

Kantorenvisie Amstelveen

Concept



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Inleiding	4
1.1 Waarom een kantorenvisie voor Amstelveen?	4
1.2 Kantorenvisie in relatie tot omgevingsvisie en omgevingswet	5
1.3 Participatie	6
1.4 Bijdrage aan duurzaamheid	6
1.5 Leeswijzer	7
2. Analyse kantorenmarkt en behoefteraming	8
2.1 Analyse kantorenmarkt	8
2.2 Behoefteraming	9
3. Kantorenvisie	11
3.1 Doel: een toekomstbestendige kantorenmarkt, een economisch sterk Amstelveen en een ontwikkeling van werken en wonen in balans.	11
3.2 Uitgangspunten voor visie en beleid	11
3.3 Gebiedstypologie vanuit kantorenmarktperspectief	12
3.3.1 Kantorenconcentratiegebied	13
3.3.2 Gemengde (woon-)werkmilieus met potentieel voor kleinschalige kantoorontwikkeling	14
3.3.3 Kronenburg-Uilenstede	15
3.3.4 Overige bestaande kantoorlocaties	15
3.4 Strategische beleidslijnen	15
3.4.1 Hanteer een minimaal gewenste kantorenvoorraad	15
3.4.2 Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering	16
3.4.3 Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus	16
3.4.4 Koppel de juiste gebruikers aan de juiste milieus	17
3.4.5 Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod	18
4. Van visie naar uitvoering	19

VOORWOORD

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

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

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

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

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

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



Adam Elzakalai
Wethouder Economische Zaken

INLEIDING

1.1 Waarom een kantorenvisie voor Amstelveen?

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

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

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

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

- De voorraad van de Amstelveense kantorenmarkt is fors gedaald door onttrekkingen;
- De Amstelveense kantorenmarkt is krap: de leegstand is onder frictieniveau;
- De (potentieel) problematische leegstand is beperkt;
- Kwaliteit is de sleutel tot een concurrerende kantorenmarkt.

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

Stand van zaken kantorenmarkt Amstelveen

In de crisisjaren na 2009, die zich kenmerkten door overaanbod en leegstand, is in Amstelveen sterk ingezet op het transformeren van kantoren naar andere functies. Dit om de (structurele) leegstand het hoofd te bieden en verloedering van panden

en gebieden tegen te gaan. Dit werd onder andere ook regionaal aangejaagd door PlaBeKa (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren).

Deze ontwikkeling is de afgelopen jaren nog verder versterkt door de oplopende druk op de woningmarkt. De Amstelveense kantorenvorraad is in 10 jaar tijd met 28% afgenomen. Interessant om te zien is dat de kantoorgerelateerde werkgelegenheid in deze tijd toch is toegenomen en zelfs meer dan het gemiddelde in de Metropool-regio Amsterdam.

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

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

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

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

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

Kantorenvisie basis voor gemeentelijke regiefunctie, uitvoerings- en toetsingskader en strategische inzet voor de regionale samenwerking

Als gevolg van demografische ontwikkelingen, toenemende ruimtedruk, veranderend kantoorgebruik en rekening houdend met transitie- en duurzaamheidsopgaven is meer sturing gewenst in

lijn met de gemeentelijke ambities en de Amstelveen-brede marktvraag naar kantoren. In deze complexe markt is sturing helpend om op korte en lange termijn zekerheid te geven aan partijen. Dat strookt met de druk op de ruimte, gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke keuzes in het kader van de omgevingsvisie. De kantorenvisie geeft daarmee invulling aan de gemeentelijke regiefunctie en biedt belangrijke kaders die -samen met andere visiedocumenten waaronder de omgevingsvisie- richting geven aan de ontwikkeling van wonen en werken in balans.

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

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

1.2 Kantorenvisie in relatie tot omgevingsvisie en omgevingswet

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Participatie

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

De belangrijkste conclusies uit de marktconsultatie zijn:

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

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

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

1.4 Bijdrage aan duurzaamheid

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

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

- Kantoren die niet aan de label C verplichting voldoen (per 1-1-2023) mogen niet meer als kantoor inwerking zijn. Het handhavingstraject daarvoor is opgestart. Deze kantoren zijn niet toekomst vast. Op termijn worden de duurzaamheidseisen naar verwachting verder aangescherpt.
- Bij het voldoen aan de energielabel C-plicht is het natuurlijk wel verstandig voor eigenaren om na te denken over verdere verduurzaming van kantoorpanden (richting CO₂-neutraal in 2050).

