

Behoefteraming kantoren & bouwstenen voor ontwikkeling

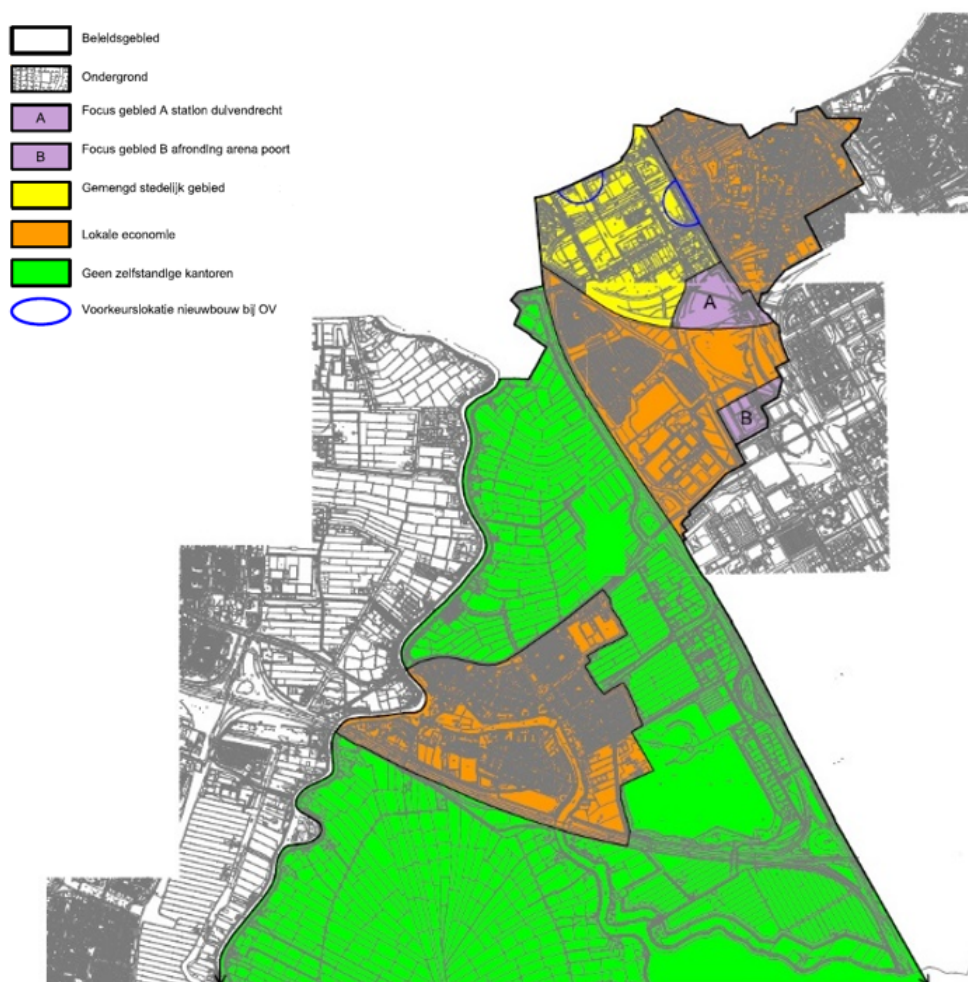
10 mei 2019

INLEIDING

De gemeente Ouder-Amstel is bezig met het opstellen van een kantorenstrategie. Doel van deze strategie is om het juiste kantoor op de juiste plek te ontwikkelen. Centraal daarbij staat het toekomstbestendig maken van de werklocaties, het kunnen bereiken van een goede ruimtelijke ordening en het beïnvloeden van de mobiliteit.

Als input hiervoor heeft de gemeente Ouder-Amstel behoefte aan inzicht in de behoefte aan kantoren in de komende tien jaar in Ouder-Amstel. Hierbij wordt de behoefte opgesplitst naar de verschillende deelmilieus binnen de gemeente. Het onderzoek dient tevens als basis voor een herijking van de regionale afspraken (Plabeka), hard-zacht procedures en de verdere ontwikkelingsstrategie van De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid (ABPZ).

FIGUUR 1: GRONDGEBIED GEMEENTE OUDER-AMSTEL



MANAGEMENTSAMENVATTING

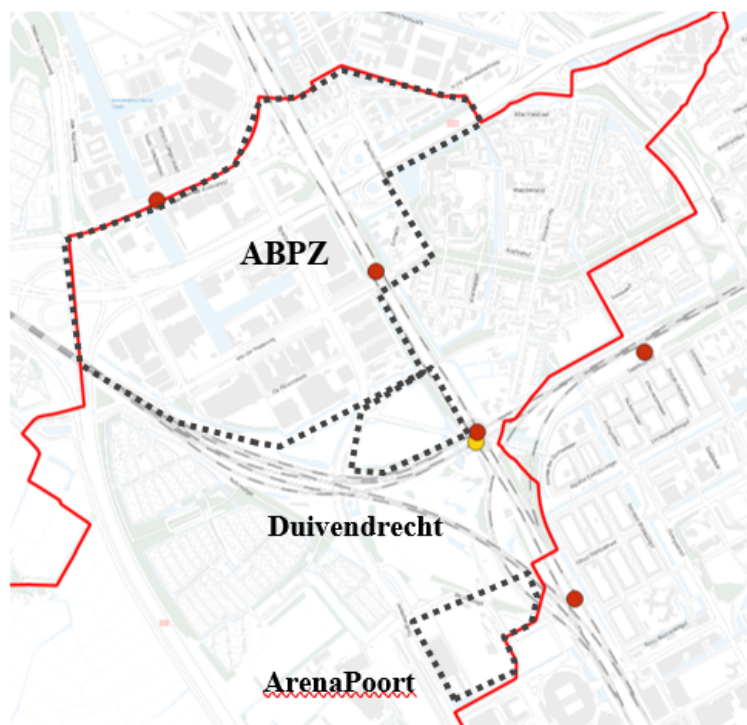
In Ouder-Amstel zijn drie grootschalige locaties waar de ontwikkeling van kantoren mogelijk is¹:

- Omgeving Station Duivendrecht; hier bevinden zich nog geen kantoren.

1) Daarnaast is er in de kernen Duivendrecht en Ouderkerk sprake van een lokale economie waarbij kantoren een rol kunnen spelen. Maar deze zijn niet opgenomen in deze visie.

- Omgeving Arena Poort; hier is alleen het kantoorpand MediArena gesitueerd.
- Amstel Business Park Zuid; hier zijn al diverse kantoren gesitueerd.

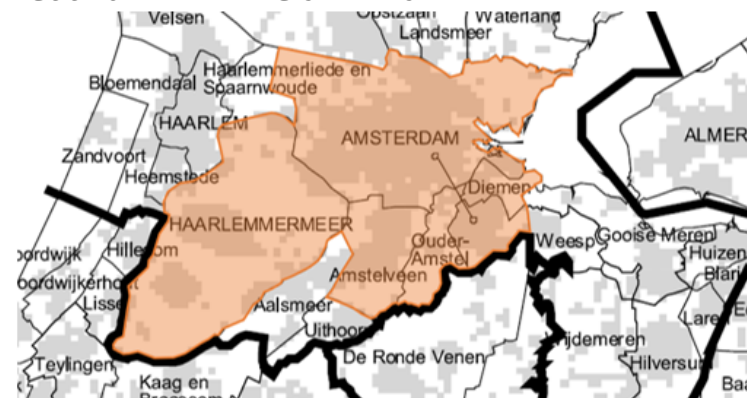
FIGUUR 2: LOCATIES WAAR KANTOREN MOGELIJK ZIJN IN OUDER-AMSTEL



Onderzoeksgebied

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven blijkt dat de gemeente Ouder-Amstel veruit de grootste verhuisrelatie heeft met Amsterdam. Hierna is de relatie het sterkst met Amstelveen en Diemen. Vanwege de sterke invloed van de kantorenmarkt in Amsterdam op die van Ouder-Amstel, zijn ook de verhuisbewegingen van kantoren naar en vanuit Amsterdam relevant. Amsterdam kent in tegenstelling tot Ouder-Amstel wel een sterke verhuisrelatie met Haarlemmermeer. Om deze reden hoort ook Haarlemmermeer tot het onderzoeksgebied.

