

Kantorenstrategie Amstelveen

Toekomstige behoefte kantoren

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Kantorenstrategie Amstelveen

Toekomstige behoefte kantoren

Auteur(s):
Joost Hagens
Jos van Heest
Wouter Maat

Projectnummer 1865

Aangeboden aan:
Gemeente Amstelveen
19 oktober 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1 Inleiding 9

1.1 *Aanleiding* 9
1.2 *Proces en methode* 9
1.3 *Leeswijzer* 10

2 Analyse kantorenmarkt Amstelveen 11

3 Analyse kantorenlocaties 16

3.1 *Kronenburg- Uilenstede* 16
3.2 *Stadshart* 18
3.3 *A9-zone (excl. Stadshart)* 18
3.4 *Kantoren rondom Beneluxbaan en Bovenkerkerweg* 19
3.5 *Overige kantorenlocaties* 19

4 Behoefteraming kantoren Amstelveen 21

4.1 *Historische ontwikkeling werkgelegenheid* 21
4.2 *Raming werkgelegenheid* 22
4.3 Ruimtebehoefte kantoren 22
4.4 Kwalitatieve vraag kantoren 25
4.5 *Aanbod kantoren* 27
4.6 *Vraag-aanbod-confrontatie* 27

5 Strategie en aanbevelingen 30

5.1 *Strategielijnen* 30
5.2 *Aanbevelingen* 35

Samenvatting

Deze rapportage geeft inzicht in de marktruimte voor kantoren in de gemeente Amstelveen. Daarnaast geeft deze rapportage inzicht in potentiële doelgroepen en kantorenconcentratiegebieden als onderbouwing van de kantorenstrategie Amstelveen. De kantorenstrategie vormt één van de bouwstenen van de omgevingsvisie.

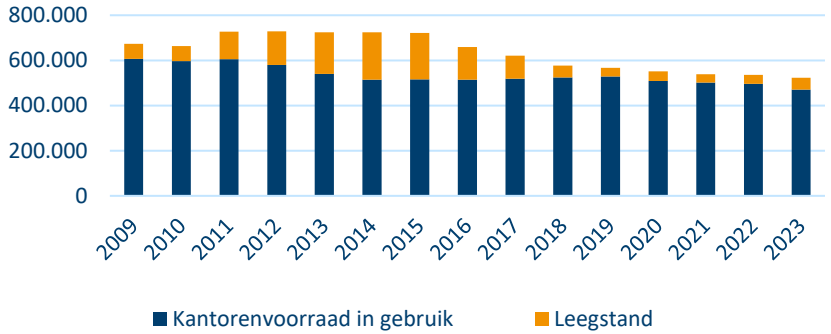
Analyse kantorenmarkt
In algemene zin is Amstelveen een aantrekkelijke kantorengemeente met veel potentie. Amstelveen kent een diversiteit aan kantorenlocaties: zowel grootschalige ruim opgezette kantoorlocaties als (potentiële) interactiemilieus. Specifieke sterke punten zijn:

- Amstelveen heeft een goede ligging binnen de MRA met nabijheid van Schiphol, Amsterdam en Station Zuid
- Vestiging van internationaal onderwijs en nabijheid van de VU.
- Internationale karakter en beroepsbevolking
- Een groot deel van de kantoorlocaties kent een goede autobereikbaarheid.

De laatste vijf jaar zijn de voorraad (470.000 m² in 2023) en de leegstand (53.000 m² in 2023[1]) vrijwel stabiel. In de jaren daarvoor zijn veel kantoren getransformeerd. Door deze onttrekkingen van het kantorenoppervlak is de leegstand gemiddeld genomen ook afgenomen. Tegelijkertijd is er afgelopen jaren nauwelijks nieuw courant aanbod toegevoegd (m.u.v. het nieuwe KPMG-gebouw). Werkgelegenheid op kantoorlocaties is tussen 2012 en 2023 met ongeveer 5.000 banen toegenomen, terwijl de voorraad is gekrompen. Dit is conform de trend van minder m² kantoor per baan.

De bestaande voorraad van panden in Amstelveen is relatief oud: 59% is ouder dan 30 jaar. Daarbovenop komt een opgave om bestaande panden te verduurzamen. 28% van de kantoorpanden voldoet niet aan de label-C verplichting en van nog eens 31% van panden is het energielabel niet gemeld.

Ontwikkeling totale kantorenvoorraad in m² BVO, 2009-2023 (Kantorenmonitor B.V., peildatum: 01-01-2023.)



Uitbreidingsbehoefte van 0-29.000 m² kantoorruimte tot 2040
De groei van de werkgelegenheid (+18,7% tussen 2013 en 2022 zorgt) – samen met andere regionale trends en ontwikkelingen – voor een uitbreidingsvraag naar kantoorruimte van 0 m² (scenario laag) tot 29.000 m² (scenario hoog) tot 2040.

Het grootste deel van de vraag tot aan 2040 zal naar verwachting voortkomen uit de vervangingsvraag (92.000 m²). De huidige voorraad sluit kwalitatief gezien, mede door de leeftijd van de panden en de energielabelwetgeving, minder goed aan bij wat eindgebruikers vragen.

[1] Exclusief de planologische leegstand

Moderne kwalitatief hoogwaardige kantoren, multimodale bereikbaarheid, duurzaamheid en ruimte voor ontmoeting en interactie zijn belangrijke kwalitatieve voorwaarden voor de hedendaagse kantoorgebruiker. Bij (her)ontwikkeling van kantoren is het van belang om daar aandacht aan te besteden.

Strategie: 4 strategielijnen
Om de werkgelegenheidsfunctie van Amstelveen te behouden en interessante en toekomstbestendige kantoormilieus aan te bieden, passend bij de doelgroep, zijn 4 strategielijnen opgesteld. Randvoorwaardelijk aan deze 4 strategielijnen geldt de 0-lijn waarmee een minimaal gewenste kantorenvoorraad (ijzeren voorraad) in stand gehouden wordt.

0. **Hanteer een minimaal gewenste kantorenvoorraad**
   Het is van belang om zorgvuldig om te gaan met transformatie van kantoormeters naar andere functies om de werkgelegenheidsfunctie van Amstelveen te behouden in het kader van een 'ontwikkeling van wonen en werken in balans'. Het is daarom raadzaam om een minimaal gewenste kantorenvoorraad ofwel ijzeren voorraad te hanteren. Deze minimaal gewenste kantorenvoorraad betreft:

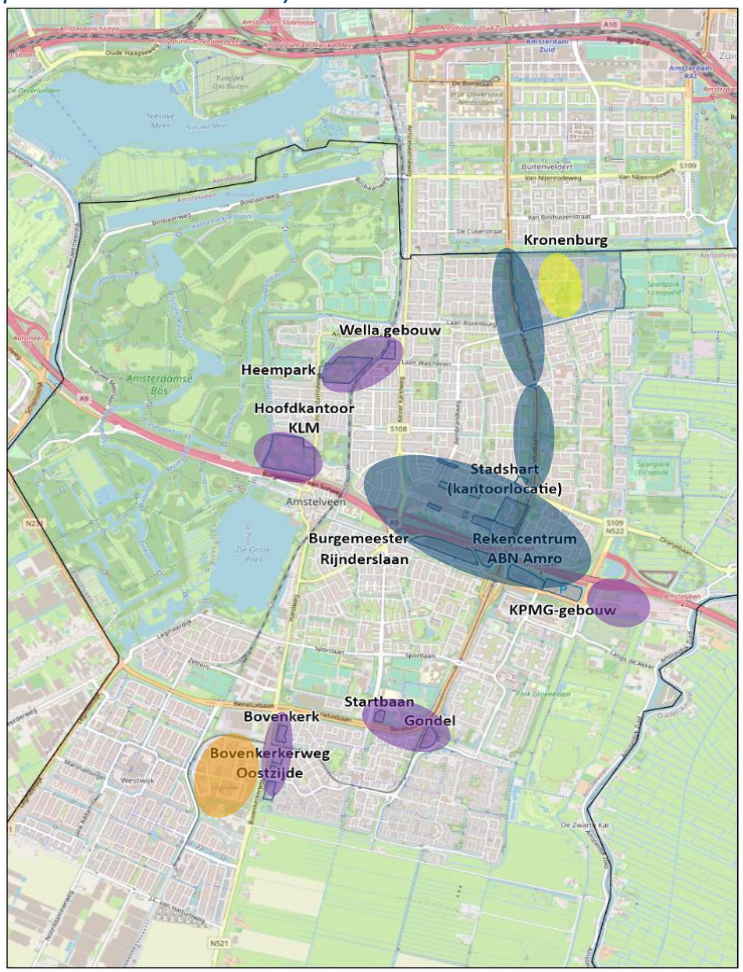
   De huidig voorraad in gebruik + de jaarlijkse geraamde vraag in het lage scenario + frictieleegstand (8%).

   De ijzeren voorraad voor 2023/2024 bedraagt daarmee: 470.000 m2 + 5.400 m2 + 42.000 m2 = 517.400 m2 en is voor ieder jaar opnieuw te berekenen op basis van de meest recente kantorendata.

   Het onttrekken en vernieuwen van niet courante en niet duurzame kantoormeters op niet courante locaties (incourante leegstand) aan de bestaande voorraad moet samen op gaan met het creëren (herontwikkeling/ nieuwbouw) van courante panden op locaties die voor kantoren als toekomstbestendig worden beoordeeld.

1. **Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering**
   Toekomstige kantoorgebruikers willen rustig kunnen werken in een omgeving met reuring; het is dus van belang om interessante werkmilieus te creëren. Dat lukt niet door spreiding. De kantorenmarkt is daarom gebaat bij concentratie en dus verdere inbreiding. Daarom is het wenselijk om de kantoorontwikkeling in Amstelveen ruimtelijk nog verder te concentreren op de locaties rondom twee assen: De as A9-Stadshart en de as langs de tramverbinding naar Amsterdam-Zuid (zie voor indicatieve afbakening concentratiegebied afbeelding 5.1). Deze locaties zijn aantrekkelijk voor kantoorgebruikers vanwege de bereikbaarheid via weg en OV en de andere voorzieningen die hier aanwezig zijn, zoals horeca, cultuur, sport en leisure. In breder regionaal perspectief zijn de assen van de kantorenconcentratiegebieden verbonden met de Zuidas, de VU en Schiphol. Dit zijn de meest toekomstbestendige en courante locaties voor kantoren in Amstelveen; de gemeente wil dit graag zou houden en deze positie versterken. Binnen dit gebied zijn de randvoorwaarden voor een goede kantooromgeving op orde en is het vanuit gemeentelijk perspectief gewenst om kantoormeters en/of (kantoor-)werkgelegenheid te behouden en/of toe te voegen in lijn met de marktvraag. Bij leegstand of veroudering is het dan ook aan de eigenaar om te investeren in het kantoorpand om deze toekomstbestendig te maken en gevuld te krijgen. Of om desnoods courante kantoormeters elders in het concentratiegebied terug te brengen ter compensatie.

Figuur: indicatieve, niet-absolute afbakening: kantorenconcentratiegebieden (blauw), gemengde (woon-)werkmilieus met potentieel voor kleinschalige kantoorontwikkeling (oranje), overige bestaande kantoorlocaties (paars) en Kronenburg-Uilenstede overig (geel) t.o.v. de Plabeka afbakeningen van kantoren (Kantorenmonitor B.V., peildatum: 01-01-2023.)



2. **Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus**
   In strategielijn 1 wordt gesteld dat kantoorontwikkeling zoveel mogelijk moet worden geconcentreerd rondom de as van de A9 via het Stadshart en de tramverbinding naar Amsterdam-Zuid. Maar de markt is niet homogeen en er kunnen overwegingen zijn om ook op andere plekken kleinschalige kantoorontwikkeling toe te staan. Hiervoor kunnen gemengde woon-werkmilieus worden benut. Het nog te transformeren Nieuw Legmeer is een goed voorbeeld van een dergelijke locatie waar kleinschalige kantoorontwikkeling (een volume van ca. 5.000 tot maximaal 15.000 m²) zou kunnen landen.

3. **Koppel de juiste gebruikers aan de juiste milieus**
   Kijkend naar specifieke kwaliteiten van de Amstelveense kantorenmarkt, trends en ontwikkelingen op de (Amstelveense) kantorenmarkt en de relatieve oververtegenwoordiging van bepaalde doelgroepen in het huidige kantoorgebruik zijn een drietal potentiële doelgroepen te identificeren:
   - Grotere gevestigde kantoorgebruikers binnen de zakelijke dienstverlening.
   - Internationaal georiënteerde kantoorgebruikers, waarbij Amstelveen naast Europese en Noord-Amerikaanse bedrijven bedrijvigheid uit Azië iets extra's heeft te bieden.
   - Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren zoals (online) marketing, ICT, gaming en nieuwe media.

   Deze potentiële doelgroepen kunnen in principe overal landen, maar er zijn specifieke kantoormilieus die een plus te bieden hebben voor deze gebruikers. Grote gevestigde kantoorgebruikers passen het beste bij de milieus van Kronenburg en de A9-zone. De internationaal georiënteerde kantoorgebruikers kunnen, afhankelijk van de schaal in het Stadshart, in de A9-zone of in Kroneburg landen. Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren zijn gebaat bij een interactiemilieu,

hetgeen het meest te vinden is in het Stadshart en in potentie ook op Kronenburg en Nieuw-Legmeer (na de transformatieopgave).

4. **Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod**
   De belangrijkste kwalitatieve conclusie is dat de kwaliteit – in de brede zin van het woord – van een kantoorlocatie belangrijker wordt. Om ook in de toekomst kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod te kunnen bieden is het wenselijk om de bestaande verouderde voorraad op termijn te verduurzamen en een kwaliteitsimpuls te geven. Hiervoor zijn zowel de markt als de gemeente aan zet; de markt voor de kantoorpanden, de gemeente en markt gezamenlijk voor de kantoorlocaties.

   De vervangingsvraag en de label C verplichting biedt kansen om de kwaliteit van de kantorenvoorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag. Het is gewenst om de verouderde voorraad op termijn te vervangen door kwalitatief betere kantoormeters op de beste kantoorlocaties om beter aan te sluiten bij de wensen van moderne gebruikers en ongewenste leegstand te voorkomen. Behoud van arbeidsplaatsen en kwalitatief goede en toekomstbestendige kantoormeters in de gemeente vormt een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente. Er wordt hier op verschillende locaties in de gemeente al aan gewerkt en op verschillende locaties is een kwalitatieve upgrade beoogd[2].