De renovatiestandaard kan hierbij helpen.

De renovatiestandaard is voorlopig niet verplicht. Pas na 2030 wordt er wettelijk vastgelegd hoe energiezuinig utiliteitsgebouwen in 2050 moeten zijn. Gebouwen die vóór 2030 aan de renovatiestandaard voldoen, worden alvast als energiezuinig genoeg beschouwd. Zo wordt voorkomen dat er meerdere keren verbouwd moet worden.

- Ook kantoren zullen voor 2040 fossiel onafhankelijk verwarmd moeten worden. Aardgas zal in de toekomst uitgefaseerd worden. In de een aantal nog te bepalen wijken zal aardgas naar verwachting eerder uitgefaseerd worden.

1.5 Leeswijzer

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

2. ANALYSE KANTORENMARKT EN BEHOEFTERAMING

2.1 Analyse kantorenmarkt

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

Kantorenmarkt

- De kantorenvoorraad is in Amstelveen de afgelopen 15 jaar flink afgenomen, met name door transformatie. De laatste vijf jaar zijn de voorraad (542.977 m² in 2023) en de leegstand (36.188 m² in 2023) vrijwel stabiel. Zie ook figuur 2.1.1.
- De afgelopen jaren is nauwelijks nieuw aanbod toegevoegd. Door deze onttrekkingen van het kantorenooppervlak is de leegstand gemiddeld genomen ook afgenomen. De courante leegstand is momenteel 13.000 m² (2,5% van de totale voorraad).
- De bestaande voorraad van panden in Amstelveen is relatief oud: 59% is ouder dan 30 jaar. Het is van belang om de kantorenvoorraad de komende jaren te gaan verduurzamen en vervangen zodat de kwaliteit van de panden ook op lange termijn past bij de wensen en eisen van eindgebruikers. Behoud van arbeidsplaatsen en kwalitatief goede kantoren meters is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Zolang panden nog goed gevuld zijn ligt hier niet de eerste prioriteit

om hier proactief werk van te maken.

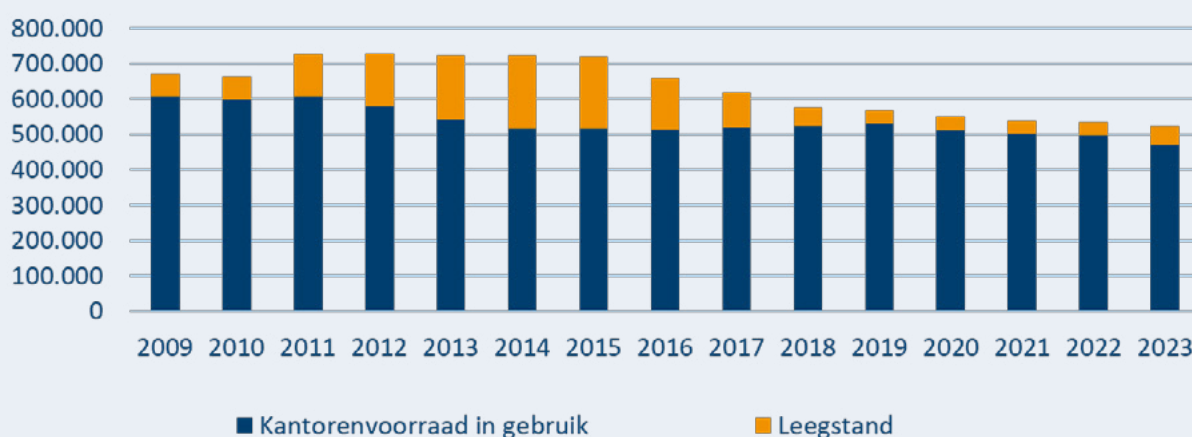
Inmiddels voldoet 94% van de kantoorpanden aan de Label-C verplichting.

- De werkgelegenheid op kantoorlocaties is tussen 2012 en 2023 met ongeveer 5.000 banen toegenomen, terwijl de voorraad is gekrompen. Dit is conform de trend van minder m² kantoor per baan.

