke groei scenario zijn dit respectievelijk 20 en 30 medewerkers, omdat in deze scenario's het waarschijnlijk is dat ook gevestigde en grotere bedrijven zich in de MRA vestigen.
- De gemiddelde kantoorruimte per medewerker is 12 m².
- Het percentage internationals dat een internationaal bedrijf aantrekt verschilt per sector.
- In het nulscenario groeien de bestaande bedrijven in de MRA met gemiddeld 2.500 arbeidsplaatsen per jaar. In de groeiscenario's is dit meer en in het krimpscenario daalt het aantal arbeidsplaatsen bij internationale bedrijven.

In deze actualisering wordt rekening gehouden met een Brexit effect conform de twee groeiscenario's. Het ene groeiscenario voorziet voor de MRA in de periode 2017 tot 2020 een vraaguitbreiding van ruim 165.000 m² per jaar en het hoogste MRA scenario voorziet een vraaguitbreiding van ruim 375.000 m² per jaar.
Amsterdam heeft verspreid over de stad planaanbod voor nieuwbouw van ca. 970.000 m². Door deze planvoorraad flexibel in te zetten waar op korte termijn (tot 2020) nieuwe kantoren zijn gewenst, kan de geprognosticeerde groei als gevolg van een Brexit op korte termijn worden geaccommodeerd en deels in bestaande, courante leegstaande of leegkomende en herontwikkelde kantoren.

Daarnaast maakt Amsterdam ruimte voor nieuwe groei op de multimodale knooppunten Arenapoort en Amstelstation en Sloterdijk door in te zetten op gemengde milieus. Door groei van kantoorruimte op multimodale knooppunten te concentreren draagt Amsterdam bij aan doelstellingen van duurzaamheid en wordt werkgelegenheidsgroei beter bereikbaar voor alle bewoners van de metropoolregio Amsterdam.
Voor de middellange termijn d.w.z. vanaf 2020 en bij een groei conform het hoogste scenario wordt verkend waar meer nieuwe kantoorruimte kan worden gerealiseerd. De focus ligt op internationale topmilieus en multimodale knooppunten. Ook in de regio en de rest van de Randstad is ontwikkelruimte.

Dynamis schrijft in het rapport Sprekende cijfers (2017) dat het vanwege het beperkte aanbod niet reëel is om een sterk effect vanuit een Brexit te verwachten in Amsterdam. Op basis van de kwaliteit van de vestigingslocatie zal Amsterdam wel degelijk concurrerend kunnen zijn ten opzichte van andere (grotere) financiële kantoorsteden zoals Frankfurt en Parijs. Indien Amsterdam de ambitie heeft om dergelijke corporate partijen te accommoderen zullen plannen moeten worden gemaakt om deze vraag te kunnen faciliteren. Te denken valt hier bv. aan het Marineterrein of het doortrekken van de Zuidas richting de westzijde van de stad.

Kwalitatieve vraagraming
Uit de analyse en de gesprekken met experts is gebleken dat veel kantoorwerk op informele werklocaties gebeurt: in bibliotheken, hotellobby's, koffieshops, thuis, etc.[4]. Er wordt door de markt op ingespeeld door die informele werkmilieus te faciliteren op locaties die in woonbuurten liggen en buurten waar veel voorzieningen zijn en die het mogelijk maken elkaar te ontmoeten. Voor de vestiging van (internationale) hoofdkantoren is traditionele kantoorruimte nodig, vooral in het internationale topmilieu dat uitstekend wordt ontsloten omdat het is gelegen bij multimodale knooppunten en met een diversiteit aan voorzieningen.
De maakindustrie, de kleinschalige, creatieve en productieve kantoorachtige bedrijfjes zullen zich bij voorkeur vestigen op voor hen betaalbare plekken met een gemengd woon werkmilieu.

Ruimte voor het juiste kantoor op de juiste plek
Het is niet eenvoudig om een kwantitatieve voorspelling te doen over het type kantoormeters waar in de toekomst behoefte aan is. Het is een dynamisch proces dat niet makkelijk op kwantitatief niveau is te sturen. Sommige deskundigen zeggen dat het kwantitatief denken in vierkante meters kantoorruimte niet meer van deze tijd is, laat staan voor de economie van morgen. Er is vooral behoefte aan kwalitatieve sturing. In de Uitvoeringstrategie Plabeka wordt gesteld dat een kwantitatief marktevenwicht niet hetzelfde is als een gezonde kantorenmarkt. Om te komen tot een kwalitatieve sturing is het uitgangspunt: het juiste kantoor op de juiste plek en geen monofunctionele kantoorlocaties meer. Daarbij is per gebied een inschatting gemaakt van het (soms nog te realiseren) werkmilieu en de daaruit voortvloeiende vraag naar kantoorruimte.

In *Ruimte voor de economie van morgen* (mei 2017) is een onderscheid gemaakt naar toekomstige woon- werkmilieus. Er worden verschillende milieus onderscheiden. In deze notitie wordt dat onderscheid gebruikt.

Kantoormilieus	Stedelijke woonwerkmilieus	Productiezones
Internationaal topmilieu	Creatieve wijk	Bedrijventerrein
Innovatie district	Productieve wijk	Haven
Multimodaal knooppunt	Stadstraten	
	Woonwijken	

Een diverse stad heeft alle werkmilieus nodig maar de mate is afhankelijk van mondiale ontwikkelingen in de economie, technologie en politiek. Door een divers palet aan werkmilieus te bieden in nieuwe wijken blijft Amsterdam ook economisch een diverse en inclusieve stad. Omdat de economische ontwikkelingen snel gaan en niet goed voorspelbaar zijn, zal een kantorenstrategie zodanig flexibel moeten zijn dat snel ingespeeld kan worden op veranderingen. Daarin past het niet om per locatie een exact aantal vierkante meters nieuwbouw van kantoren aan te geven. Wel wordt ruimte geboden voor het werkmilieu dat het beste past bij de nieuw te ontwikkelen gebieden. Die ruimte hoeft niet direct ingevuld te worden met een economische functie maar is flexibel ingedeeld zodat er gemakkelijk diverse functies in passen.

