

Kantorenplan 2019-2026

Toekomstbestendige kantoren voor de vraag van vandaag en morgen



Samenvatting

De krapte op de kantorenmarkt is zichtbaar: de leegstand daalt hard, de huurprijzen stijgen én nieuwe en groeiende bedrijven vinden lastig geschikte kantoorruimte. De krapte is kwantitatief en kwalitatief van aard en is urgent. Voor de komende periode tot en met 2022 is er voldoende kantoor in aanbouw, echter is dit nu onvoldoende om aan de directe vraag naar kwalitatieve kantoren op goed bereikbare locaties te voldoen. Voor de periode daarna, is nu sturen op de start van kantoorontwikkelingen nodig om in de periode 2023-2026 voldoende kantoorruimte op te leveren. De kantorenleegstand is in korte tijd hard gedaald, van 18% in 2015 naar iets minder dan **9% in januari 2019**, dit als gevolg van transformatie, weinig nieuwbouw en een constant groeiende economie. De focus ligt nu op een gezonde kantorenmarkt met gemengde woon-werkmilieus.

De opkomst en groei van de kenniseconomie gedijt op locaties in de nabijheid van stedelijke voorzieningen met goede OV-bereikbaarheid voor werknemers uit de metropool en daarbuiten. Voor veel partijen is het lastig om passende kantoorruimte te vinden, door de beperkte beschikbaarheid en de veranderende behoefte naar type kantoor. Bedrijven zoeken kantoorruimte in gemengde woon-werkmilieus en op goed bereikbare OV knooppunten. Deze nieuwe vestigingsbehoefte verklaart de huidige paradox op de Amsterdamse kantoormarkt: enerzijds staan er nog steeds kantoren leeg, maar anderzijds is er schaarste aan kantoorruimte op goede locaties. In de regio ligt de leegstand hoger, maar ook hier voldoet het aanbod vaak niet aan de kwalitatieve vraag. Het doorzetten van de groei van de werkgelegenheid die in Amsterdam de afgelopen 20 jaar 2% per jaar was, leidt in deze periode met schaarste op de kantorenmarkt tot een netto uitbreidingsvraag van **125.000 m²**.

De verwachte opleveringen en onttrekkingen zien er voor Amsterdam als volgt uit:

Kantoorontwikkelingen (m ² BVO)	2019 2022	2023 2026
Oplevering	710.000 m ²	600.000 m ²
Onttrekking	170.000 m ²	50.000 m ²

Nieuwe kantoren worden bij voorkeur op goed OV-bereikbare locaties gebouwd. Het aandeel van de gemeentelijke gronduitgifte op het totaal aan kantoorontwikkelingen is beperkt. Veel ontwikkelingen op OV knooppunten zitten bij grondeigenaren en erfpachters met herontwikkel- of uitbreidingspotentieel. Deze marktpartijen zijn cruciaal voor de transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw van kantoren en wonen. Bijvoorbeeld in de gebieden: Arenapoort, Amstel III en Sloterdijk Centrum. Zonder deze ontwikkelingen kunnen deze gebieden zich niet tot de gewenste woon-werkwijken ontwikkelen. Daarnaast zet de gemeente in op toekomstbestendige kantoren, dit betekent het realiseren van kantoren op

goed OV-bereikbare plekken in een gemengd woonwerkmilieu én het uitvoeren van ambities voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad.

Het doel van het kantorenplan 2019-2026 is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt, waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woonwerkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoor per jaar. Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- Meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- Toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- Realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

Om te komen tot een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt worden de volgende voorstellen gedaan:

1. Bouwen voor de vraag:
 - door gemeentelijke tenders én stimuleren en faciliteren van marktpartijen met posities om jaarlijks gemiddeld 125.000 m² aan de kantorenvorraad toe te voegen;
 - door behoud van kantoren op gebouw- of locatieniveau in het stedelijk milieu;
 - door tegengaan van leegstand en door te sturen op een gezonde kantorenmarkt.
2. Faciliteren van de eindgebruikers:
 - door de gewenste klant op zoek naar kantooruimte te faciliteren in Amsterdam en de regio;
 - door de inzet van de hardheidsclausule uit het Selectiebeleid voor internationale en snel groeiende bedrijven met economische en/of maatschappelijke meerwaarde;
 - door de eindgebruiker in de tenders op Zuidas los te laten.
3. Toekomstbestendige en duurzame kantoren:
 - door kantoren te ontwikkelen op goed OV-bereikbare plekken;
 - door het borgen van duurzaamheidsambities bij gronduitgifte, transformatie en herontwikkeling;
 - door handhaving van wet- en regelgeving op de bestaande kantorenvorraad;
4. Samenwerking in de regio:
 - door met de regio te onderzoeken hoe in de vraag naar kantoren kan worden voorzien.
5. Monitoring:
 - door regie op de kantoorontwikkelingen en daarmee toekomstige leegstand te voorkomen;
 - door inzicht te krijgen in de parameters: kantorenleegstand, planvoorraad, plancapaciteit, oplevering kantoren, ingebruikname kantoor en de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	6
1.1 Kantorenstrategie 2017.....	6
1.2 Kantorenplan 2019-2026	7
2 Krapte op de kantorenmarkt	8
2.1 Uitbreidingsvraag	8
2.2 Kantoormilieus	9
2.3 Zuidas.....	10
2.4 Kantoorontwikkelingen	11
2.5 Kansen voor de regio	13
2.6 Toekomst voor kantoormilieus	14
3 Toekomstbestendige kantoren	16
3.1 Vestigingsklimaat en mobiliteit.....	16
3.2 Duurzaamheidsambities voor Amsterdam.....	17
3.3 Verduurzaming bestaande bouw	18
4 Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden.....	20
4.1 Verdichting stad, afweging tussen functies.....	20
4.2 Afhankelijkheid marktpartijen	20
4.3 Transformatie en herontwikkeling	21
4.4 Selectiebeleid (hardheidsclausule).....	21
4.5 Luchthavenindelingbesluit in relatie tot hoogbouw	22
4.6 Procedures: korter, simpeler en zorgvuldig.....	23
5 Voorstellen	24
5.1 Bouwen voor de vraag	24
5.2 Faciliteren van eindgebruikers	25
5.3 Sturen op toekomstbestendige kantoren.....	26
5.4 Samenwerking in de regio	27
5.5 Monitoring.....	27
Colofon	27

Bijlage 1: Ruimtelijke verkenning	28
Centrum.....	28
Zuidas	28
Zuidoost.....	29
Oost	30
Noord.....	31
West en Nieuw West	32
Regio.....	34

1 Inleiding

Het aanbod van geschikte en duurzame kantoorruimte vooral op goed bereikbare OV-knooppunten neemt sterker af dan verwacht. In de periode 2005 tot 2015 kende Amsterdam nog een grote kantorenleegstand. De kantorenleegstand is sindsdien sterk gedaald tot 8,8%¹; als gevolg van transformatie, weinig nieuwbouw en een constant groeiende economie. De behoefte aan kantoren neemt weer toe. Kwantitatief gaat het om een netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² aan kantoren per jaar. Voor de komende periode tot en met 2022 komt er voldoende kantoor in aanbouw om te voldoen aan deze uitbreidingsvraag. Tegelijkertijd zijn er signalen uit de markt van bedrijven die kantoorruimte zoeken en niet per direct kunnen worden geacommodeerd. Voor de periode 2023 - 2026 is het nodig dat kantoorontwikkelingen nu starten om aan de uitbreidingsvraag invulling te geven. Met de monitor wordt in deze kantoorontwikkelingen inzicht gegeven.

1.1 Kantorenstrategie 2017

In de kantorenstrategie 2017 was al duidelijk dat er meer ruimte voor kantoren nodig was. Op 6 december 2017 zijn de volgende voorstellen door de gemeenteraad vastgesteld:

1. De huidige planvoorraad van 970.000 m² flexibel inzetten waar op korte termijn (tot en met 2020) nieuwe kantoren zijn gewenst, te weten Zuidas, Arenapoort, Amstelstation, Lelylaan, Houthaven, Oostenburg en Noordelijke IJ-oever.
2. Amsterdam gaat door met de transformatie van de monofunctionele kantoorlocaties Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk naar aantrekkelijke, gemengde woon-werkgebieden in de stad. Sloterdijk is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Haven Stad.
3. Amsterdam verkent waar vanaf 2020 nieuwe, gemengde gebiedsontwikkeling mogelijk is.
4. Bij alle grote gebiedsontwikkelingen zoals Sluisbuurt, CAN gebied, Centrumeiland en K-buurt wordt een gemengd woon-werkmilieu gecreëerd met ruimte voor voorzieningen waaronder kantoren.

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2018 staat een nieuwe kantorenstrategie genoemd, waarmee het bestuur inzet op meer, sneller en toekomstbestendige kantoren. De planvoorraad² van circa 1 miljoen m² en de voorstellen uit de kantorenstrategie 2017 bieden voldoende mogelijkheden om kantoorruimte te realiseren voor de huidige vraag. Het kantorenplan 2019-2026 doet voorstellen om te komen tot voldoende concrete kantoorplannen die tot en met 2026 kunnen worden gerealiseerd.

¹ Kantorenmonitor BV, januari 2019

² Kantorenstrategie 2017, peildatum december 2017

1.2 Kantorenplan 2019-2026

Met de kantorenstrategie 2017 is voldoende ruimte voor tenders en kantoorontwikkelingen op de juiste plekken in de stad mogelijk gemaakt. Echter de beschikbare gemeentelijke grond op OV-knooppunten is schaars. Als gevolg daarvan is de gemeente voor kantoorontwikkelingen in veel gevallen afhankelijk van marktpartijen met een grond- of erfpachtpositie, die mogelijkheden hebben voor transformatie, herontwikkeling en/of verdichting. De behoefte aan kantoorruimte blijft hoog en het einde van de vraag naar vooral duurzame en goed OV-bereikbare kantoren is nog niet in zicht. Dit vraagt extra regie op het realiseren van nieuwe kantoren.

Het doel van het kantorenplan 2019-2026 is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoor per jaar. Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- Meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- Toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- Realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

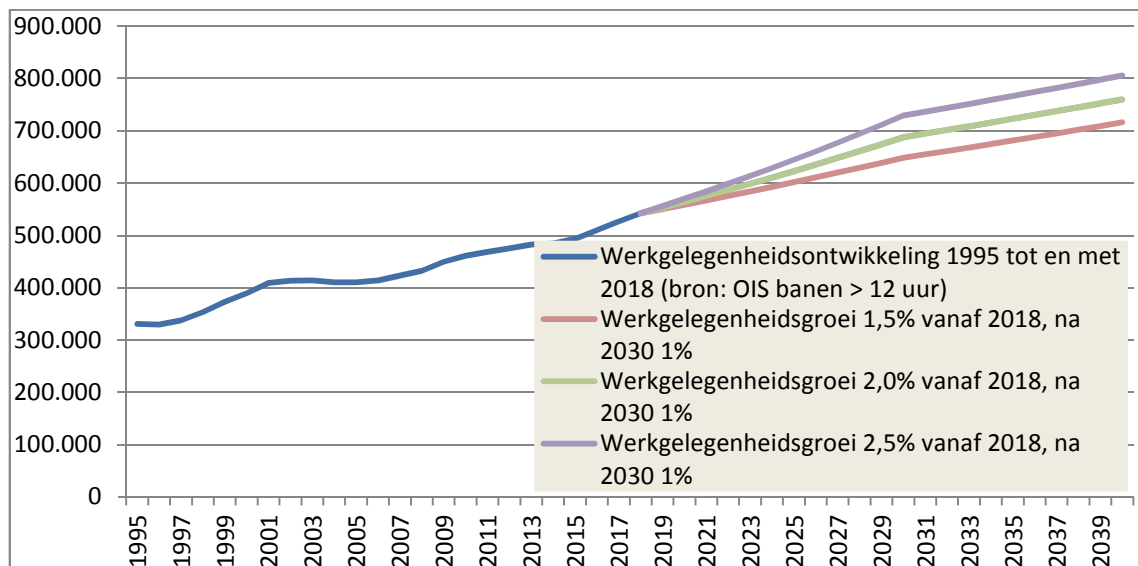
Het kantorenplan 2019-2026 sluit aan op de kantorenstrategie 2017, de Economie van Morgen (de ruimtelijk economische visie van Amsterdam, 2017) en de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2019). Daarnaast werkt Amsterdam aan een nieuwe omgevingsvisie waarin de strategische en integrale langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving wordt opgenomen. Deze gaat de huidige structuurvisie 'Economisch Sterk en Duurzaam' op termijn vervangen.