Kantorenlocaties

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

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



2.2 Behoefteraming

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

De belangrijkste conclusies zijn:

- In Amstelveen is de werkgelegenheid tussen 2013 en 2022 sterker toegenomen (+18,7%) dan in de MRA (+15,2%) en de regio Amstelland-Meerlanden (+11,9%). In zowel het hoge als het lage scenario van het EIB wordt verdere groei van de werkgelegenheid verwacht tot 2040.
- Die groei van de werkgelegenheid zorgt – samen met andere regionale trends en ontwikkelingen – voor een uitbreidingsvraag naar kantoorruimte van 0 m² (scenario laag) tot 29.000 m² (scenario hoog) tot 2040.

- Naast de uitbreidingsvraag is er een vervangingsvraag die voortkomt uit het incouranter worden van kantoren, mede door de leeftijd van de panden en de energielabelwetgeving. Kwalitatief gezien sluit het aanbod minder goed aan bij de wensen en eisen van hedendaagse gebruikers. Deze wordt geraamd op 92.000 m² tot 2040.
- De kantorenmarkt is verder sterk verouderd, maar nog altijd goed gevuld. Kijkend naar het courante deel van de leegstand (2,5%) is de conclusie dat de kantorenvoorraad krap is.
- Moderne kwalitatief hoogwaardige kantoren, duurzaamheid en ruimte voor ontmoeting en interactie zijn belangrijke kwalitatieve voorwaarden voor de hedendaagse kantoorgebruiker. Bij (her)ontwikkeling van kantoren is het van belang om daar aandacht aan te besteden.

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

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

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

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

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

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

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

3. KANTORENVISIE

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

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

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

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

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

Amstelveen blijft in trek als groene woon-werkstad met een sterke positie op de kantorenmarkt. Daarom zet de gemeente Amstelveen in op een toekomstbestendig vestigingsklimaat voor

kantoorgebruikers die willen starten, doorgroeien of verhuizen. Met de kantorenvise wil de gemeente kwantitatief en kwalitatief inspelen op de dynamiek op de kantorenmarkt en daarmee bijdragen aan een economisch sterk Amstelveen en een 'ontwikkeling van wonen en werken in balans'.

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

3.2 Uitgangspunten voor visie en beleid

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

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

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

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

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

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

- Objectiviteit bij de beoordeling van plannen en initiatieven is een wenselijk uitgangspunt om een gelijk speelveld voor marktpartijen te creëren;
- Duidelijkheid over de gewenste ontwikkelrichting is belangrijk om marktpartijen investeringsperspectief te bieden;
- De gemeente is verantwoordelijk voor een haalbaar en gewenst kantoorprogramma en het vastleggen hiervan in bestemmingsplannen. Hierbij houdt de gemeente rekening met actuele lokale en regionale marktontwikkelingen en beleidsambities.
- Gemeente en marktpartijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor gebiedsvisies en bijbehorende kwaliteitskenmerken van het gebied. Tevens dragen zij zorg voor passende en marktconforme locatiekenmerken die voldoen aan de wensen en eisen van de moderne gebruiker, elk binnen hun eigen verantwoordelijkheden.
- De prijs en kwaliteit van de panden (inclusief duurzaamheidsvereisten en energielabel C) vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren/ontwikkelaars.