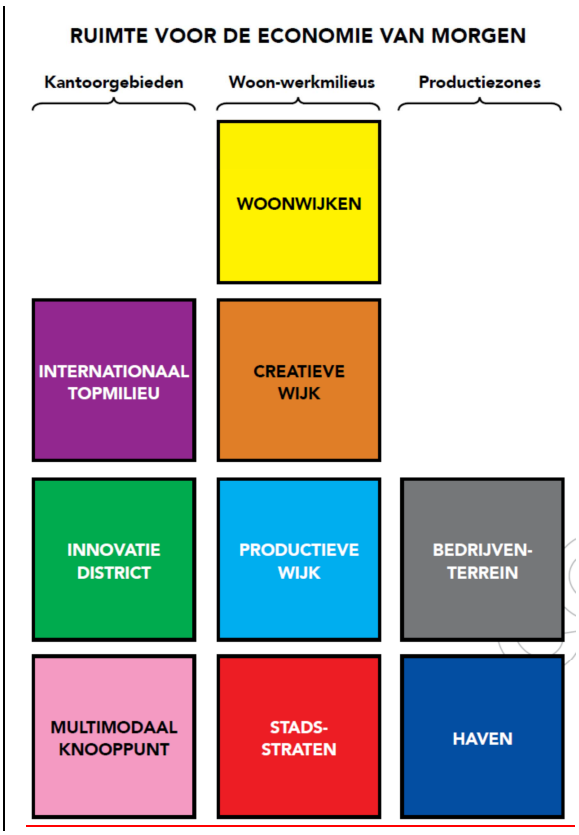
In Ruimte voor de Economie van Morgen[5] worden drie kantorenmilieus onderscheiden. Dat zijn:

1. Het **internationale topmilieu**
   Dit is een hoogwaardig ingerichte, internationaal verbonden locatie, geschikt voor de

[4] De omvang en betekenis hiervan worden in de traditionele kantorenmarkt-analyses vaak onderbelicht. Het geeft aan dat een gezonde kantorenmarkt en een economisch florerend werkmilieu verschillende zaken zijn.
[5] Alle typeringen komen uit Ruimte voor de Economie van Morgen versie mei 2017

vestiging van internationale kantoren, met in de omgeving een groot aanbod van stedelijke voorzieningen.
Voorbeelden: stadsdeel Centrum, stadsdeel Zuid en de Zuidas
Kansen voor uitbreiding van dit milieu liggen bij het herontwikkelen van leegkomende panden in stadsdeel Centrum en stadsdeel Zuid naar moderne kantoren; Marineterrein (ook innovatief) en uitbreiding van de Zuidas en op middellange termijn in de ontwikkeling van de Sixhaven, en de Schipholcorridor tussen Zuidas en Schiphol. Investeringen in de infrastructuur zijn noodzakelijke voorwaarden.

2. **Innovatieve districten**
   Dit zijn stedelijke gebieden met een mix van wonen en werken van 50%-50% rond een kennisinstituut of een trekker. Waar clusters van bedrijven verbinding zoeken en ruimte is voor de ontwikkeling van start-ups en innovatieve bedrijfsconcepten.
   Voorbeelden: Kenniskwartier VU/ Zuidas, Sciencepark, AMC, Wibautstraat/ Roeterseiland (Knowledge mile), het Centrum incl. Marineterrein waar veel start ups zijn gevestigd.
   Door transformatie en verdichting kansrijk: Riekerpolder met het West innovation district rond B-Amsterdam (ICT en Tech start ups) en Amstel III, nabij het AMC voor medische en gezondheidsfuncties.
3. **Multimodale knooppunten**
   Deze knooppunten zijn door de aanwezige verkeersinfrastructuur zoals trein, tram, bus, metro, autowegen en fietspaden, uitstekend verbonden met de stad en regio en luchthaven en daarmee bij uitstek geschikt als werkgebied en concentratie voor (grootschalige) kantoren. Nu zijn het vaak nog monofunctionele kantoorlocaties. Door transformatie en verdichting worden deze knooppunten meer gemengd met wonen en voorzieningen.
   Voorbeelden zijn: Sloterdijk, Amstelstation, Arenapoort en Lelylaan.



Vestigingsfactoren
In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 staat dat in Amsterdam 65 tot 70% van het aantal werkende personen op informele locaties werkt. Dit is een belangrijke indicator van de behoefte aan het type werkmilieu dat bedrijven zoeken. De ZZP-ers en het MKB zoeken stedelijke en betaalbare locaties waar wonen en werken goed samen gaan. Ook internationale bedrijven willen zich graag op die stedelijke locaties vestigen vanwege imago, de nabijheid van de arbeidsmarkt en ontmoeting en interactie. Er ontstaat concurrentie tussen deze twee groepen waardoor de betaalbaarheid voor de starters en maatschappelijke ondernemingen onder druk komt te staan.

De lokale arbeidsmarkt is één van de belangrijkste vestigingsfactoren. De vraag naar hoogopgeleiden neemt toe en die hoogopgeleiden zijn veelal te vinden in een stedelijke omgeving. Het gebied binnen de ring A10 en met name de grachtengordel en de 19de eeuwse gordel, is de plek waar de kennis zit, waar de gewilde huizen staan en de aantrekkelijke voorzieningen zijn. De snel groeiende sectoren (de financiële en zakelijke diensten, informatie/ communicatie, de creatieve sector en diverse start-ups) vestigen zich hier graag. Zij zoeken plekken waar veel verschillende functies samenkomen met een hoogwaardige openbare ruimte waar ontmoetingen worden gefaciliteerd. Ook ZZP-ers hebben de voorkeur voor deze locaties en voor werkplekken die meer projectmatig en flexibel kunnen worden gebruikt. Hierdoor wordt de ruimte schaars en komt de betaalbaarheid onder druk.
De creatieve maakindustrie heeft de behoefte fysiek dichtbij elkaar te opereren bv. in bedrijfsverzamelgebouwen en/of op campussen op locaties met karakter. Belangrijke randvoorwaarde is betaalbaarheid. Op de meest geliefde plekken komt ook voor die sector de betaalbaarheid onder druk. Dit biedt kansen voor het gebied rondom de A10 want daar is wonen en werken nog betaalbaar. Ook de gebieden rond station Sloterdijk worden ontwikkeld tot aantrekkelijke, gemengde gebieden.

Planvoorraad voor nieuwe kantoren
In de bijlage is een overzicht opgenomen waarin de geplande kantoorruimte per gebied is opgenomen, wat er sinds 2011 is uitgegeven/gerealiseerd en welke planvoorraad resteert per 1 januari 2017. Het planaanbod per 1 januari 2017 is, conform de afspraken met de regio, het plafond. Het planaanbod per 1 januari 2017 is **970.000 m².**
Naast deze planvoorraad uit de kantorenstrategie van 2011, blijkt er nog ruimte te zijn in bestemmingsplannen. Het is niet mogelijk gebleken om die planologische ruimte in beeld te brengen.
Verkantoring (een functiewijziging van een ruimte die geen kantoorbestemming had) leidt gemiddeld tot een aanbod van ca. 25.000 m² per jaar.

