

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-021952

Datum afstemming
portefeuillehouder: 11 mei 2026

Behandelend ambtenaar:
Hsiung Bruins
h.bruins@amstelveen.nl
Economie en Duurzaamheid

Portefeuillehouder: wethouder Adam Elzakalai

Onderwerp

Actualisatie Kantorenstrategie Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2025-2035

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De Kantorenstrategie MRA 2025-2035 vast te stellen als regionale ontwikkelrichting voor de kantorenmarkt.
 2. De vijf regionale afspraken voor de periode 2025 tot 2035 vast te stellen, waarbij geldt dat, als deze afspraken strijdig zijn met bestaande contractuele verplichtingen, toezeggingen of lopende planvorming, wij hiervan kunnen afwijken en dit kenbaar maken binnen MRA-verband.
 3. De MRA schriftelijk te informeren op welke afspraken de gemeente inzet, en met welke actie(s), die een bijdrage leveren aan de uitvoering van de regionale kantorenstrategie.
 4. De concept brief aan de MRA waarin punt 3 is uitgewerkt vast te stellen (zie bijlage 4).
-

Samenvatting

De Kantorenstrategie MRA 2025-2035 geeft richting aan een toekomstbestendige regionale kantorenmarkt. Waar eerdere strategieën zich vooral richtten op het terugdringen van leegstand, ligt de focus nu meer op kwaliteit. Door grootschalige transformatie van kantoorpanden naar woningen, de sterke toename van hybride werken en de groeiende concurrentie om talent is de vraag naar kantoren veranderd. Er is vooral behoefte aan goed bereikbare, levendige en hoogwaardige kantoorlocaties. Dit vraagt om gerichte keuzes in nieuwbouw, behoud en transformatie of sloop.

De Kantorenstrategie MRA kiest daarom voor drie hoofdlijnen: (1) nieuwe kantoren alleen op sterke, toekomstbestendige locaties; (2) bestaande kansrijke gebieden versterken en verduurzamen; en (3) verouderde, niet-toekomstbestendig kantoren gericht transformeren of uit de markt halen.

Sturing op deze hoofdlijnen gebeurt op basis van een afwegingskader, waarin locatiekwaliteit centraal staat. Met de Location Quality Rating (LQR) methodiek wordt bepaald waar versterking, gematigde toevoeging of juist transformatie/onttrekking van kantoren gewenst is. Amstelveen heeft een gemiddelde locatiekwaliteit van 50 punten. Het Stadshart scoort gemiddeld met (57), waarbij gematigde toevoeging gewenst is. Kronenburg (48) en verspreide kantoren (49) scoren ondergemiddeld, waarbij transformatie/onttrekking van kantoren gewenst is.



Doel

Het doel van de regionale kantorenstrategie is een gezonde, goed functionerende kantorenmarkt in de MRA met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Dat betekent dat er voldoende, passend en toekomstbestendig kantorenaanbod is, het huidige aanbod wordt verduurzaamd en versterkt, en dat de niet-toekomstbestendige (incourante) kantoorpanden worden getransformeerd of gesloopt om leegstand te minimaliseren en ruimte te bieden aan andere maatschappelijke opgaven.

Prestatie

De Kantorenstrategie MRA (2025-2035) bestaat uit vijf regionale bestuurlijke afspraken met bijbehorende acties:

1. Realisatie van voldoende modern kantorenaanbod: Solitaire kantoren op bedrijventerreinen worden in beginsel uitgesloten. Nieuwe kantoorruimte wordt uitsluitend toegevoegd op toekomstbestendige locaties met hoge kwaliteit, op basis van actuele vraagramingen en regionale afstemming bij ontwikkelingen vanaf 5.000 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO). Tussen 5.000 en 10.000 m² adviseert het Programmteam Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) aan het Directeurenoverleg (DO) platform economie, dat hierover beslist en het Bestuurlijk Overleg (BO) platform economie informeert. Voor plannen groter dan 10.000 m² adviseert het Programmteam Plabeka eerst het DO platform economie, waarna het BO platform economie besluit over instemming.
2. Versterken en verbeteren van de bestaande voorraad: De bestaande kantorenvoorraad wordt versterkt door vernieuwing, verduurzaming en gebiedsgerichte aanpakken, zodat kwaliteitsverschillen niet verder toenemen en toekomstbestendige locaties worden geborgd.
3. Transformatie en onttrekken van incurante voorraad: Incurante kantoorruimte wordt actief onttrokken of getransformeerd om overaanbod te voorkomen, waarbij compensatie plaatsvindt op kwalitatief sterke locaties en behoud daar het uitgangspunt is.
4. Aandacht voor lokale markten: Lokale kantorenmarkten worden ondersteund binnen een meerkernige structuur, met ruimte voor campussen en innovatiedistricten en beperkte kantoorontwikkeling op informele locaties tot 5.000 m² BVO.
5. Monitoring van de afspraken: De afspraken worden gemonitord via de jaarlijkse Plabeka-monitor, zodat gemeenten en regio kunnen bijsturen op basis van inzicht in vraag, aanbod en leegstand, inclusief verhuisbewegingen die de regio overstijgen en veranderende trends en wensen van eindgebruikers.

