



**gemeente
Haarlemmermeer**

nota van B&W

Onderwerp Bestuurlijke Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven Haarlemmermeer 2020

Portefeuillehouder drs. Marja Ruigrok
Collegevergadering 6 juli 2021
Inlichtingen Maaïke van Buuren, Samira Errami
Registratienummer 2021.0001746

1. Voorstel Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de bestuurlijke voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven Haarlemmermeer 2020, (hierna BVR 2020) vast te stellen met als belangrijkste bevindingen:
 - de Haarlemmermeerse economie is hard geraakt in 2020. Bruto regionaal product daalde in het tweede, derde en vierde kwartaal met 29%, 21% en 18% fors en ook de werkgelegenheid daalde in de eerste zes maanden van de coronacrisis (april tot en met september) met 2.200 banen (-1,7%);
 - de kantorenmarkt laat nog geen sterke corona effecten zien. De kantorenvorraad (in gebruik plus leegstand) blijft afnemen (-19.000 m²) en ook de leegstand daalde (-2 procentpunt tot 15,9%). Wel ligt de indicator voor de dynamiek op de markt, de bruto opname van bestaande vierkante meters door nieuwe gebruikers, 1/3^e lager dan vorig jaar (-40.000 m²);
 - op de bedrijventerreinenmarkt heerst schaarste. Er is een flink aantal hectare (ha) bedrijventerreinen uitgegeven (28 Ha) en hoewel de planvoorraad afdoende lijkt, is het merendeel van de ruimte vergeven. Daarnaast wordt vanuit andere opgaven druk op de nog beschikbare ruimte uitgeoefend;
 - de voortgang op uitvoeringsopgaven verschilt en geeft input voor eventuele bijsturing. Op het gebied van herstructurering (1), ICT/Smart Industry activiteiten (3), visievorming (4) en op de lange termijn focus programmalijn Zuidwest Amsterdam-Schiphol-Hoofddorp (ZWASH) is voortgang geboekt. Op ruimte voor hogere milieucategorieën (2) en informele werklocaties (5) is dit beperkt het geval geweest. Als vervolgstap op de uitkomsten bekijken we of, waar en hoe we moeten bijsturen op de uitvoeringsopgaven;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

De wereld stond in 2020 in het teken van de coronacrisis. De effecten van de pandemie zijn breed: op de volksgezondheid, maatschappij en wereld-, Nederlandse, Metropoolregio Amsterdam (MRA)- en lokale economie. In deze bestuurlijke voortgangsrapportage (BVR 2020) geven we op hoofdlijnen aan hoe de Haarlemmermeerse economie zich heeft ontwikkeld het afgelopen jaar en welke ontwikkelingen er zijn geweest op de kantorenmarkt en bedrijventerreinen. Dit jaar is een deel van de inhoud van de BVR aangepast. Naast een

beknoper kwantitatief inzicht in de macro-economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de lokale werklocatiemarkt maakt de BVR 2020 ook de voortgang op de zes uitvoeringsopgaven uit de strategie inzichtelijk.

Duidelijk is dat de Haarlemmermeerse economie sterk afhankelijk is van Schiphol en (in)direct daaraan gerelateerde werkgelegenheid. Onder normale omstandigheden is Schiphol een solide bron van werkgelegenheid en omzet. Nu de luchthaven harde klappen ontvangt, wordt de keerzijde van deze sterke afhankelijkheid van Schiphol merkbaar. Desondanks moet ook gezegd worden dat de daling in de werkgelegenheid niet zo sterk is als op grond van het verlies aan Bruto Regionaal Product werd verwacht. Dit komt voor een deel omdat bedrijven voor het behoud van banen steunmaatregelen vanuit de Rijksoverheid ontvangen en door initiatieven als het regionaal werkcentrum. Dit initiatief verbindt werkgevers die door de coronamaatregelen geen werk voor hun personeel hebben, met werkgevers die juist mensen zoeken. Met andere woorden het werkcentrum brengt vraag en aanbod van werkgevers snel bij elkaar om personeel te koppelen en zo werkloosheid te voorkomen. Daarnaast zijn er sectoren die in de crisis juist sterk gegroeid zijn zoals: de bouw (+160 banen), industrie (+180 banen) en het openbaar bestuur (+100 banen bij Koninklijke Marchausse en de Luchtvaart Politie, mede als gevolg van de Brexit).

Wat de gevolgen van de coronacrisis zijn op de kwantiteit en kwaliteit van de Haarlemmermeerse werklocatiemarkt, is nog niet helemaal duidelijk; de kantorenmarkt laat in 2020 namelijk nog geen duidelijke corona effecten zien en op de bedrijventerreinenmarkt heerst juist schaarste. Bovendien is de verwachting voor de toekomst is dat er kwantitatief minder vierkante meter per werknemer gevraagd zal worden voor werkplekken, maar meer vierkante meters voor ontmoetings- en vergaderruimten. Wat dit per saldo voor de ruimtevrage doet, zal de tijd leren.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

De kantoren- en bedrijventerreinenmarkt vormt een belangrijk onderdeel van de Haarlemmermeerse economie. Het goed functioneren van deze markten is van belang voor het behoud en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Met de BVR 2020 willen we de raad en andere geïnteresseerden inlichten over de ontwikkelingen van het afgelopen jaar op de lokale kantoren- en bedrijventerreinenmarkt en de voortgang op de uitvoeringsopgaven uit de Strategie werklocaties gemeente Haarlemmermeer 2019 (2019.0027561); hierna strategie.

Wat is de aanleiding, context?

In overeenstemming met de strategie wordt de raad jaarlijks middels de BVR geïnformeerd over de stand van zaken op de werklocaties alsook over de macro-economische ontwikkelingen van Haarlemmermeer.

Dit jaar is bij het opstellen van de BVR 2020, conform de toezegging aan de raad bij de bespreking van de nota BVR 2019 (2020.00001466) op 3 september 2020, de markt (het midden en kleinbedrijf (MKB) en internationale bedrijven/hoofdkantoren) in vier sessies geconsulteerd. Ook is een deel van de inhoud van de BVR 2020 aangepast. Naast een beknopter kwantitatief inzicht in de macro-economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de lokale werklocatiemarkt in het afgelopen jaar maakt de BVR 2020 ook de voortgang op de zes uitvoeringsopgaven uit de strategie inzichtelijk. Op deze manier wordt helder op welke onderdelen van de uitvoeringsopgaven voortgang is geboekt en op welke niet en kan beter in kaart worden gebracht of de focus nog steeds op de juiste opgaven ligt of dat deze moet worden aangepast of verlegd. Hiermee wordt de BVR 2020 daadwerkelijk een instrument

waarmee de voortgang op de strategie in kaart wordt gebracht. De BVR oude stijl met een uitgebreide toelichting op de ontwikkeling van de kantoren- en bedrijventerreinmarkt is dit jaar nog als bijlage toegevoegd.

Welk doel wordt nagestreefd?

Onze economische koers, zoals vastgesteld in het Economisch Perspectief 2030 (2016.0020280), richt zich op het versterken van de lokale en regionale economie waarmee we ervoor zorgen dat ook in de verdere toekomst Haarlemmermeer een plek is waar mensen goed kunnen wonen, werken en leven. Specifiek met betrekking tot de werklocaties is het doel, vanuit de strategie, om meer de regie te voeren op de locatie en toekomstbestendigheid van werklocaties in Haarlemmermeer. Dit vanuit de ontwikkelingen die wij op ons af zien komen zoals de schaarste op de markt voor bedrijventerreinen en kantoren, aandacht voor economische diversificatie en de grotere economische rol van Haarlemmermeer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) bij de mogelijke gebiedsontwikkeling Zuidwest Amsterdam-Schiphol-Hoofddorp (ZWASH).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

De strategie is op een vijftal korte tot middellange termijn uitvoeringsopgaven gebaseerd en een lange termijn opgave, te weten:

1. inventarisatie problematiek en beheer verouderde bedrijventerreinen om de krapte op de markt te ontlasten;
2. rekening houden met bedrijventerreinen milieucategorie 4 of hoger vanuit toekomstbestendigheid;
3. het opzetten en uitvoeren van een acquisitiestrategie voor de sector ICT in combinatie met datacenters en mogelijke Smart Industry activiteiten;
4. het opstellen van een integrale gebiedsvisie voor de kantorenlocaties Hoofddorp;
5. het realiseren van informele werklocaties, voor onder andere zelfstandige professionals (Zp'ers), op of bij formele werklocaties;
6. strategie lange termijn: aansluiten bij ZWASH.

In deze BVR 2020 doen wij verslag van de inspanningen die zijn verricht en de resultaten die zijn geboekt op bovengenoemde uitvoeringsopgaven. Ook wordt een stand van zaken gegeven van de werklocaties en de macro economische ontwikkeling van Haarlemmermeer in 2020.

Wat zijn de kanttekeningen?

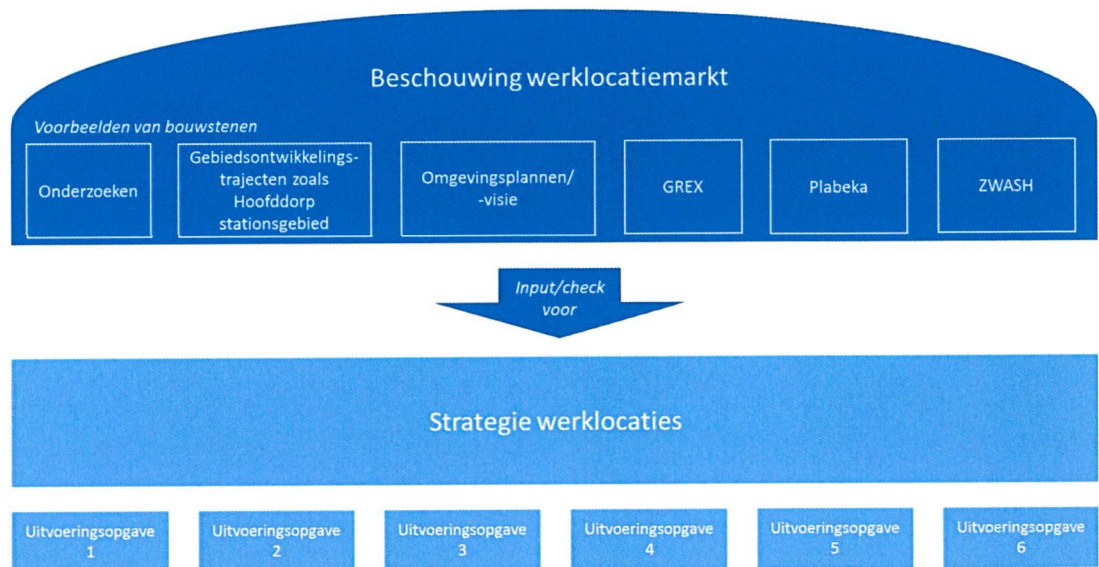
Algemene kanttekening

De Strategie Werklocaties is gericht op de periode 2019-2030. We zijn twee jaar geleden gestart met het tot uitvoering brengen van de strategie. Het afgelopen jaar stonden economische en werklocatie-ontwikkelingen in het teken van de coronacrisis. Daarnaast zijn er allerlei andere opgaven (zoals de verstedelijkingsopgave, de energietransitie etc.) die een steeds sterker effect op de werklocaties hebben. Deze ontwikkelingen hebben hun weerslag gehad op de voortgang van bepaalde uitvoeringsopgaven, de ideeën over wat er nodig is voor de realisatie van de opgaven en de gedachten over de invulling of strekking van de opgaven. Voor de beperktere voortgang op bepaalde opgaven geldt daarnaast dat sommige opgaven simpelweg meer tijd nodig hebben voordat resultaat zichtbaar is.

Tegen deze achtergrond zien wij drie specifieke kanttekeningen bij de voortgang op de uitvoeringsopgaven die aanleiding voor vervolgstappen geven. Daarnaast hebben we één specifieke kanttekening die betrekking heeft op de mogelijke effecten van de coronacrisis en de BVR 2020.

1. Bij uitvoeringsopgave 2, waarbij ruimte voor hogere milieucategorieën op de Liede (Vijfhuizen) en Polanenpark (Haarlemmerliede) wordt gereserveerd, zien we dat de vraag vanuit de markt voor deze locaties beperkt is gebleken. Ook is het samenwerkingsverband Circulaire Westas, waar deze opgave een uitvloeisel van is, niet meer actief. Tegelijkertijd is er wel vraag naar ruimte op deze terreinen vanuit bedrijven met lagere milieucategorieën. Deze vraag wordt mede door de steeds sterker wordende verstedelijkingsopgave op andere terreinen gevoed. Een deel van de terreinen is hierdoor al verkleurd, wat de vestiging van hogere milieu categorieën minder eenvoudig maakt (vanwege mogelijke geluid- en geuroverlast). Daarbij komt verder nog dat deze bedrijven zich ook niet zo makkelijk (laten) verplaatsen vanwege de hoge kosten die dat met zich meebrengt en dat er mogelijk meer geschikte locaties voor dit type bedrijvigheid is. Hierbij kan gedacht worden aan havengebied. Als vervolg op deze voortgangsconclusie willen we de opgave tegen het licht houden en kijken of er voldoende reden/onderbouwing is voor een andere invulling van de opgave.
2. Ook voor uitvoeringsopgave 5 geldt dat de vraag naar informele werklocaties vanuit de markt beperkt is gebleken. In gebiedsontwikkelingstrajecten zijn informele locaties aangeboden, maar deze hebben beperkt aftrek gevonden. Reden hiervoor kan zijn dat de sectoren waarin zelfstandigen in Haarlemmermeer werken meer uitvoerend werk betreft (bouw, vervoer en opslag). Dat er op dit moment weinig vraag is, wil niet zeggen dat dit voor de toekomst ook zo zal zijn. Gezien de ontwikkelingen rond thuis- en meer flexibel werken als gevolg van de coronacrisis, kan de vraag naar flexibele en informele werklocaties in de toekomst mogelijk toenemen. Ook kunnen toekomstige gebiedsontwikkelingen waarin met hogere dichtheden wordt gebouwd (zoals bij het stationsgebied Hoofddorp) ervoor zorgen dat er meer vraag naar informele werklocaties komt. Gezien de beperkte voortgang op de uitvoeringsopgave willen we de invulling van deze opgave nader bekijken.
3. Bij uitvoeringsopgave 4 (de integrale gebiedsvisie voor de kantorenlocaties Hoofddorp) zijn we, door alle aan corona gerelateerde ontwikkelingen en andere opgaven (energietransitie, woningbouw, leegstand etc.) die wij op de werklocaties af zien komen, gaan inzien dat de opgave breder moet worden ingestoken en overkoepelend is aan het geheel. Breder ingestoken wil zeggen dat het gaat om een beschouwing van de gehele Haarlemmermeerse werklocatiemarkt (kantoren en bedrijventerreinen) in haar lokale en regionale context. Met overkoepelend aan het geheel bedoelen we dat deze brede beschouwing van de werklocatiemarkt een soort paraplu moet vormen waaronder alle relevante onderzoeken, afspraken, omgevingsplannen, gebiedsontwikkelingstrajecten, de Noord/Zuidlijn etc. die van invloed op de werklocaties zijn bij elkaar komen. Deze brede beschouwing (de paraplu) vormt het kader waar vanuit verder invulling gegeven kan worden aan de strategie en de uitvoeringsopgaven. Zo kan worden gekeken of we nog met de relevante uitvoeringsopgaven bezig zijn of een andere focus/herziening van de strategie en uitvoeringsopgaven noodzakelijk is. Ook de hiervoor genoemde vervolgstappen voor uitvoeringsopgaven 2 en 5 moeten kunnen worden opgepakt. Daarnaast levert de bredere beschouwing van de werklocatiemarkt input voor verschillende trajecten (lokaal en regionaal) en opgaven die we op ons af zien komen. Op dit moment hebben we een aantal bouwstenen gerealiseerd en is er een aantal in de maak. Vervolgstep op de BVR 2020 is om hiermee aan de slag te gaan en na te denken over de vorm en de inhoud van de brede beschouwing. Er zal worden verkend of het vervolg op het Oostflanktraject een geschikte plek voor het oppakken van de brede beschouwing van de werklocatiemarkt is. Zie voor schematische weergave van de gedachten de figuur hieronder.

Figuur: schematische weergave gedachten over vervolg op knelpunt 3



4. De terugblik die de BVR 2020 geeft op de trends en ontwikkelingen op de Haarlemmermeerse werklocatiemarkt wijkt (nog) niet veel af van voorgaande jaren. Zo is de leegstand relatief hoog (15,4%), maar dalende, en bevindt deze zich veelal op monofunctionele en minder goed bereikbare locaties zoals Schiphol Rijk en Beukenhorst Oost. Daartegenover staat dat we de bedrijventerreinenmarkt in Haarlemmermeer steeds krappere hebben zien worden.

Niettemin zien we voor de toekomst omvangrijke opgaven op de werklocatiemarkt afkomen zoals de energietransitie en de woningbouwopgave. En verwachten marktpartijen, onderzoeksbureaus, vastgoedpartijen en banken allerlei aan corona gerelateerde ontwikkelingen voor de werklocatiemarkt (zoals een afnemende ruimtevraag en toenemende kwaliteitseisen). Al deze opgaven en mogelijk aan corona gerelateerde ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat het werklocatiebeeld in de toekomst wel verandert (en mogelijk ongunstig). Enerzijds omdat de schaarste aan bedrijventerreinen nog sterker toeneemt door de toenemende druk op de ruimte vanuit de opgaven. Anderzijds omdat de leegstand van kantoren toe kan nemen omdat door de coronapandemie verwacht wordt dat met name kwaliteitseisen aan panden, omgeving en locaties/bereikbaarheid veranderen en toenemen. Monofunctionele locaties in Haarlemmermeer met weinig menging/vertier, weinig duurzaamheidsaspecten en een mindere bereikbaarheid kunnen het hierdoor nog moeilijker krijgen. In het onderzoek 'Effecten van de coronacrisis op de kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer' wordt het corona-effect op de leegstand van kantoren geschat op 3% tot 7% extra leegstand.

Echter uit hetzelfde onderzoek en uit twee marktconsultaties blijkt ook dat hoe de ruimtevraag en de leegstand zich door kwantitatieve en kwalitatieve trends zullen ontwikkelen hoogst onzeker is. Zo hoeft de ruimtevraag niet per definitie af te nemen omdat door meer thuiswerken de werkplek verandert in ontmoetingsplek en hier juist meer ruimte voor nodig is en omdat kantoren ondanks het thuiswerken nog steeds op piekbelasting (op maandag, dinsdag en donderdag) ingericht moeten worden. Daarbij wordt aangegeven dat de effecten van de coronacrisis in de praktijk, met de afbouw van

steunpakketten en aflopende huurcontracten, later dit jaar en verder in de tijd worden verwacht. Om deze redenen zetten we de huidige beleidskoers voort, blijven we ontwikkelingen nauwlettend monitoren, blijven we in gesprek met de markt en gaan we aan de slag met de brede beschouwing van de werklocatiemarkt.

In de bijlagen is het volledige onderzoek en de notitie van de marktconsultaties opgenomen.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan het opstellen van de BVR 2020 zijn, naast beschikbare ambtelijke capaciteit, externe kosten verbonden. De kosten worden gedekt uit het in de programmabegroting beschikbare budget van Haarlemmermeer is een aantrekkelijke, duurzame en veilige vestigingsplaats voor kleine en (middel)grote ondernemingen, van het programma Economische zaken, taakveld 2.1.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De ontwikkeling en herstructurering bedrijventerreinen en kantorenlocaties valt onder de verantwoordelijkheid van het college. De portefeuillehouder Economie en Bedrijven- en kantorenterreinen is het eerste aanspreekpunt binnen het college voor de uitvoering van de BVR 2020 gemeente Haarlemmermeer.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Input vanuit het Haarlemmermeers Ondernemersplatform (HOP)

Naast de marktconsultaties is het HOP gevraagd mee te denken over het vervolg op de uitvoeringsopgaven van de strategie zoals opgenomen in de BVR 2020. Hiertoe zijn de voorlopige resultaten van de voortgang op de uitvoeringsopgaven gepresenteerd. De reflectie van het HOP op de hiervoor genoemde kanttekeningen worden daar waar relevant meegenomen in de mogelijke bijsturing van de uitvoeringsopgaven.

Toekomstbestendige werklocaties

In het traject toekomstbestendige werklocaties wordt ingezet op de verbetering van de samenwerking op en het verduurzamen van kantorenlocaties en bedrijventerreinen. De gemeente heeft hierin een stimulerende, faciliterende en verbindende rol. Voor het versterken van de toekomstbestendigheid en de collectiviteit op de werklocaties is op dit moment met name de energietransitie een belangrijk thema om de samenwerking te stimuleren. In samenwerking met partners in de regio, zoals de provincie Noord-Holland (PNH), Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt ook toegewerkt naar een regionale aanpak die zich met name richt op financiering en samenwerkingsstructuren. Over de laatste stand van zaken rond de toekomstbestendige werklocaties is de raad geïnformeerd bij brief van 18 november 2020 (X.2020.05736).

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt jaarlijks met de BVR geïnformeerd over de stand van zaken op de werklocaties in Haarlemmermeer.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Vaststelling van de BVR 2020 heeft vooralsnog geen invloed op de gemaakte regionale afspraken binnen het platform bedrijven en kantoren (PlaBeKa). Dit zou in de toekomst wel het geval kunnen zijn wanneer uit de bredere beschouwing van de werklocaties en de strategie volgt dat

bijvoorbeeld de reservering voor hogere milieu-categorieën wordt losgelaten. Wanneer dit zich voordoet, zal de raad hierover worden geïnformeerd.

Daarnaast is het goed om te weten dat PlaBeKa op dit moment nog altijd werkt aan het traject om een kwaliteitsslag te maken ten aanzien van de economische ontwikkeling in de deelregio's. Hierover is de raad geïnformeerd bij brief van 26 augustus 2020 (X.2020.016480). Deze economisch kwalitatieve onderbouwing is input voor de Verstedelijkingsstrategie en is van belang om een goede balans te houden tussen wonen en werken. PlaBeKa maakt zich namelijk zorgen over de uitsortering die er binnen de MRA gaande is en waarbij werkfuncties worden vervangen door woningbouw. Zie hierover de bijgevoegde brief van PlaBeKa van 17 juni 2021 (MRA20216001) aan de portefeuillehouders Economie MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

drs. Carel Brugman

Marianne Schuurmans-Wildeven

Bijlage(n)

- Bestuurlijke voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven 2020
- Bijlage bij BVR K&B 2020: Toelichting macro -economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op kantoorlocaties en bedrijventerreinen
- Onderzoek: Effecten coronacrisis op kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer
- Notitie marktconsultatie kantoren Haarlemmermeer
- Bestuurlijke brief PlaBeKa

An aerial photograph of the Haarlemmermeer city center. The image shows a mix of modern, multi-story office buildings with glass facades and older, more traditional structures. There are large green spaces with trees interspersed among the buildings. A railway line with multiple tracks runs diagonally across the lower part of the image. A road with a roundabout is visible on the right side. The overall scene depicts a dense urban environment with integrated greenery.

BESTUURLIJKE
VOORTGANGSRAPPORTAGE
KANTOREN EN BEDRIJVEN
HAARLEMMERMEER
2020

Bestuurlijke voortgangsrapportage

Kantoren en Bedrijven

Haarlemmermeer 2020

Auteur(s):

Ad Reijneveld, Maaïke van Buuren, Samira Errami (gemeente Haarlemmermeer)

Jaap Meijs, Miles Copping, Bianca van Baar (Bureau BUITEN)

Datum:

24 juni 2021



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Macro-economische ontwikkelingen en stand van zaken op onze werklocaties	5
2 Voortgang uitvoeringsopgaven	11
2.1 Uitvoeringsopgave 1: Inventarisatie problematiek en beheer verouderde bedrijventerreinen om de krapte om de markt te ontlasten	11
2.2 Uitvoeringsopgave 2: Invulling bedrijventerreinen milieucategorie 4 of hoger om rekening te houden met meervoudig toekomstgebruik	12
2.3 Uitvoeringsopgave 3: Het opzetten en uitvoeren van een acquisitiestrategie voor de sector ICT in combinatie met datacenters en mogelijke smart industry activiteiten	13
2.4 Uitvoeringsopgave 4: Het opstellen van een integrale gebiedsvisie voor de kantorenlocaties Hoofddorp	13
2.5 Uitvoeringsopgave 5: Het realiseren van informele werklocaties	14
2.6 Strategie lange termijn: aansluiten bij ZWASH	15
3 Conclusie	17



Inleiding

Deze voortgangsrapportage geeft de stand van zaken aan op twee samenhangende punten: de macro-economische ontwikkelingen in onze gemeente en de voortgang op de zes uitvoeringsopgaven die zijn opgenomen in de Strategie Werklocaties Haarlemmermeer uit 2019.

De gemeente Haarlemmermeer telt van alle gemeenten in Nederland de meeste banen in verhouding tot de potentiële beroepsbevolking. Die ligt, afhankelijk van de gehanteerde definitie, op 1,34 baan per inwoner in de (15-64 jaar). Voor de hele provincie Noord-Holland ligt deze op 0,84 baan per inwoner in de potentiële beroepsbevolking. We hebben daarmee een belangrijke werkgelegenheidsfunctie.

De bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de gemeente leveren een belangrijke bijdrage aan die werkgelegenheid. Om de raad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen op de werklocaties in onze gemeente, stellen we jaarlijks de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Kantoren en Bedrijven (hierna BVR K&B) Haarlemmermeer op. De BVR K&B is tot stand gekomen op basis van input van beleidsmedewerkers, groeps gesprekken met het bedrijfsleven en een uitgebreide data-analyse.

De BVR K&B bestaat uit drie hoofdstukken. In het eerste deel vindt u een beknopte weergave van de macro-economische ontwikkeling, de ontwikkeling van de werkgelegenheid en economische en andere ontwikkelingen op onze werklocaties (kantoorlocaties en bedrijventerreinen). Uiteraard gaat dit hoofdstuk ook in op de economische effecten van de corona-pandemie voor Haarlemmermeer.

In het tweede deel gaan we in op de voortgang van de zes uitvoeringsopgaven uit de Strategie Werklocaties. In hoofdstuk 3 schetsen we enkele conclusies.

Het bijlagenrapport bij deze voortgangsrapportage bestaat uit een uitgebreide weergave van de macro-economische ontwikkelingen en werkgelegenheid, het 'corona-effect' in Haarlemmermeer en een weergave van specifieke ontwikkelingen op de kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Hoofdstuk 1 is hier een samenvatting van.

De BVR K&B is daarmee anders opgebouwd dan voorgaande jaren. Het bijlagenrapport is herkenbaar in het format van voorgaande jaren. Dit hoofd rapport is een beknopte en overzichtelijke weergave daarvan, ingedeeld naar de uitvoeringsopgaven. Het bevat ook de hoofdlijnen van de macro-economische ontwikkelingen die in het bijlagenrapport zijn opgenomen.



1 Macro-economische ontwikkelingen en stand van zaken op onze werklocaties

De wereld stond in 2020 in het teken van de corona-pandemie. De effecten van de pandemie zijn breed: op de volksgezondheid, maatschappij en wereld-, Nederlandse, MRA- en lokale economie. In dit hoofdstuk geven we op hoofdlijnen aan hoe de Haarlemmermeerse economie zich heeft ontwikkeld het afgelopen jaar en welke ontwikkelingen er zijn geweest op de kantorenmarkt en bedrijventerreinen. In bijlage 1 van deze bestuurlijke voortgangsrapportage is een nadere analyse hiervan opgenomen.

Economie en arbeidsmarkt: sterk corona-effect op onze economie

De werkgelegenheid van de gemeente Haarlemmermeer is tussen april 2019 en april 2020 – de periode voorafgaand aan de coronacrisis – gegroeid met circa 1.500 banen. Onze gemeente deed het goed in die periode, al was dat wel een minder sterke groei dan de jaren daarvoor. Eén van de oorzaken daarvan was het plafond aan vliegbewegingen dat is bereikt.

Rond april 2020 sloeg de coronacrisis ook in Nederland hard toe. Als gevolg daarvan daalde tussen april 2020 en september 2020 de werkgelegenheid in onze gemeente met 2.200 banen, oftewel -1,7%. Deze daling in de werkgelegenheid is niet zo sterk als op grond van het verlies aan Bruto Regionaal Product werd verwacht. Dit komt omdat een deel

van de bedrijven voor het behoud van banen steunmaatregelen vanuit de Rijksoverheid ontvangt. Dat bleek ook uit de resultaten van de corona-enquête en groepsdiscussies met bedrijven die we de afgelopen periode hebben gehouden.

Er is sprake van een asymmetrische crisis: waar sommige bedrijven en sectoren zeer sterk geraakt zijn, merken andere bedrijven in economische zin veel minder van de coronacrisis. In de periode april-september 2020 zijn er namelijk ook sectoren die zijn gegroeid. Dit zijn de bouw (+160 banen), industrie (+180 banen) en het openbaar bestuur (+100 banen bij Koninklijke Marchausse en de Luchtvaart Politie, mede als gevolg van de Brexit).

De afname van 2.200 banen in Haarlemmermeer betreft voornamelijk banen van ≥ 12 uur per week bij grootbedrijven. De grootste banenafname is zichtbaar op de werklocaties rond Schiphol. De grootste klappen vielen dan ook bij Schiphol-gerelateerde bedrijvigheid zoals vervoer en opslag, maar ook de horeca kreeg harde klappen. Belangrijkste oorzaken daarvan zijn de reisbeperkingen en de daling van het aantal passagiersvluchten, met 60% in 2020. Uiteraard speelde ook de sluiting van de horeca mee.

De verwachting voor de nabije toekomst is dat het aantal banen bij Schipholgerelateerde bedrijvigheid in 2021 (en daarna) verder afneemt; doordat het herstel van de luchtvaart meerdere jaren zal gaan duren. Uit een onderzoek van Nieuwsuur¹ blijkt daarnaast dat meerdere

¹ Bron: [Grote Nederlandse bedrijven gaan ook na corona minder vliegen](#) (Nieuwsuur, 18 december 2020)



Nederlandse toonaangevende bedrijven de verwachting hebben uitgesproken minder te gaan vliegen.

Hoewel op moment van schrijven de eerste versoepelingen zijn doorgevoerd, weten we nog niet hoe lang contactbeperkingen nodig zullen blijven. Het is ook dan niet zomaar gezegd dat alles snel weer bij het oude zal zijn. In sommige sectoren zullen de economische effecten langer doorwerken, in sommige sectoren valt dat erg mee, terwijl in andere sectoren mogelijk structurele veranderingen optreden. Onderzoek en verwachtingen lopen uiteen; wel lijkt de flinke economische crisis die een aantal maanden geleden verwacht werd, uit te blijven. Dat is ook de verwachting van de Rabobank uit maart dit jaar². Zij verwachtte dat de economie eind dit jaar weer hersteld is naar het niveau 'pre-corona'; maar dat dat wel afhankelijk is van de vaccinatiestrategie, vaccinatiebereidheid en eventuele nieuwe varianten van het virus die nopen tot beperkende maatregelen. Het kan ook betekenen dat, waar onze economie nu een flinke klap krijgt, deze straks ook snel weer kan opveren. Deze diepe dalen en hoge pieken kennen we ook van de periode voor, tijdens en na de vorige crisis en kunnen ook nu voorkomen.

Duidelijk is dat de Haarlemmermeerse economie sterk afhankelijk is van Schiphol en (in)direct daaraan gerelateerde werkgelegenheid. Onder normale omstandigheden is Schiphol een solide bron van werkgelegenheid en omzet. Nu de luchthaven echter harde klappen incasseert, wordt de keerzijde van deze sterke afhankelijkheid van Schiphol merkbaar. De gemeente heeft daarom de ambitie om in te zetten op meer economische diversificatie, zowel binnen het cluster van Schipholgerelateerde bedrijvigheid als daarbuiten, om zo een brede economische basis te creëren. Deze ambitie is in het coalitieakkoord

² <https://www.rabobank.nl/kennis/s011128064-nederlandse-economie-mogelijk-eind-dit-jaar-weer-terug-op-precrisisniveau>



vastgelegd en stamt dus van voor de coronacrisis, maar is nu actueler dan ooit.

Kantorenmarkt: minder kantoren, minder leegstand, maar ook minder opname

De kantorenvorraad van Haarlemmermeer bedraagt in 2020 ongeveer 1,2 miljoen m² BVO, waarvan 79% op formele kantorenlocaties. Op deze kantorenlocaties bevinden zich ruim 60.000 banen (of 43,8%) van de totale werkgelegenheid in Haarlemmermeer.

De meeste kantoren staan op de Beukenhorsten en op en rondom Schiphol. Tussen 2020 en 2021 is de kantorenvorraad in onze gemeente gedaald met 19.000 m². Dit is een (iets) grotere afname dan in het jaar ervoor. Net als in de voorafgaande jaren wordt de afname veroorzaakt door de sloop en transformatie van (veelal leegstaande) kantoren. Er is 27.400 m² kantoorvloeroppervlak getransformeerd (naar wonen of hotel) of gesloopt, een stuk minder dan in recordjaar 2019 (43.600 m²). Naast transformatie is er zo'n 8.000 m² nieuw vloeroppervlak (het circulair gebouwde SHARE) opgeleverd. Het opgeleverde volume ligt een stuk lager dan in 2019, toen dat zo'n 25.000 m² was.