Aanbevelingen
De aanbevelingen voorzien in de verdere uitwerking van de strategielijnen. Het is daarbij het uitgangspunt om gezamenlijk op te trekken met marktpartijen richting een toekomstbestendige kantorenmarkt, wat zal leiden tot meer sturing in lijn met de Amstelveen-brede marktvraag naar kantoren, met aandacht voor de belangen van de markt. We doen de volgende aanbevelingen:

I. Voor een aantal deelgebieden binnen Amstelveen wordt de komende tijd -vanuit een breder perspectief en binnen de kaders van omgevingsvisie en/ of A9-zone gebiedsregie- een integrale afweging gemaakt over het wenselijke toekomstige gebiedsprofiel. De bijbehorende programmering en functiemix moet voor deze gebieden nog verder worden uitgewerkt en vastgesteld. Werk voor deze gebieden, samen met betrokken stakeholders, een kansrijk en wenselijk gebiedsprofiel uit. Gamet marktpartijen die actief zijn op de kantorenmarkt van Amstelveen in gesprek over in hoeverre binnen het gebiedsprofiel -en op basis van kwalitatieve gebiedskenmerken- kantoorprogramma kansrijk/wenselijk is en zo ja, in welke omvang, van welke aard en voor welke doelgroepen (en daarvan afgeleid welke prijsniveaus daarbij horen). Besteed daarbij nadrukkelijk aandacht aan het onderscheidend vermogen van de locatie voor kantoorgebruik ten opzichte van andere kantoorgebieden (in de regio). De rapportage van PosadMaxwan (in opdracht van de MRA) over de mogelijkheden voor verdichting en functiemenging in woon-werkmilieus aan de hand van locatietypen kan inspiratie bieden voor het gesprek.
I. Stimuleer aan de hand van de minimaal gewenste kantorenvoorraad actief de balans tussen vraag en aanbod op stadsniveau door:
II. In het geval dat het opwaarderen (renoveren of moderniseren) van kantoorpanden voor de eigenaar niet rendabel blijkt moet sloop/ nieuwbouw worden gefaciliteerd in kantorenconcentratiegebieden mits het kantoorvolume/ de kantoorwerkgelegenheid aantoonbaar in courante vorm wordt teruggebracht binnen het kantorenconcentratiegebied.

[2] Vastgesteld door de gemeenteraad: Kwaliteitsimpuls Stadshart, Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede, Transformatievisie Nieuw Legmeer.

III. Beoordeel kantoorinitiatieven op basis van objectieve criteria om een gelijk speelveld te creëren. Werk daartoe een beoordelingskader uit voor toetsing van initiatieven voor transformatie en toevoeging van kantoormeters.

IV. Kantoorinitiatieven zullen separaat én in samenhang moeten worden beoordeeld op basis van een project-overstijgende invalshoek. Daarmee moet de markt worden gestimuleerd om project-overstijgende bijdragen te leveren die bijdragen aan een gezonde en toekomstbestendige kantorenmarkt voor Amstelveen.

V. Breng een fasering aan in transformatievolumes en toevoeging van kantoormeters. Het is niet gewenst alles in 1 x op de markt te brengen of om alles in 1x te transformeren naar andere functies, zonder dat daarvoor courante ontwikkelmeters ter compensatie teruggebracht worden. Stel daarvoor een maximaal jaarlijks volume te transformeren/ nieuw toe te voegen kantoormeters in. Maak daarvoor gebruik van de minimaal gewenste kantorenvoorraad (strategielijn-0) en de indicatieve programmering van de vraag.

VI. Om tijdig bij te kunnen sturen op de kantorenvoorraad is (jaarlijkse) monitoring van transformaties en toevoegingen van kantoorvolume op niveau van de stad essentieel.

1 Inleiding

1.1 *Aanleiding*

Amstelveen is een aantrekkelijke groene woon-werkstad en Kantorengemeente en wil dit ook blijven. Afgelopen jaren is de kantorenleegstand afgenomen en de voorraad constant gebleven, terwijl het aantal banen juist is toegenomen. Eind 2021 heeft het college van B&W daarom het besluit genomen om een halt toe te roepen aan het onttrekken van kantoormeters op courante, toekomstbestendige locaties.

Daarnaast heeft Amstelveen te maken met een veranderende ruimtelijke context, veranderende wensen en eisen van eindgebruikers (toenemende voorkeur voor ontmoeting, reuring en interactiemilieus), een relatief oude kantorenvoorraad, en verschillende gebiedsvisies als nieuw kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kantorenvisie vormt daarmee een bouwsteen voor de Omgevingsvisie van Amstelveen "Ontwikkeling in Balans", die na de zomer van 2024 wordt vastgesteld.

Amstelveen wil een groene woon-werkstad blijven en positie op de kantorenmarkt behouden. De gemeente Amstelveen heeft daardoor behoefte aan een kantorenanalyse en een nieuwe visie kantoren die kwantitatief en kwalitatief inspeelt op de marktdynamiek en die - in overeenstemming met regionale kaders - bijdraagt aan een economisch sterk Amstelveen. We zien nu dat de optelsom van initiatieven niet automatisch leidt tot een gewenste ontwikkeling vanuit maatschappelijk of collectief belang. De gemeente wil daarom meer gaan sturen, in lijn met de marktvraag en initiatieven voor transformatie of toevoeging van kantoormeters separaat én in samenhang afwegen. Om uiteindelijk voldoende en kwalitatief passende ruimte voor ondernemers die willen starten, doorgroeien of verhuizen te borgen. En daarmee werkgelegenheid, welzijn en welvaart te creëren voor de inwoners van Amstelveen.

Deze rapportage geeft meer inzicht in de volgende doelstellingen:

- De marktruimte kantoren en de wenselijke ‘ijzeren voorraad’ voor de komende jaren en waar, in welke omvang en van welke aard kantoren gewenst zijn en waar niet (meer).
- De vraag naar kantoorruimte in gemengde werkmilieus (uitgesplitst naar doelgroepen);
- Invloed label-c verplichting op het toekomstige beschikbare aanbod;
- De positionering en het onderscheidend vermogen van Amstelveen en de afzonderlijke toekomstbestendige kantoorgebieden ten opzichte van elkaar en binnen de regio;
- Lokale opgaven gericht op voldoende en kwalitatief passende ruimte voor kantoren.

1.2 *Proces en methode*

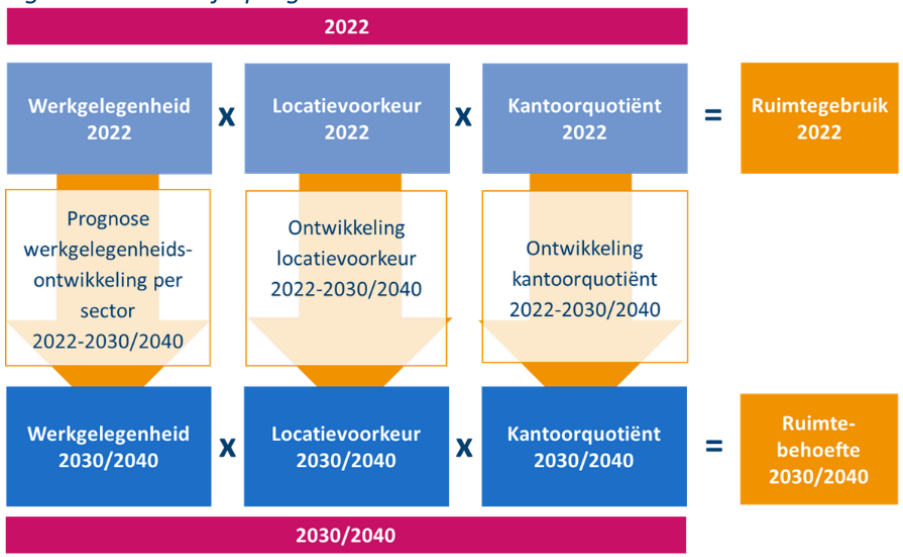
Voor de Kantorenvisie van Amstelveen zijn gesprekken gevoerd met verschillende ambtelijke disciplines van de gemeente Amstelveen. Daarnaast zijn diepte-interviews gehouden met lokale en regionale vastgoedpartijen en is met gebruikers gesproken van verschillende Amstelveense kantorenlocaties.

Voor de vraagraming hebben wij onze vaste ramingsmethodiek gehanteerd, waarbij de ruimtebehoefte het product is van drie uitgangspunten:

1. een werkgelegenheidsraming
2. de locatievoorkeur (aandeel van de totale werkgelegenheid dat op kantoorlocaties landt)
3. en het kantoorquotiënt (het ruimtegebruik in m² per kantoorbaan)

Als basis hebben wij de vraagraming van Plabeka 2022-2040, die Bureau BUITEN heeft opgesteld, gebruikt. We hebben vervolgens een lokale verdieping voor Amstelveen gemaakt van de deelregionale raming van Amstelland-Meerlanden.

Figuur 1.1: Behoefteprognosemodel Bureau BUITEN



1.3 *Leeswijzer*

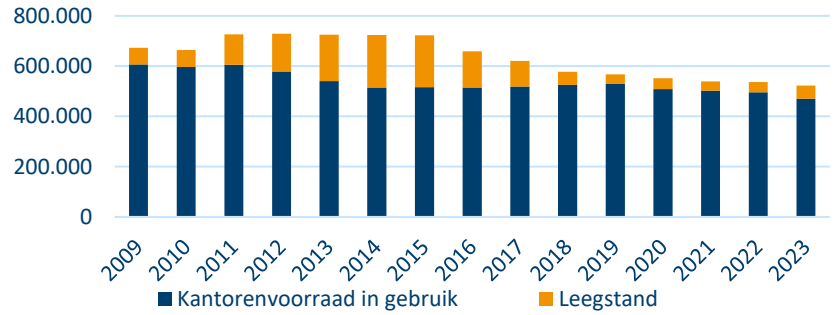
In hoofdstuk 2 gaan we in op de kantorenmarkt van Amstelveen en hoe deze zich in de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende aanwezige kantoorlocaties. In hoofdstuk 4 werken we de vraagraming voor kantoren in 2040 uit: deze bestaat uit de historische ontwikkeling van de werkgelegenheid, de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid en de ruimtebehoefte voor kantoren. Daarnaast gaan we in op de kwalitatieve vraag en belichten we de aanbodkant van de kantorenmarkt. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk leggen we de vraag en het aanbod naast elkaar. In hoofdstuk 5 werken we tot slot enkele strategielijnen voor de kantorenmarkt uit.

2 Analyse kantorenmarkt Amstelveen

Dit hoofdstuk geeft een verdieping van de Amstelveense kantorenmarkt. We starten met de stand van zaken op de Amstelveense kantorenmarkt, met aandacht voor de totale voorraad, leegstand en functiewijzigingen.

Kantorenvoorraad
De totale kantorenvoorraad is de afgelopen jaren gestabiliseerd na een aantal jaren van daling. Deze afname van de voorraad komt voornamelijk door transformatie van kantoorpanden naar wonen en andere functies. Daarmee is de leegstand vanaf 2015 sterk afgenomen. De kantorenvoorraad in gebruik is al langere tijd (sinds 2014) stabiel (figuur 2.1). Per 1 januari 2023 is de omvang van de kantorenvoorraad van Amstelveen 523.000 m². De actuele kantoorlocaties zijn weergeven in figuur 2.4. In deze rapportage wordt de Plabeka-afbakening van de kantoorlocaties gehanteerd.

Figuur 2.1: Ontwikkeling totale kantorenvoorraad in m² BVO, 2009-2023 (Kantorenmonitor B.V., peildatum: 01-01-2023)



Leegstand en voorraad in gebruik
In januari 2023 was de totale kantorenleegstand ca. 53.000 m² (10%), waarvan ca. 13.000 m² courante leegstand is, dus 2,5% van de totale kantorenvoorraad. Daarnaast is er 23.000 m² leegstand incourant, het gaat hierbij om kantoren die al tenminste 3 jaar leegstaan en waarvan het onwaarschijnlijk is dat die nog door de markt als kantoor in gebruik worden genomen. Verder is er ook bijna 17.000 m² kantooroppervlak leeg komen te staan wat in de jaren hiervoor werd benut voor een tijdelijke functie (niet zijnde kantoor). Dit kantooroppervlak kan inmiddels ook tot incourante kantorenleegstand worden gerekend. De incourante leegstand bevindt zich in Kronenburg (ca. 5.551 m² + 17.000 m²), het oude KPMG-gebouw (ca. 4.750 m²), Bedrijventerrein Legmeer en Bovenkerk (1.920 m²) en Stadshart (kantoren) (ca. 1.136 m²). Verder is er nog incourante kantorenleegstand op bedrijventerreinen en woonwijken, met name in het gemengde werkmilieu Stadshart. De planologische ruimte van 35.925 m² op Kronenburg (waarvan de kantoren reeds al zijn gesloopt) is niet meegerekend in de som van de totale kantorenleegstand van ca. 53.000 m². De totale kantorenleegstand ligt met 10% net boven frictieleegstand (8%), daar staat tegenover dat een groot deel van de incourante kantorenleegstand zich op Kronenburg bevindt waar ontwikkelingen al enige tijd stilliggen vanwege de beperkingen van het Luchthaven-indelingbesluit Schiphol (LIB). Als we de leegstand op Kronenburg buiten beschouwing laten dan ligt de kantorenleegstand wel onder frictieleegstand.

Tabel 2.1: Voorraad kantoorruimte in Amstelveen (Kantorenmonitor B.V., peildatum: 01-01-2023.)

	in gebruik	leeg	totaal
(K) Stadshart (kantoren)	89.666	3.279	92.945
(K) Kronenburg	71.899	22.246[3]	94.145
(G) Woonwijken Amstelveen	77.385	3.108	80.493
(K) KPMG-gebouw	54.762	5.938	60.700
(B) Legmeer en Bovenkerk	32.332	5.519	37.851
(K) Hoofdkantoor KLM	31.609	0	31.609
(K) Commerce Park	30.486	0	30.486
(K) Burgemeester Rijnderslaan	9.341	0	9.341
(K) Rekencentrum ABN AMRO	22.621	0	22.621
(K) Gondel	12.748	0	12.748
(K) Bovenkerkerweg Oostzijde	10.035	2.665	12.700
(G) Landelijk gebied Amstelveen	6.635	0	6.635
(K) Wella gebouw	4.562	0	4.562
(G) Stadshart	4.498	4.100	8.598
(K) Bovenkerk	4.088	4.100	8.188
(K) Heempark	4.042	0	4.042
(K) Startbaan	3.478	1.928	5.406
(K) Bankrashof	167	0	167
Totaal	470.354	52.883	523.237

(K)= Kantorenlocatie, (B)= Bedrijventerrein, (G) = Gemengd woon-werk gebied

[3] Exclusief 35.925 m² planologische ruimte.
[4] In deze rapportage is dit volume meegenomen in de voorraad aan kantoorruimte (tabel 2.1)

Functiewijzigingen en opname kantoorruimte
Kijkend naar de dynamiek van de kantorenmarkt, zien we dus dat er de afgelopen jaren veel kantoren aan de voorraad zijn onttrokken (figuur 2.2). Met name op de kantoorlocaties Kronenburg en de Burgemeester Rijnderslaan is veel kantooroppervlak uit de markt gehaald. Er zijn vanaf 2015 veel kantoren getransformeerd (bv. grote volumes in Kronenburg en aan de Burgemeester Rijderslaan) en er zijn m.u.v. het KPMG-gebouw relatief weinig kantoren aan de markt toegevoegd (figuur 2.2). Door de onttrekkingen van het kantorenoppervlak is de leegstand gemiddeld genomen ook afgenomen.