Voorgeschiedenis en context

De MRA is een informeel samenwerkingsverband tussen gemeenten en provincies. Het functioneert als een bestuurlijk en ambtelijk netwerk waarin deelnemers kennis en ervaringen uitwisselen over onderwerpen als wonen, werken en bereikbaarheid. De MRA heeft geen eigen bevoegdheden; de formele besluitvorming blijft bij de afzonderlijke gemeenten en provincies. De samenwerking is vastgelegd in gezamenlijke afspraken, zoals de MRA-Agenda, die richting geven aan regionale opgaven.

Binnen de MRA zijn sinds 2011 regionale kantorenstrategieën vastgesteld. In 2016 was er een actualisatie met nadruk op transformatie van incurante (niet-toekomstbestendig te maken) kantoren en regionale afstemming via het Plabeka. Het BO platform Economie heeft op 30 oktober 2025 ingestemd met de Actualisatie Kantorenstrategie MRA 2025-



2035. De strategie vormt een kader voor gemeentelijke omgevingsvisies en omgevingsplannen. Het college is bevoegd hierover te besluiten op grond van artikel 160, eerste lid, van de Gemeentewet, in samenhang met de Omgevingswet.

Daarnaast is er een ambtelijke werkgroep opgericht waarin Hsiung Bruins namens Amstelveen en Aalsmeer deelneemt, om vervolg te geven aan de kantorenstrategie en de uitvoering daarvan te ondersteunen. Gemeenten in de MRA hebben te maken met uiteenlopende opgaven en voeren soms eigen beleid. Om de neutraliteit van de werkgroep te borgen wordt er een nieuwe externe projectleider aangesteld, die helpt bij de uitvoering, kennisdeling en het bewaken van de voortgang van de afgesproken acties binnen de verschillende gemeenten.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Belang van een evenwichtige en toekomstbestendige kantorenmarkt.
 - a. Groot belang voor de (lokale) economie, commerciële voorzieningen en werkgelegenheid.
 - b. Kantoren leveren circa een derde van de regionale werkgelegenheid.
 - c. Kantoren bieden ruimte aan innovatieve bedrijven, van startups tot multinationals.
 - d. Aantrekkingskracht van onze gemeente voor bedrijven en inwoners.
 - e. Nationale- en internationale concurrentiepositie van de MRA voor zakelijke dienstverlening.
2. Grote regionale overprogrammering, vooral in Amstelland-Meerlanden.
 - a. Tot 2030 is in onze deelregio sprake van een theoretische overprogrammering van circa 612.800 m², oplopend tot circa 887.100 m² na 2030. Deze plancapaciteit sluit niet aan bij de verwachte marktvraag en vergroot het risico op leegstand.
 - b. Als hier niet op wordt gestuurd, kan dit leiden tot bouwen voor leegstand en verdere verslechtering van de kantorenmarkt.
3. Aansluiting op de Amstelveense beleidsdoelen en lokale markt.
 - a. Strategielijnen komen grotendeels overeen met de Kantorenvisie Amstelveen (2024) met een focus op het toekomstbestendig maken van de kantorenmarkt.
 - b. Aandacht voor meerkernige ontwikkeling buiten Amsterdam.
4. Meetbaar maken van locatiekwaliteit met de LQR-methodiek en gebiedsgerichte acties binnen het afwegingskader.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Bij dit voorstel zijn twee opties overwogen: het vaststellen of het alleen onderschrijven van de regionale kantorenstrategie. Onderschrijven biedt meer bestuurlijke flexibiliteit, maar is afgefallen vanwege de grotere juridische kwetsbaarheid bij provinciale toetsing, waarbij de juristen van de provincie hebben aangegeven geen onderscheid te maken tussen vaststellen of onderschrijven. Vaststellen versterkt de juridische positie van Amstelveen, borgt regionale afstemming, terwijl lokaal maatwerk mogelijk blijft. Een alternatief blijft om de strategie niet vast te stellen, maar dit vergroot het risico dat kantoorontwikkelingen lastiger verdedigbaar zijn als passend binnen regionale afspraken.

Participatie

De gemeenten en provincies in de MRA hebben de strategie in verschillende MRA-overleggen besproken en een bijdrage geleverd. Het BO Platform Economie heeft op 30 oktober 2025 ingestemd met de actualisatie. De aanbiedingsbrief van de MRA van 1



december 2025 verzoekt colleges van gemeenten en provincies om de strategie te bespreken en een besluit te nemen over vaststelling.