Het totale kantoorgebruik³ in Haarlemmermeer is tussen 2020 en 2021 toegenomen met ca 1 procentpunt ten opzichte van vorig jaar, terwijl in de MRA als geheel en in Amstelland-Meerlanden, sprake was van een lichte afname van het kantoorgebruik (in beide gebieden 1 procentpunt minder kantoorgebruik t.o.v indexjaar 2011).

³ Kantoorgebruik refereert naar het aantal m² aan kantoorruimte dat verhuurd is. Dit is gelijk aan de kantorenvorraad min de leegstand.

De bruto opname⁴ ligt in 2020 met 66.800 m² lager dan de opname in de voorafgaande jaren. De bruto opname is een indicator van de dynamiek in de markt. De lage opname van 2020 kan verklaard worden door de coronacrisis. Uit meerdere gesprekken en bronnen komt naar voren dat de coronacrisis op de kantorenmarkt vooral heeft geleid tot een uitstel van huisvestingsbeslissingen (een 'pauzestand'): bedrijven stellen hun beslissing over verhuizing, uitbreiding of inkrimping van kantoorruimte uit tot het stof van de coronacrisis is neergedaald (zowel qua economische situatie als qua effecten op het kantoorgebruik door b.v. thuiswerken). Hierbij speelt mee dat huurcontracten vaak nog volgens de '5+5 jaar' worden afgesloten en dus langdurig zijn.

De kantorenleegstand nam in 2020 af met 27.000 m² tot 190.000 m². Hiermee daalde de relatieve kantorenleegstand tot 15,4%, een afname van 1,9 procentpunten t.o.v. 2019. De totale afname van de leegstand is het gevolg van enerzijds een toename in kantoorgebruik en anderzijds een afname van de kantorenvorraad door transformatie. Een groot deel van de daling zat in grote kantoren (met een oppervlakte van meer dan 10.000 m²), wat met name veroorzaakt wordt door transformatie.

Relatief gezien kennen Beukenhorst Oost (23%) en Schiphol Rijk (26%) - evenals vorig jaar - de grootste leegstand. Wel is de leegstand op Beukenhorst Oost – die vorig jaar 31% was –flink afgenomen. In de regio Amstelland-Meerlanden is er dit jaar onderzoek gedaan naar incurante en structurele leegstand, waar handvatten uit zijn gekomen voor de toekomstige aanpak hiervan⁵.

Tot 2030 beschikt Haarlemmermeer over ruim 650.000 m² aan planvoorraad voor kantoren in Plabeka. Nabij Schiphol bevinden zich drie planlocaties van substantiële omvang: Schiphol Centrum, Schiphol

Elzenhof en Schiphol-Oost. Daarnaast is er plancapaciteit op Badhoevedorp Zuid, Beukenhorst Zuid en Beukenhorst Oost-Oost.

Corona-effect op kantorenmarkt: verwachting is dat vraag naar kantoorruimte afneemt, afhankelijk van locatie en type bedrijvigheid

Bureau BUITEN heeft in 2021 een analyse gemaakt van de verwachte effecten van de coronacrisis op de kantorenmarkt in de gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen. Doordat veel beperkende maatregelen i.v.m. het coronavirus nog gelden (zoals het advies thuis te werken) en op de kantorenmarkt vaak gewerkt wordt met langjarige contracten, is het nog onzeker wat de effecten van de coronacrisis gaan zijn op de kantorenmarkt. Ook lijken de economische effecten van de coronapandemie voor veel sectoren mee te vallen, maar hangt de daadwerkelijke ontwikkeling ook af van de continuering / afbouw van de steunmaatregelen.

Kwantitatief effect kantorenmarkt: geen trendbreuk, wel versnelde daling vraag

Kwantitatief wordt er geen duidelijke trendbreuk verwacht. Wel een korte periode van onzekerheid (met minder dynamiek), gevolgd door een continuering van de langjarige ontwikkeling op de kantorenmarkt van een afname van de behoefte aan kantoren. Enkele bronnen verwachten dat de vraag naar kantoren (versneld) daalt met zo'n 3-7% door 'corona'. Naar verwachting zullen internationale vestigingen van bedrijven en bedrijven in de zakelijke en financiële dienstverlening het grootste 'thuiswerk-effect' kennen, met als gevolg een sterkere afname van het benodigde kantoorvloeroppervlak voor die bedrijven.

⁴ Bestaande kantoorruimte die door nieuwe gebruikers wordt betrokken



⁵ Stec Groep (2020). Toekomstperspectief incurant vastgoed Amstelland-Meerlanden

Vertaling naar Haarlemmermeer: terugdringen leegstand wordt grotere opgave

Als we met deze verwachting kijken naar de Haarlemmermeerse kantorenmarkt dan valt ten eerste op dat kwantitatief gezien de markt op dit moment (ook 'voor corona') al ruim in zijn jas zit. De kantorenvoorraad is sinds 2016 afgenomen (alhoewel minder dan in de Amstelland-Meerlanden en de MRA totaal). Dat sluit aan op de langjarige trend van afnemende kantoorbehoefte. Daarnaast blijft transformatie een opgave: de leegstand is met ruim 15% nog steeds flink (waarvan een deel structureel) en er is nog planvoorraad. Als de vraag versneld met 3 tot 7% afneemt de komende 5 jaar, neemt de leegstand toe naar zo'n 18 tot 21%. De opgave om leegstand terug te dringen, wordt daarmee groter. Natuurlijk speelt niet alleen de kwantitatieve ontwikkeling van de vraag mee, juist de kwalitatieve effecten zijn het meest van invloed. Voor een toekomstbestendige kantorenmarkt is het namelijk van belang goed te kijken naar de typen locaties. De kwalitatieve trends bepalen waar leegstand worden teruggedrongen en wat juist kansrijke kantoorlocaties voor de toekomst zijn. Plan capaciteit op de goede locaties kan daarbij een belangrijke rol spelen.

Kwalitatief: meer ontmoeting, kwaliteit locatie en pand nog belangrijker

Kwalitatief lijkt de markt rekening te moeten gaan houden met een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van:

- de inrichting en indeling van het kantoorpand: minder bureauwerkplekken, meer ontmoetingsruimten, mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting;
- de omgeving van het kantoor: de trend waarbij er meer behoefte is aan een menging van functies in kantooromgevingen, wordt versterkt;
- de locatie van het kantoor: de trend van goed bereikbare plekken wordt versterkt.

Vertaling naar Haarlemmermeer: duidelijke verschillen per locatie

Kwalitatief verdient het beeld nuance. Er zijn namelijk in onze gemeente goed bereikbare plekken met moderne panden met grote vloeroppervlakken die naast bureauwerkplekken ook goed geschikt zijn (te maken) voor ontmoeting. Bovendien zijn deze locaties in een aantrekkelijke omgeving gelegen met (steeds meer) een mix van functies. Dat zijn bijvoorbeeld Beukenhorst-Zuid, (delen van) Beukenhorst-Oost en (in mindere mate) het zuidelijk deel van Schiphol-Rijk. Hier zal het 'corona-effect' op basis van de huidige verwachtingen wellicht meevallen.

Anderzijds zijn er locaties waar verwacht kan worden dat het corona-effect groter is. Het gaat dan om:

- Plekken waar de kwaliteit van de omgeving minder is, net als de kwaliteit van de gebouwen en de bereikbaarheid. Dat is bijvoorbeeld het geval bij kantoren die verspreid op bedrijventerreinen staan (zoals De Hoek).
- Kantoorlocaties met grote concentraties internationale bedrijven (zoals Schiphol Centrum) of zakelijke/financiële dienstverlening, zoals Beukenhorst-Noord. Door dat type bedrijvigheid is het corona-effect daar mogelijk groter.
- Kantoorlocaties en bedrijventerreinen met veel luchthavengerelateerde gebruikers, zoals op Schiphol-Oost. Het 'corona-effect' van deze kantoorgebruikers zal, zeker bij passagiersvervoerders, afhangen van in welke mate de sector zich herstelt.

Het verwachte corona-effect van 3 tot 7% (extra) daling van de vraag naar kantoren, zal dus naar verwachting met name op de minder gunstige plekken terecht komen, waardoor opgaven zich op die locatie concentreren. Per locatie zal bekeken moeten worden wat op dat gebied mogelijk is rond het verbeteren van de locatie of transformatie van kantoren. Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) maakt transformatie naar

wonen vaak lastig en voor transformatie van kantoren naar bedrijfsruimte is een businesscase moeilijk rond te krijgen.

Tegelijkertijd moet er voor gezorgd worden dat de kwalitatief goede locaties ook aantrekkelijk blijven. Een deel van de (nu) minder aantrekkelijke locaties heeft potentie om te verbeteren, zoals rond de stationsomgeving Hoofddorp en het toekomstige metrotraject.

Bedrijventerreinen: flinke uitgifte, planvoorraad staat onder druk

De gemeente Haarlemmermeer telt 47 bedrijventerreinen, van zo'n 667 hectare (netto). Hier is 30% (of 40.000 banen) van de totale werkgelegenheid in onze gemeente te vinden. De sectoren vervoer en opslag (19.000 banen) en groothandel (5.700 banen) zijn het sterkst vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen.

In 2020 is er 28 hectare bedrijventerreinen uitgegeven; 10 hectare minder dan in 2019, maar nog steeds hoger dan gemiddeld de afgelopen jaren. De locaties met de grootste uitgifte in 2020 zijn Schiphol Trade Park (19,7 ha) en Wilhelminahoeve (4,5 ha).

Volgens CBS bedraagt de leegstand op bedrijventerreinen in Haarlemmermeer 4,0% (of 160.000 m²) in 2020. Dit is een toename van 0,7 procentpunten ten opzichte van 2019. De leegstand is hiermee licht hoger dan in Amstelland-Meerlanden en de MRA (respectievelijk 3,4 en 3,5%).

Er is nog ongeveer 155 ha netto planvoorraad beschikbaar. Naast de harde planvoorraad kent de gemeente nog 58 ha zachte planvoorraad.

Op het eerste oog lijkt dat misschien afdoende, maar in de praktijk is dat niet zo. Een groot deel (bijna 70 ha) van deze planvoorraad ligt in de verschillende segmenten van Schiphol Trade Park. Daarnaast zijn er opties op een deel van de planvoorraad. Ook speelt mee dat door de

verschillende andere ruimtelijke opgaven, zoals woningbouw en de energietransitie, de druk op bestaande bedrijventerreinen en de planvoorraad toeneemt.

In onderstaande tabellen zijn de cijfers nog eens samengevat.

Tabel 1.1a: ontwikkeling werkgelegenheid 2019 en 2020 (voor zover bekend)

	2019	2020
Ontwikkeling	+1.500	-2.200
werkgelegenheid	(april '19 – april '20)	(april '20 – sept '20)

Tabel 1.1b: ontwikkelingen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties 2019 en 2020

	Bedrijventerreinen (netto ha)		Kantoren (m ² bvo)	
	2019	2020	2019	2020
Voorraad	639	667	1.27 mln	1.25 mln
Leegstand	3,3%	4%	217.000 (17,3%)	190.000 (15,4%)
Realisatie / uitgifte	37,7	28	25.600	8.000
Planvoorraad (hard)	170	155	627.000	650.000
Transformatie (gerealiseerd)	0	0	43.600	27.400
Banen op deze locaties	40.000	40.000	60.000	60.000

Toekomstbestendige en duurzame kantoren en bedrijventerreinen

Op het gebied van toekomstbestendigheid/verduurzaming van de kantoren en bedrijventerreinvoorraad zijn en worden werkzaamheden opgepakt. Zo wordt in het traject toekomstbestendige werklocaties ingezet op het stimuleren, faciliteren en verbinden. Samenwerkingsverbanden (BIZ of Parkmanagement) op bedrijventerreinen worden op deze manier geholpen met de invulling en uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen (vooral geënt op de energietransitie). Voor kantorenlocaties



geldt een verplicht energielabel C in 2023. Het energieloket en de omgevingsdienst werken hier samen aan het creëren van awareness middels brieven en webinars en helpen met energiescans en adviseurs bij het inzichtelijk maken van maatregelen die moeten worden genomen. Ook wordt hulp geboden bij het verkrijgen van een energielabel. 56% van de 317 label plichtige kantoren heeft op dit moment een energielabel C of beter.

2 Voortgang uitvoeringsopgaven

In de Strategie Werklocaties (2019) is een vijftal uitvoeringsopgaven benoemd. In dit hoofdstuk gaan we in op de voortgang van deze uitvoeringsopgaven.

In elke paragraaf gaan we in op één van de uitvoeringsopgaven. We geven op basis van een driepuntsschaal onderbouwd aan wat de voortgang is:

	= We liggen op schema
	= Er is in 2020 voortgang bereikt, maar minder dan verwacht of gehoopt
	= Er is in 2020 geen voortgang bereikt op deze opgave

De Strategie Werklocaties richt zich op de korte en middellange termijn, tot uiterlijk 2030. De weergegeven voortgang is dan ook relatief over de periode van ca 11 jaar; waarvan op moment van schrijven ca 2 jaar is verstreken. Per uitvoeringsopgave geven we de voortgang aan, staan we kort stil bij de inhoud van de uitvoeringsopgave, zoals in de strategie werklocaties beschreven en lichten we de voortgang toe.

2.1 Uitvoeringsopgave 1: Inventarisatie problematiek en beheer verouderde bedrijventerreinen om de krapte om de markt te ontlasten

Voortgang



Inhoud uitvoeringsopgave (2019)

“Per bedrijventerrein worden de opties voor herstructurering, transformatie en beheer vastgesteld, inclusief een eerste inschatting van



kosten en opbrengsten. In eerste instantie staat bewustwording en draagvlak bij huidige huurders en eigenaren voorop. Vervolgens wordt vastgesteld wat er op vergunningen gebied moet gebeuren en welke organisatie het meest geschikt is om de transformatie/herstructurering uit te voeren.”

Toelichting voortgang

Niet op alle plekken is er aanleiding om herstructurering of transformatie te overwegen. Voor een aantal bedrijventerreinen zijn plannen in ontwikkeling of uitvoering voor herstructurering, opwaardering of transformatie. We lichten de relevante voortgang toe:

- Op Hoofddorp de Hoek zijn in 2019 en 2020 al de nodige acties uitgevoerd (o.a. reconstrueren Rijnlanderweg, renovatie / herbestemming diverse panden) en er zijn plannen om o.a. extra groen, wandelpaden en een snelfietspad aan te leggen.
- Voor De Liede is er subsidie aangevraagd en verkregen voor de uitvoering van een parkeerplan en worden veiligheidsissues aangepakt.
- Op Graan voor Visch Zuid zijn de ondernemers op 1 januari 2020 van start gegaan met een BIZ en worden diverse acties uitgevoerd om het terrein schoner en veiliger te maken.
- Op Spoorzicht functioneert nog steeds een BIZ en is het groenplan dit jaar naar tevredenheid afgerond. Het aansluitende bedrijventerrein is door ons aangekocht en is krediet verleend om dit gedeelte op te knappen.
- Voor het verouderde Hoofddorp-Noord is in 2019 een herstructureringssubsidie verkregen en is de Graftermeerstraat opnieuw ingericht. Het is in 2020 helaas niet gelukt voldoende draagvlak te krijgen voor een BIZ.

- Voor Nieuw-Vennep Zuid wordt gekeken of de kavel, die is beoogd voor een hotel, van functie veranderd kan worden.

Sinds de vaststelling van de strategie is op een aantal terreinen voortgang geboekt op deze uitvoeringsopgave. Voor bovengenoemde en een aantal andere bedrijventerreinen zitten daarnaast onderzoeken en een plan van aanpak in de pijplijn voor 2021 en verder. Zo is er voor Graan voor Visch Zuid onderzoek beoogd naar vermeende wateroverlast en liggen er opgaven voor het Pionier / Bolsterrein in verband met mogelijke transformatie in het kader van het programma Versnelling Woningbouw.

2.2 Uitvoeringsopgave 2: Invulling bedrijventerreinen milieucategorie 4 of hoger om rekening te houden met meervoudig toekomstgebruik

Voortgang



Inhoud uitvoeringsopgave (2019)

“Deze categorie is van belang voor de economische diversiteit en circulariteit. Bedrijventerreinen met hogere milieu categorieën zijn beperkt beschikbaar. Daarbij is het van belang dat het werklocaties betreft met een milieucategorie van 4 of 5, zodat de industriële verwerking van grondstoffen en reststromen is toegestaan. Ook voor de eigen behoeften in Haarlemmermeer. Met name de timing van de uitgifte is hierbij belangrijk. Op dit moment wordt geen specifieke aandacht in de acquisitie aan dit marktsegment besteed. Specifieke acquisitie van bedrijvigheid moet uitwijzen op welke termijn de vraag zich kan manifesteren en of er aanvullende randvoorwaarden nodig zijn voor het aantrekken van bedrijven met een milieucategorie 4 en hoger. Vanuit de Ruimtelijk-Economische Eindrapportage Westas 2018 zijn specifieke aanbevelingen gedaan over de benodigde ruimte voor het realiseren van

een circulaire regio. Op basis van deze aanbevelingen worden potentiële bedrijven geïdentificeerd en benaderd. Daarbij wordt specifiek aandacht gegeven aan industriële bedrijven die binnen de MRA moeten verhuizen, met name als gevolg van transformatie van havengebieden.”

Toelichting voortgang

Op basis van de aanbevelingen uit de Ruimtelijk-Economische Eindrapportage Westas is binnen de MRA afgesproken om bedrijvigheid gerelateerd aan de circulaire economie, die zich veelal in hogere milieu categorieën bevindt, de ruimte te geven. De strategie en uitvoeringsopgave heeft ertoe geleid dat er ruimte op De Liede en Polanenpark is gereserveerd voor deze hogere milieucategorieën.

Het samenwerkingsverband circulaire Westas bestaat inmiddels niet meer. De afgelopen jaren was er weinig tot geen interesse vanuit bedrijven met een hogere milieucategorie om zich op De Liede en Polanenpark te vestigen. Daarbij komt dat het in de praktijk moeilijk is om dit typen bedrijven te verplaatsen.

Vanuit andere, lagere milieucategorieën staan de gebieden wel in de belangstelling. Op de Liede Noord heeft de ontwikkelaar Dura Vermeer dan ook kavels verkocht aan andere partijen. Ook door de woningbouwopgave op andere terreinen en de schaarste aan beschikbare bedrijventerreinen zien we een toenemende vraag op deze terreinen.

De afgelopen jaren zijn er inspanningen gepleegd om de ruimte voor de hogere milieucategorieën te reserveren. Eén van de redenen dat dat beperkt is gelukt, komt door het gebrek aan interesse in deze kavels op de korte termijn. Daarnaast speelt mee dat de druk op de ruimte vanuit andere functies en andere categorieën bedrijven, hoog is.



2.3 *Uitvoeringsopgave 3: Het opzetten en uitvoeren van een acquisitiestrategie voor de sector ICT in combinatie met datacenters en mogelijke smart industry activiteiten*

Voortgang



Inhoud uitvoeringsopgave (2019)

“Deze sector is belangrijk, zowel voor de kantoorlocaties als specifieke bedrijventerreinen, en draagt bij aan economische diversificatie. Dat wil zeggen het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid die niet direct luchthaven gebonden is. Uitwerking van datacenterbeleid volgt separaat. De voorziening van elektriciteit en de energietransitie vormen belangrijke randvoorwaarden voor deze uitwerking.” De goede digitale connectiviteit is een unique selling point van onze gemeente voor deze sectoren.

Toelichting voortgang

- Het datacenterbeleid is opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld in oktober 2020. Doel van het beleid is beter te kunnen sturen op waar datacenters worden ontwikkeld en bepaalde voorwaarden te kunnen stellen aan datacenters. Het beleid houdt in dat we onder strikte voorwaarden datacenters toestaan op enkele specifieke bedrijventerreinen, waarbij we inzetten op het faciliteren van de meest innovatie, duurzame en groene datacenters in onze gemeente. Ook geeft het beleid specifieke kaders mee voor de wijze waarop datacenters aangesloten worden op het elektriciteitsnetwerk. Het datacenterbeleid is in samenwerking met de MRA en gemeente Amsterdam en Almere tot stand gekomen.
- Omdat we vanuit het datacenterbeleid selectiviteit toepassen op het toelaten van datacenters en er vanuit de markt veel vraag is, wordt er geen actieve acquisitie gevoerd.

- Acquisitie specifiek gericht op ICT en Smart Industry bedrijven heeft niet zodanig plaatsgevonden. Wel wordt via het platform Amsterdam in Business en vanuit de diversificatiegedachte ingezet om dit type bedrijven en mooie en interessante bedrijven uit andere sectoren naar Haarlemmermeer toe te halen. In reguliere acquisitie-activiteiten wordt hier wel op ingezet.

2.4 *Uitvoeringsopgave 4: Het opstellen van een integrale gebiedsvisie voor de kantorenlocaties Hoofddorp*

Voortgang



Inhoud uitvoeringsopgave (2019)

“De toekomstige vraag naar kantorenlocaties komt naar verwachting voor een belangrijk deel vanuit (luchthavengerelateerde) zakelijke dienstverlening en internationale hoofdkantoren en landt veelal op multimodale locaties en op gemengde, stedelijke milieus. Functiemenging op bestaande kantoorlocaties biedt een kans om meer gemengde werkgebieden te creëren en tegelijkertijd in te spelen op de vraag. De gebiedsvisie moet inzicht bieden in welke activiteiten op welke locaties in onze gemeente het beste passen. Hierbij is de relatie met onze omliggende gemeenten essentieel. Onder andere binnen het Platform Bedrijven en Kantoren (PlaBeKa) en het traject Zuidwest Amsterdam Schiphol Hoofddorp (ZWASH) werken we hieraan. De verhouding tussen de kantoorlocaties in Hoofddorp (met aandacht voor al onze kantoorlocaties, en met Schiphol Centrum als toplocatie) en andere toplocaties in de MRA (met name Zuidas) is hierbij van belang.”

In de Strategie Werklocaties geven we aan dat herprofilering van de kantoorlocaties in Hoofddorp nodig is omdat er een duidelijke tweedeling is tussen een aantal populaire kantoorlocaties met weinig leegstand (zoals



Beukenhorst-Zuid) en veel toekomstperspectief, en een aantal andere kantoorlocaties zoals de andere delen van Beukenhorst. Om dit te bereiken is een van de opgaven om een integrale gebiedsvisie op te stellen voor de Hoofddorpse kantoorlocaties. Uitgangspunten van de visie zijn o.a. dat de visie moet passen binnen integrale gebiedsvisies voor Haarlemmermeer (zoals de omgevingsvisie), duurzame en multimodale ontsluiting, en dat de herprofilering moet aansluiten op ZWASH.

Toelichting voortgang

Het afgelopen jaar stond de kantorenmarkt in het teken van corona en het effect van beperkende maatregelen. Op moment van schrijven komt het einde van deze maatregelen steeds dichterbij. Het is de vraag in hoeverre er blijvende effecten zijn op de kantorenmarkt. In hoofdstuk 1 hebben we hier een aantal eerste conclusies over weergegeven.

De insteek is nog steeds om de Hoofddorpse kantoorlocaties integraal te bezien en de scope uit te breiden naar alle kantoorlocaties en bedrijventerreinen in onze gemeente. De vraag is of dat een overkoepelende visie moet zijn, of dat onze doelen ook op andere manieren te bereiken zijn. Op dit moment zijn er voor dit integrale beeld, al een aantal bouwstenen beschikbaar of in de maak. Het gaat om:

- Een onderzoek naar het toekomstperspectief van incourant kantoor- en bedrijfsvastgoed in onze regio Amstelland-Meerlanden (AM)⁶;
- Een gezamenlijk onderzoek met Amstelveen over de corona-effecten op de kantorenmarkt in onze gemeenten⁷;
- Ontwikkelingen rondom doortrekken Noordzuidlijn en ZWASH;
- Aanpak Hoofddorp stationsgebied;
- De corona-monitor op gebied van economie;
- Markconsultatie bedrijven over het 'corona-effect'.

⁶ Stec Groep, 2020

Deze en andere bouwstenen moeten leiden tot een integraal beeld voor de toekomst van onze werklocaties. De vervolgstap is na te denken over de vorm en inhoud van een dergelijk inzicht voor de werklocaties. Kansen hiervoor liggen in het vervolg van het Oostflanktraject.

2.5 Uitvoeringsopgave 5: Het realiseren van informele werklocaties

Voortgang



Inhoud uitvoeringsopgave (2019)

“Het realiseren van informele werklocaties, voor onder andere Zp’ers, op of bij formele werklocaties, ook in combinatie met voorzieningen zoals kinderopvang, horeca, supermarkten, ophaalpunten en smart mobility concepten zoals deelfietsen en deelauto’s. In de uitwerking van deze opgaven wordt vastgesteld welke partijen samenwerken en wie de leiding neemt.”

We gaan uit van de definitie van informele werklocaties die we in de strategie werklocaties hebben omschreven: alle werklocaties buiten de bedrijventerreinen en kantoorparken. Denk aan winkelgebieden en aan de randen van de formele werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorparken).

Toelichting voortgang

Uit de in het kader van deze voortgangsrapportage gevoerde groepsgesprekken met marktpartijen en uit verschillende andere onderzoeken komt naar voren dat de functie van het kantoor door de coronacrisis naar verwachting gaat veranderen. De functie van kantoren

⁷ Bureau BUITEN, 2021 (dit onderzoek loopt nog)

verschuift van vooral een bureauwerkplek, naar steeds meer een plek om te ontmoeten, overleggen en te brainstormen. De kwaliteit van de werklocatie zal daarin ook belangrijker worden. Een interessante mix van functies, hogere verblijfswaarde en goede OV-bereikbaarheid spelen voor kantoorgerelateerde werkzaamheden een belangrijkere rol in de toekomst dan vóór de corona-pandemie. Informele of gemengde kantoorlocaties winnen aan belang en daarmee ook deze uitvoeringsopgave.

Het realiseren van informele werklocaties gaat niet van de ene op de andere dag en is een langetermijn proces, met veel verschillende partijen. Het is van belang dat er een zekere massa en aantrekkelijk milieu ontstaat in een gebied, door een combinatie van voorzieningen, inrichting, locatie maar ook mensen en typen ondernemers die er gebruik van maken. Informele werklocaties zijn dus maar tot op zekere hoogte 'maakbaar' en ook afhankelijk van de onderliggende economische structuur.

De afgelopen jaren is in verschillende gebiedsontwikkelingstrajecten gekeken naar het toevoegen van informele werkmilieus. Een voorbeeld daarvan zijn woon-/werkplekken in Cruquius (bestaand) en het Lincolnpark (in ontwikkeling). In de markt bleek animo voor dergelijke plekken beperkt, ondanks het grote aantal Zp'ers in onze gemeente. Dat kan ermee te maken hebben dat, bijvoorbeeld in vergelijking met Amsterdam, in onze gemeente een groter deel van de Zp'ers actief zijn in uitvoerend werk zoals bouwnijverheid en vervoer en opslag, en een kleiner deel in de IT, advies en onderzoek en cultuur⁸. Met andere woorden: de vraag is of de onderliggende economische structuur hier voldoende aanknopingspunten biedt voor een informele werklocatie.

Dat er nu weinig animo is wil natuurlijk niet zeggen dat dat altijd zo blijft. Het kan zijn dat de vraag naar informele werklocaties toch toeneemt

⁸ Bron: LISA

vanuit Zp'ers, omdat er met hogere dichtheden wordt gebouwd en de gemiddelde woningomvang afneemt, of doordat kantoorgebruikers zich willen vestigen in een meer gemengde omgeving. Deze uitvoeringsopgave blijft daarmee van belang, zeker gezien de veranderende rol van kantoren op de post-corona kantorenmarkt.

2.6 Strategie lange termijn: aansluiten bij ZWASH

Voortgang



Inhoud uitvoeringsopgave (2019) en toelichting

"Voor de langere termijn (2050) wordt de strategie afgestemd bij de mogelijke gebiedsontwikkeling ZWASH en de wens om daar waar mogelijk functies te combineren om woon-werkverkeer bewegingen te verkleinen, in te zetten op circulariteit en de "bewoner" van het bedrijventerrein centraal te zetten."

De aanleg van de metro van Amsterdam Zuid naar Schiphol en Hoofddorp zal van invloed zijn op de werklocaties (kantoren en bedrijventerreinen) die langs één van de mogelijke metrotracés liggen. Door de aanleg worden de werklocaties langs het tracé en daarbuiten immers onderdeel van het zogenaamde Daily Urban System van Amsterdam. Dit zal een sterke kwaliteitsimpuls aan de bereikbaarheid van de gebieden geven, omdat een directe verbinding met andere delen van de metropool ontstaat. De verbeterde bereikbaarheid zal vervolgens zijn weerslag hebben op het gewenste en gevraagde soort gebiedsontwikkeling, het economische profiel, de kwantiteit en kwaliteit van de locaties en de bebouwing. Dit geldt voor de bestaande en nog te ontwikkelen werklocaties langs de tracés en daarbuiten. Zo kan een metrohalte ervoor zorgen dat meer dynamische werkmilieus mogelijk en wenselijk zijn, of

dat deze kansrijker zijn door een betere ontsluiting. Dat wil zeggen, werkmilieus waarin bijvoorbeeld meer menging van functies plaats kan vinden (wonen, werken en vrijetijdsbesteding) of verschillende typen bedrijvigheid een plek vinden.

Toelichting voortgang

Met het werk aan de komst van de metro en de in startende en lopende gebiedsontwikkelingstrajecten wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit de Strategie werklocaties 2019 om de gebiedsontwikkeling van de werklocaties op de ontwikkeling rond de Zuidwest Amsterdam Schiphol Hoofddorp (ZWASH)-corridor aan te laten sluiten.

- Binnen het ZWASH-traject wordt samen met het Rijk (I&W), de Vervoersregio Amsterdam, de gemeente Amsterdam, de Provincie Noord-Holland en Schiphol gewerkt aan de komst van de Noordzuidlijn naar Schiphol en Hoofddorp, de invulling van het tracé en wordt aan de ruimtelijke en economische componenten gewerkt. Dit loopt en onlangs is in het BO MIRT afgesproken de inzet hierop te continueren.
- In startende en lopende gebiedsontwikkelingstrajecten wordt samen met de markt nagedacht over de impact van de beoogde komst van de metro op de ontwikkeling van deze gebieden. Hier gaat het onder andere om de kwantitatieve impact, de kwalitatieve impact en faseringsvraagstukken. Kwantitatieve impact zegt iets over hoeveel vierkante meters kantoren en hectaren bedrijventerrein en met welke dichtheid kan worden gebouwd. Kwalitatieve impact gaat over de ruimtelijke en functionele kwaliteit van een locatie en de gebouwen en het type werkmilieu dat kan worden gecreëerd. Faseringsvraagstukken gaan over wanneer en welk deel van een gebied in de tijd ontwikkeld kan worden. Voorbeelden van startende en lopende gebiedsontwikkelingstrajecten waarin hierover wordt nagedacht, zijn: het Stationsgebied Hoofddorp, Beukenhorst Oost-Oost en Badhoevedorp Zuid/Catharina-hoeve.
- Punt van aandacht is dat de komst van de metro nog niet vaststaat en dat er daarnaast nog verschillende metrotracé-opties zijn die met

name voor de ontwikkeling van Schiphol Noord en Badhoevedorp Zuid en omgeving bepalend zijn voor de kwantitatieve en kwalitatieve kansen, invulling en fasering van het gebied.

- Ook in de bredere visievorming van de gemeente wordt de komst van de metro en het effect op woon-/werkmilieus meegenomen. Bijvoorbeeld in de Omgevingsvisie en in het Oostflanktraject.



3 Conclusie

In dit hoofdstuk geven we een aantal conclusies over de algehele voortgang van de Strategie Werklocaties.

Goede voortgang op de meeste uitvoeringsopgaven

We hebben op de meeste uitvoeringsopgaven tot nu toe goede voortgang geboekt. Op verschillende bedrijventerreinen in onze gemeente hebben we acties ondernomen om de kwaliteit te verbeteren, te herstructureren of te transformeren waar dat nodig is (uitvoeringsopgave 1). Daarnaast hebben we in oktober 2020 ons datacenterbeleid vastgesteld (uitvoeringsopgave 3). Ook op uitvoeringsopgave 4 hebben we, met de ontwikkeling van verschillende bouwstenen, goede voortgang geboekt.

Tot slot zijn er gezet op onze langetermijn strategie, doordat we goed zijn aangehaakt bij het ZWASH-traject (uitvoeringsopgave 6).

Voor een aantal uitvoeringsopgaven is een lange adem nodig

Het afgelopen jaar stond voor veel bedrijven in het teken van het omgaan met de coronapandemie. Op moment van schrijven gelden nog steeds een aantal beperkende maatregelen en is er bovendien nog veel onzeker over het lange termijn effect van de pandemie, zoals het effect op het kantoorgebruik en de toekomst van de luchtvaart. Uitvoeringsopgave 4 (integrale gebiedsvisie kantorenlocaties Hoofddorp) en 5 (informele werklocaties) zijn daardoor alleen maar relevanter geworden voor de toekomst.