Conclusies
- Het planaanbod van circa 970.000 m² is groter dan de door Ecorys geraamde uitbreidingsvraag van 515.000 m² (exclusief Brexit).
- Het planaanbod ligt voor een belangrijk deel niet op de juiste locaties.
- De leegstand, 800.000 m² per 1 juli 2017, is groter dan de geraamde vraag van 515.000 m² tot 2050.
- Per 1 juli 2017 staat van de 549 kantoorpanden met leegstand 40% volledig leeg, 52% gedeeltelijk leeg. Maar 8% van de kantoorpanden met leegstand is groter dan 5.000 m². Daarvan staat 4% gedeeltelijk leeg en 4% helemaal leeg.
- Er staan nog veel transformaties op het programma. Door herontwikkeling en transformatie kan de leegstand verder worden teruggedrongen en nieuw aanbod worden gecreëerd.

Handelingsperspectief

1. Geen planreductie maar verschuiving van de planvoorraad

Hoewel het planaanbod groter is dan de geraamde vraaguitbreiding en er nog veel leegstand is, zal er geen planreductie plaatsvinden. De reden daarvoor is dat er een kwalitatieve vraag is die niet (volledig) bediend kan worden in de leegstaande kantoorruimtes. Door de Brexit is het mogelijk dat de vraag snel zal toenemen. Amsterdam wil die vraag faciliteren.
Er is vraag naar duurzame, flexibele kantoorruimte op aantrekkelijke locaties bij multimodale knooppunten en in het internationale topmilieu in een omgeving met diverse voorzieningen.
Door verschuiving van de planvoorraad zorgt de gemeente dat het planaanbod terecht komt op de juiste plek. Rol gemeente: Stadsdelen, Ruimte&Duurzaamheid, Economie, Grond&Ontwikkeling.

2. De bestaande voorraad/ locaties aantrekkelijker maken

Een deel van de bestaande kantorenvoorraad kan aantrekkelijker worden door herontwikkeling (marktpartij) en door middel van functiemenging, verbetering van de bereikbaarheid (zowel OV als digitale bereikbaarheid), een aantrekkelijke openbare ruimte en verdichting (gemeente). Deze locaties kunnen dan een geliefde vestigingsplek worden om te wonen, te werken en te verblijven.
Amsterdam biedt op meerdere locaties kansen voor de ontwikkeling van aantrekkelijke woon-werkmilieus door transformatie waardoor de onbalans in vraag en aanbod wordt gereduceerd.
Rollen: Hier ligt een rol voor de markt waarbij de gemeente (kantorenloods, stadsdelen/ gebiedsmanagers en managers gebiedsontwikkeling, Verkeer & Openbare Ruimte) een stimulerende, initiërende en faciliterende rol heeft.

3. Leegstand nadert 8%

In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 is de afspraak opgenomen dat als een frictieleegstand van 8% wordt genaderd er in overleg met de MRA/ Plabeka nieuwe kantoorruimte buiten het bestaande planaanbod kan worden opgenomen. De verwachting is dat de leegstand in 2019 de 8% is genaderd.
Vooruitlopend daarop wordt nu verkend waar uitbreiding is gewenst zodat er in de periode 2020 – 2030 snel gehandeld kan worden om nieuwe kantoren te realiseren.
Rol MRA/ Plabeka, rol gemeente: stadsdelen, R&D, EZ, Gebiedsontwikkeling, kantorenloods.

4. Transformatie en een gezonde kantorenmarkt

In de *Evaluatie Programma Transformatie* (B&W 11 oktober 2016) staat dat een goede balans moet worden behouden in het succesvolle, restrictieve uitgiftebeleid voor kantoren en verder uitvoering moet worden gegeven aan het programma transformatie. De nadruk moet de komende jaren niet liggen op de strijd tegen leegstand maar op het sturen op tempo en kwaliteit van de vele transformatieprojecten die in de pijplijn zitten. De monofunctionele kantoorlocaties worden gemengde woon-werkgebieden en daar vindt verdichting plaats.
In het Actieplan Woningbouw (2014) is de ambitie opgenomen om jaarlijks 1250 woningen te realiseren door middel van transformatie. Als de goede balans op de kantorenmarkt is bereikt, zal het aantal te transformeren kantoren afnemen en zal naar ander leegstaand vastgoed worden gekeken dat kan worden getransformeerd. In de Woonagenda 2025 (juli 2017) is opgenomen dat ook voor te transformeren vastgoed het stedelijke uitgangspunt voor woningbouwprogrammering geldt: 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur of koop.
Hier ligt een rol voor markt en gemeente. Gemeente: kantorenloods, gebiedsontwikkeling en stadsdelen.

5. Brexit en andere actuele ontwikkelingen

De mogelijke effecten van een Brexit, waaronder de vraag naar kantoorruimte in Amsterdam en MRA, zijn in beeld gebracht en in enkele scenario's uitgewerkt. Gezien de planvoorraad en de leegstand bieden zowel Amsterdam als de regio voldoende capaciteit om enige tijd te voorzien in de kwantitatieve vraag naar kantoorruimte als gevolg van een Brexit. Als het hoogste groeiscenario zich volledig en versneld voordoet dan moet op korte termijn meer kantoorruimte worden toegevoegd.
Rol gemeente: R&D, EZ, G&O, kantorenloods en managers gebiedsontwikkeling en stadsdelen/gebiedsmanagers en regionaal samenwerken.

6. Ondersteunende kantoorruimte voor bedrijfsruimte

Bedrijven in de productieve wijken die in het bedrijfspand ruimte nodig hebben voor ondersteunende kantoorfunctie, kunnen die ruimte op de verdiepingen realiseren. Deze kantoorruimte is niet beschikbaar voor verhuur aan derden en wordt daarom niet geregistreerd als kantoorruimte. Deze kantoormeters gaan niet ten koste van de planvoorraad.