De opname van kantoorruimte ligt sinds 2009 grofweg tussen de 15.000 m² en 35.000 m² per jaar, met 2010 als enige uitschieter (opname van 85.000 m², vooral vanwege het betrokken KPMG-gebouw.

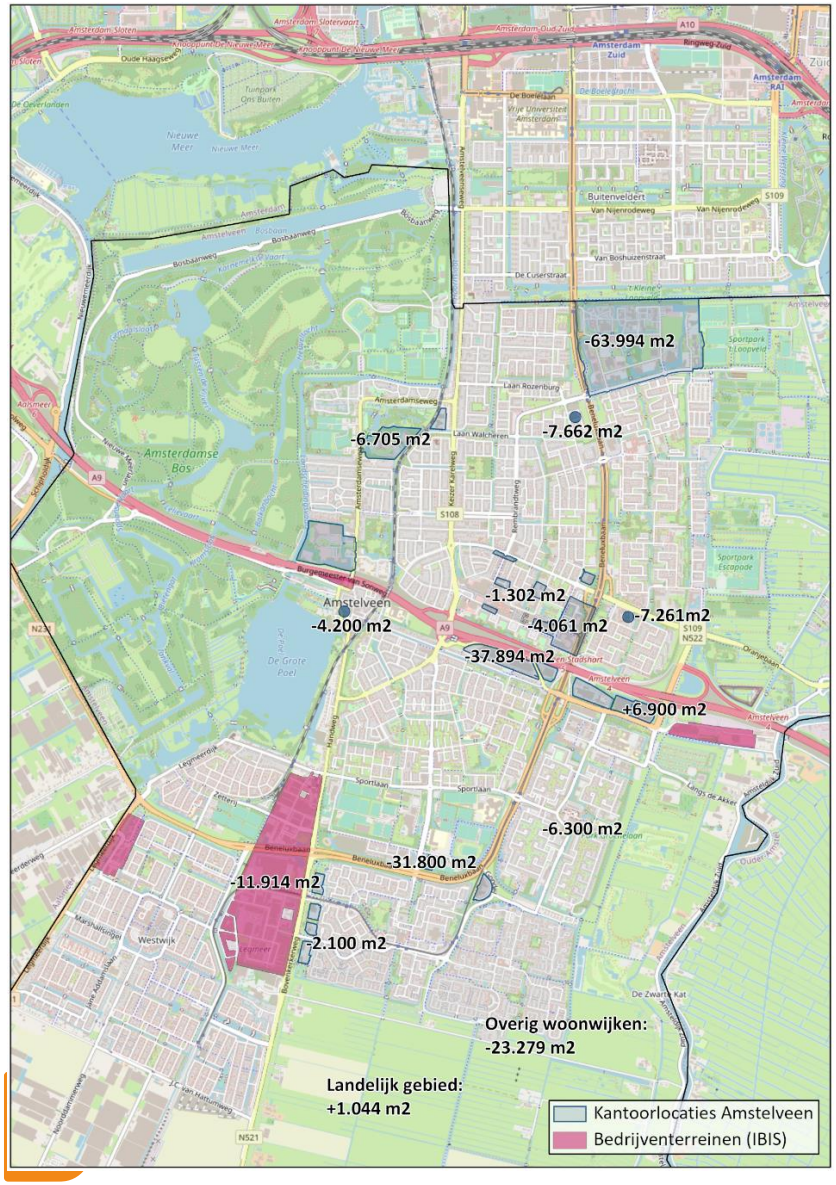
Planologische ruimte
Naast kantorenleegstand is er planologische ruimte die de ontwikkeling van kantoren volgens het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het gaat om de panden aan de Bovenkerkerweg Oostzijde en Bovenkerk met bestemming kantoor (die op de nominatie staan te transformeren) en nu in gebruik zijn maar met een maatschappelijke functie[4]. Ook de kavel(s) met de gesloopte GAK-torens in Kronenburg aan de Professor E.M. Meijerslaan hebben nog een planologische kantoorbestemming. Het gaat om bijna 36.000 m² in Kroneburg[5].

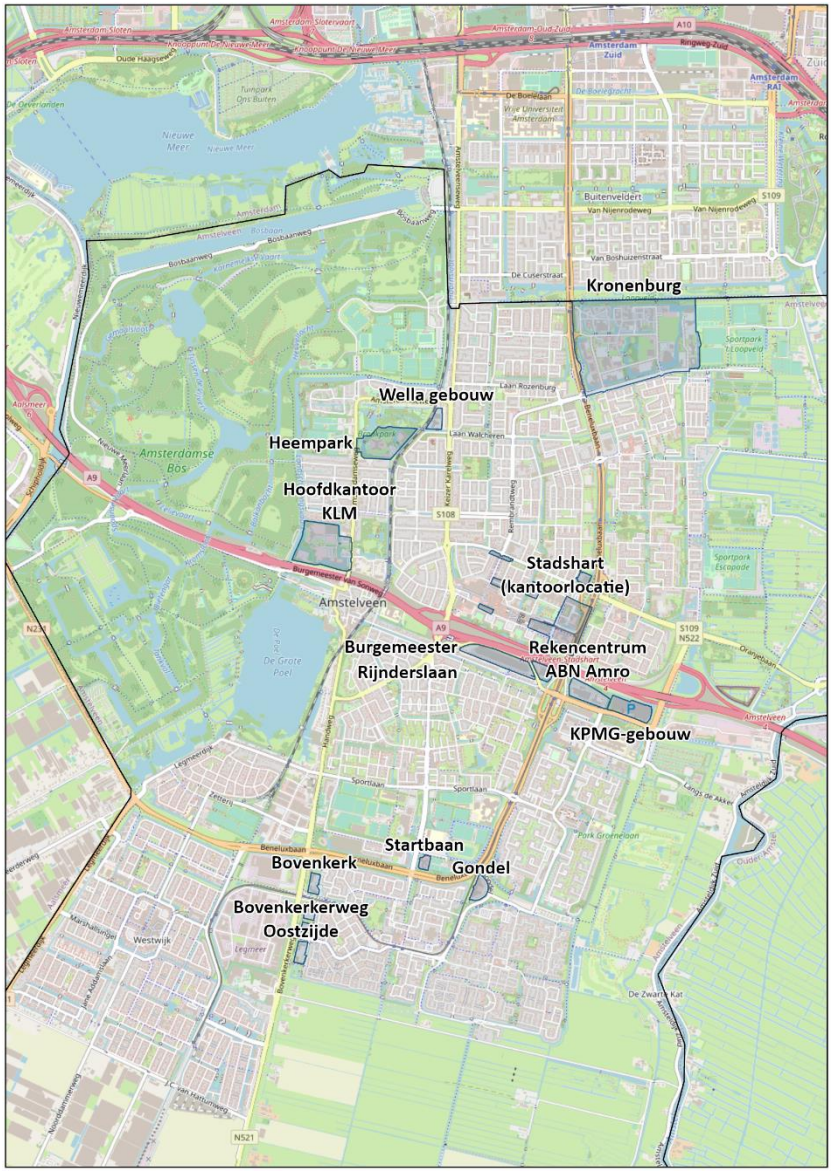
Bouwjaar panden
Gekeken naar de technische levensduur van kantoorpanden, concluderen we dat de kantoorpanden in Amstelveen relatief oud zijn. Een groot deel van de panden is namelijk ouder dan 20 jaar (76% van het totaal aantal

[5] In deze rapportage wordt de planologische ruimte van kantoren die (vooralsnog) niet gesloopt zijn opgeteld bij de kantorenvoorraad. De planologische ruimte die is ontstaan nadat kantoorpanden gesloopt zijn, wordt niet meegerekend tot de kantorenvoorraad.

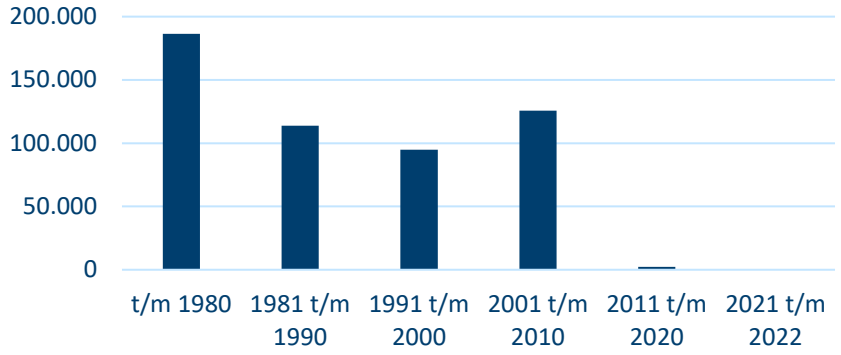
panden) en 57% is ouder dan 30 jaar. De vraag is of deze ‘oude’ kantoren flexibel genoeg zijn om te kunnen voldoen aan deze veranderde vraag.

Figuur 2.2: functiewijzigingen (onttrekking + verkantoring) van kantoorruimte die tussen 2009 en 2022 hebben plaatsgevonden in Amstelveen; figuur 2.3: actuele (Plabeka-)kantoorlocaties in Amstelveen (Kantorenmonitor B.V., peildatum: 01-01-2023 en BAG peildatum: 01-05-2023.)





Figuur 2.4: Voorraad kantoorruimte in Amstelveen per januari naar bouwperiode (Kantorenmonitor B.V.)



Energielabels

Dit jaar (2023) moeten kantoorpanden groter dan 100 m² tenminste een energielabel C (of beter) hebben. De Omgevingsdienst NZKG heeft de handhaving van energielabels inmiddels opgestart. We zien in tabel 2.2 dat de meeste panden met energielabel een label hebben van C of hoger.

Tabel 2.2: Status energielabelverplichting kantoren in Amstelveen (RVO, 2023; Kantorenmonitor, 2023)

Status energielabelverplichting	Totaal	Op kantoorlocaties
Voldoet (label C of hoger)	41%	54%
Voldoet niet (lager dan label C)	28%	25%
Volledig niet gemeld	31%	21%

Voor kantoorpanden groter dan 100 m² in de gemeente geldt dat 153 van de 369 van de panden voldoet aan de energielabelverplichting. Voor kantoorpanden op kantoorlocaties ligt het aandeel dat aan de verplichting voldoet iets hoger, met 33 van de 61 panden.

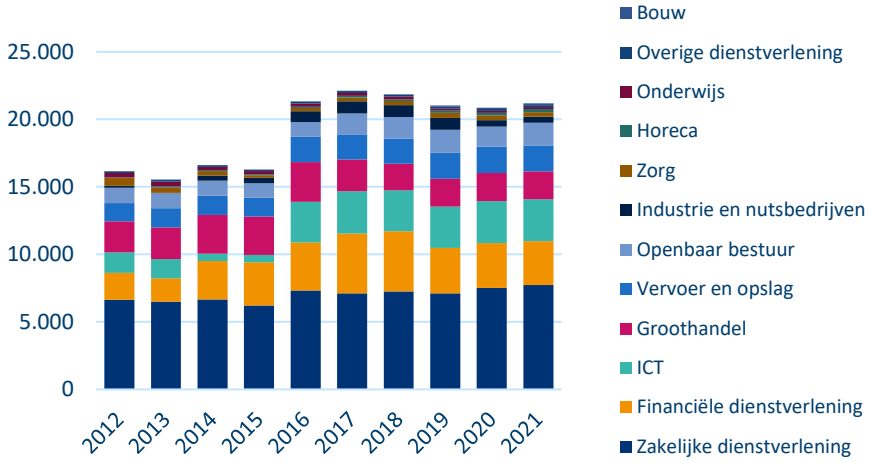
Werkgelegenheid op kantoorlocaties

Qua werkgelegenheid op kantoorlocaties valt op dat de zakelijke- en financiële dienstverlening goed zijn voor circa de helft van het aantal banen. Daarnaast is ICT vanaf 2016, met de komst van ATOS, ook een grote sector.

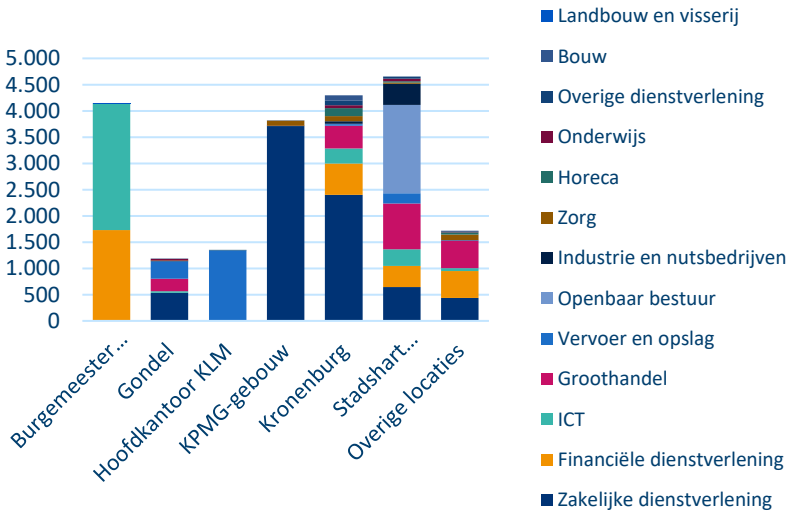
Het is opvallend dat de totale kantorenvoorraad in gebruik vanaf 2012 is gedaald van 579.000 m² tot 470.000 m² in 2023, terwijl de werkgelegenheid op kantoorlocaties in diezelfde periode met ongeveer 5.000 banen is toegenomen. Dit is deels te verklaren door de (door corona versterkte) trend dat er minder m² kantoor per baan wordt. De kantoorquotiënt op (m² kantoor in gebruik per baan) is gedaald van 17 in 2015 naar 16,3 in 2022. De verwachting is dat deze verder daalt naar 15,4 in 2030 (zie ook paragraaf 4.3). Daarnaast valt te verwachten dat er kantoren buiten kantoorlocaties zijn onttrokken aan de voorraad. Die werkgelegenheid die daarmee wegvalt is niet terug te zien in figuur 2.6. In 2040 is 57% van de kantorenvoorraad verouderd (uitgaande van een levensduur van 50 jaar), waarmee dus ook 57% van de banen in kantoren op het spel staan. Dat komt neer op zo'n 19.500 banen in 2040 in het hoge scenario.

