Bundel - Raadsdebat Raadzaal van 28 februari 2024

Agenda bijlagen

Besluitenlijst Het Raadsdebat. Kantorenvisie Amstelveen en Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen

Woordelijk verslag raadsdebat Kantorenvisie Amstelveen en Huisvesting Eerste lijnszorg 28 februari 2024

1 Kantorenvisie Amstelveen

Het raadsvoorstel betreft een visie op het behoud van kantoorwerkgelegenheid, het opwaarderen en verduurzamen van de kantorenvoorraad en toekomstbestendige groei in verhouding met de groei van het aantal inwoners. Met de kantorenstrategie wil de gemeente kwantitatief en kwalitatief inspelen op de dynamiek op de kantorenmarkt en daarmee bijdragen aan een economisch sterk Amstelveen en een ontwikkeling van wonen en werken in balans.

Oplegger bespreekstuk raad. Het Raadsdebat Kantorenvisie Amstelveen

Raadsvoorstel Kantorenvisie Amstelveen

Bijlage 1 Concept Kantorenvisie Amstelveen digitaal toegankelijk

Bijlage 2 Rapportage Bureau BUITEN

2 Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen

Net als in veel gemeenten in Nederland is er een tekort aan huisartsen in Amstelveen. De gemeente heeft hiervoor nog geen beleid en wil met dit kader een actieve rol oppakken in de verbetering van de huisvesting van de eerstelijnszorg in de gemeente realiseren.

Oplegger bespreekstuk raad. Het Raadsdebat huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen

Raadsvoorstel Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen

BESLUITENLIJST HET RAADSDEBAT

Het Raadsdebat. Kantorenvisie Amstelveen (1) en Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen (2)

Datum	28 februari 2024
Tijd	19.00 – 20.44 uur
Aanwezig	
Voorzitter	Patrick Adriaans
Griffier	Debby de Heus
VVD	Bart Dorgelo (1), David Koekoek (2)
D66	Tawros Aslanjan (1), Saloua Chaara (2)
bbA	Ferry van Groeningen (1&2)
GroenLinks	Lennart de Looze (1), Simon Lutz (2)
PvdA	Arnout van den Bosch (1), Rosalie Bouwman (2)
Actief voor Amstelveen	Gonnie van Rietschoten (1), Ruscha de Jong (2)
Goed voor Amstelveen	Jacqueline Höcker (!&2)
SP	-
CDA	Arjen Siegmann (1&2)
50PLUS	Wim Visser (1&2)
BVNL	Yaron van Koningsveld (1&2)
ChristenUnie	Dianne Hoefakker (1&2)
College	Wethouder Elzakalai (1), wethouder Berkhout (2), wethouder Van Ballegooijen (2)

<u>Kantorenvisie Amstelveen (19.00 uur)</u>
Het eerste onderwerp van dit debat betreft de Kantorenvisie. Dit gaat over het behoud van kantoorwerkgelegenheid, het opwaarderen en verduurzamen van de kantorenvoorraad en toekomstbestendige groei in verhouding met de groei van het aantal inwoners in Amstelveen. In het debat gaat het onder meer over de bereikbaarheid en schaarste in Amstelveen, de internationalisering, de duurzaamheidsdoelen, de huisvesting van essentiële diensten die niet specifiek in een kantoor huisvesten en starters. Een aantal partijen geeft aan een integrale visie te missen.

Wethouder Elzakalai erkent het spanningsveld in relatie tot de druk op de woningmarkt, de mogelijkheid tot het transformeren van kantoren en de behoefte daaraan. In het verleden werden er internationaal bedrijven geworven maar dat beleid is inmiddels wel veranderd. Het gaat om het realiseren van balans in de stad. Amstelveen is een toplocatie en heeft behoefte aan een mix. Hij vindt het stimuleren van het dubbelgebruik belangrijk. Kronenburg heeft een relatief hoge leegstand door een slechtere bereikbaarheid. Daar moet bijvoorbeeld naar gekeken worden. Hij ondersteunt de gedachte dat er integraal gekeken moet worden naar gebieden en hoe die te transformeren in geschikte functies als wonen, werken en recreëren.

Aan het eind van het debat Worden er **vijf moties en één amendement** aangekondigd:
- De PvdA overweegt een motie over de doelgroepen van de kantorenvisie;
- D66 overweegt een motie over de norm van de ijzeren voorraad;
- GroenLinks overweegt een motie om wonen en werken in balans duiding te geven, een amendement om de tekst over internationalisering aan te passen en een motie om de duurzaamheidsambities aan te scherpen;
- Actief voor Amstelveen overweegt een motie voor een soort campus woonruimte creëren in kantoren voor internationale bedrijven;
- Goed voor Amstelveen overweegt een motie voor de invulling van kantoorruimte voor kleine ondernemers.

Daarmee wordt het raadsvoorstel als bespreekstuk geagendeerd voor de raadsvergadering van 13 maart 2024.

Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen (20.04 uur)
Het raadsvoorstel betreft een uitgebreid beleidskader voor het oppakken van een actieve rol door de gemeente in de huisvesting van de eerstelijnszorg in Amstelveen.

Overwegend zijn de fracties positief over het voorstel en wordt er waardering uitgesproken voor het initiatief dat de gemeente neemt in dit vraagstuk. In het juridisch kader staan wel meerdere risico's beschreven waar zorgen over worden geuit. Er wordt onder andere aandacht gevraagd voor de samenwerking met de zorgverzekeringen, het aansluiten bij landelijke initiatieven en het kijken naar bestaande praktijk locaties.

Wethouder Van Ballegooijen dankt de raad voor de uitgesproken complimenten. Hij geeft aan dat de raad eerder terecht aandacht heeft gevraagd voor het huisartsenprobleem. In 2021 is er onderzoek gedaan naar de ernst van de situatie. Toen zijn er verschillende oorzaken aan het licht gekomen. Vastgoed is er daar één van en dat probleem hoopt de gemeente nu aan te pakken met dit voorstel.

Conclusie van het debat is dat het raadsvoorstel als stemstuk geagendeerd kan worden voor de raadsvergadering van 13 maart 2024.

De voorzitter sluit de vergadering om 20:44 uur.

Woordelijk Verslag Amstelveen Raadsdebat Raadzaal

Locatie : Amstelveen
Starttijd : 14.59
Voorzitter : De heer Adriaans
Griffie : Onbekend
Afwezig :
Duur : 14.59 - 16.44 Raadsdebat Raadzaal

Woordelijk verslag: Raadsdebat Raadzaal 28 februari 2024

Locatie : Amstelveen
Starttijd : 14.59
Voorzitter : De heer Adriaans
Griffie : Onbekend
Afwezig :
Duur : 14.59 - 16.44 Raadsdebat Raadzaal

1 Kantorenvisie Amstelveen

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Welkom allemaal. We gaan beginnen met het raadsdebat van 28 februari. Welkom aan woordvoerders van de fracties college, publiek, pers, kijkers thuis. We hebben twee onderwerpen op de agenda: de kantoren visie Amstelveen en het huisvesting van de eerstelijnszorg in Amstelveen. Voor de hele bijeenkomst hebben we 105 minuten de tijd. Spreektijd is zoals bekend op basis van fractie grote, vrij te verdelen over beide onderwerpen, rekening houden met zoveel mogelijk tijd voor vrij debat in de tweede termijn per onderwerp. We beginnen met de kantorenvisie. Het raadsvoorstel betreft een visie op het behoud van kantoor werkgelegenheid. Het opwaarderen en verduurzamen van de kantoren voorraad en toekomstbestendige groei in verhouding met de groei van het aantal inwoners in Amstelveen. Het is goed als de Raad zich hierover uitspreekt daarom ook dit raadsdebat. In de eerste termijn geef ik de woordvoerders één voor één het woord. Denk aan je getoonde spreektijd en denk er ook aan dat die moet resteren voor het onderwerp voor de tweede termijn. Dan zou ik nu graag willen weten wie het woord wil. Ik begin bij mevrouw Hoefakker van de ChristenUnie.

Sprekernaam 2: Mevrouw Hoefakker (Raadslid ChristenUnie)
Dank u wel. De kantorenvisie, de fysieke ruimte van Amstelveen moet integraal worden verdeeld. De noodzaak van dit aparte kantoren beleid is ons daarmee niet geheel helder. Groei van de stad in inwoneraantal betekent noodzakelijke groei van woongelegenheid en van vitale maatschappelijke voorzieningen. Denk aan zorgonderwijs, nutsvoorzieningen, groen. Ruimte en personeel zijn ontzettend schaars en dan stellen we dat het aantal vierkanten meters kantoor mee moet groeien met de groei van het aantal inwoners. Dat gaat er bij de ChristenUnie niet in. De trend is minder kantoor meters per baan en het uitgaan van een berekende ijzeren voorraad lijkt

ons vooral interessant voorvolkshuisvesting, niet voor kantoren huisvesting. Wat de ChristenUnie betreft, gaan we heel selectief ondernemers trekkenkantoren met wens tot veel vierkante meters en regiofunctie en zelfs internationaal kunnen beter uitwijken naar gebieden waar de druk op de ruimte minder hoog is. Daarbij ontvangen veel kantoormedewerkers een salaris waarmee je in Amstelveen geen huis kunt betalen. Het uitbreiden van kantoorruimtes zal het aantal forenzen doen toenemen in plaats van Amstelveners van een baan voorzien. Deze visie is geschreven vanuit het perspectief van de ondernemer. Welke ondernemer wil dit niet? Meer het meer verantwoordelijkheid bij de markt zonder knellend kader met oog voormarktontwikkelingen, haal ik uit de nota. De vraag die reist is: hoeveel verantwoordelijkheid neemt die ondernemer? Oh, ik zie een interventie.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Sorry. De heer Dorgelo.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Ja, welke banen zoeken Amstelveners dan wel voorzitter? Was ik benieuwd of mevrouw Hoefakker dat kon vertellen.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Mevrouw Hoefakker.

Sprekernaam 2: Mevrouw Hoefakker (Raadslid ChristenUnie)
Er zijn zoveel banen. Dat hoeft niet per se alleen in een kantoor te zijn. Een kantoor kan met een regiofunctie ook elders staan. Dus we willen meer forenzen eigenlijk door meer kantoorbanen te realiseren. Deze visie is geschreven vanuit het perspectief van die ondernemer en die vraag is nu dus: hoeveel verantwoordelijkheid neemt die ondernemer voor Amstelveen? En dat raakt aan de internationalisering agenda die eerder is besproken, maar ook aan thema duurzaamheid. Bij plek kreeg mijn fractie genoot nog te horen dat de verduurzamingsplannen stoppen omdat het Rijk niet meewerkten we geen middelen in handen hebben om ondernemers te dwingen zonnepanelen te leggen of hun gebouwen te verduurzamen. Ook onze zoek tocht naar het aantrekken van eerstelijnszorg straks, het volgende debat kan wellicht via het toewijzen van kantoorlocaties indirect worden opgelost.
Filter op de intaketafel dus heel selectief welk bedrijf gastvrij wordt onthaald en welkbedrijf niet. Zonder afdwingbare kaders is dit document een leeg huls. Een voorzet van de ChristenUnie: geef geen eigengrondposities meer uit aan kantoren, functie, stel de parkeernorm voor kantoren in openbare ruimte naar beneden bij. Zo stimuleer je pas echt gebruik van fiets-OV en inpandig parkeren. Verwacht in je selectie van elke ondernemer een stukje maatschappelijke meerwaarde voor Amstelveen. Hoe dragen zij namelijk bij aan de verlevendiging van de wijk, de sociale cohesie, onderwijs, woongelegenheid, de lokale ondernemers groen of het bieden van onderdak aan maatschappelijke voorzieningen. En tot slot dwingt een renovatiestandaard af, evenals

klimaatneutraal bouwen en het leggen van zonnepanelen. Het kostenaspect, regie en sturing bij het opstellen en uitwerken van kantorenbeleid, terugkerende kantoren overleggen, monitoring en evaluatie, wie gaat dat allemaal betalen? Laten we gaan voor een integrale aanpak van de fysieke ruimte, waarin kantoren een bijrol en geen hoofdrol krijgen. Stel kaders die verantwoordelijkheid geven en afdwingbaar zijn. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
U heeft niet veel tijd meer voor het tweede onderwerp. Dat bent u zich van bewust. Mevrouw van Rietschoten.

Sprekernaam 4: Mevrouw van Rietschoten (Raadslid AVA)
Dank u wel voorzitter. De huidige kantorenleegstand is Amstel in Amstelveen is gezien de landelijke trend laag, maar het geschetste toekomstbeeld baart actieve Amstelveen zorgen. Er zijn namelijk nog heel veel onzekerheden de transformaties van diverse oude kantoorgebouwen zijn nog lang geen gelopen race. Kronenburg, ondanks de tweede aangenomen motie in de Tweede Kamer de bovenkerk weg zone waar alleen nog maar een nota van uitgangspunten is vastgesteld en bedrijventerrein Legmeer staan nog altijd niet definitief in de steigers. Zijn vastgoedeigenaren van deze panden nog wel bereid om langer te wachten of gaan ze op zoek toch naar nieuwe huurders? Na gesprekken met marktpartijen is het aantrekken van nieuwe nationale huurders volgens hun niet makkelijk.
De concurrentiepositie van Amstelveen is door de woningkrapte en hoge prijzen van woningen een dilemma. Veel potentiële huurders kijken toch verder naar een vestigingsplaats waar werknemers makkelijker en goedkoper een woning kunnen bemachtigen. Heeft de wethouder daar rekening mee gehouden en hoe kijkt hij hiernaar? De internationaal georiënteerde kantoor gebruiker zijn al volop aanwezig. Uit deze visie komt naar voren dat de gemeente hier meer en verder op wil inzetten door middel van een brede Aziatische hub, bijvoorbeeld door Indiase of Koreaanse bedrijvigheid. Maar is dit wenselijk? Internationale bedrijven hebben blijkbaar minder moeite om woonruimte te vinden voor hun personeel. Dit zien wij door heel Amstelveen gebeuren en werkt niet altijd bij aan een sociale cohesie in de wijken. Volgens Actief voor Amstelveen zouden internationale bedrijven binnen het huren complex woonruimtesoort campus moeten creëren voor hun werknemers, zodat hun komst niet ten koste gaat van de al schrale woningmarkt.
En de gemeente zou dit eigenlijk moeten vergunnen en meenemen in het omgevingsplan. De bereikbaarheid van Amstelveen is nog iets waar goed nagekeken moet worden. In het verleden is één van de redenen geweest waardoor grote bedrijven Amstelveen mogelijk hebben verlaten. De destijds beloofde ontsluiting van Kronenburg aan de oostzijde is er nooit gekomen. Ook nu ontstaat er weer ophef over bereikbaarheid zonder goede en simpele bereikbaarheid van kantoorpanden zeker in de nieuwe manier van werken zal Amstelveen moeilijk de aantrekkelijke groene woonwerk stad worden die in deze visie voorgesteld wordt. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel mevrouw van Rietschoten. Het woord is aan de heer Visser van 50PLUS.

Sprekernaam 5: De heer Visser (Raadslid 50PLUS)
Ja, dank. Amstelveen wenst met de voorgestelde kantorenvisie onder meer kracht te geven aan de regiefunctie die de gemeente wil innemen en onze fractie is het zeer eens met de noodzaak daartoe. Zoals bij heel veel onderwerpen speelt de schaarse ruimte die onze gemeente kent een grote rol, sorry en dwingt tot het maken van keuzes over hoe deze ruimte het beste voor de inwoners, bezoekers en werknemers kan worden ingezet. In de afgelopen tien jaar zijn door de gemeente en gebruikers keuzes gemaakt waardoor voormalige kantoorlocaties zijn getransformeerd naar andere bestemmingen, onder andere om ruimte te bieden aan de toenemende vraag naar goede woonruimte.
Hierdoor mede hierdoor is de Amstelveens kantoren voorraad in die tijd met 28 procent gedaald. Ruimte wat ingezet voor woonruimte, is geen ruimte meer van kantoren of om bijvoorbeeld te genieten van de natuur. Als de stad geen ruimte meer heeft om te groeien, zouden we er ook voor kunnen of misschien wel moeten kiezen dit te accepteren. Concept kantorenvisie roept op tot bijsturing omdat anders transformatie van kantoren en onder andere woningruimte zal leiden tot een tekort aan kantoren en daardoor het verdwijnen van gerealiseerde werkgelegenheid en de stad die minder aantrekkelijk is voor haar inwoners. Onze fractie heeft deze motieven ook al ingebracht rondom de plannen met de Bovenkerkerweg zone, een gebied rond de belangrijke uitvalsweg in de gemeente met de ruimte voor dat aan kantoorlocaties die naar onze mening prima zijn te transformeren naar kantoorruimte die volledig voldoet aan de eisen die we tegenwoordig aan kantoren stellen.
We hebben dan ook tegen deze plannen gestemd en staan nog steeds achter onze visie van 2023. In de kantorenvisie wordt dit aangehaald als de transformatie van in courante panden. In de kantorenvisie wordt duidelijk gemaakt dat het reduceren van kantoren voorraad ten gunste van woningbouw uiteindelijk zal moeten worden gecompenseerd door elders in de stad ruimte te bieden voorkantoorruimte. Dit lijkt een dure en tijdrovende actie, zeker als hier ook kantoorruimte op een logische locatie daarvoor wordt opgeofferd. Onze fractie steunt de opzet van de kantorenvisie maar geeft graag de eerder genoemde overwegingen mee als input. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ja, dank u wel, heer Visser. Het woord is aan de heer de Looze, GroenLinks.

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)
Een interessante analyse en ook logische gevolgtrekking daaruit. Wel logische gevolgtrekking voor de kantorenmarkt en dat is ook meteen mijn punt is dat deze visie erg geschreven is vanuit de visie: we gaan de best mogelijke kantorenmarkt voor Amstelveen creëren. En hoe kan je daarmee oneens zijn? Iedereen is voor genoeg werkgelegenheid. En maar de andere kant mist

daarbij een beetje en daarom heb ik wel drie krik kritiekpunten daarop en de eerste focust meteen op de eerste, ja, beslispunt dat wordt genomen, betreft de ijzeren voorraad. De beschikbare ruimte ont ontwikkelen in Amstelveen is eindig en is schaars. Er zijn verschillende dingen die we willen doen en er wordt voor gekozen om acht procent frictieleegstand te gaan hanteren en dat lijkt me in deze tijd waarin de woningnood zo hoog is, waar voor mijn collega's ook andere grondgebruik ja, die schaars in Amstelveen benoemen, lijkt me dat onverstandig. Tweede punt waar ik moeite mee heb, is het gedeelte over het aantrekken van internationale bedrijven. We kennen allemaal de nou ja, toch wel maatschappelijke gevolgen die het heeft van de grote internationale gemeenschap die we in Amstelveen hebben en je zult mij nooit hen de schuld horen geven. Maar je zult mij wel de schuld horen geven aan hen die dat aanjagen en dat juist stimuleren.
En het ja, het bevreemdt mij dat de VVD landelijk zo er geageerd tegen migratie en hier met dit document die arbeidsmigratie zo erg aan het aanmoedigen is. Ik denk dat we die maatschappelijke gevolg daarvan op de woningmarkt, in het onderwijs, de sociale cohesie niet kunnen negeren en dit nou ja in dit stuk niet moeten doen. Het laatste punt waar ik kritiek op heb, is de duurzaamheidsdoelen die hier worden gesteld. Het is toch wel ergens summier om alleen de minimale eisen die landelijk worden gesteld, te hanteren. Ik denk dat het Amstelveen toch waardig is om nou ja, onze ambitie hierin ook te laten weerklinken en de markt toch echt wel iets mee te geven waar ze mee aan de slagkunnen betreft duurzaamheid. Voorzitter, bedankt.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel, heer de Looze. Dan is nu het woord aan de heer Dorgelo van de VVD. Sorry.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Dank u wel Voorzitter. Ja, allereerst wil ik toch de ambtelijke organisatie bedanken voor een zeer duidelijk rapport. Erg veel feiten, gedegen opgebouwd en ja, zelf als VVD zijn we erg trots dat de gemiddelde werkgelegenheid in Amstelveen met 18,7 procent gegroeid is. Dat betekent dat er gewoon een aantrekkelijke plek zijn om te wonen en te werken. Wat we belangrijk vinden als VVD in Amstelveen is dat we ons blijven ontwikkelen als belangrijke werkgevers stad en ja, mevrouw Hoefakker gaf het ook al aan.
Deze visie is wel vrij eenduidig, want we benoemen wel de randvoorwaarde hè een goede OV, nou, ik heb het over horeca, detailhandel, wat je wilt overigens met de lunch of de borrel, parkeergelegenheid dus er zijn wel heel veel andere beleidsstukken die geraakt worden door dit stuk en die daar niet los van staan. Ja, wij roepen dan ook wel op om dat integraal ook een keer met elkaar te bekijken en te zien hoe we dan kader kunnen stellen. Wat dan met alles rekening houdt. En wat wij als terecht aandachtspunt zien, is dat er een paar gebieden zijn die misschien overbelast zijn. Hè, dus daar hebben we heel weinig vrij beschikbare plannen. Maar als we naar Kronenburgkijken, met 23,6 procent leegstand. En Bovenkerk en Startbaan werden ook al genoemd. Ja, daar hebben we dus gewoon te maken met verpaupering van de stad en daar willen we toch ook het college oproepen om te kijken: wat kunnen we daar nu doen om dat neer

te zetten? Nou, daar hebben we ook over nagedacht, want wij denken graag mee, we zijn positief en die duurzaamheidsopgave zien wij ook en wij zouden eigenlijk willen voorstellen dat we in het beleid ook opnemen dat we een ja, een aantrekkelijke regeling maken om oud voor nieuw te transformeren en dan ook rekening te houden met het ontwikkelen van detailhandel en andere aangelegenheden zaken zodat we daar dan ook betere, duurzame panden krijgen die integraal passen in de visie wat wij als gemeente zien. Ik denk dat dat een mooie kans is, gezien wat er nog beschikbaar is.
En ja, dat is buiten dit stuk om, willen wij graag ook nog oproepen dat we gaan nadenken als raad en dat is een oproep aan ons allen over de huisvesting van essentiële diensten die niet in het kantoor zitten, zoals aannemers, loodgieters, stoffeerderijen, elektriciens roep het maar op, want daar hebben we ook steeds minder plek voor. En ja, probeer maar een loodgieter te krijgen in Amstelveen. En de heer Elzakalai zou ik willen vragen om te kijken om ook echt specifiek aandacht voor jonge startende ondernemers te maken. Nou, dat zal volgens mij mijn collega van de PvdA ook nog weer opnoemen, maar wij denken dat daar gewoon echt specifiek ruimte voor moet zijn, dat je klein kunt beginnen en dat lokale mensen ruimte hebben om hier hun bedrijf te beginnen. Maar al met al vinden wij integraal toch gewoon een heel gedegen stuk waar de ambtelijke organisatie echt hun best op heeft gedaan. En je hebt als raadslid veel feiten waar je uit kunt putten, dus daarvoor dank. En wij denken met een kleine aanscherping dat we een fantastisch document in hand hebben. Dank u wel, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dan wil ik nu het woord geven aan heren Aslanjan, die ik net abusievelijk weg drukte.

Sprekernaam 7: De heer Aslanjan (Raadslid D66)
Voorzitter, dank u wel. De gemeente Amstelveen kenmerkt zich als internationale gemeente met veel internationale bedrijven die zich in Amstelveen gehuisvest zijn. De heer Visser van 50PLUS noemde het al. Sinds 2008 hebben we gezien dat na de financiële crisis, de huizencrisis dat er heel veel kantoor panden leeg stonden. Die zijn in rap tempo, zijn die getransformeerd naar woningen, wat natuurlijkgoed is. Maar daarbij kom je natuurlijk ook voor het feit te staan dat we op dit moment inderdaad niet een al te groot aanbod meer hebben aan kantoren. Dus het is inderdaad goed om een kantorenvisie vast te stellen met elkaar.
Daarbij vind ik het wel van belang, althans dat zou ik aan de wethouder willen vragen. Hoe is er gekeken binnen die kantoren visie, naar de kantoren zelf? Is er puur naar de vierkante meters gekeken of is daar ook even gekeken naar wat voor kantoren zijn het dan? Zijn dat kantoren waar één pitter zitten? Zijn het kantoor waar midden en klein bedrijf zitten? Of zijn het echt de groterekantoren? Graag een toelichting daarop. Mijn collega van de VVD noemde het al: veel kantoorpanden zeer verouderd. Wat gaat het college daaraan doen? En vaak is het natuurlijk privaat eigendom. In hoeverre kun je daar echt nou ja, de druk opvoeren om die eigenaren ook in beweging te brengen, om hun kantoren? Nou ja, om te investeren in de kantoren als het gaat om duurzaamheid en de eisen, die je nou ja, de vraag kant vandaag de dag stelt op het moment

dat ze zich ergens vestigen. En dan tot slot, voorzitter, de ijzeren voorraad. Dat werd ook al genoemd door een aantal collega's ik denk dat een belangrijk punt is. Wie bepaalt wat die ijzeren voorraad is? Is dat, zijn dat de kantoren die we nu nog in Amstelveen hebben? Zeggen we daarvan, dat is het minimum wat we willen hebben, hè, wantcollega's gaven ook aan, voorzitter, dat er ook binnen de voorraad die we nu hebben behoorlijk wat leegstand is. We gaan het straks hebben over één lijn: eerstelijnszorgwoningen stel nou dat de eigenaar van een kantoorpand in bovenkerk naar de gemeente komt en die zegt van: beste college, ik zou graag mijn kantoorpand willen transformeren naar deze type woningen. Zeggen wij dan als gemeente van sorry meneer of mevrouw, dat kan niet, want we hebben de kantorenvisie vastgesteld en daarin staat dat minimum ijzeren voorraad x-percentage moet zijn. Graag een reactie van de wethouder op dit punt, dus in hoeverre is dit in beton gegoten of zijn we hier flexibel in? Dank u wel, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dan is nu het woord aan de heer Siegmann, CDA.

Sprekernaam 8: De heer Siegmann (Raadslid CDA)
Dank u wel, voorzitter. Dus de tijd die ik zie is voor allebei de onderwerpen oké. Dank voor de kantorenvisie meneer de wethouder, u bent het. Ik had wel bij pagina negen de vraag: wat is nou precies het probleem van die leegstand? Ik bedoel ja, er is leegstand, maar wat is dan nou, dat het een klein beetje is? Ik vind het een beetje een smalle visie in de beleidslijnen wat ik ook eerder heb horen zeggen. Waar ik me zorgen over maak, dat is dat we inderdaad proberen aantrekkelijker te worden, ook voor werkgevers dat zag ik ook in de begroting staan over het aantrekkelijk worden voor expats, terwijl er enorme druk is op de woningmarkt. Waarom doen we dat? Dat zou ik wel willen weten. Dan zou ik kunnen zeggen: dat is niet genoemd. Misschien is het financieel wethouder, misschien is het of meneer de voorzitter, sorry meneer de voorzitter, misschien dat het college denkt: ja, maar we verdienen ook wel wat aan die kantoren, WOZ-waarde en belastingen. Dat kan ik niet terugvinden.
Ik heb even gezocht op financieel, WOZ, belasting kon dat allemaal niet terugvinden. Dan had ik het een beetje kunnen begrijpen dat je zegt: die kantoren leveren ons ook wat op. Dus dat is mijn eerste dingen eigenlijk, van wat worden we hier beter van? En het tweede en ik hoorde de heer Dorgelo zeggen: ja, maar je moet ook werken, dat hoor ik wel roepen van waar moeten ze dan werken? Nou in Amsterdam. En dat wordt bijna niet genoemd, Amsterdam in dit stuk. Ja, Amsterdam-Zuid wordt er genoemd als een als een treinstation. Maar dat mensen in Amsterdam werk hebben, dat is toch prima! We hebben toch fantastische verbindingen? Ik zou graag, dit is een concept daar iets overzien. Hoeveel kantoren zijn er dan in Amsterdam? Hoeveel werkgelegenheid is er dan? En het is logisch dat we ook in Amstelveen wat werkgelegenheid hebben. Maar dan zou ik dat een beetje in verhouding willen zien. Daar zou ik iets over willen lezen, want nu lijkt het alsof we concurreren met Amsterdam. Ik zie daar staan ten opzichte van Amsterdam moeten we ons een beetje profileren. Ik zie een interruptie maar daar ga ik niet over. Derde punt.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer Dorgelo.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Allereerst, voorzitter, wil ik de heer Siegmann bedanken voor u te attenderen op mijn interruptie. Bedoelt u dan Amsterdam of bedoelt u wat voor werkgelegenheid behoort bij een stad als Amstelveen die bij een metropoolregio wordt? Willen we dus willen we het kader breder of willen we alleen onze grote ja, broer, zus?

Sprekernaam 8: De heer Siegmann (Raadslid CDA)
Ja, dank u wel. U heeft uw spreektijd gebruikt om mijn betoog af te maken, want dat is precies de vraag die ik mezelf stel: wat voor werkgelegenheid willen we dan? En dan ga ik even een vervelend voorbeeld noemen. Trafigura, JBS food ons tweede vlees gigant zit ook in Amstelveen. Of dacht u van het KPMG kantoor dat 2012? Hoe een nieuw hoofdkantoor een nachtmerrie wordt? KPMG top cashte miljoenen, dat is wel gebeurd, hè in Amstelveen. Dus dat enorme monstrueuze pand is daar neergezet in 2007. Ik was namelijk in de gemeenteraad toen dat gebeurde. Misschien waren er wel meer. Dat dat oude kantoor heeft tussen 2007 en 2024 leeg gestaan. <…> dus net aan het opleveren, nu. Je moet er wel een beetje, daar moet je wel over nadenken. Wat voor kantoren wil je dan in Amstelveen?
Je kan niet zomaar zeggen: u mag hier niet komen, maar Amstelveen komt wel op die manier in het nieuws. We willen dan de voorraad verduurzamen. Ik je kan ook zeggen: we wilden bepaald soort bedrijven, zouden wel in Amstelveen willen hebben die iets super interessante dingen doen met het klimaat, hè, je kunt daar best een mening overhebben. Nou, dat lees ik niet en die conversie van kantoren naar woningen rap tempo, zei meneer Aslajan. Ja, ik zou zeggen super traag. Maar als je dat weet dat dat super traag gaat, moet je eigenlijk nu al over nadenken welke kantoren je nu hebt. Zijn die toekomstbestendig, kunnen ze wisselen van functie? Wat gaat er gebeuren, of er weer recessie komt? Is het dan allemaal leeg? Dank u wel, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank wel heer Siegmann. Ook uw tijd is bijna op voor het tweede termijn. Geef eerst het woord aan de heer van Groeningen, want die viel even.

Sprekernaam 9: De heer Groeningen (Raadslid bbA)
Weg. Ja, voorzitter, bbA ziet logische conclusies en aandachtspunten in deze nota en ik heb ze ook al langs horen komen. Duurzaamheid, concentratie op logische plekken, hoogstaande aanboden flexibiliteit inbouwen om veranderende marktomstandigheden het hoofd te bieden, bijvoorbeeld MKB en thuiswerken. In zijn algemeenheid en die hoorde ik ook van AVA van mevrouw van Rietschoten, Kronenburg blijft natuurlijk een zorgenkindje en dan doorn in het oog als het gaat om leefbaarheid voor de omgeving. Ik snap natuurlijk ook allemaal wel weer de lange

termijn, maar het is echt eigenlijk niet om aan te zien daar. Een ander punt. BbA heeft met name zorgen omtrent de centrale themabalans tussen wonen en werken in Amstelveen en ik sluit aan bij wat ik net ook allemaal al hoorde. Ik had graag een analyse gezien van de invloed van het actief aan blijven trekken van internationale bedrijven op het Amstelveense leven woningmarkt. De internationale werknemers van deze bedrijven werken ook eenmaal niet mee aan de doorstroming op de Amstelvener Amstelveense woningmarkt, belangrijke hoeksteen van dit college en in het woonbeleid. En ik mis ook en dan sluit ik aan bij de heer Siegmann, aandacht voor de invloed van onze omgeving.
Neemt de Zuid-as maar veel internationale werknemers, die al voor Amstelveen, waar veel internationale werknemers werken, die al kiezen voor Amstelveen als woonplaats. Ik denk even aan het Europese medicijn centrum. Zo een 13 honderd werknemers en 30 procent heeft zich gewoon gevestigd in Amstelveen. Uiteraard zijn ze van harte welkom. Het is ook een compliment aan ons dat we natuurlijk door internationaal onderwijs en een fijn woonklimaat ja zo gewild zijn. Maar de vraag is wel of het bij elkaar opgeteld en daar heb ik natuurlijk meerdere collega's over gehoord nog bijdraagt aan wonen in balans. En ik heb me eigenlijk een beetje een vraag aan de wethouder economie. Hoe zijn gesprekken met de wethouder wonen in dit verband zijn gegaan? Was de wethouder wonen ook zo enthousiast? Daar zou ik graag een reflectie op willen. Dank wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Het woord is aan de heer van den Bosch.