7. Selectiebeleid voor kantoren

Het college heeft op 6 september 2016 het selectiebeleid vastgesteld waarbij openbaar, meervoudig selecteren de hoofdregel is. In deze selectie wordt duurzaamheid voor 30% meegewogen. Alleen in uitzonderlijke situaties wordt van deze regel afgeweken. Op 24 januari 2017 heeft het college uitgangspunten vastgesteld voor kantoorgebruikers op de Zuidas. De Zuidas zal eindgebruikers die voldoen aan de criteria uit de Visie Zuidas meenemen in de tender voor nieuwe kavels. Een afwijking van het uitgangspunt dat openbaar wordt geselecteerd, met een beroep op de hardheidsclausule, is alleen mogelijk als een kantoorgebruiker voldoet aan de criteria uit de Visie Zuidas. Daarnaast moet het initiatief van belang zijn voor de doorontwikkeling van de Zuidas als dé toplocatie die concurrerend is met vergelijkbare (internationale) zakencentra, én het initiatief moet bijdragen aan de versterking van de ruimtlijke-economische structuur van Nederland.

8. Duurzaamheid en circulariteit: duurzame en toekomstbestendige (kantoor)gebouwen

De duurzaamheidsambitie die geldt bij nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling van kantoren is verwoord in de Agenda Duurzaam Amsterdam (2015). Het gaat in de Agenda om duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad.
Het gaat om duurzame, toekomstbestendige nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling van kantoren. De aandachtspunten zijn:

- Een duurzaam warmtesysteem i.p.v. aardgas
- Energieneutrale gebouwen met een EPC van < 0,15
- Beperken van het autogebruik en het uitstootvrij maken van al het overige verkeer o.a. door voldoende oplaad infrastructuur
- Klimaatbestendige bouw en inrichting van het gebied
- Circulair ontwikkelen waarbij grondstoffen, bouwmaterialen en componenten zo lang mogelijk hoogwaardig in de keten worden gehouden

Voor bestaande kantoorgebouwen gaat vanaf 2023 een verplichting voor een energielabel C gelden. Binnen het Deltaplan Duurzame Renovatie wordt vanuit o.a. de bouw- en vastgoedsector en diverse gemeenten samengewerkt in een versnelling van het verduurzamen van de bestaande gebouwde omgeving.

In december 2016 heeft de gemeenteraad Amsterdam de Strategie 'Naar een stad zonder

aardgas' vastgesteld. Hierin wordt de strategie beschreven hoe de stad aardgasvrij kan worden. Dit betekent o.a. dat nieuwbouw niet meer worden aangesloten op het gasnet, transformatie wordt gebruikt als aanleiding om duurzaam te gaan verwarmen. Dit geldt voor alle nieuwbouw- en transformatiegebieden in Amsterdam.

Schone lucht en duurzame mobiliteit
De Amsterdamse ambitie voor een gezonde luchtkwaliteit gaat verder dan de wettelijke eisen. Het gaat daarbij met name om mobiliteit gerelateerde maatregelen. De inzet is om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken en al het resterende autoverkeer zoveel mogelijk uitstootvrij te maken. Ontwikkelaars worden gestimuleerd om (elektrische) autodeelconcepten toe te passen. De parkeervoorzieningen op private kavels moeten voor 100% zijn voorbereid voor een 'slim' laadpunt. Hiernaast wordt aandacht gevraagd voor het goederenvervoer en de bevoorradingsroutes.

Circulaire economie
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. Verleng de (technische en functionele) levensduur van het gebouw, pas meer herbruikbaar materiaal toe en zorg dat materialen en componenten herbruikbaar zijn aan het eind van de levensduur door demontabel te bouwen. Als er toch primaire grondstoffen nodig zijn, gebruik dan zoveel mogelijk lokale (liefst biobased) materialen die zonder veel energie zijn te winnen. Een (digitaal) gebouwpaspoort kan helpen bij het verkrijgen van de noodzakelijke informatie over toegepaste materialen en producten en over aanpassingen aan het gebouw tijdens de gebruiksduur. Zet daarnaast in op flexibel bouwen en flexibel inrichten van het gebied zodat wordt ingespeeld op continue veranderingen in de stad. Daarmee kunnen gebouwen zich in de tijd aan nieuwe functies aanpassen en hebben ze een grotere toekomstwaarde.
Een voorbeeld van circulair bouwen is de uitbreiding van de ABN/AMRO kantoor aan de Zuidas, Circl.

Klimaatbestendig
De urgentie van klimaatadaptatie is de laatste jaren toegenomen: extreme neerslag, langere periodes van hitte en droogte en verminderde waterveiligheid met grotere risico's op overstromingen zorgen nu al regelmatig voor schade en overlast. Uit onderzoek blijkt dat dat steeds vaker gaat gebeuren. Dit zijn omstandigheden die invloed hebben op het functioneren, de leefbaarheid en de veiligheid van de stad en die daarom aandacht moeten krijgen bij de nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling van kantoorgebouwen. Tegelijk geeft dit mogelijkheden om met maatregelen op niveau van gebouw (dak en gevel), tuin en (semi) openbare ruimte een aantrekkelijkere omgeving te creëren. Er zijn verschillende voor de hand liggende maatregelen o.a. de aanleg en integratie van voldoende groen en water en het tijdelijk opvangen en vertragen van extreme buien (op kavel, gebouw en (semi) openbare ruimte). Belangrijk hierbij is dat een klimaatbestendige stad een inspanning vraagt op zowel publiek als privaat terrein. Op privaatterrein is een kwetsbaarheidsanalyse op kavel/gebouw niveau aan te raden. Op basis hiervan kunnen passende basismaatregelen zoals waterkerende plinten en waterrobuuste technische installaties worden genomen.

VI. Voorgestelde maatregelen

Het college heeft als motto *Amsterdam, stad voor iedereen*. Amsterdam bereidt zich voor op een groeiende stad waar ruimte is om te wonen, te werken, te leren en te recreëren. In deze kantorenstrategie ligt de focus op het op de juiste plek ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van werken, passend binnen de ambitie voor een blijvend gezonde kantorenmarkt. Er is aansluiting gezocht bij de vestigingsbehoeften van de groeiende kennis- en innovatie economie. Deze vraagt om een specifiek gemengd stedelijk woon-werkmilieu.

Er is geleerd van het verleden door niet te bouwen voor de leegstand. De context van deze kantorenstrategie is de bloeiende Nederlandse en specifiek de Amsterdamse economie en onzekere internationale, economische ontwikkelingen. Deze context vereist flexibiliteit.

Het college geeft in deze actualisering aan waar gestuurd wordt op kansen en hoe binnen die onzekere economie de gewenste ontwikkelingen kunnen worden gemobiliseerd.

1. **Het juiste kantoor op de juiste plek.**
   De huidige planvoorraad voor nieuwe kantoren van ca. 970.000 m² wordt flexibel ingezet waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimte wordt benut voor de locaties waar op korte termijn (tot 2020) nieuwe kantoren zijn gewenst te weten: Zuidas, Arenapoort, Amstelstation, Lelylaan, Houthaven, Marineterrein, Oostenburg en noordelijke IJ-oever.
   Deze verschuiving van de planvoorraad wordt uitgewerkt in de betreffende gebieden.