3.3 Gebiedstypologie vanuit kantorenmarktperspectief

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

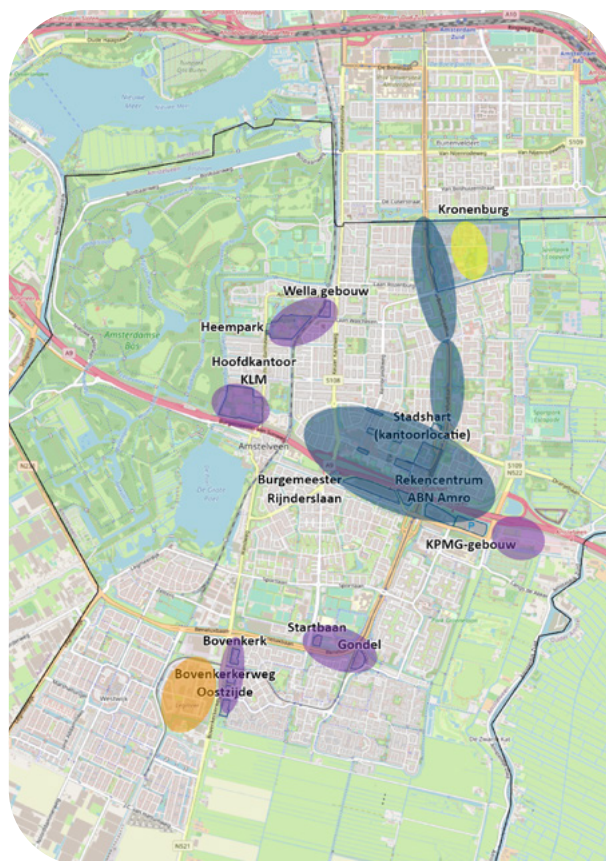
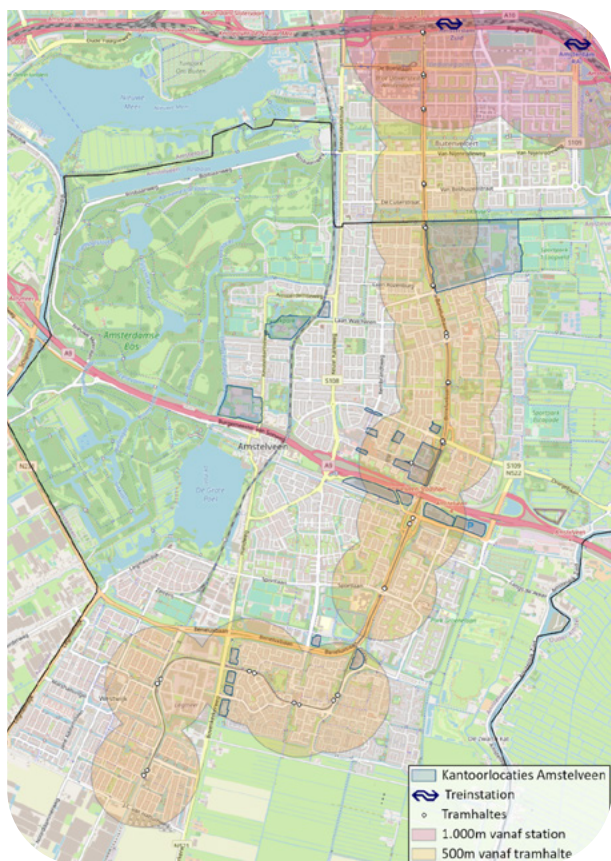
1. Het kantorenconcentratiegebied (incl. Kronenburg-Uilenstede westzijde)
2. Gemengde werk- of woon-werk milieus met potentie voor kleinschalige kantoorontwikkeling
3. Kronenburg-Uilenstede overig
4. Overige kantoorlocaties

De wenselijke en markteconomisch haalbare ontwikkelrichting is afhankelijk van de gebiedstypologie. Voor een bepaald type kantoorgebied in combinatie met de kenmerken van een kantoor-

pand/ object is een bepaalde ontwikkelrichting meer of minder gewenst. Dat kan bijvoorbeeld zijn het behouden, renoveren, her-ontwikkelen, verduurzamen, transformeren van panden (met behoud van kantoorvolume) of het toevoegen van kantoorvolume. De typologie van een gebied is ook bepalend voor het beoordelen van de wenselijkheid van ruimtelijke projecten en initiatieven via de intaketafel.

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

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



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

3.3.1 Kantorenconcentratiegebied

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

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

De gemeente definieert het kantorenconcentratiegebied als volgt:

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

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

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

Bijvoorbeeld wanneer de gebiedstypologie van een gebied voldoende onderscheidend is ten

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

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

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

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

Figuur 3.3.3
Stadshart Amstelveen



3.3.3 Kronenburg-Uilenstede

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

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

3.3.4 Overige bestaande kantoorlocaties

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

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

3.4 Strategische beleidslijnen

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

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

Deze worden hieronder één voor één toegelicht.

3.4.1 Strategielijn 1: Hanteer een minimaal gewenste kantorenvorraad

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

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

De ijzeren voorraad voor 2023/2024 bedraagt: $470.000 \text{ m}^2 + 5.400 \text{ m}^2 + 42.000 \text{ m}^2 = 517.400 \text{ m}^2$ en is voor ieder jaar opnieuw te berekenen op basis van de meest recente kantorendata.