Sprekernaam 10: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)
Ja, bedankt, voorzitter, allereerst excuus dat ik wat laat was, een vrij drukke dag vandaag. Maar niettemin een belangrijk onderwerp, de kantoorvisie. Een kantoor is een werkplek waar mensen werken, arbeid met een wat ouderwets woord. En laat dat nou net iets zijn wat de Partij van de Arbeid belangrijk vindt, dus belangrijk onderwerp voor ons. Over het geheel genomen zijn we eigenlijk best tevreden met het stuk wat hier ligt. Complimenten aan de opstellers en aan de wethouder voor het goede werk dat hier is gedaan. Toch zou de PvdA niet zijn, als we niet toch zijn gaan doordenken van wat willen we uiteindelijk bereiken? En wat vinden we nou belangrijkaan kantoren in Amstelveen? En dan viel ons oog met name op strategielijn vier: het koppelen van gebruikers aan de juiste milieus.
Kijk, het is natuurlijk prachtig zoals er staat. Grote zakelijke dienstverleners, internationale bedrijven, groei sectoren allemaal belangrijk, goeie werkgevers vaak ook die hoge salarissen betalen. Maar een aantal collega's doelde wees er net al op. Het zijn wel veel mensen van buiten die dat aantrekt gewoon omdat het best wel specialistisch werk is, van hoogopgeleide mensen van over de hele wereld voor worden aangetrokken. En nou is daar op zich niks mis mee, maar inderdaad de druk op de woningmarkt, zoals de collega's al terecht opmerkte, maar ook en dat is voor ons minstens zo belangrijkwerkgelegenheid voor de mensen die in Amstelveen wonen. In Amstelveen wonen ook nu al mensen en gelukkig gaat het goed met de meeste Amstelveners en

de meeste van hen, hè, hebben een baan, maar toch ook met het oog op woon-werkverkeer duurzaamheid, de reistijd die je misschien liever anders wil besteden is het gewoon prettig om in de om in ook in Amstelveen te kunnen werken. Zelfs als je niet een hoogopgeleide specialist bent. En dat is toch wel een puntwaar de Partij van de Arbeid graag wat extra aandacht zou willen besteden en nou ja, nou weet ik ook wel dat het actieve werven van Japanse bedrijven, dat dat zo een beetje achter ons ligt, dus superveel invloed hebben, we er ook niet meer op, ben ik bang. Maar toch, als we hier in zo een stuk nu opschrijven dat we ons richten op grote zakelijke dienst verleners en internationale bedrijven, dan ben ik toch bang dat een verkeerd signaal afgeeft vandaar dat de Partij van de Arbeid toch overweegt om daar iets mee te doen, richting de raadsvergadering daar ben ik ook erg benieuwd wat de collega-raadsleden daarover te zeggen hebben. Maar goed, zoals ik waar ik net al mee begon, we zijn eigenlijk best tevreden met het met het stuk, dus daar wil ik het in deze termijn voorbij laten. Bedankt, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel, heer van den Bosch. Volgens mij zijn de sprekers in eerste termijn geweest, dus geef ik het woord aan wethouder Elzakalai.

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Ja, dank u wel, voorzitter. En die wethouder wonen durft niet in het kantoor te komen. Dat is waar, maar dat is wel gelijk de basis wel waar ik mee wil beginnen voorzitter. Dat is het spanningsveld wat we hier proberen te schetsen. De heer Aslanjan gaf ook aan: nou, het is heel veel getransformeerd in het afgelopen jaar. Hoe kan dat? Beetje geluk, we hadden heel veel woningen nodig worden, we hadden veel leegstaande kantoren, nou één in één was twee, dus dat werd heel makkelijk getransformeerd. Als wij nu zouden zeggen: elk kantoor in Amstelveen mag een woning worden, dan weet ik zeker overmorgen liggen hier alle vergunningsaanvragen binnen en daar hebben we geen kantoor meer over en die druk, die voelen we heel erg. En daarom is ook echt van belang dat we een visie vaststellen. Hoe willen wij met onze werklocaties in dit geval kantoren, omgaan? Want niemand zal het met mij eens zijn of iedereen zal het met me eens zijn dat we hier geen slaapstad willenzijn. Hè, we hebben nu 55 duizend arbeidsplaatsen, een heel groot gedeelte daarvan die werken in onze kantoren. En dan natuurlijk de vraag: wat voor type kantoren wil je dan hebben?
Nou, het zijn meerdere lijnen zijn aangegeven en het is ook een vraag en een bepaalde behoefte die er is. En die wordt op een bepaalde manier natuurlijk gematcht. Het klopt dat wij niet meer het vliegtuig pakken en overal de wereld over zwerf om te zeggen: kom maar hierheen, want wij hebben hier kantoren meters die gevuld moeten worden, enzovoort. Dat doen we niet meer. We hebben tijdens het internationale beleid hebben we er ook uitgebreid over gehad. We gaan niet echt, we zijn een beetje mooie marketingtermen maar het staat wel de spijker op zijn kop: <Red root grows beter> , dat is nu de nieuwe term en value in plaats van volume. Dus als er een bedrijf komt, zorg dan ook voor dat je echt daadwerkelijke bijdrage levert. En die luxepositie hebben wij nu ook hier in Amstelveen en eigenlijk de Metropoolregio en Amstelveen zeker en daar moeten

ook absoluut gebruik van maken. Nou, is wat gezegd over die frictieleegstand, die acht procent. U moet het een beetje zien, u kent ze vast nog wel zo een puzzeltje van vroeger, waar je zo steeds een schuifje moet verplaatsen, waar je uiteindelijk het plaatje krijgt. Zo moet u dit eigenlijk ook zien. Die frictie lijst de die acht procent, dat is een soort gegeven zodat je ook een gezonde kantoormarkt hebt. Als je als bedrijf wil doorgroeien heb je wel de ruimte nodig om te kunnen groeien. Als je geen enkel leegstand kantoorpand hebt, dan heb je dat niet. En de heer Siegmann zal het met me eens zijn: hetzelfde geldt voor met werkloosheid. Als er geen werkloosheid is, dat klinkt heel goed, maar is het eigenlijk niet, omdat je dan niet de mogelijkheid hebt om te switchen. En dat is met dit eigenlijk ook zo. Vandaar dat ik niet zegt die.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Wethouder, we hebben een interruptie van de heer de Looze.

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)
Ja, dank voorzitter. Ja, nu de wethouder wonen en de wethouder kantoren, hier zit toch maar even deze vraag. Ik vraag me eigenlijk af waar de prioriteiten liggen, bij wonen of bij kantoren in deze? In deze visie komt het heel erg naar voren alsof dat hele woongedeelte een beetje wordt genegeerd. Ja, die acht procent, dat is inderdaad heel nuttig voor die kantorenmarkt. Dat brengt ons een hoop, maar tegelijkertijd hebben we ook een hele ruime krapte op de woningmarkt. Daar zou een frictieleegstand ook heel nuttig zijn. Daar wil je mikken op drie procent zou daar ideaal zijn. Nou, dat zit nu volgens mij op 0,5-0,6, procent. Is het verstandig om te mikken op zo een hoge frictieleegstand, ook al is dat ideaal voor de kantorenmarkt, als je daarmee je andere doel als wethouder wonen teniet doet?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Heer Elzakalai.

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Ja, dank, voorzitter. Ja, het is geen het is geen wedstrijd ver plassen, wie of wonen of kantoren moeten winnen. Het is voor de zorg dat je een stad-in balans krijgt. Een stad in balans is een stad waar je kan wonen, kan recreëren, kan leven en kan werken, zowel bedrijventreinen als op kantoorlocaties en dat is wat we beogen met deze visie. En nogmaals deze visie staat niet op zichzelf, in zoverre dat het een bouwsteen is van nog de vastte stellen omgevingsvisie en daar komen natuurlijk al die elementen komen daar vanzelf in naar voren. En deze moeten we eigenlijk wel vaststellen, thans de grote voorkeur van het college, omdat we toch die druk wel voelen en met dit in de hand kan je ook samen kijken hoe je daar vorm aan aangeeft. Maar het voordeel is wel als Amstelveen en ik kijk toch wat zonniger naar de situatie dan velen van u hier. We zijn een AAA locatie onder eventjes qua kantoren te zeggen en dat is ongelooflijk goed en dat betekent dus dat je je huid duur zou kunnen verkopen. Dat betekent dus niet dat je kan zeggen: nou, kom maar hier en zorg wel dat je die die meters hebt gevuld. Nee, we willen hier juist dat soort

bedrijven die ook werkelijke maatschappelijke bijdrage zo u wilt kunnen leveren aan deze stad en dat is ongelooflijk goed. Dus de woorden van mevrouw Hoefakker, voorzitter, ja, ik vind dat toch wat negatief geformuleerd allemaal en ik ben ook helemaal niet met haar eens.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Wethouder, ik heb twee interrupties de heer Groeningen zag ik als eerste en de heer Aslanjan.

Sprekernaam 9: De heer van Groeningen (Raadslid bbA)
Ja, dan zou ik toch wel graag wat meer reflectie van de wethouder willen hebben, van oké, dat aantrekken en we zijn kwalitatief goed AAA-plus. Je door het aantrekken van bepaalde bedrijven zit je gewoon met dat elementdoorstroming op de woningmarkt. Hè, daar komen dan toch starters hier naartoe en dat is toch een heel ander element dan Amstelveense bedrijven die de die de kantorenmarkt vullen, of uit Amsterdam desnoods hè, dus ik vind wel dat die woningmarkt iets te makkelijk opzijgeschoven wordt, de invloed daarop.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik geef zo de gelegenheid aan de wethouder. Ik zag nog een andere interruptie. Let op, we hebben straks ook nog een tweede termijn om met elkaar in debat te gaan, hè, dus hou interrupties kort en gericht richting de wethouder en op elkaar kan gereageerd worden in het tweede termijn.
Heer Elzakalai.

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Het is niet zo dat, kijk elk bedrijf zorg voor bepaalde mate van werkgelegenheid en in die visie staat ook voor mij helder, maar het is ook een antwoord richting de fracties van zowel de VVD als D66, we willen juist de juiste doelgroep hebben. En de ene type kantoorpand leent zich nou eenmaal beter voor een internationaal bedrijf dan een ander type kantoorpand maar alleen maar internationale bedrijven of alleen maar startende ondernemers is ook niet gezond. Je moet die mix proberen te hebben. En hoe mooi zou het zijn als je als Amstelveense jonge ondernemers start in een klein kantoorpand en langzaamaan weet door te groeien en uiteindelijk een multinational wordt die in ook een Amstelveense kantoor weet te houden. Dan heb je namelijk de ideale doorstroming te pakken. U klikt nee, maar dat zou wel mijn ambitie zijn en ik denk van heel veel ondernemers dat dat de ambitie is.
De vraag is dan natuurlijk ook rondom die bijvoorbeeld, die die duurzaamheid deels regelt, het zichzelf al, want omzeg maar lagere label C mag dan niet meer worden verhuurd. Dus dat dat is wel één ding. Maar twee, je krijgt, als goedwillende huurder van een kantoorpand wil je ook niet in een niet duurzaam kantoorpand zitten. Dus die markt regelt zichzelf al wat dat betreft. De heer Looze knikt, nee, maar dat is toch echt wel zo. En vandaar ook dat het heel erg belangrijk is dat je investeert samen met die met die eigenaren van die kantoorpanden, zodat je daar mooie, aantrekkelijke kantoorpanden weet te krijgen, waar dus Amstelveense ondernemers willen kunnen

gaan beginnen. Waar ik wel heel erg naar op zoek bent en mevrouw van Rietschoten gaf dat aan en mevrouw Hoefakker ook, hoe en misschien de heer Dorgelo ook wel, hoe kan je ervoor zorgen dat je dat dubbelgebruik wat beter faciliteert? Want dat speelt bij meerdere punten, want dat is namelijk ideaal. We zijn in de Nederlandse ruimtelijke ordening gewend dat je wonen, bedrijven, enzovoort hebt, maar dat is met de druk op de ruimte best wel ingewikkeld aan het worden. Dus we moeten zoeken hoe we dat op bepaalde manier kunnen stimuleren. En met kantoor is dat relatiefmakkelijk, omdat je dan niet met milieuzoneringen of iets dergelijk te maken hebt. Die is…

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Wethouder, ik heb weer een interruptie, de heer Aslanjan.

Sprekernaam 7: De heer Aslanjan (Raadslid D66)
Ik had al eerder een interruptie aangevraagd, maar de wethouder die ging door met het behandelen van de vragen. U gaf net aan dat wij qua locatie en AAA locatie zijn. Hoe komt u daarbij? Want ik bedoel: waarom hebben we dan nog zoveel waarom is er zoveel leegstand? En met alle respect, als je nu bijvoorbeeld naar Kronenburg kijkt, wat één van de grootste locatie is qua kantoren, dan zou ik daar als multinational of weet ik veel eigenaar van het kantoor zou ik maar daar niet nu één, twee, drie willen huisvesten. Ik bedoel. Dus hoe komt u erbij dat wij een AAA locatie zijn voor kantoren op dit moment?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik geef u zo het woord, heer Elzakalai. Heer Dorgelo u had ook nog een interruptie staan. Staat die nog steeds, of? Oké, het woord is aan.

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Ja, voorzitter, kijk, AAA bedoel ik Amstelveen als geheel, niet zozeer rondom kantoren of wonen ansicht maar als je alles bij elkaar optelt, zijn we AAA. Maar u slaat de heer Aslanjan slaat wel de spijker op zijn kop, Kronenburg daar heeft een heel hoge leegstand. Hoe komt dat? Dat blijkt ook uit die analyse, is dat je, als je een goed kantoor wil hebben, bereikbaarheid ongelooflijk belangrijk is. En dicht tegen de Benelux baan, dat wordt nog wel verhuurd. Maar hoe verder je daarvan af komt, hoe ingewikkelder het wordt en dat krijg je natuurlijk niet zo één, twee, drie veranderd. En dan moeten we wel kijken in zijn algemeenheid, hoe kunnen we dat gebied een bepaalde andere functie geven, waar kantoren dan wel een hele belangrijke rol in spelen? Want ook al zouden we daar kantoren willen, de markt die laat dat als het ware niet toe, hoop dat ik het maar even zo mag zeggen. Voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Voordat u verder gaat, mevrouw Rietschoten had nog een interruptie die wel doorgaat.

Sprekernaam 4: Mevrouw van Rietschoten (Raadslid AVA)

Dank u wel voorzitter, ik wil er eigenlijk nog even terugkomen op de woningmarkt en het aantrekken van nieuwe nationale huurders, want wat wij inderdaad uit gesprekken ook hoorden is op het moment dat een bedrijf naar Amstelveen wil komen en hier zijn hoofdkantoor of een kantoor wil vestigen, dat de top van zo een bedrijf heel makkelijk hier een woning vindt, maar de overige werknemers gewoon niet aan bod komen in de Amstelveense woningmarkt en dan zegt zo een bedrijf, nou weet je, we kijken toch nog even verder in de regio en die gaan dus geen kantoor houden hier in Amstelveen. Hoe kijkt de wethouder daartegen aan?

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Ja, voorzitter, wat ik net ook al antwoord op anderen heb gegeven, de stad moet in balans zijn en het voorbeeld wat mevrouw van Rietschoten aan haalt, het is een disbalans. Het klopt dus niet, als je hier voor je kan hier geen hand en dat vind ik als wethouder wonen echt heel erg. Maar momenteel is het moeilijk om een woning te vinden hier voor elke doelgroep en laat staan voor de gemiddelde medewerker van kantoor. Maar dat is nu natuurlijk ook al zo. En daarom is het wel zaak dat je die dingen wel probeert te scheiden, dat je wel gewoon zonder kantorenmarkt weten creëren. Laten we daar mee beginnen en hopelijk komen we met elkaar straks ook tot een wat gezondere woningmarkt. Maar dat is best een tour de force om het maar zo te zeggen, want dat zijn we ook allemaal bij. Maar goed, met de net vastgestelde woonvisie en het uitvoeringsprogramma wat in de steigers staat, kan ik de wethouder wonen zowel tegenkomen en hij zal mij waarschijnlijk wel zeggen dat dat ieder geval in goede handen in goede handen is. De heer Siegmann die vroeg van: ja, wat is het probleem met leegstand? Nou ja, willen we natuurlijk zo min mogelijk leegstand, maar leegstand is wel van belang, zodat je die schuifruimte weet te creëren.
Elk internationaal bedrijf betekent niet per definitie dat er alleen maar internationale experts naartoe komen. Zo kunnen, werkt heel vaak, merendeel zelf werken Nederlandse mensen of desnoods Amstelveners, maar ook de aanpalende werkgelegenheid, schoongemaakt worden, catering zijn andere facetten wat wel door Amstelveense bedrijven wordt opgepakt. Qua financiën. Nou, die pet kan ik ook nog opzetten als u wilt, qua WOZ en woningen leveren we wel meer op. Dus als ik die pet zou hebben, dan zou ik hier wat anders doen. Maar dat doe ik niet omdat ik vind dat je een stad in balans moet hebben waar je wel gezonde kantoren, bedrijven en woningen moet hebben. Even kijken, voorzitter, van mij ben ik best een eind gekomen met alle punten die ik heb. Zo niet, dan hoor ik dat wel, denk ik, hè, dank u wel, voorzitter. En nog één ding, dank voor de complimenten die geef ik graag door aan de ambtelijke organisatie, met nadruk naar Femke, want zij is de hoofdstellen van dit rapport. Ze zit er niet, ze kijkt mee, maar het is de laatste werkdag, dus alle toezeggingen die ik doe, die zijn ook niet van haar, dus dat scheelt ook.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Oké, dank je wel. Ik heb niemand horen sputteren dus ik denk dat de vragen die van belang waren beantwoorden beantwoord zijn. Ik denk wel dat er een aantal debatpunten zijn. Ik kan er

een waslijst geloof ik opnoemen. Het gaat om internationale. Het gaat om ver wonen, versus werken. Het gaat om bereikbaarheid, het gaat om duurzaamheid, het ijzeren voorraad, volgens mij voldoende stof om met elkaar in debat te gaan. Dus wie zou ik het woord mogen geven om het debat te openen? De heer de Looze.

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)
Dank, voorzitter. Ja, het feit dat de markt vanzelf dingen oplost daar dat zal een ideologisch verschil zijn waar we het over nooit eens zullen worden, denk ik. Maar ik hoor de wethouder wel hele verstandige dingen zeggen over wonen en werken in balans en die balans, die mist volledig in dit visiedocument en daar zou ik eigenlijk met mijn mederaadsleden het over willen hebben van hoe zien jullie dat in een tijd van zoveel krapte op de woningmarkt, zoveel schaarse bouwgrond en ontwikkel grond die we hebben, we kunnen zo weinig, om zo een groot deel te reserveren voor die frictieleegstand die inderdaad ook een goed doel dient, die doorstroming op de kantorenmarkt, maar kan je je dat veroorloven in de met schaarse grond die we nu hebben?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer Dorgelo.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Ja, voorzitter, ik denk dat de heer de Looze, allereerst ik denk dat we het eens zijn over dat transformatiestuk hè, dan hoor ik de wethouder hele zinnelijke dingen zitten. Dus nou, dat moeten we even misschien nog parkeren. Maar dat zou ik toch graag met elkaar consensus over bereiken. Dat als we meer woonwerk horeca kunnen combineren, fantastisch voor deze stad. Dan de frictieleegstand. Daar kun je denk ik een discussie hebben en dan kunnen we het nou achtprocent maken, we zes en een half van, dan hebben we anderhalf procent gewonnen en dan gaan we een pand kiezen, dan gaan we transformeren, alleen. Ik denk dat wat de wethouder heel duidelijk zegt en dat daar sluit ik me ook bij aan is, we gaan fundamentele keuzes maken die ook voor de toekomst van de inrichting van de stad zijn.
En werkgelegenheid afbouwen of ruimte daartoe is relatief simpeler dan het daarna weer opbouwen, omdat woningen in Nederland nu significant meer waard zijn dan kantoren. En waar ik me oprecht zorgen over maak, is dat als we nu een keuze maken van we gaan vol voor die woningen, dat we straks eindigen met inderdaad een slaapstad en een plek waar de MRA en Amsterdam alles heeft te zeggen over ons. Omdat zij zeggen: ja, maar wij hebben de werkgelegenheid, we hebben dit, we hebben dat. Ja, sluit u maar aan bij ons, want u bent gewoon niet meer een gemeente, u bent 100 procent afhankelijk van ons. Dus ik hou wel graag wat zelfstandigheid, ook qua werkgelegenheid.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik dank u wel, heer Dorgelo. De heer van den Bosch.

Sprekernaam 10: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)
Ja, bedankt, voorzitter. Ja ook even om het goed te begrijpen en ook richting de heer de Looze kijk. Ik ben niet met hem eens dat het stuk in onbalans is. Ik zie wel dat er qua doelgroepen het wat beter zou kunnen. Ik had daar in mij ik vroeg daar mijn betoog ook aandacht voor. Is de heer de Looze het niet met mij eens dat als wij in die kantoorruimtewerkgelegenheid kunnen creëren voor Amstelveners, die dan vervolgens niet in de auto of met het OV of hoe dan ook hoeven te reizen, naar hun werk, maar gewoon in hun eigen stad kunnen werken, dat dat niet ook vanuit oogpunt van duurzaamheid een betere oplossing zou zijn?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer de Looze.

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)
Dat, is zeker een bij bijkomend voordeel. Ik denk alleen wel de fundamentele keuzes waar de heer Dorgelo het over heeft, is inderdaad met een beperkt aantal grond. Waar ga je voor? En als je dit stuk leest, nou ja, het gaat niet over wonen, het gaat over één ding en het dient één doel: dit visiedocument en dat is de best mogelijke kantorenmarkt. Dus je zult het in een breder perspectief moeten zien. Dat perspectief mist in dit document. Als je dit document an sich neemt, dan wordt die fundamentele keuze gemaakt. En dat is een fundamentele keuze. Om te mikken op inderdaad, nou ja, ook die werkstad te worden en ook nou ja, zoveel beschikbaar grond beschikbaar te stellen aan het realiseren van die kantoren, waarbij ook dat gedeelteleegstand is. Moeten we die keuze maken?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Een goeie vraag. De heer Dorgelo heeft vast het antwoord.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Nou, ja, volgens mij moeten we die keuze maken, maar dat zou gewoon een woord gebruiken wat de heer de Looze fantastisch vindt. Het moet wel een duurzame keuze zijn en daar zit ik dan eerder te mikken op dat we een gebied aanwijzen met elkaar, wat we transformeren naar een fantastisch gebied. Ik kom vaak zelf op de Zuid-As, ik vind dat best wel mooi geworden. Het is ook tegenwoordig wat groen moet, niet hard waaien, want anders is het verschrikkelijk daar. Maar daar heb je wonen-werken, er zitten goede voorzieningen. Ja, Kronenburg ja, ik we mogen nog niet bouwen, maar ik zou zeggen: laten we daar met elkaar een fantastisch plan maken, waar je het combineert en waar je dingen handhaaft. Want alleen maar weg doen ja, op termijn sluit ik me ook aan bij de heer van den Bosch, willen we werkgelegenheid, waar mensen gewoon op hun fiets naartoe kunnen? Ja, en dat gaan we niet realiseren door minder kantoorpanden te hebben.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)

Dank je wel. Mevrouw Hoefakker.

Sprekernaam 2: Mevrouw Hoefakker (Raadslid ChristenUnie)
Nou, de vraag is of je balans creëert door groei. Hè, misschien moet je ook een balans krijgen door meer van het één en iets minder van het ander. Dat kan ook balans zijn en ik vraag me af in dit stuk: hoe krijgen we nou dat het echt integraal wordt? Hoe stemt het nu echt af? En wat maakt dit afdwingbaar? Het voelt voor ons een beetje als een soort van carte blanche geven, als het er maar genoeg kantoor onze kant opkomen en je stuurt als raad heel weinig op het moment dat je dit stuk zoals het nu ligt, goedkeurt. Volgens mij kan je er echt wat meer kaders aan meegeven voor de vervolgstappen. Ik ben benieuwd naar anderen, hoe die dat zien. Overtuig mij.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
En dat is goed. Ik heb als eerste mevrouw van Rietschoten staan.

Sprekernaam 4: Mevrouw van Rietschoten (Raadslid AVA)
Ja, dank u wel, voorzitter. Nou eigenlijk nog even terugkomend op wat men Dorgelo zegt. Hè dat, als we dus niets doen, dan heeft straks Amsterdam alle werkgelegenheid en dan, hè moeten wij altijd naar het grote broertje kijken. Maar op dit moment, dat wordt zelf al aangegeven dat heel veel mensen die op de Zuid-As werken, die wonen in Amstelveen, zullen we dat dan eens omdraaien? Dan laten we de mensen die in Amstelveen werken op de Zuid-As wonen. Ik denk dat we dan een betere balans gaan krijgen, want het grootste probleem blijft dat als je hier bedrijven naartoe haalt, het liefst nationaal, die mensen kunnen hier niet wonen. Halen we internationale bedrijven, dan drijven we de prijs op de woningmarkt nog verder omhoog. Daar moet echt een balans in gevonden gaan worden.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank. Ja, ik heb een paar mensen staan. Ik geef het eerst het woord aan de heer Siegmann.

Sprekernaam 8: De heer Siegmann (Raadslid CDA)
Ja, ik denk, ik reageer nog even op de heer Dorgelo, want ook uw punt van de stadsregio hè, dat is wel heel interessant. Maar is dat niet het niveau van strategisch strategische uitspraken die u zou willen zien in deze notitie dan ook? Van inderdaad, waar waarom willen we die kantoren? Want die waarom vraag, de wethouder zegt eigenlijk: nou ja, je hebt wat fictieleegstand nodig, hè. Nou oké, maar dat zal toch een heel interessant debat opleveren? Wat is de tegenwaarde is van die kantoorruimte in Amstelveen en hoeveel dan? En wat voor?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Volgens mij was dat een rechtstreekse vraag aan de heer Dorgelo, dus die kan dat even kort antwoorden en dan gaan we daarna door met de heer Aslanjan.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Nou, dat vind ik een heel mooi vraagstuk en ik denk dat het interessant is om te beantwoorden. Alleen wat ik een beetje mis is in in Nederland zijn we niet integraal georganiseerd, hè. We hebben gemeentes en provincie en landelijk. En wou ik de heer van Groening ook nog even op aanspreken. Ik denk dat onze wethouder wat minderinvloed heeft op de woningmarkt dan bijvoorbeeld een expert regeling of de MRA regio die bedrijven trekt. Dus, voor mij is het een beetje kip of het ei, want deze visie handhaaft niet, maar zegt gewoon: nou, dit is het minimum, want we bouwen al af met het aantal kantoor vierkante meters wat we hebben. Ja, als we als raad een keuze willen malen om structureel minder werkgelegenheid hebben en meer te wonen, dan is dat een andere discussie. Maar volgens mij heeft de wethouder samen met ambtenaar een prachtig visiedocument gezet. Waar ze zeggen van: joh we hebben het in balans, we zijn heel hard gegroeid, de leegstand is afgenomen, we hebben allemaal gecontroleerd, wij adviseren om het te gaan voor kwalitatieve dingen. Ja, en ik denk dat landelijk beleid meer invloed heeft op de woningmarkt hier dan dit document, maar lijkt de enige te zijn.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer Aslanjan.

Sprekernaam 7: De heer Aslanjan (Raadslid D66)
Ja, voorzitter, dank u wel. Mijn punt over de ijzeren voorraad, daar is de wethouder niet op ingegaan hé, in hoeverre is dit in beton gegoten en de andere partijen die noemde dat ook al. Wat ons betreft wat D66 betreft is dit voor ons nog steeds een discutabel punt, hè. Moeten we moeten we dit echt vastzetten of ben je hier flexibel in? Komt er een initiatief? Ben je dan wel, ben je bereid om te kijken of het eventueel of inderdaad eventueel zo een kantoorpand getransformeerd zou kunnen worden? Of hou je echt vast aan die ijzeren voorraad? Want laten we wel eerlijk zijn, sinds 2008 en dat had natuurlijk te maken met de financiële crisis en de en de huizencrisis en noem het maar allemaal op, hebben we natuurlijk behoorlijk wat leegstand gehad. Het is niet zo dat we de afgelopen jaren een bezettingsgraad hebben van 100 procent, omdat Amstelveen AAA gemeente is. Nee, er is nog steeds heel veel leegstand. Dus ja, in hoeverre denk je, denken we dat we met deze kantorenvisie alle Amstelveense kantoren zullen vullen? Daar heb ik wel mijnvraagtekens bij en daarom vind ik ook dat wij echt goed naar die ijzeren voorraadmoeten kijken en. En naar dat nou ja, goed het gesprek over moetenvoeren.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. De heer van Groeningen.

Sprekernaam 9: De heer van Groeningen (Raadslid bbA)
Ja, dank u wel. Toch even lastig om even goed te formuleren. Kijk, aan de ene kant kunnen ons nu natuurlijk alleen op die kantoren richten, maar ik hoorde de heer Aslanjan ook in zijn eerste

bijdrage ook iets volgens mij zeggen over loodgieters en. Was dat ook de, sorry neem niet kwalijk. Ja, ik bedoel, het hoeft natuurlijk niet altijd in kantoor werkgelegenheid te zitten en ik blijf toch met dat punt zitten. En dan wil ik graag aansluiten bij de heer van den Bosch en de heer de Looze om het toch wat meer aan te scherpen en de ChristenUnie. Waar je mag gewoon toch zeggen van ja, we, we hebben zulke mooie locaties. Ja, dan trek je ook bepaalde bedrijven aan. Maar als dat betekent dat er daardoor eigenlijk alleen maar starters als het ware in deze regio komen op de woningmarkt, ja, dan hebben we echt een probleem. <…>

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Een interruptie kort van de heer Aslanjan.

Sprekernaam 7: De heer Aslanjan (Raadslid D66)
Ja, even een interruptie want wat ik wel wat ik niet helemaal begrijp, de heer de Looze van GroenLinks die wil geen internationale bedrijven. Meneer van den Bosch, die wil nationale bedrijven zodat de mensen vanuit Amstelveen aan de slag kunnen. U geeft aan van hè het liefst loodgieters of andere sectoren, maar ik vraag me af: hoe gaan we dat voor mekaar kunnen krijgen? In hoeverre hebben wij daar als gemeente de tools voor de middelen voor om dat om dat te verwezenlijken? Uiteindelijk is het ook wel een beetje een privaatrechtelijke kwestie. Gaat de eigenaar van het pand over wie daar gaat huren?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer van Groeningen.

Sprekernaam 9: De heer van Groeningen (Raadslid bbA)
Ja, nou, ja, dat is toch best simpel. Of je houdt bepaald aanbod op dat hele hoge niveau en het overige aanbod zal dan gewoon op een wat andere manier in de markt staan. Ja, dat, is gewoon differentiatie van de markt. Dat is best te regelen.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik heb nog een interruptie van de heer Dorgelo, wel het verzoek om de vragen kort en puntig te houden.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Ja, voorzitter. Ja, iedereen die de woningmarkt erbij trekt, volgens mij ben ik dan benieuwd of die weten wat je moet betalen voor één gezinswoning in Amstelveen en als je een hypotheek opneemt want dat gaat over drieduizend euro. Dus we gaan niet met deze kantorenvisiewoningen vrijspelen. Huizen in Amstelveen zijn onbetaalbaar. Voorzitter, ja, kunnen we het hier over hebben of niet, maar het is een feit.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)

Dat is volgens mij constatering. Ik hoorde geen vragen hierin. Ik vervolg met de heer de Looze.

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)
Dank voor zijn en ook in antwoord op de heer Aslanjan. Ik ben het eigenlijk wel met de heer Dorgelo eens. Ja, die landelijke regelgeving, zoals een expert regeling, die heeft veel meer effect, maar het is dan nog wel een verschil om in je in je lokale kantoorvisie te zetten: we gaan die internationale bedrijven aantrekken, we gaan het aanmoedigen. En hoe dat die uitwerkingen daarvan vormgaan krijgen, of hoeveel effect dat geeft, dat is een twee. Ik wil nog richting de VVD de vraag stellen van hoe zij zich hoe zij zichzelf nu zien als aanjager van dat van het immigratievraagstuk. En ze daarvan niet de negatieve gevolgen zien die zich in de Amstelveense maatschappij voordoen en of ze daarmee kunnen leven?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Rechtstreekse vraag aan de VVD, de heer Dorgelo. Ik vraag u wel om kort antwoord te geven.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Zeker, voorzitter, avond van mijn leven, dat betreft. Nou, dank u wel voor de vraag heer de Looze. Ja, ik ben erg van de gemeentepolitiek, daar zit ik ook in, dus daar ga ik ook over en u heeft een motie of internationalisatie waar we collectief voor gestemd, heeft u gezien hè ook en initiatief van de VVD. Ik zie lokaal heel erg de gevolgen daarvan. En ja, ik heb geen invloed op de landelijke politiek, maar ik denk dat wij best ver hier lokaal met elkaar eens zijn, dat wij een evenwichtige samenleving heen en dat internationalisatie en internationale bedrijven daar in Amstelveen aardig in doorslaan en overwegend zwaar gewicht in hebben. Dus ik denk dat wij lokaal op één lijn zitten, hoor, maar landelijk beleid, dat klopt.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. Op dit moment staat er niemand meer bij mij als spreker voor de tweede termijn. Ik heb wel wat de wethouder.

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Ja, het mag wel van de griffier, mag ik heel even kijken naar.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik kijk even rond, mag de wethouder nog wat verduidelijking geven?