Op deze uitvoeringsopgaven hebben we de afgelopen periode ook een aantal acties uitgevoerd, die relevante ervaringen, informatie en leerpunten voor de toekomst opleveren. Voor beide uitvoeringsopgaven geldt echter ook dat ze niet van de ene op de andere dag gerealiseerd

zijn, waardoor de voortgang nu wellicht nog beperkt lijkt. Een overweging kan zijn de gebiedsvisie kantorenlocaties Hoofddorp breder te trekken, naar een integrale visie op gebied van kantorenlocaties, informele werklocaties en bedrijventerreinen.

De druk op de ruimte in onze regio speelt een grote rol in de opgaven op onze werklocaties

De druk op de ruimte in onze gemeente en omliggende gebieden is hoog. Economie, infrastructuur, energie, recreatie en woningbouw vragen allemaal om (meer) ruimte. Dat heeft invloed gehad op twee uitvoeringsopgaven: het datacenterbeleid (uitvoeringsopgave 3) en het creëren van ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorie (uitvoeringsopgave 2).

Locaties die waren voorzien voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën, konden rekenen op veel vragen voor andere (economische) invulling van die gebieden. Dat heeft er, met het feit dat er weinig tot geen marktvraag was vanuit deze bedrijven, ertoe geleid dat de daarvoor gereserveerde ruimte deels op een andere manier is ingezet. Vanwege de druk op de ruimte hebben we ook besloten geen specifieke acquisitie te voeren op datacenters. Deze categorie bedrijven wordt uiteraard wel meegenomen in de reguliere acquisitie-activiteiten.

Voortgang geeft input voor eventuele bijsturing

De Strategie Werklocaties is gericht op de periode 2019-2030. Voor de korte en middellange termijn (tot 2030) hebben we vijf uitvoeringsopgaven geformuleerd en voor de strategie op de lange termijn een zesde uitvoeringsopgave. We zijn twee jaar geleden aan de slag gegaan met de strategie; waarin zeker het afgelopen jaar voor de economie en werklocaties in het teken stonden van de coronapandemie. Dit heeft ook zijn weerslag gehad op de voortgang van de uitvoeringsopgaven en de ideeën over wat er nodig is.

Niettemin hebben we op het gebied van herstructurering, ICT/Smart industry, visievorming en ZWASH voortgang geboekt. Op informele werklocaties en ruimte voor hogere milieucategorieën is dit minder het geval geweest. Als vervolgstap op de uitkomsten bekijken we of, waar en hoe we moeten bijsturen op de uitvoeringsopgaven.

An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, showing a mix of modern architecture and green spaces. In the foreground, there are several large, curved, modern office buildings with glass facades. To the left, a dense forest covers a hillside. In the background, a residential area with smaller houses is visible. A railway line runs through the lower part of the image. The text is overlaid on a semi-transparent white box in the center.

Bijlage bij BVR K&B 2020:

Toelichting macro-economische
ontwikkelingen en ontwikkelingen
op kantoorlocaties en
bedrijventerreinen

Bijlage BVR K&B 2020

*Toelichting macro-
economische ontwikkelingen
en ontwikkelingen op
kantoorlocaties en
bedrijventerreinen*

Auteur(s):

Ad Reijneveld, Maaïke van Buuren, Samira Errami (gemeente Haarlemmermeer)

Jaap Meijs, Miles Copping, Bianca van Baar (Bureau BUITEN)

Datum:

24 juni 2021



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Economie en werkgelegenheid	5
2 Kantorenmarkt	11
2.1 Ontwikkeling kantorenvorraad	11
2.2 Ontwikkeling vraag en kantoorgebruik	13
2.3 Planvoorraad en transformatie	18
3 Bedrijventerreinen	20
3.1 Ontwikkeling van de voorraad	20
3.2 Vraag: uitgifte, vraagontwikkeling en leegstand	21
3.3 Planvoorraad	22
Bijlage 1 Stand van Zaken Werklocaties	25
1.1 Kantorenlocaties	25
1.2 Bedrijventerreinen	28



Inleiding

In de bestuurlijke voortgangsrapportage K&B over 2020 is de stand van zaken op de zes uitvoeringsopgaven uit de Strategie Werklocaties Haarlemmermeer uit 2019 opgenomen. Daarin wijkt de bestuurlijke voortgangsrapportage in opzet af van voorgaande jaren. Dit bijlagenrapport volgt de opzet van de BVR K&B van eerdere jaren en is een onderbouwing en cijfermatige basis van het hoofddocument op een aantal punten.

In het eerste deel van deze bijlage staan de macro-economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de werkgelegenheid centraal. Het tweede deel is gericht op de werklocaties met een onderverdeling naar een hoofdstuk over kantorenlocaties en een hoofdstuk over bedrijventerreinen.

De **macro-economische ontwikkeling** in hoofdstuk 1 geeft een beeld van de economische conjunctuur en plaatst de ontwikkelingen in Haarlemmermeer in het perspectief van de economische ontwikkeling van de MRA en van Nederland. Uiteraard gaat dit hoofdstuk ook in op de

economische effecten van de coronacrisis voor Haarlemmermeer. Het hoofdstuk brengt ook de ontwikkeling van de **werkgelegenheid** in beeld. Daarbij wordt de vergelijking gemaakt met de ontwikkeling in de MRA en in Nederland. Verder biedt het hoofdstuk een overzicht van de sectorale ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Hoofdstuk 2 besteedt aandacht aan de ontwikkelingen op de **kantorenmarkt**. Achtereenvolgens gaat dit hoofdstuk in op (de ontwikkeling van) de kantorenvorraad, nieuwbouw, transformatie, kantoorgebruik, leegstand, planvoorraad en potentiële transformatie opgave.

In hoofdstuk 3 komen uitgifte, transformatie en herstructurering, leegstand en planvoorraad van **bedrijventerreinen** aan de orde.

In bijlage 1 is een overzicht van de stand van zaken van de werklocaties opgenomen. In bijlage 2 is een overzichtstabel met de gemeentelijke uitgaven aan herstructurering en transformatie opgenomen.



1

Economie en werkgelegenheid

De economie van 2020 stond in het teken van de coronacrisis en (we zouden het bijna vergeten) Brexit. De coronapandemie heeft grote gevolgen voor de gemeente Haarlemmermeer. Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkelingen in de nationale, regionale en lokale economie. Hierbij wordt ingegaan op de gerealiseerde economische groei en (sectorale) werkgelegenheidsontwikkeling en bieden we een doorkijk naar de komende jaren.

De nationale en regionale economie krimpt in 2020

Volgens het CBS is de landelijke economie in 2020 met 3,8% gekrompen ten opzichte van het jaar daarvoor. Noord-Holland laat van alle provincies de grootste economische terugval zien en is in 2020 met circa 7% gekrompen. Uit de prognose van de Economische verkenning MRA (figuur 1.1) blijkt dat de economie van de MRA met 6,1% is gekrompen (gerealiseerde ontwikkeling van de MRA nog niet beschikbaar). Deze negatieve groei cijfers zijn het gevolg van de coronacrisis en de daarmee gemoeide effecten zoals de uitval van productie, uitval van de binnenlandse vraag, dalende export en de doorwerking in de arbeidsmarkt en ketens.

De economie van de gemeente Haarlemmermeer wordt in relatieve en absolute zin zeer hard geraakt (figuur 1.2). In het vierde kwartaal van 2020 daalde het bruto regionaal product met 18%. Waar Schiphol-gerelateerde bedrijvigheid voor de coronacrisis de motor van de economie van Haarlemmermeer was, wordt de grote krimp tijdens de coronacrisis grotendeels veroorzaakt door de sterke afhankelijkheid van de luchtvaart, dienstverlening in de luchtvaart en reisbemiddeling.

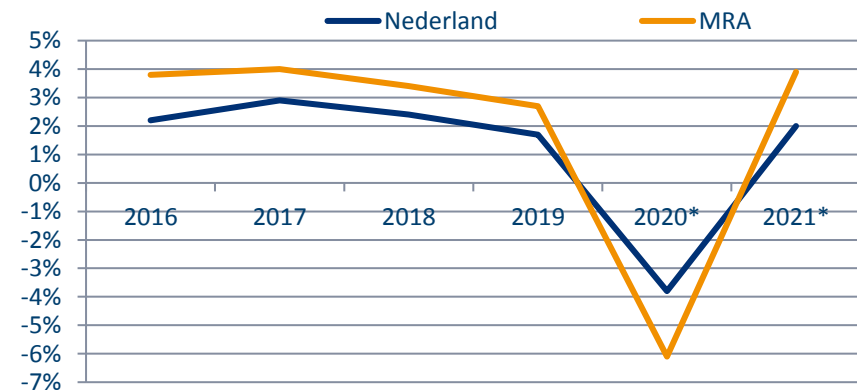


Verwachting economische ontwikkeling onzeker door coronacrisis

Uit het Centraal Economisch Plan 2021 dat het Centraal Planbureau (CPB) op 31 maart heeft gepubliceerd blijkt dat de landelijke economie in 2021 naar verwachting met ruim 2% groeit en in 2022 met 3,5%.

De toekomst hangt onder meer af van de ontwikkeling van het virus en de snelheid waarmee gevaccineerd kan worden. Ook is onzeker hoe bedrijven na de afbouw van steunmaatregelen zich staande zullen gaan houden. Mede door de ruime steunmaatregelen tot nu toe is de werkloosheid opvallend laag gebleven, waardoor de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt niet parallel lopen met de ontwikkelingen van het BRP. Volgens het Centraal Economisch Plan 2021 van het CPB zal de (landelijke) werkloosheid dan ook stijgen tot 5% om daarna in de loop van volgend jaar af te nemen tot 4,5%.

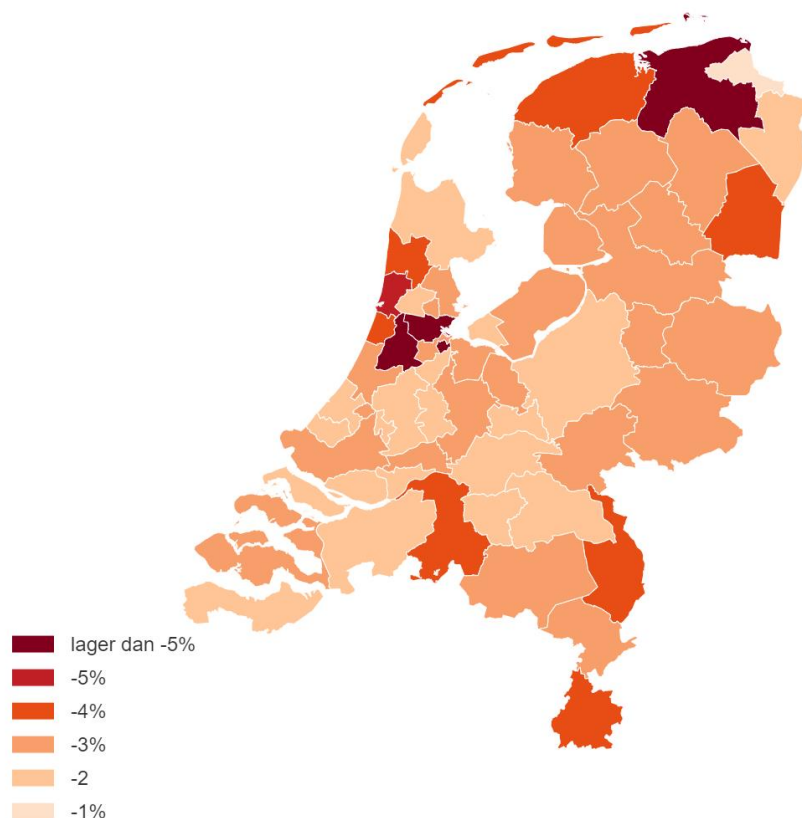
Figuur 1.1 Economische ontwikkeling MRA/ NL (BBP/BRP-groei in %), 2016-2019 en prognose 2020 & 2021



Bron: Economische verkenning MRA 2020; CBS, februari 2021

We publiceren in dit rapport voor alle parameters de meest actuele cijfers. Voor banen hebben de meest recente cijfers betrekking op 1 september 2020. In de meerjarige vergelijking is gebruik gemaakt van cijfers met peildatum 1 april. Voor de kantoorontwikkeling zijn gegevens tot 1 januari 2021 beschikbaar. Hierdoor zijn de kantoorontwikkelingen over 2020 niet (volledig) in perspectief te plaatsen met de werkgelegenheid.

Figuur 1.2 Economische ontwikkeling per regio 2020



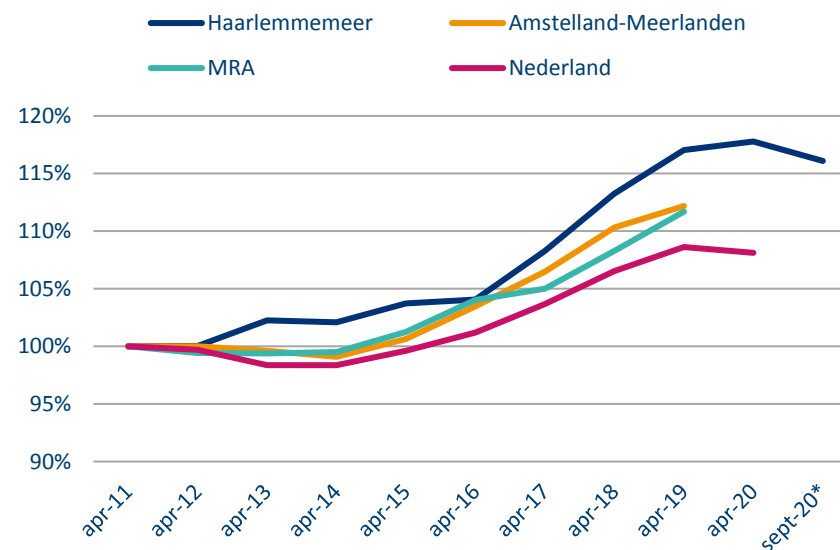
Bron: CBS, februari 2021



gemeente
Haarlemmermeer

De werkgelegenheid van de gemeente Haarlemmermeer is tussen april 2019 en april 2020 – de periode voorafgaand aan de coronacrisis – gegroeid met circa 1.500 banen. Dit is een minder sterke groei dan de jaren daarvoor en dat komt mede doordat het plafond van vliegbewegingen is bereikt. Ook in de MRA en deelregio Amstelland Meerlanden nam het aantal banen tussen april 2019 en april 2020 minder sterk toe dan de jaren daarvoor.

Figuur 1.3 Werkgelegenheidsontwikkeling Haarlemmermeer, Amstelland-Meerlanden, MRA en Nederland (indexcijfers, 2010 = 100), 2011-2020

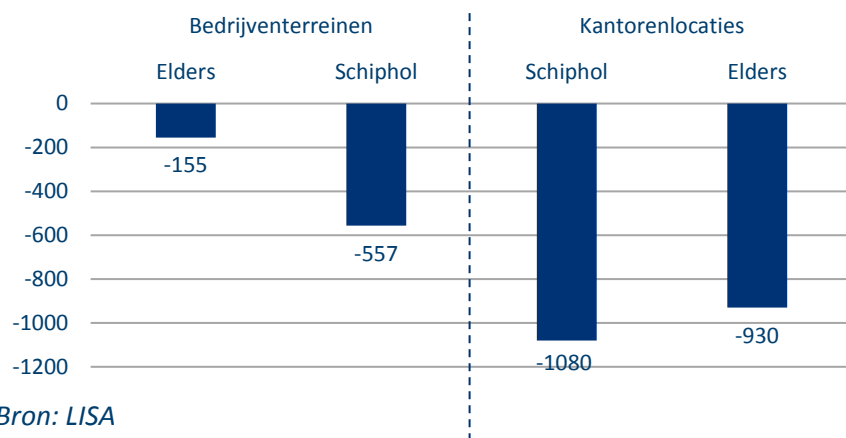


Bron: LISA 2020

Eerste coronagolf leidt tot banenverlies van 2.200 banen in Haarlemmermeer

Tussen april 2020 en september 2020 – de eerste maanden van de coronacrisis – daalt de werkgelegenheid van Haarlemmermeer met 2.200 banen, oftewel -1,7%. Deze daling in de werkgelegenheid is niet zo sterk als op grond van het verlies aan BRP werd verwacht. Dit komt omdat een deel van de bedrijven voor het behoud van banen steunmaatregelen vanuit de Rijksoverheid ontvangt. Dit wordt bevestigd door de uitkomsten van de corona-enquête die de gemeente heeft uitgezet bij ondernemers en een aantal groepsdiscussies met ondernemers uit Haarlemmermeer. Een groot deel van de respondenten geeft aan dat hun omzet is gedaald in 2020. Vanwege de steunmaatregelen, leidde dit in de meeste gevallen op dit moment (nog) niet tot het ontslaan van personeel. Het is hoogst onzeker wat de middellange en lange termijn werkgelegenheidseffecten van de coronacrisis zijn.

Figuur 1.4 Banenverlies april-september 2020 naar type werklocatie in Haarlemmermeer



Bron: LISA

¹ De horeca en leisure sector werken veel op oproepbasis. Dit betekent voor een deel niet meer ontslagen, maar wel minder werk voor deze groep flexibele arbeidskrachten.

De afname van 2.200 banen betreft voornamelijk banen van ≥ 12 uur per week bij grootbedrijven. De grootste banenafname is zichtbaar op Schiphol-werklocaties (figuur 1.4), waarbij de grootste banenverliezen zijn gevallen op Schiphol Centrum (-850), kantorenlocatie Schiphol Oost (-230), bedrijventerrein Schiphol Oost (-335) en Schiphol Rijk (-150). Daarnaast heeft er op andere kantorenlocaties een banenverlies van zo'n 900 banen plaatsgevonden. Dit verlies was met name op Beukenhorst-Zuid (-435) en Beukenhorst West (-250).

Grootste klappen bij Schiphol-gerelateerde bedrijvigheid

De sectoren vervoer en opslag (-960 banen) en horeca (-600 banen¹) kennen de grootste banenafname tussen april 2020 en september 2020. Het banenverlies in vervoer en opslag is met name zichtbaar bij de KLM (-800 banen). Het aantal passagiersvluchten daalde in 2020 met 60% en het aantal passagiers met 70% ten opzichte van 2019, waardoor het werk in de vliegbranche flink afnam. In de horeca (-120 banen) kent HMS host (horeca-locaties op Schiphol) de grootste afname in werkgelegenheid. HMS host is grotendeels afhankelijk van de bestedingen van vliegtuigpassagiers.

In 2020 ontving de Royal Schiphol Group (exploitant van Amsterdam Airport Schiphol, Rotterdam The Hague Airport en Lelystad Airport) 112 miljoen uit de NOW-regeling. Hierdoor houdt Schiphol een deel van de werkgelegenheid in stand. Uit een onderzoek van SEO² blijkt dat er tijdens de coronacrisis tot 60.000 minder voltijdsbanen nodig zijn in de luchtvaartsector en bij toeleveranciers van de sector. Het grootste deel hiervan (39.000 banen) bestaat uit indirecte werkgelegenheid, zoals de reis-, congres- en hotelbranche. Hierbij geldt wel dat niet al deze banen zich in de gemeente Haarlemmermeer bevinden. Het andere deel (20.500

² Bron: effecten van COVID-19 op de Nederlandse luchtvaart (SEO, 2020)

banen) wordt gevormd door een afname van directe werkgelegenheid, zoals grondpersoneel en luchtvaartpersoneel.

Hoewel we nog niet weten hoe lang contactbeperkingen nodig zullen blijven, is er met de opgestarte vaccinatiecampagnes zicht op een uitweg uit de coronacrisis. Het is echter niet zomaar gezegd dat alles snel weer bij het oude zal zijn. In sommige sectoren zullen de economische effecten langer doorwerken, en corona brengt ook structurele veranderingen in de economie met zich mee. Uit een onderzoek van Nieuwsuur³ blijkt dat meerdere Nederlandse toonaangevende bedrijven de verwachting hebben uitgesproken minder te gaan vliegen. Ook is er onderzocht dat het herstel van de luchtvaart meerdere jaren zal gaan duren (minimaal tot 2024⁴). KLM heeft bijvoorbeeld uitgesproken dat het herstel veel langer uit blijft dan verwacht, waardoor er nieuwe maatregelen nodig zullen zijn, bovenop de 5.000 banen die al verdwijnen. KLM heeft aangegeven genoodzaakt te zijn om nog eens 500 tot 1000 arbeidsplaatsen te schrappen⁵.

De bouw- en industriesector groeien

Er is sprake van een asymmetrische crisis: waar sommige bedrijven en sectoren zeer sterk geraakt zijn, merken andere bedrijven in economische

zin veel minder van de coronacrisis. In de periode april-september 2020 zijn er namelijk ook sectoren die zijn gegroeid. Dit zijn de bouw (+160 banen), industrie (+180 banen) en het openbaar bestuur (+100 banen bij Koninklijke Marchausse en de Luchtvaart Politie, mede als gevolg van Brexit).

Sectorale structuur maakt Haarlemmermeer sterk afhankelijk van Schiphol

Uit figuur 1.3 blijkt dat de gemeente Haarlemmermeer een sterke specialisatie in de sectoren vervoer en opslag (46.000 banen) en groothandel (14.000 banen) kent. De bedrijvigheid in deze sectoren is veelal Schiphol-gerelateerd. Ook een groot deel van de werkgelegenheid in andere sectoren is (in)direct gerelateerd aan de luchthaven. Het gaat hierbij om een grote diversiteit aan banen, van cabine- en grondpersoneel tot maintenance, retail, security, zakelijke diensten, en personen- en vrachtvervoer. Onder normale omstandigheden is Schiphol een solide bron van werkgelegenheid en omzet. Nu de luchthaven echter harde klappen ontvangt, wordt de keerzijde van deze sterke afhankelijkheid van Schiphol duidelijk waardoor de wens tot meer diversificatie is ontstaan (zie kadertekst).

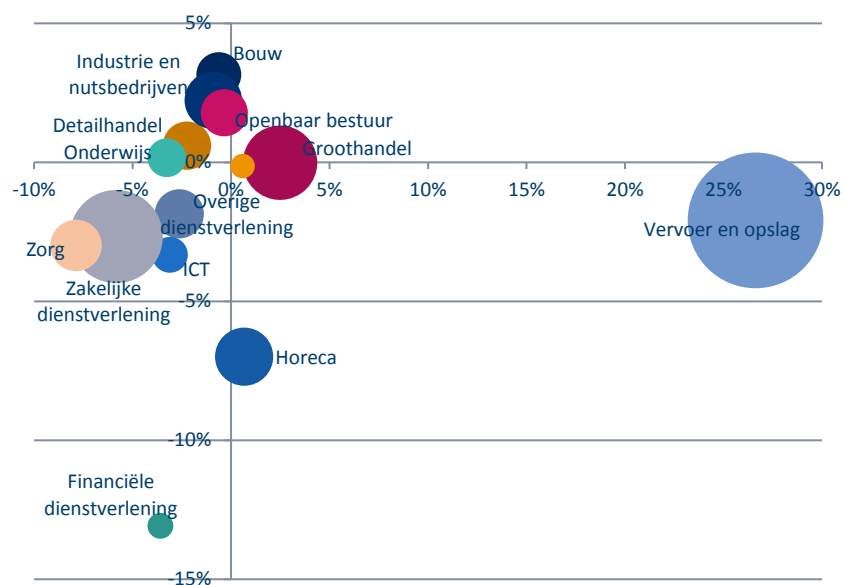
³ Bron: [Grote Nederlandse bedrijven gaan ook na corona minder vliegen](#) (Nieuwsuur, 18 december 2020)

⁴ Tourism Economics, [COVID-19: pandemic impacts in Europe](#), sept 2020

⁵ Bron: [Coronacrisis bij KLM: ruim 5000 banen weg](#) (Parool, 31 juli 2020); [KLM schrapt 500 tot 1.000 banen](#) (Parool, 21 januari 2021)



Figuur 1.3 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid in Haarlemmermeer, 2018-2019



Bron: LISA 2020

Toelichting:

- *Horizontale as: regionale specialisatie (verschil Haarlemmermeer-MRA in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2019)*
- *Verticale as: totale groei april 2020 – september 2020 in %*
- *Grootte v/d bol: omvang werkgelegenheid in 2020.*

Inzet op diversificatie economie Haarlemmermeer

Haarlemmermeer kent een groot aandeel werkgelegenheid in de logistiek. Dit brengt schaalvoordelen met zich mee, maar maakt de lokale economie ook gevoelig voor economische schokken en onvoorspelbare gebeurtenissen zoals de coronacrisis. De gemeente heeft daarom de ambitie om in te zetten op meer economische diversificatie. De gemeente streeft naar een “vestigingsklimaat dat ruimte biedt aan internationaal georiënteerd MKB en startende ondernemingen” en een “multi-sectorale economie die minder afhankelijk is van direct aan luchthavenactiviteiten verbonden bedrijvigheid.” De ambitie is in het coalitieakkoord vastgelegd en stamt dus van voor de coronacrisis, maar is nu actueler dan ooit.

In het bijzonder richt het beleid zich op vier kansrijke sectoren:

1. ICT-bedrijven; in het bijzonder bedrijven die zich bezighouden met ondersteuning van grote dienstverleners en e-commerce.
2. Life Sciences & Health, o.a. in het verlengde van de komst van de EMA (European Medicines Agency) naar Amsterdam ontstaan er kansen.
3. Energie, water en afvalbeheer (circulaire economie).
4. Cultuur, sport, recreatie en andere leisure activiteiten en commerciële consumentendienstverlening. In 2019 is beleid voor commerciële voorzieningen vastgesteld en in 2020 beleid voor toerisme en accommodaties.

Daarbij richt het beleid zich voor internationale investeerders vooral op vestigers met een “Internationale Hoofdkantoor”-functie.

Om tot meer diversificatie te komen en bedrijven in deze sectoren aan te trekken en te behouden, is de inzet voor de korte termijn op marketing en acquisitie samen met regionale partners (amsterdam inbusiness). Het M&A-beleid krijgt handen en voeten in de gemeentelijke communicatie, in de acquisitie van bedrijven, en door focus te leggen op de belangrijkste gevestigde bedrijven (welke bijdrage aan de diversificatie).

Mede dankzij deze inzet zijn de afgelopen jaar diverse internationale bedrijven geacquireerd uit de eerdergenoemde kansrijke sectoren. Het gaat onder meer om 2 bedrijven in de ICT, 2 bedrijven in de Life Sciences & Health sector, 1 bedrijf in de Consumer goods, 2 bedrijven in de Energy, Chemical & Engineering, 1 bedrijf in de financiële sector en 5 bedrijven in de transport en logistiek. Deze bedrijven zijn gezamenlijk goed voor bijna 340 nieuwe banen. Op de (middel)lange termijn werkt de gemeente aan de uitwerking van de Strategie werklocaties Haarlemmermeer 2019 en aansluiting bij het ZWASH-traject.



2 Kantorenmarkt

Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt van Haarlemmermeer. We kijken naar de voorraad en het gebruik van kantoren en zoomen kort in op de planvoorraad en transformatieplannen in de toekomst.

2.1 Ontwikkeling kantorenvoorraad

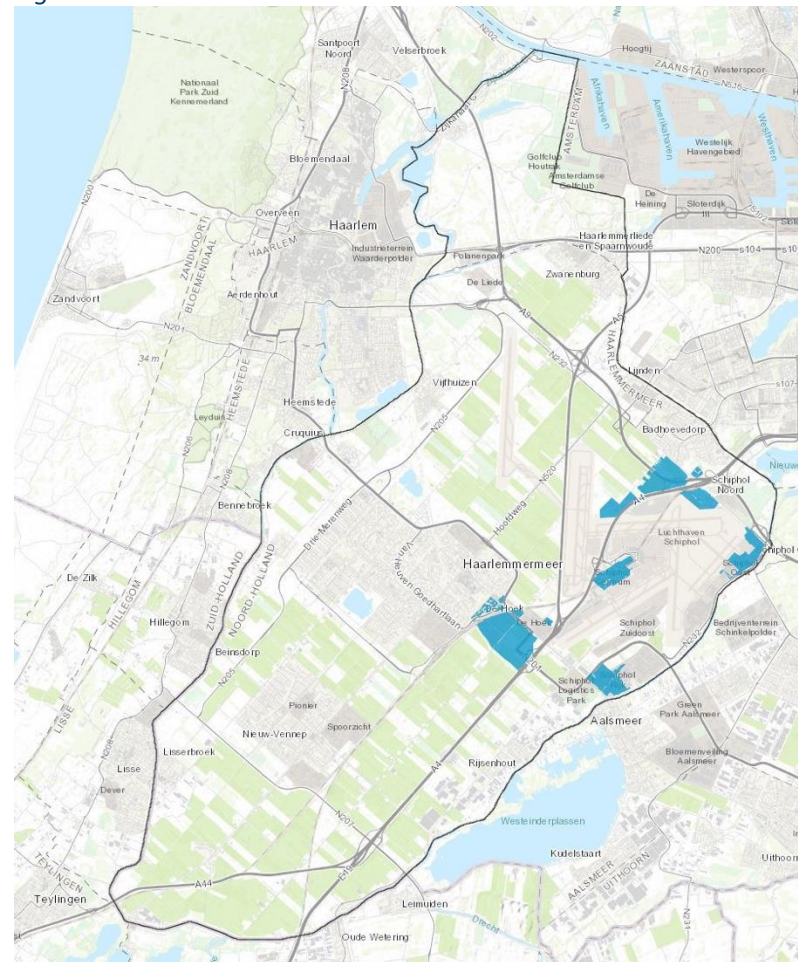
In deze paragraaf gaan we in op de kantorenvoorraad in onze gemeente en hoe deze zich heeft ontwikkeld de afgelopen jaren.

De kantorenvoorraad van Haarlemmermeer bedraagt in 2020 ongeveer 1,2 miljoen m² BVO, waarvan 79% op formele kantorenlocaties. Op deze kantorenlocaties bevinden zich ruim 60.000 banen (of 43,8%) van de totale werkgelegenheid in Haarlemmermeer (circa 138.000). De overige kantorenvoorraad bevindt zich buiten de formele kantorenlocaties met o.a. concentraties in de centrumgebieden van Hoofddorp en Badhoevedorp (zie figuur 2.1).

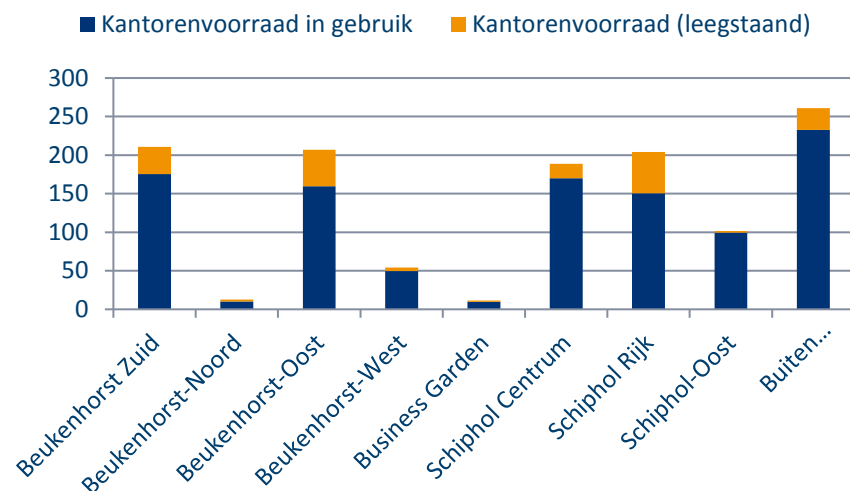
Meeste kantoren op Beukenhorst en op- en rondom Schiphol

De grootste concentraties kantoren in de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich op de Beukenhorst (Noord, Oost, Oost-Oost, West, Zuid) en op- en rondom Schiphol (figuur 2.2). De hoogste volumes zijn te vinden op Beukenhorst Zuid (175.000 m²), Beukenhorst Oost (142.000 m²), Schiphol Centrum (168.000 m²) en Schiphol Rijk (149.000 m²).

Figuur 2.1: Kantoorlocaties Haarlemmermeer



Figuur 2.2 Kantorenvorraad per locatie 2021 (x1.000 m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

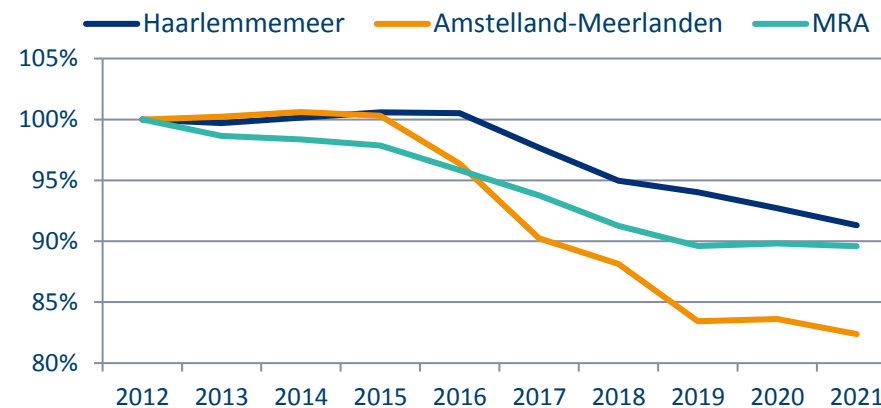
Kantorenvorraad wederom gedaald

Tussen 2020 en 2021 is de kantorenvorraad in de gemeente Haarlemmermeer gedaald met 19.000 m² tot 1,251 miljoen m². Dit is een (iets) grotere afname dan in het jaar ervoor, toen de kantorenvorraad (netto) daalde met 18.000 m². Net als de voorafgaande jaren wordt de afname veroorzaakt door de sloop en transformatie van veelal leegstaande kantoren (zie volgende paragraaf). Tussen 2020 en 2021 is de kantorenvorraad in Amstelland-Meerlanden en de MRA gedaald met ruim 30.000 m². Net als in de gemeente Haarlemmermeer kan deze daling verklaard worden door sloop en transformatie van leegstaande kantoren.

