Gemeente Amstelveen

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de zienswijzen op het

Ontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden-West 2022

Amstelveen, juli 2022

Z-21-086383

Wijze van beantwoording

Een Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden van een locatieontwikkeling.
In deze NvB zijn het de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden-West 2022.

De ingediende zienswijzen vatten we samen. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we zienswijzen in hun geheel.

De ontvangen zienswijzen behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de zienswijzen per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

De indieners van een zienswijze ontvangen de Nota van Beantwoording (anoniem weergegeven conform de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie.

	Samenvatting ingediende zienswijze reclamant A	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
1	<u>Brief ontvangen 11 juli 2022</u> 1. In de opsomming Gemeentelijke monumenten op straatnaam ontbreekt Haagbeuklaan 1-3: de Heilige Geestkerk met doopkapel en klokkentoren (in de tekst staat deze -terecht- wel vermeld) 2. Onder het kopje 5.2.5. OV is nog steeds sprake van de al jaren niet meer rijdende Metro 51, met als bestemmingen o.a. Stations Amstel en CS, ipv Tram 25 met als eindhalte Zuid. Het doortrekken van lijn 25 vanuit Westwijk naar Uithoom (aanleg in volle gang) wordt nergens vermeld. Onder hetzelfde kopje zijn weliswaar de niet door de wijk rijdende bussen verwijderd, maar de belangrijke, hoogfrequente 348 en 358 ontbreken. Ook bus 174 wordt niet vermeld. 3. Winkels aan Lindenlaan West. 5.2.8 Op het voornemen het vestigen van een nieuwe supermarkt te voorkomen en de winkelfunctie weg te bestemmen (detailhandelsnota 2016-2020, hier samengevat in paragraaĺ 6.4.7) zijn meerdere reacties binnengekomen, die o.a. het belang van deze winkelstrip voor de buurt benadrukken. !n de Nota van Beantwoording staat dat de gemeente de waarde van de functie erkent, het huidige gebruik opnieuw zal opnemen en bij een herziening van het detailhandelsbeleid deze winkelstraat opnieuw bekeken wordt. In het vakje Planaanpassing staat 'JA'. In welke paragraaf is deze aanpassing te vinden? Ik vond alleen: Winkelstip die vermoedelijk weg zal vallen met het vertrek van de Coöp.(5.2.8). Deze zin heeft een negatief en speculatief karakter, wat helemaal niet past bij uw toezegging functie, gebruik en toekomstig beleid opnieuw te bekijken. Ik vraag u dan ook deze zin te vervangen.	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Deze wordt toegevoegd aan de lijst met gemeentelijke monumenten. 2. Paragraaf 5.2.5 wordt hierop aangepast. 3. Op het moment dat het nieuwe detailhandelsbeleid zal worden opgesteld zal ook gekeken worden naar de winkelstrip aan de Lindenlaan/west. Op dat moment kan ook de tekst in de detailhandelsnota worden aangepast. Zolang de detailhandelsnota niet aangepast is kan de tekst in de toelichting niet worden aangepast, omdat dit een samenvatting is van het vigerende beleid. Dit kan pas aangepast worden als het beleid gewijzigd is. In de tussenliggende periode zal het huidige gebruik van de winkelstrip in stand worden gehouden en geen actief beleid gevoerd worden om dit te wijzigen. Het voornemen is om de betreffende winkelstrip Lindenlaan/west op te nemen als detailhandel in het nieuwe detailhandelsbeleid.	 Ja, toelichting Ja, toelichting Nee

	Samenvatting ingediende zienswijze reclamant B	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
			N.v.t.
2.	<u>Brief ontvangen 30 juni 2022</u> 1. Is het bestemmingsplan van het gebied aan de Startbaan te weten, zwembad, sportvelden aangepast zodanig dat de bouw van huizen/appartementen/ religieuze) conferentiecentra in de toekomst mogelijk gemaakt wordt? Is er een wijziging voor wat betreft de geluidshinder in volume. Frequentie etc. van de bestaande situatie van sportveld gebruik?	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het huidige gebruik wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. Aangezien de huidige sportvelden planologisch niet worden uitgebreid verandert er ook niets met betrekking tot geluid.	Nee
	2. Is er rekening gehouden met de laagbouwwoningen waar het parkeren in de algemene ruimte plaats vindt en niet achter een slagboom zoals bij veel (nieuwe) hoogbouwprojecten het geval is (Minimale) parkeerplek normen blijken niet in te houden dat deze plekken daadwerkelijk toegankelijk moeten zijn voor de buurt. Bij de hoogbouw in het nieuws hoogbouw gebied aan de rand van de Beneluxbaan blijken de huurders/bewoners 1 parkeerplek bij de woning te krijgen. De resterende plekken dienen extra gehuurd te worden. Hierdoor komen de te verwachten 4 voertuigen (Parkeernorm voor midden huur appartementen) in de aanpalende woonwijk terecht omdat ze daar gratis kunnen staan. Staat er in het document een sectie waarin staat welke objectieve mate van parkeeroverlast er moet zijn alvorens er betaald parkeren wordt ingevoerd? (Met bewonersvergunningen en bezoekersvergunningen om de impact voor bewoners te beperken.) Staat er in het document een sectie waarin staat op welke gronden belanghebbenden controle/naleving van de verleende bouwvergunning kunnen bewerkstelligen'.	2. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt hoeft er niet getoetst te worden aan de parkeernota. Als er een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen ingediend wordt moet deze wel getoetst worden aan de parkeernota. Betaald parkeren is vastgelegd in apart beleid en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Er is een beleidsnota “Beleidsnota invoering van betaald parkeren met vergunningen Amstelveen 2018”opgesteld. In deze nota is bepaald wanneer een bepaald gebied in aanmerking komt voor betaald parkeren.	Nee
	3. Staat omschreven hoe de gemeente achtergelaten fietsen, brommers, auto's kan laten afvoeren?	3. Een bestemmingsplan is niet het instrument om vast te leggen hoe er wordt omgegaan met achtergelaten fietsen en auto’s. Dit is vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening.	Nee

	Samenvatting ingediende zienswijze namens reclamant C	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
3	<u>Mail en brief ontvangen 12 juli 2022 van hbr advocaten namens Grabo Onroerend Goed BV</u> 1 In het complex aan de Lindenlaan 55-71, Peppelerf 2 en Haagbeuklaan 68 zijn al sinds jaar en dag, al vóór 1986 diverse detailhandelszaken, een supermarkt en een klein horeca/afhaalbedrijf gevestigd. Het geheel duid ik hierna aan als "het winkelcentrum". Dit winkelcentrum is gelegen in het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022 dat ter inzage is gelegd. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze locatie bestemd als "gemengd – 2". Daarin is geen detailhandel of afhaalcentrum toegestaan, alleen op grond van het overgangsrecht kan het winkelcentrum ter plaatse blijven functioneren. In de inspraakreactie heeft Grabo aangegeven dat het winkelcentrum al sinds jaar en dag als supermarkt met detailhandel en horeca functioneert. Een afschrift van de inspraakreactie wordt als bijlage hierbij gevoegd. Naar aanleiding van de inspraakreactie zoals die namens Grabo op het voorontwerp zijn ingediend is in de Nota van Beantwoording onder reacties B, C, D en F aangegeven dat "de waarde van deze functie wordt erkend. Daarom gaan we het huidige gebruik opnieuw opnemen (…)." Grabo kan zich uiteraard vinden in deze oplossing. Op de plankaart en in de voorschriften is dit echter nog niet volledig verwerkt. .	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Per abuis is de functie-aanduiding detailhandel niet opgenomen op de verbeelding voor Lindenlaan 55 – 77. Dit wordt alsnog aangepast.	 Ja

	De Lindenlaan 55-71/Peppelerf 2/Haagbeuklaan 68 is op de plankaart in het ontwerp bestemmingsplan als volgt weergegeven: De bestemming van het geheel luidt “gemengd – 2”, op de hoek van het complex aan de zuidzijde en op een deel aan de noordzijde is daarbij de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 2” opgenomen. Op grond van de bestemming gemengd – 2 is detailhandel alleen toegestaan wanneer de functieaanduiding op de plankaart is vermeld. Dat is hier, naar Grabo aanneemt per abuis, nog niet gebeurd. Detailhandel en/of supermarkt valt niet onder de lijst van bedrijven zoals ze staan opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2 als genoemd in artikel 10.1 onder a. evenmin lijkt het gebruik ten behoeve van detailhandel of supermarkt niet vanzelfsprekend onder de begrippen dienstverlenend bedrijf of maatschappelijke voorzieningen te vallen. Het lijkt er daarom op, dat ofwel de verkeerde bestemming op het winkelcomplex is geprojecteerd: zo laat de bestemming “gemengd – 1” wel detailhandel toe - ofwel per abuis aanvullende aanduidingen ten behoeve van detailhandel en supermarkt op het complex achterwege zijn gelaten. Gelet op de bestaande situatie, de vaste jurisprudentie omtrent het verbod om een situatie meermaals onder het overgangsrecht te brengen en gelet op de Nota van Beantwoording verzoek ik u namens Grabo om het bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022 zodanig vast te stellen dat de plankaart en de voorschriften alsnog het bestaande gebruik van winkelcentrum aan de Lindenlaan 55-71/Peppelerf2/Haagbeuklaan 68 met detailhandel met supermarkt, winkels en horeca volledig positief toestaan. Dat betekent dat het winkelcentrum ofwel alsnog weer bestemd zal moeten worden tot detailhandel, ofwel dat het gebruik als detailhandel in ieder geval op deze locatie expliciet mede onder de bestemming gemengd – 2 en de bijbehorende verbeelding zal moeten vallen.		

	Samenvatting ingediende zienswijze NewGround Law B.V. namens Startbaan Sub B.V. (reclamant D)	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
	1. Provast is initiatiefnemer van de transformatie van de locatie Startbaan 16 in Amstelveen. Ten behoeve van dat initiatief is op 2 juni 2021een apart bestemmingsplan "Startbaan I6" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Provast heeft geconstateerd dat de gronden ter plaatse van Startbaan 16 buiten het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan zijn gehouden. Blijkens de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan, zou de reden hiervoor zijn gelegen in het feit dat deze ontwikkeling nog niet gerealiseerd is. Provast kan die argumentatie niet volgen. Volgens haar dienen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel alle gronden binnen de buitengrenzen van een ontwerp)bestemmingsplan daarin te worden meegenomen. Dat een op bepaalde gronden planologisch mogelijk gemaakte ontwikkeling nog niet (volledig) zou zijn gerealiseerd, maakt dat volgens Provast niet anders. Juist nu het bestemmingsplan "Startbaan I6" al onherroepelijk is, staat er volgens Provast niets aan in de weg om die gronden (alsnog) op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Namens Provast verzoek ik u dan ook om de gronden, gelegen binnen bestemmingsplan "Startbaan 16" en de daar ingevolge dat bestemmingsplan op rustende bestemmingsplan “Amstelveen Midden West 2022”.	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is er geen plicht om een onherroepelijk bestemmingsplan op te nemen in actualisatie van het plangebied. Het bestemmingsplan “Startbaan 16” is van 2021 en daarmee een actueel planologisch kader voor dat betreffende plangebied. Er is hiermee geen noodzaak om dit plangebied op te nemen in de actualisatie van bestemmingsplan Midden – West. Bovendien heeft dit bestemmingsplan een afwijkende parkeerregeling die afgestemd is op de betreffende ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.	Nee
	Samenvatting ingediende zienswijze NewGround Law B.V namens Novaxia NEO (reclamant E)	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing

	1. Novaxia is eigenaresse van de percelen aan de Burgemeester Rijnderslaan 30, 32 en 46 te Amstelveen, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie H nummers 18104, 18106, 18107 en 18086, welke gronden onderwerp zijn van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van Novaxia ziet op de bestemming Kantoor en de maximum bouwhoogte die aan het perceel is toegekend. Het pand van Novaxia is een onderdeel van het voormalige complex "De Bovenlanden", ook bekend als het voormalig KPMG-kantoorgebouw. Dit complex vormde (en vormt nog steeds) een 400 meter lang (ondoordringbaar) complex van vier laagbouwhoven die door middel van drie hoogbouwblokken aan elkaar zijn geschakeld. Het pand van Novaxia is één van de vier laagbouwhoven; de meest oostelijke. Onder het complex zit een halfverdiepte parkeergarage. De laagbouw bestaat uit 4 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 16 meter en de hoogbouw bestaat uit 7 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 26 meter. Het gehele kantoorcomplex was tot 2010 verhuurd aan KPMG. Sinds 2010 had de toenmalige eigenaar slechts één nieuwe huurder aan kunnen trekken voor ca. 9.000 m2 bvo; dit betreft Atos. Dit aan Atos verhuurde deel van het complex is het deel dat thans in eigendom is van Novaxia, en waar deze zienswijze dus op ziet. Voor het overige deel van het complex "De Bovenlanden" is door de toenmalige eigenaar in 2014 een start gemaakt met een herbestemming van het pand naar woningen (onder de naam "The Mayor"). Dit heeft geleid tot een omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan van 30 augustus 2016 (bijlage 1). Het deel van het complex dat thans in eigendom is van Novaxia is vanwege de aanwezige huurder Atos destijds buiten de omgevingsvergunning gelaten. De bedoeling was echter- en is nog steeds - om zo mogelijk ook de functie van dit deel van het complex te wijzigen naar wonen, en het thans (detonerende) resterende onderdeel van het complex "De Bovenlanden" architectonisch aan te helen. Naar wij van cliënte begrijpen is hierover ook reeds veelvuldig gesproken met uw ambtenaar de heer J. Westra.	Bedankt voor uw zienswijze. 1. De Afdeling heeft in jurisprudentie bepaald dat: *"de raad bij de vaststelling van een bestemming rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van dat plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond."* Als dit het geval is, moet de raad een zorgvuldige afweging maken en bezien of aan het initiatief medewerking kan worden verleend. Het initiatief om 52 tot 101 woningen mogelijk te maken in een bestaand kantoorpand is voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt. Voor het aantonen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is in ieder geval nog een geluidsonderzoek nodig, gezien de ligging bij de A9 en gezien de ligging in het luchthavengebied (LIB5). Los daarvan is het op dit moment onwenselijk om bestaande kantoren in de A9 zone om te zetten naar wonen. Dit is vastgelegd in een brief aan de raad (zie bijlage 1). Het college heeft op basis van de conclusies en de aanzet tot handelingsperspectieven de volgende besluiten genomen: • Bij reguliere leegstand van kantoorpanden (<3 jaar leeg) wordt niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies/bestemmingen; • Kronenburg-Uilenstede, het Stadshart en Legmeer worden door het college aangewezen als toekomstbestendige kantoorgebieden. Vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen om meer verscheidenheid aan functies toe te voegen en de toekomstbestendigheid te vergroten moeten doorgang krijgen; • In toekomstbestendige kantoorgebieden wordt -buiten de in bestemmingsplannen en gebiedsvisies opgenomen transformaties- niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere bestemmingen en wordt niet meegewerkt aan het toestaan van andere functies binnen een kantoorbestemming; • Buiten de toekomstbestendige kantoorlocaties overweegt het college alleen mee te werken aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies als er sprake is van (potentieel-) problematische leegstand (> 3 jaar leeg en/ of >50% leeg) of als vigerende/nog op te stellen gebiedsvisies daar aanleiding toe geven. Het initiatief voldoet niet bullet 1 en 4, omdat het pand nog in gebruik is als kantoor.	Nee

Novaxia heeft een concreet plan om haar kantoorpand te transformeren naar woningen. Het pand detoneert nu ten opzichte van het reeds herontwikkelde deel van "De Bovenlanden": "The Mayor". Om het pand te laten passen bij het overige deel van het complex is volgens de architect van het plan, MVDS (die tevens de transformatie van The Mayor heeft ontworpen), tevens een optopping nodig. Daarom verzoekt Novaxia u om de bouwhoogte op de plankaart, daar waar deze thans 16 meter bedraagt, op te hogen naar 23,5 meter.
Een functiewijziging maakt mogelijk dat het gebouw van Novaxia kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld 52 (bijlage 2), 68 (bijlage 3) of 101 (bijlage 4) woningen. Verschillende indelingen zullen leiden tot verschillende metrages van woningen (bijlage 5), zodat nog zal moeten worden beschouwd welke optie voldoende haalbaar is, maar dat een herontwikkeling naar woningen mogelijk is staat wat Novaxia betreft buiten kijf.
Zoals het College in de omgevingsvergunning voor The Mayor reeds aangaf, staan vanuit de woningmarkt alle seinen voor herontwikkeling naar woningbouw op groen. De woningen zullen aansluiten bij de lokale, regionale en internationale woonvraag. Het plan past uitstekend bij de gemeentelijke aanpak van de kantorenleegstand, het gemeentelijk woonbeleid voor de zone A9/Stadshart en de gemeentelijke ambities voor versterking van het Stadshart. De locatie is perfect qua bereikbaarheid en qua ligging nabij het Stadshart.

De geluidhinder en nabijheid van de A9 is de belangrijkste hindernis die genomen moet worden, maar Novaxia is voornemens om net als de initiatiefnemer van The Mayor zo nodig via toepassing van dove gevels en/of extra geluidafscherming aan de gevel te zorgen dat de maximum te ontheffen waarden niet worden overschreden en het binnenniveau zal voldoen aan het wettelijk vereiste niveau.
Kortom staat wat Novaxia betreft niets in de weg aan het mogelijk maken van een eventuele herontwikkeling
naar deze woningen in het vast te stellen bestemmingsplan, nu het concrete plan er al ligt.

Daarnaast ligt het betreffende pand in LIB 5 zone Schiphol en hierover is in de Omgevingsverordening het volgende over opgenomen:
Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

1. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

Het toestaan van woningen in het betreffende pand zal daarmee ook moeten voldoen aan dit betreffende artikel. De provincie heeft nadere regels gesteld in de vorm van “Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol Noord-Holland. Met deze beleidsregel dient rekening gehouden te worden bij de onderbouwing van de gebruikswijziging naar wonen.

Gezien het bovenstaande is het beleidsmatig en ruimtelijk niet aanvaardbaar om in het betreffende kantoorpand van reclamant wonen toe te staan in combinatie met het verhogen van de bouwhoogte naar 23,5 m.

	Novaxia verzoekt u gelet op dit concrete plan om in dit Ontwerpbestemmingsplan aan haar gronden een bestemming toe te kennen die zowel wonen mogelijk maakt als de thans aanwezige kantoorbestemming. Daarmee wordt de samenhang in het gebied geborgd. Ten behoeve van deze herontwikkeling wordt tevens verzocht de bouwhoogte van haar onderdeel van complex "De Bovenlanden" te verhogen van 16 meter naar 23,5 meter. Op die manier kan het bouwplan van Novaxia het in 2016 begonnen werk aan The Mayor completeren door het complex te vervolmaken tot één samenhangend geheel. Van belang is dat reeds thans duidelijk is dat een woonbestemming ook mogelijk is. Immers, de ervaring wijst uit dat verschillende, in beginsel geïnteresseerde partijen, afhaken als cliënte hun dat concrete zicht, vooralsnog niet kan bieden. Gelet op het voorgaande laat Novaxia u verzoeken om het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd niet vast te stellen, althans slechts vast te stellen met inachtneming van deze zienswijze en de in deze zienswijze genoemde wijzigingen/aanpassingen op te nemen in het bestemmingsplan. De raad moet immers bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en hij op het moment van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. De wijze waarop de bouwactiviteiten verder zullen worden uitgevoerd overstijgen het doel en detailniveau van dit bestemmingsplan, en zal te zijner tijd in de concrete aanvraag omgevingsvergunning planvorming worden betrokken. In het stelsel van de Wro echter is het bestemmingsplan het aangewezen ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. Het indienen van een verzoek in een zienswijze is een passende en gebruikelijke manier om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. Mocht uw raad menen dat bepaald informatie terzake nog ontbreekt dan verzoeken wij u dat ons tijdig mede te delen. Wij zullen voor zover nodig nadere stukken overleggen ter zake de aanvaardbaarheid van het initiatief. Vooralsnog echter volgt die aanvaardbaarheid naar de mening van cliënte reeds uit het feit dat voor de rest van het complex recent een woon-bestemming mogelijk is gemaakt, zodat uw raad ook op basis van daarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid thans kan beoordelen.		

Bijlage 1 NvB

Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
02/11/2021 18:39:37 CET
ID: 051cc120-7ab3-41a0-bdcd-aeed06c39f58
Auth: Scribble

College van B&W

Uw contact F. van der Zanden
T (020) 540 45 14
F (020) 540 45 59
gemeente@amstelveen.nl

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
02/11/2021 15:26:14 CET
ID: 051cc120-7ab3-41a0-bdcd-aeed06c39f58
Auth: Scribble

AAN
de gemeenteraad Amstelveen

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 2 november 2021
Ons kenmerk Z21-006127

Betreft Ontwikkelingen kantorenmarkt Amstelveen, aanzet handelingsperspectieven en collegebesluiten

Geachte raad,

Het college heeft naar aanleiding van het rapport 'Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden regio' (STEC 2020) en in aanvulling op de eerder vastgestelde 'Bouwsteen Strategie Werklocaties', een verdiepend onderzoek naar de lokale Amstelveense kantorenmarkt laten uitvoeren. Op 2 februari 2021 bent u hierover geïnformeerd door middel van een collegebrief.

De belangrijkste conclusies van het verdiepend onderzoek tot nu toe delen wij met u in deze brief. Tevens is een aanzet geschetst tot handelingsperspectieven voor drie typen kantoorlocaties. De conclusies zijn gebaseerd op een aantal bouwstenen, zie bijlagen:

- De voorraad van de Amstelveense kantorenmarkt is fors gedaald door onttrekkingen;
- De Amstelveense kantorenmarkt is krap: de leegstand is onder frictieniveau;
- De (potentieel) problematische leegstand is beperkt;
- Kwaliteit is de sleutel tot een concurrerende kantorenmarkt.

Conclusie: voorraad kantorenmarkt Amstelveen fors gedaald door onttrekkingen
Uit het onderzoek en de marktconsultatie blijkt dat de kantorenmarkt krap is. Dit in tegenstelling tot de situatie na de crisis van 2009, toen er sprake was van een enorm overaanbod en hoge leegstandsniveaus. De krapte is het gevolg van de combinatie van een aantrekkende markt en een forse afname van de Amstelveense kantorenvoorraad met 28%, zie tabel 1.

De belangrijkste reden voor deze forse daling is het op grote schaal transformeren van kantoren naar woningen en hotels (onttrekkingen) dat in eerste instantie is ingezet als oplossing voor de leegstand en verder is aangejaagd door de oplopende druk op de woningmarkt. Iets minder dan een derde van de onttrekkingen, bijna 66.000m2, heeft plaatsgevonden op Kronenburg o.a. ten behoeve van de hotelontwikkelingen Ammonite, Amity, Aparthotel Adagio, CityDen en IBIS. Daarnaast is relatief veel m2 onttrokken aan de Burgemeester Rijnderslaan (bijna 38.000 m2), de Startbaan (31.800 m2) en Legmeer-Bovenkerk (bijna 12.000). In totaal voor deze gebieden circa 70%.

Belangrijk om te vermelden is de methodiek die de Kantorenmonitor BV hanteert bij het bepalen van de onttrekkingen. Een deel van de onttrekkingen bestaat uit kantoorpanden die een nieuwe functie hebben gekregen en waarbij het bestemmingsplan formeel is aangepast. Een ander deel van de onttrekkingen bestaat uit kantoorpanden die een nieuwe functie hebben op basis van een tijdelijke bestemming/vergunning. Het bestemmingsplan is dan niet gewijzigd, maar het pand is ook niet meer in gebruik als kantoor. Planologische gezien zijn de kantoormeters beschikbaar, maar onbenut. Meer zicht op de omvang en de gebieden waar deze meters zich bevinden is gewenst.

Tabel 1: Ontwikkeling kantorenmarkt Amstelveen (2009-2020)

Toevoegingen (KPMG, 2010)	60.000 m2
Onttrekkingen 2009-2020	213.692 m2
Afname voorraad	± 28%

Bron: *Kantorenmonitor B.V.*

Conclusie: de Amstelveense kantorenmarkt is krap: leegstand onder frictieniveau
Momenteel bedraagt de leegstand van kantoorpanden 6,7% en komt daarmee uit onder het frictieniveau van 8%, zie tabel 2. Dit betekent een krapte op de kantorenmarkt op basis van de direct beschikbare kantoorruimte, aangezien een leegstand van 8% minimaal nodig is voor een gezonde dynamiek op de kantorenmarkt. De verwachting is dat de krapte voorlopig aanhoudt en zelfs toeneemt. Daarnaast is de verwachting dat in 2023 een aanzienlijk deel van de kantorenvoorraad waarschijnlijk niet voldoet aan energielabel C en dan, zonder noodzakelijke aanpassingen, niet meer gebruikt mag worden. Op basis van deze leegstandscijfers is momenteel geen aanleiding om de Amstelveense kantorenvoorraad verder terug te brengen en kantoormeters te onttrekken ten behoeve van andere functies.