Kanttekeningen en risico's

Door vaststelling van de regionale kantorenstrategie committeert Amstelveen zich aan regionale uitgangspunten voor locatiewaarde, programmering en planvorming. Dit betekent niet dat de gemeente geen eigen keuzes meer kan maken: de strategie kent geen resultaatsverplichtingen, maar een inspanningsverplichting. Wel kan het in de praktijk lastiger worden om nieuwe kantoorontwikkelingen te motiveren op locaties die regionaal als minder kansrijk worden gezien, zeker wanneer deze niet bijdragen aan kwaliteitsverbetering of transformatie.

Naar aanleiding van gesprekken met het programmateam Plabeka, waarin Hsiung Bruins namens Amstelveen en Aalsmeer deelneemt, is verduidelijkt dat binnen de regionale kantorenstrategie ruimte blijft voor lokaal maatwerk. Afwijkingen van regionale afspraken zijn mogelijk, mits deze zorgvuldig worden onderbouwd en tijdig regionaal worden afgestemd. Daarbij is het van belang dat de regionale maatschappelijke urgentie duidelijk wordt gemaakt.

Samenhang met deelregionale afspraken en planvoorraad

Binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden is sprake van een relatief grote regionale planvoorraad, met name in Haarlemmermeer. Dit kan leiden tot een sterkere regionale focus op terughoudendheid bij nieuwe toevoegingen en het beter benutten en transformeren van bestaande kantoorvoorraad. Voor Amstelveen is het aandeel in de regionale overprogrammering beperkt (minder dan 15.000 m² en uitsluitend zachte plannen), waardoor geen directe planbeperkingen of significante planschaderisico's worden verwacht. Wel kan dit betekenen dat nieuwe kantoorinitiatieven vaker regionaal moeten worden afgestemd, wat het besluitvormingsproces kan verlengen.

Om mogelijke risico's te beperken en vroeg te signaleren is Amstelveen actief vertegenwoordigd in de relevante ambtelijke en bestuurlijke overleggen binnen Plabeka, het platform Economie en de deelregio Amstelland-Meerlanden, waardoor lokale belangen tijdig worden ingebracht.

Uitvoering en afhankelijkheid van regionale samenwerking

De effectiviteit van de strategie is afhankelijk van consistente toepassing door alle MRA-gemeenten. Omdat afspraken beperkt juridisch bindend zijn, bestaat het risico op verschillen in uitvoering tussen gemeenten. Dit kan worden beperkt door actieve deelname aan regionale overleggen (Plabeka en Amstelland-Meerlanden) en monitoring.

Financiën

Aan de uitvoering van de regionale kantorenstrategie zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Verder loopt onze gemeente geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van de Kantorenstrategie MRA. Na deelregionale afstemming binnen Amstelland-Meerlanden is besloten in te stemmen met de afspraken, onder een duidelijke voorwaarde. Als deze afspraken strijdig zijn met bestaande contractuele verplichtingen, eerder gedane toezeggingen of lopende planvorming, kan de gemeente hiervan afwijken. Dit wordt gemotiveerd en tijdig kenbaar gemaakt binnen MRA-verband. Met deze voorwaarde beperken we de financiële risico's die kunnen ontstaan bij het vaststellen en uitvoeren van de regionale kantorenstrategie.



Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De reacties van colleges worden meegenomen bij de uitvoering van de Kantorenstrategie MRA en in de andere trajecten zoals de MRA Agenda 2024-2028 en de Uitvoeringsagenda NOVEX MRA. De regie op de uitvoering vindt plaats via het BO platform Economie, het programma Plabeka en in de Uitvoeringsagenda NOVEX MRA.

Evaluatie

De evaluatie van dit besluit verloopt langs de lijn van het BO Platform Economie en het Plabeka.

Duurzaamheidsaspecten

De Kantorenstrategie MRA richt zich sterk op het verduurzamen van kantoren, zodat bestaande gebouwen energiezuiniger, moderner en gezonder worden. Gemeenten worden aangemoedigd om eigenaren te helpen bij het verbeteren van energielabels en duurzame renovaties, in lijn met landelijke verplichtingen. Nieuwe kantoren moeten bij voorkeur op goed bereikbare stedelijke locaties komen, waar OV, fiets en lopen aantrekkelijk zijn, zodat autoverkeer afneemt. Duurzaamheid speelt ook een rol bij de keuze waar wél en niet gebouwd wordt: gemengde, goed ontsloten gebieden met een aantrekkelijke openbare ruimte gelden als toekomstbestendig, terwijl verouderde kantoren op minder duurzame plekken juist worden omgebouwd of verwijderd. Zo werkt de regio stap voor stap toe naar energiezuinige gebouwen, circulaire gebiedsontwikkeling en een gezonde werk- en leefomgeving.

Bijlagen

1. Actualisatie kantorenstrategie MRA
2. Aanbiedingsbrief Colleges Kantorenstrategie MRA
3. Brief MRA Kantorenstrategie Nieuw 2.0
4. Brief Inzet Amstelveen Kantorenstrategie MRA

Behandeld in B&W-vergadering: 19 mei 2026

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.