Bekend is dat KLM zal vertrekken uit Amstelveen. Daarmee komt het KLM-hoofdkantoor van ruim 31.000 m² leeg te staan en vertrekken er ruim 1.300 banen uit de gemeente. Dit is niet opgenomen in de actuele cijfers. Mocht het kantoorpand in stand worden gehouden - en dus weer in gebruik worden genomen als kantoor - dan neemt het aanbod toe wat leidt tot een direct effect op de ruimtebehoefte.

Figuur 2.6: Werkgelegenheidsontwikkeling op kantoorlocaties per sector in Amstelveen (LISA, 2022)



Figuur 2.7: Werkgelegenheid op kantoorlocaties per sector in Amstelveen (LISA, 2022)



Conclusies

- De kantorenvoorraad is in Amstelveen de afgelopen 15 jaar flink afgenomen, met name door transformatie.
- De laatste vijf jaar zijn de voorraad (542.977 m^2 in 2023) en de leegstand (36.188 m^2 in 2023) vrijwel stabiel.
- De bestaande voorraad van panden in Amstelveen is relatief oud: 59% is ouder dan 30 jaar. Daarbovenop komt een opgave om bestaande panden te verduurzamen. 28% van de kantoorpanden voldoet niet aan de label-C verplichting en van nog eens 31% van panden is het energielabel niet gemeld. Het is wenselijk om de kantorenvoorraad de komende jaren te gaan verduurzamen en vervangen zodat de kwaliteit van de panden ook op langere termijn past bij de wensen en eisen van eindgebruikers. Behoud van arbeidsplaatsen en kwalitatief goede kantorenmeters is daarbij een belangrijke uitgangspunt. Zolang panden nog goed gevuld zijn ligt hier niet de eerste prioriteit om hier als gemeente proactief werk van te maken. Maar op termijn zullen ook deze panden moeten worden verduurzaamd.
- Werkgelegenheid op kantoorlocaties is tussen 2012 en 2023 met ongeveer 5.000 banen toegenomen, terwijl de voorraad is gekrompen. Dit is conform de trend van minder m^2 kantoor per baan.

3 Analyse kantorenlocaties

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de verschillende kantorenlocaties in de gemeente. We behandelen daarbij de voorraad, leegstand en relevante kwalitatieve aspecten, zoals bereikbaarheid en voorzieningen.

In algemene zin is Amstelveen een aantrekkelijke kantorengemeente met veel potentie. Amstelveen heeft een goede ligging binnen de MRA, waarbij de nabijheid van Schiphol, van Amsterdam in het algemeen en van Station Zuid in het bijzonder, specifiek sterke punten zijn. Amstelveen heeft een prettig leefklimaat, een hoog voorzieningenniveau en een sportief karakter.[6] Daarnaast spelen de vestiging van internationaal onderwijs en de nabijheid van de VU een rol in de aantrekkelijkheid van Amstelveen. Een groot deel van de kantoorlocaties kent een goede autobereikbaarheid. De OV bereikbaarheid is een aandachtspunt, aangezien Amstelveen geen treinstation binnen de gemeente heeft. Dankzij de nabijheid van NS station Amsterdam-Zuid en de tramlijn is de OV-bereikbaarheid voor een deel van de locaties op orde. Daarnaast staat het Amstelveen busstation in directe verbinding met treinstations Amsterdam Zuid en BijlmerArenA. De groene en veilige leefomgeving en relatief lage (kantoor)huurprijzen maken van Amstelveen een 'groener' alternatief met een betere prijs-kwaliteitsverhouding dan Amsterdam.

3.1 *Kronenburg-Uilenstede*

Voor Kronenburg-Uilenstede geldt dat de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie nog steeds het geldende ruimtelijke kader is. Daarin wordt de zone tussen de Beneluxbaan en Bavincklaan en westelijke gedeelte tussen de Saskia van Uylenburgweg en Prof. E. M. Meijerslaan vanwege de gunstige OV ligging en zichtlocatie als zakelijke zone met veel potentie bestempeld. Dit geldt overigens ook voor de zone rondom de Beneluxbaan ten noorden van de A9, parallel aan de tramlijn. Ondanks dat deze zone niet is aangemerkt als kantorenlocatie (in Plabeka) is dit gebied wel aantrekkelijk voor kantoorgebruikers vanwege de HOV-verbinding.

Voor het gebied ten oosten van Kronenburg-Uilenstede, geldt (m.u.v. studentencampus Uilenstede en het werkmilieu van de Keesomlaan) dat een transformatieopgave nodig is om een interactief gemengd woon-werk milieu met voldoende voorzieningen te kunnen realiseren. Het bijbehorende bestemmingsplan is wat betreft de transformatie-opgave grotendeels vernietigd, vanwege de benodigde toevoeging van studentenwoningen. Voor het transformatiegebied moet nu een nieuw toekomstperspectief verkend worden, samen met de belanghebbenden in het gebied.

Kronenburg-Uilenstede	
M² kantoren	94.145 m²
Leegstand	22.246 m² (24%)
Bereikbaarheid	A9, A10 en OV

[6] Marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen 2021

Sinds de financiële crisis van 2009 zijn kantoren op grote schaal leeg komen te staan. Een gebiedsgerichte inzet van een kantorenloods heeft het tij niet kunnen keren. Het gebied wordt daardoor steeds minder aantrekkelijk als werkomgeving. Dit zet de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid van het gebied onder druk, ook van zones in Kronenburg die nog wel economisch vitaal zijn. Dit straalt ook weer uit naar naastgelegen gebieden, waaronder studentencampus Uilenstede.

Kronenburg heeft een nieuwe impuls nodig. De markt vraagt om kleinschalig en flexibel in te richten kantoorruimten in aantrekkelijke, dynamische, gemengde stedelijke milieus met een hoog voorzieningenniveau. Een succesvolle transformatie stuit tot op heden op de regelgeving van het Luchthavenindelingsbesluit (Lib) Schiphol. Het plangebied ligt grotendeels binnen zone 4. Hierbinnen gelden, in verband met geluid, een woningbouwrestricties. Zonder nieuwe woonfuncties is er te weinig draagvlak voor functies en voorzieningen die de levendigheid in het gebied kunnen terugbrengen. Dat is nodig om tot gemengde stedelijke milieus te komen. Hierdoor wordt ook de resterende bedrijfs- en kantoorruimte weer aantrekkelijk voor eindgebruikers, waardoor deze voor het gebied behouden kan blijven en nieuwe bedrijven kunnen worden aangetrokken. Door afgenomen leegstand en toegenomen ruimtelijke kwaliteit stijgen vastgoedprijzen en neemt als gevolg daarvan de investeringsbereidheid van vastgoedeigenaren in panden en buitenruimte toe.

Per 1 januari 2018 is het Lib gewijzigd. Dat bood nieuwe mogelijkheden om de gewenste transformatie nu wel op gang te krijgen en is aanleiding geweest voor gemeente en marktpartijen om gezamenlijk een gebiedsvisie op te stellen.

Desalniettemin is Kronenburg-Uilenstede nu een functionerende kantorenlocatie met enkele gunstige vestigingsfactoren. Kronenburg-Uilenstede is een ruim opgezette kantoorlocatie in het noorden van Amstelveen. Op dit moment is in totaal 94.145 m^2 kantoorruimte aanwezig, waarvan 22.246 m^2 leeg staat (volledig incourant). Daarnaast beschikt Kronenburg ook nog over 35.925 m^2 planologische ruimte.

De bereikbaarheid van Kronenburg-Uilenstede is relatief goed. De locatie is goed bereikbaar met de auto via de A9, de N522 en vervolgens de Beneluxbaan. Ook via de A10 en een route door Buitenveldert is deze locatie bereikbaar. Daarnaast is de OV-bereikbaarheid (voor de westkant van het gebied) relatief goed door de nabijheid van treinstation Amsterdam Zuid en diverse tramhaltes. Met de plannen voor het NS station Amsterdam Zuid zal dit station een belangrijkere functie krijgen, waarmee ook de propositie voor kantoorgebruikers van (onder meer) Kronenburg-Uilenstede verbetert.

Voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden zijn in de buurt aanwezig (parken en meerdere sportfaciliteiten). Daarnaast zijn er verspreid over het gebied enkele horecavoorzieningen aanwezig. Op iets grotere afstand ligt de wijk Buitenveldert, waar meer horecavoorzieningen en detailhandel gesitueerd is. Transformatie naar een gemengde woon-werkwijk draagt bij aan het multifunctionele karakter van het gebied en zorgt voor voldoende draagkracht voor voorzieningen in het gebied.

3.2 *Stadshart*

- Stadshart kantorenlocatie
- Stadshart gemengd
- Burgemeester Rijnderslaan

Stadshart	
M² kantoren	110.884 m²
Leegstand	7.379 m² (7%)
Bereikbaarheid	A9 en OV

Stadshart is een hoogwaardige kantoorlocatie met potentie. Stadshart heeft in totaal 101.543 m²aan kantoorruimte, waarvan 7.379 m² leeg staat (waarvan 1.136 m² incourant). De autobereikbaarheid van het Stadshart is over het algemeen goed, met name door de nabijheid van de A9. Er zijn enkele tram- en bushaltes haltes in de nabijheid van het Stadshart, maar er is geen hoogwaardig OV (trein of metro) in de buurt. De OV-bereikbaarheid is voor een kantoorlocatie is relatief gezien dus niet optimaal in de ogen van eindgebruikers.

De kantoorlocatie is gelegen in het centrum van Amstelveen met in de directe nabijheid van horecagelegenheden, winkelgebied, museums en appartementen. Daardoor is hier van alle locaties in Amstelveen de meeste reuring te vinden. Met de Stadstuinen en het Meanderpark is er ook groen in de nabijheid.

3.3 *A9-zone (excl. Stadshart)*

- KPMG-gebouw (Laan van Langerhuize 1)
- Hoofdkantoor KLM
- Commerce Parc (Krijgsman)
- Rekencentrum ABN AMRO

A9-zone	
M2 kantoren	145.416 m²
Leegstand	5.938 m² (4%)
Bereikbaarheid	A9, OV is lastiger

De A9-zone betreft de gebieden (excl. het Stadshart) die langs de A9 gelegen zijn. Het gaat om relatief grootschalige panden van vaak (inter)nationale hoofdkantoren.

De situatie betreffende kantoren is als volgt. Er is een totale kantorenoppervlakte van 154.757 m²aanwezig op de plekken die bij deze A9-zone horen. 5.938 m² hiervan staat leeg.

Op dit moment zijn de meeste locaties van deze A9-zone goed bereikbaar met de auto, hoewel het hoofdkantoor van KLM en aan de westzijde van de A9-zone en Krijgsman aan de oostzijde van de A9-zone niet direct aan een afrit gelegen zijn. Er is voor deze locatie geen hoogwaardig OV in de nabijheid. Bus en tramhaltes zijn wel op loopafstand aanwezig (voor het KLM hoofdkantoor enkel een bushalte).

De A9-zone is nu grotendeels een zichtlocatie, waarbij de kantoren vanaf de A9 te zien zijn. Met de verbreding, verdieping en overkapping van de A9 verandert die situatie en zal de zichtbaarheid van een deel van de kantoren naar verwachting afnemen. Er is een aantal parken in buurt van

deze locaties (park Langerhuize bij het KPMG-gebouw, het Amsterdamse bos bij het KLM hoofdkantoor).. Verder is het aantal horecagelegenheden en ontmoetingsplekken beperkt.

3.4 *Kantoren rondom Beneluxbaan (ten zuiden van A9) en Bovenkerkerweg*

- Gondel
- Startbaan
- Bovenkerkerweg Oostzijde
- Bovenkerk
- Bedrijventerrein Legmeer en Bovenkerk/ Nieuw Legmeer

Kantoren rondom Beneluxbaan en Bovenkerkerweg	
M² kantoren	76.893 m²
Leegstand	14.212 m² (18%)
Bereikbaarheid	A9

In totaal is er 76.893 m² kantorenruimte in de kantoren rondom Beneluxlaan en Bovenkerkerweg, waarvan 14.212 m² leeg staat (inclusief planologische leegstand).

Aan de Bovenkerkerweg is nog een aanzienlijke hoeveelheid kantoorvolume van 3.500 m2 aanwezig in het bestemmingsplan (aangeduid als planologische ruimte). De kantoren rondom Beneluxlaan en Bovenkerkerweg zijn vrij goed bereikbaar met de auto. De ligging is gunstig ten opzichte van de Beneluxbaan, waardoor er een directe verbinding met de A9 is. Er is geen HOV-verbinding. Wel zijn er tram- en/of bushaltes op loopafstand aanwezig. Voorzieningen en ontmoetingsplekken zijn er beperkt, het betreft enkele horecagelegenheden, winkels en sportvoorzieningen in de buurt.

Het bedrijventerrein Legmeer wordt getransformeerd naar een nieuwe, moderne Amstelveense woon-werkwijk: Nieuw Legmeer. Nieuwe en bestaande bedrijvigheid wordt ingepast in deze wijk. In de oude situatie is bedrijventerrein Legmeer niet toekomstbestendig en dus niet aantrekkelijk voor kantoorgebruikers. Na transformatie en dus met het ontstaan van Nieuw-Legmeer zullen de vestigingsvoorwaarde aanzienlijk verbeteren. Evenals de kantoren rondom de Bovenkerkerweg zal Nieuw-Legmeer goed bereikbaar zijn met de auto en is de wijk gunstig gelegen ten opzichte van tram- en bushaltes. Voorzieningen en ontmoetingsplekken zijn als onderdeel van de transformatieopgave ook geborgd in het gebied.

3.5 *Overige verspreide kantorenlocaties*

- Wella gebouw
- Heempark

Overige kantorenlocaties	
M² kantoren	8.604 m²
Leegstand	0 m² (0%)
Bereikbaarheid	A9

In het Wella gebouw en Heempark is in totaal 8.604 m²aan kantoorruimte aanwezig. Er is momenteel geen leegstand.

Met de auto zijn deze locaties prima bereikbaar. Via de A9 en de Keizer Karelweg of de Amsterdamseweg staan de locaties in rechtstreekse verbinding met de snelweg. Er zijn enkele bushaltes in de buurt te vinden, maar verder is de OV-bereikbaarheid matig.

Met de Braak en het Amsterdamse bos zijn uitgebreide natuurgebieden aanwezig en op loopafstand zijn meerdere horecagelegenheden. Ook de zijn er meerdere uitgebreide sportfaciliteiten in de nabijheid.