In de afgelopen tien jaar is de kantorenvorraad van de gemeente afgenomen met 119.000 m². Hoewel dit in absolute zin een aanzienlijk volume is, is de relatieve afname (-9%) beperkt. Ook ten opzichte van de

afname in Amstelland-Meerlanden (-18%) en in de MRA (-10%) is de afname in Haarlemmermeer beperkt.

Figuur 2.3 Ontwikkeling kantoorvoorraad Haarlemmermeer, Amstelland-Meerlanden en MRA, (indexcijfers, 2011 = 100), 2011-2020



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

8.000 m² nieuw vloeroppervlak

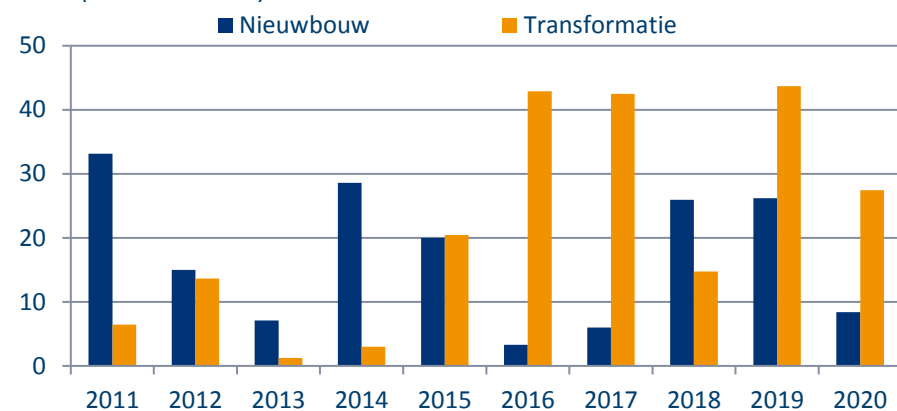
Daarbij moet vermeld worden dat met de oplevering van het circulair gebouwde SHARE in Beukenhorst-Zuid op Park 20|20 in Hoofddorp ook zo'n 8.000 m² vloeroppervlak in 2020 is toegevoegd. Hiermee ligt de oplevering wel op een lager niveau (-17.600; een daling van 68%) dan in de voorafgaande jaren. Omdat de oppervlakte van nieuwbouw lager ligt dan het transformatievolume, is de kantorenvorraad per saldo afgenomen (figuur 2.3).

Minder transformatie dan in 2019

De eerder geconstateerde afname van de kantorenvorraad in 2020 laat zich verklaren door een transformatievolume van 27.400 m². Dit transformatievolume ligt onder het volume van 2019, waarin een record van 43.600 m² werd getransformeerd. De transformatie in 2020 betreft

vooral omzetting in De Hoek naar hotel (9.000 m²) en wonen (3.000 m²), omzetting naar wonen in Hoofddorp (3.000 m²) en Badhoevedorp (3.000 m²), en sloop in De Hoek (3.000 m²) en Zwanenburg (2.000 m²).

Figuur 2.4 Nieuwbouw en transformatievolume Haarlemmermeer 2011-2020 (x1.000 m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021

2.2 Ontwikkeling vraag en kantoorgebruik

In deze paragraaf gaan we in op de ontwikkeling van het gebruik van kantoren. Het afgelopen jaar stond ook op gebied van kantoorgebruik in het teken van Corona. De beperkende maatregelen als gevolg van de coronacrisis hebben invloed op hoe en waar we werken. Mogelijk werkt dit ook op de lange termijn door.

Invloed corona op kantorenmarkt

Door de lockdowns heeft een groot deel van de kantoorwerkers uitgebreid kennism gemaakt met online werken, waardoor het mogelijk is – en daar zijn ook eerste signalen van – dat ook post-corona het kantoorgebruik structureel minder wordt. Verschuivingen in uren en

dagen kunnen leiden tot een structurele verandering in de kantorenbehoefte. Met name grotere kantoorgebruikers hebben al laten weten (Nieuwsuur, februari 2021) dat ze kijken naar hun toekomstig kantorengebruik.

Met name binnen ‘kantoorsectoren’ wordt verwacht dat er meer werk vanuit huis gedaan gaat worden. De meest recente enquête uitgevoerd in zes Europese landen in opdracht van de Rabobank laat dat ook zien: veel werknemers prefereren om twee tot drie dagen per week thuis te werken. Het patroon is echter niet eendimensionaal: er zijn verschillen tussen sectoren en naar opleidingsniveau: niet iedereen kan of wil (graag) thuiswerken. En als bijvoorbeeld het effect beperkt blijft tot meer mensen die vrijdag thuis werken, dan is per saldo het effect op het kantoorgebruik beperkt.

Er is uiteraard nog veel onzeker over kwantitatieve en kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt, omdat op moment van schrijven nog veel beperkende maatregelen, waaronder het advies om zoveel mogelijk thuis te werken, gelden. Het valt dan ook nog te bezien of er uiteindelijk duidelijke kwantitatieve effecten gaan zijn op de kantorenmarkt, in de vorm van een duidelijke toe- of afname van de totale behoefte aan kantooroppervlak. De meeste onderzoeken verwachten geen duidelijke trendbreuk, maar korte periode van onzekerheid en vervolgens een continuering van de langjarige ontwikkeling op de kantorenmarkt van een afname van de behoefte aan kantoren. Twee belangrijke onzekerheden / ontwikkelingen die hierin meespelen zijn:

- Of we daadwerkelijk afsterven op een economische recessie of crisis;
- In hoeverre werknemers willen en kunnen thuiswerken en in hoeverre werkgevers dat faciliteren of stimuleren.

Het meestgenoemde kwalitatieve effect op de kantorenmarkt is een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van:

- de inrichting en indeling van het kantoorpand: minder bureauwerkplekken, meer ontmoetingsruimten, mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting;
- de omgeving van het kantoor: de trend waarbij er meer behoefte is aan een menging van functies in kantooromgevingen, wordt versterkt; de locatie van het kantoor: de trend van goed bereikbare plekken wordt versterkt.

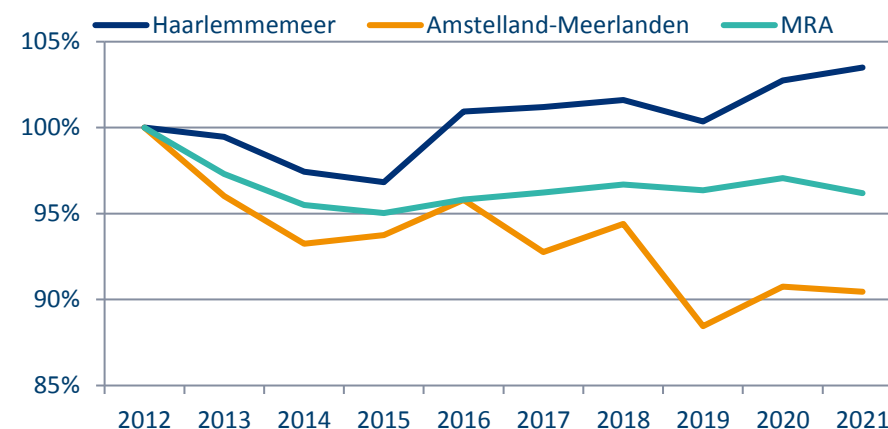
Kantoorgebruik groeit tot ruim 1.000 miljoen m²

Het totale kantoorgebruik⁶ in Haarlemmermeer is tussen 2020 en 2021 toegenomen met 7.700 m². Hiermee is het kantoorgebruik gelijk aan 1.058 miljoen m². Deze trend is omgekeerd aan de ontwikkeling in Amstelland-Meerlanden en de MRA, waar sprake was van een lichte afname van het kantoorgebruik.

Het kantoorgebruik van de gemeente Haarlemmermeer vertoont al sinds 2015 een stijgende lijn. De ontwikkeling gaat samen met een aanzienlijke afname van de kantorenleegstand (-200.000 m²), temeer omdat ook veel kantoorpanden zijn getransformeerd en de totale voorraad daarom is afgenomen.

⁶ Kantoorgebruik refereert naar het m² aan kantoorruimte dat verhuurd is. Dit is gelijk aan de kantorenvoorraad min de leegstand.

Figuur 2.6 Ontwikkeling kantoorgebruik Haarlemmermeer, Amstelland-Meerlanden en MRA, (indexcijfers, 2011 = 100), 2012-2021

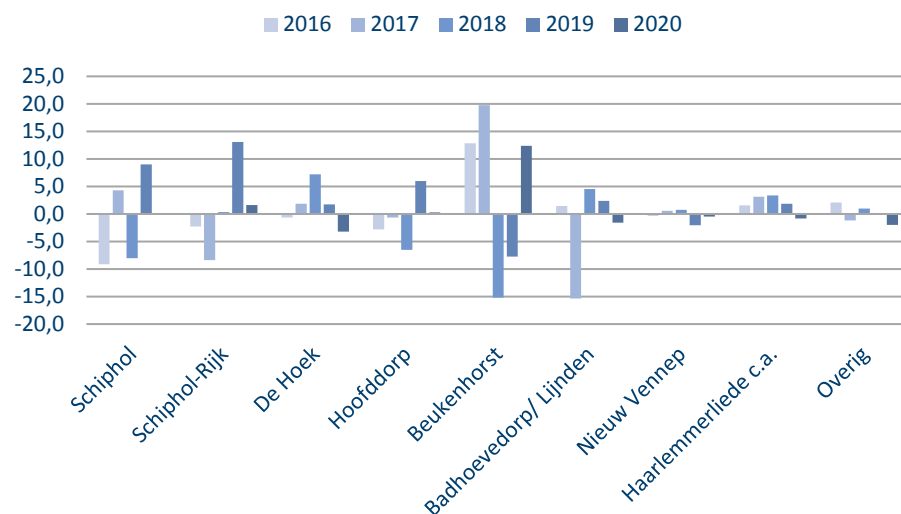


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

Het kantoorgebruik (netto opname kantoren⁷) nam in 2020 het sterkst toe op de kantorenlocaties Beukenhorst (Noord, Oost, Oost-Oost, West, Zuid) (+12.400 m²). Het kantoorgebruik nam hier in de jaren 2018 en 2019 nog af. De stijging in 2020 kan verklaard worden door de sloop van 89.000 m² verouderde kantoorruimte op de verschillende locaties in Beukenhorst. Hierdoor nam de kantorenvorraad en de leegstand op deze locaties af, wat leidt tot een hoger kantoorgebruik. Naast Beukenhorst (Noord, Oost, Oost-Oost, West, Zuid), is ook het kantoorgebruik op Schiphol Rijk (2.000 m²) toegenomen. De sterkste daling van het kantoorgebruik is in 2020 te vinden op De Hoek (-3.000 m²) en Badhoevedorp/Lijnden (-1.600 m²).

⁷ Het saldo van de kantoorruimtes in gebruik van het referentiejaar minus de kantoorruimtes in gebruik van het jaar ervoor.

Figuur 2.7 Ontwikkeling kantoorgebruik Haarlemmermeer per locatie, 2016-2020 (x1.000 m² bvo)

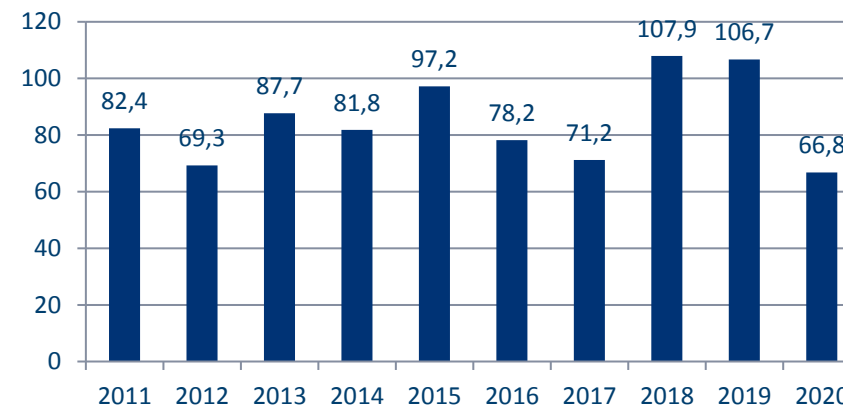


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

Opname van kantoren daalt naar 66.800 m²

De bruto opname⁸ (figuur 2.8) ligt in 2020 met 66.800 m² lager dan de opname in de voorgaande jaren. De bruto opname is een indicator van de dynamiek in de markt. De lage opname van 2020 kan verklaard worden door de coronacrisis.

Figuur 2.8 Betrokken kantoren meters 2011-2020 (x1.000 m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

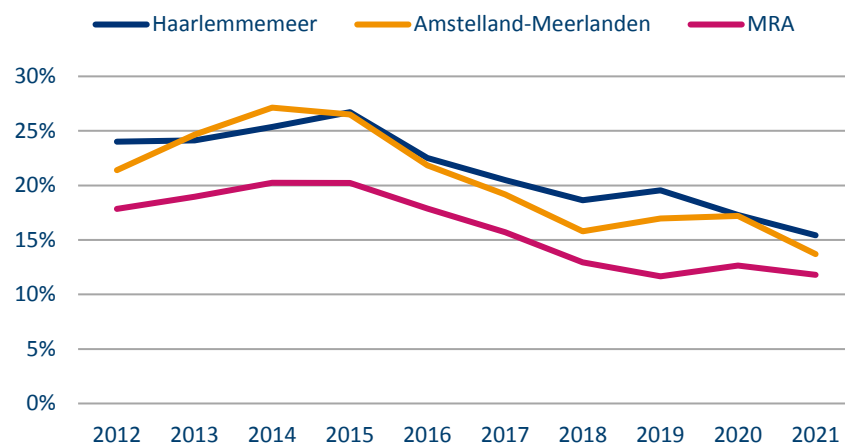
Kantorenleegstand daalt naar 15%

De kantorenleegstand nam in 2020 af met 27.000 m² tot 190.000 m². Hiermee daalde de kantorenleegstand tot 15,4%, een afname van 1,9 procentpunten t.o.v. 2019. De afname van de leegstand is het gevolg van enerzijds een toename in kantoorgebruik en anderzijds een afname van de kantorenvoorraad door transformatie.

Sinds 2015 – toen nog 27% van de totale kantorenvoorraad leegstond – neemt de kantorenleegstand in de gemeente Haarlemmermeer af. Deze neerwaartse trend is ook zichtbaar in de leegstandscijfers vanaf 2015 in Amsteland-Meerlanden en de MRA. Vergeleken met de MRA (12%) ligt de kantorenleegstand in Haarlemmermeer in 2020 echter nog relatief hoog. Daarentegen is de leegstand in Haarlemmermeer (-12%) sinds 2015 sterker gedaald dan in de MRA (-8 %).

⁸ Bestaande kantoorruimte die door nieuwe gebruikers wordt betrokken

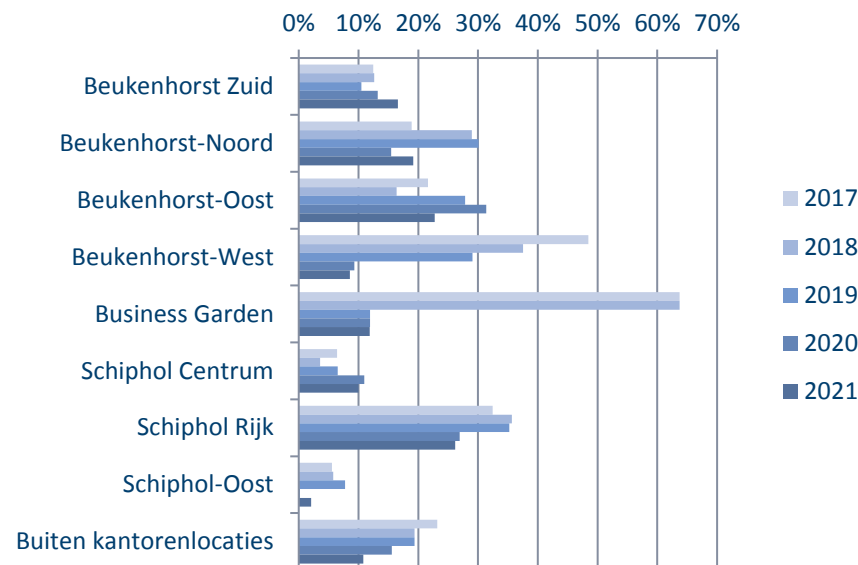
Figuur 2.9 Leegstandspercentages kantoren in Haarlemmermeer, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en MRA, 2012-2021



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

De grootste aantallen leegstaande kantoren meters zijn te vinden op de locaties Schiphol-Rijk (53.000 m²), Beukenhorst-Oost (47.000 m²) en Beukenhorst-Zuid (35.000 m²). In relatieve zin is de kantorenleegstand het hoogst op Schiphol-Rijk (26,2%), Beukenhorst-Oost (22,7%) en Beukenhorst-Noord (19,1%). Wel is de leegstand op Beukenhorst Oost – die vorig jaar 31% was – zichtbaar afgenomen door transformatie van grote leegstaande kantoorpanden.

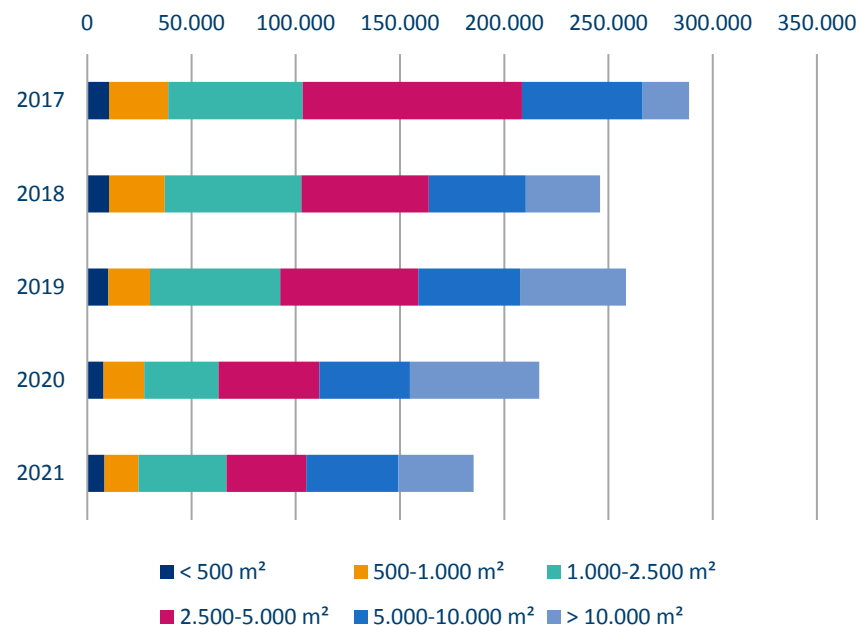
Figuur 2.10 Leegstandspercentages kantoren per locatie, 2017 – 2021



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

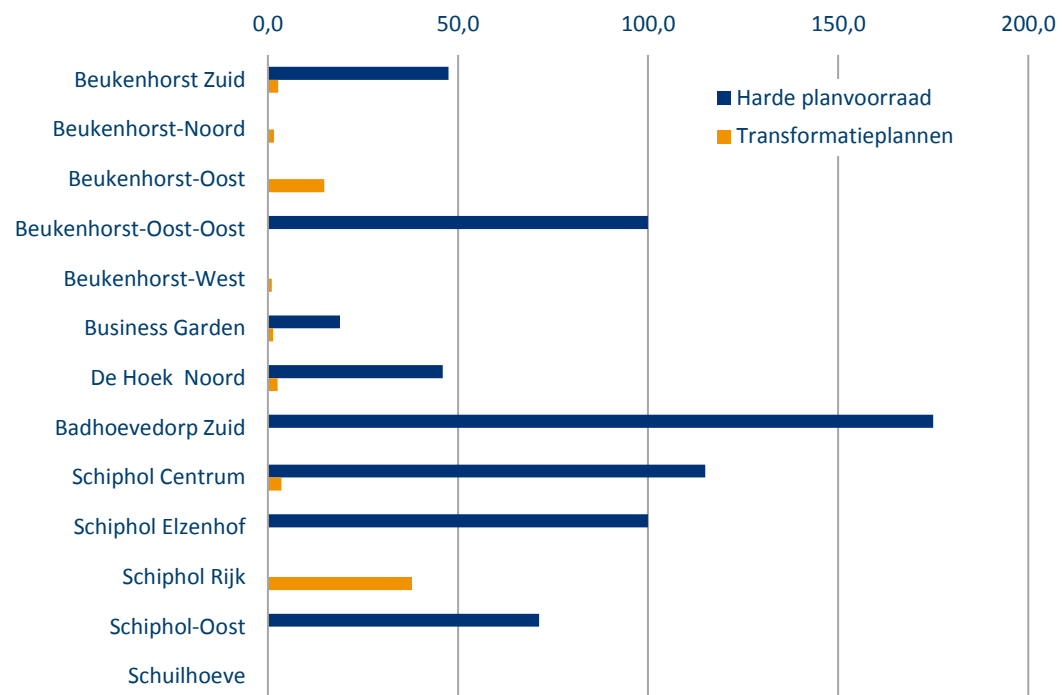
De leegstand is tussen 2020 en 2021 met name afgenomen in kantoren met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² (-25.800 m²). Het is voor het eerst sinds 2017 dat er sprake is van een afname van leegstand in deze grootteklasse, wat met name veroorzaakt wordt door transformatie van grote leegstaande kantoorpanden. Ook de leegstand van kantoren met een oppervlakte van 2.500-5.000 m² nam sterk af (-10.000 m²). De leegstand van kantoren met een oppervlakte van 1.00-2.500 m² is het meeste toegenomen (+6.500 m²).

Figuur 2.11 Leegstandvolume naar grootteklasse, 2016 – 2020



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020

Figuur 2.12 Plancapaciteit en transformatieopgave tot 2030 per locatie (x1.000 m² bvo)



Bron: Gemeente Haarlemmermeer 2020

2.3 Planvoorraad en transformatie

De planvoorraad concentreert zich met name op en rond Schiphol

Tot 2030 beschikt Haarlemmermeer over ruim 650.000 m² aan harde planvoorraad in Plabeka. Nabij Schiphol bevinden zich drie planlocaties van substantiële omvang: Schiphol Centrum (115.000 m²), Schiphol Elzenhof (100.000 m²) en Schiphol-Oost (71.400 m²). Daarnaast vormt Badhoevedorp Zuid een planlocatie van 175.000 m². In Beukenhorst bedraagt de planvoorraad 47.500 m² voor Beukenhorst Zuid en 100.000 m² voor Beukenhorst Oost-Oost.

De meeste transformatiemeters verwacht op Schiphol Rijk

Tegelijkertijd heeft de gemeente Haarlemmermeer de ambitie om ruim 65.000 m² kantoorruimte te transformeren naar een andere functie. Het gaat hierbij om structurele (incourante⁹) leegstand. Op de kantoorlocaties Schiphol Rijk (38.000 m²) en Beukenhorst-Oost (14.800 m²) worden de meeste transformatiemeters verwacht.

Beukenhorst West wordt grotendeels getransformeerd ten behoeve van de nieuwe wijk Hyde Park. Dit transformatieproject valt buiten de de transformatieopgave weergegeven in figuur 2.12.

⁹ Leegstand is incurant, wanneer dezelfde kantoorruimte al minimaal drie jaar leegstaat.



Toekomstbestendige kantorenlocaties

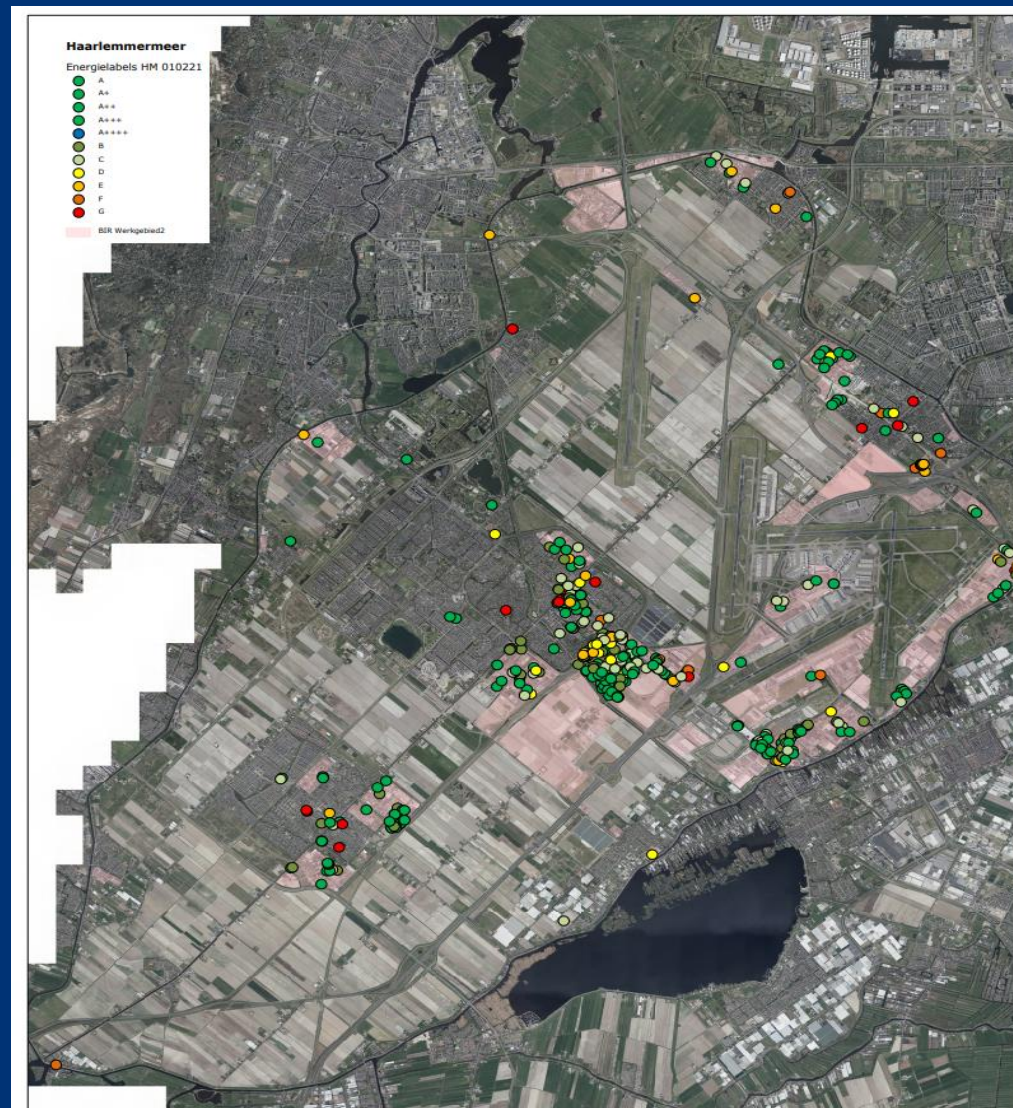
Per 1 januari 2023 moeten kantoren energielabel C of beter hebben om gebruikt te mogen worden. Er zijn uitzonderingen voor niet label plichtige kantoren. Dit zijn: kleine kantoren^[1], kantoren in monumenten, kantoren die binnen twee jaar worden gesloopt, onteigend of getransformeerd en kantoren die een nevenfunctie zijn van een andere gebruiksfunctie.^[2]

In Haarlemmermeer zijn 317 kantoren label plichtig. Hiervan voldoet op dit moment 56% aan de verplichting om over energielabel C of betere te beschikken. De overige 44% voldoet nog niet, heeft nog geen energielabel gemeld of heeft nader uitzoekwerk. Dit betekent dat 138 kantoren nog stappen moeten zetten (label aanvragen en/of verduurzamingsmaatregelen moet treffen) om in 2023 te kunnen voldoen aan label C.

Status kantoor	Aantal kantoren	% van totaal
Voldoet (label ABC)	179	56%
Voldoet niet (label DEFG)	24	8%
Uitzoeken	5	2%
Niet gemeld	109	34%
Totaal	317	100%

Bron: Omgevingsdienst Haarlemmermeer

Het energieloket en de omgevingsdienst werken aan het onder de aandacht brengen van de labelverplichting. Hiervoor worden brieven gestuurd en worden dit jaar webinars georganiseerd voor label plichtige kantoren. Het energieloket helpt kantoren met het verkrijgen van een energielabel. Eerst kunnen bedrijven een energiescan laten maken om er achter te komen welke maatregelen ze nog moeten treffen om aan label C te voldoen. Vervolgens kunnen ze via het energieloket in contact komen met een energielabelkeurder. Er is voor deze aanpak gekozen omdat het laten vaststellen van een energielabel prijzig is en er daarnaast een tekort aan gecertificeerde keurders is. Deze aanpak valt hiermee goedkoper uit voor ondernemers doordat zij niet twee keer een energielabel hoeven vast te laten stellen en doordat er inkoopvoordeel behaald kan worden. Afhankelijk van de resultaten van de energiescans gaat het energieloket eventueel een inkoopactie organiseren voor kantoren. Haarlemmermeer sluit hiermee aan bij de aanpak van andere gemeenten in het verzorgingsgebied van de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.





3

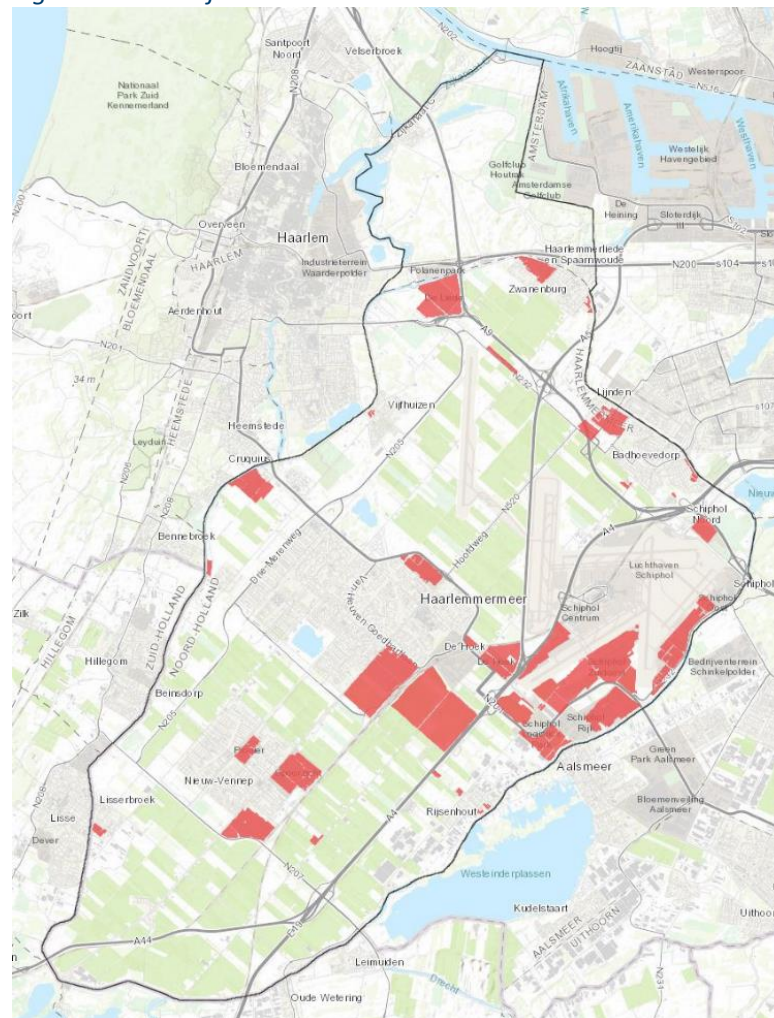
Bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in onze gemeente: wat zijn de kerncijfers, hoe heeft de vraag, uitgifte en gebruik zich ontwikkeld en wat is de planvoorraad voor de toekomst?

3.1 Ontwikkeling van de voorraad

De gemeente Haarlemmermeer telt 47 bedrijventerreinen. Hier is 30% (of 40.000 banen) van de totale werkgelegenheid in Haarlemmermeer te vinden. De sectoren vervoer en opslag (19.000 banen) en groothandel (5.700 banen) zijn het sterkst vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen.