FIGUUR 3: AFBAKENING ONDERZOEK



Bron: CBS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Belangrijke trends en ontwikkelingen

- De Amsterdamse regio groeit sterk. Ondanks de crisis groeide de kantoorhoudende werkgelegenheid in het onderzoeksgebied in de afgelopen tien jaar met 26%.
- Er is steeds meer vraag naar kantoren in dynamische en multimodaal ontsloten gebieden met een breed pakket aan voorzieningen. Dit zijn vooral centrumgebieden en stationslocaties.
- Er is in toenemende mate vraag naar duurzame en flexibele kantoren.

Behoefte aan 0,55 tot 1,35 mln. m² extra kantoren

Tot 2030 is er in de zuidwest-as van de MRA een additionele behoefte aan 0,55 mln. m² tot 1,35 mln. m² kantoren. Hierbij gaan wij er vanuit dat het incurante kantorenaanbod in de komende jaren grotendeels wordt getransformeerd naar andere functies.

Indien we ervan uitgaan dat naast de ontwikkeling van de harde plancapaciteit en de opname van het courante aanbod tevens de gehele zachte plancapaciteit (Plabeka, 2018) van 910.000 m² wordt gerealiseerd, is er in het hoge scenario nog steeds sprake van een tekort aan kantoren van bijna 0,5 mln. m² exclusief de ontwikkeling van kantoren in de Schipholcorridor aangezien de ontwikkelperiode en het metrage nog onzeker is. In het lage scenario zou sprake zijn van een overschot van ca. 0,3 mln. m² maar het is niet aannemelijk dat de gehele zachte plancapaciteit voor 2030 gerealiseerd wordt.

Het merendeel van de vraag richt zich op Amsterdam. Hier is gezien de forse ruimedruk echter onvoldoende ruimte om deze op te vangen. Aangezien het stedelijk gebied van Ouder-Amstel direct grenst aan Amsterdam ligt het voor de hand dat de hier gesitueerde kantorenlocaties in aanmerking komen om een deel van de druk op de Amsterdamse kantorenmarkt op te vangen.

Behoefte aan kantoren op multimodale knooppunten

De vraag naar kantoren kan onderverdeeld worden in de milieus creatieve wijk, innovatiedistrict, internationaal topmilieu, multimodaal knooppunt en overig.

De locaties in Ouder-Amstel bevinden zich direct rondom ov knooppunten (binnen 500 meter) en zijn te kenmerken als multimodaal knooppunt. Station Duivendrecht en ArenaPoort zijn als intercity station optimaal bereikbaar. De metrostations in ABPZ zijn ook ov knooppunten, maar wel van een tweede orde.

Op basis van de Enter NL-studie van Bureau Stedelijke Planning (2017) is gebleken dat de behoefte aan kantorenmilieus in multimodale knooppunten de komende periode het hoogst is. Ongeveer een derde van de totale vraag richt zich op multimodale knooppunten, oftewel ca. 685.000 tot 990.000 m².

Hiertegenover staat een harde plancapaciteit en courant aanbod van ca. 315.000 m². Dit leidt tot een behoefte van 370.000 tot 675.000 m² aan kantoren op multimodale knooppunten tot 2030.

Om te voorzien in de additionele behoefte aan kantorenmilieus in multimodale knooppunten zijn locaties beschikbaar die momenteel nog als zachte plancapaciteit zijn aangemerkt. In de berekening van de behoefte is immers de harde plancapaciteit verdisconteerd. Binnen de zachte plancapaciteit bevinden zich zes locaties die behoren tot multimodaal knooppunt. In totaal betreft dit 145.000 m² (exclusief de Nieuwe Kern). Een belangrijke constatering is dat als al deze locaties compleet tot ontwikkeling zouden komen voor 2030 er nog steeds een fors tekort aan kantoren op multimodale knooppunten is.

De (potentiele) kenmerken van de locaties in Ouder-Amstel doen niet onder voor die van de andere multimodale knooppunten. Ouder-Amstel heeft bovendien het voordeel dat deze gemeente veel dichterbij de binnenstad van Amsterdam ligt dan de kantorenlocaties in Hoofddorp. Bovendien zijn de kantoorhuren op Schiphol relatief hoog. Deze komen vooral in aanmerking voor internationaal georiënteerde bedrijven.

Door deze relatief sterke uitgangspositie verwachten wij dat van de behoefte in het onderzoeksgebied van 370.000 tot 675.000 m² aan kantoren op multimodale knooppunten Ouder-Amstel een marktaandeel van rond de 25% kan behalen. Oftewel een metrage van ca. 90.000 tot 170.000 m².

Inschatting vraag per locatie in Ouder-Amstel

Voor de komende periode tot 2030 verwachten wij dat Ouder-Amstel een marktaandeel van ca. 90.000 tot 170.000 m² kan behalen. Op basis van de kenmerken van de drie locaties waar kantoren mogelijk zijn, schatten wij de volgende vraag per locatie in:

- De locatie rondom station Duivendrecht bevindt zich direct nabij aan intercity- en metrostation. Dit is een sterk ov knooppunt. Gezien de optimale bereikbaarheid en de ligging direct aan het treinstation lijkt een aandeel van ca. 40% van de totale vraag in Ouder-Amstel ons hier haalbaar.
- De locatie omgeving Arena Poort bevindt zich aan de rand van Arena Poort en is verder van een intercitystation gesitueerd. Er is wel een metrohalte nabij maar dit is een ov knooppunt van de tweede orde. Daarom schatten wij in dat ca. 25% van de totale vraag zich richt op deze locatie.

- Het ABPZ heeft twee metrostations en station Duivendrecht is ook redelijk dichtbij. Daarnaast heeft de locatie zich al eerder bewezen door de vestiging van partijen zoals G-Star. De komende periode wordt het terrein ontwikkeld naar een gemengd gebied waarmee het goed aansluit op de vraag van kantoorhoudende bedrijven. Hiermee verwachten wij dat ca. 35% van de totale vraag zich richt op deze locatie.

TABEL 1: VERWACHTE VRAAG NAAR LOCATIE IN OUDER-AMSTEL (EXCLUSIEF VERVANGINGSVRAAG DIE ONTSTAAT ALS GEVOLG VAN TRANSFORMATIE)

	Verwachte aandeel vraag	vraag
Totale vraag	100%	90.000 tot 170.000
Station Duivendrecht	Ca. 40%	40.000 tot 70.000
Omgeving Arena Poort	Ca. 25%	20.000 tot 40.000
ABPZ	Ca. 35%	30.000 tot 60.000

Belangrijk is om de kantoorontwikkelingen optimaal te combineren met woningontwikkeling en diverse voorzieningen. Om tot een aantrekkelijke en duurzame kantorenlocatie te komen is het cruciaal te voorzien in een multifunctioneel programma.

1 AFBAKENING MARKTGEBIED

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Planbureau voor de Leefomgeving; Pellenbarg en Van Steen). Uit onderzoek van het CBS blijkt dat in de Randstad de gemiddelde verhuisafstand zelfs korter is dan gemiddeld.

De verhuisbewegingen van kantoorgebruikers zijn geanalyseerd voor de periode 2011 tot juli 2018 (Vastgoeddata, juli 2018). Hieruit blijkt dat de gemeente Ouder-Amstel veruit de grootste verhuisrelatie heeft met Amsterdam. 69% van de instromende kantorengebruikers in deze periode kwam uit Amsterdam. Na Amsterdam is de relatie het sterkst met Amstelveen en Diemen. Verhuizingen vanuit andere (omliggende) gemeenten beperkten zich tot enkele bedrijven en zijn hierdoor te verwaarlozen. Opvallend is dat Ouder-Amstel slechts één verhuisrelatie kent met Haarlemmermeer.