Tabel 2: Stand van zaken leegstand* kantorenmarkt Amstelveen 2021

Amstelveen	**Omvang**	**% van voorraad**
Totale voorraad 2021	538.973 m2	
Leegstand ex voorverhuur	34.653 m2	6,4%
Leegstand incl. voorverhuur, waarvan:	36.588 m2	6,7%
• Problematische leegstand incl. voorverhuur (> 3 jaar leeg en > 50%)	9.964 m2	1,8%
• Potentieel problematische leegstand I incl. voorverhuur (2-3 jaar leeg en >50%)	4.736 m2	0,9%
• Potentieel problematische leegstand II incl. voorverhuur (>5 jaar leeg en < 50%)	8.085 m2	1,5%
• Reguliere leegstand incl. voorverhuur (0-2 jaar leeg)	13.800 m2	2,6%

* Cijfers zijn gebaseerd op de fysieke leegstand
Bron: *Kantorenmonitor B.V.*

Conclusie:(potentieel) problematische leegstand is beperkt
Met betrekking tot de (potentieel) problematische leegstand blijkt uit tabel 2 het volgende:
- De huidige structurele leegstand (> 3 jaar leeg) komt uit op circa 13.400m2;
- De problematische leegstand bedraagt 9.964 m2. Deze bevindt zich grotendeels in drie gebieden: Stadshart, Kronenburg-Uilenstede en Legmeer-Bovenkerk;
- Met inachtneming van de verwachte ingebruikname en reeds geplande transformaties resteert nog zo'n 4.000 m2 aan problematische leegstand;
- De potentieel problematische leegstand bedraagt circa 13.000 m2 en is vooral terug te vinden in de gebieden Kronenburg-Uilenstede, het Stadshart, de Bovenkerkerweg-Oostzijde en Kostverlorenhof.

Voor elk van de gebieden waar de (potentieel) problematische leegstand zich concentreert is een gebiedsvisie/ontwikkelvisie vastgesteld, in procedure of in ontwikkeling. De desbetreffende gebiedsvisies zijn na vaststelling door de gemeenteraad leidend voor het al dan niet meewerken aan transformatieplannen. In het licht van de geconstateerde krapte op de Amstelveense kantorenmarkt is het van groot belang dat de actuele ontwikkelingen worden meegenomen bij het opstellen van nieuwe gebiedsvisies. Een goede afweging is nodig over de toekomstbestendigheid van het gebied als kantorenlocatie en in hoeverre het al dan niet wenselijk is om mee te werken aan transformaties dan wel het toevoegen van kantoormeters.

Conclusie: kwaliteit is de sleutel tot een concurrerende kantorenmarkt
Naast kwantitatief voldoende aanbod om in de marktvraag te voorzien, is kwaliteit en aansluiting bij de veranderende wensen en eisen van gebruikers de sleutel tot een gezonde en concurrerende kantorenmarkt. Dit wordt post-corona nog belangrijker. Voor de omgeving gaat het vooral om het aanbieden van ondersteunende voorzieningen, het creëren van een multifunctionele gemengde omgeving (i.t.t. monofunctionele kantoorgebieden), een aantrekkelijke openbare ruimte inclusief ruimte voor ontmoetingen en een goede (OV-)bereikbaarheid. Op pandniveau betekent het beter inspelen op de actuele behoefte van het kantoorgebruik. Het kantoor dient meer en meer als ontmoetingsplek in plaats van een bureauwerkplek. Hierdoor winnen inrichting, indeling en uitstraling aan belang. Ook moeten panden voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen: minimaal label C vanaf 2023.

Weinig onderscheidende en monofunctionele kantoorlocaties krijgen het lastig en verliezen steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus met een goede bereikbaarheid. De goed per auto én OV-bereikbare locaties doen het naar verwachting beter op de post-coronakantorenmarkt. Het meest risicovol qua toekomstperspectief zijn de minder goed bereikbare, solitair gelegen kantoren, kantoren op bedrijventerreinen en monofunctionele kantoorgebieden.

Standpunt college
Op basis van bovenstaande conclusies constateren wij dat de huidige situatie op de kantorenmarkt vraagt om:
- het behouden van courante kantoormeters op toekomstbestendige locaties;
- het uitvoeren van de initiatieven die in gang gezet zijn, onder andere via vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen waaronder Kronenburg-Uilenstede. Gebiedsvisies en bestemmingsplannen om meer verscheidenheid aan functies toe te voegen en de toekomstbestendigheid van het gebied te vergroten moeten doorgang krijgen;
- meer zicht op de omvang en de gebieden waar planologisch gezien kantoormeters beschikbaar, maar onbenut zijn om te komen tot toekomstbestendige gemengde gebieden;
- het courant maken van bestaande kantoorpanden op toekomstbestendige locaties;

- pas overwegen om nieuwe meters toe te voegen nadat er maximale inspanning is verricht om voldoende en kwalitatief passend aanbod te realiseren op basis van voorgaande uitgangspunten. En als er aantoonbaar marktruimte is.

Bovenstaande standpunten zijn nodig om de woon-werk balans in Amstelveen in evenwicht te houden. Transformatie van kantoren naar andere functies op toekomstbestendige locaties is voorlopig niet meer gewenst.

Aanzet handelingsperspectieven kantorenmarkt Amstelveen

Met het oog op een toekomstige gezonde kantorenmarkt zijn drie typen kantorenlocaties onderscheiden. Per type locatie is een aanzet geschetst voor een handelingsperspectief waarbij reacties uit de marktconsultatie zijn meegenomen. De handelingsperspectieven geven aan marktpartijen meer duidelijkheid over wat waar vanuit gemeentelijk perspectief mogelijk en wenselijk is:

A. Toekomstbestendige kantoorgebieden: Kronenburg, Stadshart en Legmeer

- Behoud bestaande kantoormeters in bestemmingsplannen voor zover deze niet als te transformeren meters zijn opgenomen in vastgestelde gebiedsvisies/ bestemmingsplannen en zet in op kwaliteit. Courant maken van deze kantoormeters indien nodig en toevoegen van kantoormeters als daar aantoonbaar marktruimte voor is. Monitoring van de kantoorontwikkelingen is essentieel om vraag en aanbod in balans te houden;
- Kronenburg: uitvoering van de gebiedsvisie en bestemmingsplannen zoals door de gemeenteraad is vastgesteld. In het hart van Kronenburg-Uilenstede wordt getransformeerd, met name om de dynamiek en toekomstbestendigheid in het gebied te vergroten. Buiten het transformatiegebied is de gemeente terughoudend met het transformeren van kantoormeters. De gebiedsvisie duidt dit aan als zakelijke zone. Vanwege de zichtlocatie en ligging heeft die zone veel potentie als kantoorlocatie. Er lijkt daar voldoende marktruimte te zijn om kantoorpanden die niet voldoen aan de huidige kwaliteitseisen van de gebruikers te her-ontwikkelen en om eventueel kantoormeters toe te voegen voor zover de gebiedsvisie hiervoor ruimte biedt; ;
- Stadshart: het Stadshart is een goed bereikbaar gebied waar wonen, werken en voorzieningen gemengd zijn. Kansen doen zich voor ten aanzien van flexibele werkplekken dichtbij huis als alternatief voor thuiswerken. Vooralsnog ziet het college geen aanleiding om mee te werken aan de transformatie van kantoormeters;
- Legmeer wordt gezien als een interessante locatie voor innovatieve, creatieve bedrijvigheid. Er is beperkt marktruimte om kantoormeters toe te voegen;
- (Potentieel) problematische leegstand wordt opgelost door (her)ontwikkeling of een kwaliteitsimpuls aan pand en/of gebied.

B. Potentieel toekomstbestendige kantoorlocaties: Commercepark/ A9-zone

- Terughoudendheid is gewenst in het transformeren van kantoormeters langs de A9. Vooralsnog ziet het college geen aanleiding om mee te werken aan transformatie van kantoormeters;
- Werk de identiteit/ positionering van deze gebieden marktgericht uit en koppel deze aan een haalbaar en gewenst kantoorprogramma, en kenmerken van gebied (bereikbaarheid, voorzieningen, functiemix, inrichting openbare ruimte) en prijs-kwaliteit van de panden waaronder pandinrichting, prijsstelling en energielabel.

C. Niet of minder toekomstbestendige gebieden: solitaire kantoorpanden in woonwijken, kantoren op bedrijventerreinen en kantoren boven winkels in wijk-winkelcentra (niet-zijnde Stadshart)

- Voeg geen nieuwe kantoormeters in bestemmingplannen toe;
- Heroverweging prijsstelling door eigenaren/ ontwikkelaars is gewenst bij reguliere leegstand (korter dan 3 jaar);

- (Potentieel) problematische leegstand van >3 jaar en/of voor meer dan 50% leeg vereist een integrale benadering en maatwerk. Waar relevant dienen gebiedsvisies als bouwsteen voor het handelingsperspectief (waaronder Bovenkerkerweg);
- Te transformeren meters worden teruggebracht in (potentieel) toekomstbestendige gebieden.

De handelingsperspectieven hebben betrekking op verantwoordelijkheden van zowel gemeente als marktpartijen. De gemeente is verantwoordelijk voor een haalbaar en gewenst kantoorprogramma en het vastleggen hiervan in bestemmingsplannen. Hierbij houdt de gemeente rekening houdt met actuele lokale en regionale marktontwikkelingen en beleidsambities. Gemeente en marktpartijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor gebiedsvisies en bijbehorende kwaliteitskenmerken van het gebied. Tevens dragen zij zorg voor passende en marktconforme locatiekenmerken die voldoen aan de wensen en eisen van de moderne gebruiker, elk binnen hun eigen verantwoordelijkheden. De prijs en kwaliteit van de panden (inclusief duurzaamheidsvereisten en energielabel C) vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren/ontwikkelaars.

Vervolgstappen
De volgende vervolgstappen vinden wij van belang en pakken we deze collegeperiode op:
- Blijvend monitoren ontwikkelingen en leegstand op kantorenmarkt om tijdig in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en vraag en aanbod van kantoorruimte beter in balans te brengen;
- Het inzichtelijk maken van de omvang en de gebieden waar planologisch gezien kantoormeters beschikbaar, maar onbenut zijn;
- Het onder de aandacht brengen van de krapte op de Amstelveense kantorenmarkt bij de Provincie Noord-Holland en de MRA via het Platform Bedrijventerreinen en kantoren (Plabeka) om de urgentie van de gewenste toekomstige ontwikkelingen te adresseren en zo gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken;
- Het opstellen van een afwegingskader ten behoeve van beoordelen transformatie-initiatieven op adressen met (potentieel) problematische leegstand. De gemeente heeft in beeld op welke adressen sprake is van (potentieel) problematische leegstand. Vanwege vertrouwelijkheid zijn deze adressen niet opgenomen in de bijlagen. Het gaat in totaal om zo’n 20 adressen. Het is zaak om samen met relevante marktpartijen verder in te zoomen op de oorzaken die ten grondslag liggen aan de leegstand en mogelijke oplossingen.

Op basis van de conclusies en de aanzet tot handelingsperspectieven hebben wij de volgende besluiten genomen:
- Bij reguliere leegstand van kantoorpanden (<3 jaar leeg) wordt niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies/bestemmingen;
- Kronenburg-Uilenstede, het Stadshart en Legmeer worden door het college aangewezen als toekomstbestendige kantoorgebieden. Vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen om meer verscheidenheid aan functies toe te voegen en de toekomstbestendigheid te vergroten moeten doorgang krijgen;
- In toekomstbestendige kantoorgebieden wordt -buiten de in bestemmingsplannen en gebiedsvisies opgenomen transformaties- niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere bestemmingen en wordt niet meegewerkt aan het toestaan van andere functies binnen een kantoorbestemming;
- Buiten de toekomstbestendige kantoorlocaties overweegt het college alleen mee te werken aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies als er sprake is van (potentieel-) problematische leegstand (> 3 jaar leeg en/ of >50% leeg) of als vigerende/nog op te stellen gebiedsvisies daar aanleiding toe geven.

Wij zijn van mening dat het verstandig is om in de volgende collegeperiode een kantorenstrategie op te stellen en vast te laten stellen door de gemeenteraad. Noodzakelijk element in deze strategie is in ieder geval een toekomstgerichte confrontatie van het aanbod conform de vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen met een lokale vraagraming op Amstelveens niveau, vanuit zowel kwantiteit als kwaliteit bezien.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

Bijlagen

- Bijlage 1: Reflectie kantorenmarktontwikkelingen Amstelveen;
- Bijlage 2: Verslag marktconsultaties;
- Bijlage 3: Eindrapportage Effecten coronacrisis kantorenmarkt Amstelveen/ Haarlemmermeer (Bureau Buiten).

Gemeente Amstelveen

Reflectie kantorenmarkt Amstelveen

Analyse data Kantorenmonitor B.V., effecten corona-crisis en aanzet handelingsperspectieven

Haydée Op 't Veld en Femke van der Zanden

Inhoud

1. Analyse data Kantorenmonitor B.V.
2. Effecten corona op kantorenmarkt Amstelveen
3. Conclusies
4. Handelingsperspectieven per type gebied

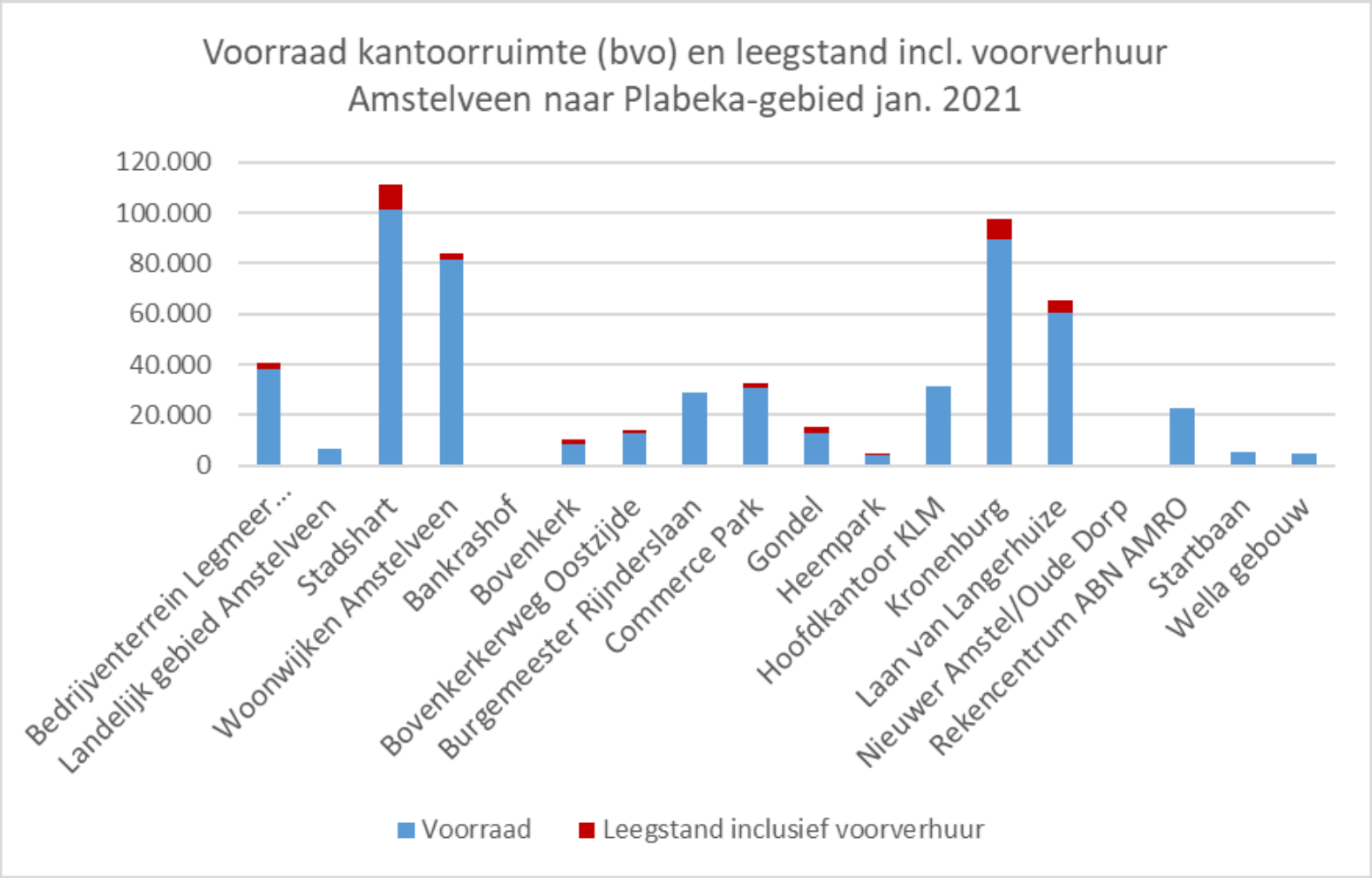
1. Analyse data Kantorenmonitor B.V.

A. Stand van zaken Kantorenmarkt Amstelveen
B. Onttrekkingen 2009-2021
C. Leegstandssituatie anno 2021

A. Stand van zaken kantorenmarkt Amstelveen

Stand van zaken kantorenmarkt Amstelveen 2021	
Totale voorraad 2009	751.973 m2
Totale voorraad 2021	538.973 m2
Leegstand exclusief voorverhuur 2021	34.653 (6,4%)
Leegstand inclusief voorverhuur 2021	36.588 (6,7%)

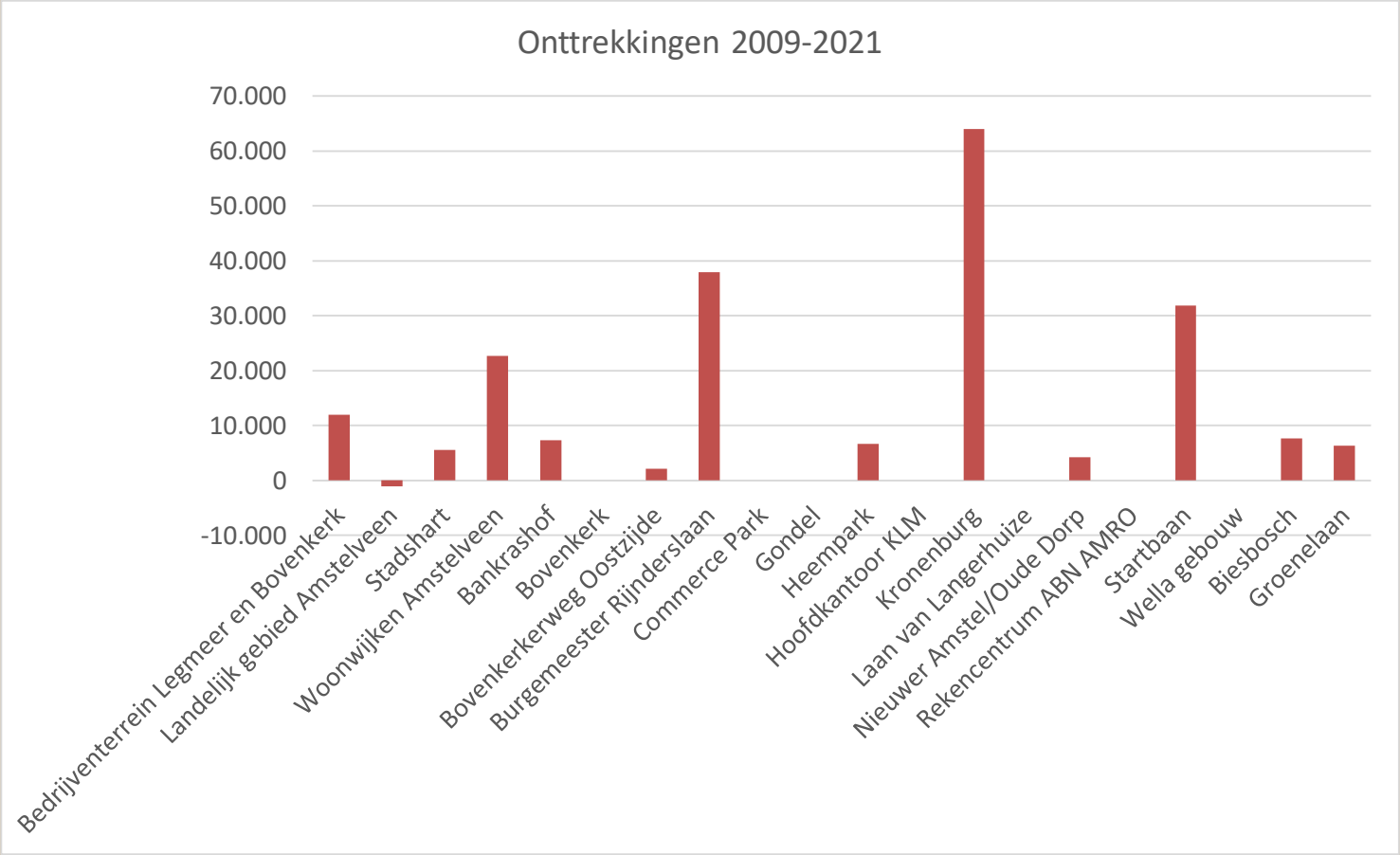
Ontwikkeling kantorenmarkt Amstelveen (2009-2020)	
Toevoegingen (KPMG, 2010)	60.000 m2
Onttrekkingen 2009-2020	213.692 m2
Afname voorraad	±28%


Voorraad kantoorruimte (bvo) en leegstand incl. voorverhuur
Amstelveen naar Plabeka-gebied jan. 2021
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
0
Bedrijventerrein Legmeer ...
Landelijk gebied Amstelveen
Stadshart
Woonwijken Amstelveen
Bankrashof
Bovenkerk
Bovenkerkerweg Oostzijde
Burgemeester Rijnderslaan
Commerce Park
Gondel
Heempark
Hoofdkantoor KLM
Kronenburg
Laan van Langerhuize
Nieuwer Amstel/Oude Dorp
Rekencentrum ABN AMRO
Startbaan
Wella gebouw
Voorraad
Leegstand inclusief voorverhuur

Gemeente Amstelveen

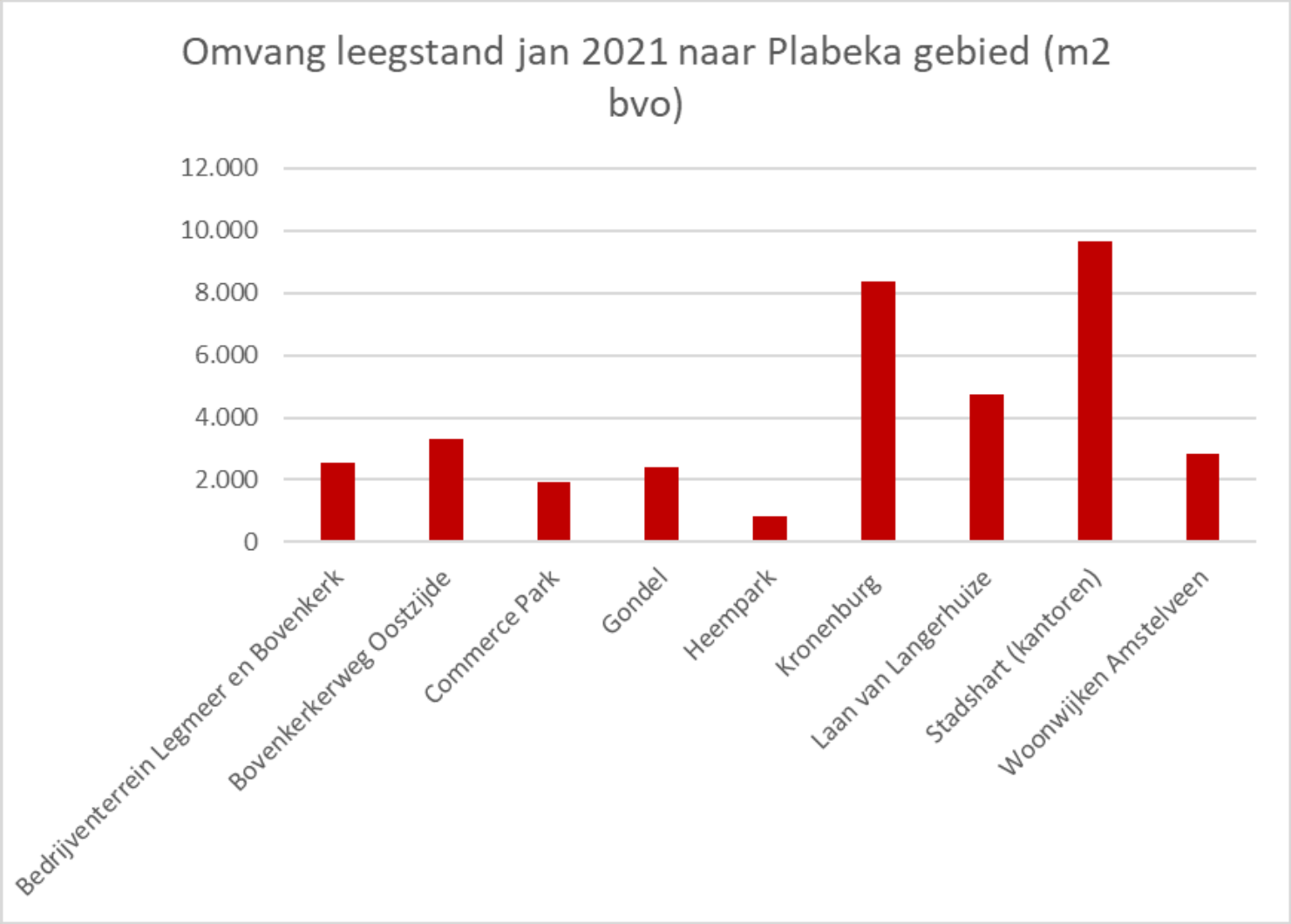
B. Onttrekkingen/ functiewijziging

- Totaal volume onttrekkingen 2009-2021: 213.692 m2



C. Leegstandssituatie Amstelveen anno 2021

Amstelveen	Omvang	% van voorraad
Totale voorraad 2021	538.973 m2	
Leegstand ex voorverhuur	34.653 m2	6,4%
Leegstand incl. voorverhuur	36.588 m2	6,7%
Structurele leegstand (> 3 jaar)	13.411 m2	2,5%
Problematische leegstand (> 3 jaar en > 50%)	9.964 m2	1,8%
Potentieel problematische leegstand	13.000 m2	2,4%
Reguliere leegstand	13.800 m2	2,6%


Omvang leegstand jan 2021 naar Plabeka gebied (m2 bvo)
12.000
10.000
8.000
6.000
4.000
2.000
0
Bedrijventerrein Legmeer en Bovenkerk
Bovenkerkerweg Oostzijde
Commerce Park
Gondel
Heempark
Kronenburg
Laan van Langerhuize
Stadshart (kantoren)
Woonwijken Amstelveen

- Cijfers in perspectief
  - Op sommige leegstaande adressen wordt al medewerking verleend aan transformatie
  - Op andere adressen staan transformatie-plannen voorlopig ‘on hold’ in afwachting van gebiedsvisies (Bovenkerkerweg, Kostverlorenhof, uitwerking hoogbouwvisie Stadshart)
  - Soms is al zicht op een nieuwe gebruiker.
  - In enkele gevallen is de aanvraag voor transformatie om uiteenlopende redenen vastgelopen en heeft de gemeente besloten (voorlopig) niet mee te werken.