   Voorstel inzet resterende planvoorraad kantoren tot en met 2020 start bouw bijlage 1

2. **Doorgaan met de transformatie van de monofunctionele kantoorlocaties Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk naar gemengde woon- werkgebieden.**
   De leegstand is geconcentreerd in de monofunctionele kantoorgebieden. Die leegstand pakt de gemeente aan in overleg met de eigenaren en nieuwe .
   Verdichting, het mengen met wonen, herontwikkeling naar aantrekkelijke werkconcepten zoals B-Amsterdam in Riekerpolder, diverse voorzieningen, een goede openbare ruimte en goede bereikbaarheid voor openbaar vervoer en fiets.
   De gemeente doet dit door middel van een herontwikkeling/ transformatiestrategie en of een uitvoeringsplan voor het gebied. Niet aan de hand van blauwdrukken maar op basis van analyse en expertise wil Amsterdam bewegingen op gang brengen en komen tot voorstellen die leiden tot een verbeterde leefbaarheid van het gebied, een positieve waarde ontwikkeling en een toekomstbestendige kantorenmarkt.
   De markt wil graag aan de slag met de bestaande voorraad: er zijn plannen voor de herontwikkeling/ transformatie van zo'n 250.000 m² kantoren.

3. **Verkennen van uitbreidingsmogelijkheden**
   Amsterdam verkent waar vanaf 2020 nieuwe, gemengde gebiedsontwikkeling mogelijk is. De verwachting is dat de leegstand van kantoren, door de vele geplande transformaties en herontwikkelingen, in 2019 is gedaald naar de frictieleegstand van 8%. Vooruitlopend daarop onderzoekt de gemeente nu op welke locaties nieuwe kantoren kunnen worden gerealiseerd. Na 2020 wordt ingezet op nieuwe planvoorraad voor gebieden als Schinkelkwartier, Schipholkerncorridor (samen met de regio, buurgemeenten en

provincie), uitbreiding van de Zuidas aan de westkant onder en boven de A10, Arenapoort, Sloterdijk, noordelijke IJ-oever/ Hamerkwartier, Minervahaven, kansen verdichting Overamstel/ A2/ Joan Muijskenweg en A9/ Gaasperdam. Het gaat niet om monofunctionele kantoorontwikkelingen maar om gemengde woon-werkgebieden (uitzondering: Overamstel). Samen met de regio, de buurgemeenten, stadsdeel Oost en Zuidoost wordt het gebied rond station Duivendrecht verkend.
En komt met voorstellen en uitwerkingen.

Voorstel voor inzet planvoorraad kantoren na 2020 (start bouw) in bijlage 1

4. **Wonen mengen met werken**
   Bij alle grote nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals Sluisbuurt, CAN gebied, IJburg/ Centrumeiland en K-buurt wordt een woon-werkmilieu gecreëerd met ruimte voor kantoren. Die ruimte is flexibel zodat die eventueel tijdelijk gebruikt kan worden voor andere functies afhankelijk van de vraag. Een uitstekende bereikbaarheid en een goede connectiviteit met de rest van de stad is daarbij een voorwaarde. Het gaat daarbij om ca. 10% niet-wonen programma/ voorzieningen, waaronder werkruimte, van het te bebouwen volume.
   De gemeente werkt daarin samen met de markt en toekomstige gebruikers.

5. **Kaders uit de kantorenstrategie behouden namelijk**:
   Bestemmingsplannen: op monofunctionele locaties worden die bij herziening aangepast zodat ook andere bestemmingen mogelijk worden.
   Selectiebeleid handhaven: openbaar meervoudig selecteren is de hoofdregel. Alleen in uitzonderlijke situaties wordt van deze regel afgeweken.
   Kantoorbalans: het saldo van herontwikkeling, transformatie, sloop en nieuwbouw goed monitoren en koppelen aan de omvang van het stedelijke nieuwbouwquotum.
   Ondersteunende kantoorruimte voor uitoefening van bedrijf: bedrijven in productieve gebiden die in het bedrijfspand ruimte nodig hebben voor ondersteunende kantoorfunctie, kunnen die ruimte op de verdiepingen realiseren. Deze kantoorruimte is bestemd voor het bedrijf en wordt niet geregistreerd als kantoorruimte. Deze kantoormeters gaan niet ten koste van de planvoorraad kantoren.

Bijlage overzicht planvoorraad per 1-1-2017 en voorstel inzet voor en na 2020[6]