De totale courante voorraad bedraagt momenteel 483.000 m^2 . Dat is de voorraad in gebruik (470.000 m^2) plus de courante leegstand (13.000 m^2).

Dit betekent dat er op dit moment een behoefte is van 34.400 m^2 aan courante kantoorimeters.

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

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

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

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

3.4.2 Strategielijn 2: Benut kantorenconcentratiegebieden voor behoud en intensivering

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

Daarom is het wenselijk om de kantoorontwikkeling in Amstelveen ruimtelijk nog verder te concentreren op de locaties rondom twee

assen: de as A9-Stadshart en de as langs de tramverbinding naar Amsterdam-Zuid. Zie figuur 3.3.2 en paragraaf 3.3.1 voor de afbakening van het kantorenconcentratiegebied.

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

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

3.4.3 Strategielijn 3: Kleinschalige kantoorontwikkeling in gemengde woon-werkmilieus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grotere gevestigde kantoorgebruikers binnen de zakelijke dienstverlening.

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

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

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

Internationaal georiënteerde kantoorgebruikers

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

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

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

Kleinschalige kantoorgebruikers in groeisectoren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.5 Strategielijn 5: *Genereer kwalitatief goed en toekomstbestendig aanbod*

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

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

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

De vervangingsvraag biedt kansen om de kwaliteit van de kantorenvoorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag. De 'Label C'-verplichting vanaf 2023 kan als startpunt fungeren om het gesprek aan te gaan met kantooreigenaren in het kantorenconcentratiegebied om hen 'uit de dagen' nieuwbouw (met behoud van kantoorvolume elders) te plegen of voor ingrijpende renovatie en verduurzaming te gaan³.

Het is gewenst om de verouderde voorraad op termijn te vervangen door kwalitatief betere kantoorlocaties om de beste kantoorlocaties om beter aan te sluiten bij de wensen van moderne gebruikers en ongewenste leegstand te voorkomen. Behoud van arbeidsplaatsen en kwalitatief goede en toekomstbestendige kantoorlocaties in de gemeente vormt een belangrijk uitgangspunt. Er wordt hier op verschillende locaties in de gemeente al aan gewerkt en op verschillende locaties is een kwalitatieve upgrade beoogd⁴.

³ De gemeente Amstelveen is hier in samenspraak met de Omgevingsdienst reeds voortvarend mee gestart.

⁴ Vastgesteld door de gemeenteraad: Kwaliteitsimpuls Stadshart, Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede, Ontwikkelvisie Nieuw Legmeer.

4. VAN VISIE NAAR UITVOERING

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

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

1. Gezamenlijk optrekken met de markt richting een toekomstbestendige kantorenmarkt
2. Ontwikkelingen sturen binnen minimaal gewenste kantorenvoorraad (ijzeren voorraad) en maximaal toe te voegen nieuw volume in lijn met marktruimte;
3. Bescherming van de courante voorraad in toekomstbestendige gebieden;
4. Opwaarderen en verduurzamen huidige voorraad op toekomstbestendige locaties;
5. Marktgericht verminderen/ terugdringen incurante (leegstaande) voorraad op -voor kantoren- niet toekomstbestendige locaties
6. Beoordeling wenselijkheid kantoor-gerelateerde ruimtelijke projecten en initiatieven via de intaketafel met inzet van een ambitiekader om:
 - a. project-overstijgend en in samenhang te kunnen beoordelen
 - b. veranderende marktomstandigheden mee te wegen
 - c. gemeentelijke ambities en doelstellingen vanuit kantorenmarktperspectief mee te wegen
7. Marktgerichte inzet op het behouden en aantrekken van gewenste kantooreindegebruikers, in lijn met:
 - a. AIB-strategie 'from volume to value';
 - b. Kansrijke doelgroepen gekoppeld aan locaties zoals opgenomen in deze kantorenvisie

- c. Gewenste doelgroepen uit coalitie-akkoord en overig vigerend beleid
- d. Overig, nl....

8. Samenwerking en afstemming in regionaal verband: afstemming binnen Amstelland-Meerlanden regio en MRA/ Platform Economie/ Plabeka;
9. Monitoring, bijsturing en evaluatie.

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

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