TABEL : VERHUISREALTIES KANTORENGEBRUIKERS OUDER-AMSTEL. 2011-JULI 2018

	Verhuisd vanuit Ouder-Amstel		Verhuisd naar Ouder-Amstel	
	Absoluut	%	Absoluut	%
Amsterdam	48	53%	94	69%
Amstelveen	7	8%	14	10%
Diemen	3	3%	4	3%
Totaal marktgebied	58	64%	112	82%
Overig	32	36%	25	18%
Totaal	90	100%	137	100%

Bron: Vastgoeddata, bewerking Bureau Stedelijke Planning

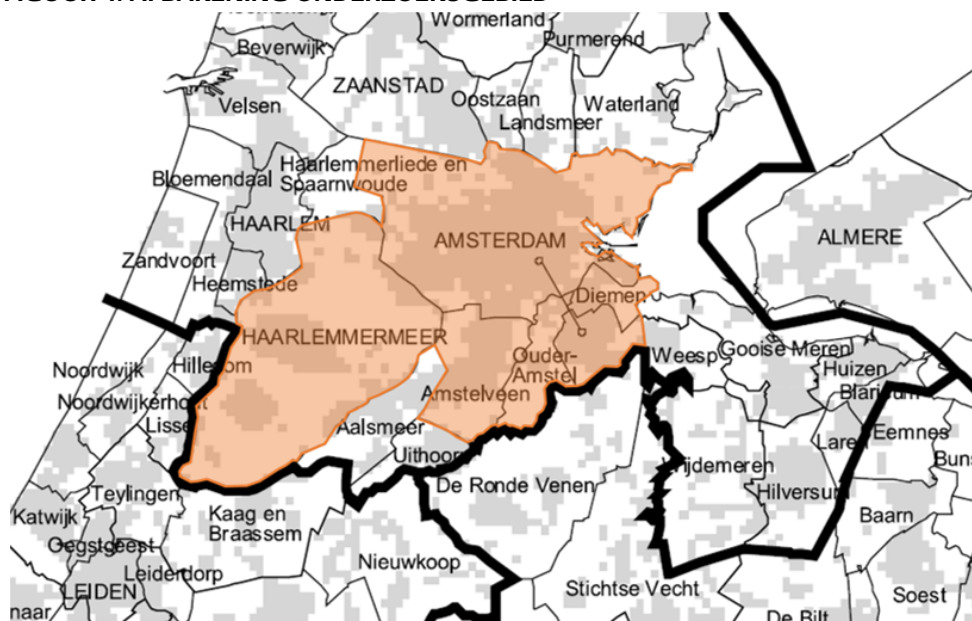
Binnen het Plabeka is Ouder-Amstel ingedeeld in de regio Amstelland-Meerlanden. Deze bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn. Deze indeling sluit echter niet aan op de feitelijke marktregio. Met Haarlemmermeer, Uithoorn en Aalsmeer is namelijk vrijwel geen sprake van een verhuisrelatie. Daarentegen is er met Amsterdam een zeer sterke relatie. Voorbeelden van bedrijven die verhuisd zijn van Amsterdam naar Ouder-Amstel zijn G-star en Emesa.

Vanwege de sterke invloed van de kantorenmarkt in Amsterdam op die van Ouder-Amstel, zijn ook de verhuisbewegingen van kantoren naar en vanuit Amsterdam relevant. Amsterdam kent in tegenstelling tot Ouder-Amstel wel een sterke verhuisrelatie met Haarlemmermeer. Gezien de sterke invloed van de kantorenmarkt in Amsterdam op die van Ouder-Amstel hoort ook Haarlemmermeer tot het onderzoeksgebied.

Tegen deze achtergrond zijn de gemeenten Ouder-Amstel, Amstelveen, Amsterdam, Diemen en Haarlemmermeer gehanteerd als het onderzoeksgebied (Figuur 4). Driekwart van de migratie naar en

van Ouder-Amstel vond plaats binnen deze gemeenten. In voorliggend onderzoek is zowel de behoefte aan kantoren in het gehele onderzoeksgebied, als die in Ouder Amstel geanalyseerd. De behoefteaming richt zich op de periode 2018-2030.

FIGUUR 4: AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED



Bron: CBS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

2 KANTORENBELEID

2.1 PROVINCIAAL BELEID

Verordening ruimte 2017 (Provincie Noord-Holland, 2017) & Structuurvisie provincie Noord-Holland 2040 (2015)

- In bestaand bebouwd gebied is menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.
- De focus in het provinciale beleid ligt met name op een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een goede inpassing in en vervlechting van kantoren met het stedelijk gebied.

Ontwerp omgevingsvisie NH2050 (12 juni 2018, ter inzage)

- Noord-Holland richt zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. De ambitie is dat vraag en aanbod van werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- Een van de speerpunten is dat nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen zoveel mogelijk ruimtelijk geclusterd worden nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten.
- Wonen en werken wordt daarnaast zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten).

OV-knooppunten

Met het programma OV-knooppunten stimuleert de provincie betere benutting van de stationsomgevingen en het vervoersnetwerk. Nieuwbouw van woningbouw en bedrijven moet vooral gebeuren binnen het bestaande bebouwde gebied en binnen 1.200 meter rondom treinstations.

2.2 REGIONAAL BELEID

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (MRA, 2017)

Het is noodzakelijk dat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarom kenmerkt Plabeka 3.0 zich door flexibiliteit en wendbaarheid. Uitgangspunt is dat ieder bedrijf zich op een zo kort mogelijke termijn in de MRA moet kunnen vestigen.

Inmiddels geven meerdere zaken aanleiding tot een actualisatie van de bestuurlijke afspraken uit Plabeka 3.0. De insteek hierbij is niet om te komen tot een volledig nieuwe uitvoeringsstrategie, maar om waar

nodig de bestaande afspraken aan te scherpen, te actualiseren, of uit te breiden. Hier wordt nog aan gewerkt

De MRA streeft naar een gezonde kantorenmarkt met een internationaal concurrerend vestigingsmilieu door een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van vestigingsmilieus van kantorenlocaties (formele werklocaties) en voldoende vestigingsmogelijkheden elders in het verstedelijkte gebied (zogenoeten informele werkmilieus). Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

- Het ruimtelijk accommoderen van de kantorenbehoefte kan zowel plaatsvinden op formele als op informele locaties binnen de geraamde uitbreidingsbehoefte. Naast formele kantoorlocaties zijn er ook kantoorruimten verspreid over gemengde milieus of op bedrijventerreinen. Dit betreft de informele locaties. Grootschalige ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan multimodale knooppunten.
- Aanvullend hierop wordt aan deelregio's de mogelijkheid geboden van beperkte kantoorontwikkeling buiten formele kantorenlocaties (de planlocaties betreffen geen formele kantorenlocaties).
- Er wordt gestreefd naar een voortzetting van de transformatie van kantoren. Om vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de kantorenvoorraad te stimuleren, kunnen transformatiemeters worden ingezet voor nieuwe kantoorruimtes als de 8% frictieleegstand wordt benaderd binnen 2 jaar.
- Elke deelregio zet in op het creëren van multifunctionele, gemengde woon-werkomgevingen passend bij aard, schaal en regionale marktvraag, om in te spelen op het faciliteren van de 'nieuwe economie'.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Amstel Business Park Zuid

- De ontwikkeling van ABPZ vraagt om intensivering van het ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies. Wonen wordt op bepaalde plekken onder voorwaarden mogelijk.
- Om ABPZ een intensiever, toekomstbestendig onderdeel van de stad te laten worden is een aantal aanpassingen nodig. Het netwerk moet herkenbaarder worden gemaakt en worden uitgebreid om transformatie en verdichting te kunnen accommoderen. Daarnaast wordt het ABPZ beter aangesloten op de snelweg door de aanleg van een nieuwe afslag van de A2 die wordt verbonden met de Van der Madeweg.
- Het bestemmingsplan moet worden vernieuwd om de ontwikkelingsmogelijkheden in ABPZ te verbreden. Thema's als functiemenging en verdichting zullen hierin verder worden geconcretiseerd.
- De ruimtelijk economische visie wordt uitgewerkt in richtlijnen voor ontwikkeling. Daarin worden regels opgenomen over onder meer het maximum te realiseren programma, waaronder kantoren.

De Nieuwe Kern

- Het noordelijke en oostelijk deel (rondom station Duivendrecht) van het plangebied is geschikt voor de realisatie van bedrijven en kantoren.
- Het zuidoostelijk deel van het plangebied is geschikt voor functies die zijn gerelateerd aan de ArenAPoort.
- In de samenwerkingsovereenkomst (2017) is op hoofdlijnen het volgende afgesproken:
 - De parkeerterreinen P2, Amstelborgh/Borchland, P-Plus en P-bus verdwijnen om plaats te maken voor andere functies.
 - Om een gebouwde parkeervoorziening op te nemen op de locatie van het huidige sportpark Strandvliet en de bestaande sportvoorzieningen op het dak terug te laten komen.
 - Om minimaal 15.000 m² bvo aan kantorenfuncties onderdeel uit te laten maken van het sport/parkeercluster ter plaatse van huidig sportpark de Strandvliet

3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen periode veranderd van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt. De opname van kantoren trekt wel weer voorzichtig aan, maar het herstel doet zich vooral voor in de grootste kantorensteden. In de afgelopen periode heeft zich een forse verschuiving voorgedaan in de vestigingscriteria van kantoren. De belangrijkste vestigingscriteria zijn:

- Een multimodale bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen.
- Aanwezigheid van voorzieningen.
- Ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en zichtbaarheid.
- Status en imago van het kantorenpark en de omgeving; weinig leegstand.
- Goed opgeleid en gemotiveerd personeel binnen het verzorgingsgebied.