Conclusies naar gebied

- Problematische leegstand
  - Kronenburg, Stadshart, Legmeer/ Bovenkerk, solitaire panden in woonwijken Amstelveen
  - Met inachtneming van tijdelijk gebruik /geplande transformatie resteert nog slechts 4.000 m2 problematische leegstand
- Potentieel problematisch
  - Kronenburg, Stadshart, solitaire panden in woonwijken Amstelveen, Bovenkerkerweg-Oostzijde
- Reguliere leegstand
  - Laan van Langerhuize, Kronenburg, Commerce park/ de Krijgsman, Stadshart, Legmeer/ Bovenkerk en solitaire panden in woonwijken van Amstelveen

2. *Effecten corona-crisis kantorenmarkt Amstelveen*

- Onderzoek door Bureau BUITEN: ‘Effecten coronacrisis kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer’
- Conclusies op hoofdlijnen:
  - Kwantitatief
    - De landelijke verwachting is dat corona leidt tot een (extra) afname van de behoefte aan kantoorruimte van 3 tot 7%
    - Voor Amstelveen wordt als gevolg van corona een afname van het gebruik geprognosticeerd van 13.000 m2- 30.000 m2 in de komende vijf jaar
    - Leegstand neemt toe van 6,4 % nu naar 9,2-13% in de komende vijf jaar
    - De effecten zullen tussen nu en 2025-2027 het sterkst zullen zijn

- Kwalitatief
  - Kwaliteit wordt nog belangrijker! In de post-corona kantorenmarkt worden nog hogere eisen gesteld aan gebouw, omgeving en bereikbaarheid
  - Weinig onderscheidende kantoorlocaties krijgen het lastig en verliezen deze steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus op goed bereikbare plekken
  - De goed per auto én OV-bereikbare locaties (Stadshart en Kronenburg) doen het naar verwachting beter op de post-coronakantorenmarkt.
  - Het meest risicovol qua toekomstperspectief zijn de minder goed bereikbare, solitair gelegen kantoren en kantoren op bedrijventerreinen
  - Het risico bestaat dat een waterbedeffect optreedt waarbij Amstelveen concurrentie krijgt door
    - Meer keuze in het aanbod van locaties van vergelijkbare kwaliteit (tegen een lagere prijs)
    - Meer en betaalbaarder aanbod van A-locaties (veelal in Amsterdam gelegen)

- Aanbevelingen Bureau BUITEN:
  - Monofunctionele en solitaire locaties: zet door op de ingeslagen weg, transformeren waar dat kan en logisch is, verruim bestemming op kantoorlocaties waar de volumes groot zijn
  - Gemengde gebieden en OV-knooppuntlocaties: zet in op kwaliteit!
  - Blijven(d) monitoren

3. Conclusies

- In Amstelveen is het afgelopen decennium fors getransformeerd van kantoren naar wonen en hotels (voorraad -28%)
- Leegstand met 6,7% onder frictie niveau (8%) t.b.v. gezonde markt, omvang (potentieel problematische) leegstand zeer beperkt
- Geen Amstelveen-brede opgave voor wat betreft het oplossen van de (incourante) leegstand
- Transformatie kantoren op toekomstbestendige locaties onwenselijk
- Woon-werk balans dreigt uit evenwicht te raken
- Markt vraagt om toevoegen courante meters i.p.v. schrappen incourante meters?

- Kwaliteit en aansluiting bij wensen gebruikers is de sleutel tot een gezonde en concurrerende kantorenmarkt en wordt post-corona belangrijker!
  - Pand
    - Inspelen op actuele functie van het kantoor (ontmoetingsplek vs bureauwerkplek, waardoor inrichting, indeling en uitstraling aan belang wint)
    - Voldoen aan duurzaamheidseisen (minimaal label c)
  - Omgeving/ locatie
    - Voorzieningen
    - Multifunctionele gemengde omgeving (vs monofunctionele kantoorgebieden)
    - Aantrekkelijke openbare ruimte (ruimte voor ontmoeting)
    - (OV-) bereikbaarheid

4. Handelingsperspectieven per type gebied

A. Toekomstbestendige gebieden: Kronenburg, Stadshart en Legmeer

- Behoud kantoormeters en kwaliteit
- (potentieel) problematische leegstand oplossen door (her)ontwikkelen of kwaliteitsimpuls pand en/ of gebied
- Meewerken aan transformatie op Kronenburg-Uilenstede conform vastgestelde visie
- Niet meewerken aan transformatie naar andere functies buiten transformatiezone Kronenburg-Uilenstede
- Niet meewerken aan transformatie in het Stadshart
- Eventueel toevoegen meters als de markt daar aanleiding toe geeft (monitoren blijft essentieel)

B. Potentieel toekomstbestendige kantoorlocaties: Commercepark/ A9-zone

- Identiteit/ positionering uitwerken (marktgericht)
  - Potentiele doelgroepen, marktruimte, gevraagde locatiekenmerken
- Koppelen aan ruimtelijk-economische opgaven en uitwerking in beeld brengen:
  - Vertaling in haalbaar en gewenst kantoorprogramma (binnen beleidskaders en in lijn met beleidsambities)
  - Kenmerken gebied (bereikbaarheid, voorzieningen, functiemix, inrichting openbare ruimte).
  - Prijs-kwaliteit panden (pandinrichting, prijsstelling, energielabel)

C. Niet of minder toekomstbestendige gebieden: de overige gebieden?

- Overige gebieden:
  - solitaire in woonwijken gelegen kantoorpanden
  - kantoren op bedrijventerreinen
  - kantoren boven winkels in wijk-winkelcentra (niet stadshart)
- Geen nieuwe kantoormeters in bestemmingplannen toevoegen
- Indien reguliere leegstand:
  - Prijsstelling heroverwegen (eigenaren/ ontwikkelaars)
- Indien (potentieel) problematische leegstand:
  - Maatwerk
  - Waar relevant: gebiedsvisies als bouwsteen voor handelingsperspectief (bijvoorbeeld Bovenkerkerweg)
- Te transformeren meters van enige omvang terugbrengen in (potentieel) toekomstbestendige gebieden

Marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen

Aan	Deelnemers marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen	**Datum**	20 september 2021
Via			
Van	Femke van der Zanden	**Kopie**	-

Betreft Definitief verslag marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen

In de afgelopen maanden is een aantal belangrijke spelers op de Amstelveense kantorenmarkt -vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en bedrijfsmakelaars- uitgenodigd om in gesprek te gaan met wethouder Floor Gordon over gezamenlijke opgaven voor de kantorenmarkt van Amstelveen voor de komende jaren:

- Brockhoff Bedrijfsmakelaars
- Maarsen groep B.V.
- Zadelhoff Beheer B.V.
- ASR Vastgoed
- Unibail Rodamco Westfield
- P.O.G. B.V.
- Valkering & Co
- Rijsterborgh
- Porten development
- De Maese
- Rock Solid Vastgoed B.V.
- Van der Valk
- Tristan Capital/ DeSterkeStad

De discussies werden geleid door Maarten Kruger van Bureau BUITEN en inhoudelijk ondersteund door Jane van Kampen, Femke van der Zanden, Haydée Op 't Veld, Joppe Naftaniel van de gemeente Amstelveen.

Tijdens de twee groepsgesprekken (15 april en 6 juli) zijn resultaten uit gemeentelijke analyses gepresenteerd en geverifieerd. Daarnaast is op hoofdlijnen gesproken over trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt (ook los van Covid-19) en de impact daarvan op de Amstelveense kantorenmarkt. Het hoge leegstandsniveau –ontstaan tijdens de vorige economische crisis- is inmiddels sterk afgenomen tot onder de frictieleegstand. Enerzijds door een sterk aantrekkende markt en anderzijds door een omvangrijk aantal transformaties van kantoren. Hoewel we door de transformaties een flinke bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave waar we voor staan, roept dit parallel de vraag op of er voldoende 'ruimte voor economie' overblijft. En in hoeverre het verstandig is nog (op grote schaal) in te zetten op het transformeren van kantoormeters. Centrale vragen in de discussies waren: welke Amstelveense locaties zijn toekomstbestendig? In hoeverre is het wenselijk om kantoormeters toe te voegen en zo ja, welke plekken zijn hiervoor geschikt? Waar moeten toekomstbestendige locaties aan voldoen?
Het initiatief van de gemeente om met de markt in gesprek te treden is positief ontvangen. Stakeholders toonden zich bereid om in de toekomst met de gemeente in contact te blijven.

Hieronder is een aantal aandachtspunten, zoals aangegeven door de aanwezigen, weergegeven.

<u>Sessie 15 april 2021: Trends en ontwikkelingen kantorenmarkt</u>

- Multimodale bereikbaarheid (afstand tot tramhalte/ OV) is een aandachtspunt en soms een beperkende factor;
- Toekomstbestendig = multifunctioneel, flexibele concepten (het klassieke 5 + 5 model voldoet niet altijd aan de vraag) en goed bereikbaar;
- Speel in op de behoefte aan ontmoeting;
- Corona-gerelateerd: kwantitatief zal de vraag naar kantoorruimte zich naar verwachting herstellen. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft. De kwalitatieve vraag is wel aan verandering onderhevig (bijv. concepten met combinaties van ruimte voor grotere vaste gebruikers i.c.m. kleinschalige flexibele werkplek-verhuur, hogere eisen aan panden in verband met 1,5 meter samenleving);
- Heb aandacht voor doorstroming binnen een pand of binnen Amstelveen, zorg voor een goede mix in het aanbod Omslag van monofunctionele locaties naar gemengde, interactieve gebieden is in gang gezet, dat is een positieve ontwikkeling;
- In sommige gevallen is transformatie beter;
- Gezien de grote hoeveelheid transformaties: voorkom dat je het imago krijgt dat je van alle kantoren af wilt en dat je investeerders/ontwikkelaars/ gebruikers afschrikt;
- De gemeente Amstelveen kan een grotere rol spelen in de positionering en marketing van Amstelveen als kantoorlocatie. Zorg daarbij voor een onderscheidend karakter. Kernkwaliteiten die genoemd werden: sportief aanbod/ karakter, voorstad van Amsterdam, positief/ multicultureel, hoger segment, goed geoutilleerd stadshart, hoogstaande IT, relatief lager huurprijsniveau.

<u>Sessie 6 juli 2021: Toekomstbestendige locaties en bijbehorende handelingsperspectieven</u>

- Algemeen
  - De marktpartijen vragen om duidelijkheid: op welke plek is wat gewenst/ mogelijk.
  - Maak een duidelijke keuze op welke plaatsen je kantoormeters wilt toevoegen (gezien ook de frictie-leegstand);
  - De meest optimale functiemix hangt sterk af van de lokale context. Tijdens de gesprekken werd aangegeven dat een combinatie van retail, wonen en kantoren het meest optimaal wordt geacht. Kantoren zijn als functie conjunctuurgevoeliger. Er moet voor elke functie afzonderlijk voldoende kritische massa zijn om zelfstandig te functioneren, maar samen maken zij een aantrekkelijk gebied;
  - In 2023 voldoet een aanzienlijk deel van de kantorenvoorraad waarschijnlijk (nog) niet aan energielabel c en mag dan volgens de richtlijnen niet meer gebruikt worden, waardoor de markt mogelijk krapper wordt.
  - Legmeer wordt gezien als een interessante locatie voor innovatieve, creatieve bedrijvigheid. De meer traditionele bedrijven passen goed in het Stadshart en op Kronenburg.
  - Het voorstel werd gedaan om een aparte werksessie voor Legmeer te organiseren. Wethouder Floor Gordon heeft aangegeven dat zij graag het gesprek aangaat met de markt, ook buiten de zittende bedrijven.
  - Wethouder Floor Gordon geeft aan dat het geen doel op zich is om woningen toe te voegen (in bijvoorbeeld het Stadshart). Het doel is een leefbare stad.

- Stadshart
  - Wordt gezien als kansrijke locatie voor kantoren vanwege het multifunctionele karakter (dat nog versterkt gaat worden door toevoegen leisure en woningen) en goede bereikbaarheid;
  - Biedt kansen voor flexibele werkplekken dichtbij huis als alternatief voor thuiswerken;
  - Sommige panden worden 'strategisch leeg gehouden' door speculanten;
  - Er ligt een parkeer-opgave in het gebied. Hoe kunnen parkeerplekken optimaal (voor dubbel gebruik) worden ingezet*;
  - Er wordt gewerkt aan het optimaliseren van de bereikbaarheid. Eerst met de verbreding/ verdieping van de A9. Het zou het wenselijk zijn om een betere aantakking op de A9 te realiseren en het buslijnennetwerk te optimaliseren.
  - Aandachtspunten van de wethouder zijn de Groen van Prinstererlaan en de Burgermeester Rijnderslaan/ A9-zone.

* Als reactie op het verslag is aanvullend de volgende opmerking gemaakt:
Bij de kantoren op diverse straten (bijvoorbeeld Stroombaan) is het starttarief voor parkeren voor bezoekers exorbitant hoog (circa 15 EUR). Bezoekers hebben dit niet altijd door en voelen zich hiermee achteraf opgelicht. Dit is vanzelfsprekend geen visitekaartje voor zowel de bedrijven die bezocht zijn als de Gemeente zelf.
Waarschijnlijk is dit in het verleden afgedwongen door de bewoners in de buurt zonder dat hier de kantoorgebruikers (gebruikers/huurders) goed over zijn geconsulteerd en hiermee haar gerede belangen zijn veronachtzaamd. Hierbij dient de Gemeente zich te realiseren dat kantoor huurders in de regel niet klagen maar de huur opzeggen bij expiratie en met haar hoogwaardige werkgelegenheid simpelweg vertrekken naar elders

- Kronenburg
  - Dit is een toekomstbestendige locatie met veel potentie. Er is voldoende marktruimte om kantoormeters toe te voegen;
  - Sommige panden worden 'strategisch leeg gehouden' door speculanten;
  - Het verder vullen van het gebied met short-stay en studentenwoningen is vooral in het voordeel van Amsterdam, maar voegt weinig toe aan Amstelveen;
  - Een optimalisatieslag van openbare voorzieningen (duurzame lantarenpalen, groen, parkeerdruk) is gewenst. Dit is reeds voorzien in de uitvoering van de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede;
  - Kantoren die aan de wensen van de gebruikers voldoen (die van Rijsterborgh) worden goed gevuld;
  - Niet het gebied/ de locatie, maar de staat van de panden en het strategisch leeghouden is hier het probleem;
  - Floor Gordon: in het hart van het gebied wordt getransformeerd, met name om dynamiek in het gebied te creëren. Buiten het transformatiegebied is de gemeente terughoudend met het transformeren;

- Legmeer
  - Dit gebied heeft een enorme potentie om werkfuncties toe te voegen zolang het moderne courante meters zijn;
  - Qua type bedrijvigheid is een deel van de bestaande bedrijven mengbaar. Daarnaast worden vooral kansen gezien voor innovatieve bedrijvigheid (ICT-bedrijven, city farming, creatieve bedrijvigheid zoals kleinschalige kleding-ateliers).
  - Er moet geschikte vervangende bedrijfsruimte worden aangeboden voor bedrijven die niet meer op Legmeer passen. NB; hier wordt volop aan gewerkt met de beoogde ontwikkeling van BTAZ.

- Commerce park/ de Krijgsman en A9-zone
  - Rijsterborgh wordt de nieuwe eigenaar en beraad zich op de toekomstige invulling van het gebied. Kantoren worden zeker als kansrijk segment gezien waarbij volgens Rijsterborg vooral ingespeeld moet worden op het nieuwe kantoorgebruik;
  - Terughoudendheid is gewenst in het transformeren van kantoormeters langs de A9. Vanwege de zichtlocatie wordt het imago van Amstelveen als kantoorlocatie nu al negatief beïnvloed door de hoeveelheid appartementen die nu worden gerealiseerd.

- Solitaire verspreide panden in woonwijken, winkelgebieden en op bedrijventerreinen
  - Dit vraagt om maatwerk. Zo zou je gericht naar nieuwe invulling (zijnde niet-wonen) kunnen zoeken. Als voorbeeld werd genoemd de vraag naar take-away keukens die een plek kan krijgen op bedrijventerreinen.
  - Floor Gordon gaf aan dat bij transformaties ook gekeken wordt naar het terugbrengen van een mix van functies in één pand in plaats van het in zijn geheel wegtransformeren van de werkfunctie.

Na de zomer koppelt het college de resultaten van de verdiepende analyses en de marktconsultaties terug aan de gemeenteraad.

EFFECTEN CORONACRISIS OP KANTORENMARKT AMSTELVEEN EN HAARLEMMERMEER

Juni 2021

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN
Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl
+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer

Aangeboden aan:
Gemeenten Amstelveen en Haarlemmermeer
Juni 2021

Auteur(s):
Jaap Meijs, Wouter Maat en Mick Visser

Foto voorpagina: Bella Donna, Amstelveen (Foto BB) en Taurusavenue 100, Haarlemmermeer (Foto Fundainbusiness)

Inhoudsopgave

1 Aanleiding, vraagstelling en methodiek 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Vraagstelling 5
1.3 Methodiek 5
1.4 Leeswijzer 6

2 Verwachte ontwikkelingen kantorenmarkt 7

2.1 Kwantitatieve effecten 7
2.1.1 Economische effecten 7
2.1.2 Kwantitatieve effecten kantorenmarkt 8
2.2 Kwalitatieve effecten kantorenmarkt 9
2.3 Korte en langere termijn 12
2.4 Conclusies 13

3 Uitwerking kantorenmarkt Amstelveen 14

3.1 Kwantitatieve analyse corona-effect per locatie 14
3.2 Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie 17
3.3 Overzichtstabel indicatieve effecten 21

4 Uitwerking kantorenmarkt Haarlemmermeer 22

4.1 Kwantitatieve analyse corona-effect 22
4.2 Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie 25
4.2.1 Beukenhorst 25
4.2.2 Locaties rond Schiphol 27
4.2.3 Andere locaties 28
4.3 Overzichtstabel indicatieve effecten 30

5 Conclusie en aanbevelingen 31

5.1 Conclusies 31
5.2 Aanbevelingen 32

Bijlage 1: Gesprekspartners 36

Bijlage 2: Uitgebreide weergave verwachtingen literatuur en gesprekspartners 37

1 Aanleiding, vraagstelling en methodiek

1.1 *Aanleiding*

Binnen de regio Amstelland-Meerlanden werken de gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen nauw samen op gebied van werklocaties (kantoren en bedrijventerreinen). Het doel is een kwantitatief en kwalitatief en toekomstbestendig aanbod om daarmee de lokale, de (deel)regionale en de (inter)nationale markt te bedienen en werkgelegenheid te behouden.

Corona heeft de nodige gevolgen voor hoe en waar we werken en daarmee ook op de kantorenmarkt. De gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen hebben Bureau BUITEN gevraagd inzicht te geven in de (op dit moment) verwachte effecten op de kantorenmarkt en wat dat kan betekenen voor de kantoorlocaties in beide gemeenten.

1.2 *Vraagstelling*

Om meer zicht te krijgen op deze ontwikkelingen en wat dit voor de lokale kantorenmarkten betekent, wordt in deze rapportage gekeken naar de mogelijke toekomstige effecten van de coronacrisis op de lokale kantorenmarkten van de gemeenten Amstelveen en Haarlemmermeer.

Daarbij zijn de volgende hoofd- en deelvragen geformuleerd:

- Welke effecten/ontwikkelingen van de coronacrisis worden voor de kantorenmarkt vanuit onderzoeken/brancheorganisaties etc. verwacht?
- In hoeverre zijn deze ontwikkelingen (kwalitatief, kwantitatief, aard, sectoren en typen kantoren/locaties) van toepassing op de lokale kantorenmarkten van Amstelveen en Haarlemmermeer?
- Wat zijn in dit licht de mogelijke verwachte effecten van de coronacrisis voor de kantorenmarkten van Amstelveen en Haarlemmermeer?
- Wat betekenen deze mogelijke corona-effecten voor de lokale (leegstands)opgaven?

1.3 *Methodiek*

Voor het onderzoek hebben we deskresearch uitgevoerd, een aantal partijen gesproken en is een kwantitatieve analyse gemaakt op basis van data. Onze adviseurs hebben alle locaties bezocht om de kwalitatieve analyse beter te kunnen maken.

Veel onzekerheden op de kantorenmarkt
Omdat we nu te maken hebben met beperkende maatregelen, is het deels nog onzeker hoe het kantoorgebruik en de kantorenmarkt er straks uit zien. Het blijft deels koffiedik kijken, het is immers lastig te voorspellen hoe de crisis zal aflopen en hoe de consumenten, bedrijven en investeerders daarop reageren. We proberen een goede inschatting te maken van de mate van onzekerheid per effect op basis van diverse bronnen. Specifieke onzekerheden of kanttekeningen bij de analyse en conclusies, geven we aan waar dat nodig is.

De effecten die in dit rapport aan bod komen zijn dus indicatief en op basis van de verwachtingen en stand van zaken op deze punten van mei 2021.

1.4 *Leeswijzer*

Het rapport is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. We gaan in hoofdstuk 2 in op de meer algemene corona-effecten die uit literatuur en gesprekken komen. Het gaat om:

- Kwantitatieve effecten, waarin we waar mogelijk onderscheid maken in:
  - Kwantitatief effect als gevolg van een eventuele economische crisis
  - Kwantitatief effect als gevolg van het veranderde kantoorgebruik, met waar mogelijk aandacht voor verschillen per sector
- Kwalitatieve effecten als gevolg van het veranderde kantoorgebruik

In de hoofdstukken 3 en 4 relateren we deze effecten aan de Amstelveense (h3) en Haarlemmermeerse kantorenmarkt (h4). In hoofdstuk 5 komen de conclusies en aanbevelingen aan bod. In de bijlage zijn een respondentenlijst opgenomen en een uitgebreide weergave van het deskresearch.

2 Verwachte ontwikkelingen kantorenmarkt

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de overkoepelende effecten van de coronacrisis op het kantoorgebruik en de kantorenmarkt. We hebben aandacht voor de kwantitatieve aspecten en de kwalitatieve aspecten. In de bijlage is een uitgebreide weergave van dit hoofdstuk opgenomen.

Op moment van schrijven gelden in Nederland maar ook in de landen om ons heen nog volop beperkende maatregelen om het virus in te dammen, waarbij zoveel mogelijk thuiswerken het meeste effect heeft op het kantoorgebruik. Deze maatregelen zijn tijdelijk. Het is belangrijk onderscheid te maken tussen de *directe* effecten van de beperkende maatregelen en *indirecte effecten*. Het gaat dan om structurele effecten ná de beperkende maatregelen (langetermijneffecten). Die zijn naar verwachting het meest van invloed op de kantorenmarkt. Daarbij zien we de recente toename van het thuiswerken door de beperkende maatregelen als direct effect; en de verschuiving van het primaire hoofddoel van het kantoor naar een plek om te ontmoeten als indirect effect.