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Nou dank, voorzitter, voor uw coulance. Toch even. Ik dacht dat ik daar wel antwoord opgegeven had richting de heer Aslanjan rondom die acht procent. Natuurlijk een visie, hè, dat is een beetje het ideaalbeeld wat we met elkaar creëren. Die acht procent is het nu ook niet. Is nu ook iets van drie. De wereld is niet vergaan, natuurlijk. Maar acht procent zou, dan heb je de meest optimale

kantoormarkt te pakken. Natuurlijk kan je er altijd vanaf wijken als je dat zou willen. Dus nee, het is niet in beton gegoten maar het streefgetal is het wel. Het is ook niet zo, hoor ik ook enkele partijen zeggen dat we in één keer heel erg veel meer kantoren gaan toevoegen. Nee, we gaan proberen op de kwaliteit die we nu hebben, om die beter te maken, is dat je hier een betere en gezondere kantoormarkt hebt. En nogmaals, het staat echt niet op zichzelf, deze kantorenvisie want we hebben ook een woonvisie vastgesteld, om een voorbeeld te noemen, en. Komt natuurlijk een duurzaamheidsvisie, bijvoorbeeld noemen. U wat dat betreft kunt u rollen op, want de omgevingsvisie komt er ook aan en daar heb je dat integrale te pakken. Maar het is wel handig om even een paar uit te zoemen, zodat je een beetje weet over specifiek deelonderwerp in dit geval kantoren, hoe we daarmee omgaan. En dat wel, ja.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel.

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Tot slot voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Volgens mij hoorde ik een komma, dus eerst even een interruptie van de heer de Looze.

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Oké, dan denk ik

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)
Ja, volgens mij is dat sturen op een ijzeren voorraad is per definitie dat je kantoorruimte gaat toevoegen en dat is dus ruimte die ten koste gaat van andere doeleinden. Het is dus niet als het een win-winsituatie is, maar dat is wel zeker een <zero sum game> waar je dus ook iets niet kan doen en daarom is die integraliteit hierin zo belangrijk. We miste in dit stuk en u zegt inderdaad van de omgevingsvisie komt dat wel. Mij lijkt het veel beter om dat daarbij dan te behandelen en niet op dit moment een besluit te nemen over deze kantorenvisie.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
En uw vraag is?

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Nou ja, ik ben het er niet mee eens, voorzitter. En wel om de volgende reden, want als <dan…> tot die omgevingsvisie vastgesteld wordt, helemaal niks meer te doen hier, want daar pakt alles samen. Maar het is juist mooi dat op die specifieke deelonderwerp hebben we met de woonvisie ook gedaan, was u ook was ongelooflijk enthousiast over die woonvisie en volgens mij bent u ook best wel enthousiast over deze kantorenvisie, zegt u het alleen niet helemaal, maar. Het is zo

dat je die bouwstenen te pakken hebt. En nu, omdat die kantoren wat dat betreffen uitgelicht wordt, wordt daar natuurlijk op ingezoomd maar het is wel van belang. Kijk hoe wil je met die kantoormarkt omgaan? Hoe definieer je die vijf doelgroepen die erin staan? Hoe ga je met de ruimte om? En er staat in ideaal is acht procent. Is het niet zo dat we zeggen: nou, we hebben een rekenmachine gaan zitten, oké, we moeten per se kantoren bij wel, want we moeten naar die acht procent. Alleen staat genoemd dat we naar acht procent gaan en waar we kunnen samenvoegen wat dan ook dan in ieder geval ruimte om wat bij te bouwen. Maar het is geen doel op zich. En tot slot, voorzitter, dan ben ik ook klaar, want terecht punt dat het aan gaat rondom loodgieters, drukkerijen en al dat soort bedrijvigheid wat niet in de kantorenthuis hoor, dat is echt een bedrijventerrein. Maar wat dat betreft kunt u ook uw rollen op, want de bedrijventerreinenstrategie staat ook in de steigers dus die zullen we binnenkort ook wel bespreken en daar hebben we dus die specifieke bedrijvigheid te pakken. Dank u wel, voorzitter en nogmaals dank voor uw coulance.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. De ruimte was er. Ik zie wel dat de heer Dorgelo iets wil zeggen, maar ik wilde eigenlijk voor nu het debat sluiten. We hebben nog een tweede punt staan, dus is het heel dringend wat u kwijt heeft. Dan leg ik de lat heel hoog voor…

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Zelfspraak, ja. Nee, ik volgens mij waren het allemaal over één ding eens en daar hebben we het minste over gehad, dat dat en toch een beetje opzoek naar een toezegging van de wethouder. Dat het integraal kijken naar gebieden en een paar gebieden aanwijzen waar we wonen-werken en alles willen combineren. Dat we daar want dat mist nog in deze visie dat we dat soort gebieden echt wel ambiëren omdat daar de toekomst zit. Ja, volgens mij was iedereen daar blij mee, want dan hebben ook duurzaamheid en alles. Ja, dat zou ik heel mooi vinden als we daar nog iets van terug kunnen zien, maar dat is de enige.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
En kunt u dan de toezegging even specificeren die u van de wethouder zou willen doen? Willen hebben.

Sprekernaam 3: De heer Dorgelo (Raadslid VVD)
Kunnen kijken naar gebieden die we integraal kunnen transformeren naar wonen-werken en recreëren. Ja, want het is nu alleen kantorenvisie maar dat is, denk ik, wel de toekomst, die dus eruit is.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Kan de wethouder hier nog heel kort op reageren?

Sprekernaam 11: De heer Elzakalai (Wethouder)
Ja, zeker, volgens mij heb ik dat ook in mijn termijn aangegeven. In mijnideaalbeeld zou dat inderdaad zo zijn, dat we niet meer sectoraal denken van wonen, hier werken daar en recreëren nog een keer elders. Maar dat jein een in een soort ecosysteem alles bij elkaar hebt, alleen dat is niet zo makelijk. Maar ja, ik ben met de heer Dorgelo eens, voor mij deelt iedereen wel een beetje die visie. Dus als er daar in ieder geval ook over eens zijn, net zoals bij andere dingen waar we het vaak over eens zijn, denk dat dat wel goed komt. Maar dat is wel de toekomst, ook voor Nederland, denk ik, omdat de druk op de ruimte in Amstelveen groot is en de rest van de ruimtes.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer de Looze als laatste nog.

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)Ja dank, voorzitter. Ik hoorde de heer Dorgelo terecht punt zeggen wat miste in dit stuk en ik hoor van heel veel collega's om me heen nog meer punten die missen in dit stuk. Nou ja, de duurzaamheidsambities, dichtbij werkvraagstuk, internationalisering wat dat voorinvloed heeft? Ja, gewoon weg, hoe verhoudt de ijzeren voorraad zich tot andere functies? Daarmee is het best een eenzijdig stuk en vraag ik me af of dit stuk hiermee rijp is voor besluitvorming in de Raad.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer de Looze als laatste nog.Dat is een hele goeie vraag die u stelt, maar dat is ook mijn taak om aan het eind van de tweede termijn te vragen of er mensen zijn die vinden dat het rijp is voor bespreking in de Raad, of dat het nog een extra debat vergt of een extra raadsgesprek. En als het rijp is of er moties of amendementen komen. Dus dat wil ik nu gaan inventariseren. Dus een mooie voorzet van uw heer de Looze. We zoeken naar voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer Aslanjan.

Sprekernaam 7: De heer Aslanjan (Raadslid D66)
De fractie van D66 is zich wel aan het beraden om met een voorstel te komen ten aanzien van de ijzeren voorraad.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer van den Bosch.

Sprekernaam 10: De heer van den Bosch (Raadslid PvdA)
Ik had het al min of meer aangekondigd. Wij zijn voornemens om te komen met demotie over de doelgroepen van de woonvisie. Even doorpakkend op wat. De ja, de kantorenvisie uit. Loopt

te veel door elkaar. Even toch nog even op de vraag van de heer de Looze van rijp voorbesluitvorming. Nou, ik denk, als we met bijvoorbeeld zo een motie van de Partij van de Arbeid nog wat richting kunnengeven, dan denk ik dat dit stuk zeker rijp is voor besluitvorming. Even, ik wil eerst even inventariseren dat kan ook even met handen opsteken wie vindt dat het rijp is voor besluitvorming? En wie niet? En als iedereen die vindt dat het rijp is voor besluitvorming nu zijn hand omhoogsteekt, dan gaat het. Besluitvorming komt in de Raad, maar dan wordt het besluitvormend voorgelegd aan de Raad, anders wordt het uitgesteld.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Even voor de duidelijkheid, dan wordt het uitgesteld. Dan gaan we nog een raadsdebat over houden of nog een raadsgesprek, dat is dus de vraag. Kan het door naar de Raad van 13 maart met eventuele moties en amendementen? Ik zie een duidelijke meerderheid dat het in ieder geval door kan naar de Raad. Er zijn wel moties en amendementen die aangekondigd worden. De eerste, de heer van den Bosch en de heer Aslanjan hebben dat al gedaan. Dan geef ik nu mevrouw Höcker het woord.

Sprekernaam 12: Mevrouw Höcker (Raadslid GVA)
Wij zijn voornemens om met een motie te komen voor invulling van kantoorruimte voor kleine ondernemers.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Nou, dan hebben we in ieder geval al, sorry de heer de Looze.

Sprekernaam 6: De heer de Looze (Raadslid GroenLinks)
Ik overweeg drie dingen: een motie om het wonen en werken in balans duiding te geven, een amendement om het internationaliseringkopje aan te passen en een motie om de duurzaamheidseisen aan te scherpen.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Mevrouw van Rietschoten.

Sprekernaam 4: Mevrouw van Rietschoten (Raadslid AVA)
Ja, Actief voor Amstelveen overweegt een motie voor een soort campus woonruimte creëren binnen kantoorgebouwen voor internationale bedrijven.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Die hadden we ook wel gehoord in de eerste termijn, maar goed dat die nu benoemd is. We hebben dus een heel aantal moties al mogelijkerwijze aangekondigd, zien duidelijk dat het besproken gaat worden en dat we dit debat voort gaan zetten in de Raad van 13 maart. Ik dank

u voor dit stuk. Dan geef ik even de tijd, om dat sommige mensen wellicht woordvoerder woordvoering moeten wisselen.

2 Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik zou voorstellen om weer te gaan beginnen met de beraadslaging de bel is al enige tijd geleden gegaan. Het tweede onderwerp van vanavond: de huisvesting, eerstelijnszorg in Amstelveen. Het raadsvoorstel betreft een uitgebreid beleidskader voor het oppakken van een actieve rol door de gemeente en de huisvesting van de eerstelijnszorg in Amstelveen. In de eerste termijn krijgen de fracties weer gewoon het woord. U kent het proces en ik zou graag willen weten wie van de fractie het eerste het woord wil dus. De heer Koekoek van de VVD.

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Ja, dank u wel. In de hartslag van een buurt zijn huisartsen de kloppende levensader en volgens mij maakt zowel het college als de Raad zich zorgen over het afnemend aantal huisartsen en het toenemende aantal inwoners. Daar is ook een motie over geweest en daar heeft de VVD ook aan meegewerkt en de hele raad was voor die motie ener is ook een antwoord op gekomen. Toch had het wel mooi geweest om er iets meer concreet een antwoord op te krijgen en met name dan over het stukje waarin het vraagt om het college vraagt om ontwikkelaars aan te sporen om praktijkruimte dan welzorgcentra te ontwikkelen en te onderzoeken of vlek ruim flex ruimte een oplossing zouden kunnen bieden voor startende huisarts. En het lijkt er ook misschien wel op, als ik het lees dat er misschien wat meer tijd voor nodig is ende vraag is: is dat zo? Het college vraagt een besluit met flink juridische en financiële consequenties, maar weten we wel wat het probleem eigenlijk is?
De cijfers die worden gepresenteerd zijn algemene cijfers en we weten dat er een maximum is van ongeveer tweeduizend patiënten voor een huisarts, maar er zijn veel huisartsenpraktijken die meer patiënten aannemen. Dus we weten niet hoeveel Amstelveners geen huisarts hebben en of ze geen huisarts hebben. Daaruit kunnen dus onvoldoende conclusies worden getrokken en het zou mooi zijn als we dat tekort feitelijk kunnen onderbouwen. Zou dit niet opeen bepaalde manier kunnen? Kunnen wij niet beter die cijfers naar voren krijgen? En ik zeg het ook omdat het gaat niet alleen maar om die huurprijs. Er zijn veel meer facetten die belangrijk zijn voor huisartsen en ik ga het niet allemaal nemen, maar ik heb wel met huisartsen gesproken ja en ik vind het wel heel lastig, maar het schijnt zelfs dat er huisartsen zijn die Amstelveners toch wel moeilijk populatievinden. Er schijnt dat in wat meer landelijke gebieden mensen meer zelfredzame redzaam zijn en wat minder kritisch. Nou zouden er misschien ook wel andere argumenten zijn, maar staren we ons niet blind op één van de problemen en is dat wel het probleem. Het besluit dat nu wordt gevraagd, daar zit eigenlijk niet zoveel afwijkend in met de motie die er al was, maar

er is één afwijkende maatregel en dat is om zelfhuisvesting te gaan ontwikkelen en eventueel af te willen wijken van kostendekkende huur. Is dat wel iets wat we zelf zouden moeten doen? En ik wil graag een voorbeeld geven. Met het besluit om huurkortingen te geven gaan we een klein deel van de huisarts een voordeel geven ten opzichte van huisartsen die al vastzitten aaneen hoge huur en dat zou ook zelfs perverse prikkels kunnen geven, doordat huisartsen zich afhankelijk opstellen van die huurprijs. En het is ook niet waarvoor wij als gemeente zijn. Het is de zorgverzekeraar die moet zorgen dat huisartsen fatsoenlijk bestaan hebben, maar ook een fatsoenlijke ruimte hebben. Wat hoe in hoeverre is er overgesproken met de zorgverzekeraars? Het geven van korting. Daar zitten, zoals ook al in het stuk staat, financiële.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Meneer Koekoek er is een interruptie van de heer van Groeningen.

Sprekernaam 9: De heer van Groeningen (Raadslid bbA)
Ja, ik werd even getriggerd door uw zin dat of de gemeente wel deze stap moet zetten, dat maatschappelijk vastgoed. Dat is wel een beetje de centrale vraag waar we hier nu voor zitten, maar dit is niet. Ik bedoel hem niet zoals ik hem nu ga stellen hoor, maar heeft u ook de website van de landelijke verenig huisartsen gezien, waarin echt expliciet gezegd wordt dat dat eigenlijk de enige rol is die de gemeente zo een beetje op zich kan nemen om mede te helpen om dat huisartsen te kort toch terug te dringen?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Het woord is aan de heer Koekoek. U mag even antwoord geven op deze vraag.

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Ja, dank, dank voor de vraag. En ik denk dat daar zijn we het over eens, maar de vraag is of je bepaalde korting daarop moet geven. Dat is de vraag die die voorligt. Ik denk dat het heel goed is dat de gemeente mee helpt en dat staat ook in het coalitieakkoord.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Een interruptie van mevrouw Chaara, D66.

Sprekernaam 14: Mevrouw Chaara (Raadslid D66)
Ja, voorzitter, ik ben altijd terughoudend in het doen van interrupties in eerste termijn, maar ik ga toch even doen, want ik ben heel benieuwd naar hoe de VVD zelf het probleem taxeert hè. Want ik hoor u vragen stellen over cijfers, maar ik ben wel benieuwd naar hoe probleem hoe taxeert u het probleem van het huisartsentekort. Ziet u überhaupt een probleem? En ik hoor u vooral vragen stellen en misschien ook wel het probleem klein maken. Maar ik ben vooral ook heel erg benieuwd naar de oplossingen van de VVD. Hoe wilt u omgaan met tekort aan huisartsen om ervoor te zorgen dat mensen toegang houden tot die zorg?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u. Hier kunt u kort antwoord op gegeven moment ook gevraagd die in het tweede termijn had gepast, hè?

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Ja, ja. Ik ga het probleem niet kleiner maken dan dat het is. Volgens mij is het een groot probleem, maar mijn vraag is gewoon: hoe groot is het probleem? En ik denk dat het een hele normale vraag is. Als ik iets wil, als ik iets wil taxeren, als ik wil weten, als ik iets wil aangeven over iets, dan moet ik wel weten wat er aan de hand is. De VVD wil ruimte geven aan nieuwe concepten, aan initiatieven dat hebben we ook uitgesproken: nieuw verpleeghuizen, een hospice, meer zorgwoningen. En ook zorgen dat er nieuwe huisartsenpraktijken komen. Maar we maken ons gewoon heel erg veel zorgen ook, om hoe we dat gaan doen. En we moeten daarin de juiste keuzes maken. We hebben gezegd als VVD dat we willen dat de decentralisatie van de zorg kostenneutraal is voor de gemeente. En ook dit soort initiatieven waarbij we in een stoel gaan zitten van de centrale overheid en de zorgverzekeraars moet ons inzien kosten, neutraal. En dus we staan nu. Hebben het college vraagt een besluit, ligt een besluit in de vorm van de motie die uitgevoerd kan worden. We weten niet zo goed, we weten niet hoe groot dit probleem is, wat we aan het, wat we precies moeten oplossen en wat het probleem is, wat we oplossen. En een deel wat aanvullend is op de motie. En nu in dit besluit staat namelijk huurkorting geven.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Nog een korte interruptie van mevrouw Chaara of niet?

Sprekernaam 14: Mevrouw Chaara (Raadslid D66)
Nee.

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Kan problemen creëren die niet goed te overzien zijn en kan ook impact hebben op het aantal huisartsen, misschien zelfs in negatieve zin. De hoofdvraag die we hebben is: in hoeverre is de samenwerking gezocht met zorgverzekeraars en nemen zij hun verantwoordelijkheid? Wat doet de centrale overheid op dit moment om gemeenten als Amstelveen te helpen met dit landelijk probleem? En kunnen we ook wat meer de diepte ingaan? Zijn er nou zorgcentra die belangstelling hebben om zich hier te vestigen? En hoe helpt de gemeente deze instellingen? We hebben het vandaag over het welzijn van onze inwoners en wij maken ons daar ook heel veel zorgen over. We vinden het belangrijk dat de zorg toegankelijk blijft. We willen graag meer seniorenwoningen bijvoorbeeld. Daar moet ook moeten ook praktijken zijn, maar de motie uit drie, 2023 is duidelijk en voldoende. En als het college een extra bekrachting wil, dan geef ik die van harte, maar afwijken van kostendekkende huur gaat erin wat mij betreft een stap te ver en het is ook niet nodig, volgens mij en niet gewenst.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Uw tijd is om.

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Ja, dat was. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dan nu het woord aan mevrouw Chaara.

Sprekernaam 14: Mevrouw Chaara (Raadslid D66)
Ja, dank u wel voorzitter. Voorzitter, D66 wil dat alle Amstelveners kunnen vertrouwen op goede zorg als zij die zorg nodig hebben. Dit betekent dat we verantwoordelijkheid moeten nemen voor een goed functionerend eerstelijns systeem in Amstelveen met genoeg huisartsen, fysiotherapeuten maar ook wijkverpleegkundige. Voorzitter, helaas zien we dat deze zorg steeds meer onder druk komt te staan. Nou, de oorzaken kent u. Een te kort aan personeel, een gebrek aan capaciteit. Maar ook de vergrijzing legt grote druk op onze zorg en iedereen die een beetje die discussies hierover volgt en een beetje ook in contact is met het zorgveld in Amstelveen, kan niet anders dan vaststellen dat er een heel groot probleem aan de hand is. D66 heeft geen cijfers tot achter de komma nodig omdat vast te stellen.
Dus wat ons betreft is het voorstel van het college goed onderbouwd. Het voorstel dat we vanavond bespreken richt zich op het aan op het aanpakken van het tekort aan capaciteiten over dit voorstel kan D66 eigenlijk heel erg kort zijn, want in onze ogen ligt er een heel goed voorstel voor waarmee het collegedaadkrachtig is en ook bestuurlijke moed toont om de huisartsenzorg voor Amstelveners toegankelijk te houden. En ik denk dat het een doel is waar we met zijn allen achter moeten staan als gemeenteraad, want we kunnen goede discussies voeren over rollen en verantwoordelijkheden maar ik zou zeggen: lees de omgevingswet en daarin staat heel duidelijk omschreven dat de gemeente weldegelijk een rol heeft in het voorzien van voldoende huisartsencapaciteit. Dus voorzitter, wij kunnen van harte dit voorstelsteunen. We hebben voor de uitwerking drie aandachtspunten die ik heel graag meegeef. Ik denk dat het college hier al rekening mee houdt maar ik noem ze toch even omdat ik ze een beetje miste in het voorstel. Voorzitter, als eerste is een ijzersterke samenwerking nodig met de zorgverzekeraar, maar zeker ook de huisartsen in onze stad, om dit voorstelgoed ten uitvoer te brengen. Dus we roepen het college graag op om hier stevig op in te zetten.
Een tweede punt waar we aandacht voor vragen is de aansluiting met stappen die landelijk worden gezet. Om de huisartsen capaciteit te versterken, loopt nu landelijk ook een heel programma, ook vanuit het integraal zorgakkoord om de huisartsenzorg te versterken. We weten dat de Nederlandse zorgautoriteit nu ook kijkt naar de tarieven voor de huisartsenzorgwaar ook het huisvestingscomponent stevig in meegenomen wordt. Dus nou ja, onze oproep is: bewaak alstublieft dat de stappen die we lokaal zetten ook goed aansluiten bij de stappen die landelijk

worden gezet, ook om te voorkomen dat de stappen die landelijk worden gezet al het goede werklokaal inhalen. Voorzitter, tot slot misschien nog een punt om mee te geven. Ook hier ga ik ervanuit dat het college dit al in ogenschouw neemt. Ik noem het toch even omdat ik hier de aandacht in het voorstel bij miste. En dat is nou, je kunt het huisartsencapaciteit uitbreiden door vooral te kijken naar nieuwe locaties en wij zouden de oproep willen doen om ook heel goed te kijken naar wat er met bestaande locaties kan. Hè, dus kunnen we bestaande praktijken uitbreiden, omdat we weten dat bestaande locaties uitbreiden natuurlijk veel sneller gaat dan het vinden en ontwikkelen van nieuwe locaties. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Lutz.

Sprekernaam 15: De heer Lutz (Raadslid GroenLinks)
Ja, dank u wel voorzitter. Ja, goede eerstelijnszorg is essentieel voor de samenleving, absoluut essentieel. In tegenstelling tot mijn eerdere collega's heb ik wel cijfers. Ik heb vandaag nog even gebeld met iemand van de huisartsen, corporatie Amstelland. Op dit moment zijn er tienduizend mensen in Amsterdam die niet ingeschreven staan als patiënt bij een huisarts. En de heer Koekoek zei van: ja, misschien kunnen ze gewoon meer patiënten aannemen. Maar nee, dat is niet echt een optie. Dat kijk als je hebt, een aantal patiënten en je kan je dag is maar 24uur en je kan natuurlijk niet huisartsen gewoon overbelasten door ze maar meer patiënten en meer patiënten te laten aannemen. Bovendien is het tegenwoordig zo dat huisartsen krijgen vergoeding per patiënt, maar ze krijgen een vergoeding voor zes minuten consult en vaak duren die consulten nog veel langer, dus eigenlijk worden ze niet goed betaald.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Heer Lutz, we hebben een interruptie van Koekoek.

Sprekernaam 15: De heer Lutz (Raadslid GroenLinks)
Ja.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Houdt het kort, zou ik willen zeggen.

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Ja, ik heb niet gezegd dat huisartsen meer patiënten aan kunnen. Sterker nog, maar dat is een hele andere discussie. Huisartsen hebben het ontzettend moeilijk.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer Lutz vervolgt uw betoog.

Sprekernaam 15: De heer Lutz (Raadslid GroenLinks)
Dus dat is mooi dat we het daar eens zijn. Wat ik ook nog wil zeggen. Nou, ik, ik vind het een goedinitiatief. We zijn er we zijn er blij mee. Ik heb wel, ik ben geen jurist en ik weet niet hoe dat is met het gelijkheidsbeginsel dat lijkt me wel een dingetje, dus dat moet je zeker heel goed laten uitzoeken. Want het zijn allemaal goede bedoelingen, maar zoals tante al een paar 100jaar geleden zei, de weg naar de Hell is geplaveid met goede bedoelingen, dus laten we daar laten we daar voorzichtig mee zijn dat we niet in rechtszaken verwikkeld raken. Eén laatste ding wat ik nog wilde zeggen: dat gaat een beetje in de richting wat mevrouw Salua al zei: dat we hoe noem je dat, een signaal afgeven naar landelijk.
Dat dat er meer huisartsen moeten worden opgeleiden dat we misschien ook moeten kijken dat we buitenlandse huisartsen kunnen aannemen. Maar buitenlandse huisartsen moeten zich laten omscholen en dat is een huisarts uit Frankrijk of een huisarts uit Zuid-Amerika dat maakt geenverschil. Je moet ze laten omscholen, dat is een dure opleiding en daar zou misschien een soort ondersteuning kunnen komen. Maar ja, dat kunnen wij als gemeente natuurlijk niet doen. Dat zou landelijk moeten regelen. Ik dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Bouwman.

Sprekernaam 16: Mevrouw Bouwman(Raadslid PvdA)
Ten eerste wil de PvdA benadrukken hoe tevreden we zijn over het college, omdat ze actief en creatief zijn geweest, ondanks dat de gemeente geen wettelijke taak of zorgplicht heeft in het faciliteren van huisartsen bij het vinden van geschikte en of betaalbare huisvesting. Deze bereidwilligheid heeft zich geresulteerd in een interessant voorstel. De PvdA vindt dat we er samen verantwoordelijk voor zijn dat goede gezondheidszorg voor iedereen bereikbaar en betaalbaar is. In Amstelveen is er een tekort aan huisartsen en de toekomst geeft al helemaal. In schrikbeeld. Er zijn al patiënten stops, huisartsen gaan met pensioen, huren zijn te duur, het aantal inwoners groeit, de vergrijzing neemt toe.
Nieuwe Amstelveners, zoals bijvoorbeeld ook statushouders vallen steeds meer buiten de boot voor goed bereikbare zorg. Dat is oneerlijk en zorgwekkend, dat de gemeente nu actief inzet op het terugdringen van een huisartsen tekort met een realistisch plan is hoopvol en geruststellend. Ik heb wel een vraag voor het debat. Theoretisch zouden momenteel ook circa 11 en een half duizend inwoners geen huisarts hebben, maar dat is niet helemaal zo. Exacte cijfers van het aantal inwoners dat geen huisarts in de buurt heeft, zijn niet bekend. Dat is jammer, want dergelijke aantallen helpen wel mee bij het maken van financiële keuzes. Om bij te sturen en het probleem te monitoren zouden we exactere cijfers zou die wel helpen. Even voor de duidelijkheid: ik was het met diverse punten van de VVD in dit debat absoluut niet eens, maar op het punt van cijfers kunnen we elkaar vinden. Ik denk dat we als raad inderdaad moeten kijken of we dat inde toekomst inzichtelijker kunnen maken, juist om de ernst van de situatie beter in kaart te brengen. Dank u wel, voorzitter.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. Het woord is aan mevrouw de Jong, Actief voor Amstelveen.

Sprekernaam 17: Mevrouw de Jong (Raadslid Actief Voor Amstelveen)
Dank u wel voorzitter. Dank voor het voorstel. Actie voor Amstelveen is zich bewust van de problematiek die zich nu afspeelt, maar in de toekomst ook nog alleen zal toenemen vanwege de groei van de bevolking en de vergrijzing en dat is onwenselijk. Wat Actief voor Amstelveen ook zorgen maakt, is dat de huisartsen, die zich hier graag willen vestigen, niet alleen de praktijk ruimte nodig hebben, maar ook waarschijnlijk een zelf een woning nodig hebben. En dat zal ook een uitdaging worden op de huidige en de toekomstige woningmarkt. Voor met name de oudere groep, de groep ouderen die waarschijnlijk het meeste gebruik zal gaan maken in de toekomst van huisartsen is het belangrijk dat een huisarts bereikbaar is en dat hangt dan ook weer samen met een goed geregeld openbaar vervoer.
Dat is cruciaal. Daarnaast hebben wij nog de vraag we hebben het voortdurend over huisartsen als eerstelijnszorg, maar volgens Actief voor Amstelveen zijn eerstelijnsverzorgers ook tandartsen. We hebben wel de fysio's genoemd, die zitten vaak in een Medisch centrum, maar tandartsen hebben ook vaak hun eigen praktijk. Is dat iets waar de wethouder ook nog over nagedacht heeft, en iets over kan zeggen?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Precies binnen uw tijd knap. Het woord is nu aan. Sorry, ik zag u even niet. Mevrouw Chaara heeft denk ik een interruptie.

Sprekernaam 14: Mevrouw Chaara (Raadslid D66)
Ja, voorzitter, dat klopt. Ik ben even benieuwd naar de opmerking die mevrouw de mijn collega van AVA maakt over de huisvesting van huisartsen die hier praktijk willen, een praktijk willen hebben, want u veronderstelt dat als huisarts hier een praktijk openen, er tegelijkertijd ook een woonvraag meekomt en ik vroeg me af waar u zich op baseert? Waar dat uit blijkt?

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Uw vraag is duidelijk. Mevrouw de Jong zal kort hierop antwoorden.

Sprekernaam 17: Mevrouw de Jong (Raadslid Actief Voor Amstelveen)
Ik ga ervanuit dat een huisarts niet in Almere zal willen gaan wonen. Hij zal ook. Hij of zij zal ook toch redelijk in de nabijheid van de praktijk willen wonen, dus zal daar waarschijnlijk ook een huisvestingsvraag bijkomen.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Een hele korte reactie zag ik van mevrouw Chaara.

Sprekernaam 14: Mevrouw Chaara (Raadslid D66)
Nou vooral een constatering dat dit vooral voor een veronderstelling is en niet iets wat we kunnen aannemen.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ja. Oké, dan gaan we door naar mevrouw Höcker.

Sprekernaam 12: Mevrouw Höcker (Raadslid GVA)
Ja, dank u wel voorzitter. Goed voor Amstelveen is zeer content met dit raadsvoorstel want toen wij als GVA de motie indiende wisten we dat het één en ander, ook juridisch gezien uitgezocht moest worden. En hoe kan je kaders meegeven ook richting ontwikkelaars? En dat is naar volle tevredenheid gedaan. Huisartsenpraktijk en eerstelijnszorg is onmisbaar in een stad met een hoog voorzieningenniveau en waar een grote populatie van 96 duizend inwoners woont. We hopen dan ook dat die samenspraak met de huisartsen coöperatie, de VNG de huisvesting staffel, et cetera et cetera er op korte termijn, zoals beschreven tot zelfs 2014 40 13FTE huisartsen nodig zijn en dat zij zich moeten kunnen vestigen tegen betaalbare locatie kosten. Als gemeente is het van belang om mee te werken aan mogelijkheden voorpraktijkruimte om te zorgen dat al die inwoners zich verzekerd kunnen voelen dat zorg nabij is en in de directe omgeving is en dit voorkomt calamiteiten wanneer er spoed is en biedt het goede toegankelijkheid voor wie het verplaatsen moeilijk is.
En met dit raadsvoorstel zijn er kaders gegeven die mogelijkheden creëren om ook met ontwikkelaars te zorgen voor huisvesting van eerstelijnszorg, waarbij onze gemeente goed regie kan houden op de invulling van de noodzaak aan huisartsen en eerstelijnszorg. Dan nog wel even een vraagje om iets meer verduidelijking over de afwijking van die kostendekkende huur, want dat kan namelijk twee kanten op. Dat kan betekenen voor huisartsen dat ze en veel meer moeten gaan betalen of dat ze juist. Dat er geruststellend iets is en dat daar iets goeds, een goede regeling tegenover staat. Dus wij zijn gewoon heel erg blij met dit raadsvoorstel, dus dank daarvoor.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. Dan gaat nu het woord naar mevrouw Hoefakker.

Sprekernaam 2: Mevrouw Hoefakker (Raadslid ChristenUnie)
Dank u wel, ja, de gemeente wenst een actieve rol in de huisvesting van de eerstelijnszorg om tekort voor in zorgvoorzieningen tegen te gaan. Nou goed dat dat wordt onderzocht, gekeken wordt welke mogelijkheden er zijn, maar ook welke risico's hierbij spelen. Helaas is het wel heel moeilijk sturen. Laten we doen wat in ons vermogen ligt om het eerstelijnszorg niveau in de gemeente op peil te brengen of te houden. De oplossing wordt echt wel heel erg gezocht in gebouwen, in stenen. Wellicht kan een out of the box oplossing wel worden gevonden als een

huisartsen bus, wat we nu al wel kennen voorborstonderzoek bijvoorbeeld, of vlekjes op de huid of het dubbel benutten van bestaand vastgoed. De bibliotheek.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Komt u tot een afronding?

Sprekernaam 2: Mevrouw Hoefakker (Raadslid ChristenUnie)
Ja, een school, noem maar op, dus niet alleen de stenen denken. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u. Het woord is aan de heer Siegmann.

Sprekernaam 8: De heer Siegmann (Raadslid CDA)
Ja, dank u wel, voorzitter. Nou, mijn huisarts stopt, dus ik was heel blij dat ik opeens het raadvoorstel zag. Gelukkig, hè, de wethouder zit erachteraan. Ik mis wel even een het is mooi, ik mis hartstikke belangrijk. Ik mis een linkje naar het landelijk beleid, want het huisvesten kosten zal overal spelen, dat zou ik wel willen weten. Ook stond er in de brief die ik kreeg iets over digitalisering, dus huisartsen zijn daar wel mee bezig zou misschien ook wel element zijn. En dan de vervolgstappen die er stonden op pagina 19, stonden acht vervolgstappen. Een aantal daarvan waren wel zo relevant dat ik dacht, dat zou eigenlijk in dit raadsvoorstelmoeten staan qua cijfers. En zo, meneer de voorzitter, dus als u zo meteen vraagt, is het klaar voor besluitvorming in de Raad. Dan, ja, er zijn een paarpunten, maar misschien hoor ik dat dan graag van de wethouder van kan dat niet nu al gebeuren? De cijfers bijvoorbeeld.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel en uw tijd is ook om, de heer van Groeningen.