- Duurzaamheid van het vastgoed.

Inmiddels is er vooral behoefte aan kantoren in centrumgebieden, nabij knooppunten van openbaar vervoer en nabij een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen. Een mix van functies en/of wonen leidt tot meer dynamiek en veiligheid en kan bijdragen aan een positief bedrijfsimago. Als gevolg hiervan verplaatsen kantoorhoudende bedrijven zich in toenemende mate van de randgemeenten en stadsranden naar centrumgebieden (NVM, 2017). Deze ontwikkeling versterkt het ontstaan van incourant vastgoed. Niet langer speelt alleen de veroudering van het vastgoed een rol, maar nu ook de veroudering van een locatie. Er is overaanbod ontstaan in kantorenparken langs de snelweg en op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd is er veel vraag naar centrumstedelijke locaties en dreigt hier in bepaalde steden (zoals Amsterdam) een tekort te ontstaan aan kantoren. Dit wordt versterkt doordat in de afgelopen periode weinig nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

De Amsterdamse regio groeit sterk qua inwoners en werkgelegenheid en het internationale karakter neemt toe. Bureau Stedelijke Planning (2017) heeft voor de gemeente Amsterdam berekend dat door deze ontwikkelingen op korte termijn een tekort ontstaat aan diverse soorten kantorenmilieus. Het voornemen is dan ook om in de Schipholcorridor een nieuw internationaal vestigingsmilieu voor kantoren te ontwikkelen.

Duurzaamheid speelt een grote rol

- Een energielabel C wordt verplicht voor kantoren vanaf 2023. Daarnaast is de ambitie om in 2030 een energielabel A verplicht te stellen. Uit onderzoek van het EIB (2016) blijkt dat de verplichting voor een C-label ingrijpt op ongeveer de helft van het huidige kantorenmetrage. Bij een A-label is dat zelfs drie kwart. Dit betekent dat er in de komende periode sprake zal zijn van een omvangrijke verduurzamingsopgave. Als gevolg van de grote investeringsopgave zal het aantrekkelijker worden om kantoren te slopen en nieuw te bouwen of te transformeren.
- Er wordt steeds meer aandacht besteed aan het realiseren van een gezonde werkomgeving voor het personeel. Het ontwerp van een kantoor heeft gevolgen voor de gezondheid, welzijn en de productiviteit van gebruikers.
- Van belang voor duurzaamheid is ook de opkomst van Smart offices. Hierbij wordt het gebruik van kantoren op basis van data gemonitord en kan hier optimaal op worden ingespeeld. Daarnaast bestaan er apps waarmee gebruikers allerlei zaken kunnen regelen zoals het klimaat op hun werkplek. Deze systemen leiden tot energiebesparing.
- Tot slot speelt ook circulariteit in toenemende mate een rol. Dit geldt bij de bouw van kantoren maar ook voor de bedrijfsvoering zelf.

Flexibiliteit van belang

Een belangrijk vestigingscriterium voor kantoren is flexibiliteit in omvang en indeling van de kantoorruimte waardoor snel kan worden ingespeeld op nieuwe trends, zoals flexwerken.

Als gevolg van het flexwerken zijn flexibele kantoorconcepten waar ruimtes voor verschillende periodes gehuurd kunnen worden in opmars. Flexibele kantoorconcepten hebben op dit moment een marktaandeel van circa 2% tot 3%. Dit aandeel neemt vooral in de grote steden toe. De verwachting is dat deze concepten over vijf jaar een marktaandeel van 5% tot 10% zullen hebben (NVM, 2018). Door het realiseren van flexibiliteit van kantoorruimte kan snel worden ingespeeld op nieuwe trends en wensen van de gebruikers. Daarnaast bieden de concepten diverse diensten en voorzieningen aan. Het is vooral belangrijk om op deze plekken anderen te kunnen ontmoeten. Populaire plekken voor deze kantoorconcepten zijn de centra van grote steden en industriële panden op bedrijventerreinen.

FIGUUR 5: HOOFDKANTOOR G-STAR



4 ONTWIKKELINGEN KANTORENMARKT

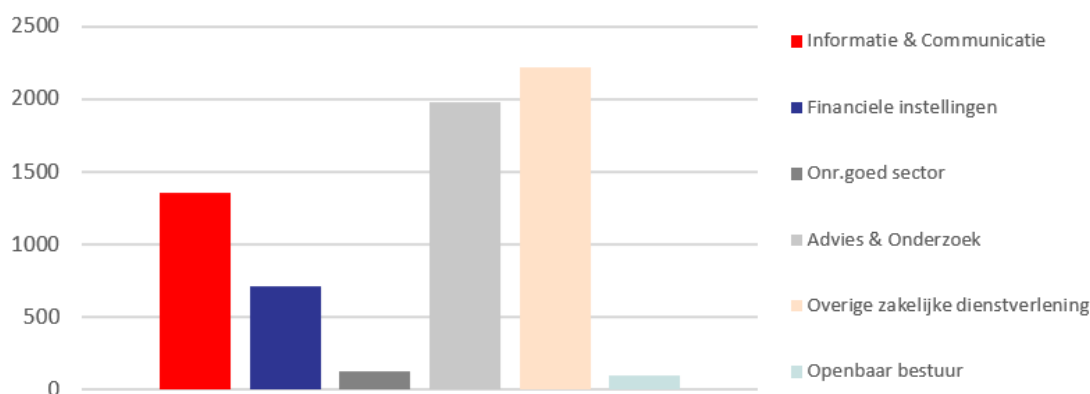
ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID

- De kantoorhoudende werkgelegenheid in het onderzoeksgebied is in de afgelopen tien jaar zeer sterk gestegen (+26%). Met name de laatste drie jaar is het aantal banen in deze sectoren fors gestegen, tot bijna 341.000 banen. Sinds 2014 betrof dit een stijging van ca. 5,4% per jaar.
- In Ouder-Amstel is de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in de afgelopen tien jaar gestegen met ca. 8%.

SECTORALE VERSCHUIVINGEN

- De laatste tien jaar is in het onderzoeksgebied de werkgelegenheid in vrijwel alle kantoorhoudende sectoren gestegen.
- Met name de sectoren informatie & communicatie (+74%) en advies & onderzoek (+43%) zijn sterk gegroeid. 40% van de kantoorhoudende banen bevindt zich in de sector advies & onderzoek.
- In de gemeente Ouder-Amstel doet zich een andere ontwikkeling voor. De sector overige zakelijke dienstverlening is hier het grootst en steeg sterk de afgelopen periode (+152%). In de sector advies en onderzoek daalde het aantal banen (-20%). Wel is dit momenteel de op een na grootste sector.

FIGUUR 6: AANTAL BANEN PER SECTOR IN OUDER-AMSTEL (2017)

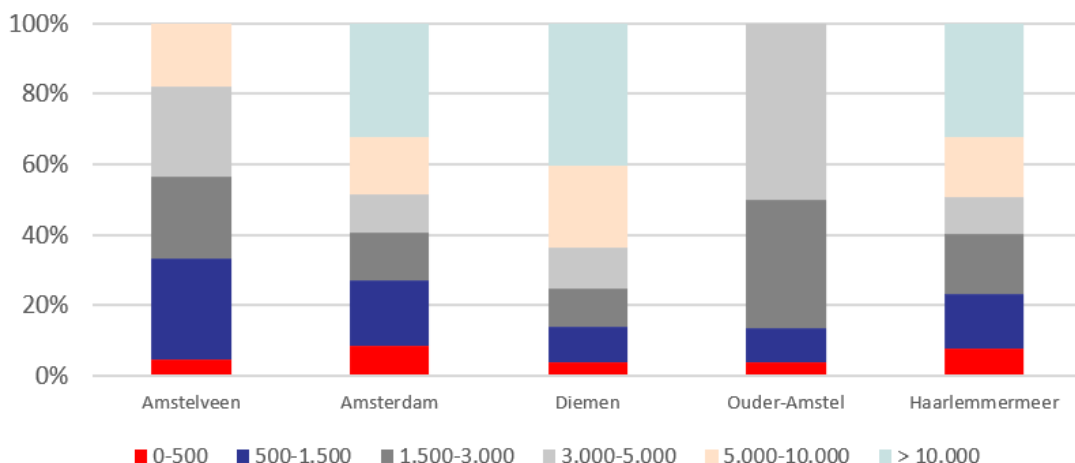


Bron: LISA, bewerking Bureau Stedelijke Planning

OPNAME NAAR GROOTTEKLASSE

In Ouder-Amstel bestaat de opname grotendeels uit middelgrote kantoren: in de periode 2014-2018 viel 86% van de totale opname in de categorie 1.500 tot 5.000 m². Amsterdam, Diemen en Haarlemmermeer wijken hier sterk van af. Het middensegment is hier juist beperkt.