2.1 *Kwantitatieve effecten*

2.1.1 *Economische effecten*

Nederlandse economie tijdens de coronapandemie
In het eurogebied zijn door de coronacrisis vooral de consumptieve sector en de internationale handel in diensten relatief sterk getroffen. De industrie is juist in mindere mate geraakt. De grootste klap van de coronapandemie in Nederland kwam in het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de coronapandemie in Nederland serieuze vormen begon aan te nemen. Toen daalde het bruto binnenlands product (bbp) nationaal met 8,4% ten opzichte van het kwartaal ervoor. Het vierde kwartaal van 2020 was in dat opzicht een stuk minder negatief. Er was een daling van 0,1% zichtbaar ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

De werkloosheid was tot nu toe op z'n hoogst gedurende corona-pandemie in augustus 2020 (4,6%). Gemiddeld was de werkloosheid in 2020 slechts 0,4 procentpunt hoger dan in 2019, een geringe stijging met name als gevolg van de omvangrijke steunmaatregelen. Wel is een daling van het aantal gewerkte uren per werkende zichtbaar. Vooral jongeren en werknemers met een flexibel arbeidscontract zijn geraakt door de coronarecessie. Dit komt door hun zwakkere arbeidsmarktpositie en doordat de recessie vooral de productie in de dienstensector heeft doen dalen.

In de meest recente raming van het CPB (CPB, 31 maart 2021) schetst het planbureau drie scenario's voor de toekomst: basisraming, een pessimistisch en optimistisch scenario. De verwachting voor het basisscenario is een groei in 2021 van ruim 2% en in 2022 van 3,5%. De werkloosheid stijgt tot 5% om daarna in de loop van volgend jaar af te nemen tot 4,5%. Waar in 2020 op een aantal momenten een zware economische crisis de verwachting was, is dat in deze raming voorzichtig bijgesteld. Anderzijds worden steunmaatregelen, waar verschillende bedrijven nu nog van afhankelijk zijn, op termijn onvermijdelijk losgelaten.

Corona-effecten op de regionale economie
In het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de economie het hardst werd getroffen, werd duidelijk dat de provincie Noord-Holland het sterkste 'corona-effect' kende op de toegevoegde waarde. In de regio Groot Amsterdam werd 31% van de banen direct of indirect geraakt

(landelijk lag dit percentage op 24%). Volgens het CBS was de economische krimp in Amstelveen 8-10% en in Haarlemmermeer 27-29% in dat tweede kwartaal. De grote toeristische sector in Groot Amsterdam, het internationale bedrijfsleven en de internationale dienstverleners en werkgelegenheid in luchtvaartgerelateerde sectoren, hebben daarin een groot aandeel.

Waar het corona-effect op de Nederlandse economie over heel 2020 bezien uiteindelijk meeviel, veranderde dat beeld niet voor Groot Amsterdam. Het bruto regionaal product (brp) daalde van alle coropregio's hier het sterkst, met -8,4%[1]. Het nationale bbp daalde met 3,8% in 2020. In het vierde kwartaal kromp de economie in de gemeente Haarlemmermeer[2] met 18% ten opzichte van het jaar daarvoor. Haarlemmermeer was daarmee de zwaarst getroffen gemeente, gevolgd door Amsterdam (7%). De belangrijkste oorzaak van de grote economische neergang is het hoge aantal luchtvaartgerelateerde banen. Naar schatting zijn in Haarlemmermeer zo'n 69.000 banen direct gerelateerd aan Schiphol. In Haarlemmermeer is het aantal faillissementen in 2020 wel gedaald ten opzichte van 2019, waarschijnlijk als direct gevolg van de steunpakketten. Verder is door de coronacrisis de instroom in de WW flink toegenomen[3].

2.1.2 *Kwantitatieve effecten kantorenmarkt*

De economische effecten van de corona-pandemie werken door op de kantorenmarkt, die is immers voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal banen. De stijgende behoefte aan kantoren in de MRA zal, in elk geval tijdelijk, afnemen of stabiliseren.

Verschillende signalen: behoefte kantoorruimte neemt ook post-corona af
Vóór de coronacrisis was er een wereldwijde concentratietendens waarneembaar van inwoners en economie, waarin de MRA het erg goed deed. Hoewel de technische mogelijkheden voor werken op afstand reeds lang beschikbaar waren, bleef thuiswerken beperkt en verder-van-het-werk-wonen een niche. Door de lockdowns heeft een groot deel van de kantoorwerkers uitgebreid kennisgemaakt met online werken, waardoor het mogelijk is dat ook post-corona het kantoorgebruik structureel minder wordt. Met name grotere kantoorgebruikers hebben al laten weten[4] dat ze kijken naar hun toekomstig kantorengebruik, al geldt ook hierbij dat dit nog geen werkelijkheid is. Ook onderzoek van het CPB[5] laat zien dat ook na de crisis in sommige sectoren – vooral dienstverlenend – een flink aandeel thuiswerken wordt verwacht. Uit enquête-onderzoek blijkt dat veel Nederlanders verwachten dat ook als de COVID-maatregelen niet meer van kracht zijn, er vooral binnen 'kantoorsectoren' meer werk vanuit huis gedaan gaat worden. De meest recente enquête uitgevoerd in zes Europese landen in opdracht van de Rabobank laat dat ook zien: veel werknemers prefereren om twee tot drie dagen per week thuis te werken[6]. De Rabobank schat in dat, rekening houdend met de mensen die door de aard van hun werk hun werkzaamheden niet op afstand uit kunnen voeren, de gemiddelde Nederlandse kantoormedewerker straks een kleine twee dagen per week vanaf huis wil werken. Typische kantoorsectoren zoals de financiële sector en IT werken vaker vanuit huis dan in het onderwijs en in de industrie.

Er zijn hier wel kanttekeningen bij te plaatsen: wat mensen of bedrijven (nu) zeggen dat ze zullen doen, kan flink afwijken van het feitelijk gedrag (*stated and revealed preference*). En als bijvoorbeeld het effect beperkt

[1] CBS, 2021
[2] Coronamonitor provincie Noord-Holland, 2 april 2021
[3] Coronamonitor gemeente Haarlemmermeer, update maart 2021
[4] https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen.html
[5] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf
[6] https://www.rabobank.nl/kennis/s011138718-anders-werken-en-lunchen-na-corona

blijft tot meer mensen die vrijdag thuis werken, dan is per saldo het effect op het kantoorgebruik beperkt, omdat de kantoren zijn ingericht op de pieken op de dins- en donderdagen. Tot slot zagen we al dat het aandeel thuiswerken meetbaar afnam in de zomerperiode van 2020 (o.b.v. verkeersbewegingen en reizigerstellingen). Een indicatie dat er ook waarde aan werken op kantoor wordt gehecht. Daarnaast is onder andere de enquête van de Rabobank gebaseerd op voorkeuren van werk*nemers*. Hierin zijn de verwachtingen en voornemens van werk*gevers* niet meegenomen.

Kwantitatief effect: daling van de totale ruimtebehoefte?
Grote vastgoedpartijen of onderzoeksbureaus wagen zich in deze fase nog niet aan kwantitatieve voorspellingen voor de kantorenmarkt op de lange termijn. Op de korte termijn verwachten C&W[7], JLL[8] en Rabobank[9] wel dat (tijdelijk?) een einde komt aan de krappe aanbodsituatie van vóór de coronacrisis, vanwege de uitgestelde huisvestingsbeslissingen tijdens de coronapandemie. Toch is de verwachting van de genoemde partijen dat de vraag na beëindiging van de lockdown in 2021 snel terugkeert. Dat is onder andere gebaseerd op de effecten tijdens versoepelingen in de zomer / vroege herfst van 2020 in en rond Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Een 'uniform' kwantitatief effect wordt dus nog nauwelijks gesignaleerd. Eén van de weinige kwantitatieve inschattingen komt van BouwInvest in een interview met Vastgoedmarkt[10]. Met uiteraard veel kanttekeningen omgeven is de inschatting van BouwInvest dat het gaat om 10 tot 15% minder kantoorgebruik. Gecorrigeerd voor piekmomenten gaat het om 3 tot 7% daling van de kantoorbehoefte landelijk. De makelaars en ontwikkelaar die we in het kader van dit onderzoek spraken, vonden dit zowel op landelijk niveau als voor Haarlemmermeer en Amstelveen een reële inschatting.

De onzekerheid rond dit kwantitatieve effect leidt in elk geval tot een zekere tijdelijke onvoorspelbaarheid rond de ontwikkeling van vraag en aanbod en daarmee van de opname.

Daarnaast is een constatering dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, waar een lagere vraag is naar kantoorvloeroppervlak. Grotere gebruikers stoten gemakkelijker panden of delen van panden af, dan kleinere gebruikers.[11]

Op de middellange en langere termijn zal de kwantitatieve vraag afhangen van de uiteindelijke economische schade (de kantorenmarkt reageert laat op economische krimp of groei) en of de kwalitatieve behoeften de – in eerste instantie – kwantitatieve daling compenseren. Op deze kwalitatieve effecten gaan we in de volgende paragraaf verder in.

2.2 *Kwalitatieve effecten kantorenmarkt*

De effecten van de coronacrisis hebben niet alleen invloed op het benodigde kantooroppervlak, maar ook op hoe en door wie dit gebruikt wordt. Er is een aantal verwachtingen over de kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt te onderscheiden.

Type kantoorgebruik
Voor een deel van de bedrijven en werknemers, zal de functie van het kantoor veranderen. Het primaire hoofddoel van het kantoor zal meer

[7] C&W (2020) Outlook 2021 Offices
[8] JLL (2020): Office Outlook Q4 2020 en 'Kantoren verloren: Covid-19; een structureel of cyclisch effect'?
[9] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken

[10] Vastgoedmarkt, 12 oktober 2020:'Kantoorvraag 3 tot 4 miljoen m2 lager door thuiswerken'
[11] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

gaan verschuiven naar een plek om te ontmoeten, in tegenstelling tot primair een plek om te werken. Daarbij zal de behoefte aan ontmoetingsruimten toenemen, en de behoefte aan kantoorwerkplekken (bureauwerkplekken) afnemen.[12] Uit een recente enquête van de Rabobank[13] komt ook duidelijk naar voren dat de tijd die werknemers besteden op kantoor anders ingevuld gaat worden, waarin het ontmoeten en inspireren centraal staat. CBRE[14] verwacht dat een hybride vorm tussen thuiswerken en op kantoor werken waarschijnlijk voor velen de meest ideale vorm van werken gaat worden. Cushman & Wakefield[15] voegen hier nog aan toe dat vanwege de ontmoetingsfunctie "de kwaliteit van de gehuurde vierkante meters hoger zal moeten zijn dan voorheen''.[16] Concreet kan dit ertoe leiden dat een deel van de huidige kantoren anders wordt ingericht. Mogelijk is een deel van de panden, door bestaande indeling, verouderde uitstraling, inefficiënte (kleine) verdiepingsvloeren of hoge verbouwkosten, niet geschikt hiervoor.

Per doelgroep

Hoe het kantoor in de toekomst gebruikt wordt zal per doelgroep verschillen.

- Ten eerste verschilt het *per sector* hoeveel mogelijkheden er zijn om het werk thuis uit te voeren.[17] Volgens Vastgoedmarkt[18] zullen bijvoorbeeld de financiële sector en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector dan weer wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Dit zal dan ook meer gaan neigen naar de "belevingsplek". Innovatieve bedrijven, met een grote groeiambitie en behoefte aan kenniswerkers in sectoren waar de arbeidsmarkt krap is, kijken daarnaast anders naar hun kantoor dan veel andere bedrijven. Kantoren zijn voor hen veel meer een uithangbord voor jong talent en moet daarmee iets 'extra's' bieden. Voor internationale bedrijven spelen verschillende factoren mee. Enerzijds betekenen werken en vergaderen op afstand voor die bedrijven een grotere besparing ten opzichte van fysiek vergaderen en worden van hogerhand genomen met wellicht weinig oog voor de lokale economie en kantorenmarkt. Anderzijds moeten internationale bedrijven niet verward worden met innovatieve, sterk groeiende bedrijven. Een deel van de bedrijven zijn groot en bureaucratisch waardoor besluiten lang kunnen duren, of hebben hun oorsprong in meer hiërarchische, traditionele landen en daarmee een conservatievere insteek als het gaat om nieuwe werkvormen.
- De *bedrijfsgrootte* zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. In Amsterdam is momenteel te zien dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, we zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan, het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan kantoorruimte is..[19] Gesprekspartners geven ook aan dat veel MKB-bedrijven gedurende de pandemie op de normale voet hebben doorgewerkt en dat daarmee ook voor hen op de korte termijn weinig zal veranderen aan de hoeveelheid of aard van de kantoren waar zij behoefte aan hebben. Deze bedrijven maken een groot deel uit van de Nederlandse economie en hebben dus een dempend effect op de trends bij b.v. het grootbedrijf.
- *Bedrijfscultuur* speelt daarbij in veel gevallen een rol. Mogelijk zijn er (internationale) bedrijven die voor een groot deel van de meetings ook voor corona al gebruik maakte van digitaal vergaderen, waar dit

[12] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[13] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken
[14] CBRE (2020): Hybride werken: kansen risico's en het belang van balans
[15] C&W (2020): Outlook 2021 Offices
[16] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[17] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf
[18] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu
[19] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

doorgezet wordt. Zo heeft ING al bekend gemaakt flink te schrappen in het budget voor zakelijke reizen[20]. Anderzijds zijn er wellicht bedrijven die door thuiswerken hun bedrijfscultuur bedreigd zien worden of die er, mede door de versterkte effecten in de coronacrisis, achter komen dat thuiswerken (definitief) niet in de bedrijfscultuur past.

- *Typen werknemers*: veel werknemers zien vrijheid en flexibiliteit in werkplekkeuze als voorwaarde voor goed werkgeverschap. Maar dat wil niet zeggen dat alle werknemers zoveel mogelijk thuis willen werken. Onze gesprekspartners zien dat met name jonge en middengeneraties meer waarde hechten aan kantoor dan een deel van de oudere generatie, omdat ze thuis minder vaak een goede werkplek hebben, nog op zoek zijn naar coaching en begeleiding, of juist rust zoeken omdat ze een jong gezin hebben. Dat betekent ook dat voor hen júist rustige werkplekken ook van belang zijn en niet alleen ontmoeting. Voor de gemiddelde 50+er zijn die zaken minder van belang, en is thuiswerken vaker een goed of beter alternatief voor het kantoor.[21]

Bereikbaarheid

De verwachting van Dynamis is dat het aantal woon-werkverplaatsingen na corona met circa 9% zal afnemen, waarbij deze percentages nog hoger liggen voor OV-reizigers.[22] Onderzoek van de NS en de TU Delft laat ook zien dat OV-forenzen positiever staan tegenover thuiswerken dan autoforenzen.[23] Hoe groot het verschil in post-corona effect zal zijn, valt nog te bezien. Voor te stellen is dat bij de huidige verwachting van OV-reizigers het (huidige) besmettingsgevaar in het OV t.o.v. de auto een rol speelt. Bereikbaarheid wordt daarmee een nog belangrijkere vestigingsfactor. De door verschillende onderzoekers gesignaleerde trend van het 'verder weg wonen' (thuiswerken kan immers overal) kan op de vestigingsfactor bereikbaarheid ook een (beperkt) versterkend effect hebben.[24] Volgens Dynamis blijft hoogwaardige nieuwbouw van kantoren op goed ontsloten locaties noodzakelijk, mede om in de vraag naar kwaliteit te voorzien.[25] Ook uit de beleggingsmarkt komen dergelijke signalen: in de onzekere corona-tijden hebben volgens Vastgoedmarkt beleggers nagenoeg alleen interesse in kantoorlocaties op de allerbeste plekken, zoals stationslocaties. Op overige locaties staat de markt (tijdelijk) vrijwel stil.[26]

Er zullen overigens altijd partijen zijn die (ook) op een goed per auto bereikbare locatie willen zitten. Maar gezien ook de kosten die parkeren met zich meebrengt (enkele duizenden euro's per jaar per parkeerplek)), ligt de focus op OV-locaties. Ook Studio Bereikbaar verwacht geen blijvende teruggang van het OV-gebruik, waarmee geconcludeerd kan worden dat de coronapandemie op structurele basis waarschijnlijk weinig verandert aan de reisvoorkeuren.

Gemengde / multifunctionele gebieden

In lijn met de veranderende functie van het kantoor en de nieuwe 'concurrentie' van het thuiswerken, zal het werken op kantoor meer extra's moeten gaan bieden. Naast kwaliteit van het pand en bereikbaarheid speelt in de toekomst naar verwachting ook menging op en multifunctionaliteit van de locatie een grotere rol. Dit verhoogt de meerwaarde om naar kantoor te gaan doordat activiteiten gecombineerd

[20] NRC, 28 december 2020, interview Steven van Rijswijk, Topman ING
[21] https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/workforce-bepaalt-toekomst-en-waarde-van-het-kantoor
[22] Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2021): Thuiswerken tijdens en na de coronacrisis
[23] https://www.ovpro.nl/trein/2020/12/18/onderzoek-ns-en-tu-delft-forens-zal-vaker-wegblijven-dan-andere-reizigers/
[24] https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdammers-verruilen-de-stad-voor-de-rust-op-het-platteland-thuiswerken-kan-toch-overal~bd9203bf/; https://www.ad.nl/wonen/thuiswerker-wil-groter-huis-en-trekt-naar-platteland-br~a92f4923/
[25] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[26] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu

kunnen worden (kinderopvang, sportscholen) en de ontmoetingsfunctie van kantoren versterkt wordt (horeca voor zakelijke of privé-afspraken).[27]

Kwaliteit van kantoorpanden
Meerdere partijen en onderzoeken geven aan dat de kwaliteit van panden de laatste jaren steeds belangrijker is geworden en deze trend verder zal doorzetten op de post-corona kantorenmarkt. Gebruikers hechten straks nog meer waarde aan kwalitatief goede ruimtes (goede akoestiek, hoogwaardige uitstraling, prettig binnenklimaat en voldoende luchtverversing), flexibiliteit (grote, vrij indeelbare vloeren) en een inspirerende ruimte. In het licht van het Klimaatakkoord is het bovendien belangrijk om ook vanuit de kantorenmarkt een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave.

Flexibele huurcontracten
Bedrijven willen steeds vaker een flexibel contract in plaats van een overeenkomst voor vijf jaar of langer. Niemand weet immers wat de toekomst gaat brengen. De coronapandemie heeft geleerd dat de behoefte aan kantoren snel kan veranderen en ondernemers willen hun handen vrij hebben om daar op in te kunnen spelen. De vastgoedmarkt voor kantoorpanden zal hierop in moeten spelen om te kunnen overleven. Er zijn nog geen concrete signalen dat hier op dit moment al verandering in is gekomen.

2.3 *Korte en langere termijn*

Het is belangrijk in de effecten ook te kijken naar de timing: is er nu al iets te zeggen over welke effecten op de korte en lange termijn spelen?

Het belangrijkste daarbij heeft te maken met uitgestelde huisvestingsbeslissingen vanwege onzekerheid rond de pandemie, beperkende maatregelen en economie.

De verwachting over de timing van de effecten is samen te vatten in een aantal punten:

- De dynamiek neemt toe op de korte termijn. Er zijn veel partijen die hun huisvestingsbeslissingen hebben uitgesteld. Verwachting is dat een groot deel daarvan de komende 3 tot 6 maanden 'los' komt. De dynamiek kan dan dus erg hoog zijn, omdat een 'normaal' jaar moet worden ingehaald.
- De verwachting is niet dat de genoemde kwalitatieve effecten in die huisvestingskeuzes zichtbaar zijn. Een makelaar geeft bijvoorbeeld aan dat de huisvestingsvragen die op moment van schrijven worden opgepakt, worden gedaan op basis van hoogstens licht aangepaste pre-corona programma's van eisen.
- Op de korte termijn gaat een aantal partijen die de coronacrisis economisch niet goed is doorgekomen, op kosten besparen. Dat leidt tot een toename van het aanbod, waarvan een deel in onderhuur.
- De ook voor de coronapandemie zichtbare trend waarbij het aantal vierkante meters kantoorgebruik per baan daalt, wordt op de lange termijn gecontinueerd.[28] De 3 tot 7% daling van de ruimtebehoefte komt daar nog bovenop, en zorgt dus voor een snellere daling. De inschatting is dat het merendeel van deze extra daling tussen nu en vijf jaar plaatsvindt.

[27] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[28] Bij een gunstig economisch tij of in specifieke gevallen kan dat natuurlijk gecompenseerd worden doordat het aantal kantoorbanen door snelle groei van bedrijven of door automatisering en digitalisering toeneemt. In Plabeka-verband wordt per sector reeds al rekening gehouden met de sterke groei van een aantal sectoren (en daarmee de ruimtebehoefte vanuit deze sectoren

2.4 *Conclusies*

Op basis van het bovenstaande formuleren we enkele conclusies over het corona-effect op de kantorenmarkt:

- Het valt nog te bezien of er uiteindelijk duidelijke kwantitatieve effecten gaan zijn op de kantorenmarkt, in de vorm van een duidelijke toe- of afname van de totale behoefte aan kantooroppervlak. De meeste onderzoeken verwachten geen duidelijke trendbreuk, maar een korte periode van onzekerheid en vervolgens een continuering van de langjarige ontwikkeling op de kantorenmarkt, namelijk van een afname van de behoefte aan kantoren. Twee belangrijke onzekerheden / ontwikkelingen die hierin meespelen zijn:
  - Of we daadwerkelijk afstreven op een economische recessie of crisis;
  - In hoeverre werknemers willen en kunnen thuiswerken en in hoeverre werkgevers dat faciliteren of stimuleren.
- Het meestgenoemde kwalitatieve effect op de kantorenmarkt is een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van:
  - de inrichting en indeling van het kantoorpand: minder bureauwerkplekken, meer ontmoetingsruimten, mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting;
  - de omgeving van het kantoor: de trend waarbij er meer behoefte is aan een menging van functies in kantooromgevingen, wordt versterkt;
  - de locatie van het kantoor: de trend van goed bereikbare plekken wordt versterkt.
- De verwachte effecten zijn voor het grootste deel niet nieuw, maar een versterking van langjarige trends. Het kan er wel voor zorgen dat de tweedeling tussen goede en minder goede locaties groter wordt en wordt versneld.

3 Uitwerking kantorenmarkt Amstelveen

In dit hoofdstuk zetten we de op dit moment verwachte corona-effecten op de kantorenmarkt als geheel, af tegen de Amstelveense kantorenmarkt en kantoorlocaties. We kijken daarbij naar de kwantiteit en kwaliteit. In paragraaf 3.3 is een overzichtstabel weergegeven, met indicatieve effecten per locatie op basis van deze inschattingen.

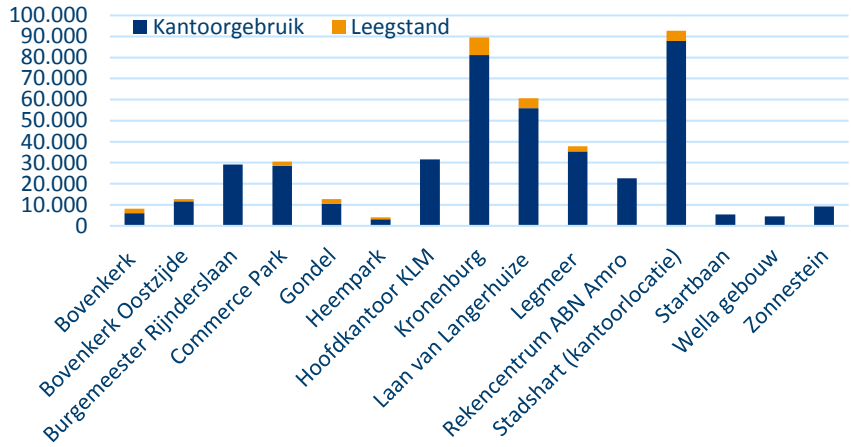
3.1 *Kwantitatieve analyse corona-effect per locatie*

In hoofdstuk twee zijn trends en ontwikkelingen beschreven die de kwantitatieve ruimtevraag naar kantoorruimte kunnen beïnvloeden. In deze analyse confronteren wij deze trends en ontwikkelingen met kwantitatieve gegevens over de kantorenmarkt en werkgelegenheid van Amstelveen. We kijken daarvoor naar het huidige kantoorgebruik en de leegstand om vervolgens te kijken naar enkele factoren die een indicatie kunnen geven van het corona-effect op kantoorlocaties[29], het percentage werkgelegenheid in de IT en financiële- en zakelijke diensten, en karaktereigenschappen van de kantoorpanden zoals het gemiddeld bouwjaar, de gemiddelde grootte van de panden.