Tabel 3.1: Locatiefactoren kantorenlocaties Amstelveen

	Auto-bereikbaarheid	OV-bereikbaarheid	Ontmoetings-mogelijkheden	Zichtlocatie	Mogelijk-heden realisatie veel BVO	Nabijheid voorzieningen
Kronenburg *	+	+	-	+/-	+/-	+
Stadshart	+	+/-	+	+	+/-	++
A9-zone Burgemeester Rijnderslaan, Rekencentrum ABN Amro, KPMG-gebouw	++	+/-	+/-	++	++	+
A9-zone: Hoofdkantoor KLM, Commerce Parc	+	-	-	++	++	-
Wella gebouw, Heempark	+	-	-	-	-	+/-
Startbaan, Gondel, Bovenkerk, Bovenkerkerweg Oostzijde	+	+/-	-	-	-	+/-
Nieuw Legmeer*	+	+/-	-	+/-	+/-	+/-

** De scores voor Kronenburg en Nieuw-Legmeer gaan over de potentie van deze gebieden na transformatie*

Conclusies

- Amstelveen kent een diversiteit aan kantorenlocaties: zowel grootschalige ruim opgezette kantoorlocaties als (potentiële) interactiemilieus
- In algemene zin is Amstelveen een aantrekkelijke kantorengemeente met veel potentie. Specifieke sterke punten zijn:
  - Amstelveen heeft een goede ligging binnen de MRA met nabijheid van Schiphol, Amsterdam en Station Zuid
  - Vestiging van internationaal onderwijs en nabijheid van de VU.
  - Een groot deel van de kantoorlocaties kent een goede autobereikbaarheid.
- De OV-bereikbaarheid is wegens het ontbreken van een treinstation een aandachtspunt. Dit is een belangrijk criterium voor hedendaagse kantoorlocaties. Dankzij de nabijheid van NS station Amsterdam-Zuid en de tramlijn is de OV-bereikbaarheid voor een deel van de locaties op orde.

4 Behoefteraming kantoren Amstelveen

In deze rapportage staat de toekomstige behoefte aan kantoorruimte in Amstelveen centraal. Zoals in hoofdstuk 1 uitgelegd, wordt die toekomstige behoefte afgeleid van scenario's over de toekomstige werkgelegenheid in de gemeente.

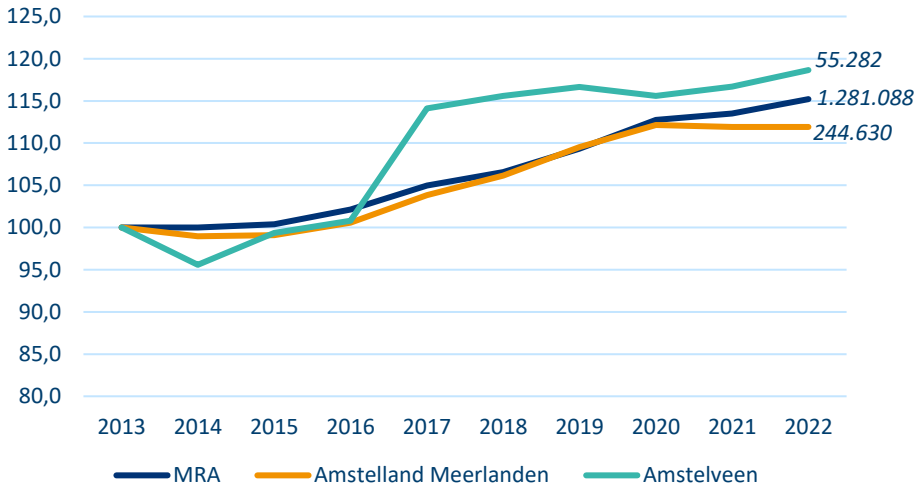
4.1 *Historische ontwikkeling werkgelegenheid*

Als achtergrond voor de werkgelegenheidsraming wordt in dit hoofdstuk de historische ontwikkeling van de Amstelveense werkgelegenheid geanalyseerd. Daarbij wordt de ontwikkeling van Amstelveen afgezet tegenover de ontwikkeling van de MRA en deelregio Amstelland Meerlanden, waar Amstelveen deel van uitmaakt.

Ontwikkeling van het aantal banen in Amstelveen: laatste jaren stabiel gebleven

Met name in 2016 is de werkgelegenheid in Amstelveen sterk toegenomen. Daarna stabiliseerde de werkgelegenheid zich met een gemiddelde groei van 0,7%/jaar tussen 2018 en 2022 (zie figuur 4.1). Het aantal banen in Amstelveen nam in die periode minder sterk toe in vergelijking tot deelregio Amstelland Meerlanden (+1,3%/jaar).

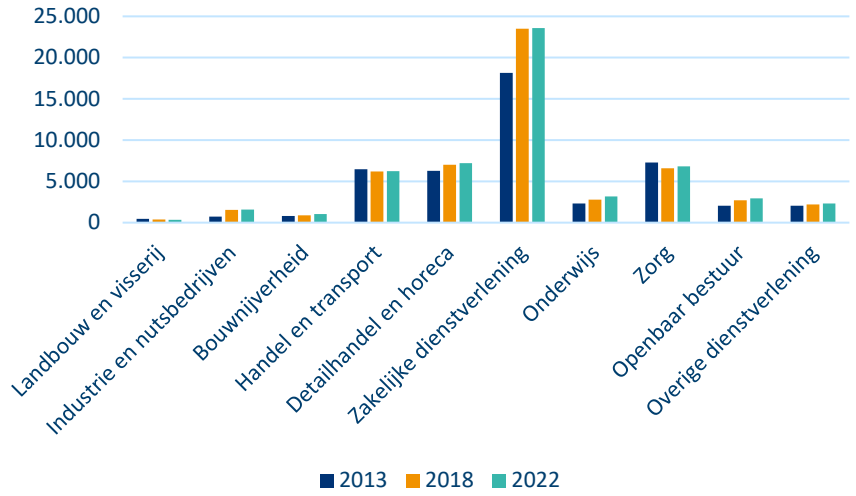
Figuur 4.1: Werkgelegenheidsontwikkeling in Amstelveen, Amstelland Meerlanden en de MRA, in fulltime banen, geïndexeerd (2013-2022) (LISA, 2022)



Grootste banengroei in de groothandel, horeca en zorg; lichte banenafname in onderwijs en zakelijke dienstverlening

Figuur 4.2 toont de absolute groei tussen 2013 en 2022 per sector in Amstelveen. In de sectoren openbaar bestuur (+4,1%/jaar), onderwijs (+3,7%/jaar) en zakelijke dienstverlening (+2,9%/jaar) kwamen er sinds 2012 de meeste banen bij. De sector industrie en nutsbedrijven is ook hard gegroeid (+8,8%/jaar) maar bevat weinig kantoorbanen. Veel andere sectoren groeiden ook of bleven enigszins stabiel. Alleen de sector landbouw en visserij (-3,3%/jaar) kende een krimp. Opvallend, maar in lijn met de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik, is de ontwikkeling van het aantal banen in de zakelijke dienstverlening de afgelopen vijf jaar gestagneerd (0,1% per jaar). Dit duidt dus op een stabilisatie van kantoorgerelateerde werkgelegenheid.

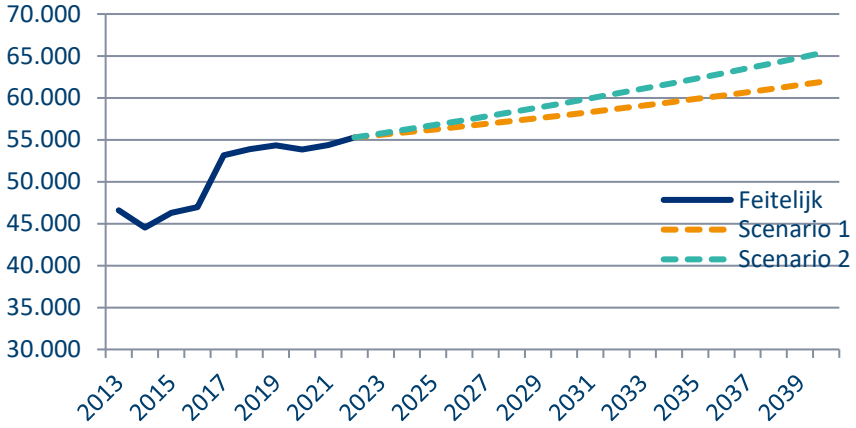
Figuur 4.2: Werkgelegenheid per sector in Amstelveen in 2013, 2018 en 2022 (LISA, 2021)



4.2 *Raming werkgelegenheid*

In deze paragraaf worden de verschillende werkgelegenheidsscenario's opgesteld. Voor de werkgelegenheidsraming hanteren we de scenario's hoog en laag van de in maart 2022 door EIB gepubliceerde bedrijfstakprognoses voor Amstelland Meerlanden. Deze regionale groeicijfers gelden als uitgangspositie voor de jaarlijkse groeicijfers voor Amstelveen. De lokale situatie van Amstelveen heeft aanleiding gegeven om de werkgelegenheidsprognose op onderdelen aan te passen ten opzichte van Amstelland Meerlanden. Er is daarvoor gekeken naar gebiedskenmerken en de historische werkgelegenheidsontwikkeling voor het totaal aan werkgelegenheid en per sector. Dat heeft geleid tot kleine aanpassingen binnen de groothandel, zakelijke dienstverlening en vervoer.

Figuur 4.3: Werkgelegenheidsprognose tot 2040 (LISA, 21; bewerking Bureau BUITEN)



In scenario laag groeit de werkgelegenheid in Amstelveen tussen 2022 en 2040 met 0,6%-punt per jaar. In scenario hoog komt de totale banengroei tussen 2022 en 2040 uit op +0,9%-punt per jaar. In een lokale werkgelegenheidsraming is veel onzeker, de bovenste en onderste stippellijnen zijn te zien als 'uitersten' of bandbreedten waarbinnen de feitelijke ontwikkeling naar verwachting plaatsvindt.

4.3 *Ruimtebehoefte kantoren*

In deze paragraaf gaan we in op de ruimtebehoefte voor kantoren in Amstelveen tot 2040. Op basis van de werkgelegenheidsscenario's uit paragraaf 4.2, de locatievoorkeuren per sector en het ruimtegebruik per kantoorbaan kunnen we de ruimtebehoefte voor kantoren ramen.

Locatievoorkeur en kantoorbanen
Er zijn diverse relevante ontwikkelingen die een rol spelen bij de locatievoorkeur van bedrijven. Sectoren als de financiële en zakelijke dienstverlening en ICT kennen doorgaans de hoogste aandelen

kantoorbanen. Er is daarnaast een toename te zien van bureaubanen in andere sectoren. Digitalisering en robotisering in de maakindustrie vragen ontstaan er ook steeds meer (ICT-gerelateerde) kantoorbanen. Bovendien is steeds meer bedrijvigheid geschikt voor kantoorlocaties. Tegelijkertijd zien we dat door de opkomst van 3D printers en andere productievormen, juist deze groei van de kantorenvoorkeur wordt afgeremd. Vanwege deze diffuse ontwikkeling gaan we – in lijn met de MRA raming - uit van een constante kantorenvoorkeur per sector. We gaan er dus niet vanuit dat de kantorenvoorkeur in specifieke sectoren extra toeneemt in de komende jaren. Gewogen gemiddeld kan de totale locatievoorkeur dan nog wel verschuiven.

Kantoorquotiënt

Onder invloed van (onder meer) de groei van het flexwerken en efficiënter ingerichte kantoren neemt het kantoorquotiënt (het benodigde kantooroppervlakte per baan) af (bron: PBL-publicatie 'De Toekomst van Kantoren' en 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt' uitgevoerd door Stec Groep). Hoewel er ook ruimtevraag-vergrotende aspecten zitten in de huidige kantorenmarkt, met name doordat kantoren steeds meer als ontmoetingsplek worden gezien en meerwaarde moeten hebben ten opzichte van het thuiswerken, gaan we vooralsnog uit van een daling van het kantoorquotiënt (van 16,3 in 2022 naar 15,4 in 2030) waarna deze zich zal stabiliseren (15,4 in 2040). Deze afname is conform de vraagraming van MRA (2022).

Ontwikkeling kantoorquotiënt

In het onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt' uitgevoerd door Stec Groep zijn twee scenario's over de ontwikkeling van het kantoorquotiënt uitgewerkt. We gaan in de raming van Amstelveen uit van het basisscenario, een gematigde afname van het kantoorquotiënt. Daarbij moet wel worden vermeld dat er denkbeelden mogelijk zijn waarbij het kantoorquotiënt sterker kan gaan dalen waardoor de kantorenvraag lager zal uitvallen. Gezien het feit dat het kantoorquotiënt in Amstelveen sowieso al lager is dan gemiddeld in de MRA achten wij dit niet waarschijnlijk.

Vervangingsvraag

Naast de uitbreidingsvraag, is ook de vervangingsvraag relevant voor de toekomstige kantorenmarkt in Amstelveen. Vervangingsvraag betreft de vraag naar kantoorruimte die ontstaat als gevolg van de veroudering van bestaande panden. De vervangingsvraag is gebaseerd op een vast percentage van de totale kantorenvoorraad. In eerder onderzoek van o.a. EIB[7] is uitgegaan van een vervangingsvraag tussen de 0,5% en 2% per jaar. Gezien de kantorenvoorraad in Amstelveen relatief oud is (57% van totale voorraad is voor 1990 gebouwd, zie figuur 2.2) en er een verduurzamingsopgave als gevolg van de verplichting van Energielabel C, gaan we in deze kantorenvisie uit van 2% per jaar.

Deze vervangingsvraag zal niet volledig neerslaan in nieuwbouw. Voor de betreffende kantoren gelden de volgende drie opties als mogelijke oplossing voor de veroudering:

- Opwaarderen van bestaande kantoren om deze weer af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers en energielabelwetgeving (moderniseren/ renoveren);

[7] EIB (2010), 'Kantorenleegstand: Probleemanalyse en Oplossingsrichtingen'; EIB (2006), 'Toenemende kantorenvraag tot 2015'; EIB (2012), 'Landelijke samenvatting kantorenmonitor'

- Slopen van verouderde panden en op dezelfde locatie of een andere locatie nieuw bouwen (met behoud van kantoorvolume/ kantoorwerkgelegenheid);
- Transformeren van verouderde panden naar een andere functie en op een andere locatie nieuw bouwen (met behoud van kantoorvolume/ kantoorwerkgelegenheid).

Zolang panden nog goed gevuld zijn ligt hier niet de eerste prioriteit om hier als gemeente proactief werk van te maken. Maar op termijn zullen ook deze panden moeten worden verduurzaamd.