Figuur 3.1: Bedrijventerreinen Haarlemmermeer



3.2 Vraag: uitgifte, vraagontwikkeling en leegstand

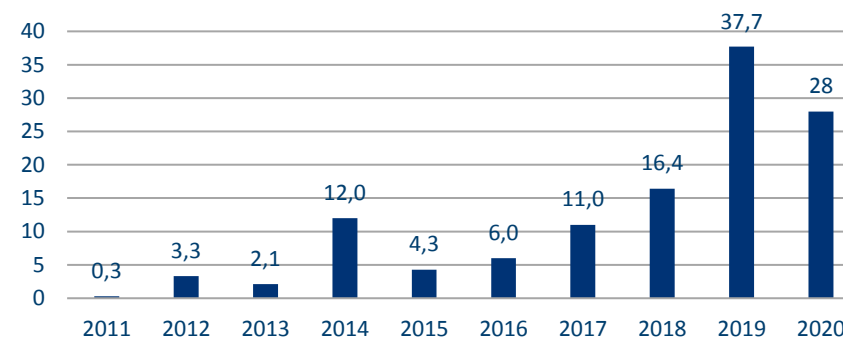
Net als op de kantorenmarkt stond voor veel ondernemers op bedrijventerreinen 2020 voor een deel in het teken van de coronapandemie. Waar enkele specifieke bedrijven op bedrijventerreinen hard geraakt zijn (denk aan groothandels voor horeca of fysieke winkels), zijn er ook bedrijven op bedrijventerreinen die een erg goed jaar hebben gekend, zoals de bouwsector. Een groot deel van de bedrijven kende een zwaar eerste half jaar, door uitval van personeel en (dure) aanpassingen in het primaire proces of personeelsplanning, bijvoorbeeld om rekening te houden met de 1,5 meter afstand. Directe zichtbaarheid door een toename van de leegstand, is er echter op bedrijventerreinen net zo min als op kantoorlocaties. Wel blijkt uit onderzoek dat de dynamiek op bedrijventerreinen (aan- en verkoop van bedrijfslocaties, verhuizingen) minder was dan afgelopen jaren¹⁰. Dat is niet vreemd vanwege de onzekerheid die de coronapandemie opleverde.

Uitgifte 2020 lager dan vorig jaar, maar hoger dan meerjarig gemiddelde

In 2020 bedroeg de uitgifte van nieuwe kavels op bedrijventerreinen in Haarlemmermeer 28 hectare. Hoewel dit bijna 10 hectare minder is dan het voorgaande jaar, ligt de uitgifte nog steeds hoger dan de gemiddelde uitgifte in de afgelopen jaren. De hoogte van de uitgifte op bedrijventerreinen geldt als de belangrijkste indicator van de marktsituatie voor bedrijventerreinen¹¹.

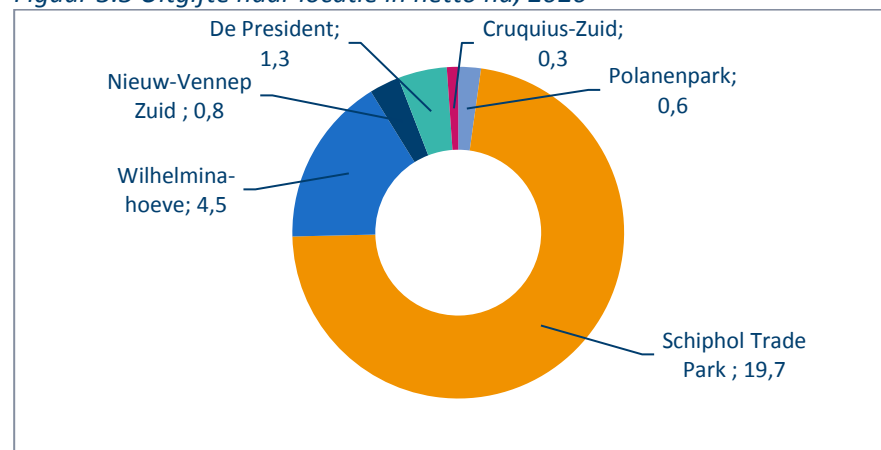
De locaties met de grootste uitgifte in 2020 zijn Schiphol Trade Park (19,7 ha), Wilhelminahoeve (4,5 ha) en Polanenpark (0,6 ha¹²) (figuur 3.3).

Figuur 3.2 Uitgifte bedrijventerreinen Haarlemmermeer in netto ha, 2011-2020



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten

Figuur 3.3 Uitgifte naar locatie in netto ha, 2020



Bron: gemeente Haarlemmermeer 2021

¹⁰ <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/corona-remt-dynamiek-op-bedrijventerrein.15881159.lynxk>

¹¹ Anders dan voor kantoorlocaties is voor bedrijventerreinen de exacte leegstand niet in beeld.

¹² In de Plabeka monitor staat dat de uitgifte op Polanenpark 1,4 ha is, dit getal zal nog worden gecorrigeerd naar 0,6 ha.

Bereikbaarheid als belangrijkste vestigingsmotief

Voor de gemeente Haarlemmermeer blijven de goede bereikbaarheid en de nabijheid van Amsterdam en Schiphol de belangrijkste vestigingsmotieven voor ondernemingen om zich te vestigen op bedrijventerreinen in Haarlemmermeer. Het doortrekken van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol en Hoofddorp zal bovendien zorgen voor een extra impuls voor het vestigingsklimaat. Deze vestigingsmotieven hebben met name een aanzuigende werking op bedrijven uit de logistieke sector; dat geldt zowel voor grootschalige (internationale) logistiek als voor stadslogistiek. Ook datacenters nemen in de komende jaren naar verwachting meer ruimte in beslag (zie kader pagina 22).

Invloed Noord-Zuidlijn op werklocaties

Doelstelling is de gebiedsontwikkeling van werklocaties op de ontwikkeling rond de Zuidwest Amsterdam Schiphol Hoofddorp (ZWASH)-corridor aan te laten sluiten. Samen met de markt denken we na over de impact van de beoogde komst van de metro op de ontwikkeling van werklocaties. We kijken naar de kwantitatieve impact (hoeveel vierkante meters kantoren en hectaren bedrijventerrein zijn er nodig en met welke dichtheid kan worden gebouwd?), kwalitatieve impact (ruimtelijke en functionele kwaliteit van een locatie en de gebouwen en het type werkmilieu dat kan worden gecreëerd) en faseringsvraagstukken (wanneer kan welk deel van een gebied ontwikkeld worden?). Voorbeelden van startende en lopende gebiedsontwikkelingstrajecten waarin hierover wordt nagedacht, zijn: het Stationsgebied Hoofddorp, Beukenhorst Oost Oost en Badhoevedorp Zuid/Catharina-hoeve. Ook in de bredere visievorming van de gemeente wordt de komst van de metro en het effect op woon/werkmilieus meegenomen. Bijvoorbeeld in de Omgevingsvisie en in de Oostflank.

¹³ De leegstandsmonitor van het CBS maakt gebruik van een indeling van vastgoedtype op basis van de BAG-gebruiksfunctie, deze wordt afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012 en



Toename van het leegstandspercentage van industrieel vastgoed

Volgens CBS bedraagt de leegstand van industrieel vastgoed¹³ in Haarlemmermeer 4,0% (of 160.000 m²) in 2020. Dit is een toename van 0,7 procentpunten ten opzichte van 2019. Hiermee kent Haarlemmermeer een hoger leegstandspercentage van industrieel vastgoed dan Amstelland-Meerlanden (3,4%) en de MRA (3,5%). De leegstandspercentages van Amstelland-Meerlanden en de MRA zijn echter ook toegenomen tussen 2019 en 2020. Voor AM geldt een toename van 0,9 procentpunten. Voor de MRA een toename van 0,2 procentpunten.

Tabel 3.1 Leegstandspercentage industrieel vastgoed 2020
Haarlemmermeer, Amstelland-Meerlanden en MRA

Percentage	
Haarlemmermeer	4,0%
Amstelland-Meerlanden	3,4%
MRA	3,5%

Bron: Landelijke Monitor Leegstand CBS, 2020, bewerking Bureau Buiten

3.3 Planvoorraad

Ongeveer 150 ha planvoorraad met name rondom Schiphol

De gemeente Haarlemmermeer beschikt nog over ongeveer 155 ha netto planvoorraad in Plabeka. Een groot deel (bijna 70 hectare) van deze planvoorraad ligt in de verschillende segmenten van Schiphol Trade Park. Daarnaast bevinden de grootste volumes zich op De Liede (16 ha), De President (16 ha), Polanenpark (10 ha) en Lijndenhof (13 ha¹⁴). Naast de harde planvoorraad kent de gemeente nog 58 ha zachte planvoorraad.

betreft het toegestane gebruik.

¹⁴ In de Plabeka monitor staat dat de planvoorraad op Lijndenhof 10 ha is, dit getal zal nog worden gecorrigeerd naar 13 ha.

Tegelijkertijd kent de gemeente een transformatieambitie van 31 ha. Het betreft 24 ha op Hoofddorp Noord en 7 ha op Pionier/Bolsterrein in Nieuw Vennep. In 2020 is er op de bedrijventerreinen nog niet getransformeerd.

Tabel 3.2 Hard en zacht planaanbod bedrijventerreinen Haarlemmermeer t/m 2040 in netto ha op locaties met nog uitgifbare grond

Bedrijventerein	Uitgegeven en voorraad	Harde (plan)- voorraad	Zachte (plan)- voorraad	Transformatie- plannen
Schiphol Trade Park (logistiek)	22,2	57,8	42,0	
Schiphol Trade Park (campus)	8,0	12,0		
De Liede (nieuw)	12,9	16,0		
De President	20,3	15,9		
Groenenbergterrein	7,0	2,0		
Lijndenhof	0,0	13,0 ¹⁵		
Wilhelminahoeve	6,5	0,5		
Schiphol-Zuidoost	76,0	6,0		
Corneliahoeve	4,0	5,0		
Polanenpark	12,7	10,8		
Overig	497,4	18,8	16,0	31,0
Totaal	667,0	154,8	58,0	31,0

Bron: gemeente Haarlemmermeer, 2020

Toekomstbestendige werklocaties

Haarlemmermeer zet in op de verbetering van de samenwerking op en het verduurzamen van kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Er is een toegevoegde waarde om de samenwerkingsrelatie tussen gemeente en ondernemers(verenigingen) te versterken, waarbij de gemeente een stimulerende, faciliterende en verbindende rol vervult. De organisatiekracht, rechtspersoonlijkheid en bestuurskracht van de bedrijvenparken worden benut om tot invulling en uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen te komen. Voor het versterken van de toekomstbestendigheid én collectiviteit op de werklocaties is met name de energietransitie een belangrijk vehikel. Daarmee fungeert de energietransitie als het ware als “een stekkerdoos”, als opmaat voor verdere verbreding naar andere (duurzame economische) thema's die relevant zijn voor werklocaties, zoals klimaatadaptatie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.

In samenwerking met partners in de regio, zoals de provincie Noord-Holland (PNH), Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) en de MRA wordt ook toegewerkt naar een regionale aanpak die zich met name richt op financiering en samenwerkingsstructuren.

Op dit moment focust het traject zich op de bedrijventerreinen omdat de organisatiegraad op deze terreinen in de vorm van een Bedrijven Investeringszone (BIZ) of Parkmanagementorganisatie het kansrijker maakt om verduurzaming gezamenlijk op te pakken.

¹⁵ In de Plabeka monitor staat dat de planvoorraad op Lijndenhof 10 ha is, dit getal zal nog worden gecorrigeerd naar 13 ha.



Datacenters: groot belang voor digitalisering en economie en groeiende marktvraag in de MRA

Datacenters zijn van groot belang voor de economische ontwikkeling en de digitalisering van de maatschappij en het bedrijfsleven. De MRA kent één van de grootste clusters van datacenters ter wereld ('AMS-IX'), die geldt als 'derde mainport' van Nederland, naast luchthaven Schiphol en de haven van Rotterdam. Binnen dit cluster is er op drie locaties in de MRA sprake van 'hyperconnectiviteit' (uitstekende connectiviteit door dichte glasvezelnetten). Het gaat om Amsterdam Sciencepark en Zuidoost en het Haarlemmermeerse Schiphol-Rijk. Op dit laatstgenoemde terrein zijn momenteel 15 datacenters gevestigd (waarvan 1 in aanbouw); elders in de gemeente zijn nog eens 8 datacenters te vinden (waarvan 5 in aanbouw).

De komende jaren wordt er een forse ruimtevrage voor datacenters in de MRA verwacht: minimaal 150 ha datacenters die hyperconnectiviteit nodig hebben, plus 100 ha 'overige datacenters' tot aan 2030), zo raamt Buck Consultants International. Rekening houdend met mogelijkheden voor meerlaags bouwen, en alleen kijkend naar datacenters die om hyperconnectiviteit vragen, bedraagt de vraag in Haarlemmermeer naar verwachting ca. 35 ha.

Lang niet alle locaties zijn geschikt voor datacenters. De belangrijkste vestigingsvoorwaarden zijn in het algemeen:¹⁶

- Nabijheid AMS-IX-knooppunt en/of plekken waar de (trans-Atlantische) onderzeese internetkabels aan land komen
- Forse en zekere elektriciteitsaansluiting en goedkope energie
- Meerdere glasvezel- en telecomaansluitingen van zeer grote capaciteit
- Aanwezigheid andere datacenters i.v.m. peering (verbinding tussen datacenters)
- Niet direct onder aanvliegroutes luchthaven of ander risicogebied

- Nabijheid internationale luchthaven, uitvalswegen en klanten

Het beeld is dat een aantal Haarlemmermeerse locaties aan deze voorwaarden voldoen. Het gaat om de bedrijventerreinen Polanenpark, Schiphol-Rijk, Schiphol Trade Park en Corneliahoeve.

Gezien het regionale belang van datacenters en de verwachte vraag in de komende jaren, heeft de gemeente Haarlemmermeer, als uitwerking van de MRA-strategie, een gemeentelijk strategisch vestigingsbeleid voor datacenters opgesteld.¹⁷ Hoofdpijnen uit de strategie zijn:

- Gematigde groei en concentratie van datacenters. Vanwege de schaarse ruimte zet de gemeente in op datacenters die hyperconnectiviteit nodig hebben maar geen hyperscales (>20 ha). Daarbij is alleen plek voor de meest innovatieve, duurzame en groene datacenters.
- Een maximale groei van 750 megavoltampère (MVA) tot aan 2030, oftewel 70 MVA (10% groei) per jaar. Dit is in lijn met verwachtingen vanuit de sector en het groeiscenario van BCI.
- Datacenters mogen alleen op specifieke bedrijventerreinen en niet in woongebieden of het landelijk gebied (m.u.v. zeer kleine datacenters). De terreinen waar de gemeente datacenters wil toestaan zijn PolanenPark, Schiphol-Rijk, Schiphol Trade Park, Corneliahoeve en De Liede Noord.
- Datacenters worden zoveel mogelijk geclusterd op de terreinen, het aantal MVA en oppervlakte wordt gemaximeerd per gebied en er gelden strenge voorwaarden m.b.t. verschijningsvorm, inpassing en duurzaamheid. Dit wordt verankerd in een Parapluplan datacenters.

Na 2030 is zoals het er nu uitziet geen extra ruimte voor datacenters in Haarlemmermeer beschikbaar. Dit onderstreept de noodzaak voor een 4e connectiviteitscluster in de MRA.

¹⁶ Sectorschets datacenters, STEC, 2017

¹⁷ Datacenterbeleid gemeente Haarlemmermeer, vastgesteld 22 oktober 2020

Bijlage 1 Stand van Zaken Werklocaties

In deze bijlage zijn alleen de werklocaties aangegeven waar concreet iets is gebeurd in 2020.

1.1 Kantorenlocaties

Beukenhorst-Zuid	
	Stand van zaken • Gebouw SHARE (ca. 8.500 m2 bvo) in Park 20 20 is opgeleverd. • Fase I boerderijkavel Den Burgh (ca. 1.800 m2 bvo) is gerealiseerd en in gebruik genomen • Voor Fase II boerderijkavel Den Burgh is een reserveringsovereenkomst (ca. 2.300 m2 bvo) aangegaan
	Vooruitblik 2021 • L'Oréal zal gebouw SHARE in Park 20 20 betrekken • Vooralsnog worden er in Park 20 20 geen afnames verwacht • Mogelijk zal in 2021 levering van Fase II boerderijkavel Den Burgh plaatsvinden.

Beukenhorst-Oost-Oost



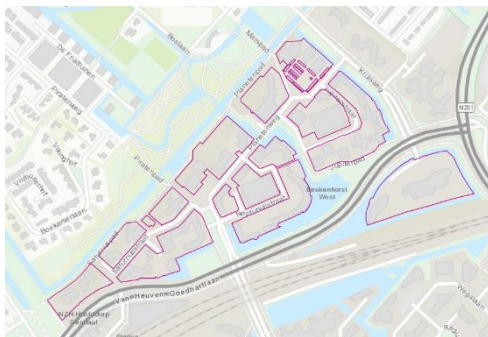
Stand van zaken

- Beukenhorst-Oost-Oost (BHOO) is een te ontwikkelen kantoor- en bedrijvenlocatie ten oosten van Beukenhorst-Zuid en Beukenhorst-Oost. Hier zal, conform Platform voor Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka), 250.000 m² bvo kantoor en 16 hectare bedrijventerrein worden gerealiseerd. De gebiedsontwikkeling heeft lang stilgelegen. Begin 2019 is de planontwikkeling weer opgestart na het raadsbesluit om in Plabeka-verband voor te stellen om 100.000 m² kantoor voor 2030 in ontwikkeling te nemen in BHOO.

Vooruitblik 2021

- In 2020 is gewerkt aan het actualiseren van het Masterplan uit 2003. De actualisatie kan naar verwachting in de eerste helft van 2021 worden afgerond. En zal worden gestart met de uitwerking in van het plan in o.a. een stedenbouwkundig plan, een juridisch planologisch kader en een vast te stellen grondexploitatie. Daarnaast blijft afstemming met CB Richard Ellis Global Investors (CBRE GI) van belang. CBRE GI is de partij waarmee de gemeente een overeenkomst is aangegaan ten behoeve van een deel van de ontwikkeling c.q. een ontwikkelrecht heeft voor een deel van BHOO.

Beukenhorst-West



Stand van zaken

- Beukenhorst-West transformeert de komende jaren van een verouderde kantoorlocatie naar een gemengde stadswijk genaamd Hyde Park met ongeveer 3.800-4.000 woningen. In 2018 is door de raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan Hyde Park inclusief de bijbehorende kaders (financieel kader, randvoorwaarden geluid). Samen met het beeldkwaliteitsplan vormt dit het raamwerk voor de ontwikkeling. Doel is de verouderde kantoorlocatie Beukenhorst-West met veel leegstand te transformeren naar de hoogwaardige gemengde levendige stedelijke wijk Hyde Park.
- Het jaar 2020 heeft voor Hyde Park in het teken gestaan van start uitvoering. Begin 2020 door de verlegging van de waterleiding van PWN, medio 2020 door het bouwrijp maken van het eerste deel binnen Hyde Park en eind 2020 door start van de bouw van blok Kensington (7-8-9). Voor een derde woonblok (13-16) is de ruimtelijke afwijgingsprocedure doorlopen en eind 2020 de omgevingsvergunning aanvraag bouw ingediend. Tevens zijn in 2020 nog drie intentieovereenkomsten aangegaan met ontwikkelende partijen in het gebied. En heeft Hyde Park BV eind 2020 met Ymere een intentieovereenkomst gesloten voor de realisatie van de eerste circa 120 sociale huurwoningen.

Vooruitblik 2021

- In 2021 vordert de bouw en verwachten we dat ook de verkoop en bouw van twee andere blokken (13-16 en 29) start. Tevens verwachten we tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen met de ontwikkelende partijen Van Herk en MSolutions. Voor de locatie van Van Herk is begin 2021 een aanpassing van het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Voor beide initiatieven verwachten we de ruimtelijke procedure (verklaring van geen bedenkingen) medio 2021 ter besluitvorming voor te leggen. Eind 2020 zijn gesprekken gestart met nog een vierde ontwikkelende partij. We verwachten het komend jaar ook met hen tot een intentieovereenkomst te kunnen komen.

1.2 Bedrijventerreinen

Catharinahoeve



Stand van zaken

- In 2020 heeft het college van B&W het voorontwerpbestemmingsplan Badhoevedorp Catharinahoeve vastgesteld. Dit voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van 175.000 m2 kantoren en 7,5 ha bedrijven, maar dit kan niet volledig gerealiseerd worden zonder maatregelen aan de bereikbaarheid. De eerste fase omvat een programma dat afgewikkeld kan worden op de bestaande infrastructuur, met name de Schipholweg. Een ander, meer gemengd programma is eveneens afhankelijk van de infrastructuur.

Vooruitblik 2021

- Momenteel zijn er gesprekken met de grondeigenaren over een mogelijk te realiseren programma in het plangebied en de daarvoor benodigde ontsluitingsstructuur. Deze gesprekken kunnen van invloed zijn op de programmering en de planning. Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingsplan in Q2 van 2022 vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Cruquius Zuid



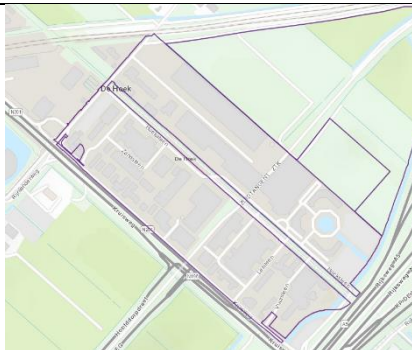
Stand van zaken

- Er zijn door een ontwikkelaar vijf woon-werkkavels gereserveerd en twee kavels zijn verkocht en getransporteerd (circa 0,2 ha)
- Er is nog één woon-werkkavel beschikbaar.
- Er zijn in 2020 3 bedrijvenkavels verkocht (circa 0,6 ha).

Vooruitblik 2021

- De verwachting is dat de laatste vijf woon-werkkavels zullen worden verkocht (circa 0,7 ha).
- De laatste bedrijvenkavel kan worden verkocht, de raad is akkoord gegaan met de verklaring van geen bezwaar voor afwijking van het bestemmingsplan.
- Vanwege corona is uitstel start bouw verleend aan een ondernemer in de evenementenbranche.

De Hoek (incl. Noord)



Stand van zaken

- Planologisch kader is vastgesteld in bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek e.o. 2013.0016678.

Bestaand

- Bedrijvenpark uit 1984.
- Diverse panden zijn gerenoveerd en/of herbestemd.
- Ontsluiting op hoofdwegennet is verbeterd en uitgebreid.
- 2016 Airport Business Park (ABP) de Hoek opgericht.
- 2017 Bedrijveninvesteringszone (BIZ) opgezet en actief.
- Aankleding bestaande openbare gebied is gerevitaliseerd:
 - 2019 overname deel groenonderhoud en kleinschalig grijsonderhoud door ABP de Hoek;
 - 2019 subsidie voor extra groen, meer wandelpaden, bankjes en fitnessstoestellen door ABP de Hoek;
 - 2020 Rijnlanderweg gereconstrueerd (onderhoud en aanleg en verbeteren fietspad).
- Financiering vindt plaats vanuit de grondexploitatie voor De Hoek. Een deel wordt gedekt uit de bijdrage vanuit de projectovereenkomst met De Hoek Noord S-Park B.V.

Noord

- Projectovereenkomst d.d. 2012 met De Hoek-Noord S-Park B.V. (Segro).
- Gericht op logistieke sector (kantoor, bedrijf, horeca-hotel).
- Duurzame gebouwen met zonnepanelen en warmte- en koudeopslag.
- Aanpassing verkeersstructuur.
- Grondverkoop aangehouden in verband met:
 - niet gesprongen explosieven (NGE);
 - bodemverontreiniging;
 - mogelijk tracé Noord-Zuidlijn.

West

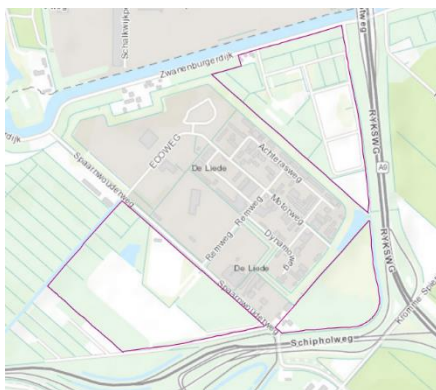
- Anterieure overeenkomst d.d. 2012 met Business Garden (Hillgate).
- Gericht op modern, hoogwaardig en duurzaam kantorenpark inclusief hotelvoorziening.
- Twee kantoorgebouwen + hotel gerealiseerd.
- Ontwikkeling nieuwe kantoorgebouwen is aangehouden i.v.m. de coronapandemie.
- Aanpassing verkeersstructuur.
- Voorbereidingsbesluit ondergrondse 150 kV-verbinding.
- Mogelijk tracé Noord-Zuidlijn.



	Vooruitblik 2021 • Diverse panden worden gerenoveerd en/of herbestemd. • Aanleg snelfietspad + reconstructie parallelle Kruisweg. • Aanleg extra groen, meer wandelpaden, bankjes en fitnessstoestellen door ABP de Hoek. • Mogelijk gedeeltelijke gronduitgifte in De Hoek-Noord. • Ontwikkeling De Hoek-Noord wordt door Segro voortgezet. • Mogelijk aanvraag omgevingsvergunning nieuw kantoorgebouw De Hoek-West. • Voorbereiding BIZ 2022-2026
--	--

De Liede (Bestaand)	
	Stand van Zaken • Signalen toenemende criminaliteit op het private bedrijventerrein van NV afvalzorg • structureel overleg gemeente met eigenaar en Parkmanagementbedrijf t.b.v. verbeteringen op het terrein • Integraal project i.c.m. politie, belastingdienst, omgevingsdienst en andere partners t.b.v. aanpak malafide bedrijven • Meerdere integrale controles door het projectteam bij verschillende bedrijven op het terrein • Subsidie aangevraagd en verkregen voor de uitvoering van een parkeerplan
	Vooruitblik 2021 • Met behulp van verkregen subsidie uitvoeren van het parkeerplan om ongeordend parkeren beter aan te pakken. I.o.m. het parkmanagementbedrijf opstellen bebodings- en belijningsplan. In opdracht van NV afvalzorg uitvoeren van de plannen. • Nog een aantal integrale controles door politie, belastingdienst, omgevingsdienst en andere partners.

De Liede Noord, West en Zuid



Stand van zaken

- De Liede Noord (= de Nieuwe Liede): 12,5 ha uitgegeven (o.a. verkocht aan Goodman Logistics en Polderwarmte). Openbare ruimte is reeds gerealiseerd en overgedragen.
- Nieuwe ontsluitingsweg voor de Liede Noord over bestaande bedrijventerrein van Afvalzorg, de Hybridedweg, is tevens gerealiseerd.
- De Liede Zuid, 7 ha bruto, is begin 2020 gekocht door de ontwikkelaar Nes-Vastgoed.
- De Liede West is in 2020 door de gemeente bouwrijp gemaakt en kavels worden strategisch ingezet voor schuifruimte/verplaatsingsoptie voor bedrijven waar op de “huidige” locatie kwaliteit gemaakt kan worden in de vorm van bijvoorbeeld woningbouw.
- TenneT is gereed met het haar werkzaamheden voor het nieuwe 380/150 kV station.

Vooruitblik 2021

- Er zal nog 0.48 ha uitgegeven worden op de Liede Noord. Dit zal naar verwachting zijn aan een zgn dierenziekenhuis.
- De verwachting is ook dat op de Liede Noord door Goodman Logistics een datacenter gerealiseerd worden en dat Polderwarmte haar biomassa-installatie zal bouwen.
- Voor de Liede Zuid zal dit jaar naar verwachting een grote stap gezet kunnen worden in de ontwikkeling van het terrein. Het streven is om in ieder geval een Stedenbouwkundig plan vast te stellen voor het gebied en een ontwikkelovereenkomst te sluiten met de eigenaar.
- In de Liede West, het gebied waar we als gemeente kavels uitgeven, wordt naar verwachting 0,5 ha uitgegeven.
- Kavels in de Liede West worden strategisch aangehouden door de gemeente t.b.v. bedrijfsverplaatsingen in de regio.
- Medio juni zal een groot deel van de nieuwe infrastructuur op het terrein, de zgn T-kruising en fietspad bij de entree van het bedrijventerrein en de nieuwe rondweg door de Liede West opgeleverd worden. Daarmee kan een deel van de Spaarnwouderweg afgewaardeerd worden voor vrachtverkeer.

De President



Stand van zaken

- De President 1.1:
 - Eigendom van gemeente
 - Uitgifte 2020: 1,0 ha en daarnaast nog 1 reservering afgesloten
- De President 1.2:
 - Eigendom van de GEM President C.V.
 - Uitgifte 2020: geen uitgiftes, wel 1 reservering afgesloten
- De President 2.0: Eigendom van gemeente

Vooruitblik 2021

- De President 1.1: 5 getekende koopovereenkomsten en naar verwachting in datzelfde jaar levering ervan voor in totaal ruim 2,0 ha en daarnaast nog 2 aangegane reserveringen.
- De President 1.2: Uitgifte van 1 kavel van ruim 2,0 ha
- De President 2.0: Conform de PlaBeKa afspraken nog niet in ontwikkeling, eerst moet De President 1.1 en 1.2 uitverkocht zijn. In ontwikkeling gaan heeft ook een relatie met de mogelijk komst van Noord-Zuidlijn in nabijheid van deze plot.

De Weeren



Stand van Zaken

- De integrale aanpak op het bedrijventerrein lijkt zijn vruchten af te werpen. Er wordt door de aangepakte Weerenweg minder rommelig gebruik gemaakt van het terrein.
- Omdat verkeerd gebruik op de loer ligt vindt er nog regelmatig toezicht plaats op naleving van regelgeving plaats op het terrein.
- Verschillende verzoeken om een BIZ te starten hebben nog niet geleid tot een BIZ-plan.
- Een vergunningsaanvraag voor een distributiecentrum met de uitgangen op de Domineeslaan is geweigerd waarna in overleg met de initiatiefnemer tot een betere oplossing is gekomen en de uitgangen nu uitmonden op de Venenweg en Weerenweg.

Vooruitblik 2021

- Monitoring integrale situatie op het bedrijventerrein op het gebied van handhaving en toezicht.
- Begeleiden en monitoren van de bouw van het distributiecentrum en het gebruik.

Graan voor Visch Zuid (BIZ)



Stand van Zaken

- Gemengd bedrijventerrein uit 1987
- Het bedrijventerrein heeft een aantal jaar geleden via het programma herstructurering een facelift (lichte herstructurering) gekregen.
- In 2019 hebben de ondernemers met succes een BIZ geïnitieerd die op 1 januari 2020 van start is gegaan. De parkmanagers van de BIZ zijn enthousiast met ons bezig het bedrijventerrein schoner en veiliger te krijgen.
- Inventarisaties op het gebied van zwerfvuil en verkeersveiligheid als ook de ervaren problemen met het riool.
- Samenwerkingsverband tussen de BIZ en de stichting Nederland Schoon.

Vooruitblik 2021

- Onderzoeken oorzaak wateroverlast op het bedrijventerrein. De oorzaak ligt waarschijnlijk deels op de private kavels waar mogelijk aansluitingen van een aantal panden niet juist zijn.
- Onderzoek vrachtwagenparkeren in relatie tot de verkeersveiligheid.
- Vervolg van overleggen met beheerders studentenflats DUO om gezamenlijk te komen tot verbeteringen inzake zwerfvuil en overlast.
- Verbetervoorstellen op het bedrijventerrein Graan voor Visch door stichting Nederland Schoon.

Groenenbergterrein

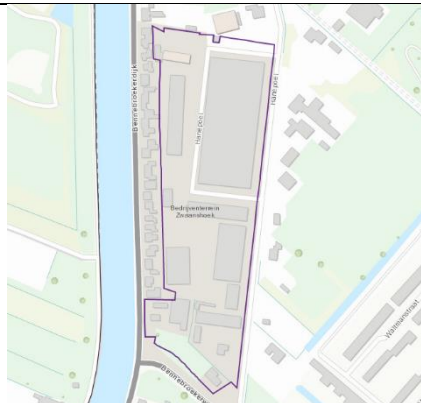


Stand van Zaken

- De bouw van 4 warehouses was voorheen vergund. 3 daarvan zijn inmiddels gerealiseerd. De bouw van de laatste gaat binnenkort aanvangen. Kuhne en Nagel gaat die betrekken. De vergunning van deze huurder is in de werkgroep ruimtelijke advisering goedgekeurd. Met realisering hiervan is het plan voltooid.