Er stond in januari 2021 in totaal ca. 28.990 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan kantoorruimte leeg in Amstelveen. Afgezet tegen de totale kantorenvoorraad is dat zo'n ca. 6% van de voorraad leeg. Dat is betrekkelijk weinig en zit onder het niveau van frictieleegstand (8%).

Kantoorlocaties met de grootste volumes kantorenleegstand zijn Kronenburg, Stadshart en Laan van Langerhuize (figuur 1).

Figuur 1: Kantorenvoorraad (kantoorgebruik + leegstand) bvo in m², per locatie (Kantorenmonitor B.V., januari 2020)



Daling totale kantoorgebruik
De inschatting van Bouwinvest is dat wanneer de beperkingen in verband met corona voorbij zijn, mensen meer thuis zullen werken, waardoor het kantoorgebruik met 10 tot 15 % minder zal gaan worden. Gecorrigeerd voor piekmomenten en rekening houdend met flexplekken (die minder ruimte vragen) verwacht Bouwinvest een daling van 3 tot 7 % in de vraag naar kantoorruimte (zie ook paragraaf 2.1.2).

Om een beeld te geven van wat een afname van 3 tot 7 % van het kantoorgebruik voor de leegstand in Amstelveen betekent, hebben we dit inzichtelijk gemaakt in tabel 1. Veel is nog onzeker, de afname van 3 en 7

[29] Deze analyse bevat een uitwerking van de verschillende kantoorlocaties in Amstelveen. Het bruto vloeroppervlak kantoor in de gemengde werkmilieus (Landelijk gebied Amstelveen, Stadshart en Woonwijken Amstelveen) is hierin niet meegenomen. De kantorenvoorraad in deze rapportage wijkt dus af van het totaal in de Plabeka monitor.

% van het kantoorgebruik zijn te zien als 'uitersten' of bandbreedten waarbinnen het feitelijke gebruik naar verwachting zal zijn. Het kantoorgebruik zal daarmee vermoedelijk afnemen met een vloeroppervlak tussen de 12700 m² en 29.600 m². Het leidt tot een toename van de leegstand in het '7%-scenario' tot 13%. Uiteraard gaat het hier om een theoretische exercitie: in de praktijk zal niet elke kantoorgebruiker 7% van de ruimte inleveren maar komt er ruimte in verhuurbare eenheden op de markt. Daarnaast is de vraag op welke termijn de daling gaat plaatsvinden. Gezien de nog vaak gebruikelijke '5+5'-verhuurcontracten op de kantorenmarkt waarbij een vijfjarig huurcontract automatisch wordt verlengd met nog eens vijf jaar, kunnen we er in dit scenario van uit gaan dat als gevolg van de pandemie, ergens tussen 2021 en 2027 de grootste daling optreedt (zie ook de beschouwing hierover in paragraaf 2.2).

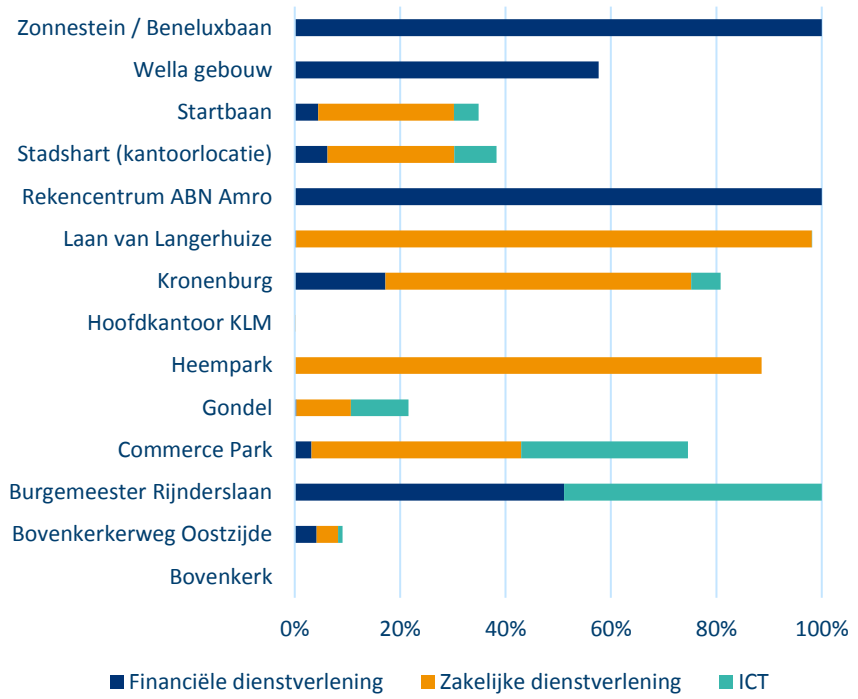
Tabel 1: Geprognosticeerde verandering van het kantoorgebruik in m² bvo in de komende 5 jaar (Kantorenmonitor B.V., 2020, bewerking Bureau BUITEN)

	Actueel kantoorgebruik		**Indien afname gebruik van 3%**		**Indien afname gebruik van 7%**	
	Gebruik	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*
Absoluut	**422.498**	**28.988**	**409.823**	**41.663**	**392.923**	**58.563**
Procentueel		*6,4%*		*9,2%*		*13%*

Verschillende effecten per sector

Het gebruik van het kantoor zal in de toekomst ook verschillen per sector. Volgens Vastgoedmarkt zullen bijvoorbeeld de financiële dienstverlening en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Commerce Park en de Burgemeester Rijnderslaan zijn vanuit deze optiek met een groot sectoraandeel in de ICT het minst gevoelig voor het corona-effect, terwijl de Laan van Langerhuize, het Heempark, Zonnestein, Wella gebouw en Rekencentrum ABN Amro juist gevoelig zijn voor het corona-effect vanuit deze optiek (figuur 2).

Figuur 2: Sectoraandeel van het aantal banen in de financiële- en zakelijke dienstverlening en de ICT, per locatie (o.b.v. Plabeka, 2018)



Bouwjaar en omvang panden

De verwachting is dat het aantal mensen dat thuiswerkt structureel zal groeien. Dit kan leiden tot een aangepaste vraag in het gebruik van kantoorruimten: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van de inrichting en indeling, maar mogelijk ook om meer aandacht voor de uitstraling van het kantoorpand. Uit tabel 2 blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de kantoorpanden in Amstelveen relatief hoog ligt. De vraag is daarom of deze 'oude' kantoren flexibel genoeg zijn om te kunnen voldoen aan deze veranderde vraag. Het Rekencentrum ABN

Amro is bijvoorbeeld gebouwd in 1975 en ook het gemiddelde bouwjaar van de kantoorpanden op Kronenburg (waar nu al relatief veel leegstand is) is 1985.

Tabel 2: Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte van de kantoorpanden, per locatie (BAG, 2021 en Kantorenmonitor B.V., 2020)

Naam	Gemiddeld bouwjaar van een object	Gemiddelde grootte van een object (m²)	Aantal objecten
Stadshart	1987	7.130	13
Bovenkerk	1989	4.094	2
Bovenkerk Oostzijde	1989	4.233	3
Kronenburg	1985	7.461	12
Startbaan	1982	2.703	2
Commerce Park	2007	7.622	4
Laan van Langerhuize	2010	60.700	1
Rekencentrum ABN Amro	1975	22.621	1
Gondel	1990	12.748	1
Heempark	1996	2.021	2
Hoofdkantoor KLM	1979	15.805	2
Wella gebouw	1990	2.281	2
Zonnestein	1974	9.264	1
Legmeer	1989	4.731	8
Burgemeester Rijnderslaan	1994	14.541	2

Bedrijfsgrootte

De bedrijfsgrootte zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. Volgens een studie van Dynamis heeft het effect van thuiswerken meer impact op grotere kantoorgebruikers, we zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan, het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan kantoorruimte is. Tegelijkertijd drukt een groot modern kantoorpand van een groot bedrijf relatief meer op de begroting dan een kleinschalig kantoorpand van een klein bedrijf. Het loont daardoor eerder (dan bij het MKB) om kantoorruimte te schrappen. Uit tabel 3 kunnen we afleiden dat met name op de kantoorlocaties Laan van Langerhuize, Rekencentrum ABN Amro en Hoofdkantoor KLM grote bedrijven zijn gevestigd, deze kantoorlocaties kunnen daarmee vanuit deze optiek gevoeliger zijn voor de effecten van corona. We zien in tabel 2 dat het op deze kantoorlocaties gaat om grote volumes kantooroppervlak, waar vaak maar één of twee gebruikers zijn gevestigd.

Tabel 3: bedrijfsgrootte in aantal banen (o.b.v. Plabeka, 2018)

	Eenmans-zaak	Micro-bedrijf	Klein-bedrijf	Middelgroot bedrijf	Groot-bedrijf
Bovenkerk	1%	5%	94%	0%	0%
Bovenkerk Oostzijde	1%	7%	28%	64%	0%
Burgemeester Rijnderslaan	0%	0%	0%	2%	98%
Commerce Park	0%	1%	17%	36%	46%
Gondel	4%	23%	15%	58%	0%
Heempark	0%	1%	25%	74%	0%
Hoofdkantoor KLM	0%	0%	0%	0%	100%
Kronenburg	6%	16%	18%	39%	20%
Laan van Langerhuize	2%	1%	1%	2%	95%
Rekencentrum ABN Amro	0%	0%	0%	100%	0%
Stadshart	1%	6%	20%	15%	57%
Startbaan	2%	9%	9%	3%	77%
Wella gebouw	0%	0%	0%	100%	0%
Zonnestein / Beneluxbaan	0%	0%	0%	100%	0%

3.2 *Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie*

Een groot deel van het 'corona-effect' dat verwacht wordt op de kantorenmarkt is kwalitatief van aard. We gaan per locatie op deze effecten in.

Stadshart (kantoorlocatie)
Het stadshart is een gemengde centrumlocatie met zo'n 92.000 m^2 kantoren, gelegen rond het winkelcentrum Stadshart Amstelveen. De kantoren zijn over het algemeen redelijk op leeftijd (1987). Er is een aantal grote internationale bedrijven gevestigd, zoals British American Tabacco, Yakult, HP en Nestlé. Het aandeel bedrijven in de zakelijke dienstverlening is redelijk laag. Opvallend zijn twee overheidsinstanties: de Belastingdienst en Sociale Verzekeringsbank. De autobereikbaarheid is goed en de OV-bereikbaarheid redelijk. De kantoorpanden zijn vrij omvangrijk (gemiddeld 7.100 m^2) en zijn een mix van solitaire panden en gedeelde concepten, zoals Regus.

Met de goede autobereikbaarheid (en aardige OV-bereikbaarheid) en mix van functies, voldoet de locatie op een aantal aspecten aan de eisen voor de post-corona kantorenmarkt. Echter, de aanwezigheid van veel internationale bedrijven maakt het risico op toenemende leegstand wel groter.

Bovenkerk en Bovenkerk Oostzijde
Deze kantoorlocatie ligt tussen een woonwijk aan de oostzijde en een drukke verkeersader (Bovenkerkerweg) en bedrijventerrein (Legmeer/Bovenkerk) aan de westzijde. Met ca 30.000 m^2 en ca 5 panden is dit een kleine kantoorlocatie. De locatie is groen en ruim opgezet en ligt op loopafstand van metrostation Poortwachter. Ook de autobereikbaarheid is redelijk (5-10 minuten van de A9). De gevestigde bedrijven zijn met name regionaal of landelijk actief (Vluchtelingenwerk, Technische unie). Door de geringe menging, de gedateerde panden en niet uitzonderlijk goede bereikbaarheid heeft de locatie ook geen bijzonder goede kaarten voor de post-corona kantorenmarkt ten opzichte van andere locaties. De transformatie die wordt ingezet voor het nabijgelegen Legmeer, als woon-werkgebied, kan ervoor zorgen dat de menging, kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied toeneemt. De verbinding van Bovenkerk met dit gebied moet dan wel worden verbeterd, omdat de Bovenkerkerweg nu een barrière vormt voor langzaamverkeer.

Kronenburg
Een gemengde locatie met zo'n 90.000 m^2 kantoren (ca 10% leegstand), hotels, studentenhuisvesting en enkele horecavoorzieningen en kleine winkels. Grote kantoorgebruikers zijn pensionfonds PGB, Woonzorg Nederland en de Blue Sky Group (financiële dienstverlening) en een kantoor van Ricoh international (IT/elektronica).

De ambitie van de gemeente is, mede vanwege de omvangrijke leegstand (ca 16%), het gebied Kronenburg-Uilenstede te ontwikkelen tot een woon-werkgebied met nieuwe flexibele kantoorruimten en woonruimte voor studenten en (flexibele woonruimte voor) kenniswerkers, horeca en sportfaciliteiten. Het gebied wordt opnieuw ingericht met veel groen en water en sluit straks beter aan op Uilenstede. Het gebied is per OV aardig bereikbaar (metro en tram) en ligt op 5-10 autominuten van de A10 en de kantoorlocatie Zuidas. We schatten in dat vanwege het internationale karakter en de grote hoeveelheid financiële dienstverlening op deze locatie, de corona-effecten ertoe kunnen leiden dat de leegstand toeneemt. Echter, gezien de al aanwezige transformatieplannen, het gemengde karakter en groene uitstraling van het gebied heeft de locatie goede kaarten voor de post-coronakantorenmarkt. Bovendien biedt de gunstige ligging ten opzichte van de Zuidas Amsterdam, kansen. Gesprekspartners geven aan dat op de Zuidas nu dusdanig grote druk is op de markt, dat 'second best' locaties steeds vaker overwogen worden.

Het corona-effect zal enige lucht bieden op de Zuidas, maar naar verwachting blijft de druk hoog (zie kadertekst paragraaf 5.2).

Commerce Park
Deze kantoorlocatie, met ca 30.500 m^2 kantoren, is direct aan de A9 gelegen en is daardoor goed bereikbaar voor autoverkeer. De OV-bereikbaarheid is matig. Het hoofdkantoor van LG Benelux is hier gevestigd net als het Nederlandse hoofdkantoor van HP. Ook zijn er nationaal of regionaal actieve partijen gevestigd (zoals BDO en GfK). De panden zijn modern (2007) en behoorlijk omvangrijk (gemiddeld 7.600 m^2). Het is een puur functionele kantoorlocatie zonder bijzonder ogende buitenruimte en aan de westkant geen ander functies dan kantoren. Aan de oostkant van het gebied ligt een karakteristiek gebied aan de Amstel (de Oude Molen) met horeca en kleinschalige kantoren en werkruimtes. Dat maakt de functioneel ingerichte westkant van het gebied iets aantrekkelijker voor moderne kantoorgebruikers.

Vanwege de redelijk grote panden, eenzijdige bereikbaarheid en functies, functionele inrichting en internationale karakter van (een deel van) de bedrijvigheid, verwachten we dat het corona-effect op deze locatie best flink kan zijn. Echter, omdat het een klein aantal bedrijfsvestigingen betreft, is het effect sterk afhankelijk van één of enkele individuele locatiebeslissingen.

Zonnestein / Beneluxbaan
De locatie bestaat uit een vrij omvangrijke vestiging van ABN Amro van zo'n 17.300 m^2 en een aantal kleinere panden aan de Van Heuven Goedhartlaan (bij elkaar ruim 9.200 m^2), in gebruik door enkele internationale gebruikers. De locatie is goed per tram en redelijk per auto bereikbaar. De locatie is functioneel qua omgeving en kwaliteit; de panden dateren uit de jaren '70-'80. Het nabijgelegen winkelcentrum Kostverlorenhof bevat enkele horecagelegenheden maar richt zich vooral op buurtbewoners.

Het hoge aandeel internationale gebruikers maakt dat voor het deel aan de westkant van de Beneluxbaan het risico op leegstand door corona-veranderingen aanwezig is.

Voor het ABN-kantoor moet rekening gehouden worden met het feit dat ABN tal van kantoren in de omgeving bezet (Rekencentrum Amstelveen, Zuidas, Bijlmer). Gezien de verwachting dat in de financiële (en zakelijke) dienstverlening in de toekomst relatief veel thuisgewerkt wordt, kan het zijn dat ABN op termijn zijn vestigingen gaat heroverwegen en dat goed per auto en OV-bereikbare plekken daarbij de voorkeur hebben[30]. Als de locatie op termijn op de markt komt kan verhuur of verkoop van een dergelijk omvangrijk pand op een puur functionele locatie, lastig zijn.

Toekomstig woon-werkgebied Legmeer
Dit gebied is nu een bedrijventerrein met veel autobedrijven, PDV/GDV vestigingen en een aantal andere vestigingen. Beoogd wordt het gebied te ontwikkelen tot een woon-werk gebied met de focus op bedrijvigheid op kennisintensieve productie en dienstverlening (ICT, ontwerp en design, 3D-printen, moderne maakindustrie, zorg). Hier kunnen ook kantoren onderdeel van zijn. De OV- en autobereikbaarheid is momenteel vergelijkbaar met het nabijgelegen kantoorgebied Bovenkerk. Het is kwalitatief lastig in te schatten in hoeverre eventuele kantoren het goed zullen doen op de post-coronakantorenmarkt. Dit hangt af van de positionering van kantoren in het gebied, de toekomstige OV-bereikbaarheid, de uiteindelijke kwaliteit en uitstraling van het gebied, omvang van de kantoren en ontwikkelingen op 'concurrerende' locaties.

[30] Overigens vermeldt Dynamis in hun publicatie 'sprekende cijfers kantorenmarkt 2021' dat ABN op de Zuidas en in Zuidoost kantoorruimte afstoot. De vraag is of het daarbij blijft.

Solitaire kantoorlocaties

Amstelveen beschikt naast concentraties van kantoren ook over enkele locaties met één of twee kantoorpanden. Deze solitaire kantoorlocaties zijn relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van andere kantoorgebruikers en voor kantoorgebruikers aantrekkelijke voorzieningen zoals een (op de zakelijke markt georiënteerde) horeca, een sportschool en kinderopvang. De solitaire kantoren zijn bijvoorbeeld gelegen in een woongebied of langs een verkeersas.

- Startbaan: op deze locatie staat een klein aantal kantoren van in totaal zo'n 5.400 m^2, om een recent gerealiseerde woonbuurt heen. Het grootste kantoor wordt op dit moment verhuurd via leegstandsbeheerder. Aan het Christiaan Huygenshof is recent een appartementencomplex 'De Keizer' gerealiseerd, dat in de plaats is gekomen voor een kantoorpand. Twee panden zijn daarmee nog in gebruik als kantoor. Ze zijn niet bijzonder goed bereikbaar en liggen redelijk geïsoleerd ten opzichte van voorzieningen. Er zijn wel sport- en onderwijsvoorzieningen nabij. We verwachten dat, mochten (delen van) deze panden vrij komen, het vinden van een nieuwe huurder lastig zal zijn.
- Heempark: een verzamelkantoor van ca 2.100 m^2 in het park De Braak, met nabijgelegen een internationale school (geen kantoorpand). Aan de overkant van de straat is het Wellagebouw gelegen: het recent gerenoveerde kantoren 'Bella Donna' (zie foto op volgende pagina); ca 4.200 m^2 kantoren, verspreid over twee panden. De auto- en OV-bereikbaarheid is niet bijzonder, maar de kantoren zijn dan ook relatief kleinschalig. De kwaliteit van de panden en de omgeving is goed en groen, al is er weinig menging in het gebied. De bedrijvigheid varieert van regionaal georiënteerde bedrijven (marketingbureau en boekhoudkantoor) tot het Nederlands hoofkantoor van Japan Tobacco. Van de kleinere kleinschalige, regionaal actieve bedrijven verwachten we een beperkt corona-effect, maar mochten (delen van) deze panden vrij komen, dan kan het lastig zijn een nieuwe huurder te vinden, vanwege het weinig uitgesproken karakter van de locatie. Voor lokaal of regionaal actieve partijen, is de locatie het meest kansrijk.
- Hoofdkantoor KLM: een solitaire kantoorlocatie van één van de grootste werkgevers van de regio van ruim 31.000 m^2. Het kantoor is gelegen op 5 autominuten van de A9 en is niet bijzonder goed per OV bereikbaar. Het Boersepark is vlakbij en er zijn enkele voorzieningen zoals horeca en een supermarkt aanwezig. Het is een omvangrijk complex van één gebruiker. Het corona-effect van deze locatie is 1-op-1 verbonden aan de economische situatie bij KLM en de huisvestingsstrategie die daar aan vast zit. Te verwachten is dat een grote speler als KLM zijn vastgoedportefeuille (koop en huur) in zijn geheel beziet. Het toekomstperspectief van deze specifieke locatie hangt dus ook samen met andere plekken waar KLM kantoorruimte huurt / bezit, zoals Schiphol-Oost.
- Rekencentrum ABN Amro: een solitaire gelegen pand van 22.000 m^2. Het pand bestaat niet volledig uit kantoorfuncties. Het is direct aan de A9 gelegen en heeft dichtbij een bus- en metrohalte. Het is een omvangrijk complex van één gebruiker. Gezien het almaar toenemende belang van IT voor de financiële sector blijft de functie voor ABN van belang. Wel kan het zo zijn dat de grenzen van het bestaande rekencentrum op een bepaald moment bereikt worden. Opplussen elders of volledig overschakelen op een rekencentrum elders is dan de overweging die ABN zal maken. Dit zijn echter weloverwogen beslissingen die met veel investeringen gemoeid gaan, niet van de één op andere dag worden genomen en waar bovendien corona geen invloed op heeft.
- Laan van Langerhuize: dit is één van de grotere kantoorgebouwen van Nederland met ca 61.000 m^2. Het is grotendeels in gebruik door het internationale accountantskantoor KPMG maar wordt ook deels onderverhuurd. Er is een grote kans dat een deel van het pand a.g.v. de veranderingen die de coronapandemie met zich meebrengt, te huur komt. Bij een pand en organisatie van dergelijke omvang kan, ook bij een procentueel kleine afname van het aantal werkplekken, een flink

aantal vierkante meters vrij komen. Gezien het feit dat nu al een deel wordt onderverhuurd, is dat ook mogelijk (te maken) in het pand. De locatie is erg goed per auto bereikbaar en redelijk per OV. Qua omgeving en mix van functies heeft het gebied op dit moment weinig te bieden voor de moderne kantoorgebruiker, hoewel het tegenover de Laan van Langerhuize gelegen park mogelijk kansen biedt (als de barrièrewerking van de weg wordt verminderd). We schatten het risico voor een toename van de leegstand in dit gebied vrij hoog in.

- Gondel: in woonwijk, nabij Startbaan gelegen verzamelkantoor van ca 12.000 m^2. Er is een IT-bedrijf en onderwijsinstelling gevestigd. Het is niet bijzonder goed per OV en auto bereikbaar en de kwaliteit van het pand en buitenruimte is functioneel. Momenteel staat een flink deel daarvan (19%) leeg. Gezien het functionele karakter van deze locatie, kan deze locatie het lastig krijgen op de post-corona kantorenmarkt.
- De (geschakelde) kantoorpanden aan de Burgemeester Rijnderslaan worden grotendeels (38.000 m^2) getransformeerd in het luxe appartementencomplex 'Mayor' (zie foto). Daarnaast blijft er nog 12.000 m^2 kantoor over in de plint (ATOS).

3.3 *Overzichtstabel indicatieve effecten*

Naam	Segment	Dominante sectoren (#)	Bedrijfs-grootte (#)	Leeftijd panden (#)	Gemiddelde grootte omvang panden	Solitaire / verzamel panden	Grootte verdiepings-vloeren	Inter-nationaal/ nationaal/ regionaal	Menging	Uitstraling en kwaliteit openbaar gebied	OV-bereik-baarheid	Auto-bereikbaarheid
Stadshart	Centrumlocatie	+	+/-	-	+/-	+/-	+	-	++	+	+/-	++
Bovenkerk	Functionele kantoorlocatie	+/-	+	-	+	-	-	+	-	-	-	+/-
Bovenkerk Oostzijde	Functionele kantoorlocatie	+/-	+	-	+	-	-	+	-	-	-	+/-
Kronenburg[31]	Functionele kantoorlocatie	+	+/-	--	+/-	-	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-
Startbaan	Functionele kantoorlocatie	+	+	--	-	-	-	+	+/-	+/-	-	-
Commerce Park	Snelweglocatie	++	+/-	+	+/-	++	++	+	+	+/-	-	++
Laan van Langerhuize	Snelweglocatie	--	--	+	--	--	++	-	--	+/-	+/-	++
Rekencentrum ABN Amro	Snelweglocatie	--	-	--	--	--	+	+/-	--	+/-	++	++
Gondel	Solitaire kantoorlocatie	+	-	-	--	--	+/-	+	+	+/-	-	-
Heempark	Solitaire kantoorlocatie	-	++	+/-	+	-	-	+	+	++	-	-
Hoofdkantoor KLM	Solitaire kantoorlocatie	X	-	--	--	--	+	+/-	+	+	-	+
Wella gebouw	Solitaire kantoorlocatie	-	++	-	+	+/-	+/-	+	--	++	-	-
Zonnestein / Beneluxbaan	Solitaire kantoorlocatie	--	+/-	--	--	+/-	+/-	+	+	+/-	+	-
Legmeer[32]	Toekomstig gemengd woon-werk gebied	X	+	-	+	X	X	+/-	+/-	X	-	+/-
Burgemeester Rijnderslaan	Transformatielocatie	++	-	-	--	X	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-

[31] Beredeneerd vanuit de huidige situatie. Er ligt een gebiedsvisie Kronenburg om te werken aan de toekomstbestendigheid van het gebied.