FIGUUR 7: METRAGE AAN OPNAME KANTOREN NAAR GROOTTEKLASSEN (2012-2018)

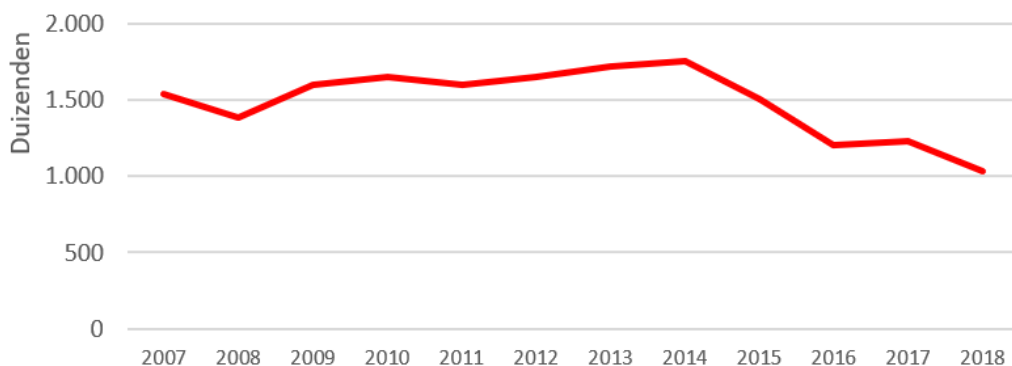


Bron: Vastgoeddata, bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Het aanbod in het onderzoeksgebied nam vanaf 2008 gestaag toe tot ca 1,75 mln. m² in 2014. Daarna daalde het aanbod sterk. Enerzijds door een toename van de vraag en anderzijds door de transformatie van kantoren naar andere functies. Het huidige aanbod is momenteel circa 1.000.000 m².

FIGUUR 8: AANBOD KANTOORRUIMTE ONDERZOEKSGBIED 2007-2018



Bron: Bak, 2017; Funda in Business, 2018; Cushman & Wakefield, 2018

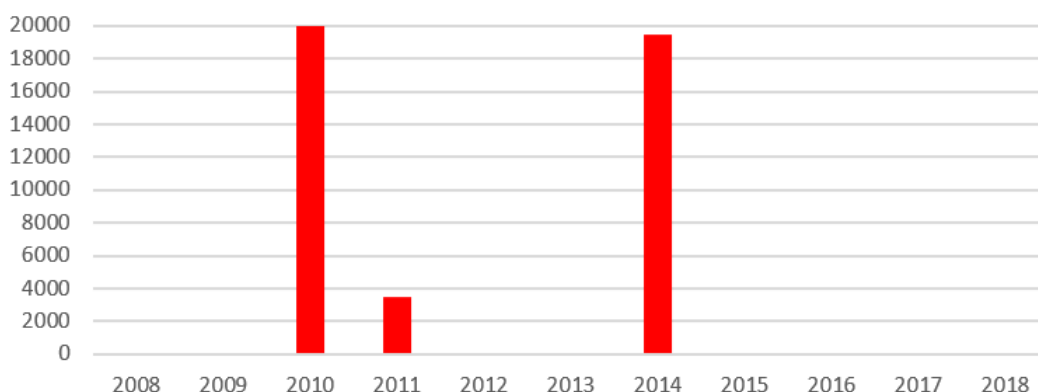
5 KANTORENVOORRAAD IN OUDER-AMSTEL

De totale voorraad aan kantoren in Ouder-Amstel bedraagt ca. 190.000 m²:

- Ca. 20.000 m² in de Nieuwe Kern in het kantoorgebouw MediArena (kantoor Endemol).
- Ca. 165.000 m² op het Amstel Business Park Zuid (inc. 30.700 m² Entrada).
- Daarnaast zijn er in de kern Ouderkerk aan de Amstel enkele kleinschalige kantoren en het gemeentehuis. Ook in de kern Duivendrecht staan enkele kantoren. In totaal is dit ca. 5.000 m².

In de afgelopen periode was de nieuwbouw van kantoren in Ouder-Amstel beperkt. Alleen in 2010 en 2014 is een substantieel metrage aan de voorraad toegevoegd (totaal ca. 40.000 m²). Bovendien is vooral voor eigen gebruik gebouwd zoals het hoofdkantoor van G-Star in 2014 (dit is niet alleen kantoor maar ook creatieve bedrijvigheid) en het kantoor van Endemol in 2010 (MediArena). Daarnaast is bijvoorbeeld het oude hoofdkantoor van V&D gerenoveerd en omgezet in een multi-tenant gebouw (Zuidpark). Hierbij zijn geen nieuwe meters toegevoegd.

FIGUUR 9: NIEUWBOUW AAN KANTOREN IN OUDER-AMSTEL



Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. BAG

Aanbod

Op dit moment bedraagt het aanbod aan kantoren in Ouder-Amstel ca. 45.000 m². Dit is ongeveer 21% van de kantorenvoorraad. Dit bevindt zich vooral op ABPZ (en een klein metrage in de MediArena). Hier wordt hieronder nader op ingegaan.

DE NIEUWE KERN

Op dit moment bevinden zich in de Nieuwe Kern nog nauwelijks kantoren. Het enige kantorencomplex betreft MediArena, waar onder andere Endemol gevestigd is. Binnen de Nieuwe Kern zijn twee locaties aangewezen voor nieuwe kantoren Deze worden hieronder nader beschreven.

OMGEVING STATION DUIVENDRECHT

Kantorenvoorraad

- 0 m²

Kenmerken en ligging

- Het gebied rond station Duivendrecht is nog niet ontwikkeld.
- In het zuiden en oosten (station Duivendrecht) wordt het gebied begrensd door het spoor.
- Ten noorden ligt het Amstel Business Park Zuid.
- Het gebied ligt vlakbij knooppunt Amstel (A10/A2).
- De enige bedrijven die zich hier bevinden zijn enkele winkels op station Duivendrecht.



OMGEVING ARENA POORT

- **Kantorenvorraad** 20.000 m² (MediArena)
- **Aangeboden kantoorruimte** 400 m²

Kenmerken en ligging

- In het gebied is op dit moment één kantoorpand waar onder meer het mediabedrijf Endemol is gevestigd.
- De oostkant wordt begrensd door het spoor en metrostation Strandvliet
- Ten zuiden liggen de Johan Cruijff Arena en de Ziggo Dome.
- In de omgeving rond de Johan Cruijff Arena bevinden zich nieuwe, moderne kantoren in hoogbouw. Daarentegen worden ook oudere kantoorgebouwen getransformeerd.



AMSTEL BUSINESS PARK ZUID

Op het ABPZ bestaat een kantorenvorraad van ca. 165.000 m². Hiervan bevindt ca. 30.000 m² zich op Entrada en ca. 42.000 m² op de locatie Weesperktrekvaart Zuid (exclusief het pand aan de H.J.E. Wenckebachweg 144 dat in aanmerking komt voor herontwikkeling naar wonen). In deze gebieden is vooral sprake van solitaire kantoren. In de rest van ABPZ is dit minder het geval. De overige kantoren bevinden zich verspreid in het gebied waaronder aan de Spaklerweg en Van Marwijk Kooystraat.