Benadering vervangingsvraag
De vervangingsvraag is in deze kantorenvisie gebaseerd op een jaarlijks percentage dat voortkomt uit rapporten van het EIB. In werkelijkheid is het mogelijk dat de vervangingsvraag in Amstelveen hoger uitvalt. Uitgaande van een levensduur van 50 jaar verouderd tot 2040 57% van de panden in Amstelveen. Dat komt neer op een voorraad van 298.000 m^2. Bij het uitgangspunt dat de helft van de panden kan worden geüpgraded en dat de andere helft zal worden gesloopt of getransformeerd, betekent dat een vervangingsvraag van 149.000 m^2. Het is echter de vraag of dergelijke vervangingsvraag realistisch is. De jaarlijkse 2% vervangingsvraag die in deze kantorenvisie wordt gehanteerd zit aan de bovengrens van de EIB rapporten en ook aan de bovengrens wat realistisch is voor marktpartijen en gemeente om jaarlijks te vervangen. Daarom is er voor deze benadering en bijbehorende vervangingsvraag gekozen.

De potentie om te renoveren en op te waarderen zal met name afhangen van de kwaliteit van de locatie. We gaan ervan uit dat de helft van de kantoren wordt gesloopt[8]. De andere helft wordt herontwikkeld als kantoor, hieruit volgt daarom geen vervangingsvraag. We gaan er dus vanuit dat jaarlijks 1% van de totale voorraad (zo'n 5.400 m^2) zal neerslaan in nieuwbouw. Tot 2040 komt dit neer op ca. 92.000 m^2.

Ruimtevraag
Tabel 4.1 toont de uitbreidingsvraag voor kantoren (in m^2) tot 2040 en de vervangingsvraag. De totale vraag komt, afhankelijk van het scenario en de mate van vervangingsvraag, uit op tenminste 92.000 m^2 (scenario laag) en maximaal 121.000 m^2 (scenario hoog).

Tabel 4.1: uitbreidingsvraag en vervangingsvraag (in m^2) tot 2040

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	0	92.000	92.000
Hoog	29.000	92.000	121.000

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de arbeidsmarkt regionaal is en deze vraagraming is gebaseerd op de lokale economie. Dat betekent dat de komst of het vertrek van één bedrijf al een groot effect kan hebben op de lokale ruimtevraag.

[8] Zoals ook bij de Vraagraming Plabeka 2022-2040 wordt gehanteerd.

Beperkte marktruimte voor uitbreiding op middellange termijn, op korte termijn een aantal risico's en onzekerheden
Uit de vraagraming volgt dat er tot 2040 vraag is naar 5.000 m^2 tot 7.000 m^2 per jaar. Die 5.000 m^2 bestaat vooral uit de vervangingsvraag, waarbij in het hoge scenario sprake is van uitbreidingsvraag en de vraag oploopt tot 7.000 m^2 per jaar. Op korte termijn hebben we echter te maken met een aantal risico's en onzekerheden. Hierbij hebben we het over de geopolitieke situatie, de stikstofcrisis, de oplopende rente en de mogelijke recessie in de 2e helft 2023. Het is daarom mogelijk dat de markt zich op korte termijn langzamer ontwikkelt dan de geraamde vraag van 5.000 tot 7.000 m2 per jaar. Vermoedelijk wordt dit op middellange termijn door een versnellingseffect bijgehaald.

4.4 *Kwalitatieve vraag kantoren*

Op basis van algemene maatschappelijke (landelijke) trends en de input vanuit de in dit kader gevoerde gesprekken met partijen uit Amstelveen en omgeving, is er een aantal kwalitatieve trends zichtbaar op de kantorenmarkt.

Toename behoefte aan ontmoetingsruimten
Digitale bijeenkomsten zijn bij een eerste ontmoeting of bij creatieve werksessies niet altijd even geschikt. Fysieke samenkomsten blijven daarom belangrijk, en het kantoor kan voorzien in deze behoefte. Dit vraagt om meer overlegruimtes, plekken voor conference calls, creatieve werkplekken en plekken voor spontane ontmoeting, zoals een gedeelde koffiecorner. Ook externe horeca kan voorzien in de behoefte om elkaar te ontmoeten.

Meer aandacht voor kwalitatief hoogwaardige panden
Meerdere makelaars, gebruikers en onderzoeken geven aan dat de kwaliteit van panden de laatste jaren steeds belangrijker is geworden. Gebruikers hechten steeds meer waarde aan kwalitatief goede ruimtes (goede akoestiek, hoogwaardige uitstraling, prettig binnenklimaat en voldoende luchtverversing), flexibiliteit (vrij indeelbare vloeren) en een inspirerende ruimte.

De kantorenmarkt in Amstelveen kan worden gekarakteriseerd als een afgeleide (maar kleinere) van de Amsterdamse markt. Nieuw en hoogwaardig aanbod creëert daarbinnen eigen (vervangings)vraag zo stellen lokaal actieve vastgoedpartijen. Kantoorgebruikers in Amstelveen verhuizen dus binnen dezelfde kantorenmarkt naar een nieuw en hoogwaardig(er) pand. Volgens Dynamis blijft hoogwaardige nieuwbouw van kantoren op goed ontsloten locaties noodzakelijk, mede om in de vraag naar kwaliteit te voorzien.

Verduurzaming
In het licht van het Klimaatakkoord, is het belangrijk om ook vanuit de kantorenmarkt een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave. Ook kantoren zullen van het aardgas af moeten. Voor kantoren betekent dit in ieder geval dat per 1 januari 2023 elk kantoorgebouw minimaal energielabel C moet hebben. Aangezien deze maatregel een verplicht karakter heeft en een groot deel van de kantoorpanden in Amstelveen ouder is dan 20 jaar, zal er op korte termijn mogelijk vernieuwing/ en of transformatie moeten plaatsvinden; anderzijds vereist de 'label C'-verplichting veelal geen zware investeringen en gaat het om investeringen die op relatief korte termijn zijn terug te verdienen door dalende energiekosten voor het pand.

In het energieakkoord van 2013 is opgenomen dat er voor 2030 wordt gestreefd naar een gemiddeld energielabel van ten minste A (gemiddeld

genomen over alle gebouwen). Echter, het is voor kantoren (nog) niet wettelijk verplicht om aan het A-label te voldoen in 2030.

Belang multifunctionele en gemengde gebieden
We zien landelijk een stijgende populariteit van multifunctionele gebieden en van gemengde woon-werklocaties. Doordat mensen vaker thuiswerken, moet een bezoek aan kantoor een duidelijke meerwaarde hebben voor werknemers. Dat kan zitten in het ontmoeten van collega's voor zaken (vandaar de verwachte stijgende behoefte aan ontmoetingsruimten) of sociaal, waarbij een mix van functies in een prettige omgeving meer van belang is. Een mix van functies draagt bij aan de aantrekkelijkheid van een kantoorlocatie waar werknemers graag willen werken en verblijven. Door functiemenging kan werken eenvoudiger gecombineerd worden met horeca, winkels en sportscholen. Het toevoegen van functies kan de levendigheid van het gebied en draagvlak voor voorzieningen vergroten. Omgekeerd zijn ook gemengd stedelijke gebieden aantrekkelijke locaties voor kantoorhoudende bedrijven. In het geval van Amstelveen liggen hiervoor vooral kansen in het Stadshart.

Belang goede bereikbaarheid
De monofunctionele zicht- en snelweglocaties uit de jaren negentig, die goed bereikbaar zijn met de auto, zijn minder populair geworden ten opzichte van een decennium geleden. Gemengde OV-knooppunten met een goede ontsluiting per OV en auto worden daarentegen steeds aantrekkelijker (en zijn uit mobiliteits- en duurzaamheidsoverweging ook wenselijk) ten opzichte van snelweglocaties. De as vanaf de A9-zone naar station Amsterdam Zuid kan dus worden gezien als hèt kantorenconcentratiegebied van de stad. Voor hoofdkantoren van bedrijven waar werknemers veelal op externe locaties werken (denk aan IT-beheerders, bouwbedrijven en grote zakelijke dienstverleners) kunnen dergelijke locaties aantrekkelijk blijven. Vanuit mobiliteits- en duurzaamheidsoverwegingen zijn dit echter niet de meest wenselijke locaties om (nieuwe) kantoorvolumes te laten landen.

Afname ruimtebehoefte per baan
De benodigde kantoorruimte per baan neemt onder invloed van onder meer thuiswerken al enkele jaren af. Deze ontwikkeling is door de coronacrisis enigszins versneld nu werknemers ook na de crisis minder vanuit kantoor werken. Een voorwaarde daarvoor is wel dat werknemers evenredig verspreid over de week vanuit huis werken. De ruimtebehoefte aan kantoorruimte is namelijk grotendeels afhankelijk van de bezetting op de piekmomenten. Uit de gesprekken met ondernemers kunnen we afleiden dat de maximale capaciteit het afgelopen jaar niet is benut en dat de verwachting is dat de meeste kantoorgebruikers ook in de toekomst niet meer volledig (5 dagen per week) op kantoor zullen gaan werken. Volgens ons eerdere onderzoek over de impact van corona op kantorenmarkt in de gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen (2022) en het onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt' uitgevoerd door Stec Groep in 2021, verwachten bedrijven minder kantoorruimte nodig te hebben omdat hun medewerkers meer thuis zullen werken. Omdat deze trend parallel loopt aan de trend dat er meer behoefte is aan ontmoetingsruimten en overleg ruimten zal de totale ruimtevraag per baan niet alsmaar dalen maar zal deze stabiliseren. Volgens lokale en regionale (bedrijf)makelaars in Amstelveen (en Haarlemmermeer) is de verwachting daarom ook dat de vraag naar kleinere kantoorunits zal gaan toenemen ten koste van grotere kantoren. Zie ook de paragraaf over het kantoorquotiënt op pagina 23 van deze rapportage.

4.5 *Aanbod kantoren*

Aangezien er in Amstelveen vanuit de Plabeka monitor geen hard planaanbod[9] is opgegeven, bestaat het actuele kantorenaanbod nu enkel uit leegstand. De totale leegstand van kantoren in Amstelveen bedraagt ruim 53.000 m² (Kantorenmonitor BV, 2023). Van deze leegstand is circa 40.000 m² qua leeftijd, ligging en omvang niet meer aantrekkelijk voor de markt (incourant). De courante leegstand (leegstand exclusief de incourante leegstand) bedraagt circa 13.000 m². Het gaat om panden die minder dan drie jaar leeg staan en aansluiten op de marktvraag[10]. Daarnaast is op Kronenburg nog 35.925 m² planologische ruimte aanwezig die de ontwikkeling van kantoren volgens het bestemmingsplan mogelijk maakt. Kantoren die daar stonden zijn reeds al gesloopt. De beschikbare planologische ruimte is onderdeel van de transformatie van Kronenburg: in de gebiedsvisie wordt deze ruimte deels ingevuld door nieuwe kantoorpanden en deels door andere functies. Omdat de panden reeds zijn gesloopt is deze planologische ruimte in tabel 4.3 opgenomen als aparte categorie. De planologische ruimte aan de Bovenkerkerweg Oostzijde en Bovenkerk (3.500 m²) betreft gebouwgebonden leegstand (niet gesloopt) en is daarom meegenomen als onderdeel van het leegstandsvolume. Deze planologische ruimte is niet daadwerkelijk beschikbaar om in gebruik te nemen door kantoorgebruikers, omdat deze meters in (tijdelijk) gebruik zijn genomen door andere functies. De verwachting is dat de planologische ruimte op termijn ook in de boeken onttrokken wordt aan de voorraad, vanwege transformatieplannen op deze locatie.

Tabel 4.3: Aanbod kantoren in Amstelveen in m², per 1-1-2023 (Monitor Plabeka, 2022)

	m²
Courante leegstand	12.961
Incourante leegstand	39.922
Hard planaanbod t/m 2030	0
Planologische ruimte	35.925

4.6 *Vraag-aanbod-confrontatie*

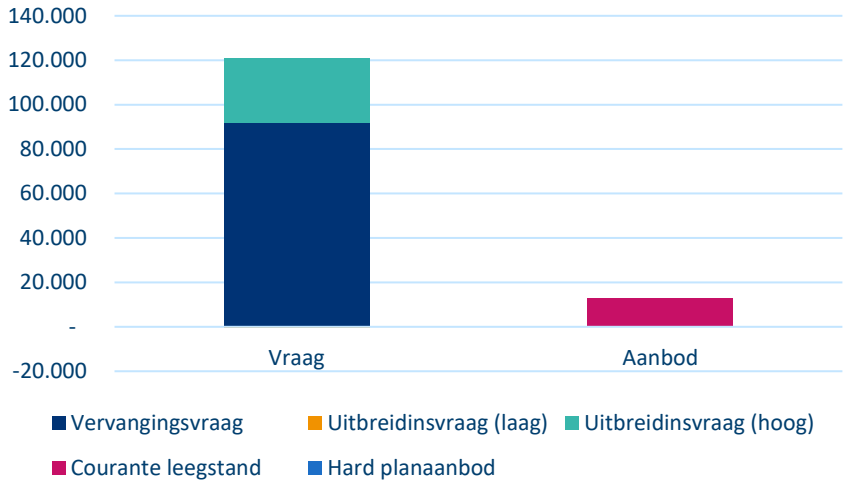
In deze paragraaf is de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie voor de twee scenario's weergegeven. Hierin is de geraamde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag afgezet tegen het actuele kantorenaanbod.
In tabel 4.4 wordt de vraag-aanbodconfrontatie voor kantoren in Amstelveen weergegeven. De uitbreidingsvraag wordt afgezet tegen het actuele kantorenaanbod (de courante leegstand)[11]. De totale vraag is opgebouwd uit de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag. De vraag-aanbodconfrontatie komt uit op circa -79.000 tot -108.000 m² BVO kantoren. Dit betekent dus een tekort aan aanbod tot 2040.

Naar verwachting groeit het aantal banen en de economie van de regio Amstelland-Meerlanden en Amstelveen op de lange termijn. Dat zorgt – samen met andere regionale trends en ontwikkelingen – voor een uitbreidingsvraag van 0 m² (scenario laag) tot 29.000 m² (scenario hoog). Ondanks dat de bedrijfstakprognoses van Amstelland-Meerlanden zijn aangehouden moet in ogenschouw worden genomen dat de arbeidsmarkt regionaal is en deze vraagraming is gebaseerd op de lokale economie. Dat

[9] Plannen in een vergevorderd plan- en besluitvormingsproces
[10] Het KLM-gebouw wordt momenteel nog gebruikt, maar komt leeg te staan. Deze potentiële leegstand is nog niet meegenomen in deze cijfers.
[11] Het kantorenaanbod en daarmee de behoefte aan kantoren in de toekomst kan veranderen door het vertrek van KLM.

betekent in de praktijk dat de ontwikkeling van kwalitatieve hoogwaardige nieuwe kantoorvolumes in andere gemeenten (of juist transformaties) kunnen leiden tot aanpassingen in de vraag.