Overzicht planvoorraad kantoren per 1-1-2017 tot en met 2050

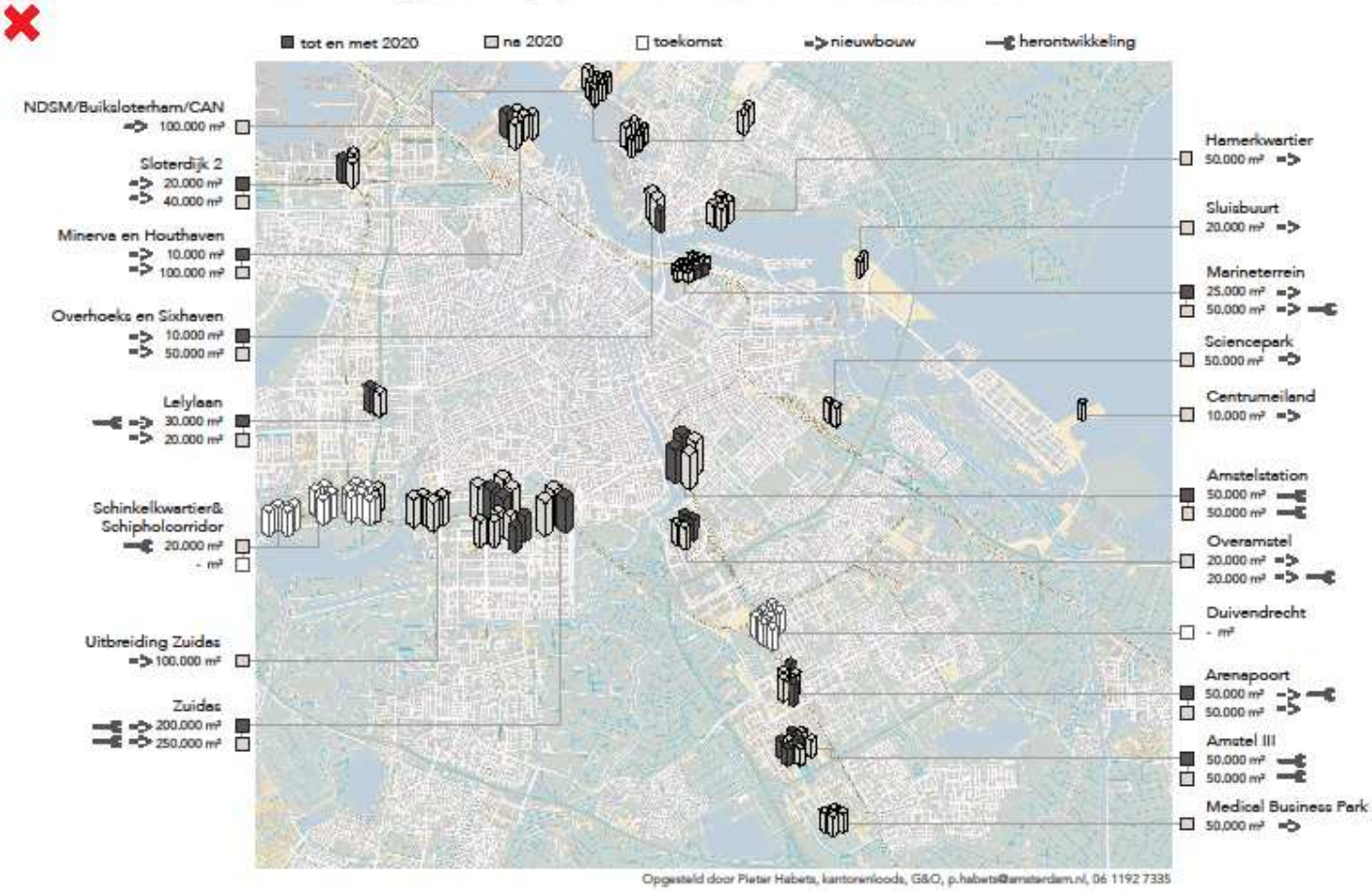
stadsdeel	gebied	projectgebied	ks 2011	uitgegeven/ gerealiseerd tot 2017	restant	transformatie	typering	voorstel t/m 2020 start bouw	voorstel na 2020 start bouw
Centrum	C west	Westerdokseiland	36.500	37.542	-1.042		int.topmilieu	0	0
Centrum	C oost	Oosterdokseiland	51.000	64.500	-13.500		innovatief/creatief	0	0
	C oost	Marineterrein	o	0	0		innovatief/ creatief	25.000	50.000
	C oost	Oostenburg	0	0	0		innovatie/creatief	10.000	0
Nieuw West	Geuz/ Slotermeer	Zuid, Buurt 9	4.000	0	4.000		woonwijk	0	0
Nieuw West	Geuz/ Slotermeer	Sloterdijk Centrum	20.000	0	20.000		multi knooppunt	0	0
	Geuz/ Slotermeer	Sloterdijk II	0	0	0		multi knooppunt	20.000	40.000
	Osdorp	Plein, Midden en Punt	18.800	0	18.800		woonwijk	4000	0
Nieuw West	Osdorp	SADC	0	0	0		productief	0	0
	Aker/ Nw Sloten	Riekerpolder	16.800	0	16.800		innovatief/ creatief	20.000	0
Nieuw West	Aker/ Nw Sloten	Schipholcorridor					int topmilieu	0	0
	Slotervaart	Staalmanplein	2.500	0	2.500		woonwijk	0	0
Nieuw West	Slotervaart	Lelylaan	0	0	0		multi knooppunt	7.000	0
Nieuw West	Noord West		0	0	0		woonwijk	0	0
Noord	Noord Oost	CAN	10.000	0	10.000		multi knooppunt	10.000	10.000
Noord	Oud Noord	NDSM, BSH, Hamerkw	120.700	16.500	104.200		innovatief/ creatief	25.000	75.000
Noord	Oud Noord	Overhoeks/Sixhaven	55.000	12.395	42.605		innovatief/creatief	10.000	40.000
	Indische Buurt/ OHG	Cruquius	0	1.400	-1.400		creatief	0	0
Oost	Indische Buurt/ OHG	Oostelijke Handelskade	27.700	24.000	3.700		int.topmilieu	5.000	0
	IJburg/ ZBE	Centr, Midden, Haven,Steiger	41.700	0	41.700		woonwijk	0	10.000
	IJburg/ ZBE	Sluisbuurt	0	0	0		woon/werk	0	20.000
Oost	Oud Oost		0	0	0		creatief	0	0
Oost	Watergraafsmeer	Amstelstation	19.800	0	19.800		multi knooppunt	20.000	0
Oost	Watergraafsmeer	Sciencepark	67.500	6.000	61.500		innovatie	0	50.000
Oost	Watergraafsmeer	Overamstel/ bajes	0	0	0		creatieve wijk	10.000	20.000
Oost	Westerpark		3.000	0	3.000		creatieve wijk	0	0
West		Sloterdijk I/ Havenstad	0	0	0		multi knooppunt	0	0
	Westerpark	Alfa Driehoek	9.000	0	9.000		productiezone	0	0
	Westerpark	Houthaven	0	0	0		creatieve wijk	10.000	0
	Bos en Lommer		0	0	0		woonwijk	0	0
West	Oud West/ Baarsjes		0	0	0		woonwijk	0	0
Westpoort	Minervahaven		135.000	33.500	101.450		mono	25.000	75.000
Zuid	Oud Zuid	Schinkel	0	0	60.000		creatief	20.000	40.000
Zuid	Pijp/Rivierenbuurt		0	0	0		creatief	0	0
Zuid	Buitenv/ Zuidas		0	0	0		woon/werk	0	0
Zuid	Zuidas		475.000	120.965	354.035		int.topmilieu	150.000	305.000
	Zuidas	uitbreiding west	0	0	0		int. topmilieu	0	100.000
	Zuidas/ VU		25.000	0	25.000		int. topmilieu	25.000	0
Zuid	De Schoen		0	0	0		int topmilieu	15.000	0
Zuidoost	Bijlmer Centrum	Centrum/ A Poort/ uid	11.100	0	11.100		multi knooppunt	50.000	50.000
Zuidoost	Bijlmer Centrum	Amstel III	0	0	0		transformatie	0	0
	Bijlmer Centrum	AMC	70.000	0	70.000		innovatie	0	50.000
Zuidoost	Bijlmer Oost	Karspeldreef	3.900	0	3.900		woonwijk	2.500	0
Zuidoost	Gaasperdam/ Driem		0	0	0		woonwijk	0	0
			1.224.000	**316802**	**967.148**	**627.345**		463.500	935000

[6] Het voorstel voor na 2020 bevat ook de nog te verkennen ruimte. Deze ruimte kan en zal pas worden ingezet als de vraag aanhoudend groot is en er door transformatie en onttrekkingen nieuwe ruimte voor kantoren ontstaat. Dit in overleg met de het Platform Bedrijven en Kantoren.