AMSTEL BUSINESS PARK ZUID

- **Kantorenvorraad:** 165.000 m² (in blauw gebouwen waarbinnen een verblijfsobject met kantoorruimte is)
- **Aangeboden kantoorruimte:** 44.000 m²

Kenmerken en ligging

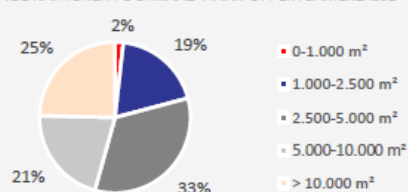
- ABPZ is een bedrijventerrein. De Duivendrechtsevaart doorkruist het gebied.
- Het terrein strekt zich verder uit in noordelijke richting op Amsterdams grondgebied.
- Het wordt begrensd door de A2 en doorkruist door de A10.
- De metrostations OverAmstel en Van Der Madeweg liggen aan de rand van het gebied.



Type bedrijven

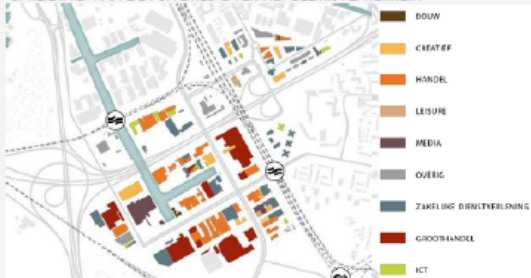
- ABPZ huisvest een aantal grote bedrijven die vanuit Amsterdam hierheen zijn verhuisd, zoals G-star, Emesa.
- De kantoorhoudende bedrijven (vooral als onderdeel van de hoofdfunctie van het perceel/gebouw) betreffen met name softwarebedrijven en organisatie-adviesbureau.
- De kantoorpanden zijn met name middelgroot van aard, een derde van het totale metrage kantoren valt in de oppervlakteklasse 2.500 tot 5.000 m².
- Groeiende sectoren zijn zakelijke en facilitaire diensten, ICT en de creatieve industrie.

METRAGE KANTORENVOORRAAD NAAR OPPERVLAKTEKLASSE



Bron: gemeente Ouder-Amstel (2017)

SPREIDING VAN DE FUNCTIES OVER HET BEDRIJVENTERREIN



Eind 2017 heeft de gemeenteraad Ouder-Amstel besloten tot transformatie van Entrada en daarvoor een samenwerking aan te gaan met de eigenaren. De gemeente is in overleg met de eigenaren om te komen tot een samenwerking. Entrada is in het Plabeka opgenomen als transformatiegebied van kantoren naar een stedelijk woongebied. Dit leidt wel tot een vervangingsvraag voor bedrijven die hier nu gevestigd zitten en elders huisvesting moeten zoeken. Het aanbod op Entrada bedraagt op dit moment ca. 12.000 m² (Fundainbusiness, september 2018), dit is ca 40% van de totale voorraad. Overigens wordt een deel van de kantoorruimte vaak al aangeboden voordat het daadwerkelijk leegstaat. Net als voor Entrada is de gemeente in gesprek met partijen om te komen tot transformatie op het ABPZ.

Naast Entrada is er met name veel aanbod in het gebied Weespertrekvaart Zuid. Van de totale voorraad aan kantoren hier (ca. 42.000 m²) wordt meer dan de helft aangeboden (ca. 58%). Dit betreft niet allemaal leegstand aangezien kantoorruimte vaak al wordt aangeboden voor het leegstaat. De vijf panden langs de A10 staan voor een deel al langer dan drie jaar leeg (structureel aanbod). De kantoren in het gebied zijn nagenoeg allemaal in de jaren '90 gerealiseerd.

Voor het resterende deel van ABPZ is het aanbod ten opzichte van de voorraad relatief beperkt (ca. 8%). Dit aandeel bevindt zich reeds binnen de norm van frictieleegstand van Plabeka.

FIGUUR 10: HUIDIG AANBOD OP FUNDA IN BUSINESS



Bron Funda in Business, augustus 2018

6 BEHOEFTERAMING KANTOREN

6.1 behoefte aan kantoren in het marktgebied

De vraag naar kantoren is in beeld gebracht op basis van de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de verwachte vervangingsvraag. Daarnaast is de vraag geraamd op basis van de historische opname.

Berekening vraag op basis van ontwikkeling werkgelegenheid

- In het onderzoeksgebied waren in 2017 ca. 340.600 banen in kantoorhoudende sectoren.
- Het PBL en CPB (2017) hanteren een laag en hoog scenario voor de economische ontwikkeling tot 2030. Gezien de huidige economische ontwikkelingen is het scenario Laag niet aan de orde. Het scenario Hoog gaat voor de komende periode uit van een groei van de werkgelegenheid in Groot-Amsterdam van ca. 0,7% per jaar.
- Opvallend is dat de kantoorhoudende werkgelegenheid in het onderzoeksgebied in de afgelopen tien jaar met 26% is toegenomen (jaarlijks ca. 2,3%), ondanks de zware economische crisis.
- Gezien deze ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met een groei van de werkgelegenheid die minimaal zo groot is als de afgelopen periode. Indien we dit groeicijfer naar beneden afronden tot 2% leidt dit tot een toename van het aantal banen van ca. 93.200 tot 2030.
- Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van kantoorbanen in de provincie Noord-Holland ligt volgens het PBL (2017) op 22 m². Onder invloed van 'het nieuwe werken' is dit metrage flink gedaald. Wij verwachten dat de grootste daling inmiddels achter de rug is. Wij gaan daarom uit van een kantoorquotiënt voor de komende periode van 20 m² per werknemer. In de nieuwste vraagruiming van Plabeka 3.0 (2016) wordt echter uitgegaan van een ruimtegebruik van 15 m² per kantoorwerknemer. Wij hanteren in onze raming ter volledigheid beide kantoorquotiënten.

Met een kantoorquotiënt van 15 m² is er een uitbreidingsvraag van ca. 1,04 mln. m². Met een kantoorquotiënt van 20 m² is er een uitbreidingsvraag van ca. 1,86 mln. m².

Vervangingsvraag

Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. Kantoren verouderen, verliezen langzaam aan kwaliteit en raken uiteindelijk voor gebruik ongeschikt (incourant). Volgens een raming van het EIB wordt in de Metropoolregio Amsterdam in de periode 2020 en 2040 jaarlijks ca. 0,54% van de voorraad incurant. De verduurzamingsopgave als gevolg van de verplichting van Energielabel C zal echter naar verwachting leiden tot een additionele vervangingsvraag. Over het algemeen hebben kantoren met een bouwjaar vanaf 2000 een label C of hoger (EIB, 2016). Maar bijna

60% van de voorraad in het onderzoeksgebied heeft een bouwjaar van voor 2000. Wij ramen daarom een vervangingspercentage van in totaal 0,75% van de voorraad.

Met een kantorenvoorraad in het onderzoeksgebied van ca. 9,68 mln. m² bedraagt de vervangingsvraag ca. 72.700 m² per jaar. Dit betekent dat er tot 2030 sprake is van een vervangingsvraag van ca. 872.000 m².

Totale vraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

De uitbreidingsvraag bedraagt ca. 1,40 tot 1,86 mln. m². Indien we hier de vervangingsvraag van 858.000 m² bij optellen, ontstaat een totale vraag van ca. 2,27 tot 2,74 mln. m².

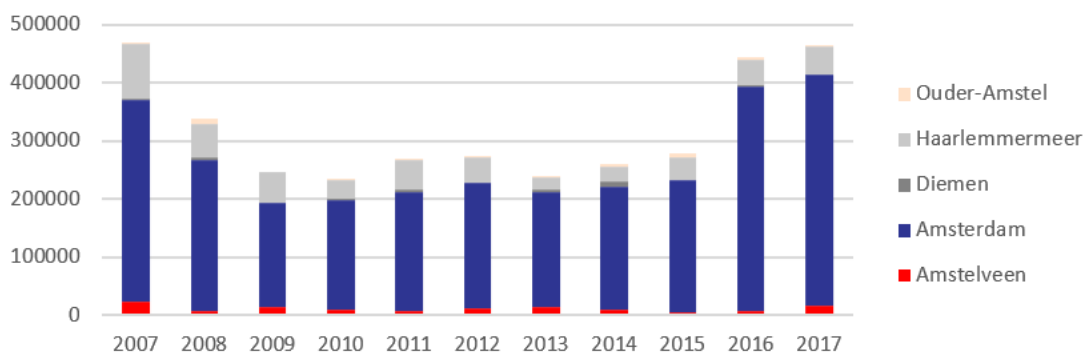
TABEL 3: VRAAGBEREKENING KANTOORRUIMTE ONDERZOEKSGBIED TOT 2028

Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
1,40 mln. tot 1,86 mln. m ²	872.000 m ²	2,27 mln. tot 2,74 mln. m ²

Berekening vraag op basis van historische opname kantoorruimten

De gemiddelde opname in de periode 2007-2017 in het onderzoeksgebied bedroeg ca. 320.000 m² per jaar. Wij verwachten dat de gemiddelde jaarlijkse opname in de komende periode minimaal zo groot zal zijn als in de afgelopen tien jaar. Met een jaarlijkse opname van 320.000 m² per jaar bedraagt de totale opname voor de periode 2018-2030 ca. 3,84 mln. m².