Sprekernaam 9: De heer van Groeningen (Raadslid bbA)
Ja, dank u wel, voorzitter. Allereerst wil ik eens beginnen met complimenten aan de organisatie, want meestal krijgen we een lijvig rapport van een buitenstaander, maar dit is volgens mij helemaal zelf opgesteld en samen met de website van de landelijke vereniging huisartsen kom je echt een helend om alle puzzelstukjes bij elkaar te leggen. Want wat kan de gemeente doen en dat lijkt vooral in vastgoed te zitten. En dan kom ik ook op een lastig aspect, wat ik ook al eerder even heb gehoord. De verantwoording van die uitgaven die we dan gaan doen en ik vind dat wat moeilijk nog te plaatsen als ik ook lees dat huisarts natuurlijk ook een bepaalde beroepsethiek hebben, in de zin van dat verandert in de zin van hoeveel uur wil ik werken? Het woordje parttime valt zelfs bij huisartsen toch ook best wel veel. Dan is parttime bijhuisartsen nog 44 uur gemiddeld. Maar dat heeft natuurlijk ook invloed op hun inkomsten en het aantal patiënten, wat ze kunnen, ja, verzorgen. En of er apart aan moeten gaan faciliteren als overheid. Dat vind ik een wat lastig aspect, dus daar wil ik graag wat meer over horen. Ook over de regio's. Er zijn meerdere regio's

die te kampen hebben met tekorten maar ook binnen die regio's zie je dan weer verschillen. En Amstelveen zou bijvoorbeeld heel aantrekkelijk kunnen zijn binnen de regio Amsterdam, Meer landen bijvoorbeeld, omdat wij natuurlijk ook hele aantrekkelijke werkgelegenheid hebben, bijvoorbeeld voor de partner. Ik lees dan op zo een website dat dat dan vaak over hoogopgeleid werk gaat. De partners is blijkbaar dan ook hoog opgeleid, maar dan passen wij natuurlijk prima, dus dat is dan weer een bonus voor ons. Aan de andere kant staat dan natuurlijk dat we snel vergrijzen misschien vindt niet iedere huisarts dat een leuke doelgroep. En die 140 nationaliteiten die we hebben ik denk zo langzamerhand dat Engels zo een beetje de voertaal is in de huisartsenpraktijk, zijn er dus voldoendekandidaten in te vinden die zich ook daadwerkelijk in Amstelveen willen vestigen.
Heeft de gemeente daar misschien toch ook nog een rol in? Kan die daar een rol in nemen? Dus bij de vervolgstappen zie ik graag daar wat aandacht voor. Dan bij de uitvoering zag ik een aantal punten. En wil ik het eventjes hebben over de Community Health Center zoals het in het stukstaat. Volgens mij is dat gewoon een gezondheidscentrum met een loket van de gemeente waar mensen in de wijk heen kunnen als ze financiële of sociale problemen hebben. En bbA zou dat heel fijn vinden als we natuurlijk in ruil voor eventuele ja, tegemoetkomingen dat we natuurlijk daar ook iets voor terugkrijgen en dan hebben we ook de overheid dichter bij de burger. Dank u wel.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. Volgens mij zijn we hiermee aan het einde van de eerste termijn van. De heer van Koningsveld BVNL, op...

Sprekernaam 18: De heer van Koningsveld (Raadslid BVNL)
Op de valreep. Dank u wel voorzitter. Ja, BVNL is blij om te lezen dat er hier zorg wordt gedragen voorvoldoende huisartsen en wij zijn ook van mening dat de huisartsenzorg voldoende bereikbaar moet zijn, alle Amstelveners en dan ook zonder onacceptabele wachttijden. Het voorstel is een mooi voorstel. Echt en zien we bij de juridische kaders zoveel risico's haken en ogen, dat wij eigenlijk zeggen: stop bij punt twee en ga niet verder naar drie en vier onder het kopje van wat gaan we doen? En liever zien we dat er dan in eigenlijk in gebieden bij nieuwbouw bijvoorbeeld een deel wordt toegewezen aan de functie huisartsenzorg nou ja, dat wordt ook eigenlijk voorgesteld in de Community Health Centers, dus dat staat er al in. En daarmee faciliteert de gemeente zonder op de stoel van de zorgverzekeraar of de verhuurder te gaan zitten, toch die die functie. Echter, als ik dan verder lees en ik kom bij het puntje financiën en ik zie het totale kostenpost jaarlijks voor drie centra, dan denk ik: ja, waar hebben we het over? Het klinkt misschien gek, maar 195duizend jaarlijks vind ik dan wel meevallen voor een tijdelijke maatregel die, zo een grote maatschappelijke impact heeft. Dus dan op mijn beurt zeg ik danweer: ga verder naar stap drie en vier. Maar dus ja, dat was het. Voorzitter, dank u.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)

Dank u wel. Dan zijn we nu wel aan het einde gekomen van de eerste termijn van de Raad en geef ik graag het woord aan het college, als eerste de heer van Ballegooijen.

Sprekernaam 19: De heer van Ballegooijen (Wethouder)

Dank u wel voorzitter, dank u wel aan uw commissie voor de voor de positieve woorden en ook de goede vragen bij dit stuk. Terecht heeft uw raad ons gevraagd om te kijken naar dat probleem van het huisartsen tekort in Amstelveen. Is algemeen bekend dat veel huisartsen een stop hebben en het is goed om nu met elkaar te discussiëren hoe ernstig dat probleem nu in feite is en of de maatregel die we nu voorstellen proportioneel is. En ik wil daarbij voor een belangrijk deel terugverwijzen aan het rapport wat we in2021 hebben gestuurd. Het huisartsen probleem is al als een langer onderdeel van Amstelveen.

We hebben inde vorige bestuursperiode samen met de zorgverzekering en de huisartsenkoepel in Amsterdam onderzoek gedaan naar de ernst van dat probleem en de oorzaken van dat hardnekkige huisartsentekort in Amstelveen. Nou, daaruit kwam naar voren dat er verschillende oorzaken samen een grote barrière opwerpen om te zorgen voor voldoende huisartsen en eerstelijnscapaciteit. Dat vastgoed is er een belangrijke van. Die pakken we aan. Het is ook niet de enige reden dat het last dat de huisarts ondervinden. Het verdienmodel binnen een huisartsenpraktijk speelt daar een rol in de aantrekkelijkheid van het beroep qua werklast ook de verantwoordelijkheid van de rol van de praktijkhouder ten opzichte vaneen uitvoerende huisarts is er eentje die niet als aantrekkelijk wordt gezien. Het belang en de ingewikkeldheid van het gebruik van ICT-middelen en digitale zorg speelde daarin mee.

Dus er is een hele complexe probleem analyse gemaakt van wat er allemaal moeilijk is om te zorgen voor voldoende huisartsenzorg. In reactie op dat rapport hebben we ook een plan van aanpak, wat voor een groot deel overigens bij de zorgverzekeraars en huisartsenkoepel ligt, om al die deelproblemen aan te pakken door te werken aan opleidingen, kennis te delen, te werken aan digitale huisartsenzorg, internet consulten bijvoorbeeld, wordt op allerlei manieren gewerkt in de regio om die praktijkvoering aantrekkelijker te maken en zo te werken aan meer huisartsen. Bij ons als gemeente ligt heel erg dat ruimtelijke ordeningsaspect omdat dat voor de huisartsen en de verzekeraarsmoeilijker is om op te lossen.

Waar hebben we het over? Het rapport is te vinden dat een groot aantal van onze huisartsenpraktijken te maken heeft met een patiënten stop. Ik weet niet uit mijn hoofd welke dat nu zijn, maar dat kan ik u natuurlijk latenweten. Wat betekent dat voor veel nieuwe Amstelveners in bepaalde wijken geen huisarts te vinden is, wat met name natuurlijk voor kwetsbare en zorgbehoevende bewoners heel ernstige situatie is. Maar daarbovenop hebben we ook te maken met een aantal huisartsenpraktijken nu die niet in een duurzame situatie zitten. U weet dat de huisartsenpraktijk aan allemaal moet verdwijnen omdat we daar een bouwproject hebben gepland. Zij zijn nu op zoek naar ruimte. Als ze die niet kunnen vinden, verliezenduizenden Amstelveners hun huisarts. Ook de huisarts aan de Keizer Karel weg, die willen verhuizen naar de Linden laan hebben echt een nieuwepraktijkruimte nodig, omdat hun ruimte niet meer duurzaam door hen te gebruiken is. Op het ogenblik hebben we tijdelijk nood containers naast hun praktijk

gezet, omdat dat nodig was om voldoende patiënten te kunnen zien. Dat is geen ideale en geen houdbare situatie. En op de langere termijn hebben we ook nog een huisartsenpraktijk aan de Orion staan, waar ook misschien ruimtelijke ordening anders moet worden. Dat betekent ook dat er een praktijk verdwijnt. Dus nog naast het kort wat we nu al hebben, zien we dat, omdat een aantal praktijken niet duurzaam zijn, dat we met acute problemen te maken hebben, als we niet nu gaan plannen waar die huisartsen terecht kunnen komen. Daarom dachten wij, is het nodig om zelf in te grijpen op onze gemeentegrond om ook zelf te gaan bouwen en te ontwikkelen, zodat er iets komt. Dat kunnen we op de meest korte termijn doen en op iets langere-termijn kun je inderdaad denken aan het stimuleren van ontwikkelaars om praktijkruimte te maken. Op korte termijn denken we natuurlijk onder meer aan die Linde laan en allemaal locatie op gemeentegrond dat zouden we zelf kunnen maken. En als je het hebt over die vraag van waar kunnen we nou met ontwikkelaars samen iets doen?
Dan zou je kunnen denken bijvoorbeeld aan die Bovenkerker weg en misschien op een nieuwe locatie en dan kunnen we hopelijk in goede afspraken met die ontwikkelaars toch iets realiseren als onderdeel van een groter project. Misschien als het een onderdeel is van een groter project dat de huren op één of andere manier nog redelijk te krijgen zijn voor die huisartsen. Maar dat dat zijn iets tragere processen. En voor de acute problemen die we nu hebben bij twee huisartsenpraktijken die nu in nood zijn, is dat wat ons betreft een te trage oplossing. De zorg, verzekeraar. Daar zijn we natuurlijkintensief mee in gesprek. Zij zien dit probleem ook. Zij hebben een oplossing nodig, maar zij voelen zich gebonden aan die landelijke richtlijn voor de tarieven en daar heb ik eerlijk gezegd ook wel begrip voor. Dat is een landelijk probleem, wat opgelost moet worden, waar het Rijk aan werkt. We hebben het gevoel dat we daar op korte termijn niet op kunnen wachten, omdat nu huisartsen probleem huisartsenpraktijken in de problemen zijn en wachten op een oplossing.
En ik trek al wat langer aan dit paard. Ik ziezo een landelijke oplossing. Ik vrees dat dat gewoon heel lang kan duren voordat iedereen daaruit is en we zien in de praktijk dus dat de vergoeding die huisartsenkrijgen als huisvestingscomponent vele malen hoger is dan de huur die wij nu kunnen vragen bij nieuwbouw, ook vanwege de inflatie, hoge grondkosten, grondprijzen. Als je nu in de gemeente zien we heel veel oud vastgoed, wat waar veel leegstand is, waarvan de huren laag zijn, waarvan de investeringskosten al zijn gemaakt, zou je misschien nog aan de lagere huur kunnen komen. Nieuw bouw is wat voor ons betreft.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik heb een interruptie. Ik voelde de punten aankomen: de heer van Koningsveld.

Sprekernaam 18: De heer van Koningsveld (Raadslid BVNL)
Ja, de vraag aan de wethouder: staan hier de stappen één, twee, drie, vier. Dus zijn eigenlijk opvolgend als de eerste niet voldoende is, dan de tweede en middellange termijnen dan drie, vier in uiterste gevallen. Waar staan wij nu? Want ik heb nu het gevoel, aan de hand van wat de

wethouder zegt, dat we eigenlijk al bij vier zijn, terwijl de eerste idee is dat dat we nog bijéén beginnen.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer Berkhout gaat volgens mij daar antwoord op geven.

Sprekernaam 20: De heer Berkhout (Wethouder)
Ja, voorzitter, dank u wel. Ja, dat dat is het verschil per situatie. Met name daar waar we grote nieuwbouwprojecten hebben en bijvoorbeeld grote ontwikkelingen, dan heb je nog heel veel ruimte om met ontwikkelaarsafspraken te maken over waar huisartsenpraktijk zouden kunnen komen. Maar met name binnen de bestaande stad, waar er geen eigenlijk ruimte is om te investeren, daar grijpt de overheid dan in die zin in dat wij dat faciliteren omdat er geengeen markt is om dit soort zaken neer te zetten. Dus er zijn geen marktpartijen die dat voor acceptabele prijzen op dit momentkunnen doen. En dat zijn uitzonderlijke gevallen. Dus onze voorkeur gaat uit naar om altijd dat binnen bestaande ontwikkelingen een plek te geven en als dat niet lukt, dan zal je als overheid daar wel iets aan moeten doen en dit is één van de maatregelen die we in uiterste gevallen kunnen nemen.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u wel. Ik denk dat de heer van Ballegooijen dan het betoog vervolgt.

Sprekernaam 19: De heer van Ballegooijen (Wethouder)
Ik was aan het eind van mijn betoog.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dat is helemaal mooi. Had de heer Berkhout nog wel iets? Oké.

Sprekernaam 20: De heer Berkhout (Wethouder)
Heel kort over de niet kostprijs dekkende huur, want dat is misschien nog wel één van de vraag, want het gaat hier uiteindelijk om een vorm van marktfalen wat we dan opheffen en uiteindelijk wil je heel graag dat huisartsen hier kunnen komen en ook tegen een acceptabele prijs kunnen huren, en dat ligt in sommige gevallen dus lager wat ze kunnen betalen dan de prijs die we zouden moeten vragen als we kostprijs zouden doorrekenen en dat doen we dus alleen in die uitzonderlijke gevallen waarbij we een zwaarwegend belang hebben in een wijk om zo een gezondheidscentrum neer te zetten. Alleen in die gevallen zullen we daartoe overgaan en dat vergt ook elke keer opnieuw een besluit van u, omdat u een kredietaanvraag daarvoor krijgt, omdat daartoe over te gaan.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)

Een interruptie van de heer van Groeningen.

Sprekernaam 9: De heer van Groeningen (Raadslid bbA)
Ja, even een verhelderende vraag. Zit dat dan echt alleen in die tarieven, dat die te laag zijn? Of zit dat toch ook in gewoon de beroepsopvatting van de huisartsen tegenwoordig? Dat is gewoon, zeg ik wel, ik wil op een andere manier werken.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
De heer Berkhout.

Sprekernaam 20: De heer Berkhout (Wethouder)
Nee, dat zit in hele hoge mate in de hoogte van het tarief en wat misschien nog veel belangrijker is, de heelsterk gestegen bouwkosten waar ook wij tegen mee te maken hebben. Dus je zou denken dat wij als gemeente met de relatief goedkope geld waar we over beschikken, redelijk goedkoop dit soort voorzieningen neer kunnen zetten. Maar dat is niet zo. Dus ook in de stad als Amstelveen zullen we daar mee moeten rekenen en dat betekent dat we u een voorstel dan zullen doen om tegen een ander tarief te verhuren.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Oké, daarmee zijn we aan het eind van het termijn van het college gekomen. We zijn ook bijna aan het einde van onze tijd. We hebben niet echtdebatpunten tussen de Raad onderling gehoord. Er is er eentje. Ik zie de heer van Groeningen geef ik even het woord om dat toe.

Sprekernaam 9: De heer van Groeningen (Raadslid bbA)
Nou ja, ik ben ik ben wel benieuwd naar de heer Koekoek. Hij was nogal stellig dat een gemeente natuurlijk niet moet bijdragen aan hun huur, et cetera of die met de antwoorden van de wethouder daar misschien, hoeft niet vanavond, toch wat anders naar gaat kijken.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Ik geef de heer Koekoek even korte gelegenheid om te antwoorden.

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Ja, ja, al eerst hartelijk dank voor het antwoord en. Ik denk dat hé, de gemeente heeft heel veel gedaan en is hartstikke druk mee bezig. Maar ja, ik denk toch echt dat we dan even iets, de ruimte nog meer nodig hebben. Want ik hoor ook dat er best wel veel praktijken zijn die hier willen blijven, die opzoek zijn naar ruimte, die misschien ook wel willen groeien. En daarin hoor ik niet dat het gaat om de huurprijs maar ik hoor vooral dat het gaat om de ruimte en dat zien we

eigenlijk op veel plekken. Het hospice is ook een is ook zoiets waar we zien dat het niet zozeer gaat om de om de om de huurprijs om de bouw, maar voornamelijk ook om de ruimte die er niet is. Ja.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Dank u voor het antwoord. Ik wilde eigenlijk na de conclusie van het stukkengaan hoe we dit doorgaan: geleiden of niet naar de Raad en eventueel met moties of amendementen, omdat we ten eerste weinig debattijd hebben. We hebben wel wat verschil van inzicht, maar niet heel veel verschil. Wezenlijke debatpunten hadden wij in de eerste termijn in ieder geval niet gehoord.

Sprekernaam 13: De heer Koekoek (Raadslid VVD)
Het is wel jammer dat er dan geen debat is en ik merk dat er één punt is waar we volgens mij toch wel redelijk over eens zijn en dat is dat niet zozeer of je wel of niet korting moet geven, maar dat het gewoon heel risicovol is. En volgens mij hebben we hebben we dat we allemaal omarmd dat daar toch wel grote risico's aan zitten en dat het misschien goed is om dat verder uit te zoeken en ik hoorde ook wat discussie over het getal, hè. Dus, is gezegd door.

Sprekernaam 1: De heer Adriaans (Voorzitter)
Uw punt is duidelijk. Ik begrijp. Volgens mij was er wel een behoefte, bijvoorbeeld om meer cijfer, inzicht te krijgen, die ook breder gehoord, maar daar is geen debatpunt is als je echt een verschil van mening hebt, hier is volgens mij een verschil van inzicht, scheelteen beetje. Ik wil eigenlijk gaan van zijn er mensen die moties of amendementen in willen dienen. Wil men het hamerstuk door of zeg en het is nog niet rijp om door te geleiden naar de Raad. Dat kan ook. Daar wil ik nu even antwoord op. Wie wil daarover door naar de Raad. Zijn er moties of amendementen? Volgens mij ook niet. Dus dan gaat het als hamerstuk door naar de Raad. Of als bespreekstuk? Hamerstuk. Dan gaat het als hamerstuk door naar de Raad. Dan is dat de conclusie. Dan sluit ik bij deze de vergadering.

Vergadering Afgesloten

Behandelvoorstel agendacommissie

Onderwerp	Kantorenvisie Amstelveen
Datum raadsdebat	28 februari 2024
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Patrick Adriaans
Griffier	Debby de Heus
Portefeuillehouders	Wethouder Elzakalai
Openbare bespreking	Ja
Behandelend ambtenaar	Femke van der Zanden, f.van.der.zanden@amstelveen.nl, 0205404514
Live-uitzending	Ja, op https://amstelveen.bestuurlijkeinformatie.nl
Advies van de agendacommissie	Bespreekstuk voor debat. Het raadsvoorstel betreft een visie op het behoud van kantoorwerkgelegenheid, het opwaarderen en verduurzamen van de kantorenvoorraad en toekomstbestendige groei in verhouding met de groei van het aantal inwoners. Het is goed als de raad zich hierover uitspreekt.

Voorafgaande behandeling

Het Raadsgesprek	Insprekers kunnen zich uiterlijk tot 12 februari om 12.00 uur melden om in te spreken tijdens Het Raadsgesprek van 14 februari.
Technische vragen	Technische vragen kunt u tot maandag 19 februari om 12.00 uur stellen aan de behandelend ambtenaar met een cc aan raadsgriffie@amstelveen.nl. De antwoorden worden bij de vergaderstukken in Ibabs gezet.

Behandelwijze tijdens Het Raadsdebat

Toelichting en doel van het agendapunt	De kantorenvisie richt zich op het behoud van kantoorwerkgelegenheid, het opwaarderen en verduurzamen van de kantorenvoorraad en toekomstbestendige groei in verhouding met de groei van het aantal inwoners.
Gevraagd besluit	Het raadsvoorstel vraagt het volgende besluit: De kantorenvisie vast te stellen.
Beschikbare stukken	Het raadsvoorstel twee bijlagen: Bijlage 1: Concept kantorenvisie Amstelveen. Bijlage 2: Rapportage Bureau BUITEN (onderlegger voor kantorenvisie Amstelveen).

Spreektijdregeling

Raadsdebat 105 minuten (2 onderwerpen)

	VVD	D66	bbA	GL	PvdA	AVA	GVA	SP	CDA	50PLUS	BVNL	CU	College	Orde
1e termijn	8	8	6	6	6	4	4	4	4	4	4	4	12	8
2e termijn	25 minuten vrij debat												0	

Door de voorzitter gehanteerde vergaderorde
Opening: • De deelnemers aan de vergadering nemen plaats aan tafel en tekenen de presentielijst. • De voorzitter heet de aanwezigen welkom en geeft aan wie aan tafel zitten (1 woordvoerder per fractie).

- De voorzitter beschrijft het onderwerp en het doel van de behandeling.
- De voorzitter geeft aan of er vooraf technische vragen zijn ingediend.
- De voorzitter beschrijft de door hem/haar te hanteren orde, de behandeltermijnen en de spreektijdregeling. In de eerste termijn is de spreektijdregeling op basis van fractiegrootte, in de tweede termijn is er vrij debat op basis van de tijd die over is.

Eerste termijn:
- De woordvoerders van de fracties krijgen 1-voor-1 het woord. Zij geven hun voorlopig standpunt en stellen vragen aan de andere fracties. Ook kunnen zij politieke vragen stellen aan de portefeuillehouder.
- De voorzitter nodigt de portefeuillehouder uit om te reageren op wat naar voren is gebracht en formuleert de door de portefeuillehouder gedane toezeggingen.
- De voorzitter concludeert of een tweede termijn nodig is.

Tweede termijn:
- De voorzitter geeft een samenvatting van debatpunten.
- De voorzitter verdeelt de nog beschikbare tijd naar inzicht.
- De voorzitter nodigt fractiewoordvoerders in de tweede termijn uit om met elkaar in gesprek te gaan. Het is niet de bedoeling dat opnieuw politieke vragen worden gesteld.
- De voorzitter vraagt aan de leden: "wat is het advies voor De Raadsvergadering?" Indien dit niet direct duidelijk is, dienen de woordvoerders hier 1-voor-1 op te reageren.

Conclusie Het Raadsdebat (1 stem per fractie/woordvoerder):

1. Het voorstel is niet rijp voor behandeling in de raadsvergadering en gaat terug naar de agendacommissie om in te plannen voor een volgend Raadsdebat.
    - ✓ Dit advies kan alleen gegeven worden bij een meerderheid van stemmen.

2. Het voorstel is voldoende behandeld in het Raadsdebat (eventueel toevoegen: *en daarbij zijn één of meerdere moties en/of amendementen aangekondigd of is er een duidelijk bespreekpunt dat nog onvoldoende in Het Raaddebat is uitgediept)* en kan op de agenda van de raadsvergadering van 13 maart 2024 worden gezet ter besluitvorming als stemstuk of bespreekstuk.

De voorzitter sluit de vergadering af.

Gemeente Amstelveen

Signed By: Huitink, B.H. <h.huitink@amstelveen.nl>
18/01/2024 09:47:03 CET
ID: 2f4f7fae-b4a9-4033-b8ad-10f8fcb341a8
Auth: Scribble

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
18/01/2024 12:00:12 CET
ID: 2f4f7fae-b4a9-4033-b8ad-10f8fcb341a8
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z22-079538	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** Femke van der Zanden (020) 540 4514 f.van.der.zanden@amstelveen.nl Stedelijke Ontwikkeling
Datum:	16 januari 2024	
Portefeuillehouder:	wethouder Adam Elzakalai	

Onderwerp
Kantorenvisie Amstelveen.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
De kantorenvisie vast te stellen.

Samenvatting
De kantorenvisie richt zich op het behoud van kantoorwerkgelegenheid, het opwaarderen en verduurzamen van de kantorenvoorraad en toekomstbestendige groei in verhouding met de groei van het aantal inwoners.

De kantorenvisie geeft als bouwsteen voor de omgevingsvisie richting aan de ontwikkeling van Amstelveen in balans. De visie geeft duidelijkheid aan marktpartijen waar, in welke omvang en van welke aard kantoorontwikkeling gewenst is (en waar niet). Het is het uitvoeringskader voor lokale projecten, gebiedsvisies en gebiedsprocessen en het toetsingskader voor het -vanuit kantorenmarktperspectief- op wenselijkheid beoordelen van initiatieven en plannen via de intaketafel. Ook vormt het de basis voor de strategische inzet voor de regionale samenwerking.

Doel
Amstelveen wil een groene woon-werkstad blijven en de sterke positie op de kantorenmarkt behouden. Daarom zet de gemeente Amstelveen in op een toekomstbestendig vestigingsklimaat voor kantoorgebruikers die willen starten, doorgroeien of verhuizen. Met de kantorenstrategie wil de gemeente kwantitatief en kwalitatief inspelen op de dynamiek op de kantorenmarkt en daarmee bijdragen aan een economisch sterk Amstelveen en een ‘ontwikkeling van wonen en werken in balans’.

Prestatie
Om het doel te bereiken zijn vijf strategische beleidslijnen geformuleerd:
1. Hanteer een minimaal gewenste kantorenvoorraad (ijzeren voorraad).
2. Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering.
3. Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus.
4. Koppel de juiste gebruikers aan de juiste milieus.
5. Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod.

De visie draagt bij aan:
1. Voldoende en aantrekkelijk/duurzaam aanbod van kantoorruimte voor ondernemers die zich in Amstelveen willen vestigen, willen doorgroeien of verhuizen.
2. Het realiseren van kantoorvolume op de meest geschikte en gewenste locaties vanuit het oogpunt van de gemeente, eigenaar/ ontwikkelaar en eindgebruiker.
3. Het minimaliseren van de kans op leegstand.
4. Het behoud van kantoorbanen als belangrijk onderdeel van de totale werkgelegenheid van Amstelveen en daarmee een ontwikkeling van wonen en werken in balans.

Voorgeschiedenis en context

Op 2 februari 2021 heeft het college ter informatie een collegebrief met de gemeenteraad gedeeld. De belangrijkste conclusies uit de collegebrief waren:
1. de voorraad van de Amstelveense kantorenmarkt is fors gedaald door onttrekkingen;
2. de Amstelveense kantorenmarkt is krap: de leegstand is onder frictieniveau;
3. de (potentieel) problematische leegstand is beperkt;
4. kwaliteit is de sleutel tot een concurrerende kantorenmarkt.

Als vervolg hierop heeft het college Bureau BUITEN opdracht gegeven om een verdiepende analyse van de kantorenmarkt, een behoefteraming tot 2040 en strategische beleidslijnen op te stellen. Het Bureau BUITEN rapport (zie bijlage) is een onderlegger voor de kantorenvisie.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Omgevingsvisie Amstelveen.
De omgevingsvisie vormt de toekomstvisie op de fysieke ontwikkeling van Amstelveen. De kantorenvisie vormt een van de bouwstenen voor de omgevingsvisie en geeft de wenselijke ontwikkelrichting vanuit kantorenmarktperspectief weer. Een beleidskader voor de gewenste ontwikkelrichting van de Amstelveense kantorenmarkt om op terug te vallen bestaat nog niet.

Stand van zaken kantorenmarkt Amstelveen.
In de crisisjaren na 2009, die zich kenmerkten door overaanbod en leegstand, is in Amstelveen sterk ingezet op het transformeren van kantoren naar andere functies. Dit om de (structurele) leegstand het hoofd te bieden en verloedering van panden en gebieden tegen te gaan. Dit werd onder andere ook regionaal aangejaagd door Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (PlaBeKa).

Deze ontwikkeling is de afgelopen jaren nog verder versterkt door de oplopende druk op de woningmarkt. De Amstelveense kantorenvoorraad is in 10 jaar tijd met 28% afgenomen. De huidige voorraad is sterk verouderd: 59% van de bestaande panden is ouder dan 30 jaar. Interessant om te zien is dat de kantoor gerelateerde werkgelegenheid in deze tijd relatief gezien is toegenomen en zelfs meer dan het gemiddelde in de Metropoolregio
Amsterdam (MRA). Dit is conform de algemene trend naar minder vierkante meters per baan, onder andere als gevolg van hybride/ thuis werken. Een relatief groot aandeel ZZP-ers in Amstelveen, veelal werkend vanuit huis versterkt dit beeld.

Amstelveen heeft nog altijd een goede uitgangspositie en blijft ook de komende jaren een interessante kantoorlocatie, aldus Amstelveense marktpartijen. Tot 2040 kan Amstelveen een totale vraag naar kantoorruimte van 92.000 tot 121.000 m2 verwachten. Het grootste deel daarvan betreft een vervangingsvraag: de vraag naar kantoorruimte die ontstaat als gevolg van veroudering van bestaande panden. Kwalitatief gezien sluit het Amstelveense aanbod met relatief veel grote panden voor één gebruiker niet meer aan bij de actuele en

toenemende vraag naar kleinschalige, flexibel in te richten panden nabij OV-knooppunten/haltes in een levendige omgeving met voorzieningen.

Het (ingezette) automatisme van onttrekken van kantoren om de leegstand tegen te gaan moet bijgesteld worden, omdat de courante leegstand (2,5%) inmiddels al is gedaald tot onder het frictieniveau (8%). Het niveau dat nodig is voor een goede doorstroming op de kantorenmarkt.

Tegelijkertijd is zich in sommige delen van de stad (bijvoorbeeld Kronenburg-Uilenstede) nog steeds sprake van aanzienlijke hoeveelheden incourante leegstand. Die wordt niet meer door de markt opgenomen, omdat zowel pand als omgeving kwalitatief gezien niet meer voldoen aan de wensen en eisen van de moderne gebruikers. Die hebben een toenemende voorkeur voor duurzame panden in gezonde en groene interactiemilieus met reuring en ruimte voor ontmoeting en met winkels, horeca en sportvoorzieningen in de nabijheid. Door een gebrek aan grondposities en het ontbreken van een gemeentelijk beleidskader voor de kantorenmarkt is de gemeente op dit moment afhankelijk van de marktpartijen voor de ontwikkeling van de kantorenmarkt.

Op het moment dienen verschillende marktpartijen zich aan met transformatieplannen of met plannen voor nieuwe kantoorontwikkelingen. De praktijk laat nu zien dat de optelsom van initiatieven niet automatisch leidt tot een gewenste ontwikkeling vanuit maatschappelijk perspectief en vanuit het perspectief van de kantorenmarkt als geheel. Met als gevolg: hoge leegstandsniveaus (zoals na de financiële crisis van 2008/2009) of toenemende krapte, zoals anno 2023 het geval is.

Zonder bijsturing zal de transformatie van kantoren naar woningen of andere functies doorzetten en verdwijnt een groot deel van de kantoor-gerelateerde werkgelegenheid uit de stad. Dit betekent dat de mogelijkheden voor Amstelveners om te werken binnen de gemeente afnemen. Dat leidt tot een minder aantrekkelijke woonomgeving en een toename van het woon-werkverkeer. De draagkracht voor voorzieningen en levendigheid in de stad loopt bovendien terug, aangezien werknemers van bedrijven -naast inwoners- een belangrijke inkomstenbron vormen voor detailhandel, horeca en overige commerciële voorzieningen.

Kantorenvisie als basis voor gemeentelijke regiefunctie, uitvoerings- en toetsingskader en strategische inzet voor de regionale samenwerking.
Als gevolg van demografische ontwikkelingen, toenemende ruimtedruk, veranderend kantoorgebruik en rekening houdend met transitie- en duurzaamheidsopgaven is meer sturing gewenst in lijn met de gemeentelijke ambities en de Amstelveen-brede marktvraag naar kantoren. In deze complexe markt is sturing helpend om op korte en lange termijn zekerheid te geven aan partijen. Dat strookt met de druk op de ruimte, gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke keuzes in het kader van de omgevingsvisie. De kantorenvisie geeft daarmee invulling aan de gemeentelijke regiefunctie en biedt als bouwsteen van de omgevingsvisie belangrijke kaders die richting geven aan de ontwikkeling van wonen en werken in balans.

De kantorenvisie (en bijbehorend -nog op te stellen- kantorenbeleid) vormen het uitvoeringskader voor lokale projecten, gebiedsvisies en gebiedsprocessen. Het is ook het toetsingskader voor het op wenselijkheid beoordelen van aanvragen en initiatieven voor transformatie of het toevoegen van kantoormeters via de intaketafel.

Tot slot vormt het de basis voor de strategische inzet in de regionale economische samenwerking en afstemming met de AM/Provincie/MRA/Plabeka en bij de uitwerking van andere regionale trajecten waaronder het NOVEX-MRA traject.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De huidige situatie van demografische groei in combinatie met schaarse ruimte vraagt om keuzes. Willen we een ontwikkeling van wonen en werken in balans of ontwikkelt Amstelveen zich richting een woonstad? Willen we economische kansen op de kantorenmarkt verzilveren en meegroeien met de ruimtebehoefte van bedrijven of geven we prioriteit aan andere functies? Maar ook: in hoeverre is het gewenst om meer regie te pakken op ruimtelijke ontwikkelingen of om zoals gebruikelijk als faciliterende overheid op te treden?

Met het vaststellen van de kantorenvisie wordt vastgelegd wat vanuit het perspectief van 'ontwikkeling van werken en wonen in balans' en een toekomstbestendige kantorenmarkt wenselijk is. Integrale afwegingen en keuzes worden gemaakt in het kader van de omgevingsvisie.