Hanepoel



Stand van Zaken

- Bedrijventerrein uit 1964 (volledig particulier eigendom)
- 2016: behoefteonderzoek onder bedrijven en bewoners, waaruit geconcludeerd kan worden dat het terrein naar behoren functioneert.
- 2016: ontdekt dat de grond onder dit terrein sterk is vervuild en deze vervuiling doorloopt door het gemeentelijke terrein tot aan het woongebied.
- 2017: eerste onderzoeken hoe vervuiling kan worden aangepakt. Eigenaar van bedrijventerrein is aansprakelijk gesteld, de waterleidingen zijn preventief vervangen door staal en een saneringsplan is opgezet.
- Nieuwe woningbouw aangrenzend aan het terrein uitgesteld vanwege de vervuiling.
- De provincie is gestart met het saneren ter bescherming van het woongebied achter de Waltmanstraat

Vooruitblik 2021

- De sanering loopt door in 2021

Hoofddorp-Noord



Stand van Zaken

- Een bedrijventerrein uit 1959.
- 2014: Revitalisering van het laatste gedeelte van het nog niet gerevitaliseerde bedrijventerrein.
- Er is geen organisatiegraad.
- 2016: de eerste transformatie van het voormalige Woodward terrein naar Wonen.
- 2017: onderzoek naar een volledige transformatie van het bedrijventerrein naar Wonen.
- 2018: in verband met de infrastructuur kunnen op korte termijn 1.000 woningen worden gerealiseerd.
- 2019: Oprichting BIZ vereniging, overeenkomen BIZ-gebied en BIZ-projectplan.
- Uitvoeren draagvlakmeting.
- Draagvlakmeting is niet geslaagd, de BIZ kan daardoor geen doorgang vinden.
- 2020: intentieovereenkomst met ontwikkelaar Evast voor uitwerking/onderzoek haalbaarheid transformatie voormalige AM-locatie.

Vooruitblik 2021

- Haalbaarheidsonderzoek, sluiten anterieure overeenkomst en start planontwikkelingsfase
- Uitvoeren BIZ-evaluatie

Nieuw-Vennep Zuid



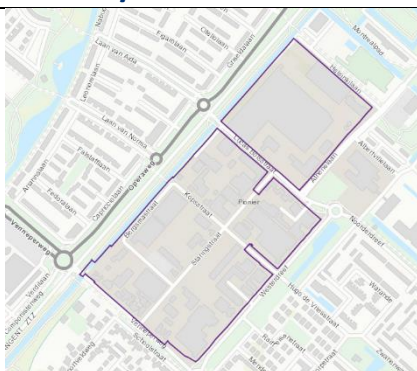
Stand van zaken

- Uitgifte 2020: 7.891 m2 bedrijven
- Voor alle nog beschikbare kavels zijn gegadigden en zijn gesprekken gaande.
- Het is de verwachting dat langs de Hoofdvaart gebouwen in een combinatie van wonen en kantoren zullen worden uitgegeven.
- Voor de hotel kavel worden de mogelijkheden tot wijziging van de functie onderzocht. In tegenstelling tot de rapportage van vorig jaar is geen tender uitgeschreven vanwege veranderde marktomstandigheden.

Vooruitblik 2021

- In 2021 verwachten we 12.759 m² bedrijven.
- In 2022 en verder:
 - Bedrijven: 5.741 m2
 - Kantoren: 3.595 m2
 - Commercieel: 10.214 m2
- Woningen: er zijn gesprekken met partijen over realisatie van ca. 100 woningen langs de Hoofdvaart en de Guldenweg en enkele woonwerk kavels.

Pionier / Bolsterrein



Stand van Zaken

- Ontwikkeld in 1944
- Geherstructureerd in 2014
- 2017: Bedrijveninvesteringszone (BIZ) in oprichting maar is losgelaten vanwege transformatie-opgave naar woningbouw.
- 2018: uitkoop van Groningen en keuze het bedrijventerrein Pionier geleidelijk te transformeren naar woningbouw
- Er is subsidie aangevraagd bij het Rijk t.b.v. de woningbouwimpuls. De subsidie is inmiddels toegekend.

Vooruitblik 2021

- Het terrein is opgenomen in het programma Versnelling Woningbouw (2017.0037218) en naar verwachting volgt in het vierde kwartaal van 2021 de vaststelling van het stedenbouwkundig masterplan door de raad.

Polanenpark



Stand van zaken

- Uitgifte op Polanenpark was 0,6 ha in 2020
- Polanenpark wordt ontwikkeld door SADC, waarvan gemeente aandeelhouder is.
- Datacenter CyrusOne heeft een reserveringsovereenkomst voor een kavel van 7,9 ha en is inmiddels afgehaakt voor het kavel
- Bedrijf Toekomstgroep heeft een reserveringsovereenkomst voor 0,3 ha

Vooruitblik 2021

- Bedrijf Toekomstgroep zal kavel afnemen en starten met bouwen.

Schiphol Trade Park



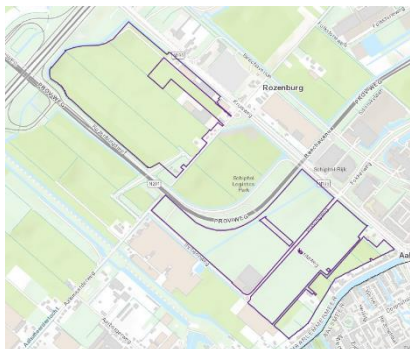
Stand van Zaken

- Uitgifte 2020: 19,7 ha
- STP wordt ontwikkeld door SADC conform de ontwikkelingsovereenkomst uit 2010. Gemeente is betrokken via de publiekrechtelijke rol. Er is veel vraag naar (grootschalige) logistiek.
- Onderzoek naar doortrekking noordzuid-lijn (metroverbinding met Schiphol/Amsterdam) leidt tot gedeeltelijke heroriëntatie op spoorzone in tijd en programma.
- Datacenterbeleid is door gemeenteraad vastgesteld.

Vooruitblik 2021

- In 2021 wordt naar verwachting 11 hectare uitgegeven (impact corona is hierin niet meegenomen).
- De ontwikkelingen op de oostflank zullen impact gaan hebben op STP. Op het moment dat de oostflank en de verlengde noordzuid-lijn meer vorm krijgen zal samen met STP hier verder uitwerking aan worden gegeven, waarbij bezien moet worden welke consequenties dit heeft.

Schiphol Logistics Park -West



Stand van Zaken

- De laatste percelen zijn in 2019 verkocht.
- SLP wordt ontwikkeld door SADC conform de ontwikkelingsovereenkomst uit 2006. Gemeente is betrokken via de publiekrechtelijke rol op basis van een anterieure overeenkomst met kostenverhaal.
- Overdracht SLP West vindt op dit moment plaats.

Vooruitblik 2021

- In 2021 wordt het openbaar gebied wordt (gefaseerd) overgedragen aan gemeente en wordt nog een deel van de openbare ruimte (parkachtige delen) ingericht.

Schiphol Rijk/ Oude Meer



Stand van Zaken

- Bedrijventerrein uit 1991.
- Parkmanagement is actief.
- Bedrijventerrein heeft last van vrachtwagenparkeerproblematiek. De chauffeurs, vaak afkomstig uit het buitenland, wachten op een vrachtopdracht en dit geeft vaak de nodige overlast.
- Het zoeken naar oplossingen buiten dit terrein is gestaakt mede omdat het exploiteren van vrachtwagenparkeren niet rendabel is.
- De komst van de HOV-baan van de vervoerregio Amsterdam zorgt er voor dat het plan voor het verbeteren van de verkeersstructuur en het invoeren van parkeermaatregelen niet uitvoerbaar is.
- Realisatie van een vrachtwagen parkeerstrook op de (oude) Fokkerweg
- Nu er een alternatief is voor het vrachtwagen parkeren worden de vrachtwagens op het bedrijventerrein meer geweerd van de openbare weg. Hiervoor zal een parkeerverbod-zone en betaald parkeren worden ingesteld.

Vooruitblik 2021

- Het instellen van het verkeersbesluit en fysiek mogelijk maken alleen te parkeren binnen de daarvoor bedoelde vakken.
- Het instellen van betaald parkeren in de openbare ruimte.

Spoorzicht



Stand van Zaken

- Terrein uit 1980.
- 2018 volledig geherstructureerd.
- Geslaagde Bedrijveninvesteringszone (BIZ) 2011 (camerabewaking, glasvezel en parkmanagement).
- Geslaagde 2e BIZ 2018 (uitvoering duurzaam groenplan, groen onderhoud, afvalinzameling Ons Tweede Thuis, parkmanagement).
- Het groenplan is in 2020 naar alle tevredenheid afgerond.

Vooruitblik 2021

- Toewerken naar een Nieuwe BIZ-periode met een nieuw BIZ-plan.

Spoorzicht Noord



Stand van Zaken

- Op 13 februari 2006 is met Queenspark C.V. een ontwikkelingsovereenkomst gesloten voor het bedrijventerrein Spoorzicht-Noord te Nieuw-Vennep.
- 2019 gestart onderhandeling met curator om een voorstel te ontvangen voor het aankopen van de openbare ruimte
- 2019 verkregen herstructureringsubsidie provincie van € 382.000,-
- 2020 college besluit tot het aankopen van de openbare ruimte delen van het bedrijventerrein Spoorzicht-Noord
- 2020 college besluit krediet te verstrekken voor de openbare ruimte
- start met het werken krijgen van het riool op het bedrijventerrein.

Vooruitblik 2021

- Werkzaamheden om het riool op Spoorzicht Noord werkend te krijgen.
- Gezamenlijk met ondernemers van de BIZ en op Spoorzicht Noord komen tot een totaal ontwerp van de openbare ruimte die voldoet aan de gemeentelijke eisen.

Wilhelminahoeve



Stand van zaken

- Dit terrein wordt ontwikkeld door derden onder de naam Venneperpark N207. Het heeft een omvang van ca. 9 Ha. In 2020 is 4,5 Ha uitgegeven

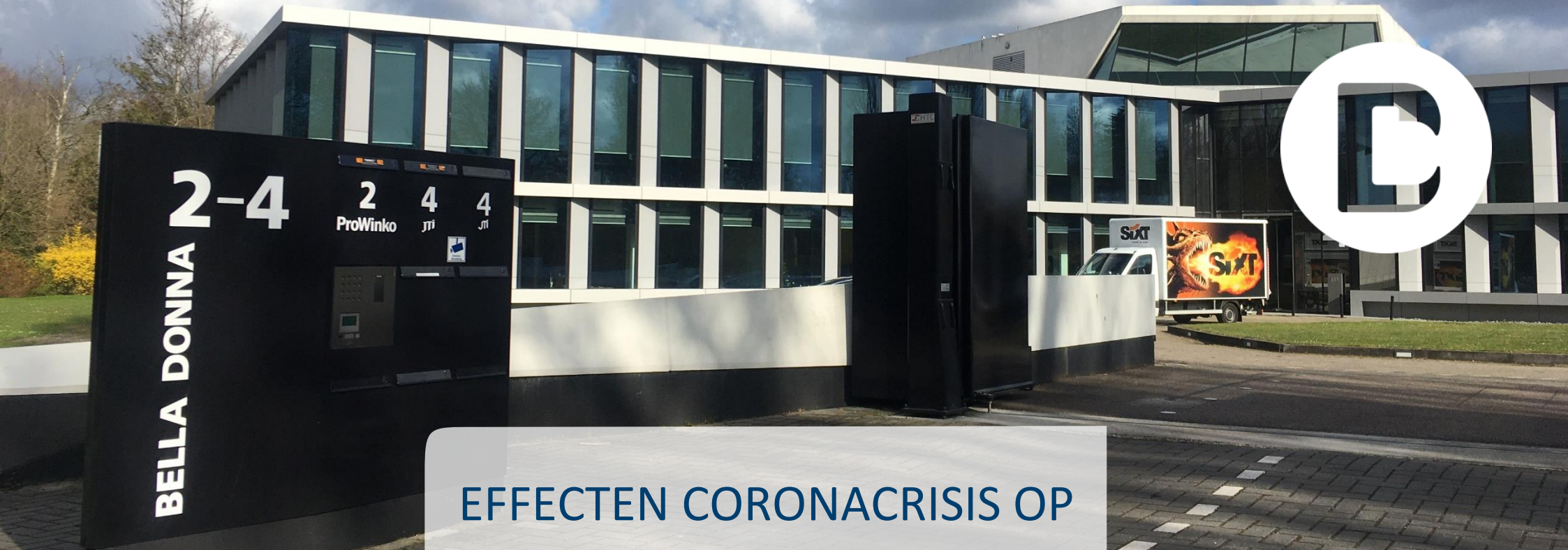
Vooruitblik 2021

- Het terrein is voor het grootste gedeelte uitgegeven. Er resteert nog 0,5 Ha.



Bijlage 2 Tabel Financiën Herstructurering tot en met 2020

Bestedingen t/m 31-12-2020 en (geplande) uitgaven 2021							
Projecten uitvoerings-programma 2021	Realisatie kosten t/m 2020	Totaal Project kosten t/m 2021 e.v.	Dekking reguliere budgetten en Grex	Toegekende of verwachte subsidies	Toegekend krediet	Dekking reserve Herstructurering en begroting 2021 e.v.	Besteding 2020
De Hoek	4.268.911	5.068.911	800.000				
De Pionier	PM	PM	PM				
De Liede	PM	PM	PM				
Schiphol Rijk/ Oude Meer	186.518	186.518					518
Graan voor Visch Zuid	50.103	150.103				100.000	103
De Weeren	216.977	226.977				10.000	1.477
Spoorzicht	298.911	395.911		47.000		50.000	35.911
Spoorzicht Noord	85.334	1.687.334		382.000	1.020.000	200.000	85.334
Hoofddorp Noord	434.875	434.875					1.875
Transformatie en herontwikkeling kantoorlocaties	96.480	96.480					
Overige ontwikkelingen en initiatieven	47.000	64.000				17.000	
Subtotaal	5.692.609	8.318.609	800.000	429.000	1.020.000	377.000	125.218
Stand reservering 01-01-2021		1.621.906,85					
Bijdrage begroting 2021		377.000,00					
Toegekende of verwachte subsidies		429.000,00					
Dekking anders		800.000,00					
Totale ruimte uitvoering		3.227.906,85					



EFFECTEN CORONACRISIS OP KANTORENMARKT AMSTELVEEN EN HAARLEMMERMEER

Juni 2021





BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer

Aangeboden aan:

Gemeenten Amstelveen en Haarlemmermeer
Juni 2021

Auteur(s):

Jaap Meijs, Wouter Maat en Mick Visser

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



Inhoudsopgave

1	Aanleiding, vraagstelling en methodiek	5	5	Conclusie en aanbevelingen	31
1.1	Aanleiding	5	5.1	Conclusies	31
1.2	Vraagstelling	5	5.2	Aanbevelingen	32
1.3	Methodiek	5			
1.4	Leeswijzer	6			
2	Verwachte ontwikkelingen kantorenmarkt	7		Bijlage 1: Gesprekspartners	36
2.1	Kwantitatieve effecten	7		Bijlage 2: Uitgebreide weergave verwachtingen literatuur en gesprekspartners	37
2.1.1	Economische effecten	7			
2.1.2	Kwantitatieve effecten kantorenmarkt	8			
2.2	Kwalitatieve effecten kantorenmarkt	9			
2.3	Korte en langere termijn	12			
2.4	Conclusies	13			
3	Uitwerking kantorenmarkt Amstelveen	14			
3.1	Kwantitatieve analyse corona-effect per locatie	14			
3.2	Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie	17			
3.3	Overzichtstabel indicatieve effecten	21			
4	Uitwerking kantorenmarkt Haarlemmermeer	22			
4.1	Kwantitatieve analyse corona-effect	22			
4.2	Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie	25			
4.2.1	Beukenhorst	25			
4.2.2	Locaties rond Schiphol	27			
4.2.3	Andere locaties	28			
4.3	Overzichtstabel indicatieve effecten	30			



1 Aanleiding, vraagstelling en methodiek

1.1 Aanleiding

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

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

1.2 Vraagstelling

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

Daarbij zijn de volgende hoofd- en deelvragen geformuleerd:

- Welke effecten/ontwikkelingen van de coronacrisis worden voor de kantorenmarkt vanuit onderzoeken/brancheorganisaties etc. verwacht?

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

1.3 Methodiek

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

Veel onzekerheden op de kantorenmarkt

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

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



1.4 Leeswijzer

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

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

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



2 Verwachte ontwikkelingen kantorenmarkt

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

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

2.1 Kwantitatieve effecten

2.1.1 Economische effecten

Nederlandse economie tijdens de coronapandemie

In het eurogebied zijn door de coronacrisis vooral de consumptieve sector en de internationale handel in diensten relatief sterk getroffen. De

industrie is juist in mindere mate geraakt. De grootste klap van de coronapandemie in Nederland kwam in het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de coronapandemie in Nederland serieuze vormen begon aan te nemen. Toen daalde het bruto binnenlands product (bbp) nationaal met 8,4% ten opzichte van het kwartaal ervoor. Het vierde kwartaal van 2020 was in dat opzicht een stuk minder negatief. Er was een daling van 0,1% zichtbaar ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

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

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

Corona-effecten op de regionale economie

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



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

Waar het corona-effect op de Nederlandse economie over heel 2020 bezien uiteindelijk meeviel, veranderde dat beeld niet voor Groot Amsterdam. Het bruto regionaal product (brp) daalde van alle coropregio's hier het sterkst, met -8,4%¹. Het nationale bbp daalde met 3,8% in 2020. In het vierde kwartaal kromp de economie in de gemeente Haarlemmermeer² met 18% ten opzichte van het jaar daarvoor. Haarlemmermeer was daarmee de zwaarst getroffen gemeente, gevolgd door Amsterdam (7%). De belangrijkste oorzaak van de grote economische neergang is het hoge aantal luchtvaartgerelateerde banen. Naar schatting zijn in Haarlemmermeer zo'n 69.000 banen direct gerelateerd aan Schiphol. In Haarlemmermeer is het aantal faillissementen in 2020 wel gedaald ten opzichte van 2019, waarschijnlijk als direct gevolg van de steunpakketten. Verder is door de coronacrisis de instroom in de WW flink toegenomen³.

2.1.2 Kwantitatieve effecten kantorenmarkt

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

Verschillende signalen: behoefte kantoorruimte neemt ook post-corona af

Vóór de coronacrisis was er een wereldwijde concentratietendens waarneembaar van inwoners en economie, waarin de MRA het erg goed deed. Hoewel de technische mogelijkheden voor werken op afstand reeds lang beschikbaar waren, bleef thuiswerken beperkt en verder-van-het-werk-wonen een niche. Door de lockdowns heeft een groot deel van de kantoorwerkers uitgebreid kennisgemaakt met online werken, waardoor het mogelijk is dat ook post-corona het kantoorgebruik structureel minder wordt. Met name grotere kantoorgebruikers hebben al laten weten⁴ dat ze kijken naar hun toekomstig kantorengebruik, al geldt ook hierbij dat dit nog geen werkelijkheid is. Ook onderzoek van het CPB⁵ laat zien dat ook na de crisis in sommige sectoren – vooral dienstverlenend – een flink aandeel thuiswerken wordt verwacht. Uit enquête-onderzoek blijkt dat veel Nederlanders verwachten dat ook als de COVID-maatregelen niet meer van kracht zijn, er vooral binnen 'kantoorsectoren' meer werk vanuit huis gedaan gaat worden. De meest recente enquête uitgevoerd in zes Europese landen in opdracht van de Rabobank laat dat ook zien: veel werknemers prefereren om twee tot drie dagen per week thuis te werken⁶. De Rabobank schat in dat, rekening houdend met de mensen die door de aard van hun werk hun werkzaamheden niet op afstand uit kunnen voeren, de gemiddelde Nederlandse kantoormedewerker straks een kleine twee dagen per week vanaf huis wil werken. Typische kantoorsectoren zoals de financiële sector en IT werken vaker vanuit huis dan in het onderwijs en in de industrie.

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

¹ CBS, 2021

² Coronamonitor provincie Noord-Holland, 2 april 2021

³ Coronamonitor gemeente Haarlemmermeer, update maart 2021

⁴ <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen.html>

⁵ https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf

⁶ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011138718-anders-werken-en-lunchen-na-corona>

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

Kwantitatief effect: daling van de totale ruimtebehoefte?

Grote vastgoedpartijen of onderzoeksbureaus wagen zich in deze fase nog niet aan kwantitatieve voorspellingen voor de kantorenmarkt op de lange termijn. Op de korte termijn verwachten C&W⁷, JLL⁸ en Rabobank⁹ wel dat (tijdelijk?) een einde komt aan de krappe aanbodsituatie van vóór de coronacrisis, vanwege de uitgestelde huisvestingsbeslissingen tijdens de coronapandemie. Toch is de verwachting van de genoemde partijen dat de vraag na beëindiging van de lockdown in 2021 snel terugkeert. Dat is onder andere gebaseerd op de effecten tijdens versoepelingen in de zomer / vroege herfst van 2020 in en rond Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Een ‘uniform’ kwantitatief effect wordt dus nog nauwelijks gesignaleerd. Eén van de weinige kwantitatieve inschattingen komt van BouwInvest in een interview met Vastgoedmarkt¹⁰. Met uiteraard veel kanttekeningen omgeven is de inschatting van BouwInvest dat het gaat om 10 tot 15% minder kantoorgebruik. Gecorrigeerd voor piekmomenten gaat het om 3 tot 7% daling van de kantoorbehoefte landelijk. De makelaars en

ontwikkelaar die we in het kader van dit onderzoek spraken, vonden dit zowel op landelijk niveau als voor Haarlemmermeer en Amstelveen een reële inschatting.

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

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

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

2.2 Kwalitatieve effecten kantorenmarkt

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

Type kantoorgebruik

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

⁷ C&W (2020) Outlook 2021 Offices

⁸ JLL (2020): Office Outlook Q4 2020 en ‘Kantoren verloren: Covid-19; een structureel of cyclisch effect?’

⁹ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken>

¹⁰ Vastgoedmarkt, 12 oktober 2020: ‘Kantoorvraag 3 tot 4 miljoen m2 lager door thuiswerken’

¹¹ Dynamis (2021): Spreekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland



gaan verschuiven naar een plek om te ontmoeten, in tegenstelling tot primair een plek om te werken. Daarbij zal de behoefte aan ontmoetingsruimten toenemen, en de behoefte aan kantoorwerkplekken (bureauwerkplekken) afnemen.¹² Uit een recente enquête van de Rabobank¹³ komt ook duidelijk naar voren dat de tijd die werknemers besteden op kantoor anders ingevuld gaat worden, waarin het ontmoeten en inspireren centraal staat. CBRE¹⁴ verwacht dat een hybride vorm tussen thuiswerken en op kantoor werken waarschijnlijk voor velen de meest ideale vorm van werken gaat worden. Cushman & Wakefield¹⁵ voegen hier nog aan toe dat vanwege de ontmoetingsfunctie “de kwaliteit van de gehuurde vierkante meters hoger zal moeten zijn dan voorheen”.¹⁶ Concreet kan dit ertoe leiden dat een deel van de huidige kantoren anders wordt ingericht. Mogelijk is een deel van de panden, door bestaande indeling, verouderde uitstraling, inefficiënte (kleine) verdiepingvloeren of hoge verbouwkosten, niet geschikt hiervoor.

Per doelgroep

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

- Ten eerste verschilt het *per sector* hoeveel mogelijkheden er zijn om het werk thuis uit te voeren.¹⁷ Volgens Vastgoedmarkt¹⁸ zullen bijvoorbeeld de financiële sector en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector dan weer wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Dit zal dan ook meer gaan neigen naar de “belevingsplek”. Innovatieve bedrijven, met een grote groeiambitie en behoefte aan kenniswerkers in sectoren waar de arbeidsmarkt krap is, kijken daarnaast anders naar hun kantoor dan veel andere bedrijven. Kantoren zijn voor hen veel

meer een uithangbord voor jong talent en moet daarmee iets ‘extra’s’ bieden. Voor internationale bedrijven spelen verschillende factoren mee. Enerzijds betekenen werken en vergaderen op afstand voor die bedrijven een grotere besparing ten opzichte van fysiek vergaderen en worden van hogerhand genomen met wellicht weinig oog voor de lokale economie en kantorenmarkt. Anderzijds moeten internationale bedrijven niet verward worden met innovatieve, sterk groeiende bedrijven. Een deel van de bedrijven zijn groot en bureaucratisch waardoor besluiten lang kunnen duren, of hebben hun oorsprong in meer hiërarchische, traditionele landen en daarmee een conservatievere insteek als het gaat om nieuwe werkvormen.

- De *bedrijfs*grootte zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. In Amsterdam is momenteel te zien dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, we zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan, het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan kantoorruimte is..¹⁹ Gesprekspartners geven ook aan dat veel MKB-bedrijven gedurende de pandemie op de normale voet hebben doorgewerkt en dat daarmee ook voor hen op de korte termijn weinig zal veranderen aan de hoeveelheid of aard van de kantoren waar zij behoefte aan hebben. Deze bedrijven maken een groot deel uit van de Nederlandse economie en hebben dus een dempend effect op de trends bij b.v. het grootbedrijf.
- *Bedrijfs*cultuur speelt daarbij in veel gevallen een rol. Mogelijk zijn er (internationale) bedrijven die voor een groot deel van de meetings ook voor corona al gebruik maakte van digitaal vergaderen, waar dit

¹² <https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/>

¹³ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken>

¹⁴ CBRE (2020): Hybride werken: kansen risico's en het belang van balans

¹⁵ C&W (2020): Outlook 2021 Offices

¹⁶ Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

¹⁷ https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf

¹⁸ Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu

¹⁹ Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland



doorgezet wordt. Zo heeft ING al bekend gemaakt flink te schrappen in het budget voor zakelijke reizen²⁰. Anderzijds zijn er wellicht bedrijven die door thuiswerken hun bedrijfscultuur bedreigd zien worden of die er, mede door de versterkte effecten in de coronacrisis, achter komen dat thuiswerken (definitief) niet in de bedrijfscultuur past.

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

Bereikbaarheid

De verwachting van Dynamis is dat het aantal woon-werkverplaatsingen na corona met circa 9% zal afnemen, waarbij deze percentages nog hoger liggen voor OV-reizigers.²² Onderzoek van de NS en de TU Delft laat ook zien dat OV-forenzen positiever staan tegenover thuiswerken dan autoforenzen.²³ Hoe groot het verschil in post-corona effect zal zijn, valt nog te bezien. Voor te stellen is dat bij de huidige verwachting van OV-reizigers het (huidige) besmettingsgevaar in het OV t.o.v. de auto een rol speelt. Bereikbaarheid wordt daarmee een nog belangrijkere

vestigingsfactor. De door verschillende onderzoekers gesignaleerde trend van het 'verder weg wonen' (thuiswerken kan immers overal) kan op de vestigingsfactor bereikbaarheid ook een (beperkt) versterkend effect hebben.²⁴ Volgens Dynamis blijft hoogwaardige nieuwbouw van kantoren op goed ontsloten locaties noodzakelijk, mede om in de vraag naar kwaliteit te voorzien.²⁵ Ook uit de beleggingsmarkt komen dergelijke signalen: in de onzekere corona-tijden hebben volgens Vastgoedmarkt beleggers nagenoeg alleen interesse in kantoorlocaties op de allerbeste plekken, zoals stationslocaties. Op overige locaties staat de markt (tijdelijk) vrijwel stil.²⁶

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

Gemengde / multifunctionele gebieden

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

²⁰ NRC, 28 december 2020, interview Steven van Rijswijk, Topman ING

²¹ <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/workforce-bepaalt-toekomst-en-waarde-van-het-kantoor>

²² Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2021): Thuiswerken tijdens en na de coronacrisis

²³ <https://www.ovpro.nl/trein/2020/12/18/onderzoek-ns-en-tu-delft-forens-zal-vaker-wegblijven-dan-andere-reizigers/>

²⁴ <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdammers-verruilen-de-stad-voor-de-rust-op-het-platteland-thuiswerken-kan-toch-overal~bd9203bf/>;
<https://www.ad.nl/wonen/thuiswerker-wil-groter-huis-en-trekt-naar-platteland-br~a92f4923/>

²⁵ Dynamis (2021): Spreekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

²⁶ Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu

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

Kwaliteit van kantoorpanden

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

Flexibele huurcontracten

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

2.3 Korte en langere termijn

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

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

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

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

²⁷ <https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/>

²⁸ Bij een gunstig economisch tij of in specifieke gevallen kan dat natuurlijk gecompenseerd worden doordat het aantal kantoorbanen door snelle groei van bedrijven

of door automatisering en digitalisering toeneemt. In Plabeka-verband wordt per sector reeds al rekening gehouden met de sterke groei van een aantal sectoren (en daarmee de ruimtebehoefte vanuit deze sectoren)

2.4 Conclusies

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

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



3 Uitwerking kantorenmarkt Amstelveen

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

3.1 Kwantitatieve analyse corona-effect per locatie

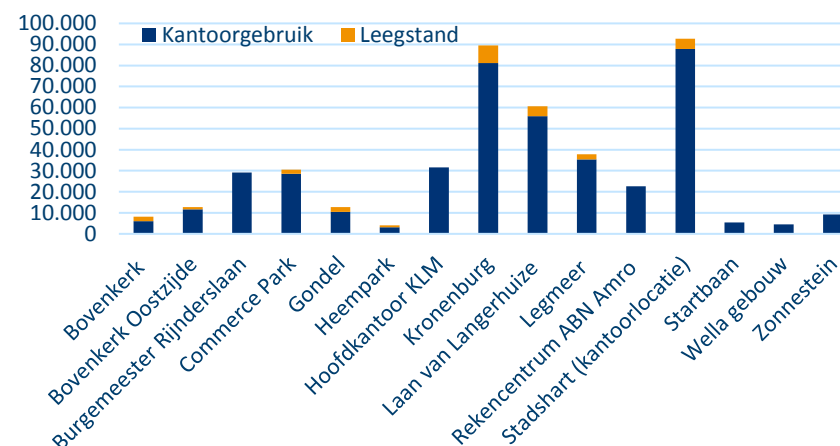
In hoofdstuk twee zijn trends en ontwikkelingen beschreven die de kwantitatieve ruimte vraag naar kantoorruimte kunnen beïnvloeden. In deze analyse confronteren wij deze trends en ontwikkelingen met kwantitatieve gegevens over de kantorenmarkt en werkgelegenheid van Amstelveen. We kijken daarvoor naar het huidige kantoorgebruik en de leegstand om vervolgens te kijken naar enkele factoren die een indicatie kunnen geven van het corona-effect op kantoorlocaties²⁹, het percentage werkgelegenheid in de IT en financiële- en zakelijke diensten, en karaktereigenschappen van de kantoorpanden zoals het gemiddeld bouwjaar, de gemiddelde grootte van de panden.

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

²⁹ Deze analyse bevat een uitwerking van de verschillende kantoorlocaties in Amstelveen. Het bruto vloeroppervlak kantoor in de gemengde werkmilieus (Landelijk gebied

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

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



Daling totale kantoorgebruik

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

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

Amstelveen, Stadshart en Woonwijken Amstelveen) is hierin niet meegenomen. De kantorenvoorraad in deze rapportage wijkt dus af van het totaal in de Plabeka monitor.

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

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

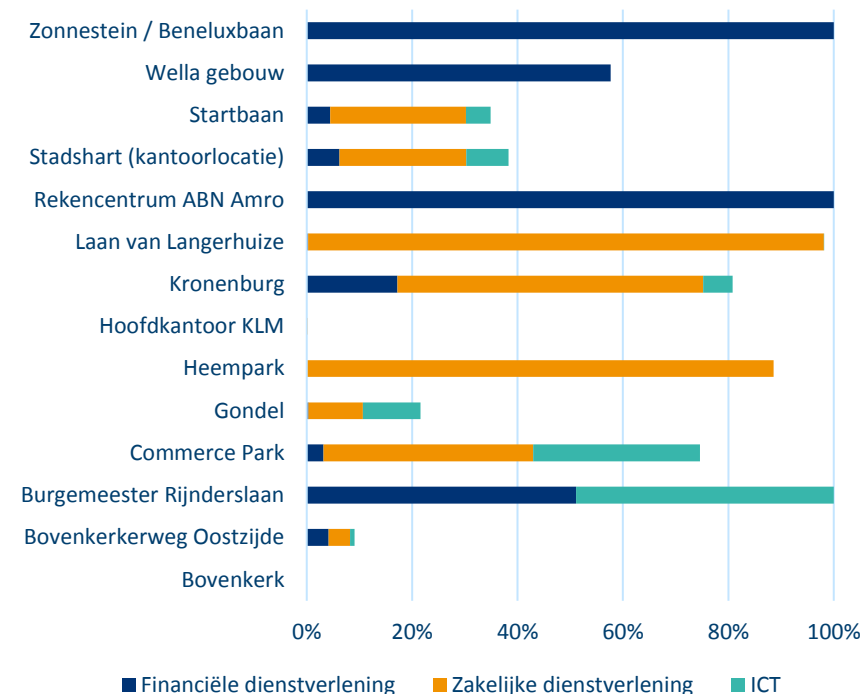
	Actueel kantoorgebruik		Indien afname gebruik van 3%		Indien afname gebruik van 7%	
	Gebruik	Leegstand	Gebruik	Leegstand	Gebruik	Leegstand
Absoluut	422.498	28.988	409.823	41.663	392.923	58.563
Procentueel		6,4%		9,2%		13%

Verschillende effecten per sector

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

Zonnestein, Wella gebouw en Rekencentrum ABN Amro juist gevoelig zijn voor het corona-effect vanuit deze optiek (figuur 2).

