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.