2 Krapte op de kantorenmarkt

Door de krapte op de kantorenmarkt kan de directe behoefte van nieuwe en gevestigde bedrijven die huisvesting zoeken, steeds lastiger worden ingevuld. Daardoor wordt het vestigingsklimaat van Amsterdam minder aantrekkelijk. Het doorzetten van de groei van de werkgelegenheid leidt in deze periode met schaarste op de kantorenmarkt tot een netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² per jaar. Realisatie van deze kwantitatieve opgave kan bijdragen aan de kwaliteit en duurzaamheid van Amsterdam, omdat er vooral vraag is naar goed OV-bereikbare en duurzame kantoren in gemengde woon-werkmilieus.

2.1 Uitbreidingsvraag

De netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoor per jaar is een prognose op basis van de groei van de werkgelegenheid van de afgelopen 20 jaar. De netto uitbreidingsvraag is exclusief de kantoren die door transformatie worden onttrokken en door nieuw kantoor moeten worden gecompenseerd. Naast formele kantoorlocaties is er een sterke vraag naar kleinere kantoorruimtes in gemengde en informele milieus. Deze netto uitbreidingsvraag wordt onderschreven door de prognoses en behoefte ramingen van STEC³-groep en CBRE⁴.



Tabel 1: Werkgelegenheidsontwikkeling, bron OIS

³ STEC-groep, Behoefteraming kantoorruimte Amsterdam, 19 februari 2019

⁴ CBRE, Marktverkenning kantoren, 8 maart 2019

Sinds 1995 is er een structurele groei van 2% werkgelegenheid per jaar, waarvan meer dan de helft in kantoorhoudende bedrijvigheid. Deze omvangrijke groei van werkgelegenheid in Amsterdam hangt samen met de ontwikkeling en groei van de kenniseconomie, die internationaal groeit in steden met een hoogopgeleide bevolking. De werkgelegenheidsgroei kan bij het doorzetten van deze trend worden omgezet naar de behoefte aan kantoorruimte. Hierbij wordt uitgegaan dat 60% van de nieuwe banen kantoorbanen zijn en een gemiddelde kantoorbaan 15 m² bruto vloeroppervlak (BVO) kantoor nodig heeft. Dit leidt tot een uitbreidingsvraag naar kantoren van 125.000 m² per jaar. Onderzoeken van STEC en CBRE bevestigen deze verwachting. Zij bevestigen dat de komende jaren de vraag naar kantoren aanhoudt en komen met vergelijkbare aanbevelingen over de omvang van de Amsterdamse productie opgave voor de komende jaren.

2.2 Kantoomilieus

Een van de snelst groeiende sectoren in de Nederlandse economie is de Technology, Media en Telecom sector (**TMT-sector**). Met een werkgelegenheid van ongeveer 80.000 arbeidsplaatsen in Amsterdam betreft het de tweede sector na de financiële en zakelijke dienstverlening⁵. Toonaangevende technologiebedrijven als Tesla, Netflix en Uber hebben hun Europese hoofdkantoor in Amsterdam gevestigd. Daarnaast kent de stad snelgroeiende bedrijven, zoals Adyen, Oracle, Backbase, Catawiki en Booking.com. Een duidelijke trend binnen TMT is dat **startups** in toenemende mate kantoorruimte delen om het gebruik ervan te optimaliseren, huurkosten te reduceren en gebruik te maken van elkaars specialisaties. **Flexconcepten** zoals WeWork, B-Building, Spaces en Tribes groeien en worden steeds aantrekkelijker voor grotere bedrijven op zoek naar kantoorruimte met flexibele doorgroeimogelijkheden.

Hoewel de **Brexit** economisch nadelig zal zijn voor de Nederlandse economie, is de kans groot dat als gevolg van de Brexit meer bedrijven (die voorheen voor Londen kozen) zich vestigen in Amsterdam. Bij nieuwe bedrijven gaat het vaak eerst om de vestiging van een klein deel van de bedrijfsvoering, om daarna mogelijk door te groeien. Door de komst van de **European Medicines Agency** (EMA) naar Amsterdam in 2019 wordt verwacht dat veel medisch gerelateerde bedrijven (Life Science & Health) zich gaan vestigen op plekken waar medische kennis- en laboratoriumfaciliteiten aanwezig zijn in Nederland. In Amsterdam is dit rond het AMC/Life Science district, Kenniskwartier Zuidas, Riekerpolder rond het Van Leeuwenhoek en Amsterdam Sciencepark. Het accommoderen van een deel van deze EMA spin-off in Amsterdam wordt een belangrijke opgave voor de komende jaren.

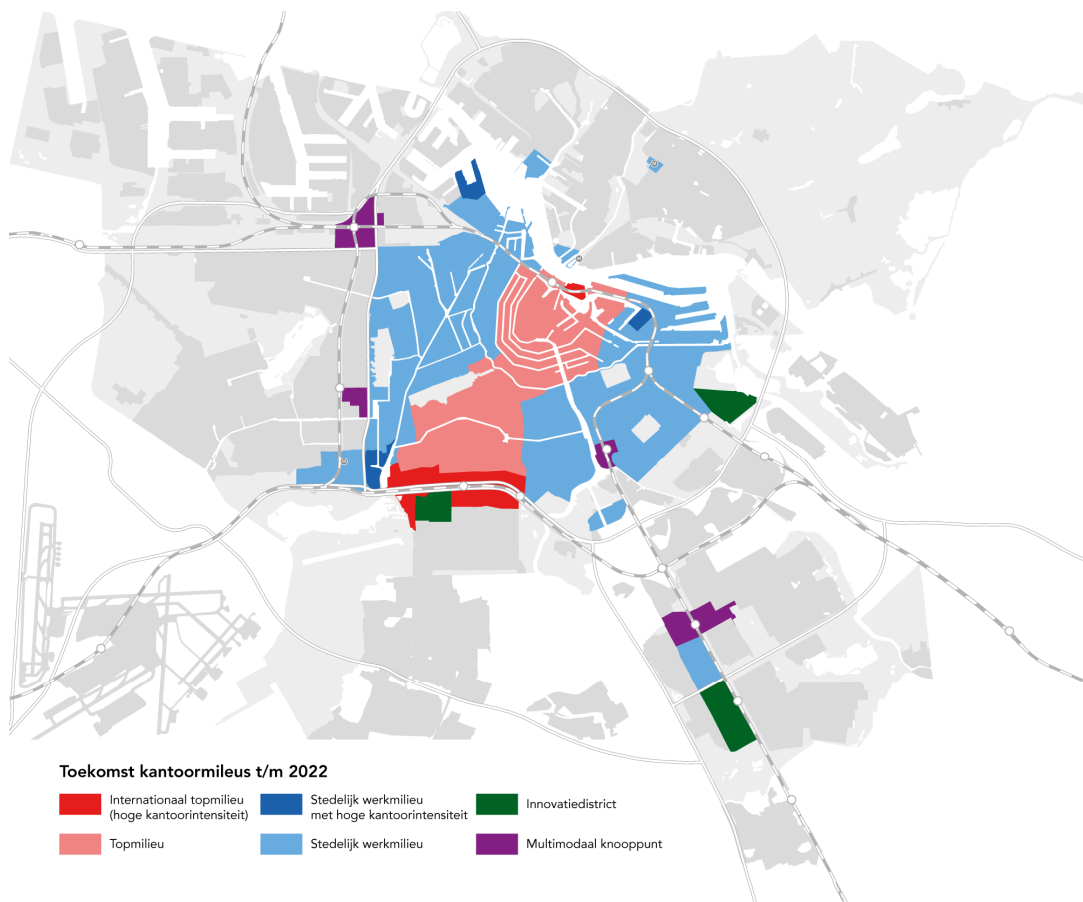
De opkomst en groei van de kenniseconomie gedijt op locaties in de nabijheid van stedelijke voorzieningen met een goede OV-bereikbaarheid voor werknemers vanuit de metropool en daarbuiten. De diversiteit aan bedrijven en vestigingsbehoeften vraagt om diversiteit in werk- en vestigingsmilieus. De ruimtelijk economische visie van Amsterdam⁶ geeft aan hoe de

⁵ Jaarboek Amsterdam in cijfers, 2016

⁶ Ruimte voor de Economie van Morgen, 2017

ontwikkeling van diverse woon-werkmilieus mogelijk is en kan bijdragen aan een flexibele, robuuste en duurzame economie. Dit aan de hand van de volgende werkmilieus:

- Creatieve en productieve wijken (Stedelijk werkmilieus);
- Multimodale knooppunten;
- Internationaal topmilieu;
- Innovatiedistricten.



Figuur 1: Kantoormilieus t/m 2022

2.3 Zuidas

Zuidas heeft zich de afgelopen jaren in economische hoog- en laagconjunctuur bewezen als robuuste vestigingslocatie voor grote en kleine, nationale en internationale bedrijven. Conform de in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Visie Zuidas wordt ingezet op het creëren van een internationaal topmilieu met wonen, werken en openbare ruimte van hoge kwaliteit. Kantoren, woningbouw én voorzieningen komen steeds meer in balans om het gewenste stedelijke milieu te creëren, waar ook (internationale) topbedrijven zich tot aangetrokken voelen. De Visie Zuidas - en de daarin opgenomen de verdeling tussen wonen, werken en voorzieningen- is leidend bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

Begin 2019 staat er ruim 180.000 m² kantoor in aanbouw of verbouw. Met het internationale topmilieu blijft Zuidas met het Centrum van Amsterdam de belangrijkste kantoorlocatie in Amsterdam. Het is ook een van de weinige plekken waar de gemeente door gronduitgifte nog kan sturen op het kantoorprogramma.

2.4 Kantoorontwikkelingen

De kantorenleegstand is sterk gedaald naar 8,8%⁷, waarmee in theoretische zin een gezonde kantorenmarkt in Amsterdam zo goed als bereikt is. De sterke daling van de leegstand de afgelopen vier jaar is onder meer bereikt door de onttrekking van 700.000 m² aan kantoorruimte ten behoeve van transformatie naar woningen of hotels. Daarmee is de huidige kantorenvorraad ongeveer 7 miljoen m².