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



Bouwjaar en omvang panden

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

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

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

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

Bedrijfs grootte

De bedrijfs grootte zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. Volgens een studie van Dynamis heeft het effect van thuiswerken meer impact op grotere kantoorgebruikers, we zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan, het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan

kantoorruimte is. Tegelijkertijd drukt een groot modern kantoorpand van een groot bedrijf relatief meer op de begroting dan een kleinschalig kantoorpand van een klein bedrijf. Het loont daardoor eerder (dan bij het MKB) om kantoorruimte te schrappen. Uit tabel 3 kunnen we afleiden dat met name op de kantoorlocaties Laan van Langerhuize, Rekencentrum ABN Amro en Hoofdkantoor KLM grote bedrijven zijn gevestigd, deze kantoorlocaties kunnen daarmee vanuit deze optiek gevoeliger zijn voor de effecten van corona. We zien in tabel 2 dat het op deze kantoorlocaties gaat om grote volumes kantooroppervlak, waar vaak maar één of twee gebruikers zijn gevestigd.

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

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



3.2 Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie

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

Stadshart (kantoorlocatie)

Het stadshart is een gemengde centrumlocatie met zo'n 92.000 m² kantoren, gelegen rond het winkelcentrum Stadshart Amstelveen. De kantoren zijn over het algemeen redelijk op leeftijd (1987). Er is een aantal grote internationale bedrijven gevestigd, zoals British American Tobacco, Yakult, HP en Nestlé. Het aandeel bedrijven in de zakelijke dienstverlening is redelijk laag. Opvallend zijn twee overheidsinstanties: de Belastingdienst en Sociale Verzekeringsbank. De autobereikbaarheid is goed en de OV-bereikbaarheid redelijk. De kantoorpanden zijn vrij omvangrijk (gemiddeld 7.100 m²) en zijn een mix van solitaire panden en gedeelde concepten, zoals Regus.

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

Bovenkerk en Bovenkerk Oostzijde

Deze kantoorlocatie ligt tussen een woonwijk aan de oostzijde en een drukke verkeersader (Bovenkerkerweg) en bedrijventerrein (Legmeer/Bovenkerk) aan de westzijde. Met ca 30.000 m² en ca 5 panden is dit een kleine kantoorlocatie. De locatie is groen en ruim opgezet en ligt op loopafstand van metrostation Poortwachter. Ook de autobereikbaarheid is redelijk (5-10 minuten van de A9). De gevestigde bedrijven zijn met name regionaal of landelijk actief (Vluchtelingenwerk, Technische unie). Door de geringe menging, de gedateerde panden en

niet uitzonderlijk goede bereikbaarheid heeft de locatie ook geen bijzonder goede kaarten voor de post-corona kantorenmarkt ten opzichte van andere locaties. De transformatie die wordt ingezet voor het nabijgelegen Legmeer, als woon-werkgebied, kan ervoor zorgen dat de menging, kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied toeneemt. De verbinding van Bovenkerk met dit gebied moet dan wel worden verbeterd, omdat de Bovenkerkerweg nu een barrière vormt voor langzaamverkeer.

Kronenburg

Een gemengde locatie met zo'n 90.000 m² kantoren (ca 10% leegstand), hotels, studentenhuysvesting en enkele horecavoorzieningen en kleine winkels. Grote kantoorgebruikers zijn pensionfonds PGB, Woonzorg Nederland en de Blue Sky Group (financiële dienstverlening) en een kantoor van Ricoh international (IT/elektronica).

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



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

Commerce Park

Deze kantoorlocatie, met ca 30.500 m² kantoren, is direct aan de A9 gelegen en is daardoor goed bereikbaar voor autoverkeer. De OV-bereikbaarheid is matig. Het hoofdkantoor van LG Benelux is hier gevestigd net als het Nederlandse hoofdkantoor van HP. Ook zijn er nationaal of regionaal actieve partijen gevestigd (zoals BDO en GfK). De panden zijn modern (2007) en behoorlijk omvangrijk (gemiddeld 7.600 m²). Het is een puur functionele kantoorlocatie zonder bijzonder ogende buitenruimte en aan de westkant geen andere functies dan kantoren. Aan de oostkant van het gebied ligt een karakteristiek gebied aan de Amstel (de Oude Molen) met horeca en kleinschalige kantoren en werkruimtes. Dat maakt de functioneel ingerichte westkant van het gebied iets aantrekkelijker voor moderne kantoorgebruikers.

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

Zonnestein / Beneluxbaan

De locatie bestaat uit een vrij omvangrijke vestiging van ABN Amro van zo'n 17.300 m² en een aantal kleinere panden aan de Van Heuven Goedhartlaan (bij elkaar ruim 9.200 m²), in gebruik door enkele internationale gebruikers. De locatie is goed per tram en redelijk per auto bereikbaar. De locatie is functioneel qua omgeving en kwaliteit; de panden dateren uit de jaren '70-'80. Het nabijgelegen winkelcentrum

Kostverlorenhof bevat enkele horecagelegenheden maar richt zich vooral op buurtbewoners.

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

Voor het ABN-kantoor moet rekening gehouden worden met het feit dat ABN tal van kantoren in de omgeving bezet (Rekencentrum Amstelveen, Zuidas, Bijlmer). Gezien de verwachting dat in de financiële (en zakelijke) dienstverlening in de toekomst relatief veel thuisgewerkt wordt, kan het zijn dat ABN op termijn zijn vestigingen gaat heroverwegen en dat goed per auto en OV-bereikbare plekken daarbij de voorkeur hebben³⁰. Als de locatie op termijn op de markt komt kan verhuur of verkoop van een dergelijk omvangrijk pand op een puur functionele locatie, lastig zijn.

Toekomstig woon-werkgebied Legmeer

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

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

Solitaire kantoorlocaties

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

- Startbaan: op deze locatie staat een klein aantal kantoren van in totaal zo'n 5.400 m², om een recent gerealiseerde woonbuurt heen. Het grootste kantoor wordt op dit moment verhuurd via leegstandsbeheerder. Aan het Christiaan Huygenshof is recent een appartementencomplex 'De Keizer' gerealiseerd, dat in de plaats is gekomen voor een kantoorpand. Twee panden zijn daarmee nog in gebruik als kantoor. Ze zijn niet bijzonder goed bereikbaar en liggen redelijk geïsoleerd ten opzichte van voorzieningen. Er zijn wel sport- en onderwijsvoorzieningen nabij. We verwachten dat, mochten (delen van) deze panden vrij komen, het vinden van een nieuwe huurder lastig zal zijn.
- Heempark: een verzamelkantoor van ca 2.100 m² in het park De Braak, met nabijgelegen een internationale school (geen kantoorpand). Aan de overkant van de straat is het Wellagebouw gelegen: het recent gerenoveerde kantoren 'Bella Donna' (zie foto op volgende pagina); ca 4.200 m² kantoren, verspreid over twee panden. De auto- en OV-bereikbaarheid is niet bijzonder, maar de kantoren zijn dan ook relatief kleinschalig. De kwaliteit van de panden en de omgeving is goed en groen, al is er weinig menging in het gebied. De bedrijvigheid varieert van regionaal georiënteerde bedrijven (marketingbureau en boekhoudkantoor) tot het Nederlands hoofkantoor van Japan Tobacco. Van de kleinere kleinschalige, regionaal actieve bedrijven verwachten we een beperkt corona-effect, maar mochten (delen van) deze panden vrij komen, dan kan het lastig zijn een nieuwe huurder te vinden,

vanwege het weinig uitgesproken karakter van de locatie. Voor lokaal of regionaal actieve partijen, is de locatie het meest kansrijk.

- Hoofdkantoor KLM: een solitaire kantoorlocatie van één van de grootste werkgevers van de regio van ruim 31.000 m². Het kantoor is gelegen op 5 autominuten van de A9 en is niet bijzonder goed per OV bereikbaar. Het Boersepark is vlakbij en er zijn enkele voorzieningen zoals horeca en een supermarkt aanwezig. Het is een omvangrijk complex van één gebruiker. Het corona-effect van deze locatie is 1-op-1 verbonden aan de economische situatie bij KLM en de huisvestingsstrategie die daar aan vast zit. Te verwachten is dat een grote speler als KLM zijn vastgoedportefeuille (koop en huur) in zijn geheel beziet. Het toekomstperspectief van deze specifieke locatie hangt dus ook samen met andere plekken waar KLM kantoorruimte huurt / bezit, zoals Schiphol-Oost.
- Rekencentrum ABN Amro: een solitaire gelegen pand van 22.000 m². Het pand bestaat niet volledig uit kantoorfuncties. Het is direct aan de A9 gelegen en heeft dichtbij een bus- en metrohalte. Het is een omvangrijk complex van één gebruiker. Gezien het almaar toenemende belang van IT voor de financiële sector blijft de functie voor ABN van belang. Wel kan het zo zijn dat de grenzen van het bestaande rekencentrum op een bepaald moment bereikt worden. Opplussen elders of volledig overschakelen op een rekencentrum elders is dan de overweging die ABN zal maken. Dit zijn echter weloverwogen beslissingen die met veel investeringen gemoeid gaan, niet van de één op andere dag worden genomen en waar bovendien corona geen invloed op heeft.
- Laan van Langerhuize: dit is één van de grotere kantoorgebouwen van Nederland met ca 61.000 m². Het is grotendeels in gebruik door het internationale accountantskantoor KPMG maar wordt ook deels onderverhuurd. Er is een grote kans dat een deel van het pand a.g.v. de veranderingen die de coronapandemie met zich meebrengt, te huur komt. Bij een pand en organisatie van dergelijke omvang kan, ook bij een procentueel kleine afname van het aantal werkplekken, een flink

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

- Gondel: in woonwijk, nabij Startbaan gelegen verzamelkantoor van ca 12.000 m². Er is een IT-bedrijf en onderwijsinstelling gevestigd. Het is niet bijzonder goed per OV en auto bereikbaar en de kwaliteit van het pand en buitenruimte is functioneel. Momenteel staat een flink deel daarvan (19%) leeg. Gezien het functionele karakter van deze locatie, kan deze locatie het lastig krijgen op de post-corona kantorenmarkt.
- De (geschakelde) kantoorpanden aan de Burgemeester Rijnderslaan worden grotendeels (38.000 m²) getransformeerd in het luxe appartementencomplex 'Mayor' (zie foto). Daarnaast blijft er nog 12.000 m² kantoor over in de plint (ATOS).



3.3 Overzichtstabel indicatieve effecten

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

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

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



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

4 Uitwerking kantorenmarkt Haarlemmermeer

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

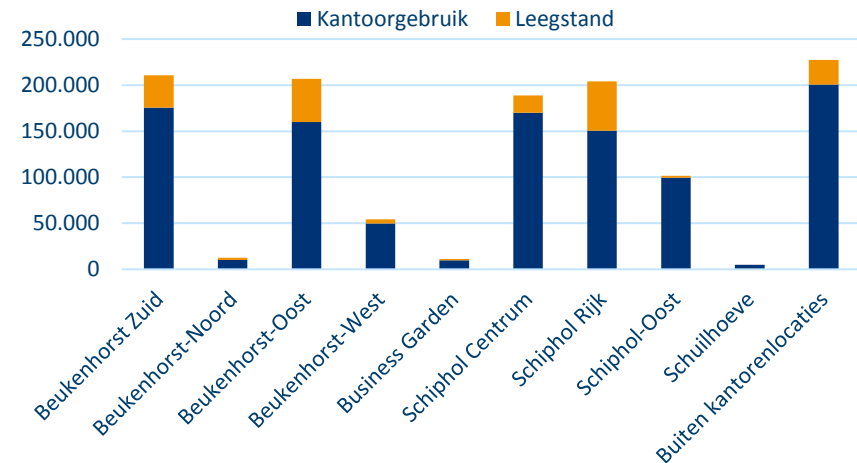
4.1 Kwantitatieve analyse corona-effect

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

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

gemeente Haarlemmermeer zijn Schiphol Rijk, Beukenhorst-Oost en Beukenhorst-Zuid (figuur 3).

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



Daling totale kantoorgebruik

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

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

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

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

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

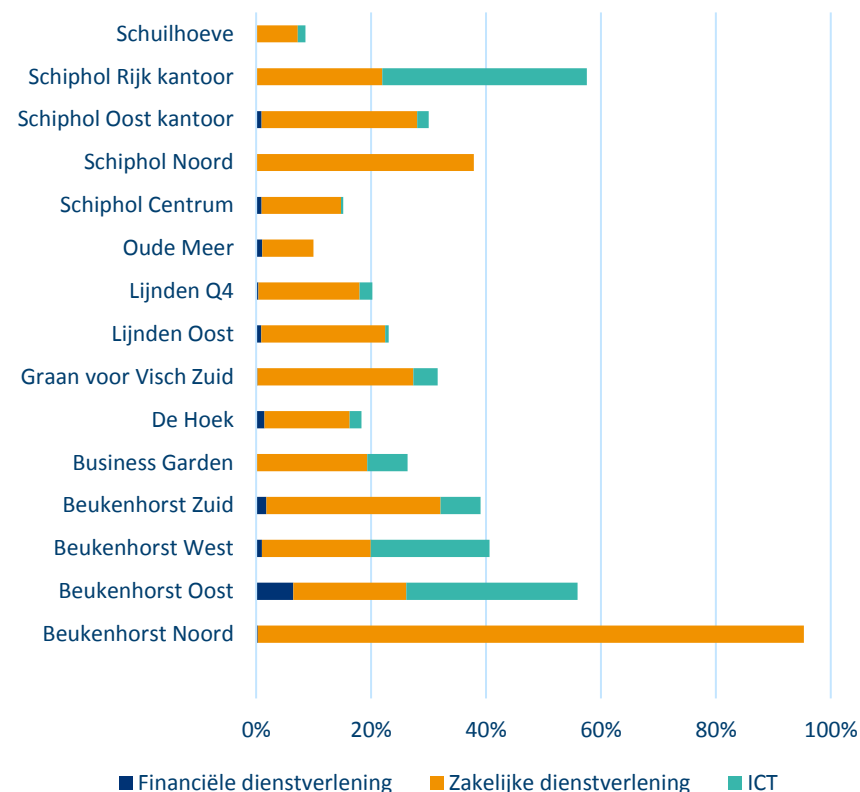
	Actueel		Indien afname (3%)		Indien afname (7%)	
	Gebruik	Leegstand	Gebruik	Leegstand	Gebruik	Leegstand
Kantoor-locaties	829.959	164.806	805.060	189.705	771.862	222.903
Buiten kantoor-locaties	200.717	26.565	194.695	32.587	186.667	40.615
Totaal	1.030.676	191.371	999.756	222.291	958.529	263.518
%		15,7%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

Verschillende effecten per sector

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

effect, terwijl Beukenhorst-Noord op basis van deze analyse erg gevoelig is voor het corona-effect (zie figuur 4).

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



Bouwjaar en omvang panden

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

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

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

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

Bedrijfs grootte

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

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

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

4.2 Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie

4.2.1 Beukenhorst

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

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

Beukenhorst-Zuid

Beukenhorst-Zuid is een omvangrijke kantoorlocatie, met ca 210.000 m². De kantoorlocatie ligt voor het overgrote deel aan de zuidoostkant van het station Hoofddorp, maar ook het pand 'Pharos' aan de noordwestkant van het station valt onder Beukenhorst-Zuid. De panden zijn omvangrijk, en erg nieuw (gemiddeld bouwjaar 2010). Er is een mix van solitaire en verzamelpanden, waar een aantal grote (internationale) bedrijven in is gevestigd, zoals FedEx, Asics, Sony Benelux en Danone. Het gebied is goed per OV- en auto bereikbaar, is ruim en groen opgezet en er is horeca gevestigd. Bovendien geeft het inspiratiehuis 20|20, het eerste cradle-to-cradle kantoorpand van Nederland, extra uitstraling aan het gebied. Hoewel de omvang van de panden en het internationale karakter van een aantal bedrijven een risico vormen voor de post-corona kantorenmarkt, verwachten we dat door de bereikbaarheid, uitstraling van het gebied en de hoge kwaliteit van de panden het corona-effect gering zal zijn op deze locatie. Dat werd door de grote makelaars die we in het kader van dit

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

Beukenhorst-Oost

Met ca. 205.000 m² is dit één van de grootste kantoorlocaties van de gemeente. De locatie heeft een ruitvorm en strekt zich uit van het L'Oréal-hoofdkantoor op Scorpius aan de westkant tegen het station Hoofddorp, tot aan het Transpolis Hoofddorp Business Center aan de oostkant. Daarmee verschilt de OV-bereikbaarheid ook sterk op verschillende plekken op het terrein. Ondanks de nabijheid van het station is de OV-ontsluiting niet overal optimaal. De leegstand is met 22% flink. Panden op Beukenhorst zijn middelgroot tot groot (ca 9.000 m² gemiddeld) en in veel gevallen solitair verhuurd. Net als op andere locaties in Haarlemmermeer is ook hier het aantal internationaal georiënteerde bedrijven groot. De autobereikbaarheid van het gebied is goed. Een aantal panden staat structureel leeg en zijn als matig tot onvoldoende beoordeeld in de analyse van Stec³³. Het corona-effect zal naar verwachting aan de 'stationskant' klein zijn en mogelijk zelfs positief (menging, goede bereikbaarheid, kwalitatief goede kantoren). Omdat de menging en OV-bereikbaarheid naar het oosten toe afneemt, is de verwachting dat het corona-effect daar groter kan zijn.

Beukenhorst-West

Deze kantoorlocatie, gelegen aan de westkant van station Hoofddorp, wordt getransformeerd. De aanwezige kantoorpanden zijn redelijk oud (1992) en de kwaliteit van de buitenruimte is matig. De OV-bereikbaarheid van de plek is echter goed. Vanwege de huidige beperkte kwaliteit van de locatie kunnen we ons voorstellen dat partijen op de

korte termijn vertrekken. Echter, de toekomstige menging met wonen en horeca, de verbeterde kwaliteit van de buitenruimte van het gebied en de (blijvende) goede OV-bereikbaarheid kan er op termijn voor zorgen dat juist deze locatie in de post-corona populair kan zijn. Het gaat daarbij specifiek over de kantoren die niet worden getransformeerd en het kleine oppervlak kantoren dat wordt toegevoegd. Zeker omdat de niet te transformeren kantoren met name aan de kant van het station zijn gelegen. De ontwikkeling van Hydepark en de voorzieningen die daarbij horen, vergroot de aantrekkelijkheid van de kantoren, zo geven marktpartijen aan.



Transpolis, Beukenhorst-Oost

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

Beukenhorst-Noord

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

4.2.2 Locaties rond Schiphol

Schiphol-Centrum

Schiphol-Centrum is een internationale kantoorlocatie bij uitstek en is met 190.000 m² één van de grootste kantoorlocaties in Haarlemmermeer. Er staan vrij omvangrijke panden (gemiddeld zo'n 19.000 m²), in gebruik door onder andere Samsung Benelux, andere internationale (hoofd)kantoren en aan Schiphol gerelateerde werkgelegenheid, zoals uitzendbureaus en de douane. Een deel van de kantoren is multi-tenant en een aantal flexibele concepten zoals Regus en Spaces is er gevestigd. Er zijn koffiezaken, enkele andere horecagelegenheden en een to go-supermarkt. De auto-bereikbaarheid is erg goed, de OV-bereikbaarheid vooral aan de noordoostkant goed, met internationaal en intercitystation Schiphol. Duidelijk moge zijn dat een (groot) deel van de vestigers baat heeft bij de internationale bereikbaarheid door de lucht. De verblijfskwaliteit van het gebied is niet bijzonder goed of slecht. De omvang van de panden is groot.

Het verwachte corona-effect op deze locatie is afhankelijk van in hoeverre de internationale (passagiers)luchtvaart zich herstelt. De vele

internationale bedrijven zorgen ook voor een risico: stappen deze blijvend over op videoconferenties als overlegmiddel, waardoor fysieke overleggen en bijbehorende (flexibele) kantoorruimte op of nabij een luchthaven, overbodig wordt? Het risico hierop is aanwezig, maar veel is nog onzeker.

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

Schiphol Rijk (kantorendeel)

Schiphol Rijk is met zo'n 200.000 m² in 34 kantoren eveneens een flinke kantoorlocatie. De leegstand is er met 26% of 53.000 m² behoorlijk. Op papier is er een aantal factoren dat het corona-effect mogelijk beperkt: het percentage IT-bedrijvigheid (zoals Liberty Global en Netapp) is er vrij groot en de kwaliteit van de openbare ruimte is er goed, net als de autobereikbaarheid. De grote verdiepingsvloeren maken de panden in potentie geschikt om te veranderen van met name bureauwerkplekken naar ontmoetingsplekken.

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



onvoldoende beoordeelt³⁴. We achten op deze locatie het risico aanwezig dat de leegstand groter wordt op de post-corona kantorenmarkt.

Schiphol-Oost

Vrijwel alle gebruikers van de ca 100.000 m² kantooroppervlakte op Schiphol-Oost zijn luchthavengerelateerd: diverse kantoren van onderdelen van KLM, Martinair, Transavia en het kantoor van de luchtverkeersleiding zijn er gevestigd. De nabijheid van Schiphol is dan ook de belangrijkste reden dat deze partijen hier zijn gevestigd. Verder beschikt de locatie over enkele hotels, een to go-supermarkt en enkele horecagelegenheden. Ondanks dat de OV-bereikbaarheid niet optimaal is, gaat het al met al om een behoorlijk moderne kantoorlocatie, waarvan het corona-effect met name afhangt van hoe het herstel van de internationale (passagiers)luchtvaart verloopt. Daarvan zijn de gevestigde luchtvaartmaatschappijen en hotels afhankelijk, en daarmee ook de aanpalende voorzieningen op het terrein.



Schiphol-Oost

³⁴ Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden, Stec Groep 2020

4.2.3 Andere locaties

Business Garden

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

Schuilhoeve: Corendon Village

De als kantoorlocatie gekwalificeerde locatie Schuilhoeve huisvest op dit moment slechts 4.800 m² kantoren; als onderdeel van het hotelcomplex Corendon Village. Het post-coronaperspectief voor deze locatie is daarmee ook afhankelijk van de ontwikkeling van de toeristische sector en specifiek Corendon. De locatie an sich is vanwege de ruimtelijke indeling en uitstraling, mix met industriële / logistieke bedrijvigheid en beperkte OV-bereikbaarheid een weinig toekomstbestendige kantoorlocatie.

Kantoorlocaties op bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen Airport Businesspark Lijnden, De Hoek, Graan voor Visch-Zuid, Oude Meer (bedrijventerrein-deel), Schiphol Rijk / Oude Meer, Schiphol Noord-West staan enkele kantoren. Vaak zijn deze kantoren geconcentreerd op één of twee straten en wat kleiner van aard. Opvallende uitzonderingen zijn bijvoorbeeld het kantoor van Yamaha Motors op Schiphol Rijk / Oude meer (12.000 m²), dat vrijwel geïsoleerd is gelegen op het bedrijventerrein. Het gaat in andere gevallen slechts om

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

Ontwikkellocaties

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



4.3 Overzichtstabel indicatieve effecten

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

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

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

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusies

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

Op dit moment is nog veel onzeker

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

Indien verwachtingen zich voordoen, neemt de kantorenleegstand toe in Haarlemmermeer en Amstelveen

De landelijke verwachting is dat de coronapandemie leidt tot een (extra) afname van de behoefte aan kantoorruimte van 3 tot 7%. Op basis van dit onderzoek is er geen aanleiding deze verwachting voor Haarlemmermeer en Amstelveen bij te stellen. Ook op basis van de eigenschappen van de kantoorgebruikers in Haarlemmermeer en Amstelveen (veel internationale en luchthavengerelateerde bedrijven, op een aantal plekken veel financiële en zakelijke dienstverlening), is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte in de beide gemeenten gaat afnemen de

komende jaren. Onze verwachting is dat de effecten tussen nu en 2025-2027 het sterkst zullen zijn. Dat komt bovenop de aanzienlijke leegstand in met name Haarlemmermeer.

Kwaliteit nog belangrijker: in de post-corona kantorenmarkt worden nog hogere eisen gesteld aan gebouw, omgeving, en bereikbaarheid

De belangrijkste kwalitatieve conclusie is dat de kwaliteit – in de brede zin van het woord – van een kantoorlocatie belangrijker wordt. Dat komt doordat naar verwachting het kantoor minder wordt gebruikt om bureauwerk te doen, maar meer om collega's, opdrachtgevers, klanten en relaties op kantoor en in de omgeving daarvan te ontmoeten. Het kantoor moet (ook) als bureauwerk meer concurreren met de thuiswerkplek. De kwaliteit en uitstraling van het pand, de functies en aantrekkelijkheid van de omgeving en bereikbaarheid worden daarom nog belangrijker.

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



Een aantal ontwikkelingen waar gemeenten weinig invloed op kunnen uitoefenen, kan het corona-effect versterken

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

5.2 Aanbevelingen

De verwachte corona-effecten en de onzekerheid die daar (nog) mee gepaard gaat, laten eens te meer het belang van monitoring en goed accountmanagement zien. Iets waarmee Haarlemmermeer en Amstelveen onder andere lokaal en in Plabeka-verband mee bezig zijn. Het meest risicovol qua toekomstperspectief zijn kantoren op bedrijventerreinen en niet bijzonder goed bereikbare solitaire locaties³⁵. Nauw contact met eigenaren en huurders op die locaties over hun toekomstplannen is, logischerwijs, aan te bevelen.

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

³⁵ Hieronder verstaan we locaties met één of twee kantoorpanden. Deze solitaire kantoorlocaties zijn relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van andere kantoorgebruikers

Het is nog te vroeg om een definitieve koers te bepalen, monitor de komende maanden goed de dynamiek en achterliggende mechanismen

De meeste partijen en onderzoeken verwachten min of meer dezelfde kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt. Toch wordt er zonder uitzondering gewezen op de onzekerheid daarover. De komende periode, met toenemende versoepelingen en een verdere terugkeer naar het 'normaal', zal veel uitwijzen.

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

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

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

en voor kantoorgebruikers aantrekkelijke voorzieningen zoals een (op de zakelijke markt georiënteerde) horeca, een sportschool en kinderopvang. De solitaire kantoren zijn bijvoorbeeld gelegen in een woongebied of langs een verkeersas.

Functionele en solitaire locaties: zet door op de ingeslagen weg, transformeren waar dat kan en logisch is, verruim bestemming op kantoorlocaties waar de volumes groot zijn

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

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

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

Een beperkende factor voor transformatie naar wonen is voor een aantal locaties het Luchtvaart Indelingsbesluit (LIB). In bepaalde gebieden kan daarom transformatie naar permanent wonen niet plaatsvinden. Transformatie naar short stay of leisureconcepten bieden wellicht kansen. Duidelijk is echter dat de transformatieopgaven op de door het LIB beperkte plekken ingewikkeld zijn. Maatwerk is nodig. Wellicht dat (op termijn) de ROM voor de MRA en Noord-Holland, die nu in oprichting is, bij specifieke casussen een rol kan spelen³⁶. De precieze scope van de ROM is echter nog niet helemaal duidelijk.

Gemengde gebieden en OV-knooppuntlocaties: zet in op kwaliteit

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

Luchthavengerelateerde locaties: houd rekening met afnemende behoefte kantoren, monitor ontwikkeling, blijf in gesprek met kantoorgebruikers

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

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

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

Internationale kantoorlocaties en Schiphol Centrum: omgaan met onzekerheden

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

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

gebeurt op de locatie zelf en op vergelijkbare internationale locaties, zoals rond Zaventem (Brussel) of Frankfurt.

De kans lijkt aannemelijk dat een locatie als Schiphol-centrum grote effecten ondergaat, ook op de langere termijn, door de veranderingen die de wereldwijde pandemie met zich meebrengt. Het vraagt, zo verwachten ook internationale wetenschappers, waarschijnlijk om een heroverweging op het 'airport city'-concept³⁷. Aanbeveling is hierover met SADC, gemeente Haarlemmermeer, MRA en andere partijen in gesprek te gaan.

Beschouwing: concurrentiepositie kantoorlocaties in Amstelveen en Haarlemmermeer

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Bijlage 1: Gesprekspartners

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



Bijlage 2: Uitgebreide weergave verwachtingen literatuur en gesprekspartners

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

Inleiding

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

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

De *indirecte* zijn naar verwachting het meest van invloed op de kantorenmarkt. Het gaat dan om structurele effecten ná de beperkende

maatregelen. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om het structureler thuiswerken dan voor de coronacrisis (omdat er tijdens de tijdelijke maatregelen goede ervaringen mee zijn opgedaan).

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

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

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

Economische effecten

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

Nederlandse economie tijdens de coronapandemie

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

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



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

Verschillen per sector

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

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

Arbeidsmarkt

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

Vooral jongeren en werknemers met een flexibel arbeidscontract zijn geraakt door de coronarecessie. Dit komt door hun zwakkere arbeidsmarktpositie en doordat de recessie vooral de productie in de

dienstensector heeft doen dalen. Sinds eind 2020 daalt de werkloosheid onder jongeren weer en neemt het aantal werknemers met een flexibel contract weer toe. Het aantal opheffingen van bedrijven nam vorig jaar toe, tegelijkertijd kwamen er ook meer bedrijven bij.

Verwachtingen Nederlandse economie

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

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

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

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

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

- Onzekerheden ten aanzien van de vaccinatiestrategie / -graad / het vaccinatietempo.

Corona-effecten op de regionale economie

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

Waar het corona-effect op de Nederlandse economie over heel 2020 bezien uiteindelijk meeviel; veranderde dat beeld niet voor Groot Amsterdam. Het brp daalde van alle corop-regio's hier het sterkst, met -8,4%³⁹. Het nationale bbp daalde met 3,8% in 2020. In totaal kromp de economie in de gemeente Haarlemmermeer⁴⁰ met 18% in 2020; dat was daarmee de zwaarst getroffen gemeente, gevolgd door Amsterdam (7% in 2020). De belangrijkste oorzaak daarvoor is het hoge aantal luchtvaartgerelateerde banen: naar schatting zijn in Haarlemmermeer zo'n 69.000 banen direct gerelateerd aan Schiphol. In Haarlemmermeer wel het aantal faillissementen in 2020 gedaald ten opzichte van 2019, waarschijnlijk direct gevolg van de steunpakketten. Door de coronacrisis is de instroom in de WW wel flink toegenomen⁴¹.

³⁹ CBS, 2021

⁴⁰ Coronamonitor provincie Noord-Holland, 2 april 2021

⁴¹ Coronamonitor gemeente Haarlemmermeer, update maart 2021

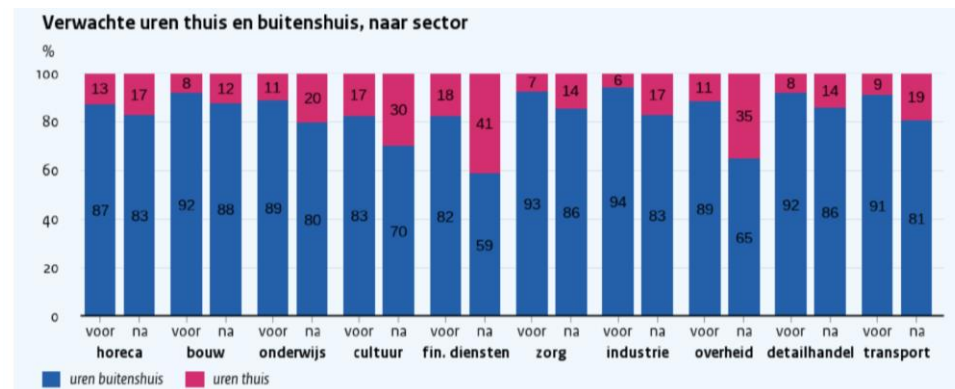
Kwantitatieve effecten kantorenmarkt

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

Verschillende signalen: behoefte kantoorruimte neemt ook post-corona af

Vóór de coronacrisis was er een wereldwijde concentratietendens waarneembaar van inwoners en economie, waarin de MRA het erg goed deed. Hoewel de technische mogelijkheden voor werken op afstand reeds lang beschikbaar waren, bleef thuiswerken beperkt en verder-van-het-werk-wonen een niche. Door de lockdowns heeft een groot deel van de kantoorwerkers uitgebreid kennisgemaakt met online werken, waardoor het mogelijk is dat ook post-corona het kantoorgebruik structureel minder wordt. Verschuivingen in uren en dagen kunnen leiden tot een structurele verandering in de kantorenbehoefte. Met name grotere kantoorgebruikers hebben al laten weten⁴² dat ze kijken naar hun toekomstig kantoorgebruik, al geldt ook hierbij dat dit nog geen werkelijkheid is. Onderstaande figuur van CPB⁴³ laat zien dat ook na de crisis in sommige sectoren – vooral dienstverlenend – een flink aandeel thuiswerken wordt verwacht. Uit enquête-onderzoek blijkt dat veel Nederlanders verwachten dat ook als de COVID-maatregelen niet meer van kracht zijn, er vooral binnen ‘kantoorsectoren’ meer werk vanuit huis gedaan gaat worden. De meest recente enquête uitgevoerd in zes Europese landen in opdracht van de Rabobank laat dat ook zien: veel werknemers prefereren om twee tot drie dagen per week thuis te werken⁴⁴. De Rabobank schatten in dat, rekening houdend met de mensen die door de aard van hun werk hun werkzaamheden niet op afstand uit kunnen voeren, dat ertoe leidt dat de gemiddelde Nederlandse kantoormedewerker straks een kleine twee dagen

per week vanaf huis wil werken. Typische kantoorsectoren zoals de financiën en IT werken vaker vanuit huis dan in onderwijs en industrie. De resultaten van Rabobank sluiten daarmee aan op de resultaten van het CPB.