Figuur 4.4: vraagaanbod-confrontatie tot 2040 in m²



In deze behoefteraming is daar (in hoeverre mogelijk) op geanticipeerd door te kijken naar het beschikbaar planaanbod in de regio en naar aanleiding daarvan (en de historische werkgelegenheidsontwikkeling van Amstelveen) minimale aanpassingen te verrichten in de raming (paragraaf 4.2 en 4.3).

Naast de uitbreidingsvraag is er een vervangingsvraag, die voortkomt uit het incouranter worden van kantoren mede door de leeftijd van de panden en de energielabelwetgeving. Met andere woorden, kwalitatief gezien sluit het aanbod minder goed aan bij de wensen en eisen van de hedendaagse eindgebruikers. Deze wordt geraamd op 92.000 m² tot 2040.

Tabel 4.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Amstelveen in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Planaanbod	Vraagaanbod-confrontatie
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	92.000	13.000	-79.000	-	-79.000
Hoog	121.000	13.000	-108.000	-	-108.000

Indicatieve programmering van de vraag

In tabel 4.5 is een indicatieve programmering opgenomen van de vraag uitgesplitst naar kantoorlocaties. Het gaat hierbij om de additionele vraag op basis van de vraagraming tot 2040.

Deze inschatting is gemaakt op basis een combinatie van de geraamde marktvraag, kwalitatieve locatiekenmerken en beoordeling op basis van bureau-expertise.

Belangrijk op om te merken is dat Beneluxbaan (noordkant) is opgenomen in tabel 4.5 als kantoorlocatie in het kantorenconcentratiegebied. In 3.1 noemden we al dat de Beneluxlaan ten noorden van de A9, parallel aan de tramlijn een aantrekkelijke locatie voor kantoorgebruikers vanwege de HOV-verbinding. Zie ook figuren 5.1 en 5.2.

Tabel 4.1: indicatieve programmering van de vraag per kantoorlocatie (in m² bvo) tot 2040

Type milieu	Aandeel	Vraag 2022-2040
Kantoorlocaties in het kantorenconcentratiegebied		
Kronenburg-Uilenstede	ca. 30%	ca. 30.000 - 35.000
Beneluxbaan (noordkant)	ca. 5%	ca. 5.000 - 15.000
Stadshart	ca. 35%	ca. 35.000 - 40.000
A9-zone (excl. Stadshart)	ca. 25%	ca. 25.000 - 30.000
Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus		
Nieuw-Legmeer	*ca. 5%*	ca. 5.000 - 15.000
Totaal		92.000 - 121.000

Conclusies

- In Amstelveen is de werkgelegenheid tussen 2013 en 2022 sterker toegenomen (+18,7%) dan in de MRA (+15,2%) en de regio Amstelland-Meerlanden (+11,9%%). In zowel het hoge als het lage scenario van het EIB wordt verdere groei van de werkgelegenheid verwacht tot 2040.
- Die groei van de werkgelegenheid zorgt – samen met andere regionale trends en ontwikkelingen – voor een uitbreidingsvraag naar kantoorruimte van 0 m² (scenario laag) tot 29.000 m² (scenario hoog) tot 2040.
- De kantorenmarkt is sterk verouderd, maar nog altijd goed gevuld. Als we kijken naar het courante deel van de leegstand (2,5%) dan kunnen we concluderen dat de kantorenvoorraad krap is.
- Moderne kwalitatief hoogwaardige kantoren, goede duurzaamheid en ruimte voor ontmoeting en interactie zijn op pandniveau belangrijke kwalitatieve voorwaarden voor de hedendaagse kantoorgebruiker. Op gebiedsniveau zijn daarnaast de OV-bereikbaarheid, herkenbare entrees en levendige openbare ruimte van belang. Bij (her)ontwikkeling van kantoren is het belangrijk om daar aandacht aan te besteden.

5 Strategie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk schetsen we de strategische lijnen voor de kantorenmarkt van Amstelveen. We gaan in op de vraag waar het verstandig is in te zetten op behoud of groei van ruimte voor werkgelegenheid en waar andere functies meer voor de hand liggen. Daarnaast belichten we specifieke interessante doelgroepen die aansluiten op het Amstelveense kantorenprofiel.

5.1 *Strategielijnen*

Voor een goede kantorenmarkt is het van belang dat vraag en aanbod van kantoren kwantitatief en kwalitatief in balans is en dat er voldoende ruimte is voor kantoorwerkgelegenheid op de juiste plekken.

Kijkend naar de ontwikkelingen in de markt en naar de omvang van de markt in Amstelveen (in termen van groeipotentieel en vervangingsvraag), is de kantorenmarkt gebaat bij concentratie. Daarmee kan de ontwikkeling van kantoren op weinig onderscheidende monofunctionele kantoorlocaties worden teruggedrongen waardoor er massa ontstaat voor het creëren van interessante milieus.

In de afgelopen 15 jaar zijn er in een hoog tempo kantoorpanden getransformeerd in Amstelveen om kantorenleegstand aan te pakken en ruimte te bieden aan woningbouw. De laatste jaren is de kantorenvoorraad relatief stabiel. De leegstand is mede door de transformatie sterk afgenomen en krapte op de kantorenmarkt komt in zicht. Er is zowel in kwantitatief (tabel 3.2) als kwalitatief opzicht (paragraaf 4.4) vraag naar ‘nieuwe’ duurzame (kwalitatief hoogwaardige) kantoorpanden in gemengde woon-werkgebieden die op loopafstand van een OV-halte liggen en over een interactiemilieu met bijbehorende voorzieningen beschikken. Voor een evenwichtige ontwikkeling op de kantorenmarkt is het daarom van belang dat er goed wordt nagedacht over toevoegingen, vervanging en onttrekking aan de voorraad. Deze rapportage doet handreikingen voor het toekomstbestendig maken van het vestigingsklimaat voor kantoren in Amstelveen en voor het benutten van toekomstige economische kansen voor de stad. De rapportage is opgesteld in overeenstemming met de Bouwsteen strategie werklocaties Amstelveen (BCI, 2019) en de regionale afspraken die in Plabeka-kader gemaakt zijn. Het gaat hierbij nadrukkelijk over de opgave om ‘ruimte voor werken in de MRA te behouden’. Daarvoor zullen bij transformatie van courante kantoorpanden – elders in de deelregio - nieuwe kantoorruimte moeten worden teruggebracht op de markt. Daarnaast zal het belang van kwalitatieve differentiatie van de werklocaties en het belang van informele’ milieus moeten worden benadrukt.

Om de werkgelegenheidsfunctie van Amstelveen te behouden en interessante en toekomstbestendige kantoormilieus aan te bieden, passend bij de doelgroep, zijn 4 strategielijnen opgesteld. Randvoorwaardelijk aan deze 4 strategielijnen geldt de 0-lijn waarmee een minimaal gewenste kantorenvoorraad (ijzeren voorraad) in stand gehouden wordt.

0. Hanteer een minimaal gewenste kantorenvoorraad (ijzeren voorraad)
1. Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering
2. Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus
3. Koppel de juiste gebruikers aan de juiste milieus
4. Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod

Strategielijn 0: Hanteer een minimaal gewenste kantorenvoorraad
Het is van belang om zorgvuldig om te gaan met transformatie van kantoormeters naar andere functies om de werkgelegenheidsfunctie van Amstelveen te behouden in het kader van een 'ontwikkeling van wonen en werken in balans'. Het is daarom raadzaam om een minimaal gewenste kantorenvoorraad ofwel ijzeren voorraad te hanteren. Deze minimaal gewenste kantorenvoorraad betreft: *de huidig voorraad in gebruik + de jaarlijkse geraamde vraag in het lage scenario + frictieleegstand (8%).* De ijzeren voorraad voor 2023/2024 bedraagt daarmee: 470.000 m^2 + 5.400 m^2 + 42.000 m^2 = 517.400 m^2. Deze is voor ieder jaar opnieuw te berekenen op basis van de meest recente kantorendata. Ook is regelmatig een nieuwe vraagraming nodig (zeker bij veranderende marktomstandigheden) om de berekening van de ijzeren voorraad actueel te houden.

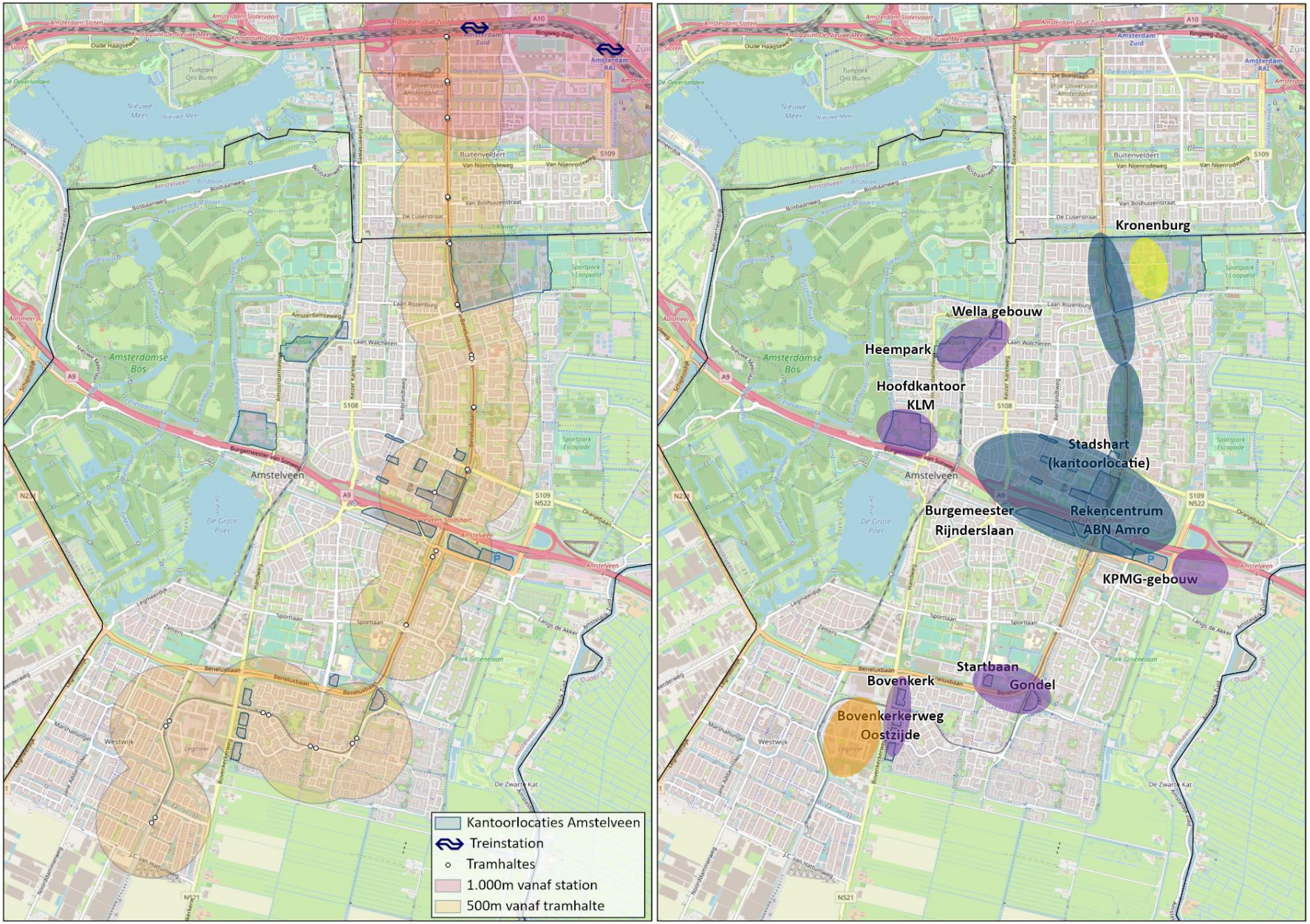
Het onttrekken en vernieuwen van niet courante en niet duurzame kantoormeters op niet courante locaties (incourante leegstand) aan de bestaande voorraad moet samen op gaan met het creëren (herontwikkeling/ nieuwbouw) van courante panden op locaties die voor kantoren als toekomstbestendig worden beoordeeld.

Strategielijn 1: Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering
Toekomstige kantoorgebruikers willen rustig kunnen werken in een omgeving met reuring; het is dus van belang om interessante werkmilieus te creëren. Dat lukt niet door spreiding. De kantorenmarkt is daarom gebaat bij concentratie en dus verdere inbreiding. Tegelijkertijd moeten deze kantoren goed bereikbaar zijn, niet alleen met de auto maar juist ook per fiets en HOV (hoogwaardig openbaar vervoer).

Het is wenselijk om de kantoorontwikkeling in Amstelveen ruimtelijk nog verder te concentreren op de locaties rondom twee assen: de as A9-Stadshart en de as langs de tramverbinding naar Amsterdam-Zuid (zie voor indicatieve afbakening concentratiegebied figuur 5.1 en figuur 5.2). Deze locaties zijn aantrekkelijk voor kantoorgebruikers vanwege de bereikbaarheid via weg en OV en de andere voorzieningen die hier aanwezig zijn, zoals horeca, cultuur, sport en leisure. In breder regionaal perspectief zijn de assen van de kantorenconcentratiegebieden verbonden met de Zuidas, de VU en Schiphol. De kantorenconcentratiegebieden zijn de meest toekomstbestendige en courante locaties voor kantoren in Amstelveen, het is daarom van belang om dit in stand te houden en deze positie te versterken. Het uitgangspunt dan ook om het huidige kantoorvolume en de arbeidsplaatsen in de kantorenconcentratiegebieden op zijn minst te behouden.

Strategielijn 2: kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus
In strategielijn 1 wordt gesteld dat kantoorontwikkeling zoveel mogelijk moet worden geconcentreerd rondom de as van de A9 via het Stadshart en de tramverbinding naar Amsterdam-Zuid. Maar de markt is niet homogeen en er kunnen overwegingen zijn om ook op andere plekken kleinschalige kantoorontwikkeling toe te willen staan. Hiervoor kunnen gemengde woon-werkmilieus worden benut die niet in het kantorenconcentratie gebied liggen. Het nog te transformeren Nieuw Legmeer is een goed voorbeeld van een gebied waar dergelijke kleinschalige kantoorontwikkeling (een volume van ca. 5.000 m² – 15.000 m²) zou kunnen landen. Kantoren van bedrijven waar werknemers veelal ambulant werken (denk aan IT-beheerders, consultancy, kantoorfuncties voor bouwbedrijven) maar ook bijvoorbeeld architectenbureaus of andere creatieve diensten die een onderscheidend vestigingsmilieu zoeken zijn een voorbeeld van bedrijven waarvoor dergelijke locaties aantrekkelijk blijven. Hoewel het voor de gemeente niet mogelijk is om economisch te sturen op het aantrekken van specifieke bedrijven, kan de gemeente wel sturen op het creëren van randvoorwaarden, profilering en verleiden van passende bedrijvigheid.