De verwachte opleveringen en onttrekkingen zien er voor Amsterdam als volgt uit:

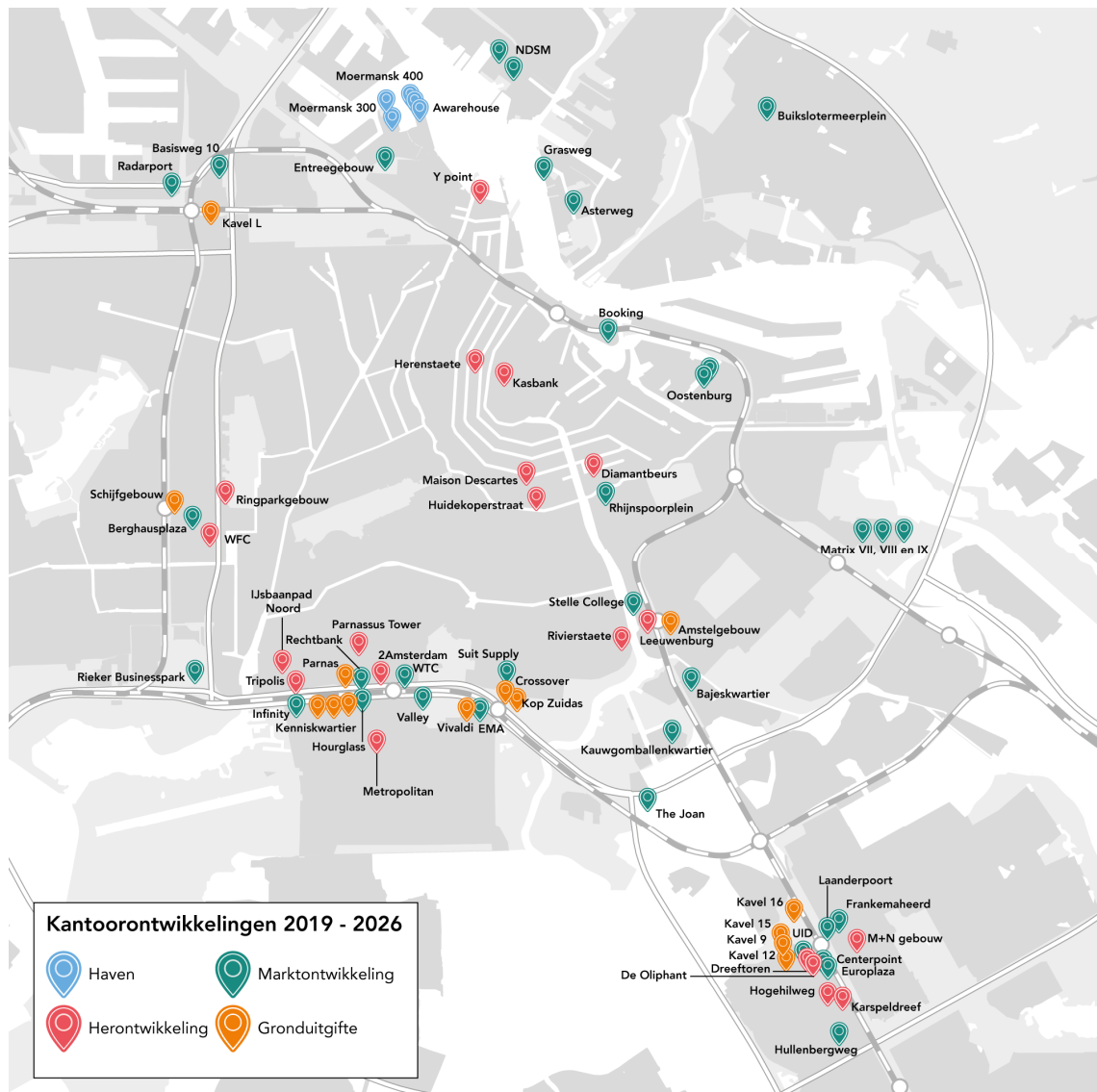
kantoorontwikkelingen ⁸ (m ² BVO)	2019 2022	2023 2026
Oplevering	710.000 m ²	600.000 m ²
Onttrekking	170.000 m ²	50.000 m ²

Deze potentiële uitbreidingscapaciteit op reeds uitgegeven grond- en erfpachtposities is met een ruimtelijke verkenning (zie bijlage 1) in beeld gebracht, zodat de gemeente actiever deze marktpartijen kan bewegen om over te gaan tot het realiseren van meer kantoren. In figuur 2 is duidelijk te zien dat nieuwe kantoorontwikkeling gerealiseerd worden in het stedelijk milieu, waarbij de kantoren vooral op goed OV-bereikbare locaties worden ontwikkeld. Het aandeel van de gemeentelijke gronduitgifte op het totaal is beperkt, omdat het bestaande vastgoed (in grondeigendom of erfpacht) met herontwikkel- of uitbreidingspotentieel op OV knooppunten veelal in handen is van marktpartijen.

De transformatieopgave is veranderd naar een verdichtings- en vervangingsopgave, waarbij kantoren worden herontwikkeld en andere functies, zoals wonen, op de kavel of locatie toegevoegd worden. De verdichting is nodig om gemengde woon-werkwijken te creëren en de vervangingsopgave is nodig om meer kwalitatieve en duurzame kantoren te krijgen. Zonder de transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw van kantoren en wonen kunnen gebieden als Arenapoort, Amstel III en Sloterdijk Centrum zich niet tot de gewenste woon-werkwijken ontwikkelen.

⁷ Voor een gezonde kantorenmarkt gaat de gemeente uit van een maximale frictieleegstand van 8%. De gemeente neemt bij het in beeld brengen van de leegstand alle kantoorruimte mee die niet in gebruik is en waar niet op de peildatum wordt verbouwd of gesloopt. Hierdoor maakt incurante en voorverhuurde leegstand onderdeel uit van het leegstandspercentage. Makelaars gaan uit van een ander, vaak lager leegstandscijfer, waarbij ze alleen de verhuurbare kantoorimeters meenemen en vaak met een ondergrens van 500 m². Hierin zitten geen lege kantoren die al zijn voorverhuurd en ook geen lege kantoren die niet meer aan de markt aangeboden worden, omdat ze bijvoorbeeld op de nominatie staan om te transformeren of omdat de eigenaar geen nieuwe huurder zoekt. De leegstand volgens CBRE is 4% op 1 januari 2019.

⁸ Dit zijn de kantoorontwikkelingen die bekend zijn, mogelijk kunnen er plannen bijkomen of afvallen.

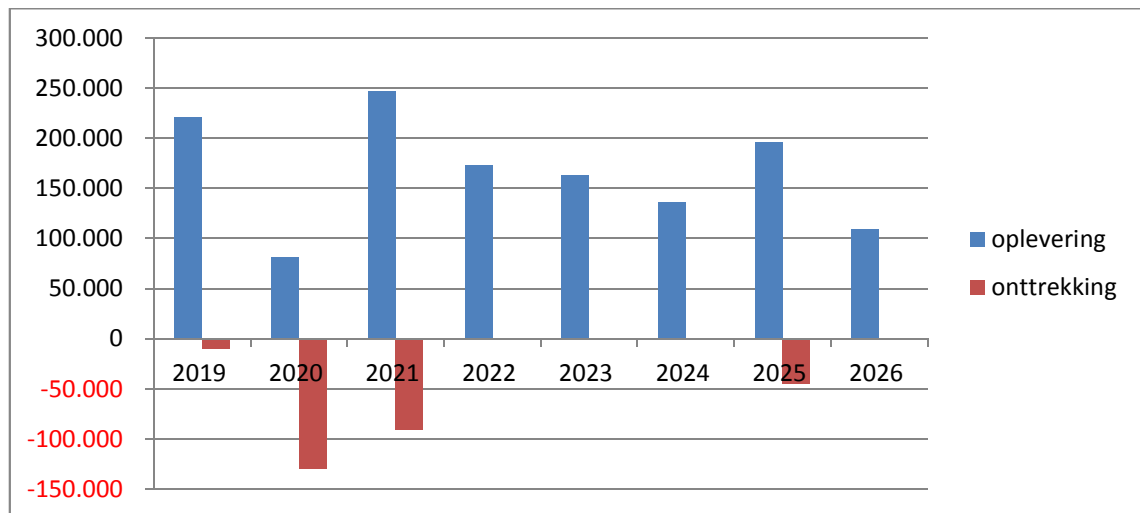


Figuur 2: Inventarisatie⁹ van de kantoorontwikkelingen 2019-2026

De productie is niet elk jaar hetzelfde, plannen schuiven door en plannen zijn naar de toekomst toe zachter. De kwalitatieve en duurzame kantoren die nu en het komende jaar worden opgeleverd zijn veelal voorverhuurd. Doorgaans laat een deel van de bedrijven die nieuwbouw betrekken ruimte achter, die weer kan worden verhuurd. Echter de komende periode wordt de nieuwbouw vooral gevuld met nieuwe bedrijven en bedrijfsuitbreidingen of wordt het achtergelaten gebouw getransformeerd. Hierdoor ontstaat er krapte op de markt voor nieuwe en groeiende bedrijven die per direct kantoorruimte zoeken. Voor nieuwbouw en herontwikkeling in transformatiegebieden geldt dat er door veel ontwikkelaars met een grond- of erfpachtpositie vaak niet zonder voorverhuring wordt gebouwd. Ontwikkelaars

⁹ De inventarisatie is gebaseerd op de huidige kantoorontwikkelingen geïnitieerd door de markt en de gemeente.

willen de zekerheid hebben van een klant en daarmee huurinkomsten. Kantoorontwikkelingen duren vanaf het publiceren van de tender of initiatief tot oplevering al snel vier jaar, dus voor de periode 2023-2026 is het nodig dat kantoorontwikkelingen nu starten.



Tabel 2: Verwachte opleveringen kantoren 2019-2026

2.5 Kansen voor de regio

De vraag naar kantoorruimte in gemengde stedelijke milieus blijft naar verwachting groeien en kan mogelijk deels buiten Amsterdam worden geacommodeerd. Binnen de metropoolregio Amsterdam liggen onder andere kansen op OV-knooppunten in Hoofddorp, Zaandam en Duivendrecht om in combinatie met nieuwe woonprogramma's bij te dragen aan de behoefte aan kantoren in de komende jaren. Ook in de stedelijke kernen en rond de belangrijkste treinstations in Almere en Haarlem kan mogelijk kantoorruimte worden toegevoegd, bijvoorbeeld door ruimte te maken voor flexkantoren als onderdeel van stedelijke verdichting.