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden in de vorm van een open gesprek tussen de wethouder Economische Zaken met een mix van bedrijfsmakelaars, ontwikkelaars, eigenaren en onafhankelijke adviseurs die betrokken zijn bij de Amstelveense kantorenmarkt.

Centrale onderwerpen van gesprek waren de -door Bureau BUITEN opgestelde- analyse van de Amstelveense kantorenmarkt, een behoefteraming en een voorstel voor strategische beleidslijnen.

De belangrijkste conclusies uit de marktconsultatie zijn:

1. Om kantorenvoorraad en kantoor-gerelateerde arbeidsplaatsen in de gemeente te behouden is inzet nodig op transformatie van incourante panden op de ene plek, in combinatie met het toevoegen van courante kantoormeters op de andere plek.
2. De markt is gebaat bij duidelijke keuzes voor een kantoren(concentratie)gebied en overige woon-werkmilieus, waarin kleinschalige kantoorontwikkelingen een plek kunnen krijgen.
3. Voor ontwikkelgebieden is het wenselijk dat markt en gemeente samen in gesprek gaan over een onderscheidend gebiedsprofiel/ positionering, de combinatie van functies gekoppeld aan doelgroepen en een visie op kwaliteit en toekomstbestendigheid. Het is van belang om hierbij specifiek het gesprek te voeren over wat gewenst en haalbaar is vanuit kantorenmarktperspectief, naast het gesprek over wonen en andere functies/ voorzieningen.
4. Om kwalitatief goede kantoormeters te realiseren is het in de aangewezen kantoorgebieden gewenst om parallel te investeren in panden en omgeving/ gebied.

De resultaten van het gesprek zijn verwerkt in voorliggende visie. Daarnaast zijn de volgende afspraken gemaakt:

1. Voor het kantorenconcentratiegebied en nader te bepalen woon-werkgebieden gaan gemeente en markt in gesprek over wenselijkheid/ haalbaarheid van kantoorprogramma. Het is van belang om hierbij specifiek het gesprek te voeren over wat gewenst en haalbaar is vanuit kantorenmarktperspectief, naast het gesprek over wonen en andere functies/ voorzieningen.
2. Gemeente en marktpartijen gaan met regelmaat in gesprek om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt te bespreken

De kantorenvisie heeft vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Een Nota van beantwoording is daarom niet als bijlage toegevoegd.

Kanttekeningen en risico's

In de huidige situatie van ruimte-schaarste en de wens om alleen nog maar binnenstedelijk te bouwen kunnen functies die ruimte moeten maken minder makkelijk dan voorheen op andere locaties gehuisvest worden. Terwijl alle functies nodig zijn voor een ontwikkeling in balans. Dit pleit voor meer regie en sturing.

Tegelijkertijd schrijft de omgevingswet juist voor dat er meer verantwoordelijkheid bij de markt moet worden gelegd om gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen. Dit vraagt dus om een andere samenwerking tussen gemeente en markt. Sturend, maar zonder marktpartijen met een knellend kader te confronteren en waarbij aandacht en ruimte is en blijft voor marktgerichte ontwikkelingen.

Er wordt niet alleen op projectbasis naar ontwikkelingen gekeken, maar ook project-overstijgend en in hoeverre een ontwikkeling bijdraagt aan ambities en doelstellingen op gebieds- en/ of stadsniveau. Dit betekent een nieuwe werkwijze, met kans op 'kinderziekten'. Er wordt een jaarlijks kantorenoverleg georganiseerd om de nieuwe werkwijze te evalueren, verfijnen, en aan te passen waar nodig.

Door een heldere positionering van de kantorenvisie als onderdeel van de omgevingsvisie en door in de toepassing ervan in de uitvoering aan te sluiten bij de werkwijze van de intaketafel blijven de bestuurlijke risico's naar verwachting beperkt.

Financiën

De acties die voortkomen uit de kantorenvisie vallen grotendeels onder de reguliere beleidswerkzaamheden en kunnen onder bestaande budgetten worden uitgevoerd. Waar nodig worden separate acties die extra middelen vragen apart aangemeld voor integrale afweging via de Perspectiefnota, dan wel (bij kleinere bedragen) wordt bezien of deze binnen de programma begroting kunnen worden ingepast.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na vaststelling van de kantorenvisie door de gemeenteraad stelt het college uitvoeringsgericht kantorenbeleid op. Daarin komt onder andere het toepassen van een afwegingskader om initiatieven en plannen vanuit kantorenmarktperspectief op hun wenselijkheid te kunnen toetsen en een jaarlijks kantorenmarktoverleg tussen gemeente en marktpartijen aan bod. Het uitvoeringsgerichte kantorenbeleid wordt ter informatie met de Raad gedeeld op het moment dat het college het vaststelt.

Evaluatie

Monitoring, evaluatie en bijsturing wordt nadrukkelijk opgenomen als onderdeel van het uitvoeringsbeleid. De gemeenteraad wordt op regelmatige basis (streven: om de twee jaar) geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang.

Duurzaamheidsaspecten

De kantorenvisie sluit aan bij de duurzaamheidskaders zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

Conform de wettelijke normen, duurzaamheidsbeleid en de strategie werklocaties worden de bestaande (niet-courante) volumes op de grote kantorenlocaties her ontwikkeld volgens de nieuwe eisen die gesteld worden aan vastgoed. Nieuwbouw is bij voorkeur flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de marktpartijen. Bestaande kantoorgebouwen hebben met ingang van 1 januari 2023

minimaal energielabel C. Dit is wettelijk verplicht en zodoende opgenomen als een van de actielijnen van het kantorenbeleid.

Om in de toekomst kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod te kunnen bieden is het wenselijk om de bestaande voorraad te verduurzamen en/ of te moderniseren om het te laten voldoen aan de kwaliteitseisen van de eindgebruiker. De vervangingsvraag biedt kansen om de kwaliteit van de kantorenvoorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag. De 'Label C'- verplichting vanaf 2023 kan als startpunt fungeren om het gesprek aan te gaan met kantooreigenaren in het kantorenconcentratiegebied om hen 'uit de dagen' om naast de verplichte verduurzaming ook voor een kwalitatieve renovatie/ modernisering te gaan of om sloop-nieuwbouw te plegen met behoud van kantoorvolume/ kantoorwerkgelegenheid.

Bijlagen
Bijlage 1: Concept kantorenvisie Amstelveen.
Bijlage 2: Rapportage Bureau BUITEN (onderlegger voor kantorenvisie Amstelveen).

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Amstelveen

Kantorenvisie Amstelveen

Concept





Inhoudsopgave

Voorwoord 4

1. Inleiding 4

1.1 Waarom een kantorenvisie voor Amstelveen? 4

1.2 Kantorenvisie in relatie tot omgevingsvisie en omgevingswet 5

1.3 Participatie 6

1.4 Bijdrage aan duurzaamheid 6

1.5 Leeswijzer 7

2. Analyse kantorenmarkt en behoefteraming 8

2.1 Analyse kantorenmarkt 8

2.2 Behoefteraming 9

3. Kantorenvisie 11

3.1 Doel: een toekomstbestendige kantorenmarkt, een economisch sterk Amstelveen en een ontwikkeling van werken en wonen in balans. 11

3.2 Uitgangspunten voor visie en beleid 11

3.3 Gebiedstypologie vanuit kantorenmarktperspectief 12

3.3.1 Kantorenconcentratiegebied 13

3.3.2 Gemengde (woon-)werkmilieus met potentieel voor kleinschalige kantoorontwikkeling 14

3.3.3 Kronenburg-Uilenstede 15

3.3.4 Overige bestaande kantoorlocaties 15

3.4 Strategische beleidslijnen 15

3.4.1 Hanteer een minimaal gewenste kantorenvoorraad 15

3.4.2 Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering 16

3.4.3 Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus 16

3.4.4 Koppel de juiste gebruikers aan de juiste milieus 17

3.4.5 Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod 18

4. Van visie naar uitvoering 19

VOORWOORD

Een passende woning in een fijne buurt is een belangrijk fundament voor het welzijn van de Amstelveense inwoner. En om de hypotheek of huur van die woning te betalen is het hebben van een baan, niet al te ver van de woning, essentieel.

In tijden van groeiende ruimte-schaarste komt voldoende, kwalitatief passende ruimte voor economie steeds meer onder druk te staan. De tendens op lange termijn is dat er meer inwoners in Amstelveen bijkomen. Terwijl het aantal banen naar rato gelijk blijft of afneemt, als er onvoldoende betaalbare ruimte wordt gereserveerd voor bedrijven om te ondernemen. In Amstelveen moet dus, naast ruimte voor wonen, ook voldoende ruimte blijven voor kantoren (en andere bedrijven).

Een derde van het totaal aantal banen in Amstelveen wordt gerealiseerd in kantoren. Daarom is het belangrijk dat we het aanbod van kantoorruimte zowel kwalitatief als kwantitatief op peil houden en laten aansluiten bij de wensen en eisen van (toekomstige) kantoorgebruikers. Dit is noodzakelijk om Amstelveen aantrekkelijk te houden als vestigingslocatie voor gevestigde en toekomstige kantoorgebruikers, die een belangrijke bron van werkgelegenheid vormen.

Deze kantorenvisie richt zich op het behoud van kantoorwerkgelegenheid voor Amstelveen, het opwaarderen en verduurzamen van de bestaande kantorenvoorraad en het toekomstbestendig mee laten groeien van de kantorenvoorraad met de groei van het aantal inwoners.

De gemeente kan dit natuurlijk niet alleen en wil de komende jaren inzetten op de samenwerking met markpartijen om kantoorontwikkelingen de gewenste richting in te sturen. Daarnaast wordt gewerkt aan samenwerking en afstemming binnen de Amstelland-Meerlanden Regio en met Provincie Noord-Holland en de Metropool Regio Amsterdam.

Op die manier behouden en versterken we de, van oudsher, sterke positie van Amstelveen als kantorenstad.



Adam Elzakalai
Wethouder Economische Zaken

INLEIDING

1.1 Waarom een kantorenvisie voor Amstelveen?

Amstelveen is een aantrekkelijke groene woon-werkstad met een sterke positie op de kantorenmarkt. Kantoren vormen een belangrijke bron van werkgelegenheid (ruim 20.000 banen, een derde van het totaal aantal banen in Amstelveen), inkomen, welzijn en welvaart voor in de inwoners en ondernemers van Amstelveen en dragen bij aan de levendigheid van de stad.

Met de kantorenvisie speelt de gemeente kwantitatief en kwalitatief in op de dynamiek op de kantorenmarkt om een economisch sterk Amstelveen te behouden met 'wonen en werken in balans'.

De kantorenvisie richt zich op het behoud van kantoorwerkgelegenheid voor Amstelveen, het opwaarderen en verduurzamen van de kantorenvoorraad en het toekomstbestendig meegroeien van de kantorenvoorraad met de groei van het aantal inwoners.

Op 2 februari 2021 heeft het college ter informatie een collegebrief met de gemeenteraad gedeeld inzake de ontwikkelingen op de kantorenmarkt. De belangrijkste conclusies uit de collegebrief waren:

- 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.

Als vervolg hierop heeft het college Bureau BUITEN de opdracht gegeven om een verdiepende analyse van de kantorenmarkt en een behoefteraming tot 2040 op te stellen en strategische beleidslijnen te formuleren.

Stand van zaken kantorenmarkt Amstelveen
In de crisisjaren na 2009, die zich kenmerkten door overaanbod en leegstand, is in Amstelveen sterk ingezet op het transformeren van kantoren naar andere functies. Dit om de (structurele) leegstand het hoofd te bieden en verloedering van panden en gebieden tegen te gaan. Dit werd onder andere ook regionaal aangejaagd door PlaBeKa (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren).
Deze ontwikkeling is de afgelopen jaren nog verder versterkt door de oplopende druk op de woningmarkt. De Amstelveense kantorenvoorraad is in 10 jaar tijd met 28% afgenomen. Interessant om te zien is dat de kantoorgerelateerde werkgelegenheid in deze tijd toch is toegenomen en zelfs meer dan het gemiddelde in de Metropoolregio Amsterdam.

Het (ingezette) automatisme van onttrekken van kantoren om de leegstand tegen te gaan moet bijgesteld worden, omdat de courante leegstand (2,5%) inmiddels al is gedaald tot onder het frictieniveau (8%), wat nodig is voor een goede doorstroming op de kantorenmarkt. De verwachting is bovendien dat een groot aantal kantoren in 2024 niet meer aan de label-c verplichting voldoet en dat daarmee het courante beschikbare aanbod nog verder daalt.

Tegelijkertijd is zich in sommige delen van de stad (bijv. Kronenburg-Uilenstede) nog steeds sprake van aanzienlijke hoeveelheden incourante

1 Courant is het in de vastgoedmarkt algemeen gehanteerde, niet gespecificeerde begrip, waarmee in de koop- en huurmarkt (vooronderstelde) marktappreciatie wordt aangeduid, onder de gegeven conjuncturele en lokale marktomstandigheden, voor het betreffende vastgoedobject en daarmee min of meer vergelijkbare vastgoedobjecten als deel van een specifieke categorie vastgoed, waar voldoende vraag naar is in die lokale markt. Wat neerkomt op een positief perspectief op een snelle, succesvolle verkooptransactie.

leegstand. Die wordt niet meer door de markt opgenomen, omdat zowel pand als omgeving niet meer voldoet aan de wensen en eisen van de moderne gebruikers. Die hebben een toenemende voorkeur voor duurzame panden in gezonde en groene interactiemilieus met reuring en ruimte voor ontmoeting en met winkels, horeca en sport-voorzieningen in de nabijheid. Door een gebrek aan grondposities en het ontbreken van een gemeentelijk beleidskader voor de kantorenmarkt is de gemeente op dit moment afhankelijk van de marktpartijen voor de ontwikkeling van de kantorenmarkt. Op het moment dienen verschillende marktpartijen zich aan met transformatieplannen of met plannen voor nieuwe kantoorontwikkelingen. De praktijk laat nu zien dat de optelsom van initiatieven niet automatisch leidt tot een gewenste ontwikkeling vanuit maatschappelijk perspectief en vanuit het perspectief van de kantorenmarkt als geheel. Met als gevolg: hoge leegstandsniveaus (zoals na de financiële crisis van 2008/2009) of toenemende krapte, zoals anno 2023 het geval is.

Zonder bijsturing zal de transformatie van kantoren naar woningen of andere functies doorzetten en verdwijnt daarmee een groot deel van de kantoor-gerelateerde werkgelegenheid uit de stad. Dit betekent dat de mogelijkheden voor Amstelveners om te werken binnen de gemeente drastisch verminderen. Dat leidt tot een minder aantrekkelijke woonomgeving en een toename van het woonwerkverkeer. De draagkracht voor voorzieningen in de stad loopt bovendien terug, aangezien werknemers van bedrijven -naast inwoners- een belangrijke inkomstenbron vormen voor detailhandel, horeca en overige commerciële voorzieningen.

Kantorenvisie basis voor gemeentelijke regiefunctie, uitvoerings- en toetsingskader en strategische inzet voor de regionale samenwerking
Als gevolg van demografische ontwikkelingen, toenemende ruimtedruk, veranderend kantoorgebruik en rekening houdend met transitie- en duurzaamheidsopgaven is meer sturing gewenst in lijn met de gemeentelijke ambities en de Amstelveen-brede marktvraag naar kantoren. In deze complexe markt is sturing helpend om op korte en lange termijn zekerheid te geven aan partijen. Dat strookt met de druk op de ruimte, gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke keuzes in het kader van de omgevingsvisie. De kantorenvisie geeft daarmee invulling aan de gemeentelijke regiefunctie en biedt belangrijke kaders die -samen met andere visiedocumenten waaronder de omgevingsvisie- richting geven aan de ontwikkeling van wonen en werken in balans.

De kantorenvisie (en bijbehorend kantorenbeleid) vormen het uitvoeringskader voor lokale projecten, gebiedsvisies en gebiedsprocessen. Het is ook het toetsingskader voor het op wenselijkheid beoordelen van aanvragen en initiatieven voor transformatie of het toevoegen van kantoormeters via de intaketafel.

Tot slot vormt het de basis voor de strategische inzet in de regionale economische samenwerking en afstemming met de AM/ Provincie/ MRA/ Plabeka en bij de uitwerking van andere regionale trajecten waaronder het NOVEX-MRA traject.

1.2 Kantorenvisie in relatie tot omgevingsvisie en omgevingswet

De omgevingsvisie is de toekomstvisie op de fysieke ontwikkeling van Amstelveen. Bij een groei van Amstelveen naar 110.000 inwoners is een ontwikkeling van wonen en werken in balans gewenst. De beschikbare (vrije) ruimte in Amstelveen is beperkt, vanwege milieucontouren (Schiphol, verkeer) en beleidsmatige uitgangspunten.

In de opgavenotitie voor de omgevingsvisie van Amstelveen staan vijf opgaven centraal: :

1. Betaalbaar en aantrekkelijk wonen
2. Gezonde leefomgeving voor iedereen
3. Vitale maatschappelijke voorzieningen
4. Toekomstbestendig vestigingsklimaat
5. Klimaat, water en duurzame energie

Voor de opgave 'Toekomstbestendig vestigingsklimaat' zijn de volgende drie sub-opgaven gedefinieerd:

a. Voldoende ruimte voor werken
b. Kwalitatief goede woonwerkmilieus
c. Op de juiste plek

In de kantorenvisie worden deze vertaald naar de kantorenmarkt/ kantooreindgebruikers. De kantorenvisie vormt één van de bouwstenen voor de omgevingsvisie en geeft de wenselijke ontwikkelrichting vanuit kantorenmarktperspectief weer. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Die schrijft voor dat visie en beleid duidelijk van elkaar gescheiden moeten worden. Voorliggend document betreft de kantorenvisie: wat willen we bereiken en waarom? Wat zijn de ambities? Het bijbehorend kantorenbeleid beschrijft wat we daarvoor gaan doen en hoe we dat gaan doen. In hoofdstuk vier van deze kantorenvisie zijn actielijnen opgenomen die de kapstok vormen voor verdere u itwerking van het kantorenbeleid..

Onder de omgevingswet ligt er meer verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ontwikkelingen bij marktpartijen. Dit betekent dat zij de verantwoordelijkheid hebben om, onderbouwd en vanuit een bredere maatschappelijke blik dan alleen op projectniveau, te motiveren welke bijdrage zij leveren aan de ambities en doelstellingen van de gemeente en hoe zij dat willen realiseren.

1.3 Participatie

Belangrijk onderdeel van de omgevingswet is het doorlopen van een zorgvuldig participatietraject met de belangrijkstee stakeholders. In dit verband is een 'open gesprek' georganiseerd tussen de wethouder Economische Zaken met een mix van bedrijfsmakelaars, ontwikkelaars, eigenaren en onafhankelijke adviseurs die betrokken zijn bij de Amstelveense kantorenmarkt. Centrale onderwerpen van gesprek waren de -door Bureau BUITEN opgestelde- analyse van de Amstelveense kantorenmarkt, een behoefteraming en een voorstel voor strategische beleidslijnen.

De belangrijkste conclusies uit de marktconsultatie zijn:

- De vijf strategische beleidslijnen (zie Hoofdstuk 3) zijn onderschreven door de aanwezigen
- Om kantorenvoorraad en kantoorgerelateerde arbeidsplaatsen in de gemeente te behouden is inzet nodig op transformatie van incourante panden op de ene plek, in combinatie met het toevoegen van courante kantoormeters op de andere plek.
- De markt is gebaat bij duidelijke keuzes voor kantoren(concentratie)gebied en overige woonwerkmilieus waarin kleinschalige kantoorontwikkelingen een plek kunnen krijgen
- Voor ontwikkelgebieden is het wenselijk dat markt en gemeente samen in gesprek gaan over een onderscheidend gebiedsprofiel/ positionering, de combinatie van functies gekoppeld aan doelgroepen en een visie op kwaliteit en toekomstbestendigheid. Het is van belang om hierbij specifiek het gesprek te voeren over wat gewenst en haalbaar is vanuit kantorenmarktperspectief, naast het gesprek over wonen en andere functies/ voorzieningen.
- Om kwalitatief goede kantoormeters te realiseren is het in de aangewezen kantoorgebieden gewenst om parallel te investeren in panden en omgeving/ gebied.

De resultaten van het gesprek zijn verwerkt in visie en beleid. Daarnaast zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Voor het kantorenconcentratiegebied en nader te bepalen woon-werkgebieden gaan gemeente en markt in gesprek over wenselijkheid/ haalbaarheid van kantoorprogramma. Het is van belang om hierbij specifiek het gesprek te voeren over wat gewenst en haalbaar is vanuit kantorenmarktperspectief, naast het gesprek over wonen en andere functies/ voorzieningen.
- Gemeente en marktpartijen gaan met regelmaat in gesprek om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt te bespreken.

1.4 Bijdrage aan duurzaamheid

Om ook in de toekomst kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod te kunnen bieden is het wenselijk om de bestaande voorraad te verduurzamen en/ of te moderniseren om het te laten voldoen aan de kwaliteitseisen.

Voor de verduurzaming van kantoorpanden en kantoorgebieden wordt aangesloten bij de vigerende gemeentelijke duurzaamheidskaders, o.a.:

- Kantoren die niet aan de label C verplichting voldoen (per 1-1-2023) mogen niet meer als kantoor inwerking zijn. Het handhavingstraject daarvoor is opgestart. Deze kantoren zijn niet toekomst vast. Op termijn worden de duurzaamheidseisen naar verwachting verder aangescherpt.
- Bij het voldoen aan de energielabel C-plicht is het natuurlijk wel verstandig voor eigenaren om na te denken over verdere verduurzaming van kantoorpanden (richting CO2-neutraal in 2050). De renovatiestandaard kan hierbij helpen. De renovatiestandaard is voorlopig niet verplicht. Pas na 2030 wordt er wettelijk vastgelegd hoe energiezuinig utiliteitsgebouwen in 2050 moeten zijn. Gebouwen die vóór 2030 aan de renovatiestandaard voldoen, worden alvast als energiezuinig genoeg beschouwd. Zo wordt voorkomen dat er meerdere keren verbouwd moet worden.
- Ook kantoren zullen voor 2040 fossiel onafhankelijk verwarmd moeten worden. Aardgas zal in de toekomst uitgefaseerd worden. In de een aantal nog te bepalen wijken zal aardgas naar verwachting eerder uitgefaseerd worden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste conclusies uit de analyse en behoefteraming van Bureau BUITEN geschetst. In hoofdstuk 3 staat de kantorenvisie -inclusief strategische beleidslijnen- centraal. Hoofdstuk 4 ‘Van visie naar uitvoering’ vertaalt de visie in elkaar versterkende actielijnen. Deze vormen het kader voor het nader uit te werken uitvoeringsgerichte kantorenbeleid.

2. ANALYSE KANTORENMARKT EN BEHOEFTERAMING

2.1 Analyse kantorenmarkt

De belangrijkste conclusies uit de analyse van de Amstelveense kantorenmarkt door Bureau BUITEN zijn:

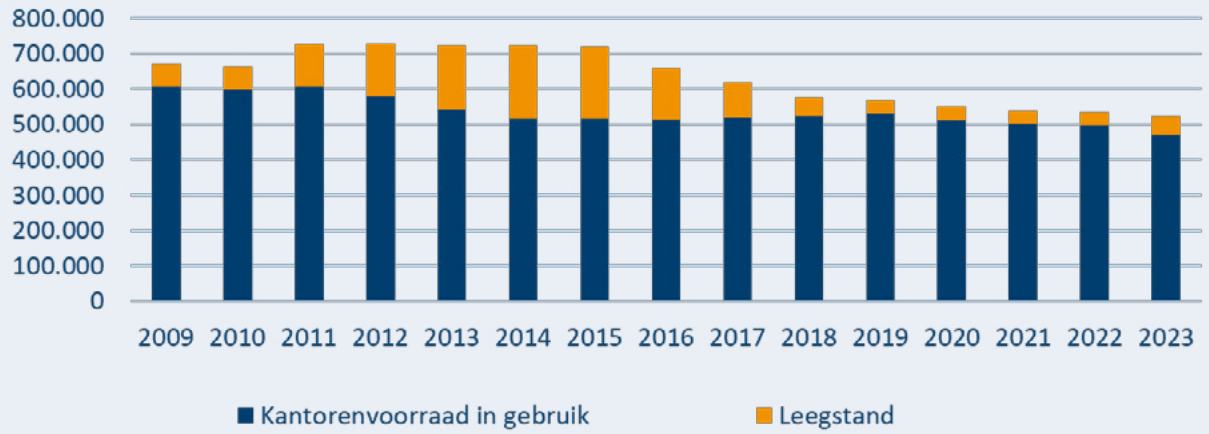
Kantorenmarkt

- De kantorenvoorraad is in Amstelveen de afgelopen 15 jaar flink afgenomen, met name door transformatie. De laatste vijf jaar zijn de voorraad (542.977 m2 in 2023) en de leegstand (36.188 m2 in 2023) vrijwel stabiel. Zie ook figuur 2.1.1.
- De afgelopen jaren is nauwelijks nieuw aanbod toegevoegd. Door deze onttrekkingen van het kantorenoppervlak is de leegstand gemiddeld genomen ook afgenomen. De courante leegstand is momenteel 13.000 m2 (2,5% van de totale voorraad).
- De bestaande voorraad van panden in Amstelveen is relatief oud: 59% is ouder dan 30 jaar. Het is van belang om de kantorenvoorraad de komende jaren te gaan verduurzamen en vervangen zodat de kwaliteit van de panden ook op lange termijn past bij de wensen en eisen van eindgebruikers. Behoud van arbeidsplaatsen en kwalitatief goede kantorenmeters is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Zolang panden nog goed gevuld zijn ligt hier niet de eerste prioriteit om hier proactief werk van te maken. Inmiddels voldoet 94% van de kantoorpanden aan de Label-C verplichting.
- De werkgelegenheid op kantoorlocaties is tussen 2012 en 2023 met ongeveer 5.000 banen toegenomen, terwijl de voorraad is gekrompen. Dit is conform de trend van minder m² kantoor per baan.

Kantorenlocaties

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

Figuur 2.1.1 Ontwikkeling totale kantorenvoorraad in m² BVO, 2009-2023 (Kantorenmonitor B.V., peildatum: 01-01-2023)



2.2 Behoefteraming

De toekomstige behoefte aan kantoorruimte is door Bureau BUITEN ingeschat op basis van scenario's over de toekomstige werkgelegenheid in de gemeente.

De belangrijkste conclusies zijn:

- In Amstelveen is de werkgelegenheid tussen 2013 en 2022 sterker toegenomen (+18,7%) dan in de MRA (+15,2%) en de regio Amstelland-Meerlanden (+11,9%%). In zowel het hoge als het lage scenario van het EIB wordt verdere groei van de werkgelegenheid verwacht tot 2040.
- Die groei van de werkgelegenheid zorgt – samen met andere regionale trends en ontwikkelingen – voor een uitbreidingsvraag naar kantoorruimte van 0 m² (scenario laag) tot 29.000 m² (scenario hoog) tot 2040.
- Naast de uitbreidingsvraag is er een vervangingsvraag die voortkomt uit het incouranter worden van kantoren, mede door de leeftijd van de panden en de energielabelwetgeving. Kwalitatief gezien sluit het aanbod minder goed aan bij de wensen en eisen van hedendaagse gebruikers. Deze wordt geraamd op 92.000 m2 tot 2040.
- De kantorenmarkt is verder sterk verouderd, maar nog altijd goed gevuld. Kijkend naar het courante deel van de leegstand (2,5%) is de conclusie dat de kantorenvoorraad krap is.
- Moderne kwalitatief hoogwaardige kantoren, duurzaamheid en ruimte voor ontmoeting en interactie zijn belangrijke kwalitatieve voorwaarden voor de hedendaagse kantoorgebruiker. Bij (her)ontwikkeling van kantoren is het van belang om daar aandacht aan te besteden.

Tabel 2.2.1 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Amstelveen in m² tot 2040

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

In tabel 2.2.2. is een indicatieve programmering opgenomen van de vraag uitgesplitst naar kantoorlocatie. Het gaat hierbij om de additionele vraag op basis van de vraagraming tot 2040. Deze inschatting is gemaakt op basis van een combinatie van de geraamde marktvraag, kwalitatieve locatiekenmerken en beoordeling op basis van bureau-expertise van Bureau BUITEN.

Tabel 2.2.2: Indicatieve programmering van de vraag per kantoorlocatie (in m²) tot 2040, inclusief vervangingsvraag

Type milieu	Aandeel (%)	Vraag 2022-2040 (m²)
Kantoorlocaties in het kantorenconcentratiegebied		
Stadshart (noordzijde A9)	ca. 35%	ca. 35.000 - 40.000
Stadshart (Zuidzijde A9)	ca. 25%	ca. 25.000 - 30.000
Beneluxbaan (noordkant)	ca. 5%	ca. 5.000 - 15.000
Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus		
Nieuw-Legmeer	ca. 5%	ca. 5.000 - 15.000
Kronenburg-Uilenstede*	ca. 30%	ca. 30.000 - 35.000
Overige gebieden	0%	0
Totaal		**92.000 - 121.000**

** mits ook de oostzijde van het gebied aan de kenmerken van een aantrekkelijke, toekomstbestendige kantoorlocatie/ omgeving voldoet, namelijk:*

- *Een mix van functies (i.t.t. monofunctionele gebieden met alleen maar kantoren)*
- *De aanwezigheid van voorzieningen binnen een gebied (horeca, detailhandel, sportfaciliteiten)*
- *Een gezonde, aantrekkelijke, groene, duurzame en veilige omgeving met ruimte voor ontmoeting*
- *Optimale OV-bereikbaarheid en korte reistijden en veilige route van/naar OV-halte (ook de Oostzijde van Kronenburg-Uilenstede)*

3. KANTORENVISIE

In dit hoofdstuk worden de strategische lijnen geschetst voor de kantorenmarkt van Amstelveen. De gemeente geeft aan waar het verstandig is in te zetten op behoud of groei van ruimte voor werkgelegenheid en waar andere functies meer voor de hand liggen. Daarnaast worden specifieke interessante doelgroepen belicht die aansluiten op het Amstelveense kantorenprofiel.

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

Kijkend naar de ontwikkelingen in de markt en naar de omvang van de markt in Amstelveen (in termen van groeipotentieel en vervangingsvraag), is de kantorenmarkt gebaat bij concentratie. Amstelveen heeft een paar interessante gebieden waar wonen, werken, horeca en andere functies samenkomen. Op die plekken is sprake van een interessant werkmilieu dat voldoet aan de moderne wensen van werknemers, bezoekers en beleggers. Dit zijn de beste plekken om kantoren te laten landen en te concentreren. Door concentratie ontstaat er bovendien nog meer massa voor het creëren van interessante milieus met ondersteunende voorzieningen en mobiliteitsprofielen.

De leegstand is mede door de transformatie sterk afgenomen en er is momenteel sprake van krapte op de kantorenmarkt. Dat komt door een gebrek aan kwalitatief geschikt aanbod. Er is zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht vooral vraag naar 'nieuwe' duurzame (kwalitatief hoogwaardige) kantoorpanden in multifunctionele interactiegebieden met aanbod van voorzieningen, ruimte voor ontmoeting en een goede OV-bereikbaarheid.

3.1 Doel: een toekomstbestendige kantorenmarkt, een economisch sterk Amstelveen en een ontwikkeling van werken en wonen in balans.

Amstelveen blijft in trek als groene woonwerkstad met een sterke positie op de kantorenmarkt . Daarom zet de gemeente Amstelveen in op een toekomstbestendig vestigingsklimaat voor kantoorgebruikers die willen starten, doorgroeien of verhuizen. Met de kantorenvisie wil de gemeente kwantitatief en kwalitatief inspelen op de dynamiek op de kantorenmarkt en daarmee bijdragen aan een economisch sterk Amstelveen en een 'ontwikkeling van wonen en werken in balans'.

Hiervoor zijn uitgangspunten voor beleid geformuleerd (zie paragraaf 3.2) en is een gebiedstypologie vanuit kantorenmarktperspectief opgesteld (zie paragraaf 3.3) die mede bepalend is voor de gewenste ontwikkelrichting voor kantoren. In paragraaf 3.4 zijn de strategische beleidslijnen, opgesteld door Bureau BUITEN opgenomen. In hoofdstuk 4, tot slot, zijn actielijnen voor de uitvoering opgesteld.

3.2 Uitgangspunten voor visie en beleid

De van oudsher sterke aantrekkingskracht van de Amstelveense kantorenmarkt op nationale en internationale kantoorgebruikers heeft wortels in de geschiedenis van Amstelveen en is niet alleen te danken aan lokale, maar ook aan regionale en nationale vestigingsfactoren zoals geopolitieke stabiliteit, veiligheid, fiscaal klimaat, arbeidsmarktomstandigheden, de nabijheid van Schiphol en de ligging en goede bereikbaarheid. Amstelveen maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam en ligt op steenworp afstand van de Zuidas als economische toplocatie en belangrijk infraknooppunt. De internationale netwerken waarin Amstelveen een rol speelt, leiden ertoe dat allerlei ontwikkelingen in de wereld, in ons land en in de regio direct onze lokale economie beïnvloeden.

Het succes is niet vanzelfsprekend en dus wordt ook vooruitgekeken naar wat nodig is om ook de komende decennia aantrekkelijk te blijven voor de kantoorgebruikers van de toekomst.