[32] Beredeneerd vanuit de huidige situatie. Er ligt een ontwikkelvisie Legmeer om te werken aan de toekomstbestendigheid van het gebied.

++ = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt positief;
- - = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt negatief

4 Uitwerking kantorenmarkt Haarlemmermeer

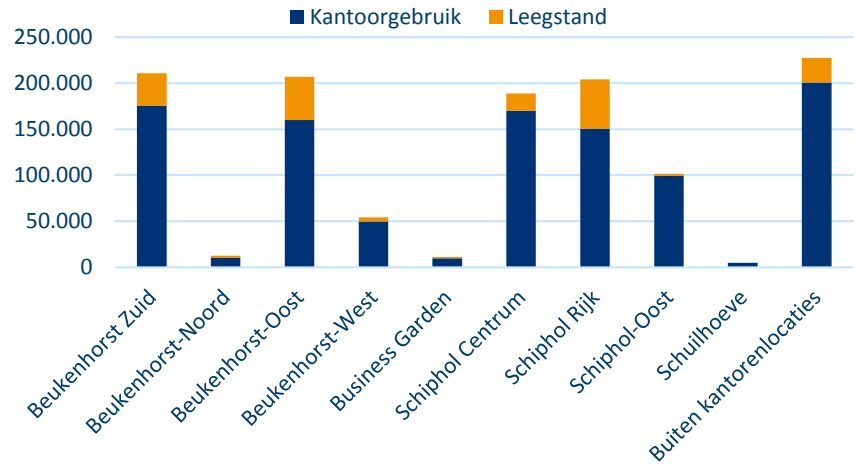
In dit hoofdstuk zetten we de op dit moment verwachte corona-effecten op de kantorenmarkt als geheel, af tegen de Haarlemmermeerse kantorenmarkt en kantoorlocaties. We kijken daarbij naar de kwantiteit en kwaliteit. In paragraaf 4.3 is een overzichtstabel weergegeven, met indicatieve effecten per locatie op basis van deze inschattingen.

4.1 *Kwantitatieve analyse corona-effect*

In hoofdstuk twee zijn trends en ontwikkelingen beschreven die de kwantitatieve ruimtevraag naar kantoorruimte kunnen beïnvloeden. In deze analyse confronteren wij deze trends en ontwikkelingen met kwantitatieve gegevens over de kantorenmarkt en werkgelegenheid van Haarlemmermeer. We kijken daarvoor naar het huidige kantoorgebruik en de leegstand om vervolgens te kijken naar enkele factoren die een indicatie kunnen geven van het corona-effect op kantoorlocaties, het percentage werkgelegenheid in de IT en financiële- en zakelijke diensten, en karaktereigenschappen van de kantoorpanden zoals het gemiddeld bouwjaar, de gemiddelde grootte van de panden.

Er stond in januari 2021 in totaal ca. 190.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan kantoorruimte leeg in de gemeente Haarlemmermeer. Afgezet tegen de totale kantorenvoorraad staat 15,4% van de voorraad leeg. In vergelijking met de MRA (12%) ligt de kantorenleegstand in Haarlemmermeer echter nog relatief hoog. Daarentegen is de leegstand in Haarlemmermeer sinds 2015 sterker gedaald (-12%) dan in de MRA (-8 %). Kantoorlocaties met de grootste volumes kantorenleegstand in de gemeente Haarlemmermeer zijn Schiphol Rijk, Beukenhorst-Oost en Beukenhorst-Zuid (figuur 3).

Figuur 3: Kantorenvoorraad (kantoorgebruik + leegstand) BVO in m², per locatie (Kantorenmonitor B.V., 2020)



Daling totale kantoorgebruik
De inschatting van BouwInvest is dat wanneer de beperkingen in verband met corona voorbij zijn, mensen meer thuis zullen werken, waardoor het kantoorgebruik met 10 tot 15 % minder zal gaan worden. Gecorrigeerd voor piekmomenten en rekening houdend met flexplekken (die minder ruimte vragen) verwacht BouwInvest een daling van 3 tot 7 % in de vraag naar kantoorruimte (zie ook paragraaf 2.1.2).

Om een beeld te geven van wat een afname van 3 tot 7 % van het kantoorgebruik voor de leegstand in Haarlemmermeer betekent, hebben we dit inzichtelijk gemaakt in tabel 5. Veel is nog onzeker, de afname van 3 tot 7 % van het kantoorgebruik zijn te zien als 'uitersten' of bandbreedten waarbinnen het feitelijke gebruik naar verwachting zal zijn.

Het kantoorgebruik zal daarmee kunnen afnemen met een vloeroppervlak tussen de 31.000 m² en de 72.000 m².

Dit leidt tot een toename van de leegstand in het '7%-scenario' tot boven de 20%. Uiteraard gaat het hier om een theoretische exercitie. In de praktijk zal niet elke kantoorgebruiker 7% van de ruimte inleveren maar komt er ruimte in verhuurbare eenheden op de markt. Daarnaast is de vraag op welke termijn de daling gaat plaatsvinden. Gezien de nog vaak gebruikelijke '5+5'-verhuurcontracten op de kantorenmarkt waarbij een vijfjarig huurcontract automatisch wordt verlengd met nog eens vijf jaar, kunnen we er in dit scenario van uit gaan dat als gevolg van de pandemie, ergens tussen 2021 en 2026 de grootste daling optreedt (zie ook de beschouwing hierover in paragraaf 2.2).

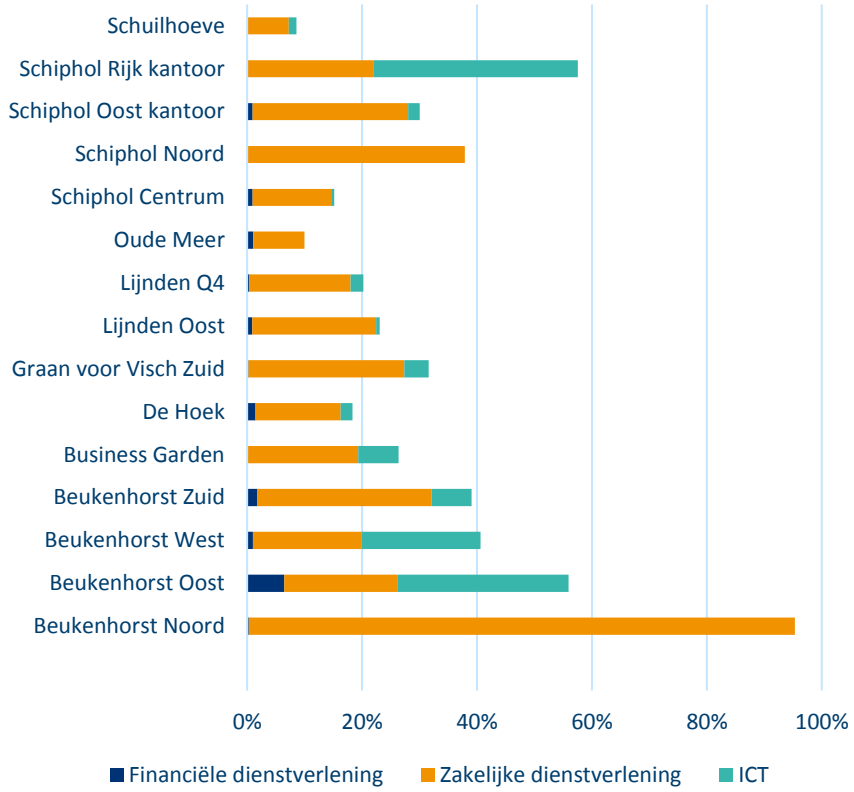
Tabel 5: Geprognosticeerde verandering van het kantoorgebruik per locatie in m² bvo (Kantorenmonitor B.V., 2020, bewerking bureau BUITEN)

	Actueel		**Indien afname (3%)**		**Indien afname (7%)**	
	Gebruik	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*
Kantoor-locaties	829.959	164.806	805.060	189.705	771.862	222.903
Buiten kantoor-locaties	200.717	26.565	194.695	32.587	186.667	40.615
Totaal	**1.030.676**	**191.371**	**999.756**	**222.291**	**958.529**	**263.518**
%		***15,7%***		***18,2%***		***21,6%***

Verschillende effecten per sector

Het gebruik van het kantoor zal in de toekomst ook verschillen per sector. Volgens Vastgoedmarkt zullen bijvoorbeeld de financiële dienstverlening en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Schiphol Rijk, Beukenhorst Oost en Beukenhorst West zijn met een groot sectoraandeel in de ICT het minst gevoelig voor het corona-effect, terwijl Beukenhorst-Noord op basis van deze analyse erg gevoelig is voor het corona-effect (zie figuur 4).

Figuur 4: Sectoraandeel van het aantal banen in de financiële- en zakelijke dienstverlening en de ICT, per locatie (LISA, 2020)



Bouwjaar en omvang panden

De verwachting is dat het aantal mensen dat thuiswerkt structureel zal groeien. Dit kan leiden tot een aangepaste vraag in het gebruik van kantoorruimten: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek.

Dit vraagt iets van de inrichting, de indeling en mogelijk ook om meer aandacht voor de uitstraling van het kantoorpand. Uit tabel 6 blijkt dat aantal kantoorlocaties beschikken over kantoorpanden die relatief oud zijn. De vraag is daarom of deze 'oude' kantoren flexibel genoeg zijn om te kunnen voldoen aan deze veranderde vraag. De Hoek Noord is bijvoorbeeld gebouwd in 1980 en ook het gemiddelde bouwjaar van de kantoorpanden op Beukenhorst Noord is 1984. Opvallend is dat op beide locaties relatief weinig leegstand is. In paragraaf 4.2 wordt aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van de kantoorlocaties.

Tabel 6: Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte van de kantoorpanden, per locatie (BAG, 2021 en Kantorenmonitor B.V., 2020)

Naam	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde grootte van een object (m²)	Aantal objecten
ABP Lijnden	2005	1.839	16
Beukenhorst-Noord	1984	2.534	5
Beukenhorst-Oost	1998	6.899	30
Beukenhorst-West	1992	2.711	20
Beukenhorst Zuid	2010	10.530	20
Business Garden	2010	5.650	2
De Hoek	-	-	-
Graan Voor Visch-Zuid	2000	2.968	10
Oude Meer (bedrijventerrein)	1997	4.123	3
Schiphol Rijk/ Oude Meer	1996	*4.594*	*6*
Schiphol Centrum	2004	26.987	7
Schiphol Elzenhof	-	-	-
Schiphol Noord-West	-	-	-
Schiphol Rijk	2002	6.000	34
Schiphol-Oost	1999	7.799	13
Schuilhoeve	-	-	-

Bedrijfsgrootte

De bedrijfsgrootte zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. Volgens een studie van Dynamis heeft het effect van thuiswerken meer impact op grotere kantoorgebruikers. We zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan. Het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan kantoorruimte is. Tegelijkertijd drukt een groot modern kantoorpand van een groot bedrijf relatief meer op de begroting dan een kleinschalig kantoorpand van een klein bedrijf. Het loont daardoor eerder (dan bij het MKB) om kantoorruimte te schrappen. Uit tabel 7 kunnen we afleiden dat met name op Schiphol Centrum, Schiphol Noord en Beukenhorst Zuid grote bedrijven zijn gevestigd. In tabel 6 zien we dat deze kantoorlocaties beschikken over grote volumes kantooroppervlak, daarmee zijn deze kantoorlocaties gevoeliger voor de effecten van corona.

Tabel 7: bedrijfsgrootte in aantal banen (LISA, 2020)

	Eenmans zaak	Micro-bedrijf	Klein-bedrijf	Middel-groot	Groot-bedrijf
Beukenhorst Noord	30%	30%	20%	10%	10%
Beukenhorst Oost	28%	30%	19%	16%	7%
Beukenhorst West	28%	31%	17%	17%	7%
Beukenhorst Zuid	18%	24%	21%	24%	12%
Business Garden	0%	0%	40%	60%	0%
De Hoek	21%	31%	28%	17%	3%
Graan voor Visch Zuid	32%	32%	22%	11%	3%
Lijnden Oost	31%	29%	23%	14%	3%
Lijnden Q4	37%	42%	21%	0%	0%
Oude Meer	14%	21%	43%	21%	0%
Schiphol Centrum	21%	26%	28%	13%	13%
Schiphol Noord	0%	22%	44%	11%	22%
Schiphol Oost kantoor	25%	25%	19%	19%	11%
Schiphol Rijk kantoor	26%	26%	23%	21%	5%
Schuilhoeve	8%	46%	31%	15%	0%

4.2 *Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie*

4.2.1 *Beukenhorst*

Grote makelaars zien in de omgeving van station Hoofddorp de afgelopen jaren (pre-covid) meer dynamiek, vraag en transacties en verwachten dat dat post-covid doorzet. De goede OV-bereikbaarheid en het voorzieningenniveau rond het station, en het stijgende, maar iets lagere prijsniveau dan vergelijkbare locaties in de regio, zorgen daarvoor. Het gaat dan om Beukenhorst-Zuid, delen (m.n. westelijke kant) van Beukenhorst-Oost en delen van Beukenhorst-West.

De mogelijke komst van de metro kan voor dit gebied veel betekenen, mits de ontsluiting met het station goed is. Op dit moment wordt ook gewerkt aan de herindeling van het stationsgebied. Dit zal voor alle gebieden die aan het station zitten positief zijn.

Beukenhorst-Zuid
Beukenhorst-Zuid is een omvangrijke kantoorlocatie, met ca 210.000 m^2. De kantoorlocatie ligt voor het overgrote deel aan de zuidoostkant van het station Hoofddorp, maar ook het pand ‘Pharos’ aan de noordwestkant van het station valt onder Beukenhorst-Zuid. De panden zijn omvangrijk, en erg nieuw (gemiddeld bouwjaar 2010). Er is een mix van solitaire en verzamelpanden, waar een aantal grote (internationale) bedrijven in is gevestigd, zoals FedEx, Asics, Sony Benelux en Danone. Het gebied is goed per OV- en auto bereikbaar, is ruim en groen opgezet en er is horeca gevestigd. Bovendien geeft het inspiratiehuis 20|20, het eerste cradle-to-cradle kantoorpand van Nederland, extra uitstraling aan het gebied. Hoewel de omvang van de panden en het internationale karakter van een aantal bedrijven een risico vormen voor de post-corona kantorenmarkt, verwachten we dat door de bereikbaarheid, uitstraling van het gebied en de hoge kwaliteit van de panden het corona-effect gering zal zijn op deze locatie. Dat werd door de grote makelaars die we in het kader van dit

onderzoek hebben besproken, benadrukt. De locatie is aantrekkelijk voor bedrijven die op zoek zijn naar een eigen kantoor (zowel letterlijk: solitair gebruik als figuurlijk: met een eigen uitstraling), op een goede bereikbare locatie; een combinatie die in Amsterdam niet meer aanwezig is.

Beukenhorst-Oost
Met ca. 205.000 m^2 is dit één van de grootste kantoorlocaties van de gemeente. De locatie heeft een ruitvorm en strekt zich uit van het L'Oréal-hoofdkantoor op Scorpius aan de westkant tegen het station Hoofddorp, tot aan het Transpolis Hoofddorp Business Center aan de oostkant. Daarmee verschilt de OV-bereikbaarheid ook sterk op verschillende plekken op het terrein. Ondanks de nabijheid van het station is de OV-ontsluiting niet overal optimaal. De leegstand is met 22% flink. Panden op Beukenhorst zijn middelgroot tot groot (ca 9.000 m^2 gemiddeld) en in veel gevallen solitair verhuurd. Net als op andere locaties in Haarlemmermeer is ook hier het aantal internationaal georiënteerde bedrijven groot. De autobereikbaarheid van het gebied is goed. Een aantal panden staat structureel leeg en zijn als matig tot onvoldoende beoordeeld in de analyse van Stec[33]. Het corona-effect zal naar verwachting aan de 'stationskant' klein zijn en mogelijk zelfs positief (menging, goede bereikbaarheid, kwalitatief goede kantoren). Omdat de menging en OV-bereikbaarheid naar het oosten toe afneemt, is de verwachting dat het corona-effect daar groter kan zijn.

Beukenhorst-West
Deze kantoorlocatie, gelegen aan de westkant van station Hoofddorp, wordt getransformeerd. De aanwezige kantoorpanden zijn redelijk oud (1992) en de kwaliteit van de buitenruimte is matig. De OV-bereikbaarheid van de plek is echter goed. Vanwege de huidige beperkte kwaliteit van de locatie kunnen we ons voorstellen dat partijen op de korte termijn vertrekken. Echter, de toekomstige menging met wonen en horeca, de verbeterde kwaliteit van de buitenruimte van het gebied en de (blijvende) goede OV-bereikbaarheid kan er op termijn voor zorgen dat juist deze locatie in de post-corona populair kan zijn. Het gaat daarbij specifiek over de kantoren die niet worden getransformeerd en het kleine oppervlak kantoren dat wordt toegevoegd. Zeker omdat de niet te transformeren kantoren met name aan de kant van het station zijn gelegen. De ontwikkeling van Hydepark en de voorzieningen die daarbij horen, vergroot de aantrekkelijkheid van de kantoren, zo geven marktpartijen aan.

Transpolis, Beukenhorst-Oost

[33] Stec Groep (november 2020): Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden

Beukenhorst-Noord
Op Beukenhorst-Noord staan één behoorlijk omvangrijk verzamelkantoor (Holland Offices) met verschillende gebruikers. De grootste gebruiker is Sixt. Het is een monofunctionele kantoorlocatie. Vanwege het grote aandeel financiële en zakelijke dienstverlening, de relatief grote bedrijven, de leeftijd van de kantoren, de beperkte OV-bereikbaarheid en het vrij internationale karakter schatten wij in dat het corona-effect hier vrij sterk kan zijn. Het aanwezige kantoor is qua uitstraling aan de buitenkant, net als de omgeving, niet erg aantrekkelijk voor een moderne kantoorgebruiker. Echter, de indeling van het pand, het huidige karakter als verzamelpand en de voorzieningen die in het pand zijn, maken het wel geschikt als een kantoor met meerwaarde ten opzichte van de thuiswerkplek.

4.2.2 *Locaties rond Schiphol*

Schiphol-Centrum
Schiphol-Centrum is een internationale kantoorlocatie bij uitstek en is met 190.000 m^2 één van de grootste kantoorlocaties in Haarlemmermeer. Er staan vrij omvangrijke panden (gemiddeld zo'n 19.000 m^2), in gebruik door onder andere Samsung Benelux, andere internationale (hoofd)kantoren en aan Schiphol gerelateerde werkgelegenheid, zoals uitzendbureaus en de douane. Een deel van de kantoren is multi-tennant en een aantal flexibele concepten zoals Regus en Spaces is er gevestigd. Er zijn koffiezaken, enkele andere horecagelegenheden en een to go-supermarkt. De auto-bereikbaarheid is erg goed, de OV-bereikbaarheid vooral aan de noordoostkant goed, met internationaal en intercitystation Schiphol. Duidelijk moge zijn dat een (groot) deel van de vestigers baat heeft bij de internationale bereikbaarheid door de lucht. De verblijfskwaliteit van het gebied is niet bijzonder goed of slecht. De omvang van de panden is groot.

Het verwachte corona-effect op deze locatie is afhankelijk van in hoeverre de internationale (passagiers)luchtvaart zich herstelt. De vele internationale bedrijven zorgen ook voor een risico: stappen deze blijvend over op videoconferenties als overlegmiddel, waardoor fysieke overleggen en bijbehorende (flexibele) kantoorruimte op of nabij een luchthaven, overbodig wordt? Het risico hierop is aanwezig, maar veel is nog onzeker.

Buiten het 'corona-effect' speelt onder ander op deze locatie mee dat bedrijven zoals Uber en Adyen, ondanks hun internationale karakter, sneller kiezen voor een locatie in Amsterdam-centrum of de Zuidas dan direct aan de luchthaven. Deze gemengde centrumlocaties hebben een veel grotere meerwaarde voor het personeel dat er dagelijks werkt dan Schiphol Centrum. Het helpt daarbij dat de reistijd van Schiphol naar de Zuidas of het centrum beperkt is, zeker in vergelijking met andere internationale luchthavens en (hoofd)steden.

Schiphol Rijk (kantorendeel)
Schiphol Rijk is met zo'n 200.000 m^2 in 34 kantoren eveneens een flinke kantoorlocatie. De leegstand is er met 26% of 53.000 m^2 behoorlijk. Op papier is er een aantal factoren dat het corona-effect mogelijk beperkt: het percentage IT-bedrijvigheid (zoals Liberty Global en Netapp) is er vrij groot en de kwaliteit van de openbare ruimte is er goed, net als de autobereikbaarheid. De grote verdiepingsvloeren maken de panden in potentie geschikt om te veranderen van met name bureauwerkplekken naar ontmoetingsplekken.

Echter, de panden zijn vrij omvangrijk, zijn redelijk modern maar niet top-of-the-line en er staan redelijk wat solitair verhuurde panden. Veel bedrijven zijn internationaal georiënteerd en het is een vrij monofunctionele kantoorlocatie. Bovendien is de OV-bereikbaarheid niet optimaal. Ook de huidige leegstand maakt het terrein niet aantrekkelijker. Er staan vier panden structureel leeg, die Stec in hun onderzoek matig tot

onvoldoende beoordeelt[34]. We achten op deze locatie het risico aanwezig dat de leegstand groter wordt op de post-corona kantorenmarkt.

Schiphol-Oost
Vrijwel alle gebruikers van de ca 100.000 m^2 kantooroppervlakte op Schiphol-Oost zijn luchthavengerelateerd: diverse kantoren van onderdelen van KLM, Martinair, Transavia en het kantoor van de luchtverkeersleiding zijn er gevestigd. De nabijheid van Schiphol is dan ook de belangrijkste reden dat deze partijen hier zijn gevestigd. Verder beschikt de locatie over enkele hotels, een to go-supermarkt en enkele horecagelegenheden. Ondanks dat de OV-bereikbaarheid niet optimaal is, gaat het al met al om een behoorlijk moderne kantoorlocatie, waarvan het corona-effect met name afhangt van hoe het herstel van de internationale (passagiers)luchtvaart verloopt. Daarvan zijn de gevestigde luchtvaartmaatschappijen en hotels afhankelijk, en daarmee ook de aanpalende voorzieningen op het terrein.

Schiphol-Oost

[34] Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden, Stec Groep 2020

4.2.3 *Andere locaties*

Business Garden
Deze kantoorlocatie is qua aantal panden beperkt, maar er staan wel een tweetal grote, moderne kantoren, waarvan er één solitair in gebruik is en een andere als verzamelpand. Het is een functionele, kleine locatie zonder menging van functies, die prima bereikbaar is per auto maar eigenlijk weinig onderscheidende eigenschappen kent. De gevestigde bedrijven zijn grotendeels internationaal van aard, zoals het Europese hoofdkantoor van Kyocera. We schatten in dat het corona-effect hier groot kan zijn, al gaat het natuurlijk om een klein aantal kantoorgebruikers.

Schuilhoeve: Corendon Village
De als kantoorlocatie gekwalificeerde locatie Schuilhoeve huisvest op dit moment slechts 4.800 m^2 kantoren; als onderdeel van het hotelcomplex Corendon Village. Het post-coronaperspectief voor deze locatie is daarmee ook afhankelijk van de ontwikkeling van de toeristische sector en specifiek Corendon. De locatie an sich is vanwege de ruimtelijke indeling en uitstraling, mix met industriële / logistieke bedrijvigheid en beperkte OV-bereikbaarheid een weinig toekomstbestendige kantoorlocatie.

Kantoorlocaties op bedrijventerreinen
Op de bedrijventerreinen Airport Businesspark Lijnden, De Hoek, Graan voor Visch-Zuid, Oude Meer (bedrijventerrein-deel), Schiphol Rijk / Oude Meer, Schiphol Noord-West staan enkele kantoren. Vaak zijn deze kantoren geconcentreerd op één of twee straten en wat kleiner van aard. Opvallende uitzonderingen zijn bijvoorbeeld het kantoor van Yamaha Motors op Schiphol Rijk / Oude meer (12.000 m^2), dat vrijwel geïsoleerd is gelegen op het bedrijventerrein. Het gaat in andere gevallen slechts om

een klein aantal kantoren op verder gemengde bedrijventerreinen met logistiek (Schiphol Rijk) of gemengde licht industriële en logistieke activiteiten (overige terreinen). Op basis van de huidige verwachtingen denken we dat de kantoorpanden op deze locaties het lastig krijgen op de post-corona-kantorenmarkt, waarbij ontmoeting in een prettige verblijfsomgeving, met een mix van functies, op goed per OV en auto bereikbare plaatsen, in hoge kwaliteit panden belangrijker wordt. Het klein aantal kantoren per bedrijventerrein en het feit dat deze meestal solitair verhuurd zijn, maken het uiteindelijke effect per terrein afhankelijk van individuele locatiekeuzes. Echter, als een bedrijf verhuist, is onze verwachting dat deze panden meestal geen goed markperspectief hebben.