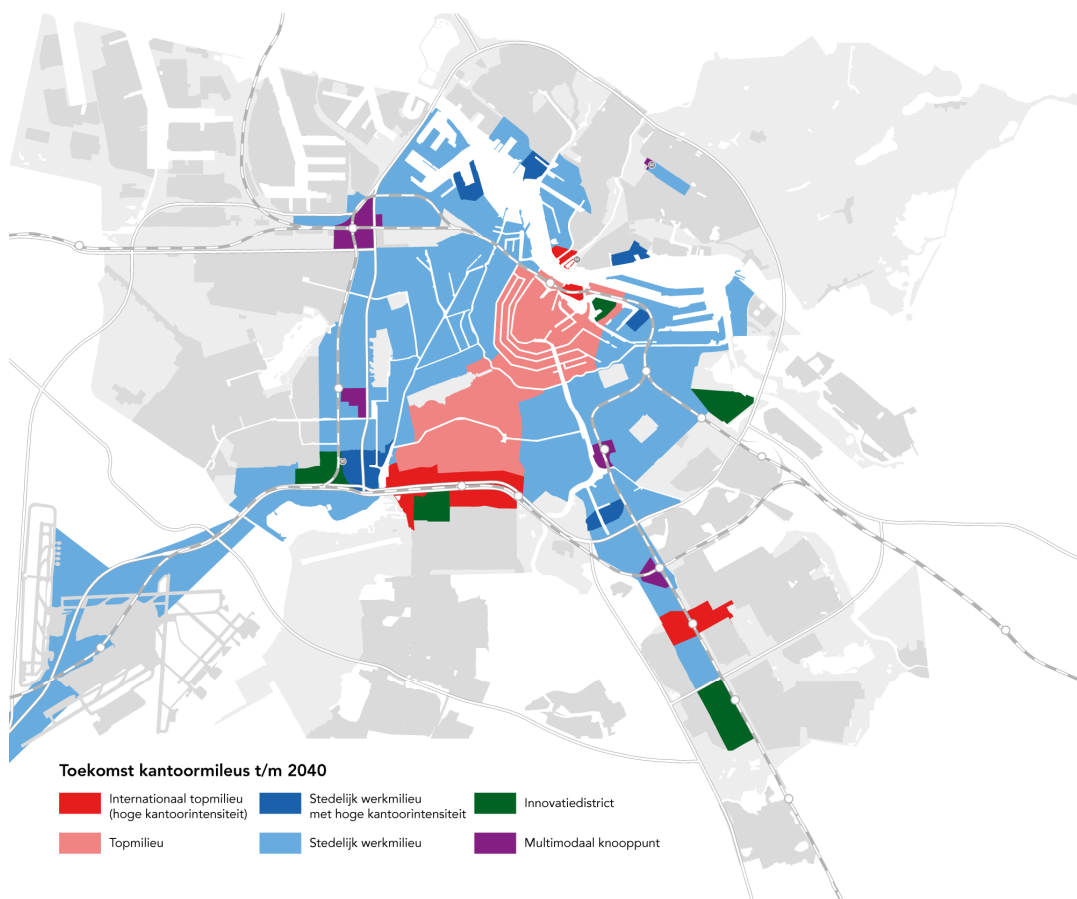
Voor bedrijven met een huisvestingsvraag die zich bij de gemeente Amsterdam melden, wordt naar een breed palet aan mogelijkheden gekeken, waaronder de regio. Bedrijven, die in de regio zijn gevestigd, wordt geadviseerd om op hun huidige locatie te kijken naar uitbreiding of een kwaliteitsverbetering. Deze bedrijven worden niet per definitie in Amsterdam gefaciliteerd. Amsterdam kiest ervoor om niet met de regio te concurreren, maar zich internationaal te richten op het niveau van andere Europese steden (zie paragraaf 5.2).

Een deel van de bedrijven met kantoorbehoefte dat uit Amsterdam vertrekt, doet dat als gevolg van een stijgende huur of behoefte aan meer parkeerplaatsen. De regio kan voor deze bedrijven in veel gevallen geschikte kantoorruimte bieden en daarmee ook hun bestaande kantoorlocaties in de MRA weer interessanter maken als vestigingslocatie. In

PlaBeKa 3.0 wordt op basis van de nieuwe vraagraming samen met andere deelregio's gekeken waar geschikte vestigingsruimte in de regio mogelijk is, om tegemoet te komen aan de vraag naar kantoorruimte. Waar de uitbreidingsvraag in de regio kan landen, kan dit een verlichting bieden voor de druk op de Amsterdamse kantorenmarkt.

2.6 Toekomst voor kantoormilieus

Amsterdam ontwikkelt zich van een mid-sized Europese stad tot een Europese hoofdstad die meedingt op internationaal niveau¹⁰. De goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking en de betaalbaarheid maken Amsterdam tot een aantrekkelijk centrum voor internationale bedrijven. Naast deze internationale aantrekkingskracht groeit de behoefte aan kantoor ook mee met de groei van de inwoners in stad en regio. Amsterdam biedt verschillende locaties waar deze groei kan worden geacommodeerd.



Figuur 3: Toekomst kantoor milieus t/m 2040

Hamerkwartier en Buiksloterham worden met goede verbindingen naar Noord aantrekkelijke stedelijke wijken, geschikt voor het informele werkmilieu. Als Arenapoort verder verdicht is

¹⁰ JLL & the business of cities, The universe of city indices, 2018

en gemengd met woningen, wordt Duivendrecht met de ontwikkeling van de Nieuwe Kern na 2026 een nieuw levendig multimodaal knooppunt met kantoren en voorzieningen.

Voor duurzame stedelijke en economische ontwikkeling op de langere termijn oriënteert Amsterdam zich met Rijk, Metropoolregio, NS, Schiphol en Vervoerregio op twee grote infrastructurele investeringen: het sluiten van de kleine ring van de Isolatorweg naar het Centraal Station, en het verlengen van de Noord-Zuidlijn van Zuidas naar Schiphol en mogelijk Hoofddorp. De kleine ring is een noodzakelijke drager van de gebiedsontwikkeling Havenstad, en deze biedt op het toekomstig stedelijk OV knooppunt Hemknoop een kansrijke locatie voor nieuwe kantoorontwikkeling. De doortrekking van de Noord-Zuidlijn is belangrijk voor de werking van het toekomstige OV-systeem rond Schiphol én ontsluit kansen voor de ontwikkeling van toekomstig gemengd werkmilieu in het Schinkelkwartier. Het biedt daarnaast kansen om werkgelegenheidsgroei die zich nu nog in het bijzonder in Amsterdam concentreert, in de toekomst meer te spreiden binnen de MRA op locaties als Schiphol en Hoofddorp.

3 Toekomstbestendige kantoren

Toekomstbestendige kantoren betekent het realiseren van kantoren op goed bereikbare plekken in een gemengd woonwerkmilieu en het uitvoeren van ambities op het gebied van CO₂ reductie, energiebesparing, duurzame energie, schone lucht, modulair bouwen, een circulaire economie én een klimaatbestendige stad. Deze ambities gelden voor het realiseren van nieuwe kantoren, het transformeren en het herontwikkelen van de bestaande voorraad. Naast dat het gebouw toekomstbestendig is, is het ook belangrijk dat het gebouw bijdraagt aan de leefbaarheid van het gebied. De functionaliteit, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebouw bepalen de ruimtelijke kwaliteit.

De ervaring leert dat de technologische ontwikkeling van de markt vaak al verder is. Amsterdam daagt de markt dan ook uit om zelf de exacte invulling te bedenken. De gemeente stuurt op het doel van een toekomstbestendige stad en niet op specifieke middelen. Afhankelijk van de specifieke kenmerken van een locatie en de mate van verdichting kan een bepaald thema om meer of minder aandacht vragen.

3.1 Vestigingsklimaat en mobiliteit

Een belangrijke stap naar het verduurzamen van de kantorenmarkt is sturen op locatie. Amsterdam wil een klimaatneutrale stad, schone lucht en gaat verder dan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit. Het gemotoriseerde verkeer zorgt voor negatieve effecten op de lokale luchtkwaliteit. Door alleen kantoren mogelijk te maken op locaties die goed bereikbaar zijn met het OV wordt het woon-werkverkeer met de auto tot het minimum beperkt. Dit is ook in het belang van de bedrijven waarbij bereikbaarheid bepalend is voor het vestigingsklimaat.

In veel gebiedsontwikkelingen speelt een bereikbaarheidsprobleem, waardoor nieuwe ontwikkelingen vertragen. Specifiek voor de kantoorlocaties, waar de auto vaak nog dominant is, komt dit door het ruime aanbod aan parkeerplaatsen en het forensenverkeer. Gezamenlijk zullen gemeente, ontwikkelaars en kantoorgebruikers naar innovatieve mobiliteitsoplossingen moeten zoeken, met de inzet:

- het aantal parkeerplaatsen te minimaliseren bij nieuwe ontwikkelingen of zelfs geen parkeerplekken meer te realiseren. Het parkeerbeleid geeft deze ruimte. Voor ontwikkelaars en beleggers van kantoren is het vaak wenselijk een bepaalde hoeveelheid parkeerplekken te realiseren, met name voor medewerkers uit de regio, waar geen goed OV-alternatief voor is. Het betrekken van het bestaande areaal in de zoektocht naar oplossingen, ligt hier voor de hand;
- bij een significant deel van de parkeervoorzieningen elektrische laadpunten te installeren of voor te bereiden op toekomstige installatie;
- een gedragsverandering van de medewerkers te bewerkstelligen, waardoor meer van

alternatieve modaliteiten gebruik wordt gemaakt. Hier zijn al verschillende initiatieven voor opgestart vanuit Oram, stichting Breikers en initiatief Anders Reizen. De gemeente werkt hiermee samen vanuit de agenda autoluw. In Zuidas wordt een pilot uitgevoerd waarbij samen met een aantal grote bedrijven medewerkers worden verleid om alternatieve vervoersmogelijkheden te gebruiken;

- het beperken van het aantal vervoersbewegingen van het goederenvervoer en de bevoorradingsroutes. Dit betekent dat op het niveau van het gebied door de gebruiker van het kantoor wordt gekeken welke stromen gebundeld kunnen worden vervoerd.

3.2 Duurzaamheidsambities voor Amsterdam

De duurzaamheidsambities voor Amsterdam liggen hoger dan de landelijke wetgeving. Om onze stad leefbaar te houden voor toekomstige generaties is het nodig om de CO₂-uitstoot in Amsterdam met 55% terug te dringen in 2030 en met 95% in 2050 ten opzichte van 1990 en de stad vóór 2040 volledig aardgasvrij te maken. Het gaat om CO₂ die vrijkomt op Amsterdams grondgebied, door het gebruik van energie in gebouwen, bedrijven en mobiliteit. De duurzaamheidsambities zijn:

- *Duurzame energie en aardgasvrij*: De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 28% van de totale CO₂-uitstoot in Amsterdam¹¹. Energiebesparing bij bestaande bouw is essentieel en daarom worden bestaande gebouwen tot 2040 gebiedsgericht en buurt-voor-buurt, wijk-voor-wijk van het aardgasnet afgekoppeld. Amsterdam daagt de markt uit om minimaal energieneutrale (EPC ≤ 0) en aardgasvrije nieuwbouw en transformaties te realiseren en heeft als doel energieleverende gebouwen te ontwikkelen. Dit betekent dat nieuwbouw niet meer wordt aangesloten op het aardgasnet en transformatie van kantoren wordt gebruikt om duurzaam te gaan verwarmen (op een zo laag mogelijke temperatuur) en koelen. Het beperken van de warmte en koudevraag van gebouwen is aandachtspunt door de gebouwen slim te ontwerpen. Ook is bij het ontwerp van een kantoor aandacht voor opwek van duurzame energie voor het gebouw zelf of de omgeving van het gebouw.
- *Circulaire economie en afval*: Amsterdam doet mee aan het Nationale grondstoffenakkoord. In dit akkoord staan afspraken tussen overheid en het bedrijfsleven om de Nederlandse economie in 2050 volledig te laten draaien op herbruikbare grondstoffen. Daarnaast is er een tussendoelstelling geformuleerd van 50% reductie op het gebruik van primaire grondstoffen in 2030. Voor de nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling van kantoren liggen er vooral kansen bij het zo lang mogelijk hoogwaardig in de keten houden van grondstoffen en bouwmaterialen en het inzetten op modulair (efficiënt en flexibel) bouwen¹². Gebouwen dienen flexibel ontworpen te worden zodat adaptatie naar verschillende functies over de gehele levenscyclus zo veel mogelijk wordt gewaarborgd. En met het flexibel inrichten van het gebied kan worden ingespeeld op de continue veranderingen in de stad. Het ontwerp dient daarnaast bij te dragen aan een volledige grondstoffenterugwinning aan het einde van de functie. Voor alle panden

¹¹ [Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050](#), januari 2019

¹² [Roadmap Circulaire Grondafgifte](#), juni 2017

zal daarom een materialenpaspoort worden gevraagd.