De voor Amstelveen relevante regionale en lokale ruimtelijke toekomstbeelden worden beschreven in NOVEX MRA en de omgevingsvisie. De ruimtelijke ontwikkelingen die daarin worden vastgelegd zijn mede bepalend voor de toekomstige ontwikkeling van de kantorenmarkt.

Enkele algemeen geldende uitgangspunten voor deze visie en bijbehorend beleid zijn:

- De kantorenvisie sluit aan bij overkoepelende beleidskaders en bestuurlijke afspraken, oa.: NOVEX-MRA, Provinciaal beleid en regionale bestuurlijke afspraken binnen de MRA/ Plabeka (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren) en Amstelland- meerlanden, de omgevingswet/ omgevingsvisie, de Bouwsteen Strategie Werklocaties Amstelveen en wettelijke verplichtingen ten aanzien van duurzaamheid en energielabels (Label C/ Label A) en gezondheidscertificaten (BREEAM) en aan de duurzaamheidsdoelstellingen zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld;
- De kantorenvisie legt de focus op het lange termijn perspectief op een gezonde en toekomstbestendige kantorenmarkt;
- Voor de afbakening van de definitie van een kantoor sluit de gemeente aan bij de definitie van de Provincie Noord-Holland: niet tot kantoren worden gerekend publieke en semi-publieke instellingen als ziekenhuizen, overheidsgebouwen en onderwijsinstellingen. Kantoorruimte die deel uitmaakt van fabrieks- of bedrijfsgebouwen wordt toegerekend aan de hoofdfunctie bedrijfsgebouw.
- Het collectieve, maatschappelijk belang van de stad en het belang van (toekomstige) eindgebruikers van kantoren staat centraal in het kantorenvisie. Met aandacht voor de belangen van overige marktpartijen (eigenaren/ ontwikkelaars/ beleggers etc);
- In de visie staat wenselijkheid en markteconomische haalbaarheid centraal, de financiële haalbaarheid van geschetste ontwikkelrichtingen moet nader verkend worden binnen de contouren van projecten en gebiedsontwikkelingen;
- De gemeente geeft richting aan ontwikkelingen door ambities en doelstellingen te formuleren en waar nodig (ruimtelijke) kaders te stellen. Flexibiliteit en een markgerichte ontwikkeling is wenselijk binnen de kaders;
- Bestaande kenmerken van gebieden vormen het vertrekpunt voor de visie (of toekomstige kenmerken voor zover in ruimtelijke plannen of gebiedsvisies vastgelegd). De visie bevat geen (strategische) beleidslijnen die om grootschalige investeringen in een gebied vragen.

Ten aanzien van de rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Objectiviteit bij de beoordeling van plannen en initiatieven is een wenselijk uitgangspunt om een gelijk speelveld voor marktpartijen te creëren;
- Duidelijkheid over de gewenste ontwikkelrichting is belangrijk om marktpartijen investeringsperspectief te bieden;
- De gemeente is verantwoordelijk voor een haalbaar en gewenst kantoorprogramma en het vastleggen hiervan in bestemmingsplannen. Hierbij houdt de gemeente rekening 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.

3.3 Gebiedstypologie vanuit kantorenmarktperspectief

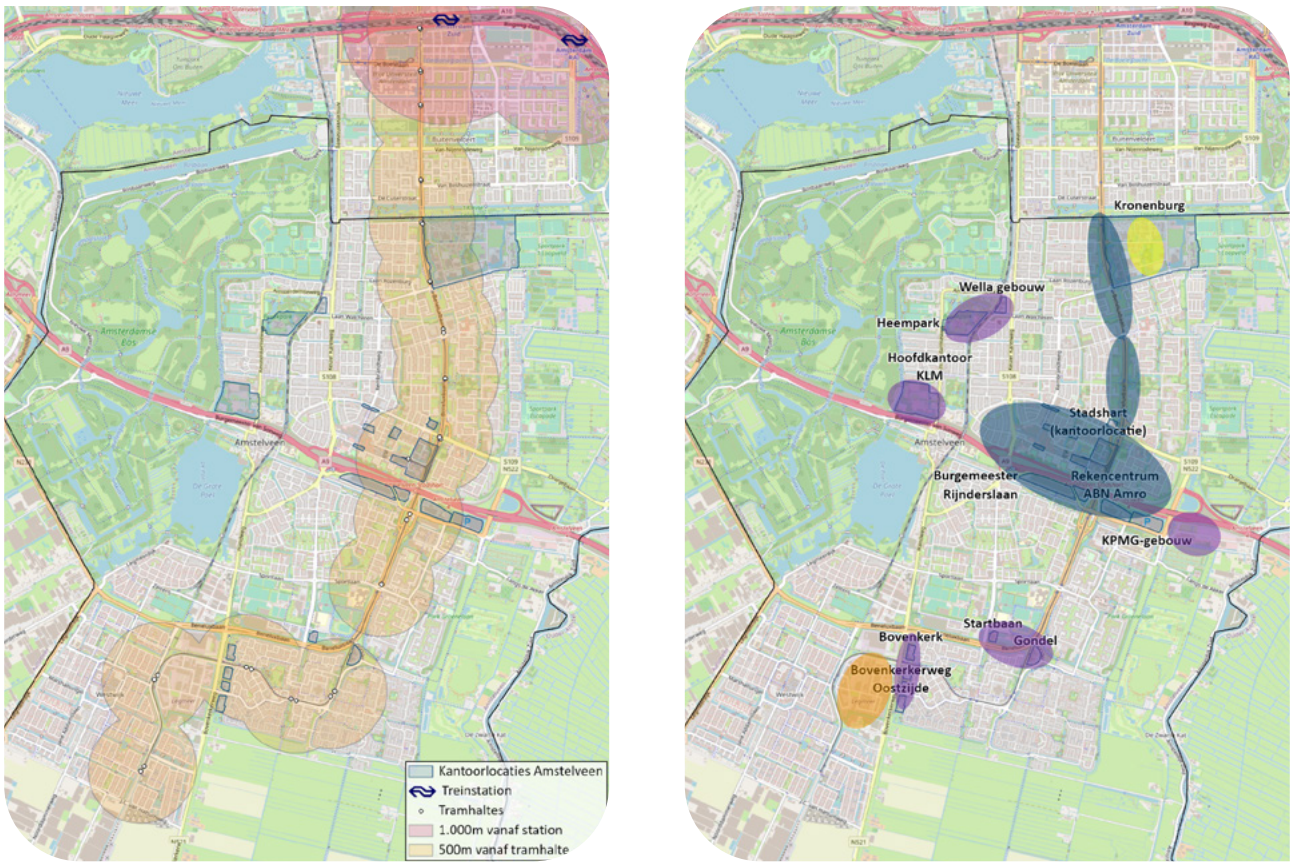
In deze kantorenvisie wordt op basis van gebiedskenmerken en de daaraan gekoppelde potentie voor kantoorbehoud en ontwikkeling onderscheid gemaakt tussen vier typen kantoorgebieden:

1. Het kantorenconcentratiegebied (incl. Kronenburg-Uilenstede westzijde)
2. Gemengde werk- of woon-werk milieus met potentie voor kleinschalige kantoorontwikkeling
3. Kronenburg-Uilenstede overig
4. Overige kantoorlocaties

De wenselijke en markteconomisch haalbare ontwikkelrichting is afhankelijk van de gebiedstypologie. Voor een bepaald type kantoorgebied in combinatie met de kenmerken van een kantoorpand/ object is een bepaalde ontwikkelrichting meer of minder gewenst. Dat kan bijvoorbeeld zijn het behouden, renoveren, her-ontwikkelen, verduurzamen, transformeren van panden (met behoud van kantoorvolume) of het toevoegen van kantoorvolume. De typologie van een gebied is ook bepalend voor het beoordelen van de wenselijkheid van ruimtelijke projecten en initiatieven via de intaketafel.

In het onderliggende rapport van Bureau BUITEN is een indicatieve begrenzing van de gebieden gegeven, gebaseerd op huidige en -zoals in gebiedsvisies vastgestelde- kwalitatieve gebiedskenmerken (zie figuur 3.3.1 en 3.3.2). Bijvoorbeeld de nabijheid van OV-knooppunten en haltes, de aanwezigheid van een gemengd interactiemilieu, voorzieningen in de buurt, reuring en levendigheid en een groene, gezonde aantrekkelijke openbare ruimte waarin ontmoeting wordt gefaciliteerd.

Figuur 3.3.1 (links): zones rondom treinstations (1 kilometer) en tramhaltes (500 meter); figuur 3.3.2 (rechts): indicatieve, niet-absolute afbakening: kantorenconcentratiegebieden (blauw), gemengde (woon-)werkmilieus met potentieel voor kleinschalige kantoorontwikkeling (oranje), overige bestaande kantoorlocaties (paars) en Kronenburg-Uilenstede overig (geel) t.o.v. de Plabeka afbakeningen van kantoren in de Kantorenmonitor, peildatum: 01-01-2023 (in tekst benoemd)



De gedetailleerde afbakening van de vier onderscheiden typen kantoorgebieden wordt hieronder toegelicht.

3.3.1 Kantorenconcentratiegebied

Het kantorenconcentratiegebied betreft het gebied dat op basis van huidige of toekomstige (in gebiedsvisies/ bestemmingsplan vastgestelde) kenmerken voldoet aan de eisen die (toekomstige) kantoor-eindgebruikers stellen aan een aantrekkelijk en toekomstbestendige kantoorlocatie.

Het is het meest optimale gebied om kantoren te laten landen omdat het op de lange termijn en ook in economisch mindere tijden relatief het meeste aantrekkingskracht uitoefent op kantoorgebruikers. De kans dat kantoren hier -ook bij veranderende marktomstandigheden- gevuld worden en blijven is hier in vergelijking met andere Amstelveense gebieden het grootst.

De gemeente definieert het kantorenconcentratiegebied als volgt:
Het Stadshart zoals hieronder afgebakend vormt samen met de zone rondom de Beneluxbaan ten noorden van de A9 (voor zover binnen 500 m van een tramhalte) en Kronenburg-Uilenstede westzijde (zie paragraaf 3.3.3 voor afbakening) het kantorenconcentratiegebied.

3.3.2 Gemengde (woon-)werkmilieus met potentieel voor kleinschalige kantoorontwikkeling

De kantorenmarkt is niet homogeen. Er kunnen overwegingen zijn om ook buiten het kantorenconcentratiegebied kleinschalige kantoorontwikkelingen toe te staan.

Bijvoorbeeld wanneer de gebiedstypologie van een gebied voldoende onderscheidend is ten opzichte van die van het kantorenconcentratiegebied waardoor het een speciale aantrekkingskracht op specifieke doelgroepen kan hebben. Afhankelijk van de gebiedstypologie en gemeentelijke ambities en doelstellingen wordt samen met de markt bekeken of, in welke omvang, voor welke doelgroep en van welke aard kantoorprogramma wenselijk en/ of haalbaar is.

Voorwaarde is dan wel dat er een interessant en levendig woon-werkmilieu aanwezig is (of conform vastgestelde/ vast te stellen gebiedsvisies wordt gerealiseerd). En dat het gebied, waar de OV bereikbaarheid in beginsel niet optimaal is (want dat is alleen in het kantorenconcentratiegebied het geval), wel ontsloten is op een duurzame manier die de huidige infrastructuur niet overbelast en die ook aansluit bij de wensen en mogelijkheden van de (werknemers van) specifieke doelgroepen kantooreindgebruikers .

Het gaat voor nu om het gebied Nieuw-Legmeer, waar door de beoogde transformatie een gemengd woon-werkmilieu tot ontwikkeling komt.

Afhankelijk van het (beoogde) gebiedsprofiel kan er ook in overige te (her-)ontwikkelen gebieden potentieel zijn voor kleinschalige (of aan andere functies ondergeschikte) kantoorontwikkeling. Dat is mede afhankelijk van bredere afwegingen die op Amstelveen-breed niveau worden gemaakt op basis van gemeentelijke ambities en doelstellingen. Dit ook in combinatie met de omgevingsvisie en de gebiedsregie A9-zone. En is ook afhankelijk van de wensen, ambities en mogelijkheden van betrokken marktpartijen.

Figuur 3.3.3
Stadshart Amstelveen



3.3.3 Kronenburg-Uilenstede

Voor Kronenburg-Uilenstede geldt dat de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie nog steeds het geldende ruimtelijke kader is. Daarin wordt de zone tussen de Beneluxbaan en Bavincklaan en westelijke gedeelte tussen de Saskia van Uylenburgweg en Prof. E. M. Meijerslaan vanwege de gunstige OV ligging en zichtlocatie als zakelijke zone met veel potentie bestempeld. Dit deel wordt tot het kantoren concentratiegebied gerekend.

Voor het gebied ten oosten daarvan, geldt (m.u.v. studentencampus Uilenstede en het werkmilieu van de Keesomlaan) dat een transformatieopgave nodig is om een interactief gemengd woon-werk milieu met voldoende voorzieningen te kunnen realiseren. Het bijbehorende bestemmingsplan, waarmee een dergelijke ontwikkeling mogelijk werd gemaakt, is wat betreft de transformatie-opgave grotendeels vernietigd, vanwege de benodigde toevoeging van studentenwoningen. Voor het transformatiegebied moet nu een nieuw toekomstperspectief verkend worden, samen met de belanghebbenden in het gebied. Dit deel behoort (nog) niet tot het kantorenconcentratiegebied, maar tot 'overige bestaande kantoorlocaties'.

3.3.4 Overige bestaande kantoorlocaties

De kantoorpanden/ kantoormeters in bestemmingsplannen die wel in de A9-zone liggen, maar buiten de begrenzing van het stadshart, vallen niet binnen het kantorenconcentratiegebied. Het gaat om het KLM-gebouw, Laan van Langerhuize (rekencentrum ABN AMRO, KPMG gebouw), de Krijgsman/ Commercepark en kantoren in/ rondom het Oude Dorp.

Aan de Bella Donna bevindt zich daarnaast nog het Wella-gebouw en langs de Beneluxbaan ten noorden van de A9 de kantoorlocatie Beneluxbaan/ Zonnestein. Tot slot beschikt Amstelveen langs de Beneluxbaan ten zuiden van de A9 en de Bovenkerkerweg nog over een aantal kantoorlocaties met een aanzienlijk volume kantoormeters: de Gondel, Startbaan 6 en het kantorencluster aan de Bovenkerkerweg/ Bovenkerkerweg Oostzijde.

3.4 Strategische beleidslijnen

Om de werkgelegenheidsfunctie van Amstelveen te behouden ten behoeve van een ontwikkeling in balans, de economie te versterken en economische kansen te verzilveren door interessante en toekomstbestendige kantoormilieus te creëren, zijn vijf strategische beleidslijnen opgesteld:

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

Deze worden hieronder één voor één toegelicht.

3.4.1 Strategielijn 1: Hanteer een minimaal gewenste kantorenvoorraad

Het is van belang om zorgvuldig om te gaan met transformatie van kantoormeters naar andere functies zodat de werkgelegenheidsfunctie van Amstelveen behouden blijft. Het is daarom raadzaam om een minimaal gewenste kantorenvoorraad ofwel ijzeren voorraad te hanteren:

IJzeren voorraad = de huidige voorraad in gebruik + de jaarlijkse geraamde vraag in het lage scenario + frictieleegstand (8%).

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

De totale courante voorraad bedraagt momenteel 483.000 m2. Dat is de voorraad in gebruik (470.000 m2) plus de courante leegstand (13.000 m2).

Dit betekent dat er op dit moment een behoefte is van 34.400 m2 aan courante kantoormeters.

Ongeveer 25% daarvan bestaat uit een uitbreidingsvraag, de overige 75% betreft een vervangingsvraag, de vraag naar kantoorruimte die ontstaat als gevolg van veroudering van bestaande panden. De vervangingsvraag is gebaseerd op een vast percentage van de kantorenvoorraad van 2% per jaar.

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

- Opwaarderen van bestaande kantoren om deze weer af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers en energielabelwetgeving (moderniseren/ renoveren)
- Slopen van verouderde panden en op dezelfde locatie of een andere locatie nieuw bouwen (met behoud van kantoorvolume/ kantoorwerkgelegenheid);
- Transformeren van verouderde panden naar een andere functie en op een andere locatie nieuw bouwen (met behoud van kantoorvolume/ kantoorwerkgelegenheid)

Het onttrekken en vernieuwen van niet courante en niet duurzame kantoormeters op niet courante locaties (incourante leegstand) aan de bestaande voorraad moet samen op gaan met het creëren (herontwikkeling/ nieuwbouw) van courant aanbod op locaties die wel toekomstbestendig zijn.

3.4.2 Strategielijn 2: Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering

Toekomstige kantoorgebruikers willen rustig kunnen werken in een omgeving met levendigheid en 'reuring'. Het is dus van belang om interessante werkmilieus te creëren (zie ook strategielijn 4). Dat lukt niet door spreiding. De kantorenmarkt is daarom gebaat bij concentratie en verdere inbreiding. Tegelijkertijd moeten deze kantoren goed bereikbaar zijn, niet alleen met de auto maar juist ook per fiets en HOV (hoogwaardig openbaar vervoer).

Daarom is het wenselijk om de kantoorontwikkeling in Amstelveen ruimtelijk nog verder te concentreren op de locaties rondom twee assen: de as A9-Stadshart en de as langs de tramverbinding naar Amsterdam-Zuid. Zie figuur 3.3.2 en paragraaf 3.3.1 voor de afbakening van het kantorenconcentratiegebied.

Deze locaties zijn relatief het meest aantrekkelijk voor kantoorgebruikers vanwege de bereikbaarheid via weg en OV en de andere voorzieningen die hier aanwezig zijn, zoals horeca, cultuur, sport en leisure. In breder regionaal perspectief zijn de assen van het kantorenconcentratiegebied goed verbonden met de Zuidas, de VU en Schiphol.

Het kantorenconcentratiegebied is de meest toekomstbestendige en courante locatie voor kantoren in Amstelveen, het is daarom van belang om dit in stand te houden en deze positie te versterken.

3.4.3 Strategielijn 3: Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus

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

Voor een aantal deelgebieden worden de komende tijd gebiedsprofielen uitgewerkt en gesprekken gevoerd, ook in relatie tot de gebiedsregie A9-zone en keuzes t.a.v. toekomstig ruimtegebruik in het kader van de omgevingsvisie. Of het op die plekken aanvullend opportuun is om kleinschalige kantoorontwikkelingen 'toe te staan' hangt af van de vraag of er -voor bepaalde kantoorgebruikers- een voldoende aantrekkelijk vestigingsmilieu-milieu tot stand komt.

Het is van belang dat gemeente en marktpartijen goed nadenken over het toekomstig locatieprofiel van deze gebieden,

met bijbehorende functiemix, en passende en wenselijke doelgroepen, om te voorkomen dat er 'voor de leegstand' wordt gebouwd en dat afzonderlijke locaties, zowel vanuit lokaal als regionaal perspectief, elkaar beconcurreren.

Hoewel het voor de gemeente niet mogelijk is om economisch te sturen op het aantrekken van specifieke bedrijven, kan de gemeente samen met de markt wel sturen op het creëren van de juiste randvoorwaarden, profilering en het verleiden van passende bedrijvigheid.

3.4.4 Strategielijn 4: Koppel de juiste gebruikers aan de juiste milieus

Amstelveen heeft over de gehele breedte en in de basis gunstige vestigingsvoorwaarden voor kantoren en een breed palet aan kantoorlocaties. In beginsel kan iedere kantoorgebruiker terecht in Amstelveen en Amstelveen weet dan ook een brede groep kantoorgebruikers aan te trekken. Tegelijkertijd ontbreekt het aan een herkenbaar profiel en is er sprake van een sterk verouderde kantorenvoorraad.

Voor sommige type kantoorgebruikers heeft Amstelveen wel degelijk een plus te bieden. Om gericht acquisitiebeleid te voeren is het belangrijk om deze doelgroepen en product-marktcombinaties uit te kunnen dragen.

Op basis van de specifieke kwaliteiten van de Amstelveense kantorenmarkt, trends en ontwikkelingen op de (Amstelveense) kantorenmarkt en de relatieve oververtegenwoordiging van bepaalde doelgroepen in het huidige kantoorgebruik zijn drie potentiële doelgroepen geïdentificeerd waarvoor Amstelveen in het bijzonder aantrekkelijke vestigingslocatie is:

Grotere gevestigde kantoorgebruikers binnen de zakelijke dienstverlening.
De zakelijke dienstverlening is (van oudsher) een relatief grote sector in Amstelveen. Er zitten een aantal (hoofd)kantoren van grote dienstverleners. KPMG en Willis Towers Watson zijn hier illustratieve voorbeelden van. Voor deze gebruikers is OV-bereikbaarheid en kwaliteit van de het pand en de omgeving sterk van belang. Grotere multinationals betrekken bij voorkeur nieuwbouwpanden die ze helemaal naar eigen wens kunnen inrichten. Marktpartijen geven aan dat intensiever (en hoger) bouwen mogelijk helpt om bij deze doelgroep van het 'provinciale' imago af te komen. Ook inzet op profilering als groene kantorengemeente met een aantrekkelijke prijs-kwaliteitsverhouding (bv. ten opzichte van Amsterdam) kan helpen om deze doelgroep aan te spreken.

Grote gevestigde kantoorgebruikers passen het beste bij de milieus van Kronenburg en de A9-zone (het deel binnen de begrenzing van het stadshart, zie fig. 3.3.3).

Internationaal georiënteerde kantoorgebruikers
Amstelveen heeft naast Europese en Noord-Amerikaanse bedrijven relatief veel bedrijvigheid uit Azië (met name Japanse bedrijvigheid, zoals Canon, Sumitomo Heavy Industries en Mitsubishi). Voor deze kantoorgebruikers heeft Amstelveen iets extra's heeft te bieden.

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

De internationaal georiënteerde kantoorgebruikers kunnen, afhankelijk van de schaal, op zowel Kronenburg (voor zover binnen het kantorenconcentratiegebied gelegen) als in de A9-zone (het deel dat tot het stadshart behoort) landen.

Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren

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

Voor de kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren is het van belang om kleinschaliger kantoorruimte en bedrijfsverzamelgebouwen te faciliteren. Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen betaalbare huisvesting bieden voor start-ups en scale-ups, maar ook voor ZZP'ers (een grote en groeiende groep in het aantal vestigingen in Amstelveen). Bepaalde delen van Kronenburg, het Stadshart en Nieuw Legmeer (aan de randen nabij het OV) lenen zich hier goed voor.

Concentratie op deze locaties kan interessante milieus creëren en ontmoeting en kennisuitwisseling stimuleren. Daarnaast bieden de kennisvelden van de VU kansen op te koppelen aan het (nieuwe) bedrijfsleven. Gaming, marketing, ICT en nieuwe media kunnen onder meer worden verbonden aan Communicatie- en Informatiewetenschappen, Business Analytics/ Data Science, Economics, bedrijfskunde etc..

De drie potentiële doelgroepen hebben in de basis soortgelijke wensen en eisen ten aanzien van een kantooromgeving en kunnen in principe overal landen. Toch passen sommige kantoormilieus op basis van schaalgrootte, positionering/ gebiedsprofiel, prijsstelling, mobiliteitsprofiel etc. beter bij een bepaalde doelgroep dan andere. In tabel 3.4.1 is een match op hoofdlijnen gemaakt tussen de drie potentiële doelgroepen en de verschillende kantoorlocaties binnen het kantoren-concentratiegebied en Nieuw-Legmeer weergegeven.

Tabel 3.4.1: Match tussen potentiële doelgroepen, deelgebieden binnen kantoren concentratiegebied en Nieuw Legmeer

	Kantorenconcentratiegebied			
Doelgroep	Kronenburg*	Stadshart (langs A9)	Stadshart overig	Nieuw-Legmeer
Grotere gevestigde kantoorgebruikers	++	+	+/-	--
Internationaal georiënteerde kantoorgebruikers	+(+)	+	+/-	--
Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren	+	+/-	+	+

** mits het gebied (in de toekomst) aan de kenmerken van een aantrekkelijke, toekomstbestendige kantoorlocatie/ omgeving voldoet (dit geldt nu wel voor het westelijk deel, maar (nog) niet voor het oostelijk deel, zie ook paragraaf 3.3.3 :*

- *Een mix van functies (i.t.t. monofunctionele gebieden met alleen maar kantoren)*
- *De aanwezigheid van voorzieningen binnen een gebied (horeca, detailhandel, sportfaciliteiten)*
- *Een gezonde, aantrekkelijke, groene, duurzame en veilige omgeving met ruimte voor ontmoeting*
- *Optimale OV-bereikbaarheid en korte reistijden en veilige route van/naar OV-halte (ook de Oostzijde van Kronenburg-Uilenstede)*

Een verdere verdiepingsslag van gemeente en markt op basis van deze eerste aanzet is wenselijk om in onderling overleg de wenselijke en kansrijke doelgroepen (kantoorgebruikers) per gebied verder uit te werken. Daarbij moet aandacht zijn voor het onderscheidend vermogen en de kwalitatieve differentiatie van kantoorgebieden in Amstelveen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van kantoorlocaties in de regio om de concurrentie tussen gebieden te beperken en bouwen voor leegstand te voorkomen.

3.4.5 Strategielijn 5: Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod

Kwaliteit – in de brede zin van het woord – van een kantoorlocatie wordt steeds belangrijker. Dat komt doordat het kantoor minder wordt gebruikt om bureauwerk te doen en meer om collega's, opdrachtgevers, klanten en relaties op kantoor en in de omgeving daarvan te ontmoeten. De kwaliteit (configuratie/ flexibele inrichting, duurzaamheid en uitstraling) van panden, de functies en aantrekkelijkheid van de omgeving (gezonde, groene omgeving met ontmoetingsruimte) en een goede OV-bereikbaarheid worden daarom nog belangrijker om eindgebruikers van de toekomst aan te trekken. Deze kenmerken zijn rand voorwaardelijk voor een toekomstbestendig kantoorgebied dat ook op lange termijn aantrekkelijk blijft voor eindgebruikers om zich te vestigen en waar kantoren langdurig gevuld blijven.

Weinig onderscheidende monofunctionele kantoorlocaties krijgen het lastig en verliezen steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus op de best bereikbare plekken. Ook solitair gelegen kantoren en kantoren op bedrijventerreinen krijgen het relatief moeilijker. Met leegstand als gevolg. De incourante leegstandsvolumes op Kronenburg-Uilenstede en Legmeer in de huidige staat zijn daarvan een goed voorbeeld.

Om ook in de toekomst kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod te kunnen bieden is het wenselijk om de bestaande voorraad te verduurzamen en/ of te moderniseren om het te laten voldoen aan de kwaliteitseisen. Hiervoor zijn zowel de markt als de gemeente aan zet; de markt voor de kantoorpanden, de gemeente en markt gezamenlijk voor de kwaliteit van gebieden.

De vervangingsvraag biedt kansen om de kwaliteit van de kantorenvoorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag. De 'Label C'- verplichting vanaf 2023 kan als startpunt fungeren om het gesprek aan te gaan met kantooreigenaren in het kantorenconcentratiegebied om hen 'uit de dagen' nieuwbouw (met behoud van kantoorvolume elders) te plegen of voor ingrijpende renovatie en verduurzaming te gaan[3].

Het is gewenst om de verouderde voorraad op termijn te vervangen door kwalitatief betere kantoormeters op de beste kantoorlocaties om beter aan te sluiten bij de wensen van moderne gebruikers en ongewenste leegstand te voorkomen. Behoud van arbeidsplaatsen en kwalitatief goede en toekomstbestendige kantoormeters in de gemeente vormt een belangrijk uitgangspunt. Er wordt hier op verschillende locaties in de gemeente al aan gewerkt en op verschillende locaties is een kwalitatieve upgrade beoogd[4].

3 De gemeente Amstelveen is hier in samenspraak met de Omgevingsdienst reeds voortvarend mee gestart.
4 Vastgesteld door de gemeenteraad: Kwaliteitsimpuls Stadshart, Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede, Ontwikkelvisie Nieuw Legmeer.

4. VAN VISIE NAAR UITVOERING

Waar de kantorenvisie kader-stellend is en weergeeft wat de gemeente wil bereiken en waarom schetst het kantorenbeleid hoe, op welke wijze de gemeente dit wil bereiken.

De gemeente Amstelveen gaat de komende jaren uitvoering geven aan de kantorenvisie. Daarvoor wordt separaat kantorenbeleid opgesteld. Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste -elkaar versterkende en tijdloze- actielijnen die Amstelveen de komende jaren oppakt om uitvoering te geven aan kantorenvisie:

1. Gezamenlijk optrekken met de markt richting een toekomstbestendige kantorenmarkt
2. Ontwikkelingen sturen binnen minimaal gewenste kantorenvoorraad (ijzeren voorraad) en maximaal toe te voegen nieuw volume in lijn met marktruimte;
3. Bescherming van de courante voorraad in toekomstbestendige gebieden;
4. Opwaarderen en verduurzamen huidige voorraad op toekomstbestendige locaties;
5. Marktgericht verminderen/ terugdringen incourante (leegstaande) voorraad op -voor kantoren- niet toekomstbestendige locaties
6. Beoordeling wenselijkheid kantoor-gerelateerde ruimtelijke projecten en initiatieven via de intaketafel met inzet van een ambitiekader om:
   a. project-overstijgend en in samenhang te kunnen beoordelen
   b. veranderende marktomstandigheden mee te wegen
   c. gemeentelijke ambities en doelstellingen vanuit kantorenmarktperspectief mee te wegen
7. Marktgerichte inzet op het behouden en aantrekken van gewenste kantooreind-gebruikers, in lijn met:
   a. AIB-strategie ‘from volume to value’;
   b. Kansrijke doelgroepen gekoppeld aan locaties zoals opgenomen in deze kantorenvisie
   c. Gewenste doelgroepen uit coalitie-akoord en overig vigerend beleid
   d. Overig, nl....
8. Samenwerking en afstemming in regionaal verband: afstemming binnen Amstelland-Meerlanden regio en MRA/ Platform Economie/ Plabeka;
9. Monitoring, bijsturing en evaluatie.

Zoals eerder aangegeven leidt de optelsom van projecten en initiatieven niet automatisch tot de gewenste ontwikkeling van de kantorenmarkt in zijn geheel en vanuit maatschappelijk belang. Ook veranderen rollen en verantwoordelijkheden onder de omgevingswet (meer verantwoordelijk-heid bij de markt). Dit vraagt om een intensievere samenwerking tussen gemeente en marktpartijen om de kantoorontwikkelingen de gewenste richting in te sturen. Voor alle actielijnen geldt dat de gemeente de samenwerking met marktpartijen moet opzoeken. Dit is als eerste aparte actielijn opgenomen.

Conform de afspraken die zijn gemaakt tijdens de marktconsultatie, wordt in ieder geval een jaarlijks kantorenmarktoverleg georganiseerd om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt met elkaar te bespreken en in hoeverre het ingezette beleid, op basis van deze visie, eventueel moet worden aangevuld of bijgesteld.



Kantorenstrategie Amstelveen

Toekomstige behoefte kantoren

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Kantorenstrategie Amstelveen

Toekomstige behoefte kantoren

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

Projectnummer 1865

Aangeboden aan:
Gemeente Amstelveen
19 oktober 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1 Inleiding 9

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

2 Analyse kantorenmarkt Amstelveen 11

3 Analyse kantorenlocaties 16

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

4 Behoefteraming kantoren Amstelveen 21

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

5 Strategie en aanbevelingen 30

5.1 *Strategielijnen* 30
5.2 *Aanbevelingen* 35

Samenvatting

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

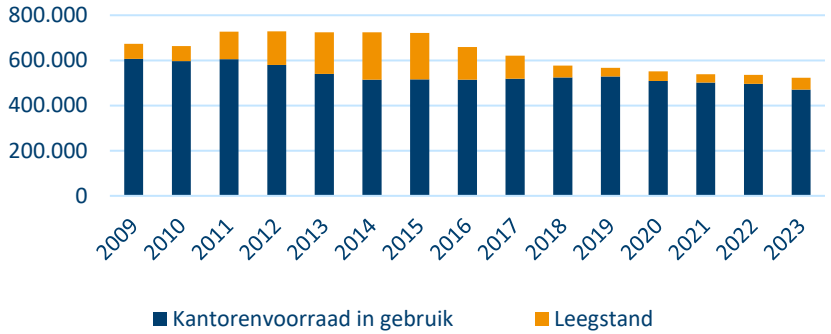
Analyse kantorenmarkt
In algemene zin is Amstelveen een aantrekkelijke kantorengemeente met veel potentie. Amstelveen kent een diversiteit aan kantorenlocaties: zowel grootschalige ruim opgezette kantoorlocaties als (potentiële) interactiemilieus. Specifieke sterke punten zijn:

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

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

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

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



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

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

[1] Exclusief de planologische leegstand

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

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

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

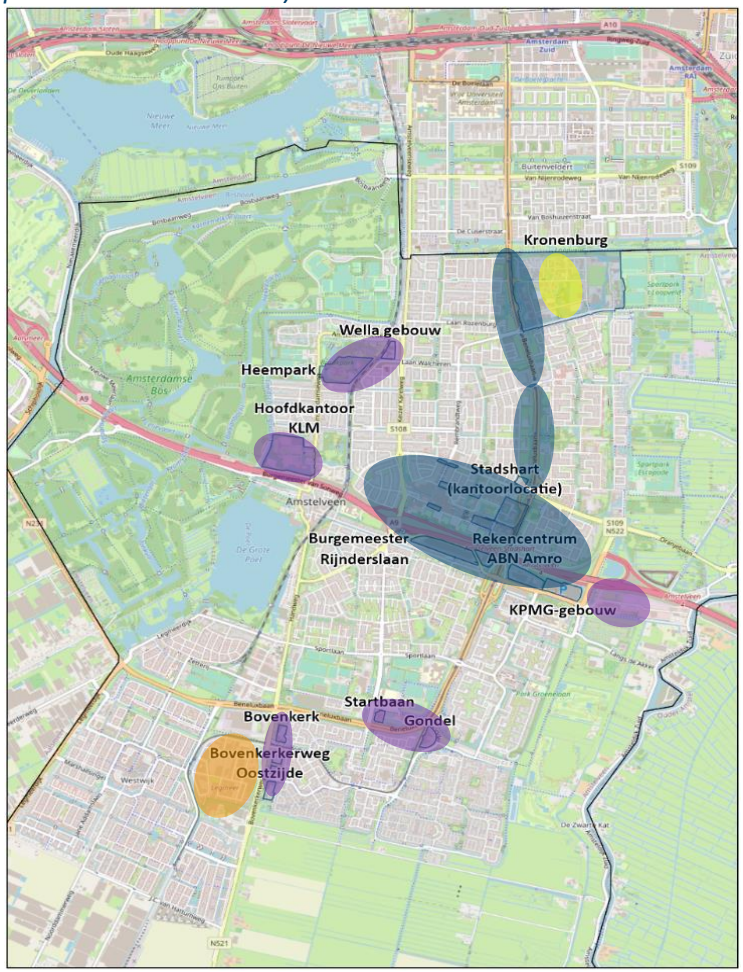
   De huidig voorraad in gebruik + de jaarlijkse geraamde vraag in het lage scenario + frictieleegstand (8%).