Ontwikkellocaties

Afgezien van de kwantitatieve situatie op de kantorenmarkt en de verwachtingen daarvoor de komende jaren kan over de ontwikkellocaties mogelijk ook kwalitatief iets gezegd worden. Op basis van de ligging van de ontwikkellocaties (Badhoevedorp Zuid, De Hoek Noord (kantorenlocatie) en Beukenhorst Oost-Oost; Schiphol-Elzenhof), verwachten we niet dat deze locaties bijzonder potentieel bieden op de post-corona kantorenmarkt. De locaties zijn bijvoorbeeld niet bijzonder goed bereikbaar op dit moment (zeker niet ten opzichte van andere kantoorlocaties in de gemeenten) en sluiten niet aan op dynamische, gemengde gebieden waarvan ‘geprofiteerd’ kan worden. De mogelijke komst van de metro kan voor dit gebied veel betekenen, mits de ontsluiting met het station goed is. In het traject rond de stationsontwikkeling van Hoofddorp wordt gekeken naar herindeling van het stationsgebied. Dit zal voor alle gebieden die aan het station grenzen positief zijn.

4.3 *Overzichtstabel indicatieve effecten*

Naam	Segment	Dominante sectoren (#)	Bedrijfs grootte (#)	Leeftijd panden (#)	Gemiddelde grootte omvang panden	Solitaire / verzamel-panden	Grootte verdiepings-vloeren	Inter-nationaal/ nationaal/ regionaal	Menging	Uitstraling en kwaliteit openbaar gebied	OV-bereik-baarheid	Auto-bereikbaarheid
ABP Lijnden	Bedrijventerrein met kantoren	-	+	+/-	+	-	-	+	-	-	-	+
De Hoek	Bedrijventerrein met kantoren	-	+	X	X	-	+/-	+	--	--	-	++
Graan Voor Visch-Zuid	Bedrijventerrein met kantoren	+/-	+	+/-	++	-	+/-	+	+/-	--	-	+
Oude Meer (bedrijventerrein)	Bedrijventerrein met kantoren	-	++	+/-	+/-	+	+/-	+	--	--	-	+/-
Schiphol Rijk/ Oude Meer	Bedrijventerrein met kantoren	+	+/-	+/-	+/-	-	+	-	--	--	-	-
Beukenhorst-Noord	Functionele kantoorlocatie	-	-	--	+	+	+/-	-	+/-	-	-	+
Business Garden	Functionele kantoorlocatie	+/-	++	+	+	+	++	-	--	+/-	-	+
Schuilhoeve	Functionele kantoorlocatie	+/-	++	X	X	-	+/-	+/-	--	--	-	+/-
Schiphol Centrum	Internationaal vestigingsmilieu	-	-	+/-	--	+	++	--	+/-	+/-	+	+
Schiphol Noord-West	Luchthavengerelateerde kantorenlocatie	-	--	X	X	X	X	X	X	X	-	+
Schiphol Rijk	Luchthavengerelateerde kantorenlocatie	=	+/-	+/-	-	+/-	+	-	+/-	++	+/-	+
Schiphol-Oost	Luchthavengerelateerde kantorenlocatie	-	-	+/-	+/-	-	+/-	+	+/-	-	-	++
Beukenhorst Zuid	OV-knooppunt	+/-	-	+/-	-	-	++	-	+/-	++	++	++
Beukenhorst-Oost	OV-knooppunt	+	+/-	+/-	-	-	+	-	-	+/-	+/-	++
Beukenhorst-West	Transformatielocatie	+	+/-	-	+/-	-	+	+	+	-	++	+

++ = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt positief;
- - = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt negatief

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 *Conclusies*

Op basis van de analyse is een aantal conclusies te trekken t.a.v. de kantoorlocaties in Haarlemmermeer en Amstelveen. Waar conclusies of aanbevelingen meer of specifiek gelden voor één van de gemeenten, geven we dat aan.

Op dit moment is nog veel onzeker
Er is nog veel onzeker over de kwantitatieve corona-effecten op de kantorenmarkt. Dat heeft te maken met een laat reagerende kantorenmarkt en het feit dat we op moment van schrijven nog te maken hebben met beperkende maatregelen. Tegelijkertijd zagen we ook dat versoepelingen in de zomer van 2020 leidde tot toenemend woon-werkverkeer. Kortom, het is nog niet helder in hoeverre een economische recessie of crisis doorzet na de coronapandemie, en in hoeverre mogelijke effecten op het aantal uur kantoorgebruik zijn te vertalen naar de behoefte aan 'meters' kantoren in verband met piekdagen, piekmomenten en veranderde functie (voor ontmoeting is mogelijk meer ruimte nodig dan voor een bureauwerkplek).

Indien verwachtingen zich voordoen, neemt de kantorenleegstand toe in Haarlemmermeer en Amstelveen
De landelijke verwachting is dat de coronapandemie leidt tot een (extra) afname van de behoefte aan kantoorruimte van 3 tot 7%. Op basis van dit onderzoek is er geen aanleiding deze verwachting voor Haarlemmermeer en Amstelveen bij te stellen. Ook op basis van de eigenschappen van de kantoorgebruikers in Haarlemmermeer en Amstelveen (veel internationale en luchthavengerelateerde bedrijven, op een aantal plekken veel financiële en zakelijke dienstverlening), is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte in de beide gemeenten gaat afnemen de komende jaren. Onze verwachting is dat de effecten tussen nu en 2025-2027 het sterkst zullen zijn. Dat komt bovenop de aanzienlijke leegstand in met name Haarlemmermeer.

Kwaliteit nog belangrijker: in de post-corona kantorenmarkt worden nog hogere eisen gesteld aan gebouw, omgeving, en bereikbaarheid
De belangrijkste kwalitatieve conclusie is dat de kwaliteit – in de brede zin van het woord – van een kantoorlocatie belangrijker wordt. Dat komt doordat naar verwachting 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. Het kantoor moet (ook) als bureauwerk meer concurreren met de thuiswerkplek. De kwaliteit en uitstraling van het pand, de functies en aantrekkelijkheid van de omgeving en bereikbaarheid worden daarom nog belangrijker.

Als deze ontwikkeling zich in de praktijk voordoet, krijgen weinig onderscheidende kantoorlocaties het lastig en verliezen deze steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus op goed bereikbare plekken. Ook solitair gelegen kantoren en kantoren op bedrijventerreinen krijgen het daardoor relatief moelijker. In Haarlemmermeer en Amstelveen zijn relatief weinig kantoorlocaties waar een goede bereikbaarheid, hoge kwaliteit panden en omgeving en menging hand in hand gaan. Locaties zoals Beukenhorst-Zuid, het westelijk deel van Beukenhorst-Oost, het stadshart Amstelveen en Kronenburg en eventueel Legmeer (in de toekomst) voldoen wel (grotendeels) aan deze eisen. Maar veel andere kantoorlocaties zijn vrij monofunctioneel, solitair gelegen, matig bereikbaar of van lagere kwaliteit qua omgeving en panden. Duidelijk moet zijn dat het corona-effect niet betekent dat er ook op termijn helemaal geen vraag meer is naar deze monofunctionele kantoorlocaties. Wel krijgen deze waarschijnlijk een (nog) lastigere positie op de markt door concurrerend aanbod.

Een aantal ontwikkelingen waar gemeenten weinig invloed op kunnen uitoefenen, kan het corona-effect versterken
Op basis van de huidige verwachtingen, wordt een sterker corona-effect verwacht bij grote bedrijven / kantoorgebruikers en internationale bedrijvigheid. Ook luchtvaart-gerelateerde bedrijvigheid heeft te maken met onzekerheden. Dit zijn partijen die veel van de kantoren in Haarlemmermeer en Amstelveen bezetten, op veel verschillende locaties. Tegelijkertijd is het als lokale overheid juist lastig invloed uit te oefenen op de toekomst van deze bedrijven in het algemeen en de keuzes voor huisvesting door deze bedrijven in het bijzonder. De toekomst van KLM, de huisvestingsstrategie van ABN Amro, het herstel van de passagiersluchtvaart en de toekomstplannen van de bedrijven achter verschillende internationale (hoofd)kantoren in de gemeenten zijn onzekerheden die grote gevolgen kunnen hebben voor de kantorenmarkt van Haarlemmermeer en Amstelveen.

5.2 *Aanbevelingen*

De verwachte corona-effecten en de onzekerheid die daar (nog) mee gepaard gaat, laten eens te meer het belang van monitoring en goed accountmanagement zien. Iets waarmee Haarlemmermeer en Amstelveen onder andere lokaal en in Plabeka-verband mee bezig zijn. Het meest risicovol qua toekomstperspectief zijn kantoren op bedrijventerreinen en niet bijzonder goed bereikbare solitaire locaties[35]. Nauw contact met eigenaren en huurders op die locaties over hun toekomstplannen is, logischerwijs, aan te bevelen.

Enkele andere aanbevelingen die we doen n.a.v. onze analyse, komen hieronder aan bod.

Het is nog te vroeg om een definitieve koers te bepalen, monitor de komende maanden goed de dynamiek en achterliggende mechanismen
De meeste partijen en onderzoeken verwachten min of meer dezelfde kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt. Toch wordt er zonder uitzondering gewezen op de onzekerheid daarover. De komende periode, met toenemende versoepelingen en een verdere terugkeer naar het ‘normaal’, zal veel uitwijzen.

Marktpartijen verwachten dat op de korte termijn (in en kort na de zomer) veel uitgestelde huisvestingsbeslissingen worden heroverwogen met als effect dat de komende 3 tot 6 maanden veel transacties gaan plaatsvinden. Die periode zal een goede indicatie geven van langere termijn trends, met name kwalitatief. Kwantitatief zal de eerste reactie zijn dat partijen ruimte inleveren, ook gezien de economische klap van de coronacrisis bij een aantal bedrijven.

Aanbeveling is daarom de transacties op de kantoorlocaties in Amstelveen en Haarlemmermeer goed te monitoren en in gesprek te blijven met (grote) makelaars en eindgebruikers hierover. Naar verwachting ontstaat dan eind 2021 een beter beeld van de kwalitatieve trends. Op basis van de analyse, conclusies en aanbevelingen in het voorliggend rapport kan dan een strategie worden bepaald.

Onderstaande aanbevelingen doen we dan ook op basis van de huidige verwachtingen.

[35] Hieronder verstaan we locaties met één of twee kantoorpanden. Deze solitaire kantoorlocaties zijn relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van andere kantoorgebruikers en voor kantoorgebruikers aantrekkelijke voorzieningen zoals een (op de zakelijke markt georiënteerde) horeca, een sportschool en kinderopvang. De solitaire kantoren zijn bijvoorbeeld gelegen in een woongebied of langs een verkeersas.

Functionele en solitaire locaties: zet door op de ingeslagen weg, transformeren waar dat kan en logisch is, verruim bestemming op kantoorlocaties waar de volumes groot zijn
Het groot aantal functionele en solitaire kantoorlocaties in de gemeenten kent zoals aangegeven op de post-coronakantorenmarkt bij toenemende leegstand een moeilijk toekomstperspectief. De afgelopen jaren zijn er zowel in Haarlemmermeer als in Amstelveen al de nodige kantoren getransformeerd naar woningen of hotels. Bovendien zijn er behoorlijk omvangrijke plannen om dit door te zetten, o.a. op Kronenburg-Uilenstede en Beukenhorst-West. De aanbeveling is hier op veel van de functionele en solitaire locaties in te spelen op leegstand en transformatie in de toekomst. Goede monitoring is hierin belangrijk.

Tegelijkertijd zijn er ook locaties die de mogelijkheden bieden om een toekomstbestendige kantoorlocatie te realiseren. Soms hangt dat af van één of enkele initiatiefrijke partijen die heil zien in een locatie, zoals ook in de Riekerpolder in Amsterdam is gebeurd met de vestiging van B.Amsterdam. In andere gevallen is er door versoepeling van regelgeving, waardoor er meer menging mogelijk is, veel te bereiken. Dat kan echter alleen op locaties met een wat groter volume, zodat er ook draagvlak is voor de toegevoegde menging en voorzieningen (sportschool, horeca, kinderopvang, e.d.). We denken dan bijvoorbeeld aan Beukenhorst-Oost en Schiphol-Rijk.

Voor kantoren op bedrijventerreinen is functieverandering van leegkomende kantoren naar bedrijfsruimten functioneel gezien het meest voor de hand liggend (maar de business case daarvoor is lastig rond te krijgen), tenzij er, zoals voor Legmeer, plannen zijn de terreinen anderszins om te vormen.

Een beperkende factor voor transformatie naar wonen is voor een aantal locaties het Luchtvaart Indelingsbesluit (LIB). In bepaalde gebieden kan daarom transformatie naar permanent wonen niet plaatsvinden. Transformatie naar short stay of leisureconcepten bieden wellicht kansen. Duidelijk is echter dat de transformatieopgaven op de door het LIB beperkte plekken ingewikkeld zijn. Maatwerk is nodig. Wellicht dat (op termijn) de ROM voor de MRA en Noord-Holland, die nu in oprichting is, bij specifieke casussen een rol kan spelen[36]. De precieze scope van de ROM is echter nog niet helemaal duidelijk.

Gemengde gebieden en OV-knooppuntlocaties: zet in op kwaliteit
De goed per auto én OV-bereikbare locaties (Beukenhorst-Zuid, het westelijk deel van Beukenhorst-Oost, Beukenhorst-West, Stadshart en Kronenburg) doen het naar verwachting beter op de post-coronakantorenmarkt. Belangrijk voor deze locaties is blijven in te zetten op menging waar dat kan, soepel om te gaan met het vergroten van de ontmoetingsfunctie in en om de kantoren en de kwaliteit van de buitenruimte te vergroten. Ook blijft de ontsluiting van de locaties met het OV een belangrijk aandachtspunt.

Luchthavengerelateerde locaties: houd rekening met afnemende behoefte kantoren, monitor ontwikkeling, blijf in gesprek met kantoorgebruikers
De toekomst van de luchtvaartsector en besluiten van grote luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid liggen buiten de invloedssfeer van de gemeenten. Het lijkt logisch op termijn uit te gaan van een beperktere behoefte aan kantoorruimte vanuit dit typen bedrijven. Ook hier speelt bij eventuele toekomstige leegstand het LIB een beperkende rol. Voor de sterk met de luchtvaart verbonden kantoorlocaties, zoals Schiphol-Oost, is de aanbeveling in eerste instantie de ontwikkelingen goed te monitoren

[36] Zie brief Provincie Noord-Holland, 1529548/1529558 met als onderwerp 'Verkenning regionale ontwikkelingsmaatschappij Noord-Holland (ROM)'

en in gesprek te gaan met de gevestigde bedrijven over het toekomstperspectief van de locatie.

Internationale kantoorlocaties en Schiphol Centrum: omgaan met onzekerheden
Veel kantoorlocaties in Haarlemmermeer en Amstelveen huisvesten, in elk geval voor een deel, internationale gebruikers. De verwachting is daarmee dat veel verschillende locaties in bepaalde mate een corona-effect op de kantorenmarkt zullen merken. De verwachting is dat op termijn de best bereikbare locaties met de hoogste kwaliteit het het beste zullen doen. Internationale bedrijvigheid heeft dan mogelijk op termijn plaatsgemaakt voor andere bedrijvigheid afkomstig van minder goede kantoorlocaties elders in de regio.

Eén locatie is vrijwel volledig afhankelijk van internationale bedrijvigheid: Schiphol-Centrum. Kantoorgebruikers zijn daar gevestigd vanwege de goede nationale en internationale bereikbaarheid via de hub-functie van Schiphol en internationale treinverbindingen. Voor een deel van de bedrijven speelt (ook) de prestige van de vestiging direct bij een internationale luchthaven mogelijk een rol. Mocht het aantal zakenreizen en fysieke overleggen bij internationale bedrijven inderdaad structureel laag blijven, dan merkt Schiphol-centrum daar ongetwijfeld de gevolgen van. Dat leidt tot meer leegstand, maar het is ook niet realistisch te verwachten dat de hub-functie van Schiphol helemaal zal verdwijnen. Met een lagere vraag en voor een lagere prijs, is er zeker toekomstperspectief voor Schiphol-centrum als kantoorlocatie. Wel heeft dit (waterbed)effecten op de omliggende kantoorgebieden. Als de prijzen in het gebied Schiphol-centrum dalen en de vraag minder wordt, krijgen omliggende kantoorlocaties het mogelijk (nog) lastig(er). Vanwege de uniciteit van de locatie is het wel verstandig goed te monitoren wat er gebeurt op de locatie zelf en op vergelijkbare internationale locaties, zoals rond Zaventem (Brussel) of Frankfurt.

De kans lijkt aannemelijk dat een locatie als Schiphol-centrum grote effecten ondergaat, ook op de langere termijn, door de veranderingen die de wereldwijde pandemie met zich meebrengt. Het vraagt, zo verwachten ook internationale wetenschappers, waarschijnlijk om een heroverweging op het 'airport city'-concept[37]. Aanbeveling is hierover met SADC, gemeente Haarlemmermeer, MRA en andere partijen in gesprek te gaan.

Beschouwing: concurrentiepositie kantoorlocaties in Amstelveen en Haarlemmermeer
Kantoorgebruikers houden zich niet aan gemeentegrenzen en zullen bij een vestigingsbeslissing dus ook naar locaties kijken elders in de MRA. Verwacht wordt dat er een sterkere tweedeling ontstaat tussen goede (panden van hoge kwaliteit, goede en groene uitstraling, gemengd gebied, goed per OV-bereikbaar) en minder goede locaties.

Goede kwaliteit locaties worden daarmee populairder en zijn veelal in Amsterdam (centrum, Zuidas, e.a.) voorhanden. Vraag overtreft daar echter veelal het aanbod. Dat biedt kansen voor relatief gemengde, nabij de Zuidas gelegen locaties, zoals Kronenburg; voor locaties die voor een iets lagere prijs alsnog een goede OV-bereikbaarheid, behoorlijke kwaliteit en menging bieden, zoals delen van Beukenhorst.

Belangrijk is ook te vermelden dat gemengde (centrum)locaties concurreren met bijvoorbeeld Schiphol-centrum; doordat Zuidas en Amsterdam Centrum voor de internationale bezoeker nog erg dicht bij de luchthaven zijn gelegen.

[37] Zie ook: https://www.internationalairportreview.com/article/116784/airport-cities-aerotropolises-covid-19/

Ook zijn er door de hoge druk op de Amsterdamse kantorenmarkt bepaalde doelgroepen die daar niet meer kunnen vinden wat ze zoeken. Specifiek zijn middelgrote/grote single tenant gebruikers genoemd, die het belangrijk vinden een eigen uitstraling te geven aan het pand, zoals Danone. Voor dergelijke concepten is in Amsterdam geen ruimte meer.

In Amstelveen en Haarlemmermeer zijn relatief veel functionele locaties met een minder uitgesproken karakter. Voor veel partijen is zo'n locatie, mede door de lagere prijzen, een prima vestigingslocatie. De verwachting is echter dat deze locaties minder populair worden op de post-corona kantorenmarkt. Marktpartijen geven aan dat prijs steeds minder een rol gaat spelen bij de keuze voor een kantoorlocatie en het kantoor juist steeds meer een asset wordt in het aantrekken van het juiste personeel.
Met andere woorden: een iets mindere locatie met lagere huren zorgt voor kostenbesparing bij kantoorgebruikers, maar dat heeft geen zin als bedrijven daar hun doelen niet kunnen behalen. De concurrentiepositie van de functionele locaties gaat dus, zeker voor nationaal of internationaal actieve bedrijven achteruit. Het is wel denkbaar dat meer traditionele, regionaal actieve MKB'ers juist door de hoge druk in Amsterdam, naar dergelijke locaties worden 'gepusht', voor zover dat de laatste jaren nog niet gebeurd is. Hier hebben we in de marktgesprekken echter geen concrete signalen van opgevangen.

De langjarige daling van de kantoorbehoefte zou er in theorie ook voor kunnen zorgen dat de kantorenmarkt in de stad Amsterdam ruimer wordt waardoor daar de prijzen dalen en bedrijven uit andere gebieden in de MRA, waaronder Haarlemmermeer en Amstelveen, kiezen voor vestiging in Amsterdam. Zonder hiervoor een uitvoerige analyse te doen, is onze inschatting dat de kans hierop niet erg groot is gezien de aantrekkingskracht van Amsterdam voor veel (kantoor)bedrijven en de steeds grotere rol van de stad in de Nederlandse economie. [37]

Tot slot is het goed te vermelden dat de concurrentiepositie van een aantal locaties sterk verbeterd kan worden als gevolg van het doortrekken van de Noord-Zuidlijn.

[38] https://www.consultancy.nl/nieuws/20814/groot-amsterdam-goed-voor-een-vijfde-van-de-nederlandse-economie

Bijlage 1: Gesprekspartners

Organisatie	Contactpersoon
Studio Bereikbaar	Steven Puylaert
Cushman & Wakefield	Jan Verhaegh
RED Company	Guus Tennekes
Dynamis	Rick van Zwet

Bijlage 2: Uitgebreide weergave verwachtingen literatuur en gesprekspartners

In deze bijlage geven we een overzicht van de overkoepelende effecten van de coronacrisis op het kantoorgebruik en de kantorenmarkt. We hebben aandacht voor de kwantitatieve aspecten en de kwalitatieve aspecten.

Inleiding

Deze notitie geeft een beeld van de vanuit verschillende literatuur verwachte 'corona-effecten' op de kantorenmarkt. We gaan in op de algemene economische effecten van de coronacrisis, op de kwantitatieve effecten op de kantorenmarkt (eventuele veranderingen in vierkante meters vraag en aanbod) en op de mogelijke kwalitatieve effecten.

Op moment van schrijven gelden er in Nederland maar ook in de landen om ons heen nog volop beperkende maatregelen om het virus in te dammen, waarbij zoveel mogelijk thuiswerken het meeste effect heeft op het kantoorgebruik. Deze maatregelen zijn tijdelijk. Het is belangrijk onderscheid te maken tussen de *directe* effecten van de beperkende maatregelen (denk aan een bedrijf dat tijdelijk een extra verdieping huurt, om toch aan de 1,5 m te kunnen voldoen; of een commerciële testlocatie ingericht in een leegstaand kantoorpand; beperkt vliegverkeer; of werknemers die door de corona-dreiging liever met eigen vervoer reizen dan met openbaar vervoer) en *indirecte* effecten.

De *indirecte* zijn naar verwachting het meest van invloed op de kantorenmarkt. Het gaat dan om structurele effecten ná de beperkende maatregelen. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om het structureler thuiswerken dan voor de coronacrisis (omdat er tijdens de tijdelijke maatregelen goede ervaringen mee zijn opgedaan).

Omdat we nu nog te maken hebben met beperkende maatregelen, is het deels nog onzeker hoe het kantoorgebruik en de kantorenmarkt er straks uit zien. We proberen in deze notitie een goede inschatting te maken van de mate van onzekerheid per effect op basis van diverse bronnen.

Vervolg op deze notitie is de conclusies confronteren met de typen kantoorlocaties, kantoorpanden, kantoorgebruikers en bereikbaarheid in Haarlemmermeer en Amstelveen.

Om een goed beeld te krijgen van de effecten op de kantorenmarkt gaan we eerst in op de economische effecten van de coronacrisis; immers, het kantoorgebruik in algemene zin heeft een directe relatie met de economische situatie in het algemeen en in specifieke sectoren (zoals zakelijke of financiële dienstverlening).

Economische effecten

De coronacrisis heeft de nodige impact op de economie en op de samenleving. We blikken eerst kort terug op de economische effecten *tijdens* de coronapandemie, alvorens we ingaan op de verwachte economische ontwikkeling *na* de pandemie.

Nederlandse economie tijdens de coronapandemie

In het eurogebied zijn door de coronacrisis vooral de consumptieve sector en de internationale handel in diensten relatief sterk getroffen; en de industrie juist in mindere mate.

De grootste klap van de coronapandemie in Nederland kwam in het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de coronapandemie in Nederland serieuze vormen begon aan te nemen. Toen daalde het bbp in ons land Nederland met 8,4% ten opzichte van het kwartaal ervoor. Het

vierde kwartaal van 2020 was in dat opzicht een stuk minder negatief: er was een daling van 0,1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Aangetekend moet worden dat het daarbij natuurlijk gaat om twee opeenvolgende 'corona'-kwartalen.