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

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

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

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

Kwantitatieve effecten op korte en lange termijn

Grote vastgoedpartijen of onderzoeksbureaus wagen zich in deze fase nog niet aan kwantitatieve voorspellingen voor de kantorenmarkt op de lange termijn. Op de korte termijn verwachten C&W⁴⁵, JLL⁴⁶ en Rabobank⁴⁷ wel dat (tijdelijk?) een einde komt aan de krappe aanbodsituatie van vóór de coronacrisis. Kantoorgebruikers hebben veelal hun huisvestingsbeslissingen uitgesteld en willen mogelijk hun kantoorruimte deels teruggeven aan de markt. Op de kantorenmarkt is de mores vaak nog een '5+5 jaar' huurcontract, waardoor de markt ook niet op korte termijn kán reageren. Toch is de verwachting van de genoemde partijen dat de vraag na beëindiging van de lockdown in 2021 snel terugkeert. Dat is onder andere gebaseerd op de effecten tijdens versoepelingen in de zomer / vroege herfst van 2020 in en rond Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Het leidt in elk geval tot een zekere tijdelijke onvoorspelbaarheid rond de ontwikkeling van vraag en aanbod en daarmee van de opname.

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

⁴⁵ C&W (2020) Outlook 2021 Offices

⁴⁶ JLL (2020): Office Outlook Q4 2020 en 'Kantoren verloren: Covid-19; een structureel of cyclisch effect'?

⁴⁷ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken>

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

Kwantitatief effect: daling van de totale ruimtebehoefte?

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

Een 'uniform' kwantitatief effect wordt dus nog nauwelijks gesignaleerd. Eén van de weinige kwantitatieve inschattingen komt van BouwInvest in een interview met Vastgoedmarkt⁴⁹. Met uiteraard veel kanttekeningen omgeven is de inschatting van Bouwinvest dat het gaat om 10 tot 15% minder kantoorgebruik, waarmee het gecorrigeerd voor piekmomenten gaat om 3 tot 7% daling van de kantoorbehoefte.

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

⁴⁸ Dynamis (2021): Spreekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

⁴⁹ Vastgoedmarkt, 12 oktober 2020: 'Kantoorvraag 3 tot 4 miljoen m2 lager door thuiswerken'



Kwalitatieve effecten kantorenmarkt

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

Type kantoorgebruik

Wat vaak naar voren komt in de verwachtingen, is dat voor een deel van de bedrijven en werknemers, de functie van het kantoor zal veranderen. Het primaire hoofddoel van het kantoor zal meer gaan verschuiven naar een plek om te ontmoeten, in tegenstelling tot primair een plek om te werken. Daarbij zal de behoefte aan ontmoetingsruimten toenemen, en de behoefte aan kantoorwerkplekken (bureauwerkplekken) afnemen.⁵⁰ Uit een recente enquête van de Rabobank⁵¹ komt ook duidelijk naar voren dat de tijd die werknemers besteden op kantoor anders ingevuld gaat worden, waarin het ontmoeten en inspireren centraal staat.

CBRE⁵² verwacht dat een hybride vorm tussen thuiswerken en op kantoor werken waarschijnlijk voor velen de meest ideale vorm van werken gaat worden, waarbij het wel noodzakelijk blijft om in ieder geval af en toe op kantoor te werken voor het sociaal kapitaal. Uit een enquête over de kantoor-behoefte bij grote werkgevers blijkt nog geen eenduidig beeld. Wel kwam naar voren dat het kantoor meer een plek wordt voor ontmoeting en beleving.⁵³ Cushman & Wakefield⁵⁴ voegen hier nog aan toe dat het kantoor vooral de plek is "... waar mensen zich verbinden met de organisatie waarvoor zij werken, de plek waar ze geïnspireerd worden,

leren, samenwerken en socializen." Om deze functies te faciliteren, zal de kwaliteit van de gehuurde vierkante meters hoger moeten zijn dan voorheen.⁵⁵

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

Per doelgroep

Hoe het kantoor in de toekomst gebruikt wordt zal per doelgroep verschillen. Ten eerste verschilt het *per sector* hoeveel mogelijkheden er zijn om het werk thuis uit te voeren.⁵⁶ Dit zal hoe dan ook bepalend zijn voor het aantal gewerkte uren op kantoor en de functie van het kantoor. Volgens Vastgoedmarkt⁵⁷ zullen bijvoorbeeld de financiële sector en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector dan weer wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Dit zal dan ook meer gaan neigen naar de "belevingsplek".

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

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

⁵⁰ <https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/>

⁵¹ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken>

⁵² CBRE (2020): Hybride werken: kansen risico's en het belang van balans

⁵³ <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen>

⁵⁴ C&W (2020): Outlook 2021 Offices

⁵⁵ Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

⁵⁶ https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf

⁵⁷ Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu

⁵⁸ Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland



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

Bereikbaarheid

Door de invloed van de beperkende maatregelen door het coronavirus, zijn de thuiswerkmogelijkheden bij veel bedrijven vergroot en zijn werknemers ook de voordelen in gaan zien van thuiswerken; denk aan het wegvallen van de reistijd. De verwachting van Dynamis is dat als gevolg hiervan het aantal woon-werkverplaatsingen na corona met circa 9% zal afnemen, waarbij deze percentages nog hoger liggen voor OV-reizigers.⁶⁰ Onderzoek van de NS en de TU Delft laat ook zien dat OV-forenzen positiever staan tegenover thuiswerken dan autoforenzen.⁶¹ Hoe groot het verschil in post-corona effect zal zijn, valt nog te bezien. Denkbaar is dat bij de huidige verwachting van OV-reizigers het (huidige) besmettingsgevaar in het OV t.o.v. de auto een rol speelt. Kantoren moeten hoe dan ook in de toekomst, zeker als er daadwerkelijk een aantal dagen in de week thuisgewerkt wordt, kunnen concurreren met thuiswerken: een bezoek aan het kantoor moet van meerwaarde zijn ten opzichte van thuiswerken. Werknemers en externen moeten deze

⁵⁹ PwC: “Bedrijfscultuur wordt bedreigd door thuiswerken”

<https://www.pwc.nl/nl/themas/blogs/bedrijfscultuur-wordt-bedreigd-door-thuiswerken.html>

⁶⁰ Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2021): Thuiswerken tijdens en na de coronacrisis

⁶¹ <https://www.ovpro.nl/trein/2020/12/18/onderzoek-ns-en-tu-delft-forens-zal-vaker-wegblijven-dan-andere-reizigers/>

⁶² <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdammers-verruilen-de-stad-voor-de-rust-op-het-platteland-thuiswerken-kan-toch-overal~bd9203bf/> ;

kantoren dan ook goed kunnen bereiken. Bereikbaarheid wordt daarmee een nog belangrijkere vestigingsfactor. De door verschillende onderzoekers gesignaleerde trend van het ‘verder weg wonen’ (thuiswerken kan immers overal) kan daarop ook een (beperkt) versterkend effect hebben.⁶²

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

Gemengde / multifunctionele gebieden

In lijn met de veranderende functie van het kantoor en de nieuwe ‘concurrentie’ van het thuiswerken, zal het werken op kantoor meer extra’s moeten gaan bieden. Zoals genoemd zullen de kwaliteit van het kantoorpand en de bereikbaarheid ervan een grotere rol gaan spelen, maar ook menging op en multi-functionaliteit van de locatie. Dit verhoogt de meerwaarde om naar kantoor te gaan doordat activiteiten gecombineerd kunnen worden (kinderopvang, sportscholen) en de ontmoetingsfunctie van kantoren versterkt wordt (horeca voor zakelijke of privé-afspraken).⁶⁶ Volgens de Rabobank⁶⁷ zal de veranderende functie

<https://www.ad.nl/wonen/thuiswerker-wil-groter-huis-en-trekt-naar-platteland-br~a92f4923/>

⁶³ <https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/>

⁶⁴ Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

⁶⁵ Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu

⁶⁶ <https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/>

⁶⁷ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken>

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

Overige factoren

Hoe er in de toekomst gewerkt wordt en hoe het toekomstige kantoor er vervolgens uit gaat zien zal volgens Cushman & Wakefield⁶⁸ voornamelijk worden bepaald door het generatieprofiel van de toekomstige workforce en in mindere mate door de huidige werkgevers. Op een gegeven moment zal generatie Z, de 'digitale generatie', namelijk een groot aandeel hebben in het aantal werknemers. Hoe deze nieuwe aanwas van werknemers het kantoorgebruik zal gaan beïnvloeden is nog niet duidelijk, maar het zou een groot effect kunnen hebben en moet als veranderende factor zeker niet worden vergeten. Daarnaast is de *war for talent* ook bepalend, waarbij vrijheid en flexibiliteit in werkplekkeuze voor onderscheidend vermogen zorgt ten opzichte van andere werkgevers.

Conclusies

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

- Er is uiteraard nog veel onzeker over kwantitatieve en kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt, omdat op moment van schrijven nog veel beperkende maatregelen, waaronder het advies om zoveel mogelijk thuis te werken, gelden.
- Het valt nog te bezien of er uiteindelijk duidelijke kwantitatieve effecten gaan zijn op de kantorenmarkt, in de vorm van een duidelijke toe- of afname van de totale behoefte aan kantooroppervlak. De meeste onderzoeken verwachten geen duidelijke trendbreuk, maar korte periode van onzekerheid en vervolgens een continuering van de langjarige ontwikkeling op de kantorenmarkt van een afname van de

behoefte aan kantoren. Twee belangrijke onzekerheden / ontwikkelingen die hierin meespelen zijn:

- Of we daadwerkelijk afstreven op een economische recessie of crisis;
- In hoeverre werknemers willen en kunnen thuiswerken en in hoeverre werkgevers dat faciliteren of stimuleren.
- Het meestgenoemde kwalitatieve effect op de kantorenmarkt is een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van:
 - de inrichting en indeling van het kantoorpand: minder bureauwerkplekken, meer ontmoetingsruimten, mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting;
 - de omgeving van het kantoor: de trend waarbij er meer behoefte is aan een menging van functies in kantooromgevingen, wordt versterkt;
 - de locatie van het kantoor: de trend van goed bereikbare plekken wordt versterkt.

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



Betreft:	Notitie markconsultatie kantoren Haarlemmermeer
Datum:	23-06-2021
Opgesteld door:	Mick Visser & Maarten Kruger, Bureau BUITEN



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

1. Aanleiding: behoefte aan inzicht over effecten coronacrisis op de kantoormarkt

De coronacrisis heeft een boost gegeven aan thuiswerken en heeft grote veranderingen teweeggebracht in hoe en waar we werken. Daarmee heeft de crisis ook effect op de kantorenmarkt. Nu de coronacrisis dankzij vaccinaties steeds verder onder controle komt en het 'thuiswerkadvies' binnenkort komt te vervallen, is de vraag: wat zijn de structurele effecten van de coronacrisis op de kantorenmarkt?

Bureau BUITEN heeft deze vraag in opdracht van de gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen onderzocht. De resultaten uit dit onderzoek zijn te lezen in het rapport "Effecten Coronacrisis op de Kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer". Aanvullend het onderzoek is de gemeente Haarlemmermeer in gesprek gegaan met lokale kantoorgebruikers. Op deze manier kan de gemeente de bevindingen uit de deskresearch toetsen in de praktijk, krijgt ze inzicht in de ontwikkelingen en kan ze hier indien nodig op inspelen. In dit verslag zijn de belangrijkste bevindingen uit de gesprekken met kantorengebruikers samengevat en vergeleken met de uitkomsten van de deskresearch.

2. Geconsulteerde kantoorgebruikers in Haarlemmermeer

Voor de marktconsultatie zijn 2 gesprekken gevoerd waarbij in elk gesprek vertegenwoordigers van 4 (internationale) hoofdkantoren aanwezig waren. Het eerste gesprek vond plaats op woensdag 2 juni, 14:30-15:30. Het 2^e gesprek vond plaats op maandag 7 juni, 09:30-10:30.

3. Bevindingen gesprekken

1. Economische effecten coronacrisis op bedrijven in algemene zin

In de gesprekken werd, na een introductieronde, eerst besproken wat de coronacrisis voor effect heeft gehad op de bedrijven en hoe het hun manier van werken heeft beïnvloed:

Herstel na corona bij veel bedrijven ingezet

- Geen van de genodigden gaf aan dat er langere tijd sprake is geweest van financieel zwaar weer bij het eigen bedrijf in de coronaperiode. Voor zover er wel sprake was van omzetverlies, heeft het herstel over het algemeen alweer ingezet. Voor sommige bedrijven is het gedurende de coronaperiode zelfs drukker geworden.
- Alle genodigden gaven aan dat er veel is thuisgewerkt in de coronatijd. Het ene bedrijf is hier wel strenger in geweest dan de ander, wat vooral te maken heeft met de richtlijnen vanuit het moederbedrijf of het (buitenlandse) hoofdkantoor. Zo werd het voorbeeld aangehaald dat er vanuit het Amerikaanse hoofdkantoor zeer strikte regels waren omtrent corona en dat het kantoor daardoor volledig gesloten is geweest. Bij andere bedrijven was het onder voorwaarden en met een goede reden wel mogelijk om toch op kantoor te werken.

De manier van werken is veranderd; thuiswerken kent voordelen (efficiëntie) en nadelen (gemis creativiteit en sociale aspect)

- De manier van werken is binnen alle bedrijven sterk veranderd. Voor sommige bedrijven en medewerkers is de omschakeling heftiger geweest dan voor anderen, maar het algemene beeld is dat men goed gewend is aan thuiswerken. Een genodigde gaf aan dat er zelfs sprake is van veel

voordelen: veel sneller kunnen schakelen, veel meer flexibiliteit en over het algemeen effectiever kunnen werken.

- Tegelijkertijd zijn er ook negatieve kanten en risico's verbonden aan het thuiswerken. Er werd aangegeven dat veel werknemers vooral het sociale aspect missen van met collega's op kantoor werken. Dit geldt vooral voor de meer extraverte medewerkers en de jongere mensen. Zij zijn dan ook de groep die graag weer relatief vaak op kantoor willen werken. In sommige gevallen lijdt het mentale welzijn van medewerkers onder het lange thuiszitten; veel bedrijven maakten het daarom onder voorwaarden tijdens de coronacrisis wél mogelijk om op kantoor te werken.
- Ook kan de creativiteit te lijden hebben onder het thuiswerken; zeker in creatieve en kennisintensieve bedrijven is het van belang dat medewerkers elkaar kunnen ontmoeten. Fysieke ontmoeting heeft dan de voorkeur boven digitale vergaderingen.

II. Heropeningsplannen en post-corona perspectief voor het kantoorpand

Veel van de bedrijven werken inmiddels aan heropeningsplannen of zijn hier al mee begonnen. In de gesprekken werd ingegaan op wat dit betekent voor kantoren en het kantoorgebruik: *hoe ziet het kantoor er post-corona uit?* Een ding is zeker volgens de aanwezigen: thuiswerken blijft, maar de rol van het kantoor is zeker niet uitgespeeld. In tegendeel; de coronacrisis heeft juist het belang van fysieke ontmoeting en interactie benadrukt. We gaan waarschijnlijk toe naar een flexibele en hybride vorm van werken: thuis doen we het bureauwerk, en op kantoor ontmoeten we collega's en werken we samen. De verwachtingen nader toegelicht:

Het kantoor wordt meer een plek voor ontmoeting en beleving, wat invloed heeft op de inrichting en de voorzieningen

- In beide gesprekken was er een duidelijke consensus over de veranderende functie van het kantoor na corona: het kantoor zal meer een plek van **ontmoeting en beleving** worden. Dat betekent dat er minder 'standaard' bureauwerkplekken nodig zijn, maar wel meer ruimte nodig is voor meetings en andere werk-gerelateerde sociale interactie, zoals het ontvangen van klanten.
- De genodigden gaven aan dat het nog niet helemaal duidelijk is wat dit dan gaat betekenen voor het **aantal benodigde vierkante meters kantoorruimte**; enerzijds is er minder ruimte nodig voor 'klassieke' werkplekken, anderzijds vraagt ontmoeting juist om méér ruimte. Bovendien kan het zijn dat de bezetting op 'piekmomenten' (maandag, dinsdag, donderdag) nauwelijks onder doet voor de bezetting pre-corona. Een eerste verwachting is dat het totaal aantal benodigde kantoormeters per saldo ongeveer gelijk blijft, maar het is te vroeg voor harde conclusies.
- Gerelateerd aan het 'ontmoeten en beleven', zal er ook meer vraag zijn naar **voorzieningen**. Deze kunnen zowel in de omgeving zijn gevestigd, maar hier is soms ook in-house behoefte aan. Bij bedrijven waar security erg van belang is, zijn er bijvoorbeeld minder mogelijkheden met het delen van faciliteiten met andere bedrijven. Dit voorbeeld werd aangehaald in de gesprekken.

Een hybride werkvorm vraagt om enige mate van sturing

- De stap naar een toekomstbestendige kantoorinrichting, die ruimte geeft aan 'ontmoeting en beleving' en die aansluit bij hybride werkvormen (thuis én op kantoor werken) gaat niet vanzelf. Voor het in goede banen leiden van wie wanneer waar werkt, is er een zekere mate van **sturing nodig** vanuit het management. Dit is nog een uitdaging. Ook zullen de standaardverhoudingen (zaken als aantal bureauplekken en aantal vergader- of ontmoetingsplekken per medewerker) onder de loep moeten worden genomen.

Duurzaamheid van het bedrijf, het kantoorpand én de locatie is van (toenemend) belang

- In de krappe arbeidsmarkt en de 'strijd om talent' is ook het **duurzame karakter van het bedrijf én het kantoorpand en -locatie** van belang, zo komt in de gesprekken naar voren. Dit gaat verder dan een duurzame uitstraling, duurzaamheid moet echt verankerd zitten in het DNA van een bedrijf. Er werd genoemd dat dit onder de jongere generatie werknemers, maar waarschijnlijk ook onder de toekomstige generatie, steeds meer de doorslag kan geven in de keuze van waar men wil werken. Er werd genoemd dat de coronacrisis wat dat betreft wel als een katalysator werkt.



III. Post-corona perspectief kantooromgeving en aandachtspunten voor Haarlemmermeerse locaties

Vervolgens werd in de marktconsultatie besproken: *hoe ziet de toekomstbestendige kantorenlocatie er na corona uit?* Partijen gaven het volgende aan:

Behoefte aan beleving en ontmoeting heeft niet alleen invloed op kantoorpand, maar ook op de kantoorlocatie: meer vraag naar gemengde voorzieningen, hoogwaardige uitstraling en reuring

- Ten eerste is er behoefte aan meer **voorzieningen en reuring** op de kantorenlocatie, ook na kantoor tijden. Een gevarieerd horeca-aanbod is hierbij gewenst, waar zowel werk-gerelateerde als niet-werk-gerelateerde ontmoeting plaats kan vinden. Daarnaast zal de omgeving aantrekkelijker zijn als er ook andere voorzieningen aanwezig zijn, zoals sportfaciliteiten, kinderopvang of groenvoorzieningen. Er werd benadrukt dat het van belang is om snel te kunnen schakelen tussen deze activiteiten, waarbij je bijvoorbeeld gebruik kunt maken van gedeelde elektrische fietsen of steps om je snel te kunnen verplaatsen op de kantorenlocatie.
- Daarnaast bleek het belangrijk dat de omgeving ook een **aansprekende uitstraling** heeft, waarbij **veel groen** ook vaak genoemd werd. Er is veel behoefte aan ommetjes maken tijdens of na werk en een groene, aantrekkelijke omgeving nodigt hier meer voor uit.

OV-bereikbaarheid blijft voor een toekomstbestendige kantorenlocatie van belang

- Ook na de coronacrisis zal de bereikbaarheid, en dan voornamelijk **OV-bereikbaarheid**, een belangrijke factor blijven op een toekomstbestendige kantorenlocatie. De crisis leidde tot een tijdelijke voorkeur voor de auto boven het OV, maar over het algemeen verwachtten de aanwezigen dat de balans weer teruggaat naar de verhoudingen pre-corona. Met andere woorden: OV-bereikbaarheid blijft belangrijk, en wordt in de 'strijd om talent' misschien nog wel belangrijker (medewerkers vragen om werkplekken die goed per OV te bereiken zijn).

Daarnaast zijn er een aantal effecten, observaties en/of aanbevelingen per locatie besproken:

- **Omgeving station Hoofddorp / Beukenhorst: behoefte aan meer diversiteit in horeca-aanbod en andere functies.**
 - Deze locatie is goed ontsloten met OV, vooral dichtbij het station, maar de genodigden vonden ook dat deze locatie nog meer andere functies kan gebruiken, waaronder horeca. Aantrekkelijkheid van de locatie (gezien uitstraling, bereikbaarheid) wordt onderstreept, maar dit hangt wel af van waar je je bevindt op de kantorenlocatie.
- **Schiphol Centrum: behoefte aan meer faciliteiten voor de werknemer en meer groen.**
 - Enerzijds blijft Schiphol Centrum een unieke kantoorlocatie met een internationale uitstraling en uitstekende verbondenheid. Anderzijds kan het teruglopen van internationale zakenvluchten ervoor zorgen dat juist het onderscheidende voordeel van de locatie – de internationale bereikbaarheid – in belang afneemt. Een aanbeveling is om meer faciliteiten voor ontmoeting voor werknemers te creëren op Schiphol Centrum, het meeste (horeca)aanbod is nu gericht op de reiziger. Er is dus vraag naar meer mogelijkheden om te ontmoeten als werknemers en niet alleen als reiziger. Ook is er een wens voor iets meer groen in de omgeving waar je een klein ommetje zou kunnen maken.
- **Schiphol-Rijk: behoefte aan meer reuring en horeca en een betere OV-onsluiting.**
 - Er werd aangegeven dat deze locatie wat meer reuring mag krijgen, voornamelijk in de vorm van horeca-aanbod. Ook qua OV-ontsluiting is verbetering gewenst. Er werd aangegeven dat er in het verleden ook al gedeelde private vervoersfaciliteiten voor en door bedrijven op Schiphol Rijk zijn onderzocht, maar dat dit uiteindelijk niet haalbaar is gebleken.

IV. Samenwerking gemeente en ondernemers aan toekomstbestendige kantoorlocaties

Tot slot werd de vraag behandeld: *hoe kan de gemeente het toekomstbestendig maken van kantorenlocaties faciliteren, en wat kunnen bedrijven en vastgoedeigenaren zelf doen?* Geïnterviewden noemden de volgende aandachtspunten:



- De gemeente kan een positieve bijdrage leveren aan de kantorenlocatie door **functiemenging te bevorderen**. Zoals genoemd draagt dit bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving, met meer mogelijkheden om te ‘ontmoeten en beleven’ en waar werknemers ook andere activiteiten kunnen ondernemen, gecombineerd met werken op kantoor.
- De beleving van de kantorenlocatie kan tevens door de gemeente bevorderd worden door in te zetten op een **groenere omgeving** en het beleefbaar en toegankelijk maken van groen (bv. door looproutes).
- Omdat de **OV-bereikbaarheid** belangrijk blijft, zien de bedrijven graag dat de gemeente hier aandacht aan (blijft) geven.
- Over het algemeen waren genodigden **positief over het voorstel om vaker contact te hebben met de gemeente**. De grotere, internationale bedrijven zijn doorgaans niet aangesloten bij lokaal parkmanagement en hebben daarom minder vaak contact met de gemeente.

4. Vergelijking met uitkomsten deskresearch

In de deskresearch komen een aantal verwachtingen over de kantorenmarkt naar voren. Over het algemeen liggen de uitkomsten van deze marktconsultatie in lijn met de deskresearch, al dan niet met enige nuances. De (verwachte) praktijk versterkt het beeld van de theorie. Hieronder wordt per conclusie van de deskresearch aangegeven in hoeverre de bevindingen van de marktconsultatie overeenkomen met elk genoemd punt:

In de (nabije) toekomst is waarschijnlijk ongeveer evenveel kantooroppervlak nodig als pre-corona, wat iets afwijkend is t.o.v. de literatuur.

- Uit de deskresearch kwam naar voren dat het nog te bezien valt of er uiteindelijk duidelijke kwantitatieve effecten gaan zijn op de kantorenmarkt, in de vorm van een duidelijke toe- of afname van de totale behoefte aan kantooroppervlak. Hierin werd geen duidelijke trendbreuk verwacht, wat betekent dat de langjarige ontwikkeling continueert: een afname van de behoefte aan kantoren.
 - In de gesprekken van de marktconsultatie waren bedrijven iets uitgesprokener dan wat terugkwam in de literatuur: ze verwachtten dat er ongeveer evenveel kantoorruimte nodig blijft als voorheen. Hier was ook enige onzekerheid bij, maar de onzekerheid leek minder dan de literatuur suggereerde.

Het kwalitatieve effect van minder bureaus, meer ontmoetingsplek komt overeen met de literatuur, aangevuld met het toenemende belang van duurzaamheid.

- Volgens de literatuur is het meest genoemde kwalitatieve effect op de kantorenmarkt een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Op pandniveau vraagt dit volgens de deskresearch om een aangepaste indeling met minder bureauwerkplekken en meer ontmoetingsruimten, met mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting.
 - Uit de gesprekken kwam nagenoeg exact hetzelfde naar voren. Alle deelnemers beaamden dat het toekomstige kantoor meer deze ontmoetingsplek zal gaan worden.
 - Als aanvulling hierop gaven een aantal gespreksdeelnemers aan dat duurzaamheid van het pand zelf ook belangrijk is en belangrijker zal worden.

Zoals benoemd in de deskresearch komt er grotere vraag naar een hoog voorzieningenniveau en goede multimodale bereikbaarheid, aangevuld met het toenemende belang van groen.

- Het effect van meer ‘ontmoeten en beleven’ stelt ook eisen aan de kantooromgeving; uit de deskresearch komt de behoefte aan een hoog voorzieningenniveau op de kantoorlocatie en een goede multimodale bereikbaarheid naar voren. Functiemenging kan hieraan bijdragen: door een gemengde omgeving met werken, wonen, recreëren en groen te creëren, ontstaan aansprekende interactiemilieus met voldoende draagvlak voor bijvoorbeeld horecavoorzieningen – ook na kantoor tijden – en OV-verbindingen.



- Ook deze effecten op de kantooromgeving kwamen duidelijk naar voren in de gesprekken. Zowel het hoge voorzieningenniveau als de multimodale bereikbaarheid werden expliciet genoemd. Gerelateerd aan het hogere voorzieningenniveau werd er aangegeven dat er over het algemeen vraag is naar meer reuring.
- In de gesprekken kwam aanvullend aan bod dat de hoeveelheid groen in de omgeving, inclusief wandelmogelijkheden, ook een belangrijke factor is.

Aanvullend op de literatuur werd de ‘War for talent’ extra benadrukt als katalysator.

- Aanvullend op de bovengenoemde kwalitatieve effecten geven bedrijven ook aan dat de ‘war for talent’ hogere eisen stelt aan werkgevers – en dus óók aan de werkomgeving – en dat de rol van het kantoor als plek voor ontmoeting en interactie mede hierdoor steeds belangrijker wordt. Oók het belang van een duurzaam ingericht bedrijfspand komt mede voort uit de eisen die jongere generaties medewerkers stellen aan hun werkgever.

De genoemde trends zijn niet nieuw, maar worden versterkt door de coronacrisis.

- In de deskresearch wordt geconcludeerd dat de verwachte effecten voor het grootste deel niet nieuw zijn, maar een versterking van langjarige trends, wat er wel voor kan zorgen dat de tweedeling tussen goede en minder goede locaties groter wordt en wordt versneld.
- Deze conclusie werd ook een enkele keer versterkt in de gesprekken. Zo werd er benoemd dat de OV-bereikbaarheid, na een periode van een kleiner belang (voorkeur voor de auto i.p.v. OV), weer meer van belang gaat zijn na corona en dat werknemers zeer waarschijnlijk terug zullen vallen in hun oude vervoerspatronen. De coronacrisis heeft ook de trends van (meer) duurzaamheid en flexibeler werken versterkt, waarbij werd genoemd dat dat ook als katalysator heeft gewerkt.



Retouradres: Strawinskylaan 1779, 1077 XX Amsterdam

Aan de portefeuillehouders Economie MRA

Datum 17 juni 2021
Kenmerk MRA202106001
Behandeld door Geert-Jan Put, Programmamanager Plabeka, 06-13323288, gjput@almere.nl
Onderwerp Introductie en urgentie werkfunctie

Geachte portefeuillehouders economie MRA,

Graag willen wij ons middels deze brief nader bij u introduceren. Daarnaast willen wij in de komende periode graag met u nader in gesprek over de ontwikkelingen die wij hieronder schetsen. Wij zijn binnen de MRA bestuurlijk trekkers van het Platform Kantoren en Bedrijven (PlaBeka). Dit platform heeft een rijke geschiedenis binnen de MRA en was zelfs één van de eerste samenwerkingsvormen. Het doel is om een gezonde markt met betrekking tot werklocaties te bevorderen. Regionale afstemming van vraag en aanbod van werklocaties vond van oudsher plaats op kwantiteit en sinds UitvoeringsStrategie PlaBeKa 3.1 (2019) in toenemende mate ook op kwaliteit.

In het MRA congres van 2019 stond de strijd om de ruimte als thema centraal. Inmiddels kunnen we stellen dat deze strijd alleen maar urgenter is geworden. Het goed inbedden van functies als wonen, werken, recreëren, natuur, energie enzovoort is van belang voor een stabiele en gezonde ontwikkeling van onze metropool.

Wij maken ons echter zorgen of we een goede balans kunnen houden. De druk en urgentie voor wonen is groot. Zowel nationaal, regionaal en lokaal zien we dat wonen leidend is bij programmering, financiering, capaciteit en realisatie. Dat begrijpen wij gelet op de noodzaak hiertoe maar wij zien de keerzijde van dit gegeven. Er is een uitsortering gaande binnen de MRA waarbij werkfuncties worden vervangen voor woningbouw. Dat legt een druk op de verzorgende functies naar de kern van de MRA. Uiteraard proberen we woon- en werkfuncties waar mogelijk te combineren tot interessante gemengde woon-werkmilieus. Echter, nog los van het feit dat bepaalde werkfuncties in de hogere milieu-categorieën voor bijvoorbeeld circulaire economie, haven en industrie zich niet laten combineren, is vanuit de markt bezien transformatie vaak lucratiever dan het behouden van een werkfunctie. Sterker nog, op bepaalde plekken in de MRA zijn projectontwikkelaars actief bestaande bedrijven

aan het benaderen met het oog op mogelijke toekomstige functiewijzigingen in dat gebied. Dat betekent dus ook dat een eenmaal getransformeerde werkfunctie niet zomaar weer terug komt. Een ander neveneffect is dat de investeringsbereidheid vanuit het bedrijfsleven afneemt als er geen zekerheid is dat de bedrijfsactiviteiten in een bepaald gebied over 10 jaar nog wel mogen plaatsvinden. In die zin bestaat de behoefte aan zogenaamde “safe harbors” en kunnen wij als bestuur deze zekerheid bieden.

Momenteel is binnen de MRA het Rijk-Regio-proces m.b.t. de Verstedelijkingsstrategie gaande. Dat is natuurlijk ook bedoeld om bovenstaande ontwikkelingen in goede banen te leiden. Vanuit PlaBeka loopt een traject met ambtenaren van uw gemeente om een kwaliteitsslag te maken ten aanzien van de economische ontwikkeling in uw regio. Deze economisch kwalitatieve onderbouwing voor de verstedelijkingsstrategie is van belang om op een gezonde wijze tegenwicht te bieden aan hetgeen hierboven is geschetst. Wij vragen dan ook om ruimte te geven aan dit proces omdat dit ook het behoud en de ontwikkeling van de werkfunctie in uw eigen gemeente/regio ten goede komt.

In het verleden is PlaBeKa bezig geweest om in te schatten wat marktontwikkelingen zijn gerelateerd aan de programmering aan kantoren en bedrijventerreinen. Vaak was het devies om te schrappen. Steeds meer zien we een kanteling en kunnen we ook meer fijnmazig vanuit kwaliteit kijken naar onze programmering in de verschillende regio's van de MRA. Eind 2021 zullen we opnieuw een vraagstelling gaan opstarten en dit koppelen aan het beschikbare aanbod. Dit is onderdeel van onze afspraken uit 2019.

Tot slot bieden we bij deze gelegenheid graag aan om actief uw regio te bezoeken. Graag gaan we in gesprek met u om niet alleen te toetsen hetgeen wij hierboven hebben uiteengezet maar ook om de ontwikkelingen naar de toekomst met elkaar te verkennen en te bekijken hoe we samen het belang van de werklocaties versterkt kunnen uitdragen. Met name om elke regio een krachtige positie te geven in de MRA en de verschillende kwaliteiten verder te ontwikkelen. In de tussentijd zetten wij ons in voor de werkfunctie in de MRA langs de in deze brief geschetste lijnen.

Ilse Zaal en Adam Elzakalai,

bestuurlijk trekkers Plabeka, platform Economie Metropoolregio Amsterdam