Het inzamelen van bedrijfsafval is een marktactiviteit. Omdat iedere ondernemer vrij is om een eigen inzamelaar te kiezen leidt dat tot veel onnodige rijbewegingen. Het College heeft de ambitie om een gerichte aanpak voor bedrijfsafval te maken; afvalinzameling moet zoveel mogelijk gezamenlijk worden georganiseerd om onnodige ritten terug te dringen. Bij het realiseren van nieuwe kantoorgebouwen liggen kansen om vanaf het begin in te zetten op collectieve gescheiden inzameling.

- *Klimaatadaptatie:* In het extremer wordende klimaat en de verdere verdichting van Amsterdam is een extra inspanning nodig om de stad leefbaar te houden. Voor steden zijn hittestress en extreme hoosbuien de meest in het oog springende veroorzakers van schade of overlast. Het is belangrijk om een klimaat-/regenbestendige stad te realiseren. Dit vraagt zowel een inspanning op particulier terrein als in het openbaar gebied. Er zijn verschillende goed toe te passen maatregelen, onder andere de aanleg van ecogroen en integratie van oppervlakte water en het tijdelijk opvangen en vertragen van water tijdens extreme buien. Ook dient er aandacht te zijn voor perioden van extreme droogte zodat de grijswaterbuffer van de buien ook gebruikt kan worden voor het bewateren van het groen op de kavel bij droogte. Denk tot slot aan natuurinclusief bouwen om de biodiversiteit van Amsterdam te vergroten.

Een aantal duurzaamheidsmaatregelen¹³ is door de gemeenteraad vastgesteld als randvoorwaardelijk in beleidsnota's en hiermee het minimumniveau dat in Amsterdam wordt gehanteerd. Deze staan in de hand-out duurzaam bouwen in Amsterdam op kavel en gebouwniveau.

3.3 Verduurzaming bestaande bouw

Bij de verduurzaming van de bestaande kantorenvorraad gaat het voornamelijk over omschakeling naar duurzame energie en het verlagen van het energieverbruik in gebouwen, zowel warmte/gas als elektriciteit. Amsterdam vindt dat bedrijven die veel energie verbruiken maatregelen moeten treffen om dat sterk terug te dringen. Amsterdam wordt hierin gesterkt door geldende en toekomstige wet- en regelgeving en zal hier actief op laten handhaven door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De verduurzaming vindt plaats door:

- *Energiebesparingsplicht Activiteitenbesluit:* Bedrijven en instellingen zijn verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen, wat is vastgelegd in artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit. De energiebesparingsplicht geldt specifiek voor inrichtingen met een jaarlijks elektriciteitsverbruik van meer dan 50.000 kWh of meer dan 25.000 m3 aardgasequivalenten. In het Activiteitenbesluit staat dat alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder genomen moeten worden. Hiervoor kunnen de erkende maatregellijsten gebruikt worden, welke verschillen per branche¹⁴ (zie de erkende maatregellijst voor kantoren). Vanaf 1 juli 2019 treedt de informatieplicht voor bedrijven en instellingen in werking. Dit betekent dat iedere

¹³ [Hand-out Duurzaam bouwen in Amsterdam op kavel en gebouw](#)

¹⁴ [Erkende maatregellijst energiebesparing](#), Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

inrichting die valt onder de energiebesparingsplicht een rapport zal moeten indienen waaruit blijkt welke energiebesparende maatregelen zijn genomen.

- *Energielabel C voor kantoren:* De vervangingsopgave die nodig is om meer kwalitatieve kantoren op de markt te krijgen, wordt geholpen door de verplichting voor een energielabel C die voor alle bestaande kantoorgebouwen geldt vanaf 1 januari 2023.

4 Dilemma's, overwegingen en mogelijkheden

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2018 staat een nieuwe kantorenstrategie genoemd, waarmee het bestuur inzet op meer, sneller en toekomstbestendige kantoren. Bij het tot ontwikkeling brengen van kantoorplannen die in de pijplijn zitten is zorgvuldigheid nodig, waarbij rekening moet worden gehouden met de volgende dilemma's, overwegingen en mogelijkheden.

4.1 Verdichting stad, afweging tussen functies

In de jaren 2001 tot en met 2003 is in Amsterdam te veel kantoorruimte gerealiseerd. Er werd gebouwd voor de beleggingswaarde, wat door de overvloed aan kantoren en met een afnemende vraag naar kantoorruimte uiteindelijk leidde tot een grote kantorenleegstand, die in 2015 nog 18% was. Als gevolg heeft de gemeenteraad kantorenplannen gereduceerd, nieuwbouw nog maar beperkt toegestaan én de kantorenloods en het programma transformaties ingesteld, waardoor veel (incourante) kantoren zijn getransformeerd naar woningen of hotels. Dit heeft er toe geleid dat de leegstand gestaag afnam en na afloop van de economische crisis sterk is gedaald, naar 8,8% begin 2019.

Doordat Amsterdam is blijven groeien, ook gedurende de economische crisis, is de druk op de fysieke ruimte groot. Er is grote behoefte aan zowel woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. De opgave voor de stad is het realiseren van de juiste balans tussen wonen en werken én tussen kantoor en bedrijfsruimte. Voor veel gebieden, vooral rond de OV-knooppunten, is gekozen voor een gemengd woon-werkprogramma wat zorgt voor een levendige en toekomstbestendige stad. Dit is wat voor veel bedrijven ook het meest aantrekkelijk is. Bedrijven vinden monofunctionele kantoorgebieden steeds minder aantrekkelijk. Dit betekent dat bij de herontwikkeling van gebieden naar een goede balans met andere (concurrerende) functies zoals woningen en maatschappelijke voorzieningen wordt gezocht. Niet alleen omdat dit bijdraagt aan alle stedelijke functies, maar ook omdat juist dit milieu gewild is bij bedrijven. Een mooi voorbeeld daarvan is Zuidas, waar naast kantoren wordt ingezet op een goed woonmilieu om de levendigheid in het gebied te vergroten. Het succes blijkt uit de hoge huurprijzen en lage kantorenleegstand.

4.2 Afhankelijkheid marktpartijen

Het aandeel van vrij uitgeefbare gemeentelijke grondposities op de totale planvoorraad aan kantoren is beperkt, omdat het merendeel van de grondposities en potentiële uitbreidings- of herontwikkelingsmogelijkheden voor kantoren in handen zijn van marktpartijen. De gemeente is hierdoor in grote mate afhankelijk van de erfpachters en particuliere grondeigenaren bij transformatie of herontwikkeling. Deze gaan pas ontwikkelen als er voor hen een rendabele businesscase is. Dit staat momenteel onder druk vanwege enerzijds de

gemeentelijke randvoorwaarden voor nieuwbouw (bijvoorbeeld de betaalbaarheid van de nieuwe woningen en duurzaamheidseisen) en anderzijds de groeiende rendementen op het huidige vastgoed vanwege de aantrekkende kantorenmarkt.

4.3 Transformatie en herontwikkeling

Grote transformaties en herontwikkelingen gaan vaak gepaard met forse canonaanpassingen, omdat er sprake is van verdichting door het toevoegen van volume en functieverandering naar een hoogwaardigere functie. In gebieden als Arenapoort, Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk Centrum is doorgaan met transformatie en herontwikkeling van kantoor van groot belang om gemengde, toekomstbestendige wijken te maken én in het belang voor de ontwikkeling van een toekomstig kantoormilieu. De juiste verhouding tussen de verschillende functies is maatwerk per gebied en kan een beperking zijn voor het toevoegen van nieuwe kantoorruimtes.

De canonaanpassing bij een transformatie wordt gebaseerd op marktconforme grondwaarden voor bestaande erfpachtrechten. Marktconforme grondprijzen zijn noodzakelijk om conflict met Europese staatssteunregels te voorkomen. In het geval van bijzondere omstandigheden, bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de geadviseerde grondwaardebepaling en de daaruit voortvloeiende canonaanpassing, dan wel afkoopsom. Hiervoor is een bestuurlijk besluit noodzakelijk¹⁵, maar wordt gemandateerd uitgevoerd door de directeur G&O.

Veel kantoorruimte is de afgelopen jaren onttrokken door de transformatie naar hotel en woningbouw. Het doel van het programma Transformaties (2015-2018) was leegstand terugdringen en woningen door transformatie realiseren. Nu de kantorenmarkt aantrekt neemt de leegstand in rap tempo af. De druk op de woningmarkt zorgt er echter voor dat er initiatieven blijven binnenkomen om kantoren te transformeren naar wonen. Hierdoor komt de woon-werkbalans in het stedelijke werkmilieu onder druk te staan, waardoor wonen de overhand krijgt ten koste van kantoren.

4.4 Selectiebeleid (hardheidsclausule)

Het uitgangspunt van het selectiebeleid is een meervoudige, openbare procedure, oftewel een tender. Hiermee is namelijk de marktconformiteit geborgd. De ervaring leert dat tenders de volgende voordelen hebben:

- eerlijke kansen voor marktpartijen, ook voor nieuwe partijen;
- de beste partij kan worden geselecteerd, op zowel kwaliteit als prijs;
- eenduidigere nakoming en contractvorming;

¹⁵ Deze afwijkingsbevoegdheid is door het bestuur gemandateerd aan de directeur G&O, die de beslissing desgewenst zelf kan nemen en hier achteraf over rapporteert aan het bestuur of de beslissing alsnog aan het bestuur voorlegt. Om meer inzicht te geven in de afweging of en wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden die noodzaken tot een afwijking, wordt de afweging zo nodig aan de wethouder of het College van B&W voorgelegd.

- een vroegtijdige screening op basis van de BIBOB-wetgeving;
- extra inspanning van marktpartijen voor duurzaamheid.

Binnen het selectiebeleid is een hardheidsclausule opgenomen, die het mogelijk maakt om in specifieke omstandigheden binnen een strikt omschreven mandaat af te wijken van het selectiebeleid. Het mogelijk maken van de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte voor een bedrijf, dat de economische structuur van Amsterdam versterkt of van grote maatschappelijke waarde is, kan een dergelijk uitzondering zijn. In de praktijk blijkt echter dat het proces en de afweging rondom de toepassing van de hardheidsclausule onvoldoende helder en consistent is, waardoor het gevoel ontstaat dat bedrijven onterecht juist wel of juist geen mogelijkheid geboden wordt om één-op-één grond af te nemen van de gemeente.

Belangrijk element bij toepassing van de hardheidsclausule is dat de beschikbare uitgeefbare gronden in Amsterdam schaars zijn. Meer dan 80% van de toekomstige kantoorontwikkeling zal dus moeten worden gerealiseerd op reeds uitgegeven echtpachtgronden of op locaties waar Amsterdam geen grondeigenaar is. Voor de nog resterende vrij uitgeefbare grondposities, die de komende jaren kunnen worden ingezet voor kantoorontwikkeling, concurreert één-op-één uitgifte met het uitschrijven van tenders. Gegeven deze schaarste aan uitgeefbare gronden kan de hardheidsclausule alleen in bijzondere gevallen worden ingezet voor bedrijven met een groot economisch en/of maatschappelijk belang, waarvoor vestigingsruimte niet op een andere manier in bestaande en nieuwe kantoren in ontwikkeling kan worden gevonden.

4.5 Luchthavenindelingbesluit in relatie tot hoogbouw

In de omgeving van luchthavens mag niet zomaar worden gebouwd. Dit om gevaren voor de veiligheid en geluidsoverlast door vliegverkeer zoveel mogelijk te voorkomen. De overheid heeft rondom Schiphol zones aangewezen, per zone gelden andere beperkingen die zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol. De bijbehorende regels hebben te maken met geluidshinder, veiligheid van omwonenden of vliegveiligheid. Bijna heel Amsterdam is gelegen in het beperkingengebied van het LIB. Op diverse plekken gelden hoogtebeperkingen (zogenaamde harde en zachte vlakken). Wanneer de gemeente wil afwijken van de regels in het LIB moet ze een verklaring aanvragen bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Het gaat dan om een Verklaring Van Geen Bezwaar (vanaf nu VVGB) beperkingen Schiphol.