Verschillen per sector
Opvallend is het wel dat met name industrie en internationale goederenhandel eind 2020 grotendeels (weer) 'business as usual' leken te draaien. Ook is de bouw vrijwel ongeschonden gedurende de pandemie.

Eind 2020 was 80% van de productieval in de eerste helft van het jaar door de corona-pandemie al weer ingelopen. Daarbij zijn er wel grote verschillen tussen bestedingscategorieën en tussen bedrijfstakken, conform de ontwikkelingen op wereld- en Europese schaal (dienstverlening, waaronder internationale handel in diensten is hard getroffen). Uiteraard had ook de sluiting van non-foodwinkels flinke effecten. Daarnaast zien we binnen sectoren ook flinke verschillen, denk bijvoorbeeld aan de sector 'groothandel', waar groothandels die leveren aan supermarkten goed draaiden, terwijl hun collega's die met name aan horeca leverden, een slecht jaar achter de rug hebben.

Arbeidsmarkt
De werkloosheid was tot nu toe op z'n hoogst gedurende corona-pandemie in augustus 2020 (4,6%). In februari van 2021 was deze gedaald naar 3,6%. De daling komt door het krachtige productieherstel in het derde kwartaal. Het CPB ziet met name de daling rond de jaarwisseling als opvallend. Gemiddeld was de werkloosheid in 2020 slechts 0,4%-punt hoger dan in 2019, een geringe stijging met name als gevolg van de omvangrijke steunmaatregelen. Wel is een daling van het aantal gewerkte uren per werkende zichtbaar.

Vooral jongeren en werknemers met een flexibel arbeidscontract zijn geraakt door de coronarecessie. Dit komt door hun zwakkere arbeidsmarktpositie en doordat de recessie vooral de productie in de dienstensector heeft doen dalen. Sinds eind 2020 daalt de werkloosheid onder jongeren weer en neemt het aantal werknemers met een flexibel contract weer toe. Het aantal opheffingen van bedrijven nam vorig jaar toe, tegelijkertijd kwamen er ook meer bedrijven bij.

Verwachtingen Nederlandse economie
In de meest recente raming van het CPB (CEP 2021, 31 maart 2021) schetst het planbureau drie scenario's: basisraming, een pessimistisch en optimistisch scenario. Het basisscenario gaat er van uit dat in Nederland en andere Europese landen de vaccinatiegraad geleidelijk oploopt en beperkingen kunnen worden afgeschaald. Dat zal economisch effect hebben: de verwachting is een groei in 2021 met ruim 2% en in 2022 met 3,5%. De werkloosheid, die mede door de ruime steunmaatregelen tot nu toe opvallend laag is gebleven, stijgt tot 5% om daarna in de loop van volgend jaar af te nemen tot 4,5%. Waar in 2020 op een aantal momenten een zware economische crisis de verwachting was; is dat in deze raming dus voorzichtig bijgesteld. Anderzijds worden steunmaatregelen, waar verschillende bedrijven nu nog van afhankelijk zijn, op termijn onvermijdelijk losgelaten. De verwachting is ook dat sommige bedrijven het bij het loslaten van de herstelmaatregelen alsnog niet zullen redden. In tabel 1 zijn de verschillende scenario's weergegeven.

Tabel 1: Basisraming en scenario's, Centraal Planbureau, maart 2021 (CEP 2021)

	'20	'21	'22	'20	'21	'22	'20	'21	'22
	Basisraming			Optimistisch scenario			Pessimistisch scenario		
Bruto binnenlands product (bbp, economische groei, %)	-3,7	2,2	3,5	-3,7	2,6	5,1	-3,7	-0,8	0,8
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	3,8	4,4	4,7	3,8	4,4	4,2	3,8	4,6	6,1
EMU-saldo (niveau in % bbp)	-4,3	-5,9	-1,7	-4,3	-5,7	-0,9	-4,3	-7,8	-5,7
EMU-schuld (ultimo jaar, niveau in % bbp)	54,4	58,6	56,9	54,4	58,2	54,7	54,4	62,2	66,7

Achter de economische ontwikkelingen in 2020 en de verwachtingen voor 2021 zit een aantal relevante mechanismen; die zeker in het pessimistische scenario kunnen doorwegen:

- Uitval productie: volledig in sectoren als leisure, horeca, luchtvaart, gedeeltelijk in sectoren als detailhandel.
- Uitval van binnenlandse vraag door consumenten en bedrijven: inkomensverlies in combinatie met aangetast consumentenvertrouwen, en ook veel bedrijven verkeren door de crisis in zwaar water of houden uit voorzorg de hand op de knip.
- Dalende export door de wereldwijde economische gevolgen. Relevante wereldhandel en Nederlandse uitvoer zal volgend jaar slechts in beperkte mate herstellen.
- Doorwerking in de arbeidsmarkt en ketens (indirecte effecten): vooral in de flexibele schil (zzp'ers, uitzendkrachten) zijn de gevolgen van de crisis snel voelbaar.
- Onzekerheden ten aanzien van de vaccinatiestrategie / -graad / het vaccinatietempo.

Corona-effecten op de regionale economie

In het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de economie het hardst werd getroffen, werd duidelijk dat Noord-Holland het sterkste 'corona-effect' kende op de toegevoegde waarde. In de regio Groot Amsterdam werd 31% van de banen direct of indirect geraakt (landelijk lag dit percentage op 24%). Volgens CBS was de economische krimp in Amstelveen 8-10% en in Haarlemmermeer 27-29% in dat tweede kwartaal. De grote toeristische sector in Groot Amsterdam; het internationale bedrijfsleven en de internationale dienstverleners en werkgelegenheid in luchtvaartgerelateerde sectoren hebben daarin een groot aandeel.

Waar het corona-effect op de Nederlandse economie over heel 2020 bezien uiteindelijk meeviel; veranderde dat beeld niet voor Groot Amsterdam. Het brp daalde van alle corop-regio's hier het sterkst, met -8,4%[39]. Het nationale bbp daalde met 3,8% in 2020. In totaal kromp de economie in de gemeente Haarlemmermeer[40] met 18% in 2020; dat was daarmee de zwaarst getroffen gemeente, gevolgd door Amsterdam (7% in 2020). De belangrijkste oorzaak daarvoor is het hoge aantal luchtvaartgerelateerde banen: naar schatting zijn in Haarlemmermeer zo'n 69.000 banen direct gerelateerd aan Schiphol. In Haarlemmermeer wel het aantal faillissementen in 2020 gedaald ten opzichte van 2019, waarschijnlijk direct gevolg van de steunpakketten. Door de coronacrisis is de instroom in de WW wel flink toegenomen[41].

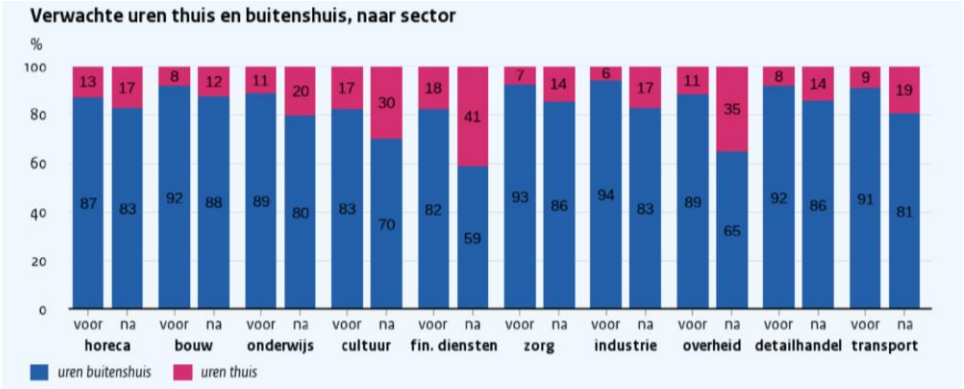
[39] CBS, 2021
[40] Coronamonitor provincie Noord-Holland, 2 april 2021
[41] Coronamonitor gemeente Haarlemmermeer, update maart 2021

Kwantitatieve effecten kantorenmarkt

De economische effecten van de corona-pandemie werken door op de kantorenmarkt, die is immers voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal banen. De stijgende behoefte aan kantoren in de MRA zal, in elk geval tijdelijk, afnemen of stabiliseren.

Verschillende signalen: behoefte kantoorruimte neemt ook post-corona af

Vóór de coronacrisis was er een wereldwijde concentratietendens waarneembaar van inwoners en economie, waarin de MRA het erg goed deed. Hoewel de technische mogelijkheden voor werken op afstand reeds lang beschikbaar waren, bleef thuiswerken beperkt en verder-van-het-werk-wonen een niche. Door de lockdowns heeft een groot deel van de kantoorwerkers uitgebreid kennisgemaakt met online werken, waardoor het mogelijk is dat ook post-corona het kantoorgebruik structureel minder wordt. Verschuivingen in uren en dagen kunnen leiden tot een structurele verandering in de kantorenbehoefte. Met name grotere kantoorgebruikers hebben al laten weten[42] dat ze kijken naar hun toekomstig kantorengebruik, al geldt ook hierbij dat dit nog geen werkelijkheid is. Onderstaande figuur van CPB[43] laat zien dat ook na de crisis in sommige sectoren – vooral dienstverlenend – een flink aandeel thuiswerken wordt verwacht. Uit enquête-onderzoek blijkt dat veel Nederlanders verwachten dat ook als de COVID-maatregelen niet meer van kracht zijn, er vooral binnen 'kantoorsectoren' meer werk vanuit huis gedaan gaat worden. De meest recente enquête uitgevoerd in zes Europese landen in opdracht van de Rabobank laat dat ook zien: veel werknemers prefereren om twee tot drie dagen per week thuis te werken[44]. De Rabobank schatten in dat, rekening houdend met de mensen die door de aard van hun werk hun werkzaamheden niet op afstand uit kunnen voeren, dat ertoe leidt dat de gemiddelde Nederlandse kantoormedewerker straks een kleine twee dagen per week vanaf huis wil werken. Typische kantoorsectoren zoals de financiën en IT werken vaker vanuit huis dan in onderwijs en industrie. De resultaten van Rabobank sluiten daarmee aan op de resultaten van het CPB.



Er zijn wel kanttekeningen hierbij te plaatsen: wat mensen of bedrijven (nu) zeggen dat ze zullen doen, kan flink afwijken van het feitelijk gedrag (*stated and revealed preference*). En als bijvoorbeeld het effect beperkt blijft tot meer mensen die vrijdag thuis werken, dan is per saldo het effect op het kantoorgebruik beperkt, omdat de kantoren zijn ingericht op de pieken op de dins- en donderdagen. Tot slot zagen we al dat het aandeel thuiswerken meetbaar afnam in de zomerperiode van 2020 (o.b.v. verkeersbewegingen en reizigerstellingen); een indicatie dat er ook waarde aan werken op kantoor wordt gehecht. Daarnaast is onder andere de enquête van de Rabobank gebaseerd op voorkeuren van werk*nemers*; de verwachtingen en voornemens van werk*gevers* zijn niet meegenomen.

[42] https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen.html

[43] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf

[44] https://www.rabobank.nl/kennis/s011138718-anders-werken-en-lunchen-na-corona

Kwantitatieve effecten op korte en lange termijn
Grote vastgoedpartijen of onderzoeksbureaus wagen zich in deze fase nog niet aan kwantitatieve voorspellingen voor de kantorenmarkt op de lange termijn. Op de korte termijn verwachten C&W[45], JLL[46] en Rabobank[47] wel dat (tijdelijk?) een einde komt aan de krappe aanbodsituatie van vóór de coronacrisis. Kantoorgebruikers hebben veelal hun huisvestingsbeslissingen uitgesteld en willen mogelijk hun kantoorruimte deels teruggeven aan de markt. Op de kantorenmarkt is de mores vaak nog een '5+5 jaar' huurcontract, waardoor de markt ook niet op korte termijn kán reageren. Toch is de verwachting van de genoemde partijen dat de vraag na beëindiging van de lockdown in 2021 snel terugkeert. Dat is onder andere gebaseerd op de effecten tijdens versoepelingen in de zomer / vroege herfst van 2020 in en rond Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Het leidt in elk geval tot een zekere tijdelijke onvoorspelbaarheid rond de ontwikkeling van vraag en aanbod en daarmee van de opname.

In Amsterdam is momenteel te zien dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, waar er een lagere vraag is naar kantoorvloeroppervlak. Grotere gebruikers stoten gemakkelijker panden of delen van panden af, dan kleinere gebruikers.[48] Hoe dit zich gaat ontwikkelen, en of er in andere regio's een significant verschil is voor verschillende bedrijfsgrootten, is nog niet duidelijk. De kanttekening hierbij is wel dat bedrijven met grotere kantoren ook makkelijker een deel van hun kantoor kunnen afstaan. Een verdieping van een groot kantoorgebouw is makkelijker aan een ander te verhuren dan een kamer in een kleiner kantoorgebouw, ook al zou dit procentueel eenzelfde afname betekenen.

Op de middellange en langere termijn zal de kwantitatieve vraag afhangen van de uiteindelijke economische schade (de kantorenmarkt reageert laat op economische krimp of groei) en of de kwalitatieve behoeften de – in eerste instantie – kwantitatieve daling compenseren.

Kwantitatief effect: daling van de totale ruimtebehoefte?
Juist de mogelijkheid meer op afstand te werken, versterkt na afbouw van de maatregelen mogelijk de functie van het kantoor – maar dan een andere functie dan voorheen. Dat kan effect hebben op de kantorenmarkt: voor specifieke panden en / of op specifieke locaties. Alle partijen geven aan dat er in de toekomst meer thuisgewerkt wordt, maar weinig partijen wagen zich aan een uitspraak over wat dat betekent voor de totale ruimtebehoefte. Dat heeft te maken met onzekerheden, met piekmomenten in de week, en met de extra ruimte die er mogelijk wordt gevraagd voor ontmoeting in kantoren.

Een 'uniform' kwantitatief effect wordt dus nog nauwelijks gesignaleerd. Eén van de weinige kwantitatieve inschattingen komt van BouwInvest in een interview met Vastgoedmarkt[49]. Met uiteraard veel kanttekeningen omgeven is de inschatting van Bouwinvest dat het gaat om 10 tot 15% minder kantoorgebruik, waarmee het gecorrigeerd voor piekmomenten gaat om 3 tot 7% daling van de kantoorbehoefte.

Ook in deze bron wordt echter vooral gewezen op de verwachte kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt, en dat de kwantitatieve effecten daarmee samenhangen. Op deze kwalitatieve effecten gaan we in de volgende paragraaf verder in.

[45] C&W (2020) Outlook 2021 Offices
[46] JLL (2020): Office Outlook Q4 2020 en 'Kantoren verloren: Covid-19; een structureel of cyclisch effect'?
[47] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken

[48] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[49] Vastgoedmarkt, 12 oktober 2020:'Kantoorvraag 3 tot 4 miljoen m2 lager door thuiswerken'

Kwalitatieve effecten kantorenmarkt

De effecten van de coronacrisis hebben niet alleen invloed op het benodigde kantooroppervlak, maar ook op hoe en door wie dit gebruikt wordt. Het blijft natuurlijk deels koffiedik kijken, het is immers lastig te voorspellen hoe de crisis zal aflopen en hoe de consumenten, bedrijven en investeerders daarop reageren. Wel zijn er een aantal verwachtingen over de kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt.

Type kantoorgebruik

Wat vaak naar voren komt in de verwachtingen, is dat voor een deel van de bedrijven en werknemers, de functie van het kantoor zal veranderen. Het primaire hoofddoel van het kantoor zal meer gaan verschuiven naar een plek om te ontmoeten, in tegenstelling tot primair een plek om te werken. Daarbij zal de behoefte aan ontmoetingsruimten toenemen, en de behoefte aan kantoorwerkplekken (bureauwerkplekken) afnemen.[50] Uit een recente enquête van de Rabobank[51] komt ook duidelijk naar voren dat de tijd die werknemers besteden op kantoor anders ingevuld gaat worden, waarin het ontmoeten en inspireren centraal staat.

CBRE[52] verwacht dat een hybride vorm tussen thuiswerken en op kantoor werken waarschijnlijk voor velen de meest ideale vorm van werken gaat worden, waarbij het wel noodzakelijk blijft om in ieder geval af en toe op kantoor te werken voor het sociaal kapitaal. Uit een enquête over de kantoor-behoefte bij grote werkgevers blijkt nog geen eenduidig beeld. Wel kwam naar voren dat het kantoor meer een plek wordt voor ontmoeting en beleving.[53] Cushman & Wakefield[54] voegen hier nog aan toe dat het kantoor vooral de plek is "… waar mensen zich verbinden met de organisatie waarvoor zij werken, de plek waar ze geïnspireerd worden, leren, samenwerken en socializen." Om deze functies te faciliteren, zal de kwaliteit van de gehuurde vierkante meters hoger moeten zijn dan voorheen. [55]

Concreet kan dit ertoe leiden dat een deel van de huidige kantoren anders wordt ingericht. Mogelijk is een deel van de panden, door bestaande indeling, verouderde uitstraling, inefficiënte (kleine) verdiepingsvloeren of hoge verbouwkosten, niet geschikt hiervoor.

Per doelgroep

Hoe het kantoor in de toekomst gebruikt wordt zal per doelgroep verschillen. Ten eerste verschilt het *per sector* hoeveel mogelijkheden er zijn om het werk thuis uit te voeren.[56] Dit zal hoe dan ook bepalend zijn voor het aantal gewerkte uren op kantoor en de functie van het kantoor. Volgens Vastgoedmarkt[57] zullen bijvoorbeeld de financiële sector en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector dan weer wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Dit zal dan ook meer gaan neigen naar de "belevingsplek".

De *bedrijfsgrootte* zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. In Amsterdam is momenteel te zien dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, waar er een lagere vraag is naar kantoorvloeroppervlak en daarmee ook de functie van het kantoor.[58]

Onderscheid in verwacht kantoorgebruik op basis van afgebakende doelgroepen is buiten bovengenoemde indelingen niet altijd makkelijk te maken. *Bedrijfscultuur* speelt daarbij in veel gevallen een rol. Mogelijk zijn

[50] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[51] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken
[52] CBRE (2020): Hybride werken: kansen risico's en het belang van balans
[53] https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen
[54] C&W (2020): Outlook 2021 Offices
[55] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[56] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf
[57] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu
[58] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

er (internationale) bedrijven die voor een groot deel van de meetings ook voor corona al gebruik maakte van digitaal vergaderen, waar dit doorgezet wordt. Anderzijds zijn er wellicht bedrijven die door thuiswerken hun bedrijfscultuur bedreigd zien worden of die er, mede door de versterkte effecten in de coronacrisis, achter komen dat thuiswerken (definitief) niet in de bedrijfscultuur past. Zo waarschuwde PriceWaterhouseCoopers onlangs nog voor een 'emotionele ontkoppeling' en '[bedrijfs]cultuurvervreemding' bij werknemers als gevolg van het vele thuiswerken.[59]

Bereikbaarheid

Door de invloed van de beperkende maatregelen door het coronavirus, zijn de thuiswerkmogelijkheden bij veel bedrijven vergroot en zijn werknemers ook de voordelen in gaan zien van thuiswerken; denk aan het wegvallen van de reistijd. De verwachting van Dynamis is dat als gevolg hiervan het aantal woon-werkverplaatsingen na corona met circa 9% zal afnemen, waarbij deze percentages nog hoger liggen voor OV-reizigers.[60] Onderzoek van de NS en de TU Delft laat ook zien dat OV-forenzen positiever staan tegenover thuiswerken dan autoforenzen.[61] Hoe groot het verschil in post-corona effect zal zijn, valt nog te bezien. Denkbaar is dat bij de huidige verwachting van OV-reizigers het (huidige) besmettingsgevaar in het OV t.o.v. de auto een rol speelt.
Kantoren moeten hoe dan ook in de toekomst, zeker als er daadwerkelijk een aantal dagen in de week thuisgewerkt wordt, kunnen concurreren met thuiswerken: een bezoek aan het kantoor moet van meerwaarde zijn ten opzichte van thuiswerken. Werknemers en externen moeten deze kantoren dan ook goed kunnen bereiken. Bereikbaarheid wordt daarmee een nog belangrijkere vestigingsfactor. De door verschillende onderzoekers gesignaleerde trend van het 'verder weg wonen' (thuiswerken kan immers overal) kan daarop ook een (beperkt) versterkend effect hebben.[62]

De 'concurrentie' met de thuiswerkplek onderstreept dus het belang van goede bereikbaarheid van een kantorenlocatie.[63] Dat verwacht ook Dynamis. Volgens hen blijft hoogwaardige nieuwbouw van kantoren op goed ontsloten locaties noodzakelijk, mede om in de vraag naar kwaliteit te voorzien.[64] Ook uit de beleggingsmarkt komen dergelijke signalen: in de onzekere corona-tijden hebben volgens Vastgoedmarkt beleggers nagenoeg alleen interesse in kantoorlocaties op de allerbeste plekken, zoals stationslocaties. Op overige locaties staat de markt (tijdelijk) vrijwel stil.[65]

Gemengde / multifunctionele gebieden

In lijn met de veranderende functie van het kantoor en de nieuwe 'concurrentie' van het thuiswerken, zal het werken op kantoor meer extra's moeten gaan bieden. Zoals genoemd zullen de kwaliteit van het kantoorpand en de bereikbaarheid ervan een grotere rol gaan spelen, maar ook menging op en multi-functionaliteit van de locatie. Dit verhoogt de meerwaarde om naar kantoor te gaan doordat activiteiten gecombineerd kunnen worden (kinderopvang, sportscholen) en de ontmoetingsfunctie van kantoren versterkt wordt (horeca voor zakelijke of privé-afspraken).[66] Volgens de Rabobank[67] zal de veranderende functie

[59] PwC: "Bedrijfscultuur wordt bedreigd door thuiswerken" https://www.pwc.nl/nl/themas/blogs/bedrijfscultuur-wordt-bedreigd-door-thuiswerken.html
[60] Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2021): Thuiswerken tijdens en na de coronacrisis
[61] https://www.ovpro.nl/trein/2020/12/18/onderzoek-ns-en-tu-delft-forens-zal-vaker-wegblijven-dan-andere-reizigers/
[62] https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdammers-verruilen-de-stad-voor-de-rust-op-het-platteland-thuiswerken-kan-toch-overal~bd9203bf/ ; https://www.ad.nl/wonen/thuiswerker-wil-groter-huis-en-trekt-naar-platteland-br~a92f4923/
[63] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[64] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[65] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu
[66] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[67] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken

van het kantoor waarschijnlijk ook zorgen voor een andere vorm van horeca in of rond het kantoor, waarbij de beleving meer centraal staat.

Overige factoren
Hoe er in de toekomst gewerkt wordt en hoe het toekomstige kantoor er vervolgens uit gaat zien zal volgens Cushman & Wakefield[68] voornamelijk worden bepaald door het generatieprofiel van de toekomstige workforce en in mindere mate door de huidige werkgevers. Op een gegeven moment zal generatie Z, de 'digitale generatie', namelijk een groot aandeel hebben in het aantal werknemers. Hoe deze nieuwe aanwas van werknemers het kantoorgebruik zal gaan beïnvloeden is nog niet duidelijk, maar het zou een groot effect kunnen hebben en moet als veranderende factor zeker niet worden vergeten. Daarnaast is de *war for talent* ook bepalend, waarbij vrijheid en flexibiliteit in werkplekkeuze voor onderscheidend vermogen zorgt ten opzichte van andere werkgevers.

Conclusies
Op basis van het bovenstaande formuleren we enkele conclusies over het corona-effect op de kantorenmarkt:

- Er is uiteraard nog veel onzeker over kwantitatieve en kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt, omdat op moment van schrijven nog veel beperkende maatregelen, waaronder het advies om zoveel mogelijk thuis te werken, gelden.
- Het valt nog te bezien of er uiteindelijk duidelijke kwantitatieve effecten gaan zijn op de kantorenmarkt, in de vorm van een duidelijke toe- of afname van de totale behoefte aan kantooroppervlak. De meeste onderzoeken verwachten geen duidelijke trendbreuk, maar korte periode van onzekerheid en vervolgens een continuering van de langjarige ontwikkeling op de kantorenmarkt van een afname van de behoefte aan kantoren. Twee belangrijke onzekerheden / ontwikkelingen die hierin meespelen zijn:
  - Of we daadwerkelijk afstreven op een economische recessie of crisis;
  - In hoeverre werknemers willen en kunnen thuiswerken en in hoeverre werkgevers dat faciliteren of stimuleren.
- Het meestgenoemde kwalitatieve effect op de kantorenmarkt is een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van:
  - de inrichting en indeling van het kantoorpand: minder bureauwerkplekken, meer ontmoetingsruimten, mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting;
  - de omgeving van het kantoor: de trend waarbij er meer behoefte is aan een menging van functies in kantooromgevingen, wordt versterkt;
  - de locatie van het kantoor: de trend van goed bereikbare plekken wordt versterkt.

[68] https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/workforce-bepaalt-toekomst-en-waarde-van-het-kantoor

BUREAUBUITEN
economie & omgeving