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Inleiding

1.1 *Aanleiding*

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

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

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

Deze rapportage geeft meer inzicht in de volgende doelstellingen:

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

1.2 *Proces en methode*

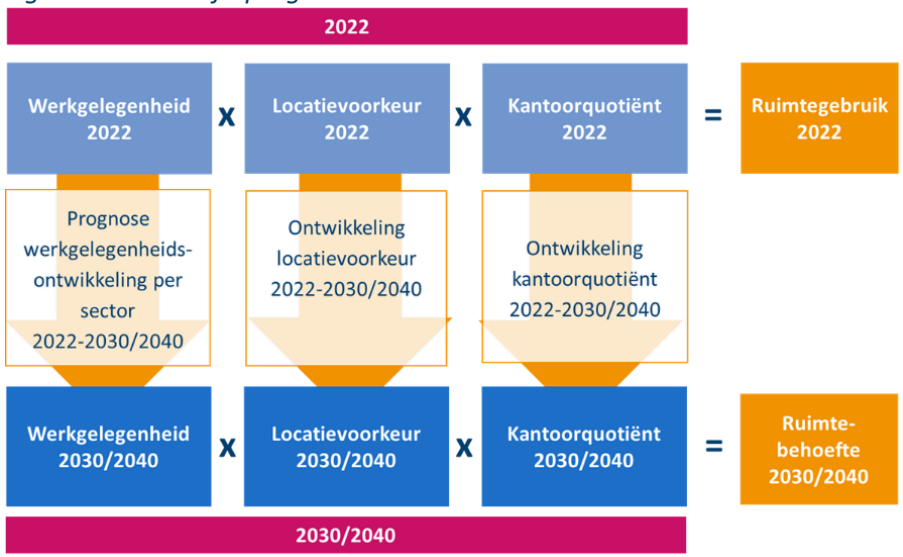
Voor de Kantorenvisie van Amstelveen zijn gesprekken gevoerd met verschillende ambtelijke disciplines van de gemeente Amstelveen. Daarnaast zijn diepte-interviews gehouden met lokale en regionale vastgoedpartijen en is met gebruikers gesproken van verschillende Amstelveense kantorenlocaties.

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

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

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

Figuur 1.1: Behoefteprognosemodel Bureau BUITEN



1.3 *Leeswijzer*

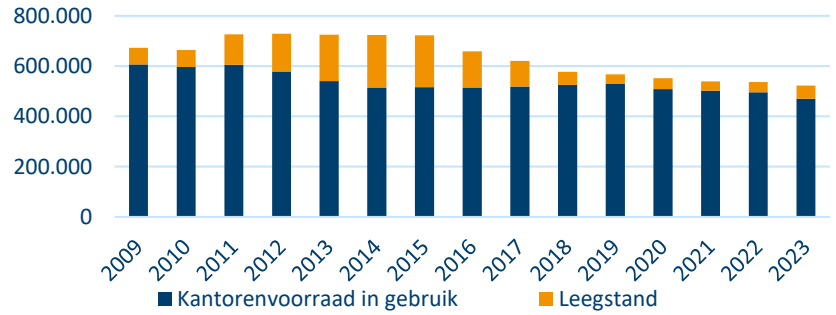
In hoofdstuk 2 gaan we in op de kantorenmarkt van Amstelveen en hoe deze zich in de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende aanwezige kantoorlocaties. In hoofdstuk 4 werken we de vraagraming voor kantoren in 2040 uit: deze bestaat uit de historische ontwikkeling van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

2 Analyse kantorenmarkt Amstelveen

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

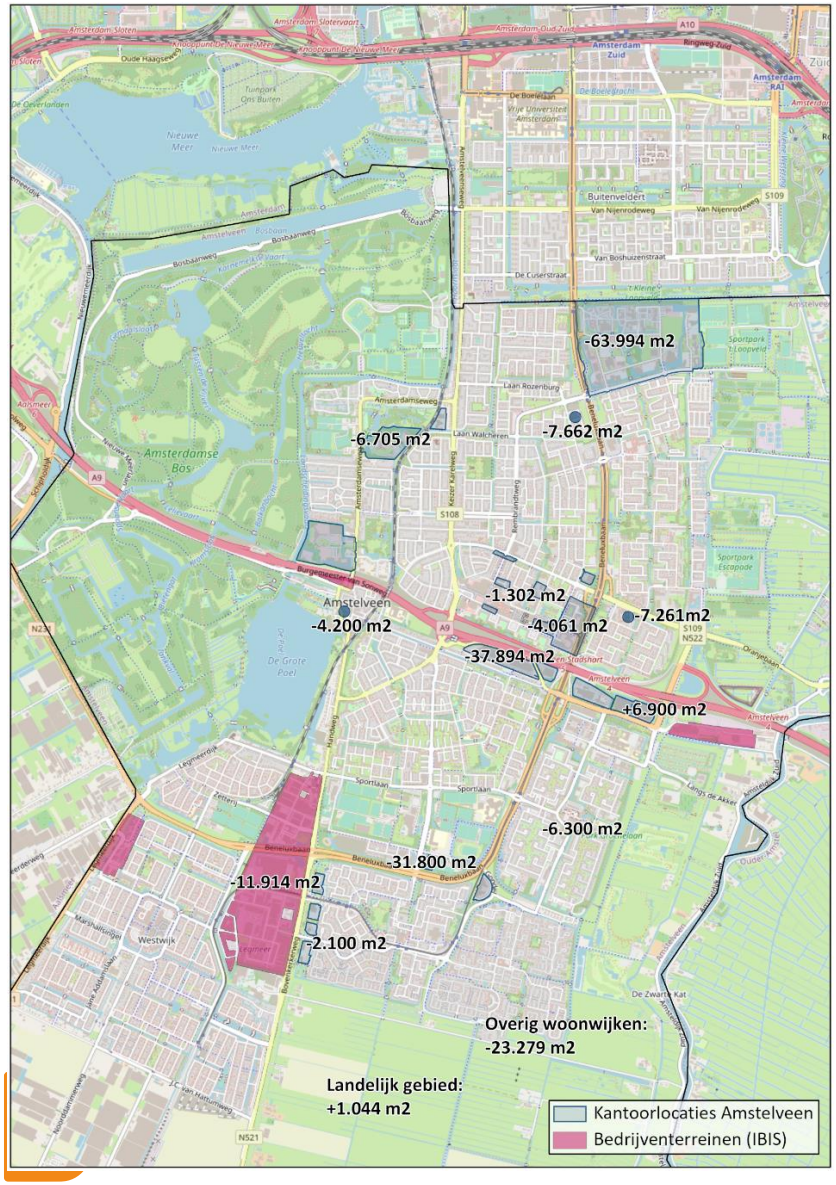
Planologische ruimte
Naast kantorenleegstand is er planologische ruimte die de ontwikkeling van kantoren volgens het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het gaat om de panden aan de Bovenkerkerweg Oostzijde en Bovenkerk met bestemming kantoor (die op de nominatie staan te transformeren) en nu in gebruik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

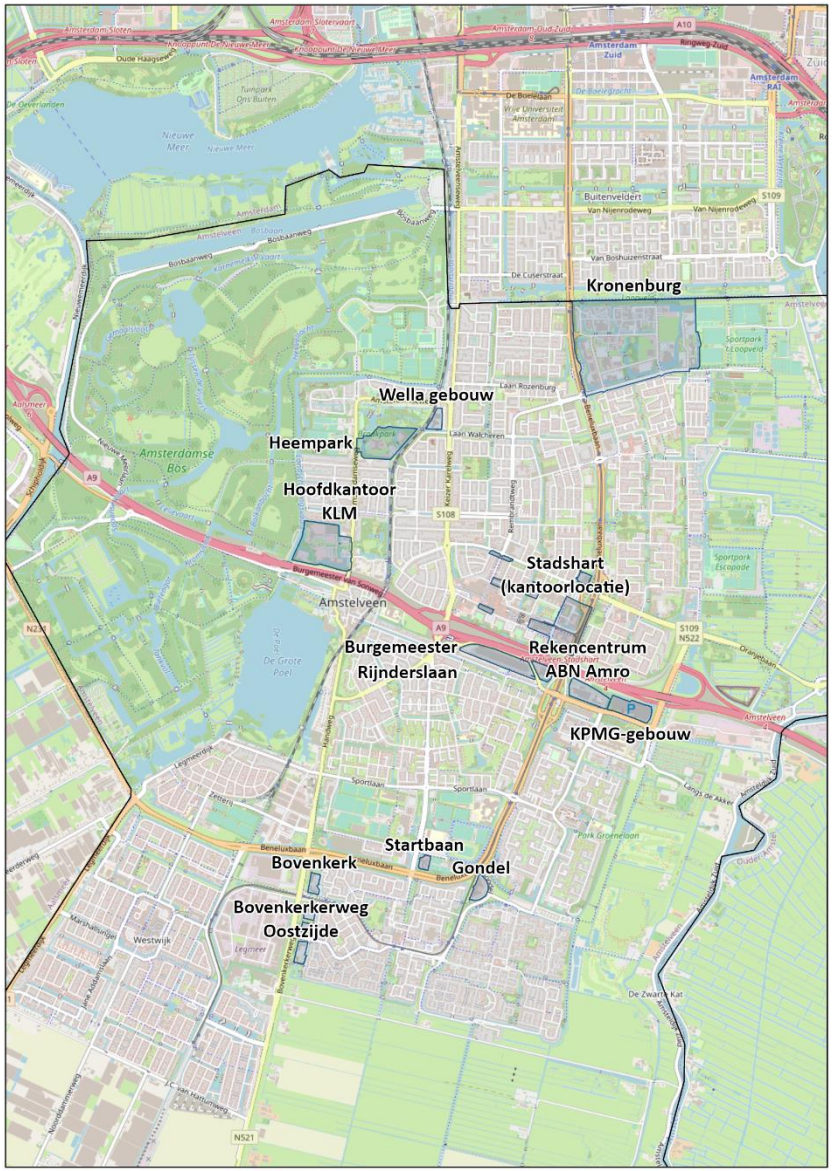
Bouwjaar panden
Gekeken naar de technische levensduur van kantoorpanden, concluderen we dat de kantoorpanden in Amstelveen relatief oud zijn. Een groot deel van de panden is namelijk ouder dan 20 jaar (76% van het totaal aantal

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

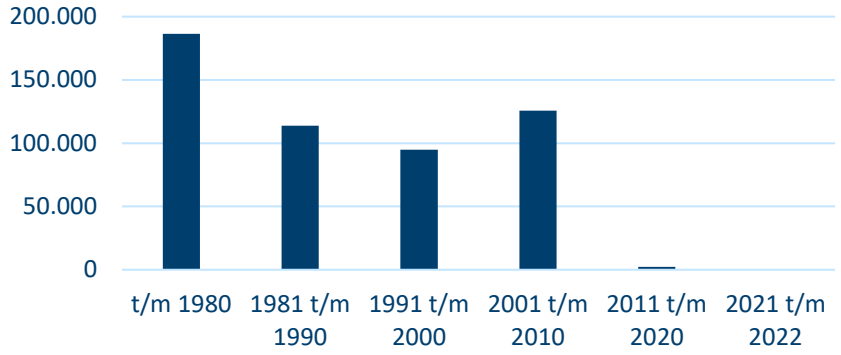
panden) en 57% is ouder dan 30 jaar. De vraag is of deze ‘oude’ kantoren flexibel genoeg zijn om te kunnen voldoen aan deze veranderde vraag.

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





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



Energielabels

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

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

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

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

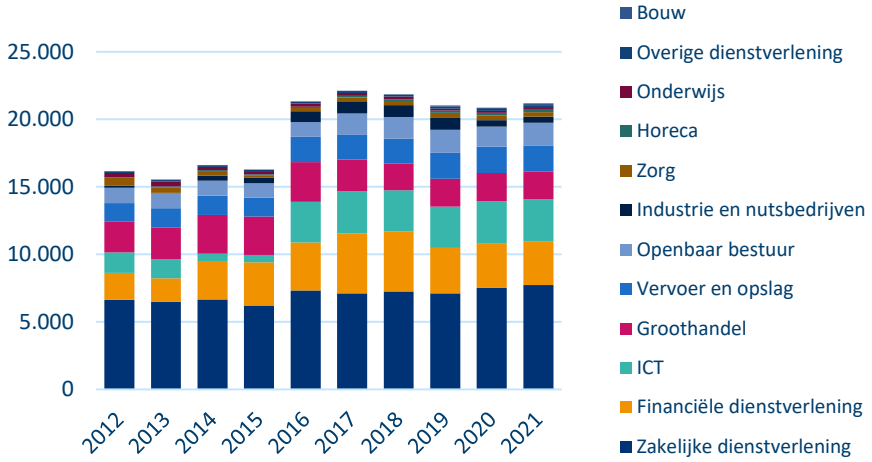
Werkgelegenheid op kantoorlocaties

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

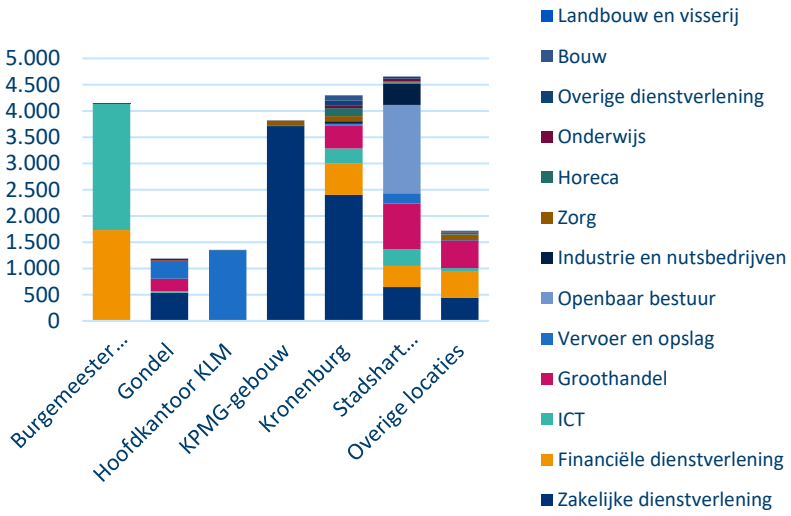
Het is opvallend dat de totale kantorenvoorraad in gebruik vanaf 2012 is gedaald van 579.000 m² tot 470.000 m² in 2023, terwijl de werkgelegenheid op kantoorlocaties in diezelfde periode met ongeveer 5.000 banen is toegenomen. Dit is deels te verklaren door de (door corona versterkte) trend dat er minder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

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

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



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



Conclusies

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

3 Analyse kantorenlocaties

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

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

3.1 *Kronenburg-Uilenstede*

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

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

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

[6] Marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen 2021

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

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

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

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

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

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

3.2 *Stadshart*

- Stadshart kantorenlocatie
- Stadshart gemengd
- Burgemeester Rijnderslaan

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

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

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

3.3 *A9-zone (excl. Stadshart)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 *Overige verspreide kantorenlocaties*

- Wella gebouw
- Heempark

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

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

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

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

Tabel 3.1: Locatiefactoren kantorenlocaties Amstelveen

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

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

Conclusies

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

4 Behoefteraming kantoren Amstelveen

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

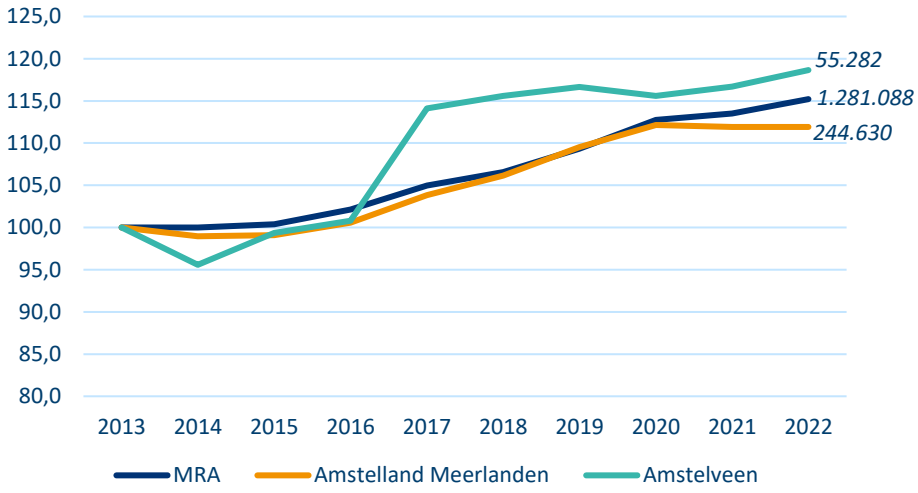
4.1 *Historische ontwikkeling werkgelegenheid*

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

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

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

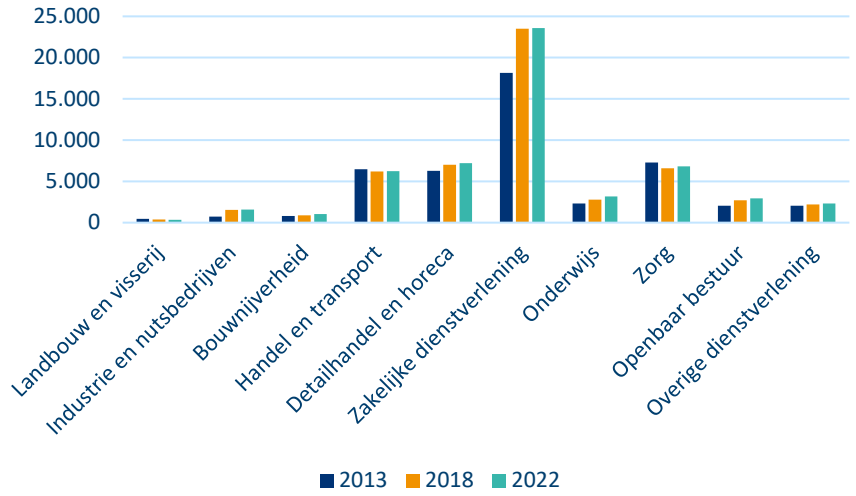
Figuur 4.1: Werkgelegenheidsontwikkeling in Amstelveen, Amstelland Meerlanden en de MRA, in fulltime banen, geïndexeerd (2013-2022) (LISA, 2022)



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

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

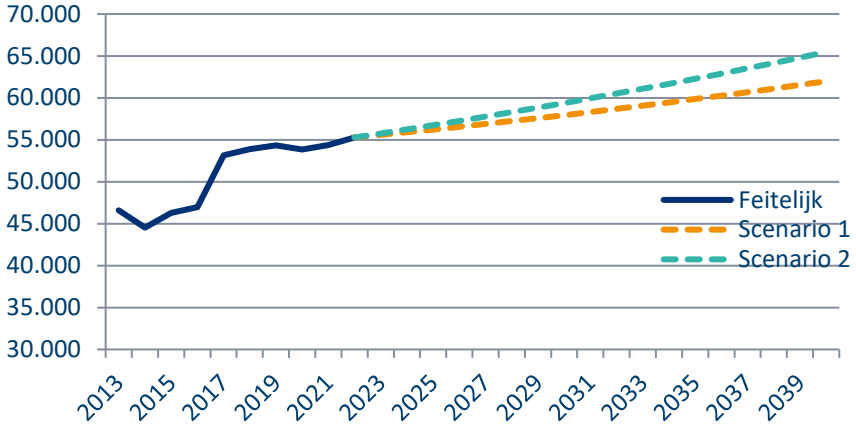
Figuur 4.2: Werkgelegenheid per sector in Amstelveen in 2013, 2018 en 2022 (LISA, 2021)



4.2 *Raming werkgelegenheid*

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

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



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

4.3 *Ruimtebehoefte kantoren*

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

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

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

Kantoorquotiënt

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

Ontwikkeling kantoorquotiënt

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

Vervangingsvraag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 *Kwalitatieve vraag kantoren*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 *Aanbod kantoren*

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

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

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

4.6 *Vraag-aanbod-confrontatie*

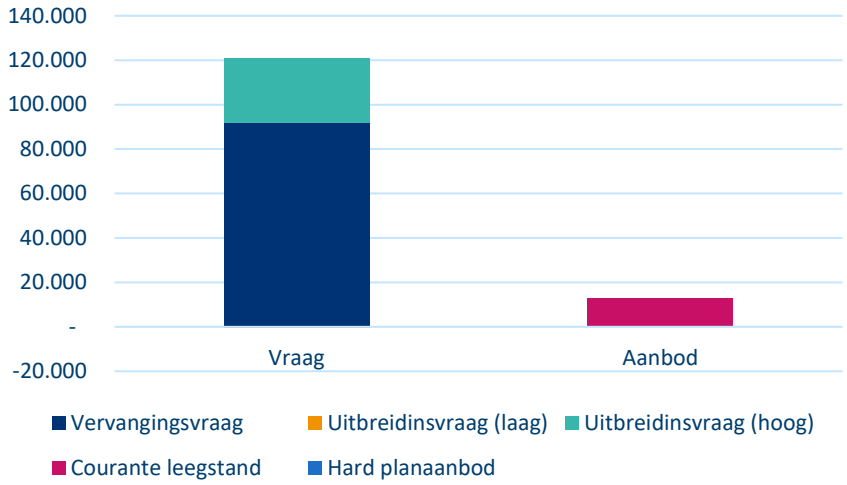
In deze paragraaf is de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie voor de twee scenario's weergegeven. Hierin is de geraamde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag afgezet tegen het actuele kantorenaanbod.
In tabel 4.4 wordt de vraag-aanbodconfrontatie voor kantoren in Amstelveen weergegeven. De uitbreidingsvraag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

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

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

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

Figuur 4.4: vraagaanbod-confrontatie tot 2040 in m²



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

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

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

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

Indicatieve programmering van de vraag

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

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

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

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

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

Conclusies

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

5 Strategie en aanbevelingen

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

5.1 *Strategielijnen*

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

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

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

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

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

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

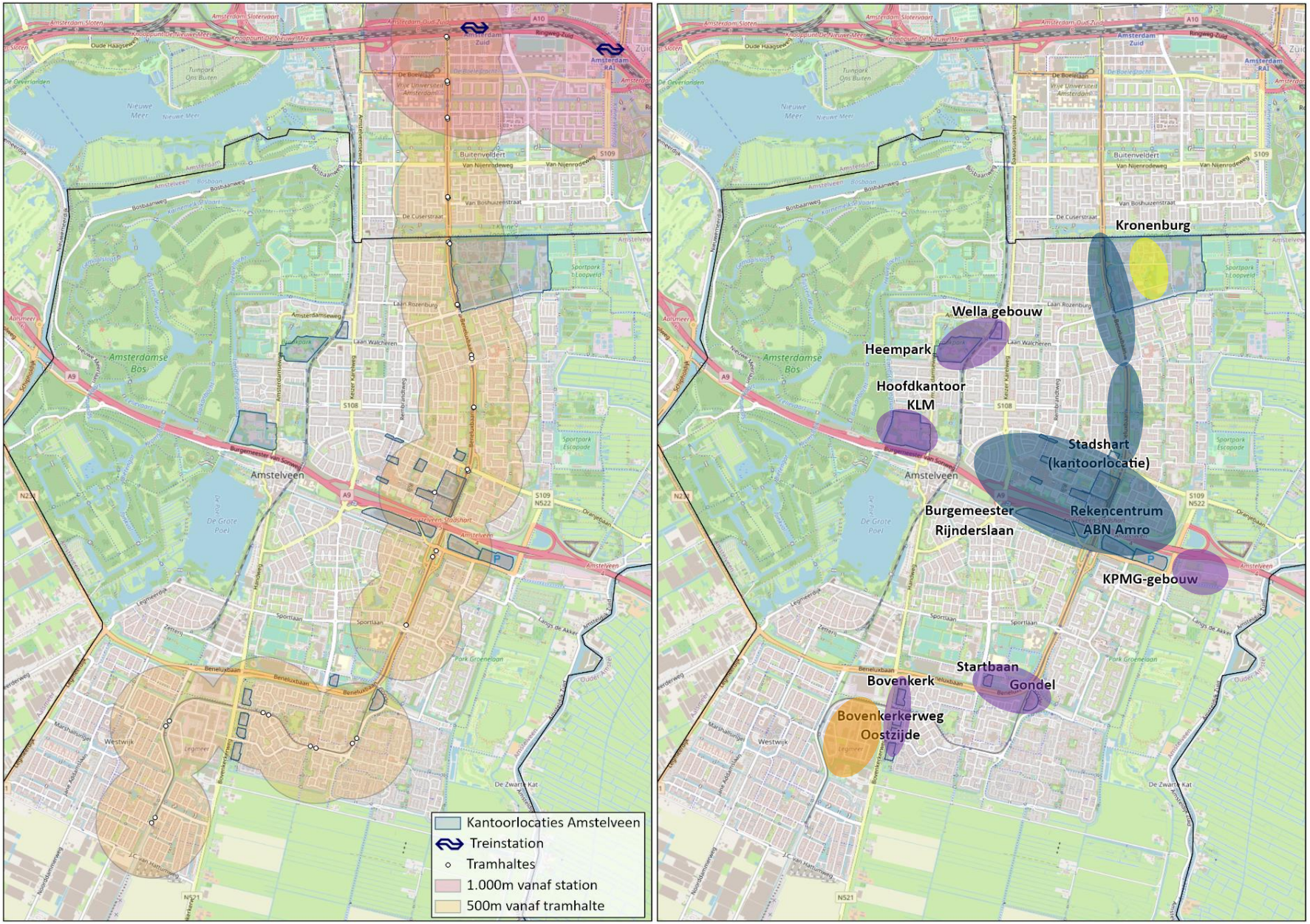
Het onttrekken en vernieuwen van niet courante en niet duurzame kantoormeters op niet courante locaties (incourante leegstand) aan de bestaande voorraad moet samen op gaan met het creëren (herontwikkeling/ nieuwbouw) van courante panden op locaties die voor kantoren als toekomstbestendig worden beoordeeld.

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

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

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

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



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

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

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

2. *Internationaal georiënteerde kantoorgebruikers*

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

3. *Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 *Aanbevelingen*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BUREAUBUITEN
economie & omgeving







Behandelvoorstel agendacommissie

Onderwerp	Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen
Datum raadsdebat	28 februari 2024
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Patrick Adriaans
Griffier	Debby de Heus
Portefeuillehouders	Wethouders Van Ballegooijen en Berkhout
Openbare bespreking	Ja
Behandelend ambtenaar	Charlotte de Winter-de Ree / c.de.winter@amstelveen.nl / 06-34623585
Live-uitzending	Ja, op https://amstelveen.bestuurlijkeinformatie.nl
Advies van de agendacommissie	Bespreekstuk. Het raadsvoorstel betreft een uitgebreid beleidskader voor het oppakken van een actieve rol door de gemeente in de huisvesting van de eerstelijnszorg in Amstelveen. Het is goed als de raad zich hierover uitspreekt.

Voorafgaande behandeling

Het Raadsgesprek	Insprekers kunnen zich uiterlijk tot 12 februari om 12.00 uur melden om in te spreken tijdens Het Raadsgesprek van 14 februari.
Technische vragen	Technische vragen kunt u tot maandag 19 februari om 12.00 uur stellen aan de behandelend ambtenaar met een cc aan raadsgriffie@amstelveen.nl. De antwoorden worden bij de vergaderstukken in Ibabs gezet.

Behandelwijze tijdens Het Raadsdebat

Toelichting en doel van het agendapunt	Net als in veel gemeenten in Nederland is er een tekort aan huisartsen in Amstelveen. De gemeente heeft hiervoor nog geen beleid en wil met dit kader een actieve rol oppakken in de verbetering van de huisvesting van de eerstelijnszorg in de gemeente realiseren.
Gevraagd besluit	Het raadsvoorstel vraagt de volgende besluiten: 1. Een actieve rol in te nemen bij het realiseren van voldoende huisartsen en andere eerstelijns zorgvoorzieningen in Amstelveen; 2. hiertoe met name een bijdrage te leveren aan voldoende huisvesting voor huisartsenpraktijken en met hen samenwerkende eerstelijns zorgaanbieders, door: a. bij te dragen aan de aanpak van acute huisvestingsvraagstukken van bestaande huisartsenpraktijken door in het uiterste geval en onder strikte voorwaarden vastgoed te ontwikkelen ten behoeve van huisartsen, al dan niet samenwerkend in een gezondheidscentrum; b. en in die uiterste gevallen waarin door de gemeente zelf wordt ontwikkeld en de bouwkosten dermate hoog zijn, af te kunnen wijken van het gemeentelijk beleid ten aanzien van kostprijsdekkende huur; c. op geleide van de in kaart gebrachte (huidige en toekomstige) behoefte daaraan, in omgevings- en gebiedsplannen te voorzien in voldoende ruimte voor eerstelijnszorgvoorzieningen en daarbij samenwerking tussen zorgaanbieders en bijvoorbeeld welzijn mogelijk te maken; d. ontwikkelaars te stimuleren deze voorzieningen in voldoende mate te realiseren voor een betaalbare huurprijs.

Beschikbare stukken	Alle informatie staat in het raadsvoorstel. Er zijn verder geen bijlagen bij dit agendapunt.

Spreektijdregeling

Raadsdebat 105 minuten (2 onderwerpen)

	VVD	D66	bbA	GL	PvdA	AVA	GVA	SP	CDA	50PLUS	BVNL	CU	College	Orde
1e termijn	8	8	6	6	6	4	4	4	4	4	4	4	12	8
2e termijn	25 minuten vrij debat												0	

Door de voorzitter gehanteerde vergaderorde

Opening:

- De deelnemers aan de vergadering nemen plaats aan tafel en tekenen de presentielijst.
- De voorzitter heet de aanwezigen welkom en geeft aan wie aan tafel zitten (1 woordvoerder per fractie).
- De voorzitter beschrijft het onderwerp en het doel van de behandeling.
- De voorzitter geeft aan of er vooraf technische vragen zijn ingediend.
- De voorzitter beschrijft de door hem/haar te hanteren orde, de behandeltermijnen en de spreektijdregeling. In de eerste termijn is de spreektijdregeling op basis van fractiegrootte, in de tweede termijn is er vrij debat op basis van de tijd die over is.

Eerste termijn:

- De woordvoerders van de fracties krijgen 1-voor-1 het woord. Zij geven hun voorlopig standpunt en stellen vragen aan de andere fracties. Ook kunnen zij politieke vragen stellen aan de portefeuillehouder.
- De voorzitter nodigt de portefeuillehouder uit om te reageren op wat naar voren is gebracht en formuleert de door de portefeuillehouder gedane toezeggingen.
- De voorzitter concludeert of een tweede termijn nodig is.

Tweede termijn:

- De voorzitter geeft een samenvatting van debatpunten.
- De voorzitter verdeelt de nog beschikbare tijd naar inzicht.
- De voorzitter nodigt fractiewoordvoerders in de tweede termijn uit om met elkaar in gesprek te gaan. Het is niet de bedoeling dat opnieuw politieke vragen worden gesteld.
- De voorzitter vraagt aan de leden: "wat is het advies voor De Raadsvergadering?" Indien dit niet direct duidelijk is, dienen de woordvoerders hier 1-voor-1 op te reageren.

Conclusie Het Raadsdebat (1 stem per fractie/woordvoerder):

1. Het voorstel is niet rijp voor behandeling in de raadsvergadering en gaat terug naar de agendacommissie om in te plannen voor een volgend Raadsdebat.
   - ✓ Dit advies kan alleen gegeven worden bij een meerderheid van stemmen.

2. Het voorstel is voldoende behandeld in het Raadsdebat (eventueel toevoegen: *en daarbij zijn één of meerdere moties en/of amendementen aangekondigd of is er een duidelijk bespreekpunt dat nog onvoldoende in Het Raaddebat is uitgediept)* en kan op de agenda van de raadsvergadering van 13 maart 2024 worden gezet ter besluitvorming als stemstuk of bespreekstuk.

De voorzitter sluit de vergadering af.