Gemeente Amsterdam

Kantoorontwikkelingen

De start bouw van mogelijke herontwikkeling en potentiële nieuwe ontwikkeling van kantoren tot en met 2020, na 2020 en in de toekomst.



Opgesteld door Pieter Habets, kantorenloods, G&O, p.habets@amsterdam.nl, 06 1192 7335

Bijlage: uitkomsten van de expertmeetings

*Dit zijn de hoofdpunten uit de bijeenkomst met de **makelaars** op 28 september 2016:*

- *Amsterdam moet een aantrekkelijke stad zijn en blijven.*
- *Nieuwbouw*

  alleen in specifieke, bestaande gebieden die aan de volgende voorwaarden voldoen:
  menging met wonen en leisure
  goede bereikbaarheid, goed openbaar vervoer
  goede en gevarieerde voorzieningen
  ook ruimte bieden voor grote gebruikers
- *Leegstand.*

  Er is nog veel leegstand. Daar moet wat aan worden gedaan. Rol van de gemeente daarbij is zorgen voor goed gewijzigd bestemmingsplan en menging en transformatie mogelijk maken bv. aanpak Riekerpolder.
- *Transformatie: mee doorgaan.*
- *Er is ook kansloos vastgoed*
- *Kwaliteit toevoegen*

  De gemeente moet zorgen voor het toevoegen van kwaliteit:
  goede openbare ruimte
  uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer
  de juiste voorzieningen
  Een goed voorbeeld is de rol van de gemeente bij de aanpak van het Arena-Centrum gebied. Maar zo'n aanpak moet zich niet beperken tot de centrum delen net zoals Sloterdijk en Zuidas, maar het hele gebied moet wat de openbare ruimte betreft een zelfde kwalitatieve aanpak van de openbare ruimte krijgen.
- *Zuidas*

  Is niet alleen het gebied rond het WTC maar is groter. Met name in de flanken is leegstand. Zorg dat daar dezelfde kwaliteit wordt geboden en maak duidelijk dat dat ook Zuidas is. Dan is er met de geplande nieuwbouw en uitbreidingen van bestaande kantoren voldoende kantoorruimte beschikbaar.

2. *Dit zijn de hoofdpunten uit de bijeenkomst met de nieuwe facilitators B Amsterdam, We Work en Spaces op 30 september 2016:*

- *Mensen zoeken beleving i.p.v. een kantoor*
- *Doelgroepen: (delen van) gevestigde bedrijven*

  afgestoten facilitaire bedrijfsonderdelen
  mkb-ers. Dit is een oneindige groep, groeien en krimpen, zullen er altijd zijn. Juist in tijden van crises.
- *Concept is uitgangspunt:*

  iedere werker 1 keer per jaar zien
  events en programma's bieden
  uitstekende service bieden
  klant is uitgangspunt, die faciliteren om werk goed te doen
  verbinden
  risico's nemen
  meerwaarde creëren i.p.v. meters vullen

- *Waar*
  top 150 steden
  afgewaardeerde gebouwen met grote atria en lege begane grond
- *Waarom/ toekomst/ trends*
  veel en grote veranderingen in gebruik en gebruikers. Verjonging, internationaler.
  uitdagende omgeving bieden, stimulans om zelf te doen
  bouw duurzaam, flexibel (qua functie)
  ontmoeten mogelijk maken
  creëer plekken waar je niet meer weg wilt (Zoku)
  scheiding werk/ privé vervaagt
  *internationale bereikbaarheid (**Schiphol**)*
  norm per medewerker is oud denken
  idem parkeerplekken
  lokale hubs
  IAmsterdam is een sterk merk.

*Dit zijn de hoofdpunten uit de bijeenkomst met de **investeerders** op 30 september 2016:*

- *Kantorenmarkt is aangetrokken*
  De beleggers geven aan dat de kantorenmarkt binnen, maar ook buiten de ring enorm is aangetrokken. Sloterdijk-Centrum is bijvoorbeeld in trek. In Sloterdijk staat het Dell-gebouw nog leeg, het Einstein-gebouw daar en tegen is helemaal verhuurd. Rieker Business Park blijft lastig, omdat het slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer.
  - *BREXIT*
    De beleggers zijn van mening dat er enige ruimte zit voor nieuwbouw van kantoren, maar gemeente moet voorzichtig zijn. Verder geven zij aan dat de gemeente nog niet moet anticiperen op BREXIT. De effecten van BREXIT zijn nog onzeker.
- *Gemengde functies*
  Brouwershoff benadrukt dat de condities en omgeving van een kantoorgebouw belangrijk zijn. Gemengde functies op zowel gebieds- als gebouwniveau worden steeds belangrijk.
  De meeste beleggers zijn van mening om met flexibele bestemmingsplannen te werken. Waarom is de gemeente hierin terughoudend?
- *1000 m2-regel stadsdeel Centrum*
  Er wordt gedeeld dat er veel kantoorpanden in stadsdeel centrum leeg staan. Stadsdeel Centrum heeft het 1000 m2-beleid hierdoor kunnen de meeste gebouwen niet getransformeerd worden naar woningen.
  Beleggers begrijpen niet waarom dit beleid nog bestaat als deze gebouwen leegstaan.
- *Nieuwbouw locaties kantoren*
  Marineterrein, Noord (Hamerstraat), Schinkel en Schiphol worden genoemd als locaties waarop nieuwe kantoren gevestigd kunnen worden.
- *Gemiddelde huurperiode*
  Er wordt steeds meer met kortere contracten gewerkt (korter dan 5 jaar). Dit biedt meer flexibiliteit. Grote gebruikers willen contracten met langere doorlooptijd.