FIGUUR 11: HISTORISCHE OPNAME KANTOORRUIMTE ONDERZOEKSGBIED 2007-2017 IN M²



Bron: Bureau Stedelijke Planning obv data Drs. R.L. Bak en Cusman & Wakefield (2018)

De opname is een combinatie van verplaatsingsvraag (de verplaatsing van bedrijven binnen de regio) en uitbreidingsvraag (nieuwe vestiging of uitbreiding). Uit onderzoek van Dynamis (2015) blijkt dat in 2015 (Q2) ca. 46% van de opname aan kantoren in Nederland uitbreidingsvraag betrof. Het is echter zeer aannemelijk dat dit substantieel hoger ligt voor de regio Amsterdam.

Met een aandeel van 46% bedraagt de uitbreidingsvraag in het onderzoeksgebied ca. 1,77 mln. m² tot 2030 (46% van ca. 3,84 mln. m²).

Voor de periode tot 2030 leiden de twee methoden tot een vraag naar nieuwe kantoorruimten die zich in een bandbreedte beweegt van ca. 1,8 mln. tot ca. 2,7 mln. m² kantoorruimte. Deze vraag ligt in lijn met onze eerdere raming uit de Enter NL-studie (Bureau Stedelijke Planning, 2017) alleen wordt hier uitgegaan van de periode 2018-2030.

AANBOD AAN KANTOREN

Het aanbod in het onderzoeksgebied in 2018 bedraagt ca. 1,03 mln. m² kantoorruimte (Funda in Business, 2018²). Ca. 4% van het aanbod bevindt zich in Ouder-Amstel.

In het onderzoeksgebied staat ca. 11% van de totale voorraad kantoren leeg. Dit is bijna gelijk aan het gemiddelde in Nederland(11,7%) (Cushman & Wakefield, 2018). Een deel van de leegstand wordt drie jaar of langer aangeboden en is hiermee structureel aanbod dat niet meer voldoet aan de vraag van de markt. Van het aanbod aan kantoren in het onderzoeksgebied is ca. 54% structureel aanbod dat drie jaar of langer aangeboden (Bak, 2017).

2) Meetmoment: 8 augustus 2018

Courant aanbod

Het courant aanbod betreft de kantoren die korter dan drie jaar te koop of te huur aangeboden worden. In het onderzoeksgebied bedraagt dit ca. 474.000 m² (46% van het totale aanbod).

Transformatie

Tot 2030 zal in het onderzoeksgebied volgens planning ca. 955.000 m² kantoorruimte worden getransformeerd naar andere functies (MRA, 2017). Hiermee wordt een substantieel deel van het incurante aanbod naar verwachting uit de markt gehaald.

Plancapaciteit

In totaal betreft de *harde plancapaciteit* in het onderzoeksgebied ca. 745.000 m² (Plabeka, 2018). Naast 6.000 m² in Amstelveen, bevindt alle plancapaciteit zich in Amsterdam en Haarlemmermeer. Een groot deel hiervan op de Zuidas (ca. 190.000 m²) en op diverse terreinen rond Schiphol (ca. 172.000 m²). In Ouder-Amstel bestaat geen harde plancapaciteit.

Daarnaast is er ca. 910.000 m² aan *zachte plancapaciteit* in het onderzoeksgebied tot 2030. Deze bevindt zich met name op de Zuidas (ca. 405.000 m²). Dit is exclusief de zachte plancapaciteit in Ouder-Amstel waarvan het exacte kantorenmetrage nog niet vast staat. Ditzelfde geldt voor de ontwikkeling van kantoren in de Schipholcorridor. Dit betreft echter nog een studie en de besluitvorming moet nog volgen.

BEHOEFTE AAN KANTOREN

Voor het onderzoeksgebied is een vraag geraamd naar kantoren van ca. 1,8 tot 2,7 mln. m². Hier staat een harde plancapaciteit en courant aanbod tegenover van in totaal ca. 1,2 mln. m².

Hiermee is in het onderzoeksgebied tot 2030 sprake van een groot tekort aan kantoren van ca. 0,55 mln. m² tot 1,35 mln. m².

TABEL 4: CONFRONTATIE VAN KWANTITATIEVE VRAAG EN AANBOD 2018-2030

	VRAAG	HARDE PLAN- CAPACITEIT	COURANT AANBOD	MARKTRUIM TE
Onderkant bandbreedte	1,77 mln. m ²	745.000 m ²	474.000 m ²	551.000 m ²
Bovenkant bandbreedte	2,74 mln. m ²	745.000 m ²	474.000 m ²	1.352.000 m ²

Indien we ervan uitgaan dat naast de ontwikkeling van de harde plancapaciteit en de opname van het courante aanbod tevens de gehele zachte plancapaciteit (Plabeka, 2018) van 910.000 m² wordt gerealiseerd, is er in het hoge scenario nog steeds sprake van een tekort aan kantoren van bijna 0,6 mln. m². Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de ontwikkeling van kantoren in de Schipholcorridor hierin niet is meegenomen aangezien het programma nog niet bekend is. Naar verwachting zal het echter nog geruime tijd duren voordat dit wordt gerealiseerd.

Het merendeel van de vraag richt zich op Amsterdam. Hier is gezien de forse ruimtedruk echter onvoldoende ruimte om deze op te vangen. Aangezien het stedelijk gebied van Ouder-Amstel direct grenst aan Amsterdam ligt het voor de hand dat de hier gesitueerde kantorenlocaties in aanmerking komen om de druk op de Amsterdamse kantorenmarkt op te vangen (zie onderstaand kader). Bovendien is hier ontwikkelruimte beschikbaar.

Verwachte toename van de opname aan kantoren in Ouder-Amstel

- Sinds 2012 heeft er geen nieuwbouw plaats gevonden in Ouder-Amstel (op het hoofdkantoor van G-Star na). Doordat er weinig aanbod is toegevoegd kon er ook weinig extra vraag worden aangetrokken.
- Wij verwachten dat het Amsterdamse aandeel van 80% van de opname de komende periode daalt. De gemeente heeft te weinig plancapaciteit om de vraag op te vangen en er is vanuit veel andere functies druk op de beschikbare ruimte zoals wonen.
- In Diemen en Amstelveen bestaat nauwelijks plancapaciteit om een vraag vanuit Amsterdam op te vangen. Daarnaast wordt er hier tot 2030 nog zo'n 171.000 m² kantoorruimte getransformeerd.

- De kantorenlocaties in Haarlemmermeer zijn een stuk verder gesitueerd van Amsterdam dan de locaties in Ouder-Amstel. Bovendien richten beide zich voor een deel op andere type kantorengebruikers, waar Haarlemmermeer bijvoorbeeld een sterke internationale focus heeft door de ligging nabij Schiphol Airport.
- De kantorenmarkt in Amsterdam Zuidoost (waar Ouder-Amstel direct aan grenst) trekt sterk aan (NRC, 30 maart 2018). De leegstand is substantieel gedaald van zo'n 23% naar 5,5% in de periode 2014-2017. De totale waarde van de jaarlijkse vastgoeddeals is omhoog geschoten, naar ruim 450 miljoen euro in 2017.
- Een groot deel van vraag naar kantoren richt zich op locaties rond multimodale knooppunten. De locaties in Ouder-Amstel zijn multimodaal bereikbaar en sluiten aan op deze vraag.