In 2014 is specifiek voor Zuidas een hoogbouwkader opgesteld, waarin de toenmalige plannen (plus wat extra hoogteaccenten) zijn opgenomen. Na uitgebreide toetsing op diverse veiligheidsfactoren is bepaald dat de ontwikkelingen passend zijn binnen het hoogbouwkader mogelijk. Daarmee zijn de plannen binnen het hoogbouwkader Zuidas vrijgesteld van nadere toetsing aan het LIB. Tussen het hoogbouwkader en het zogenaamde harde vlak boven Zuidas (de maximale bouwhoogte) zit in een aantal gevallen nog enige ruimte. Deze ruimte kan met een VVGB worden benut. Dit maakt het bij enkele gebouwen mogelijk om hoger te bouwen dan het hoogbouwkader. Naast LIB spelen ook stedenbouwkundig

overwegingen mee. Zeker op plekken grenzend aan bestaande bebouwing, waar bijvoorbeeld in Zuidas gezocht wordt naar een gepaste overgang van de 19^{de} en 20^{ste} -eeuwse stad. Daarnaast vragen effecten als schaduwwerking en windhinder om een zeer zorgvuldige afweging.

4.6 Procedures: korter, simpeler en zorgvuldig

Voor besluitvorming wordt in Amsterdam de stappen uit het Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen 2017 (het Plaberum) gevolgd. Versnelling zou kunnen worden bereikt door af te wijken van het Plaberum. Dit geldt uiteraard alleen voor de gebieden waar nog geen passend juridisch-planologisch kader is vastgelegd. Op kavelniveau (postzegel) kan in uitzonderingsgevallen via een principebesluit direct naar een investeringsbesluit worden overgegaan. Dit is in Zuidas bijvoorbeeld gedaan bij de ontwikkeling van de nieuwe Rechtbank, de uitbreiding van het Atrium en de nieuwbouw voor EMA. Deze werkwijze leidt (in principe) tot versnelling. Nadeel hiervan is dat de zorgvuldigheid in het geding kan komen, doordat de voorbereiding vanuit de gemeente extra onder wordt druk gezet en het ontbreken van een bredere stedenbouwkundige context.

De ontwikkel eenheden (uit te geven kavels) zijn vaak groot en bevatten in een deel van de gevallen een gemengd programma met wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast is de gemeente ambitieus ten aanzien van duurzaamheid, welstand, plintinvulling, etc. Dit maakt zowel het ontwerpproces als de realisatie tijdrovend. Er zijn verschillende werkwijzen denkbaar die de opgave simpeler en daarmee mogelijk makkelijker en sneller uitvoerbaar maken. Denk hierbij aan minder menging op gebouwniveau of de realisatie van kantoorgebouwen zonder ondergrondse parkeervoorziening.

Participatie bij nieuwe ontwikkelingen is een belangrijk uitgangspunt in Amsterdam. Nieuwe ontwikkelingen zoals het project Sixhaven vragen een intensief participatietraject waarbij de ideeën van de verschillende stakeholders zwaar wegen. Hierdoor kan er niet altijd het vanuit de kantorenmarkt gewenste programma worden gerealiseerd.

5 Voorstellen

Om te komen tot een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt, waarin op de korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar zijn voor de netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² per jaar, worden de volgende voorstellen gedaan:

5.1 Bouwen voor de vraag

Door de komende bestuursperiode 2019-2022 actief in te zetten op een netto toevoeging van 125.000 m² per jaar op de bestaande kantorenvorraad, kunnen in Amsterdam ook voor de middellange termijn (2023-2026) voldoende kantoren worden gerealiseerd. In het kader van dit kantorenplan zijn afspraken gemaakt over streefgetallen met de grote (toekomstige) kantorenlocaties over de geplande onttrekkingen en opleveringen van kantoren:

	2019 2022	2023 2026
Zuidas	210.000 m ²	135.000 m ²
Arenapoort	100.000 m ²	150.000 m ²
Sloterdijk Centrum	10.000 m ²	50.000 m ²
Amstelstation	20.000 m ²	100.000 m ²
Amstel III (vervangingsopgave)	40.000 m ²	40.000 m ²
Noord	20.000 m ²	100.000 m ²
Totaal	400.000 m ²	590.000 m ²

Door het intensief sturen op tenders en het initiëren en stimuleren van kantoorontwikkelingen op posities van marktpartijen kunnen de streefaantallen worden gehaald. Naast deze locaties worden kantoorontwikkelingen uiteraard ook op andere plekken gestimuleerd. In de bijlage staat een ruimtelijke verkenning met een uitwerking van de kantoorontwikkelingen. Met een jaarlijkse monitor worden de kantoorontwikkelingen (leegstand, toevoeging, onttrekking, verplaatsing, enzovoort) nauwgezet gevolgd. Zo nodig kan de gemeente anticiperen, met als doel een gezonde kantorenmarkt met maximaal 8% frictieleegstand.

De gemeente zet in op het tenderen van kantoorprogramma op goed OV-bereikbare locaties. De gronduitgifte door de gemeente alleen is onvoldoende om de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte te bedienen. Het bestaande (kantoor)vastgoed van marktpartijen biedt mogelijkheden om kantoorruimte toe te voegen door middel van transformatie, herontwikkeling, uitbreiding of sloop-nieuwbouw.

Naast nieuwbouw is ook het behoud van kantoor belangrijk. Sturen op het behoud van kantoren groter dan 1.000 m² in het stedelijk milieu (vooral in stadsdeel Centrum en Zuid) voorkomt dat er monofunctionele woonwijken ontstaan en behoudt ruimte voor werk in een gemengde stad. Sturing op behoud van kantoren kan door niet mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging van kantoor naar een andere functie of door te eisen dat bij transformatie eenzelfde volume aan kantoor wordt teruggebouwd. Dit is maatwerk per locatie en bij een initiatief zal advies aan de kantorenloids worden gevraagd. Uitzondering hierop zijn de transformatiegebieden, waar op gebiedsniveau op behoud van voldoende kantoorvolume wordt gestuurd.

5.2 Faciliteren van eindgebruikers

Amsterdam wil zich inspannen om de gewenste eindgebruiker (en niet zo zeer de ontwikkelaar) te faciliteren in haar zoektocht naar passende kantoorhuisvesting. Om hierin te voorzien wordt procesmatig een aantal aspecten binnen de gemeente verbeterd en gestroomlijnd. Met een gewenste eindgebruiker, die zich bij de gemeente meldt, zullen verschillende huisvestingsmogelijkheden worden bekeken. Om te bepalen voor welke eindgebruikers de gemeente deze inspanning aangaat, wordt gekeken of de eindgebruiker de economische structuur van Amsterdam versterkt of van grote maatschappelijke waarde is. In het aantrekken van internationale bedrijvigheid richt Amsterdam zich meer op werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie.

Als verantwoordelijke hoofdstad wil Amsterdam niet concurreren met andere delen van Nederland. Binnenlandse verhuizingen van bedrijven naar Amsterdam komen om die reden niet in aanmerking voor toepassing van de hardheidsclausule. De economische rol die Amsterdam kan en wil spelen is het versterken van de internationale vestigingspositie van Nederland. Daarom zal actieve acquisitie zich richten op bedrijven die zich alleen in Amsterdam of andere internationale steden willen vestigen en gericht zijn op het ontwikkelen van werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie. Daarnaast wil de gemeente ook in Amsterdam gevestigde bedrijven faciliteren die door hypergroei of voor bedrijfsmatige samenvoeging snel op zoek moeten naar grotere kantoorpanden. Voor het versterken van de internationale vestigingspositie van de MRA en Nederland zet Amsterdam in op de acquisitie van bedrijven en sectoren waarin Amsterdam economisch sterk is of waarvan de komende jaren snelle groei en nieuwe vestigingen in Amsterdam zijn te verwachten. Dit zijn ¹⁶:

- Internationale en Europese hoofdkantoren;
- Marketing, Creatieve Industrie en Media;
- Medische bedrijven, Farmacie, Life Science en Health;
- Technologie (software en hardware scale-ups) en Telecom.

¹⁶ De economie van Amsterdam is niet alleen sterk in deze sectoren, maar vooral in de cross-overs tussen deze sectoren. De financiële en zakelijke dienstverlening ontbreekt in dit overzicht, omdat hier een lagere groei wordt verwacht als gevolg van het doorzetten van digitalisering. Groei en ontwikkeling vinden plaats in de fintech-sector en dat valt onder technologie. Nieuw is de komst en groei van farmaceutische en medische bedrijven als gevolg van de komst van EMA. Deze bedrijven vragen om een combinatie van kantoor met laboratoriumruimte.

Indien een bedrijf uit één van de bovengenoemde categorieën zich bij de gemeente meldt voor passende huisvesting, dan kan de economische en/of maatschappelijke waarde van het bedrijf voor de gemeente een zwaarwegende reden zijn om af te wijken van het gangbare selectiebeleid. In de zoektocht naar passende huisvesting zal de gemeente samen met de eindgebruiker kijken naar mogelijkheden in bestaande beschikbare kantoorruimte, opties voor herontwikkeling van bestaande panden, beschikbare ruimte in kantoorontwikkelingen die in aanbouw en ontwikkeling zijn en aanstaande tenders. Tot slot zal eventueel ook gekeken worden naar één-op-één selectiemogelijkheden, indien vestigingsruimte in de vorige opties niet gevonden kan worden. De uiteindelijke gronduitgifte ten behoeve van de eindgebruiker vindt plaats aan een ontwikkelaar.

In het selectiebeleid van de Zuidas uit 2017 staat het meenemen van een eindgebruiker in een tender. Het doel was dat de eindgebruiker centraal zou staan en strategisch gedrag van ontwikkelaars, om met eindgebruikers ontwikkelposities te verkrijgen, zou worden voorkomen. De afgelopen twee jaar heeft echter geen enkele eindgebruiker aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om onderdeel te zijn van een tender. De eindgebruiker wil zich niet aan de voorkant van het proces vastleggen en heeft dan nog geen programma van eisen gereed. Tenders met eindgebruiker worden losgelaten als middel in het selectiebeleid.

5.3 Sturen op toekomstbestendige kantoren

De vraag is meer kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige kantoren. Amsterdam heeft hoge ambities voor duurzaamheid, handhaaft in de bestaande voorraad en stuurt op randvoorwaarden, bereikbaarheid en vestigingsklimaat.

Duurzaamheidsambities in de gronduitgiftes van kantoren wegen voor minimaal 30% boven het wettelijke kader in een tender mee. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid om maximaal te sturen op een duurzame ontwikkeling die zorgt voor synergie met het gebied. Bij één-op-één gronduitgiftes of transformatie, zoals bij de aanpassing van het erfpachtrecht, stuurt de gemeente met de randvoorwaarden op duurzaam bouwen. In onderling overleg kan een marktpartij invulling geven aan haar duurzaamheidsambities en kan meer worden afgesproken dan publiekrechtelijk is vastgelegd.

Bij de verduurzaming van de bestaande kantorenvorraad gaat het voornamelijk over de omschakeling naar duurzame energie en het verlagen van het energieverbruik in gebouwen. Het is aan eigenaren om te voldoen aan geldende en toekomstige regelgeving, waarbij Amsterdam gaat inzetten op meer intensieve handhaving door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Bereikbaarheid en specifiek het parkeerbeleid zijn bepalend voor het vestigingsklimaat. Tegelijkertijd hebben bereikbaarheid en parkeerbeleid een significant effect op de verduurzaming van de mobiliteit. Amsterdam werkt alleen mee aan kantoorontwikkeling die

goed met het OV bereikbaar zijn en wil met marktpartijen verkennen om kantoorgebouwen zonder parkeerplekken te realiseren.