Samenvatting bijeenkomst investeerders

- *Het restrictieve beleid m.b.t. de kantoren voortzetten. Strak beleid is nodig voor de stad en de markt.*
- *Heel locatie en project specifiek ruimte bieden aan nieuwe kantoren.*
- *Gemengde functies op gebieds- en gebouwniveau stimuleren.*

- *Marineterrein, Noord (Hamerstraat), Schinkel en Schiphol zijn de kansrijke kantoorlocaties.*
- *OV-bereikbaarheid is heel belangrijk.*
- *Transformatie voortzetten en opzoek gaan naar panden die aan de onderkant van de markt zitten.*

Op 2 december 2016 is gesproken met Cor van Zadelhoff en de algemeen directeur Brouwershoff bv, Maarten Feilzer . Dit zijn de hoofdpunten uit dat gesprek:

- *Een te starre lijst is niet goed i.v.m. het willen bedienen van bedrijven met specifieke eisen.*
- *Behoefte aan nieuwbouw zwakt af door efficiencyslagen maar er zijn ook veel nieuwe vestigingen. De afname van het kantoorgebruik vul je niet met Nederlandse groei.*
- *Nieuwbouw gemaakt voor specifieke wensen gaat niet lang mee: bouw flexibel, met een goede gebouwstructuur, hoge verdiepingen, parkeerkelder en op de juiste locaties. Geef die voorwaarden als gemeente mee bij nieuwbouw.*
- *De afname van de groei van kantoorgebruik wordt niet gevuld met de groei van Nederlandse bedrijven. Het gebruik verandert snel. Het is bv. met de huidige ict mogelijkheden niet nodig dat alle advocatenkantoren in Amsterdam bij elkaar zitten en zoveel ruimte gebruiken.*
- *De beperkte ondertunneling op de verkeerde plek bij de Zuidas is een gemiste kans. Wel goed dat er steeds meer gemengd wonen, werken en leisure wordt gerealiseerd, maar het spoor zal een belemmering blijven.*
- *Sluisbuurt: voor het neerzetten van een gemengd woon-werkmilieu is een kickstarter nodig zoals ABN/ AMRO destijds op de Zuidas.*
- *Minervahaven: het ontwikkelen van kantoren en het gebruik zijn twee verschillende zaken. Monofunctionele ontwikkelingen zijn nooit goed. Een goede mix van wonen, werken en leisure is belangrijk. Een geslaagd voorbeeld is Oud Zuid.*
- *Pierre brengt in dat er nog steeds veel leegstand is. Ontwikkelaars dringen aan op meer volume realiseren, beleggers willen een aanpak van de leegstand. Reactie: de leegstand is inderdaad nog groot. En leidt tot daling van de huren. Terugdringen met een paar procentpunten maakt veel uit. Bouw niet voor speculatie, maar wees ook niet te star zoals bij Van Doorne.*
- *De Raad wenst openbare tenders en wil meerdere partijen de gelegenheid geven voor ontwikkeling en perverse ontwikkelingen tegen gaan. Reactie: de gemeente moet keiharde afspraken maken bv. over winstdeling. De ontwikkeling van Deloitte is met scepsis bekeken. Wat is duurzaam?*
- *Brexit: het is raar om te denken dat bedrijven zich in Europa gaan vestigen want het is hier 20% duurder geworden. Er zullen wel EU bedrijven uit Londen komen, ook naar Amsterdam. De kantoren hebben we, de internationale scholen komen er en er moeten voldoende goede woningen zijn. Een nauwe samenwerking met Amstelveen is gewenst.*
- *Maak sloop nieuwbouw van kantoren en woonbuurten gemakkelijker waarna kan worden verdicht tot gemengde wijken. Op gebouwniveau kan menging als er hoog wordt gebouwd. Gebied Bijlmerbajes heeft een veel te lage fsi. Om dat gebied aantrekkelijk te maken is een hogere dichtheid (8) nodig.*

Gebuikte bronnen

BureauBuiten, Kwantitatieve onderbouwing behoefte werklocaties Plabeka, 2016.
BureauBuiten, Ruimte voor Werken in de MRA van morgen: 2017-2030. Excellente werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam. Uitvoeringsstrategie Plabeka.3.0, februari 2017

CBRE Research, Real Estate Market Outlook. The Netherlands, 2017
Centraal Planbureau, Decemberraming. Economische vooruitzichten. December 2016
Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenningen, 2017
Coalitieakkoord 2014-2018 Amsterdam, stad voor iedereen. Amsterdam. 2014
Cushman & Wakefield, Amsterdam en omgeving, Factsheet kantorenmarkt, januari 2017
Cushman & Wakefield, Nederland compleet. Kantoren en bedrijfsruimtemarkt. Factsheets, medio 2017

DTZ, Amsterdam anno 2016, april 2016
Dynamis, Sprekende cijfers. Kantorenmarkten 2017

Ecorys, Vraagraming en vraagverdieping Metropool Regio Amsterdam. Rotterdam 2016

Gemeente Amsterdam, Structuurvisie Amsterdam 2040. Economisch sterk en duurzaam, februari 2011
Gemeente Amsterdam, Koers 2025, Amsterdam 2015
Gemeente Amsterdam, Ruimte voor de Economie van Morgen, Amsterdam, 2017
Gemeente Amsterdam, Evaluatie programma Transformatie, oktober 2016
Gemeente Amsterdam, OIS, Amsterdam in cijfers. 2016
The Guardian, Going Dutch: will Amsterdam grab a slice of the post Brexit cake?, januari 2017

Jones Lang Lasalle, Zuidas office monitor. A semi-annual office market analysis of the Zuidas district. 2016
Jones Lang Lasalle, Amsterdam meetbaar beste kantorenmarkt Europa (januari 2017)

Kantorenmonitor BV, Krapte op de kantorenmarkt? 2017
Kantorenmonitor BV, Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka 2015-2016

MRA/ Gemeente Amsterdam, Economische Verkenningen van de MRA (2017)

Planbureau voor de Leefomgeving, Centraal Planbureau, De toekomst van Kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag 2017

Savills, 5 trends vastgoedmarkt 2017, 2017

Trendbief MRA, December 2016

Colofon

Dit rapport is opgesteld op basis van expertmeetings, gesprekken met vastgoeddeskundigen en in samenwerking met de leden van de Werkgroep Kantoren. Deze bestaat uit:

Lies ter Voort	gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling (voorzitter)
Pieter Habets	gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling (kantorenloods)
Roos Ramautar	gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Jalal Loutfi	gemeente Amsterdam, Economie
William Stokman	gemeente Amsterdam, Economie
Arjen van Nieuwenhuizen	gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid

Voor vragen over dit rapport kunt u contact opnemen met Grond en Ontwikkeling, Lies ter Voort, l.ter.voort@amsterdam.nl, telefoon 06 21 68 95 74