Gemeente Amstelveen

Signed By: Huitink, B.H. <h.huitink@amstelveen.nl>
16/01/2024 15:58:54 CET
ID: 2b3b3976-fa36-47b9-b1f3-1ad869a8f4e4
Auth: Scribble

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
16/01/2024 21:19:36 CET
ID: 2b3b3976-fa36-47b9-b1f3-1ad869a8f4e4
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z24-003171	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** Charlotte de Winter-de Ree c.de.winter@amstelveen.nl 06 3462 3585 SoSa
Datum:	16 januari 2024	
Portefeuillehouder:	wethouders Van Ballegooijen en Berkhout	

Onderwerp
Huisvesting eerstelijnszorg in Amstelveen.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Een actieve rol in te nemen bij het realiseren van voldoende huisartsen en andere eerstelijns zorgvoorzieningen in Amstelveen;
2. hiertoe met name een bijdrage te leveren aan voldoende huisvesting voor huisartsenpraktijken en met hen samenwerkende eerstelijns zorgaanbieders, door:
   a. bij te dragen aan de aanpak van acute huisvestingsvraagstukken van bestaande huisartsenpraktijken door in het uiterste geval en onder strikte voorwaarden vastgoed te ontwikkelen ten behoeve van huisartsen, al dan niet samenwerkend in een gezondheidscentrum;
   b. en in die uiterste gevallen waarin door de gemeente zelf wordt ontwikkeld en de bouwkosten dermate hoog zijn, af te kunnen wijken van het gemeentelijk beleid ten aanzien van kostprijsdekkende huur;
   c. op geleide van de in kaart gebrachte (huidige en toekomstige) behoefte daaraan, in omgevings- en gebiedsplannen te voorzien in voldoende ruimte voor eerstelijnszorgvoorzieningen en daarbij samenwerking tussen zorgaanbieders en bijvoorbeeld welzijn mogelijk te maken;
   d. ontwikkelaars te stimuleren deze voorzieningen in voldoende mate te realiseren voor een betaalbare huurprijs.

Samenvatting
In Amstelveen is een tekort aan huisartsen. Dit zal in de komende jaren flink toenemen. Op dit moment heeft niet iedere Amstelvener een huisarts, en laat staan een huisarts in de eigen wijk. De praktijken in Amstelveen hebben vrijwel allemaal een patiëntenstop. Het is moeilijk om nieuwe praktijkhoudende huisartsen zich in Amstelveen te laten vestigen. Voor bestaande praktijken is het zeer moeilijk om uit te breiden. Daarbij speelt een tekort aan geschikte en betaalbare huisvesting een invloedrijke rol.
Vooralsnog ontbreekt in onze gemeente een beleid over de rol die de gemeente heeft in deze kwestie en wat de handelingsmogelijkheden zijn. Het raadsvoorstel dat nu voorligt, biedt de gemeente kaders waarmee de gemeente actiever kan bijdragen aan het terugdringen van het huisartsentekort. De focus van dit beleid is huisartsenzorg en de met hen samenwerkende eerstelijns zorgaanbieders zoals fysiotherapie en farmaceutische zorg.

Doel
De gemeente Amstelveen vindt zowel het huidige tekort als het toekomstige tekort onwenselijk. Daarom streven wij ernaar dit terug te dringen opdat zoveel mogelijk Amstelveners een huisarts in de buurt kunnen vinden, gecombineerd met bij voorkeur andere eerstelijns zorgvoorzieningen zoals fysiotherapie en/of een apotheek. Het is mooi als er in dit soort gezondheidscentra ook ruimte is voor ontmoeting en welzijn. De gemeente doet dit door het voor huisartsen en met hen samenwerkende eerstelijns zorgaanbieders makkelijker te maken om geschikte en betaalbare praktijkruimte te vinden.

Prestatie
1. De huidige en voorspelde tekorten aan huisartsen zijn afgenomen in Amstelveen.
2. Meer mensen in Amstelveen hebben een huisarts in de buurt.
3. Bijdragen aan het vermeerderen van het aantal huisartsen in Amstelveen, door het optimaliseren van het vestigingsklimaat voor huisartsen.

Voorgeschiedenis en context
De gemeente krijgt al geruime tijd signalen dat er te weinig huisartsen zijn in Amstelveen. Het is moeilijk voor startende huisartsen om zich te vestigen in Amstelveen en bestaande praktijken hebben moeite om uit te breiden. Naast financiering is de schaarste aan betaalbare huisvesting in Amstelveen een belemmerende factor. Vanuit de gemeente voeren we hierover al enige tijd intensief overleg met de eerstelijns zorgaanbieders. In 2021 is in samenwerking tussen huisartsencoöperatie, Zorg en Zekerheid (zorgverzekeraar) en onze gemeente een capaciteitsonderzoek naar huisartsenzorg in Amstelveen uitgevoerd waarin dit beeld bevestigd is.

Uit het capaciteitsonderzoek blijkt dat op dit moment het geschat tekort aan huisartsen in Amstelveen 5,5 fte is. Dat tekort zal tot 2040 toenemen tot ongeveer 13,5 fte. Volgens de norm van de Landelijke Huisartsen Vereniging staat 1 huisartsenpraktijk van 1 fte huisarts voor 2.095 patiënten en een gemiddelde praktijkruimte van 150 m². Dus voor de 5,5 fte tekort aan huisartsen nu is volgens deze norm 825 m² (huisartsen)praktijkruimte nodig. Voor 2040 zou dat met het totale tekort van 13,5 fte om in totaal 2025 m² gaan.

Theoretisch zouden momenteel ook circa 11.500 inwoners geen huisarts hebben. Dat is niet helemaal zo. Veel huisartsen in Amstelveen hebben meer patiënten ingeschreven dan die norm van 2.095 en ook hebben veel Amstelveners een huisarts in een andere gemeente. Er is echter geen centraal overzicht van inwoners en de huisartsen bij wie ze ingeschreven staan. Daarom zijn exacte cijfers van het aantal inwoners dat geen huisarts (in de buurt) heeft, niet bekend.

De gemeenteraad heeft op 29 maart 2023 de motie ‘Geef huisartsen de ruimte’ aangenomen om specifiek in de Bovenkerkerwegzone voldoende huisartsenzorg te garanderen. En te onderzoeken welke rol de gemeente en bijvoorbeeld de verzekeraar kunnen hebben om ertoe bij te dragen dat er voldoende huisartsen in Amstelveen zijn.

Verder heeft het college in het coalitieakkoord besloten om meer regie vanuit de gemeente op maatschappelijk vastgoed te gaan voeren: ‘Maatschappelijk vastgoed is schaars en de private ontwikkeling van bijvoorbeeld medische centra gaat langzaam. Wij willen meer regie gaan voeren op het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen’ (coalitiekakkoord 2022-2026, 5.13).

Vooralsnog ontbreekt in onze gemeente een beleid over de rol die de gemeente heeft in deze kwestie en wat de handelingsmogelijkheden zijn. Deze visie geeft ons kaders waarmee we in de uitvoering aan de slag kunnen met dit onderwerp.

Een huisarts hoeft niet op loopafstand van een patiënt gevestigd te zijn maar het is wel belangrijk dat kwetsbare en minder mobiele mensen een huisarts en bijvoorbeeld

fysiotherapeut en/of apotheker op loopafstand hebben. Dit vergroot de toegankelijkheid van de zorg, en verkleint daarmee gezondheidsverschillen in de stad. Een huisarts moet op maximaal 15 autominuten van diens patiënten gevestigd zijn (aanrijtijden in spoedsituaties). Dit betekent dat huisartsen voor veel mensen in Amstelveen wel wat verder gevestigd kunnen zijn.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Zoals eerder aangegeven is het huidig tekort aan huisartsen geschat op 5,5 fte, toenemend tot ongeveer 13,5 fte in 2040 waarbij 1 fte huisarts staat voor 2.095 ingeschreven patiënten en 150 m² praktijkruimte (normen Landelijke Huisartsen Vereniging (LHV)).

Er zijn belemmerende factoren voor nieuwe huisartsen om zich te vestigen en voor bestaande huisartsen om hun praktijken uit te breiden. De belangrijkste hiervan zijn:
1. Tekort aan geschikte en betaalbare huisvesting.
2. Financiering: huisartsen ontvangen in hun tarieven een huisvestingscomponent. Deze is veel lager dan de werkelijke huurprijzen.

Door de hoge vastgoedprijzen is het vestigingsklimaat voor huisartsen in Amstelveen niet aantrekkelijk genoeg om blijvend voldoende huisartsen aan de stad te binden. Om het tekort aan huisartsen in de gemeente Amstelveen tegen te gaan, is het belangrijk dat de gemeente bijdraagt aan het verbeteren van het vestigingsklimaat voor huisartsen.

De gemeente heeft geen wettelijke taak/ zorgplicht in het faciliteren van huisartsen en andere eerstelijns zorg bij het vinden van geschikte en/of betaalbare huisvesting. Het is echter in het belang van een leefbare stad dat er voldoende huisartsenzorg beschikbaar is (Omgevingsvisie Amstelveen). Met het oog op de hoge vastgoedprijzen is een grotere bijdrage van de gemeente aan het oplossen van dit probleem gelegitimeerd. Onder voorwaarden kan de gemeente bijvoorbeeld zelf een pand bouwen en verhuren.

De gemeente doet dit omdat huisartsenzorg en de met hen samenwerkende andere eerstelijns zorgvoorzieningen zoals fysiotherapie en apotheek, te beschouwen zijn als diensten van algemeen belang. Met hun diensten dragen huisartsen bij aan gemeentelijke beleidsdoelen, zoals gezondheid en welbevinden van onze inwoners.

We richten ons hierbij op die wijken die het meest kwetsbaar zijn en waar gezondheidsverschillen het meest op de loer liggen. Zoals wijken waar veel mensen in armoede leven of veel ouderen wonen. En wijken waar nu het grootste tekort aan huisartsen is of verwacht wordt. In de wijken Keizer Karelpark en Groenelaan geldt bijvoorbeeld dat de zorgvraag hoog is doordat er veel ouderen en kwetsbare inwoners wonen. Ook is daar het tekort aan huisartsen relatief groot (bron: Capaciteitsonderzoek 2021). Daarnaast richten we ons op wijken waar het tekort naar verwachting het hardst gaat stijgen. Dit zijn vooral de wijken aan de zuidelijke randen van de stad. Door uitbreiding van de stad in die gebieden wordt daar de zorgvraag snel hoger. De bestaande praktijken zitten vol. Daarom is het van belang dat de huisartsencapaciteit meegroeit met de groei van de stad.

WAT GAAN WE DOEN
1. Op de langere termijn: in omgevings- en gebiedsplannen voorzien in voldoende ruimte voor eerstelijnszorgvoorzieningen. Dat doen we door bij de gebiedsontwikkelingen en nieuwbouwplannen in het betreffende deel van Amstelveen rekening te houden met de in kaart gebrachte huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor eerstelijns zorg. Als er ruimte voor zorg nodig is, dan bestemmen we dat gericht. Binnen de gemeente Amstelveen is een overlegorgaan waar dit afgestemd wordt.
2. Op middellange termijn: ontwikkelaars te stimuleren deze voorzieningen in voldoende mate te realiseren voor een betaalbare huurprijs. Bij gunning van een project kan dit

als voorwaarde worden meegenomen. In zoverre dat de gemeente niet veel mogelijkheden heeft om in te grijpen in de huurprijs van een commerciële verhuurder.
3. Bij te dragen aan de aanpak van acute huisvestingsvraagstukken van bestaande of startende huisartsenpraktijken door in het uiterste geval en onder strikte voorwaarden vastgoed te ontwikkelen ten behoeve van huisartsen, al dan niet samenwerkend in een gezondheidscentrum. Dit kan alleen als de gemeente zelf eigenaar is van de grond.
4. In uiterste gevallen waarin door de gemeente zelf wordt ontwikkeld en de bouwkosten dermate hoog zijn dat kostprijsdekkende huur te hoog is voor wat de huisartsen kunnen betalen, kan de gemeente overwegen om een beleidshuur te rekenen.

ONDER WELKE VOORWAARDEN
a. Het gaat om een wijk met veel ouderen en/of veel mensen in armoede. Mensen met een beperkte mobiliteit en zelfredzaamheid en de daaruit voortkomende behoefte aan een huisarts in de buurt.
b. Er zijn onvoldoende huisartsen in die wijk. Of de bestaande huisartsenpraktijken kunnen de gewenste groei niet aan en kunnen niet uitbreiden op de huidige locatie.
c. De urgentie is hoog om snel tot een oplossing te komen. Omdat bijvoorbeeld het risico toeneemt dat de huidige huisartsen ermee stoppen en er geen vervanging is.
d. Of: er komen door stadsontwikkeling en -uitbreiding veel nieuwe inwoners bij en in die wijk en/of in de omringende wijken zijn geen huisartsen die deze nieuwe inwoners kunnen inschrijven.
e. De huisartsen hebben aantoonbaar zelf gezocht naar geschikte ruimte maar zonder resultaat.
f. De markt faalt in dezen want er is op de markt geen geschikte (en betaalbare) ruimte te vinden.
g. De gemeentelijke steun is tijdelijk. De gemeente kan haar bijdrage periodiek en bij nieuwe gevallen heroverwegen. (Bijvoorbeeld als de tarieven van de huisartsenzorg aangepast worden aan de hoge vastgoedprijzen of als de vastgoedmarkt weer ruimer wordt.)

Risico's van niets doen:
1. Door de bovengenoemde belemmeringen is een landelijke tendens dat huisartsen stoppen met hun praktijk. Dit is in Amstelveen ook niet ondenkbeeldig.
2. De komende jaren gaan verschillende Amstelveense huisartsen met pensioen. De panden waarin zij nu gevestigd zijn, zijn in sommige gevallen in hun eigen bezit. Het tekort aan ruimte kan daarmee nog extra toenemen.
3. Als we als gemeente niets doen, wordt het vestigingsklimaat voor nieuwe huisartsen nog minder aantrekkelijk, kunnen bestaande praktijken niet makkelijk groeien en hebben uiteindelijk nog minder inwoners een huisarts in de eigen wijk of stad.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Zoals eerder gesteld heeft de gemeente geen wettelijke taak/ zorgplicht in het faciliteren van huisvesting voor huisartsen en andere eerstelijnszorg. Het is daarom mogelijk om de oplossing voor te hoge huurlasten bij de huisartsen en zorgverzekeraars te leggen en hierin als gemeente geen rol te nemen. Echter, de verwachting is dat dit leidt tot het voortbestaan of vergroten van het huidige tekort.

De vraag is of het doel, het verminderen van tekorten aan huisartsenzorg, ook op andere manieren te bereiken is. En welke rol de ketenpartners hebben om bij te dragen aan een oplossing. De huisartsencoöperatie spant zich bijvoorbeeld in om jonge huisartsen naar Amstelveen te halen en hen te laten begeleiden door oudere huisartsen die als mentor optreden. Ook overweegt de huisartsencoöperatie om samen op te trekken in het aanbieden van digitale huisartsenzorg. En Amstellandzorg is geïnteresseerd in een huisvestingstafel waar vraag en aanbod van ruimte met elkaar verbonden kunnen worden. De zorgverzekeraar heeft een zorgplicht en is tegelijkertijd gebonden aan de tarieven die vastgesteld zijn door de Nationale Zorgautoriteit (NZa). Deze doet op dit moment een

kostenonderzoek onder huisartsen dat de basis zal vormen voor nieuwe tarieven voor de huisartsenzorg die per 2025 zullen ingaan.

Begin december 2023 is de handreiking 'Huisvesting huisartsen en gezondheidscentra' verschenen. Deze is opgesteld door de Landelijke Huisartsen Vereniging, het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, InEen, Zorgverzekeraars Nederland, de NZa en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De handreiking is bedoeld om huisartsen te ondersteunen bij de zoektocht naar geschikte huisvesting en biedt onder andere oplossingen voor samenwerking. De handreiking geeft weer wat verschillende partijen zouden kunnen bijdragen. De handreiking geeft echter nog helemaal geen antwoord op de financiële kwestie die hieronder ligt: de ontoereikende tarieven in relatie tot de hoge vastgoedprijzen. Hiertoe ontwikkelen de partijen een aanvullende handreiking die naar verwachting op zijn vroegst eind 2024 verschijnt.

Participatie

De Participatieraad Sociaal Domein (PSD) heeft vragen gesteld over deze problematiek en wordt op de hoogte gehouden. Daarnaast zijn er reguliere overleggen met de huisartsen verenigd in Amstelland Zorg.
Zodra er een plot ontwikkeld wordt, wordt een buurt uitgenodigd om mee te denken conform het participatiebeleid van de gemeente. Daarnaast geven inwoners zelf signalen aan de gemeente af over het tekort aan huisartsenzorg.

Kantekeningen en risico's

1. Het risico is dat we het probleem oplossen van de zorgverzekeraar (die immers een zorgplicht heeft en tegelijkertijd te maken heeft met de vaste tarieven van de NZa).
2. Ook is een risico dat er meer huisartsen of eerstelijns zorgaanbieders aankloppen voor ondersteuning.
3. Tot slot is een risico dat dit een langdurige structurele kostenpost met zich meebrengt. Niet elke gemeente kan dit betalen. Ook dat levert ongewenste verschillen op tussen gemeenten.
4. Voorzien in huisvesting betekent niet automatisch dat er ook voldoende huisartsen zullen zijn. Dat is ook afhankelijk van andere beïnvloedende factoren zoals (on)aantrekkelijkheid van het praktijkhouderschap en hoge personeelskosten.

De voornaamste juridische risico's en kaders worden hieronder besproken. En daar weer onder bespreken we de financiële gevolgen van het voorgestelde beleid.

Juridische kaders.
Dit voorgestelde beleid heeft raakvlakken met verschillende juridische kaders:

A. Wet Markt en Overheid: met dit beleid grijpen we in, in de niet functionerende markt (er is geen vastgoed voor huisartsen en andere zorgaanbieders beschikbaar en vanwege de noodzaak om voldoende huisartsenzorg in Amstelveen te hebben, grijpen we in. Door als gemeente te bouwen en verhuren en indien nodig een beleidshuur te rekenen (en geen kostprijsdekkende huur).
   Staatssteun: de gemeente financiert een deel van de huur die huisartsen moeten betalen. Hoewel praktijkhoudende huisartsen zelfstandig ondernemer zijn, is huisartsenzorg en de zorg die daarmee samenhangt (zoals fysiotherapie en farmaceutische zorg) aan te merken als Dienst van algemeen economisch belang (DAEB).
B. Didam-arrest: bij het verkopen van grond, of het ontwikkelen en verhuren van praktijkruimte aan huisartsen of andere eerstelijns zorgaanbieders, mogen overheden niet meer een-op-een zaken doen met geïnteresseerden. Andere gegadigden moeten ook kunnen meedingen.
C. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (Awb):

1. Gelijkheidsbeginsel (artikel 1 van de Grondwet: gelijke gevallen worden gelijk behandeld; ongelijke gevallen worden ongelijk behandeld naar gelang de mate van verschil).
2. Precedentwerking.
3. Vertrouwensbeginsel.

Hieronder volgt een nadere uitwerking:

A. Wet markt en overheid en staatssteun
Omdat huisartsenzorg en het realiseren van zorgvastgoed als economische activiteiten worden gezien, kan de gemeente niet zomaar steun verlenen. De Wet Markt en Overheid (M&O) stelt: 'overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.' Decentrale overheden kunnen echter voor economische activiteiten het algemeen belang van toepassing verklaren, waardoor de wet Markt en overheid (Mededingingswet) niet meer van toepassing is inzake deze steun. Wegens het belang van voldoende nabije huisartsenzorg voor de kwetsbare inwoners in deze wijk stelt de gemeente dat deze steun plaatsvindt in het algemeen belang zoals verwoord in artikel 25h lid 5 van de Mededingingswet en dient een algemeen belang besluit te nemen op basis van artikel 25h lid 5 van de Wet M&O.

Daarnaast kan deze steun gezien worden als een vorm van staatssteun. We willen voor deze situatie daarom een beroep doen op de reguliere de-minimisverordening (Verordening (EU) nummer 1407/2013). Op grond van de reguliere de-minimisverordening kunnen (decentrale) overheden, over een periode van elke drie belastingjaren tot maximaal € 200.000,- aan steun verlenen aan een onderneming. Steun die verstrekt wordt op basis van een de-minimisverordening, heeft volgens de Europese Commissie maar beperkt effect op het handelsverkeer tussen lidstaten. Als de steunmaatregel van een decentrale overheid aan alle voorwaarden van een de-minimisverordening voldoet, is de steun dus toegestaan en kan die gewoon worden verstrekt. De begunstigde van de steunmaatregel, in dit geval een of meer huisartsenpraktijken, dienen op de hoogte te worden gesteld van het voorgenomen steunbedrag, (bijvoorbeeld) uitgedrukt als bruto subsidie equivalent, en van het feit dat het om de-minimisssteun gaat.

Nieuwe steun moet worden aangemeld, tenzij de gemeente kan aantonen dat de steun voldoet aan de voorwaarden van de De Minimis Verordening. Als de gemeente niet aangemelde steun toch ten uitvoer legt, dan is dat onrechtmatig. In Nederland moet je dan als gemeente naar het coördinatiepunt staatssteun van het ministerie van binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Die verzamelen alles en coördineren het allemaal en die zorgen dat het allemaal als een coherent pakket naar de Europese Commissie toegaat.

Tevens is in de Nota Vastgoed Amstelveen, in de raad vastgesteld eind 2022, de mogelijkheid opgenomen om in voorkomende gevallen ondersteuning bij de realisatie voor diverse medische centra te faciliteren (bijlage 2, algemeen belang).

B. Didam-arrest (2021)
Na het Didam-arrest van de Hoge Raad en aanvullende jurisprudentie is gebleken dat het voornemen tot verhuur (of verkoop) van een pand of kavel in eigendom van de gemeente, altijd vooraf gepubliceerd moet worden door de gemeente. Op basis van het omgevingsplan of eigen vastgoedbeleid kan de eis gesteld worden dat er het kavel of pand gebruikt moet worden voor eerstelijnszorg of huisartsenzorg. Als er meerdere serieuze gegadigden zijn, moet de gemeente een openbare toewijzings- of selectieprocedure hanteren op basis van redelijke, objectieve en toetsbare criteria

Het Didam-arrest bevordert transparantie en het bieden van gelijke kansen ingeval van meerdere gegadigden bij het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen door overheidslichamen. Favoritisme en willekeur worden voorkomen.

Al mededingingsruimte geboden?
In de eerste plaats moet worden beoordeeld of de lopende onderhandelingen gestart zijn op basis van een procedure die in voldoende mate kwalificeert als het door de Hoge Raad vereiste 'bieden van mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure'. Indien dat het geval is, mag ervan worden uitgegaan dat met de aldus geselecteerde partij kan worden door onderhandeld.

Indien weliswaar een vorm van transparantie is geboden, maar niet volledig naar de maatstaven zoals deze in het arrest-Didam zijn geformuleerd, zal het van de concrete omstandigheden afhangen of dit (niettemin) voldoende wordt geacht, of dat geconcludeerd moet worden dat de regels (nog) niet zijn nageleefd. In dat laatste geval zal alsnog de vereiste procedure moeten worden doorlopen

Uitzonderingsregel van toepassing?
De tweede beoordeling die dient plaats te vinden, is die of sprake is van een situatie die evident valt onder de uitzonderingsregel, dan wel een situatie waarin dat (nog) niet evident is maar dat standpunt wel kan worden ingenomen.

Er lijkt geen bezwaar tegen te bestaan indien een overheidslichaam, die er, bij gebreke van een uitdrukkelijke wettelijke bepaling van deze aard of van bestaande jurisprudentie in de lijn van het arrest-Didam, nog niet toe was overgegaan om ofwel in de vorm van algemeen geldende beleidsregels (zoals in gronduitgiftebeleid) ofwel in de vorm van ad hoc overwegingen de vereiste objectieve, toetsbare en redelijke criteria te formuleren, dit alsnog doet gedurende het lopende proces van onderhandelingen.

Het bestaan van gegronde redenen om juist aan de betreffende partij te gunnen, zal een mate van evidentie moeten hebben die maakt dat deze overwegingen kunnen gelden als de vereiste objectieve, toetsbare en redelijke criteria nodig voor 'enkelvoudige gunning', ook weer zonder dat onmiskenbaar naar een gegadigde is 'toegeschreven'.

Conclusie:
Met het oog op de uitspraak van de Hoge Raad (Didam arrest) staat het gelijkheidsbeginsel een een-op-een huur van vastgoed in de weg, als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor dat vastgoed zijn. In dat geval moet er in uitgangspunt een selectieprocedure worden doorlopen. Selecteren gaat volgens de Hoge Raad dus boven het maken van een-op-een-afspraken.

Indien besloten gaat worden dat een zorgaanbieder op basis van het één-op-één-gunnen voor het huren van de te bouwen praktijkruimten in aanmerking komt, dan dienen de criteria zodanig zijn dat de conclusie dat in het betreffende geval redelijkerwijs slechts sprake kan zijn van één serieuze gegadigde, zich met voldoende evidentie moet opdringen. De door het overheidslichaam gehanteerde criteria mogen in ieder geval niet worden toegeschreven naar een bepaalde gegadigde. Een overheidslichaam hoeft de criteria evenwel ook niet zo breed te formuleren dat ongewenste alternatieve (ontwikkel)plannen eveneens zouden kunnen meedingen.

C. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur
Gelijkheidsbeginsel

De overheid is in zijn algemeenheid ook in het privaatrechtelijke handelen gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Hieronder valt ook het gelijkheidsbeginsel. Als er nu financieel en/of materieel wordt bijgedragen in de (huisvestingsmogelijkheden van een huisartsenpraktijk, dan is het niet uitgesloten dat ook een andere

huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum zal verzoeken om vergelijkbare ondersteuning. Op grond van het gelijkheidsbeginsel, is de gemeente in beginsel gehouden om aan een dergelijk verzoek gehoor te geven, indien de omstandigheden gelijk zijn.

Hoe groot de kans is dat de omstandigheden gelijk zijn, is niet goed in te schatten. Doorgaans zijn twee gevallen nooit helemaal gelijk. Op grond van het gelijkheidsbeginsel moeten verschillende gevallen gelijk worden behandeld voor zover deze gelijk zijn. Zij mogen met andere woorden ongelijk worden behandeld voor zover zij ongelijk zijn.

Als wordt ingestemd met de ondersteuning voor huisvesting van een huisartsenpraktijk, dan is het raadzaam om zo goed, uitgebreid en gedetailleerd mogelijk te omschrijven welke omstandigheden maken dat de gemeente overgaat tot het verlenen van deze steun. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de samenstelling van de bevolking in de wijk en de verwachte ontwikkeling hiervan, de huidige huisvestingssituatie van de praktijk en de verwachte en beoogde ontwikkeling daarvan en eventueel de gedane inspanning om de kosten te laten dragen door de verzekeraar en/of het rijk en waarom dat niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Zo mogelijk kan ook worden gekeken naar de planologische mogelijkheden voor definitieve uitbreiding van de praktijk en de inspanningen die de gemeente hiervoor biedt of wil bieden. Hoe meer informatie wordt meegenomen, hoe meer er bij een eventueel toekomstig geval kan worden gewezen op een verschil.

Precedentwerking
Verder kan het ondersteunen bij huisvesting van een huisartsenpraktijk precedentwerking geven. Meerdere huisartsenpraktijken willen uitbreiden en in meerdere wijken is daar ook behoefte aan gezien de zorgvraag. Bij uitzondering kan de gemeente hiertoe overgaan wanneer het tekort aan huisartsenzorg in een wijk groot is en/of, de wijk veel oudere en kwetsbare inwoners heeft.

Feit blijft wel dat het niet mogelijk is om op voorhand een (deels) geslaagd toekomstig beroep op het gelijkheidsbeginsel uit te sluiten. Precedentwerking is dan ook een risico dat niet volledig kan worden weggenomen. De beoordeling van een beroep op het gelijkheidsbeginsel is immers per definitie casuïstisch van aard en informatie over mogelijke vergelijkbare gevallen zijn bij ons niet bekend.

Vertrouwensbeginsel
In de afweging voor het bieden van gelijke kansen aan de ene kant en het honoreren van opgewekt vertrouwen aan de andere kant, dient een belangenafweging plaats te vinden tussen het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Uit een recent vonnis van de rechtbank Amsterdam d.d. 7 april 2023 (ECLI:NL:RBAMS:2023:2170) volgt dat in het kader van de belangenafweging aan het vertrouwensbeginsel meer gewicht kan worden toegekend als sprake is van een zichtbare jarenlange gebiedsontwikkeling, waaraan een samenwerking ten grondslag ligt die gebaseerd is op een overeenkomst. Ook het feit dat (grote) investeringen zijn gedaan kan een rol spelen. Als onder dit soort omstandigheden, pas in een laat stadium een andere gegadigde zich meldt, blijkt uit deze uitspraak dat het gelijkheidsbeginsel moet wijken voor het vertrouwensbeginsel.

Desalniettemin is bovenstaand voorbeeld een uitzondering en kan niet op voorhand (op basis van de thans beschikbare gegevens) een inschatting gemaakt worden of al dan niet een beroep op het vertrouwensbeginsel gehonoreerd zal worden.

Risico's
De risico's die kunnen optreden zien met name op afgebroken onderhandelingen voortvloeiend uit de toezeggingen die al dan niet zijn gedaan. In beginsel gelden de daarvoor in de jurisprudentie geldende regels gebaseerd op de invloed van (pre)contractuele goede trouw. Dit kan wellicht leiden tot een schadevergoeding. De

risico's lijken op basis van de huidige gegevens beperkt te zijn, maar dit valt op voorhand niet met zekerheid te zeggen. Ook is een claim van andere huisartsen niet uit te sluiten die op basis van het gelijkheidsbeginsel eveneens menen recht te hebben om zich te vestigen op locatie X, dan wel een vergoeding willen hebben soortgelijk aan huisartsen die zich vestigen op locatie X.

In het geval niet reeds eerder de vereiste mededingingsruimte was geboden, en evenmin de uitzonderingsregel van toepassing is verklaard of kan worden verklaard, zal het aanbiedingsproces moeten worden afgebroken en zal het overheidslichaam de vereiste 'mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure' (alsnog) moeten bieden.

Financiën

Het enige deel waar de gemeente een directe financiële bijdrage kan leveren, is bij het ontwikkelen van eigendomslocaties in wijken die voldoen aan de eisen tot deze ontwikkeling (tekort huisartsen, lagere sociale status, gezondheidsachterstanden).

Op basis van het geschatte tekort aan huisartsen van 13,5 Fte in 2040, zouden er ongeveer 5 medische centra nodig zijn. Het uitgangspunt is dat dit in eerste instantie door de markt zelf wordt opgelost.

Het is de verwachting dat het aantal door de gemeente te ontwikkelen medische centra (huisartsen en andere eerstelijns zorg) tot maximaal 3 beperkt blijft met een verwachte oppervlakte van maximaal 1.000 m² per centrum. De kosten voor de gemeente bedragen per locatie circa €60 per m² (verschil tussen bouwkosten per m² en maximale betaalbare huur per m²) voor de looptijd van de overeenkomst, hetgeen circa € 65.000,- jaarlijkse bijdrage per locatie van 1.000 m² is. De totale kosten voor 3 centra bedragen dan circa € 195.000,- jaarlijks.

Deze berekening is gebaseerd op huidige marktprijzen versus maximale huurprijs door de huisartsen. Bij deze berekening wordt uitgaan van een maximale huurprijs voor € 180,- per m² (beleidshuur, lager dan kostprijsdekkende huur) voor de huurders als maximale betaalbare huurprijs. Een verandering van marktomstandigheden (bijvoorbeeld de beschikbaarheid marktpanden tegen vergelijkbare prijs) kan leiden tot het vervallen van de noodzaak tot nieuwe ontwikkelingen van deze centra of/en het rekenen van een (lager dan de kostprijsdekkende) beleidshuur.

De structureel benodigde middelen willen we via interne verrekening binnengemeentelijk waarbij het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de beleidshuur wordt gefinancierd in het betreffende taakveld. Deze voorgestelde huurbijdrage betreft een afwijking van het gemeentelijke beleid ten aanzien kostprijsdekkende huur.

Concrete besluitvorming vindt plaats op basis van individuele locaties per geval. Besluitvorming over extra benodigde financiële middelen vindt plaats via integrale afweging bij Perspectiefnota.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

In dit raadsvoorstel staat nog een aantal zaken die nog om nadere duiding en onderzoek vragen. De volgende zaken worden de komende periode in nauw overleg met huisartsen en andere ketenpartners opgepakt. Dit zal leiden tot diverse voorstellen aan het college:

1. Een actualisatie van het huisartsentekort en het ruimtegebrek in beeld en in maat & getal.
2. Hoe verhoudt het huisartsentekort zich tot beschikbaarheid van andere eerstelijns zorgaanbieders zoals fysiotherapie en apotheker.
3. Wat is de meerwaarde van samenwerking van die verschillende zorgaanbieders in een pand?

4. Welke andere vormen van zorg zouden voor de gemeentelijke gezondheidsdoelen van meerwaarde zijn en welke samenwerkingspartners horen daarbij? Bijvoorbeeld met de wijkverpleegkundige en welzijnswerk.
5. Hoe geven huisartsen samenwerking met welzijnspartners (nog) verder vorm?
6. Wat is een community health center en zou dat een interessante ontwikkeling zijn voor Amstelveen?
7. Wat kan een gremium als een 'huisvestingstafel' betekenen bij het afstemmen van vraag en aanbod van ruimte?
8. Welke ruimtelijke uitspraken volgend uit bovenstaande vragen zijn wenselijk om in ruimtelijk en sociaal beleid vast te leggen?

Evaluatie
Nader te bepalen.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing.

Bijlagen
Geen.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1