5.4 Samenwerking in de regio

De vraag naar kantoorruimte in gemengde stedelijke milieus blijft naar verwachting groeien en kan mogelijk deels buiten Amsterdam worden geacommodeerd, door met de regio te onderzoeken hoe in de vraag naar kantoren kan worden voorzien. Amsterdam kiest ervoor om niet met de regio te concurreren, maar zich internationaal te richten op het niveau van andere Europese steden.

5.5 Monitoring

Voor de periode tot en met 2022 komt er voldoende kantoor in aanbouw om te voldoen aan de netto uitbreidingsvraag van 125.000 m² per jaar. Voor de periode tot en met 2026 is meer regie op het daadwerkelijk realiseren van de kantoorplannen en een goede monitor nodig. De focus van monitoring lag voorheen voornamelijk op de kantorenleegstand, deze was te hoog en moest dalen. Met dit kantorenplan ligt de focus op een gezonde kantorenmarkt met gemengde woon-werkmilieus en een frictieleegstand van 8%. Door de kantorenvorraad, het planaanbod en de kantoorontwikkelingen te monitoren, kan vanuit de gemeente beter worden geanticipeerd op de realisatie van kantoren en kan toekomstige leegstand mogelijk worden voorkomen. In de monitor worden onder andere de volgende parameters meegenomen: kantorenleegstand, planvoorraad, oplevering kantoren, ingebruikname kantoor, groei kantoorgebruik en de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag. Om te kunnen sturen op de bouwproductie van kantoren worden alle kantoorontwikkelingen in een planning gezet. De planning geeft een overzicht van de jaarlijkse planvorming en oplevering van kantoren, zodat vraag en aanbod kunnen worden gekoppeld.

Daarnaast wordt jaarlijks een grondprijzennotitie uitgebracht, waarin de bandbreedtes van de actuele grondprijzen worden gecommuniceerd voor de belangrijkste gebieden in de stad en in de verschillende vastgoedsegmenten: kantoren, bedrijven, winkels en wonen.

Colofon

Dit rapport is een gezamenlijk product van Zuidas, EZ, R&D en G&O. Voor vragen kunt u contact opnemen met de kantorenloods van Grond & Ontwikkeling:

Pieter Habets, p.habets@amsterdam.nl

Bijlage 1: Ruimtelijke verkenning

Aan de hand van een ruimtelijke verkenning is inzichtelijk gemaakt waar de kansen en belemmeringen voor kantoorontwikkelingen liggen. Daarbij is vooral gekeken naar het toevoegen van kantoorvolume op goed OV-bereikbare locaties. Door de groei van de stad ontstaan er meer kansrijke locaties in de toekomst.

Centrum

Het centrum is een aantrekkelijke locatie voor kantoren. De voorraad kantoren bedraagt ruim 1,5 miljoen m², waarvan begin 2019 6,6% leegstond. Bedrijven zoeken steeds meer plekken in het (hoog)stedelijk milieu. Dergelijke locaties bieden de optimale omstandigheden voor innovatie, zijn goed bereikbaar en bieden een optimale mix tussen wonen en werken. In de binnenstad is hierdoor een schaarste aan goede kantoorruimte. Het is een continue zoektocht tussen de juiste balans van wonen en werken. De meeste kantoorontwikkelingen zijn herontwikkelingen. De grootste kantoorontwikkeling van zo'n 65.000 m² is voor Booking.com, waarvan de oplevering in 2021 gepland staat. Kansen voor nieuwe kantoorontwikkelingen zijn er op het Marineterrein en Oostenburg. Het Marineterrein leent zich voor de ontwikkeling van een innovatief district met wonen, werken en voorzieningen. Dit kan uiteraard alleen als er overeenstemming met het Rijk is over het vrijgeven van het terrein. Op Oostenburg liggen kansen om tot 30.000 m² aan kantoor toe te voegen.

Centrum	2019 2022	2023 2026
Oplevering	100.000 m ²	10.000 m ² – 50.000 m ²
Onttrekking		

Zuidas

De kantorenvorraad in Zuidas is eind 2018 circa 850.000 m², met daaraan toegevoegd de plancapaciteit conform de Visie Zuidas kan in totaal een kantorenvorraad van 1,2 miljoen m² worden gerealiseerd.

Zuidas	2019 2022	2023 2026
Oplevering	210.000 m ²	135.000 m ²
Onttrekking	-24.000 m ²	

Tussen 2019 en 2022 wordt in Zuidas circa 215.000 m² kantoorruimte opgeleverd. Een deel hiervan is reeds in aanbouw en reeds voorverhuurd. In de periode tussen 2023 en 2026 wordt naar verwachting 135.000 m² kantoorruimte toegevoegd. Om tegemoet te komen aan de toegenomen vraag naar kantoorruimte is onderzocht op welke plekken kantoorontwikkeling mogelijk en gewenst is. Dit met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- De Visie Zuidas - en de daarin opgenomen verdeling tussen wonen, werken en

voorzieningen- is leidend bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

- In een periode waarin de combinatie van de ontwikkeling in de flanken en de realisatie van Zuidasdok een grote impact heeft, wordt extra aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit

In oktober 2017 is besloten Verdi toe te voegen aan het grootstedelijk gebied Zuidas. Afhankelijk van de verdere uitwerking in het kader van de investeringsbesluiten behorende bij het deelgebied Verdi leidt dit tot een uitbreiding van kantoorruimte van circa 80.000 m² (grotendeels door transformatie en herontwikkeling). Ook in deelgebied Parnas is er ruimte voor aanvullend kantoorprogramma. Hier ligt nog geen investeringsbesluit. Daarnaast kan het kantoorprogramma op verschillende kavels geoptimaliseerd worden.

Zuidoost

De monofunctionele kantoorlocaties in Zuidoost, met een kantorenvorraad van circa 1,2 miljoen m², kende lange tijd een leegstand hoger dan 20%. De leegstand is hard teruggelopen. Ontwikkelaars hebben veel plannen voor het toevoegen van woningbouw en vernieuwen van kantoren. De belangrijkste gebieden zijn Arenapoort, Amstel III, De Nieuwe Kern en het AMC.

Zuidoost	2019 2022	2023 2026
Oplevering	165.000 m ²	100.000 m ² - 200.000 m ²
Onttrekking	-130.000 m ²	

- *Arenapoort:* Arenapoort ontwikkelt zich tot een (hoog)stedelijk gebied met entertainment, sport, wonen en werken. In het gebied is er fysiek de ruimte om meer wonen en werken toe te voegen, mede door de goede OV-verbindingen. Met het toevoegen van meer programma ontstaat er een woonwerkmilieu; 40% werken en 60% wonen. Dit sluit aan op de ambitie van de gemeente. De transformatie van bestaande kantoren naar woningen en het toevoegen van kantoorvolume zijn daarvoor een voorwaarde. Lopende kantoorontwikkelingen zijn UID, de Oliphant, de Dreeftoren en Frankemaheerd. Dit levert samen 77.000 m² aan nieuw kantoorvolume op in de komende drie jaar. UID volgt in 2024 met meer dan 30.000 m². Tegelijkertijd vindt er een onttrekking van 67.000 m² plaats, grotendeels door de transformatie van het Zandkasteel. Met een goed mobiliteitsplan kan de ontwikkeling van nog eens 100.000 m² tot 150.000 m² in gang worden gezet, waaronder een grote kantorentender. Aan de noordzijde van het gebied liggen kansen om aan te sluiten op De Nieuwe Kern, concreet gaat het hier om 20.000 m² kantoor. Met het toevoegen van meer programma loopt het gebied echter tegen de grenzen van haar bereikbaarheid op. Niet alleen de autobereikbaarheid, maar ook de stations kunnen de drukte in de toekomst niet meer aan. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een mobiliteitsplan opgesteld.
- *Amstel III:* Ten zuiden van de Arenapoort ligt Amstel III, een gebied dat van monofunctionele kantoorlocatie grootse ambities heeft om te transformeren naar een levendige woon-werkwijk. Het gebied is goed ontsloten door de metro. In de ontwikkelstrategie van Amstel III is opgenomen dat in principe elk transformatieproject

dezelfde meters kantoor moet terugbouwen. Tijdelijk zal dit voor een dip zorgen door de kantoren die worden gesloopt, met het voordeel dat hiervoor nieuwe duurzame gebouwen terugkomen. Aan de Hullenbergweg staat voor 2021 een kantoor van 20.000 m² gepland. De infrastructuur voor de auto loopt vast en wordt bij het toevoegen van programma een steeds groter probleem. De ontwikkeling van het gebied kan hierdoor stagneren.

- *De Nieuwe Kern:* De Nieuwe Kern (DNK) met het station Duivendrecht en Amstel Businesspark Zuid vormt de aansluiting tussen Zuidoost en de rest van Amsterdam. Het gebied is gelegen in de gemeente Ouder-Amstel en het grondeigendom is verdeeld over verschillende partijen, waaronder gemeente Amsterdam en de NS. Station Duivendrecht is een multimodaal knooppunt en geschikt voor een aanzienlijk kantoorprogramma op termijn. De gebiedsontwikkeling wordt beperkt door de afspraken met Schiphol (LIB1 en LIB3) en het oude gedeelte van Ouder Amstel is beschermd stadsgezicht waar rekening mee moet worden gehouden. Er zijn verschillende infrastructurele maatregelen nodig om het gebied goed te ontsluiten, zoals de Joan Muyskenweg.
- *AMC:* Op het terrein van het Academisch Medisch Centrum bevindt zich het Amsterdam Medical Businesspark dat zich richt op medische bedrijven die passen in het profiel van het AMC. Er is ruimte voor circa 100.000 m² laboratoria, gecombineerd met kantoren. De eerste ontwikkeling is een wondcentrum gecombineerd met laboratorium. In 2019 wordt een tender uitgeschreven voor laboratorium en kantoor.

Oost

Oost kent een stedelijk werkmilieu binnen de ring met het Amstelstation als belangrijk multimodaal knooppunt voor de stad. Het Sciencepark is een van de grote innovatiedistricten in de stad.

Oost	2019 2022	2023 2026
Oplevering		
Onttrekking	-5.000 m ²	-45.000 m ²

- *Amstelstation:* In 2018 is het vernieuwde Rivierstaete met 30.000 m² opgeleverd. De HvA heeft een grondpositie aan de Wibautstraat om 10.000 m² kantoor of onderwijs te ontwikkelen. De herontwikkeling aan de westzijde van het station zal zorgen voor uitbreidingen van de kantoren London, Leeuwenburg en het Tooropgebouw, samen goed voor meer dan 175.000 m² aan herontwikkeling en uitbreiding. Met het toevoegen van woningbouw ontstaat een goede woonwerkbilans. Deze ontwikkelingen zullen als gevolg van lopende huurcontracten nog een paar jaar op zich laten wachten. Aan de oostzijde is nog een kavel gelegen aan het Prins Bernhardplein dat met een bestemmingswijziging voor een kantoorontwikkeling van ongeveer 10.000 m² kan worden ingezet. Amstelstation als multimodaal knooppunt wordt stedelijk versterkt met deze toekomstige ontwikkelingen.
- *Overamstel en Weespertrekvaart:* Deze gebieden transformeren naar woon-werkgebied waar ruimte blijft voor bedrijvigheid. In de huidige samenstelling zie je al een mix aan

productiemilieu en de meer creatieve bedrijvigheid. Voor Overamstel wordt toegewerkt naar een investeringsbesluit in december 2019 met als uitgangspunt een verhouding van 40% wonen, 40% werken en 20% voorzieningen waarin ruimte ontstaat voor 30.000 á 40.000 m² kantoren in het informele werkmilieu toe te voegen. De Weespertrekvaart en het Bajeskwartier geven ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkelingen in het informele werkmilieu.