Figuur 5.1: zones rondom treinstations (1 kilometer) en tramhaltes (500 meter); figuur 5.2: indicatieve, niet-absolute afbakening: kantorenconcentratiegebieden (blauw), gemengde (woon-)werkmilieus met potentieel voor kleinschalige kantoorontwikkeling (oranje), overige bestaande kantoorlocaties (paars) en Kronenburg-Uilenstede overig (geel) t.o.v. de Plabeka afbakeningen van kantoren (Kantorenmonitor B.V., peildatum: 01-01-2023.)



Strategielijn 3: Koppel de juiste gebruikers aan de juiste milieus
Amstelveen heeft over de gehele breedte gunstige vestigingsvoorwaarden voor kantoren en een breed palet aan kantoorlocaties. In beginsel kan daarom iedere kantoorgebruiker terecht in Amstelveen. Hierdoor weet Amstelveen een brede groep kantoorgebruikers aan te trekken, maar tegelijkertijd ontbreekt het aan een herkenbaar profiel en is er sprake van een sterk verouderde kantorenvoorraad. Voor sommige type kantoorgebruikers heeft Amstelveen wel degelijk een plus te bieden. Om gericht acquisitiebeleid te kunnen voeren is het belangrijk om deze doelgroepen en product-markt-combinaties uit te kunnen dragen. Daarom is in deze kantorenstrategie gekeken naar specifieke kwaliteiten van de Amstelveense kantorenmarkt, trends en ontwikkelingen op de (Amstelveense) kantorenmarkt en de relatieve oververtegenwoordiging van bepaalde doelgroepen in het huidige kantoorgebruik. Van daaruit zijn een drietal potentiële doelgroepen geïdentificeerd:

1. *Grotere gevestigde kantoorgebruikers binnen de zakelijke dienstverlening*.

De zakelijke dienstverlening is (van oudsher) een relatief grote sector in Amstelveen. Er zitten een aantal (hoofd)kantoren van grote dienstverleners. KPMG en Willis Towers Watson zijn hier illustratieve voorbeelden van. Voor deze gebruikers is OV-bereikbaarheid en kwaliteit van de het pand en omgeving sterk van belang.

2. *Internationaal georiënteerde kantoorgebruikers*

Amstelveen heeft naast Europese en Noord-Amerikaanse bedrijven relatief veel bedrijvigheid uit Azië (met name Japanse bedrijvigheid, zoals Canon, Ricoh en Mitsubishi). Voor deze kantoorgebruikers heeft Amstelveen iets extra's heeft te bieden in verband met de aanwezige community, internationale school en nabijheid van Schiphol.

3. *Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren*

Kleinschalig kantoorgebruikers in groeisectoren, zoals (online) marketing, ICT, gaming en nieuwe media, is relatief veel aanwezig in de gemeente, zo blijkt uit de werkgelegenheidsanalyse. Met name op Kronenburg en in het Stadshart zijn deze bedrijven terug te zien. Vanuit marktpartijen wordt dit als een groeiende en interessante doelgroep gezien. Deze doelgroep is met name opzoek naar betaalbare werkruimte in interactiemilieus. Het kan hierbij gaan om zowel start-ups als scale-ups. Aanvullend zijn in het coalitieakkoord het brede MKB en startups genoemd als kansrijke doelgroepen.

Deze potentiële doelgroepen kunnen in principe overal landen, maar er zijn specifieke kantoormilieus die een plus te bieden hebben voor deze gebruikers. In tabel 5.2 is een match tussen de potentiële doelgroepen en de verschillende kantoorlocaties binnen het concentratiegebied weergeven.

Grote gevestigde kantoorgebruikers passen het beste bij de milieus van Kronenburg en de A9-zone. De internationaal georiënteerde kantoorgebruikers kunnen, afhankelijk van de schaal in zowel Kronenburg, A9-zone en Stadshart landen. Kleinschalige kantoorgebruikers (van zelfstandigen tot kleine bedrijven tot ca. 50 werknemers) in groeisectoren zijn gebaat bij een interactiemilieu, hetgeen het meest te vinden is in het Stadshart en in potentie ook in Kronenburg, Nieuw-Legmeer en overige (nog te ontwikkelen) woon-werkmilieus.

Tabel 5.2: Match tussen potentiële doelgroepen en kantoorlocaties binnen kantoren concentratiegebied

Doelgroep	Kronenburg	A9-zone (excl. Stadshart)	Stadshart	Nieuw-Legmeer
Grotere gevestigde kantoorgebruikers	++	++	+	
Internationaal georiënteerde kantoorgebruikers	+(+)	+(+)	+	
Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren	+	+	++	+

**Uitgangspunt bij scores is dat de beoogde transformaties op Kronenburg en Legmeer doorgang vinden*

Grotere multinationals betrekken bij voorkeur nieuwbouwpanden die ze helemaal naar eigen wens kunnen inrichten. Marktpartijen geven aan dat intensiever (en hoger) bouwen mogelijk helpt om bij deze doelgroep van het 'provinciale' imago af te komen. Ook inzet op profilering als groene kantorengemeente met een aantrekkelijke prijs-kwaliteitsverhouding (bv. ten opzichte van Amsterdam) kan helpen om deze doelgroep aan te spreken.

Voor het aantrekken van internationaal georiënteerde kantoorgebruikers kan de gemeente voortbouwen op de bestaande structuur. Er is een sterk netwerk van Japanse bedrijvigheid, een internationaal school en natuurlijk de nabijheid van Schiphol. Dit alles kan benut worden voor een bredere Aziatische-hub (bijvoorbeeld Indiase of Koreaanse bedrijvigheid). De internationaal georiënteerde kantoorgebruikers zijn nu met name in Kronenburg en de A9-zone te vinden. Ook voor deze doelgroep kan de prettige leefomgeving worden ingezet in de profilering en kan Amstelveen in de markt gezet worden als poort naar de Europese markt.

Voor de kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren is het van belang om kleinschaliger kantoorruimte en bedrijfsverzamelgebouwen te faciliteren. Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen betaalbare huisvesting bieden voor start-ups en scale-ups, maar ook voor ZZP'ers (een grote en groeiende groep in het aantal vestigingen in Amstelveen). Bepaalde delen van Kronenburg, het Stadshart en Nieuw Legmeer (aan de randen nabij het OV) lenen zich hier goed voor. Concentratie op deze locaties kan interessante milieus creëren en ontmoeting en kennisuitwisseling stimuleren. Daarnaast bieden de kennisvelden van de VU kansen op te koppelen aan het (nieuwe) bedrijfsleven. Gaming, marketing, ICT en nieuwe media kunnen onder meer worden verbonden aan Communicatie- en Informatiewetenschappen, Business Analytics/ Data Science, Economics, bedrijfskunde etc.

Strategielijn 4: Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod
De belangrijkste kwalitatieve conclusie is dat de kwaliteit – in de brede zin van het woord – van een kantoorlocatie belangrijker wordt. Dat komt doordat het kantoor minder wordt gebruikt om bureauwerk te doen, maar meer om collega's, opdrachtgevers, klanten en relaties op kantoor en in de omgeving daarvan te ontmoeten. De kwaliteit en uitstraling van het pand, de functies en aantrekkelijkheid van de omgeving en bereikbaarheid worden daarom nog belangrijker.

Weinig onderscheidende monofunctionele kantoorlocaties krijgen het dus lastig en verliezen steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus op goed bereikbare plekken. Ook solitair gelegen kantoren en kantoren op bedrijventerreinen krijgen het daardoor relatief moeilijker.

Om ook in de toekomst kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod te kunnen bieden is het wenselijk om de bestaande verouderde voorraad op termijn te verduurzamen en een kwaliteitsimpuls te geven. Hiervoor zijn

zowel de markt als de gemeente aan zet; de markt voor de kantoorpanden, de gemeente en markt gezamenlijk voor de kantoorlocaties.

De vervangingsvraag en de label C verplichting biedt kansen om de kwaliteit van de kantorenvoorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag. De 'Label C'- verplichting in 2023 kan als startpunt fungeren om het gesprek aan te gaan met kantooreigenaren om hen uit de dagen nieuwbouw te plegen of voor ingrijpende renovatie en verduurzaming te gaan[12].

Het is gewenst om de verouderde voorraad op termijn te vervangen door kwalitatief betere kantoormeters op de beste kantoorlocaties om beter aan te sluiten bij de wensen van moderne gebruikers en ongewenste leegstand te voorkomen. Behoud van arbeidsplaatsen en kwalitatief goede en toekomstbestendige kantoormeters in de gemeente vormt een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente. Er wordt hier op verschillende locaties in de gemeente al aan gewerkt en op verschillende locaties is een kwalitatieve upgrade beoogd[13].

5.2 *Aanbevelingen*

Om meer grip te krijgen op de Amstelveense kantorenmarkt worden de strategielijnen uit paragraaf 5.1 in deze paragraaf vertaald in concrete aanbevelingen (I t/m VII). De aanbevelingen moeten daarmee voorzien in de verdere uitwerking van de strategielijnen. Het is daarbij het uitgangspunt om gezamenlijk op te trekken met marktpartijen richting een toekomstbestendige kantorenmarkt, wat zal leiden tot meer sturing in lijn met de Amstelveen-brede marktvraag naar kantoren, met aandacht voor de belangen van de markt. We doen de volgende aanbevelingen:

I. Voor een aantal deelgebieden binnen Amstelveen wordt de komende tijd -vanuit een breder perspectief en binnen de kaders van omgevingsvisie en/ of A9-zone gebiedsregie- een integrale afweging gemaakt over het wenselijke toekomstige gebiedsprofiel. De bijbehorende programmering en functiemix moet voor deze gebieden nog verder worden uitgewerkt en vastgesteld. Werk voor deze gebieden, samen met betrokken stakeholders, een kansrijk en wenselijk gebiedsprofiel uit. Gamet marktpartijen die actief zijn op de kantorenmarkt van Amstelveen in gesprek over in hoeverre binnen het gebiedsprofiel -en op basis van kwalitatieve gebiedskenmerken- kantoorprogramma kansrijk/wenselijk is en zo ja, in welke omvang, van welke aard en voor welke doelgroepen (en daarvan afgeleid welke prijsniveaus daarbij horen). Besteed daarbij nadrukkelijk aandacht aan het onderscheidend vermogen van de locatie voor kantoorgebruik ten opzichte van andere kantoorgebieden (in de regio). De rapportage van PosadMaxwan (in opdracht van de MRA) over de mogelijkheden voor verdichting en functiemenging in woon-werkmilieus aan de hand van locatietypen kan inspiratie bieden voor het gesprek.
II. Stimuleer aan de hand van de minimaal gewenste kantorenvoorraad actief de balans tussen vraag en aanbod op stadsniveau door:
   - toevoeging van courante meters (nieuwbouw) aan de kantorenconcentratiegebieden en overige -toekomstbestendige-woon-werk/ interactiemilieus te faciliteren,
   - bij eigenaren te stimuleren om de verouderde voorraad binnen de concentratiegebieden te renoveren/ moderniseren (en actief te handhaven op de label-C verplichting).

[12] De gemeente Amstelveen is hier in samenspraak met de Omgevingsdienst reeds voortvarend mee gestart.
[13] Vastgesteld door de gemeenteraad: Kwaliteitsimpuls Stadshart, Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede, Transformatievisie Nieuw Legmeer.

- toe te staan dat de verouderde voorraad buiten de kantorenconcentratiegebieden wordt getransformeerd, mits de werkgelegenheidsfunctie netto behouden blijft.

III. In het geval dat het opwaarderen (renoveren of moderniseren) van kantoorpanden voor de eigenaar niet rendabel blijkt moet sloop/ nieuwbouw worden gefaciliteerd in kantorenconcentratiegebieden mits het kantoorvolume/ de kantoorwerkgelegenheid aantoonbaar in courante vorm wordt teruggebracht binnen het kantorenconcentratiegebied[14].

IV. Beoordeel kantoorinitiatieven op basis van objectieve criteria om een gelijk speelveld te creëren. Werk daartoe een beoordelingskader uit voor toetsing van initiatieven voor transformatie en toevoeging van kantoorvolume. Belangrijke elementen die daarin moeten/ kunnen worden opgenomen zijn:
   - Transformeren in kantorenconcentratiegebieden: alleen als meters (elders) teruggebracht worden.
   - Transformeren buiten kantorenconcentratiegebieden: alleen als er ontwikkelvolume tegenover staat en dit dus netto niet leidt tot een afname van de werkgelegenheidsfunctie.
   - Behoud/ moderniseer kantoormeters in de kantorenconcentratiegebieden. Dit betekent: niet transformeren tenzij meters in mixfunctie worden teruggebracht (gecorrigeerd voor kantoor quotiënt) of tegen een andere ontwikkeling weg te strepen zijn.

I. Kantoorinitiatieven zullen separaat én in samenhang moeten worden beoordeeld op basis van een project-overstijgende invalshoek. Daarmee moet de markt worden gestimuleerd om project-overstijgende bijdragen te leveren die bijdragen aan een gezonde en toekomstbestendige kantorenmarkt voor Amstelveen.

V. Breng een fasering aan in transformatievolumes en toevoeging van kantoormeters. Het is niet gewenst alles in 1 x op de markt te brengen of om alles in 1x te transformeren naar andere functies, zonder dat daarvoor courante ontwikkelmeters ter compensatie teruggebracht worden. Stel daarvoor een maximaal jaarlijks volume te transformeren/ nieuw toe te voegen kantoormeters in. Maak daarvoor gebruik van de minimaal gewenste kantorenvoorraad (strategielijn-0) en de indicatieve programmering van de vraag (tabel 4.5).

VI. Om tijdig bij te kunnen sturen op de kantorenvoorraad is (jaarlijkse) monitoring van transformaties en toevoegingen van kantoorvolume op niveau van de stad essentieel.

[14] Behalve voor 'prime' kantorenlocaties is renoveren of moderniseren vaak niet rendabel. Huurinkomsten zijn in veel gevallen onvoldoende om dergelijke investeringen te kunnen bekostigen. Nieuwbouw kan makkelijker worden teruggebracht met een aantrekkelijkere businesscase (bijvoorbeeld inclusief wonen) waardoor ontwikkelaars en eigenaren worden gestimuleerd kantoorpanden op te waarderen.



BUREAUBUITEN
economie & omgeving