- *Amstel Business Park*: Het gebied ligt in de gemeente Ouderamstel, met de gemeente Amsterdam als een van de grootste grondeigenaren. Het gebied is monofunctioneel en sluit nog niet aan op het stedelijk werkmilieu. Aan de zuidzijde kan kantoor worden toegevoegd. De OV-bereikbaarheid en toegankelijkheid moet verbeteren ten opzichte van het autogebruik.
- *Zeeburgereiland*: Sluisbuurt en Zeeburgereiland sluiten aan op het centrummilieu, maar de verbindingen met het Centrum, één tram en één fietsbrug, zijn op dit moment niet optimaal. Wanneer verbindingen worden geoptimaliseerd, is in een latere fase een betere menging met kantoorruimte mogelijk. Op dit moment laat het gebied nu ook geen grote zelfstandige kantoren toe in verband met de bereikbaarheid van zowel fiets, auto en OV.
- *Sciencepark*: Op Amsterdam Sciencepark werkt de gemeente samen met de Universiteit van Amsterdam en de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO) aan de gebiedsontwikkeling van dit gebied naar een internationaal kenniscomplex. Op het Sciencepark is nog 100.000 m² beschikbaar om laboratoria en kantoor te huisvesten. Ontwikkelalliantie Matrix realiseert laboratoria door deze op risico te bouwen. Eind 2018 is Matrix VII opgeleverd en is er ook gestart met het ontwerpproces voor Matrix VIII.

Noord

De noordelijke IJ-oever transformeren van voornamelijk werklocaties naar aantrekkelijke woonwerkgebieden door de uitrol van het centrummilieu en het verbeteren van de bereikbaarheid. De fase waarin de verschillende locaties zich bevinden, verschilt. Overhoeks en NDSM hebben al een stedelijk werkmilieu, terwijl Buiksloterham en Hamerkwartier aan de vooravond staan van deze transformatie.

Noord	2019 2022	2023 2026
Oplevering	20.000 m ²	50.000 m ² - 150.000 m ²
Onttrekking		

- *Buiksloterham*: Kantoor is overal mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Partijen zullen afhankelijk van plannen, die door de gemeenteraad bij de herijking van het investeringsbesluit eind 2019 worden vastgesteld, wel of niet inzetten op wonen. Bij de herijking wordt uitgegaan van 30% niet wonen waarvan een deel kantoren. Voortvloeiend uit de ambitie om te komen tot een fijnmazig gemengd woonwerk-milieu wordt het vloeroppervlak per kantoorgebouw gelimiteerd op maximaal 5.000 m². Mogelijk kan er in 2019, 2020 en 2021 een tender met een kantoorprogramma plaatsvinden.
- *NDSM*: Gemeente heeft op NDSM nauwelijks vrij beschikbare grond. Er is of sprake van

ontwikkelrechten of het zijn transformatiekavels. De ontwikkelingen in NDSM Oost staan on hold, hier zijn vooral tijdelijke initiatieven mogelijk. De ontwikkelingen in NDSM West liggen in handen van een marktpartij. Binnen het bestemmingsplan zijn kantoorontwikkelingen mogelijk. Voor zover er kantoorruimte wordt gemaakt is het kleinschalig, vooral in de plinten.

- *Sixhaven*: Het besluit voor de metrohalte wordt in 2020 genomen. De ontwikkelingen op deze locatie zijn afhankelijk van het participatietraject dat momenteel wordt doorlopen en moet resulteren in een projectbesluit dat door het College van B&W in het najaar van 2019 kan worden genomen. In de aanloop naar het projectbesluit worden verschillende scenario's met woningbouw, park of kantoor onderzocht.
- *Buikslotermeerplein*: Centrumgebied Amsterdam Noord verbindt via het metrostation, het regionale busstation en de P+R Noord Amsterdam met de regio waardoor er grote dynamiek is rond dit knooppunt. De ontwikkelingen geven ruimte om hier kantoren toe te voegen.

West en Nieuw West

De verschillende knooppunten, Sloterdijk Centrum, Lelylaan en Schinkelkwartier liggen langs de A10 en zijn verbonden met metro en/of trein. De gebieden Riekerpolder en Sloterdijk kenden lange tijd een hoge leegstand. Langzaam veranderen deze gebieden in aangename woon-werkwijken met voldoende voorzieningen, waardoor ze ook aantrekkelijker worden voor kantoorgebruikers.

West en Nieuw west	2019 2022	2023 2026
Oplevering		
Onttrekking	-70.000 m ²	

- *Sloterdijk Centrum*: Het gebied ontwikkelt zich van een monofunctioneel kantorengedebied naar een multimodaal knooppunt met een gemengd woonwerkmilieu en een groter voorzieningenaanbod. Het uitgangspunt is hier 50% wonen en 50% werken. Gezien het lage aantal woningen in de directe omgeving van het station ligt de focus op het toevoegen van wonen en voorzieningen om de juiste balans te realiseren. Naast de tenders voor woningbouw worden kantoorgebouwen onttrokken voor transformatie naar woningen en voorzieningen. Dit multimodaal knooppunt blijft een goede locatie voor het toevoegen van kantoren, zeker dicht bij het station. In de ruimtelijke visie wordt ruimte voor het ontwikkelen van kantoren mogelijk gemaakt. Op de Kavels L en E is tot 60.000 m² kantoor mogelijk. Daarnaast kan op het stationsplein of zelfs boven de sporen kantoor worden ontwikkeld. Voorbereidingen hiervoor moeten nog worden gestart en de opleveringen worden niet voor 2022 verwacht.
- *Sloterdijk 1 Zuid*: De kantorenstrook Sloterdijk I Zuid ligt ten oosten van de snelweg A10-West, met daarachter een bedrijventerrein dat gaat transformeren naar een woonwerkmilieu. In de kantorenstrook kan nog beperkt kantoren in een gemengd programma worden toegevoegd. Zoals in de rest van het gebied wordt nagestreefd: een combinatie met woningbouw, bedrijfsruimten en maatschappelijke voorzieningen. In het

huidige bedrijventerrein hierachter zal een woon-werkwijk met informeel werkmilieu ontstaan. Een deel van Sloterdijk I ligt op minder dan 400 meter van station Sloterdijk wat de potentie biedt om ook hier binnen de context van het gemengde programma een beperkt aanvullend kantorenmilieu te ontwikkelen.

- *Sloterdijk II*: Een bedrijventerrein met de ambitie om de kavels dichtbij Sloterdijk Centrum te transformeren naar kantoren. Hiermee kan de komende jaren een ontwikkeling van zeker 20.000 m² kantoor worden gerealiseerd.
- *Houthaven*: In de Houthaven ligt de aandacht op woningbouw. Er is een kavel (het entreegebouw) dat een gemengde bestemming heeft waardoor ook 15.000 m² kantoor mogelijk is. De grond is nog niet uitgegeven. De verwachte oplevering staat gepland voor 2022.
- *Station Lelylaan*: Het gebied ligt in ringzone West wat is aangewezen als ontwikkelgebied in Koers 2025. Er spelen hier verschillende ontwikkelingen. Het gebied ten oosten van station Lelylaan ondergaat een transformatie. Het Podium ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke woonwijk met voorzieningen. Direct bij het station staat voor 2019 een tender van 7.000 m² gepland. Aan de westzijde van het station kan op termijn nog meer kantoorontwikkeling door de NS plaatsvinden. Ten zuiden van het Podium vindt een aantal belangrijke transformaties plaats, waaronder Berghaus Plaza en het World Fashion Centre (WFC). Op Berghaus Plaza worden 600 woningen toegevoegd. Toren 3 van het WFC is al getransformeerd naar wonen, de andere torens worden herontwikkeld tot een groter kantoorvolume van mogelijk 80.000 m².
- *Schinkelkwartier*: Langs de corridor tussen Zuidas en Schiphol liggen kansen voor het ontwikkelen van een hoog stedelijk gebied waar groen, economie en wonen elkaar versterken. Hieraan wordt gewerkt onder de noemer ENTERnl. Voor het Schinkelkwartier wordt een principenota uitgewerkt met hierin een ruim werkprogramma voor de toekomst. Bij een stedelijk woonwerkmilieu hoort ook een centrumstedelijke mobiliteit waarin de autobereikbaarheid van ondergeschikt belang is ten opzichte van lopen, fietsen en openbaar vervoer.
- *Minervahaven*: De Minervahaven is een populaire vestigingslocatie voor creatieve bedrijvigheid. Vooralsnog ontwikkelt dit gebied zich door beperkingen van de milieucontouren nog tot een monofunctioneel werkgebied zonder menging met wonen. De meeste opleveringen¹⁷ in de Minervahaven vinden in 2019 met 100.000 m² plaats. Er is geen ontwikkelruimte meer in het huidige bestemmingplan. De ontwikkelmogelijkheden zijn beperkt tot de OV bereikbaarheid verbeterd is. Anders leidt uitbreiding van kantoren op deze locatie tot verkeerscongestie in de stad. Daarnaast is er vanuit Havenstad de ambitie om een woonwerkmilieu te realiseren met 80% wonen, 20% werken. Het toevoegen van extra werkfuncties kan deze ambitie in gevaar brengen. Wanneer de OV-bereikbaarheid verbeterd door het sluiten van de kleine ring is er mogelijk ruimte om kantoren dicht bij het station te ontwikkelen.
- *Alfadriehoek*: Een monofunctioneel kantoren- en bedrijventerrein dat op termijn als

¹⁷ In het bestemmingsplan Minervahaven is creatieve bedrijvigheid toegestaan. Binnen deze bestemming is een verhouding toegestaan van 30% bedrijvigheid, en 70% kantoren.

onderdeel van Havenstad gaat verkleuren naar een woon-werkgebied.

Minervahaven	2019 2022	2023 2026
Oplevering	100.000 m ²	20.000 m ² - 100.000 m ²
Onttrekking		

Regio

Voor de regio is ook inzichtelijk gemaakt welke kansen er liggen voor kantoorontwikkelingen in de directe omgeving van Amsterdam. Het gaat hier om de locaties de Nieuwe Kern en Amstel Business Park in gemeente Ouder-Amstel. De stationslocaties rond station Zaandam in de gemeente Zaanstad en de locaties op Schiphol en Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer.

- *Ouder Amstel*: De Nieuwe Kern (DNK) staat benoemd onder Zuidoost.
- *Haarlemmermeer*: In deze gemeente wordt over verschillende locaties nagedacht om kantoren te realiseren:
 - Beukenhorst Oost-Oost (BOO), Haarlemmermeer, 125.000m²;
 - Elzenhof, Haarlemmermeer, 200.000m²;
 - Badhoevedorp Zuid, Haarlemmermeer, 175.000m²;
 - Schiphol Centrum, Haarlemmermeer, 101.000 m².
- *Zaandam*: Het station Zaandam biedt een uitstekende OV-bereikbaarheid en hier is ruimte om kantoorprogramma toe te voegen. In de regionale afspraken en in het bestemmingsplan is er ruimte om 35.000 m² kantoorruimte toe te voegen op de locatie Inverdan wat direct naast het station is gelegen. Daarnaast is rond station Krommenie Assendelft nog 10.000 m² mogelijk. Op beide locaties is NS grondeigenaar.