Ter vergelijking

Deze uitkomsten sluiten aan op het onderzoek 'Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden' van Bureau Buiten (juli 2018). Hierin wordt aangegeven dat de kantorenmarkt krappere is dan in Plabeka US3.0 is verondersteld. De markt is sinds de US3.0 dusdanig aangetrokken en de transformaties zijn dermate omvangrijk, dat het beeld uit US3.0 voor de AM-regio in 2030 als achterhaald moet worden beschouwd. De leegstand daalt snel en de courante leegstand bevindt zich met 3% op kantorenlocaties ruim onder de Plabeka-norm van 8%, als de structurele leegstand (12%) buiten beschouwing wordt gelaten. 'Nee verkoop' aan internationale klanten ligt op de loer, met name voor grotere volumes ineens. Dat is ongewenst. De AM-regio kan hierin oplossingen aan de MRA bieden.

6.2 kwalitatieve behoefte aan kantoren

De vraag naar kantoren kan onderverdeeld worden in de volgende milieus (Ruimte voor de Economie van Morgen, gemeente Amsterdam 2017):

- *Creatieve wijk*: dit zijn woon-werkwijken die door menging met kleine zelfstandige kantoorruimtes voorzien in de behoefte aan stedelijk werkmilieu.
- *Innovatiedistrict*: werk-woongebieden waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbindingen zoeken voor de ontwikkeling van start-ups en nieuwe innovatieve bedrijfsconcepten.
- *Internationaal topmilieu*: hoogwaardige, internationaal verbonden locaties, meestal in het centraal gelegen deel van de stad.
- *Multimodaal knooppunt*: belangrijke locaties voor concentratie van werkgelegenheid, gekenmerkt door een uitstekende bereikbaarheid via lucht, weg en/of spoor.
- *Overig*: bijv. kantoren op bedrijventerreinen en verspreide kantoren.

De locaties in Ouder-Amstel bevinden zich direct rondom of knooppunten (binnen 500 meter) en zijn te kenmerken als multimodaal knooppunt. Station Duivendrecht en ArenaPoort zijn als intercity station optimaal bereikbaar. De metrostations in ABPZ zijn ook of knooppunten, maar wel van een tweede orde.

Op basis van de Enter NL-studie van Bureau Stedelijke Planning (2017) is gebleken dat de behoefte aan kantorenmilieus in multimodale knooppunten de komende periode het hoogst is. Ongeveer een derde van de totale vraag richt zich op multimodale knooppunten, oftewel ca. 685.000 tot 990.000 m².

Hiertegenover staat een harde plancapaciteit en courant aanbod van ca. 315.000 m². Dit leidt tot een behoefte van 370.000 tot 675.000 m² aan kantoren op multimodale knooppunten tot 2030.

Zachte plancapaciteit aan kantoren in het onderzoeksgebied

Om te voorzien in de additionele behoefte aan kantorenmilieus in multimodale knooppunten zijn locaties beschikbaar die momenteel nog als zachte plancapaciteit zijn aangemerkt. In de berekening van de behoefte is immers de harde plancapaciteit verdisconteerd. In onderstaande tabel is geïnventariseerd in hoeverre de zachte plancapaciteit aansluit op de behoefte aan multimodale knooppunten. Uit deze inventarisatie blijkt dat:

- Ca. 260.000 m² zich niet in de nabijheid van een knooppunt (rood gearceerd) bevindt.
- Ca. 30.000 m² zich bevindt nabij een metrohalte.
- Ca. 620.000 m² zich bevindt nabij een treinstation (en soms ook nog nabij een metrohalte).

Een deel van de locaties die zich in nabijheid van een knooppunt bevinden, behoren echter tot een ander kantorenmilieu. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Zuidas die behoort tot het internationale topmilieu. Binnen de zachte plancapaciteit bevinden zich zes locaties die behoren tot multimodaal knooppunt (in groen). In totaal betreft dit 145.000 m² (exclusief de Nieuwe Kern).

TABEL 5: INVENTARISATIE ZACHTE PLANCAPACITEIT

LOCATIE	M2	OORDEEL
Academisch Medisch Centrum	50.000	Onderdeel van een cluster van innovatieve bedrijvigheid en behoort tot het milieu innovatiedistrict
Centrum Amsterdam Noord	10.000	In de omgeving van een metrohalte en nabij een afslag van de A10
NDSM/Buiksloterham/Hamerkwartier	75.000	Niet nabij een knooppunt of multimodaal bereikbaar
Overamstel/Weespertrekvaart	20.000	In nabijheid van metrohalte Spaklerweg
Overhoeks/Sixhaven	40.000	Niet in nabijheid van een knooppunt en behoort tot het milieu innovatiedistrict
Science Park Amsterdam	50.000	Hier wordt onderwijs (UvA), hoogwaardig onderzoek en kennisintensieve bedrijvigheid gecombineerd en behoort tot het milieu innovatiedistrict
Sloterdijk	40.000	In de omgeving van een treinstation en op het knooppunt van twee snelwegen
Zuidas	405.000	In nabijheid van een metro- en treinstation en aan de snelweg. Het behoort tot het internationale topmilieu.
Zuidoost Centrum/Arena Poort	50.000	In nabijheid van een metro- en treinstation en afslag van de snelweg
De Nieuwe Kern (incl. ABPZ)	n.n.b.	In nabijheid van een metro- en treinstation en afslag van de snelweg
IJburg Centrum, Midden, Haven, Steiger	10.000	Niet nabij een knooppunt of multimodaal bereikbaar
Minervahaven	75.000	Enkel specifieke soorten creatieve bedrijvigheid mogen zich hier vestigen. Het behoort tot het milieu creatieve wijk
Schinkel	40.000	Niet in nabijheid van een knooppunt en behoort tot het milieu creatieve wijk
Sluisbuurt	20.000	Niet in nabijheid van een knooppunt en behoort tot het milieu creatieve wijk
Beukenhorst Oost Oost	25.000	In de omgeving van een treinstation en nabij de A4
Totaal	910.000	

Een belangrijke constatering is dat als al deze locaties compleet tot ontwikkeling zouden komen voor 2030 er nog steeds een fors tekort aan kantoren op multimodale knooppunten is. Overigens is hierbij nog geen rekening gehouden met de ontwikkeling van additionele locaties binnen de Schipholcorridor omdat de plancapaciteit hiervan nog onbekend is. Dit is afhankelijk van de eventuele komst van een nieuwe terminal van Schiphol en van een mogelijke nieuwe openbaar vervoerverbinding tussen Schiphol en Amsterdam.

De multimodale locaties zijn nader beoordeeld aan de hand van bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen of het perspectief op voorzieningen in de komende periode.

- Centrum Amsterdam Noord is goed bereikbaar door de nabijheid van een metrohalte en een afslag van de A10. Er is een winkelcentrum met voorzieningen in de buurt.
- Overamstel/Weespertrekvaart is goed bereikbaar door de nabijheid van een metrohalte. Het gebied wordt ontwikkeld naar een gemengd gebied.
- Sloterdijk is zeer goed bereikbaar door de nabijheid van een trein- en metro station en snelwegen. Daarnaast worden hier een omvangrijk metrage aan voorzieningen ontwikkeld mede in het kader van de ontwikkeling van nieuwe woningen in de omgeving.
- Zuidoost Centrum/Arena Poort is zeer goed bereikbaar door de nabijheid van een trein- en metro station en snelweg. Hier zijn diverse voorzieningen gesitueerd.
- Beukenhorst Oost Oost is door de snelweg met de auto goed bereikbaar maar het treinstation Hoofddorp ligt wel op relatief grote afstand. Hier zijn beperkt voorzieningen in de omgeving.
- De Nieuwe Kern (en ABPZ) is zeer goed bereikbaar door de nabijheid van een trein- en metro station en snelweg. Hier wordt de ontwikkeling van een gemengd gebied met voorzieningen voorzien.

Met name de locaties Sloterdijk, Zuidoost Centrum/Arena Poort en De Nieuwe Kern zijn optimaal multimodaal ontsloten. Daarnaast zijn hier al voorzieningen aanwezig of hier is een goed perspectief op de aanwezigheid van voorzieningen in de komende periode.

De sterke vraag naar kantoorruimte in Amsterdam moet door een gebrek aan ontwikkelruimte deels worden opgevangen in de omliggende gemeenten. Ook de kantorenlocaties in Ouder-Amstel komen hiervoor in aanmerking. De (potentiële) kenmerken van de locaties in Ouder-Amstel doen niet onder voor die van de andere multimodale knooppunten. Ouder-Amstel heeft bovendien het voordeel dat deze gemeente veel dichterbij de binnenstad van Amsterdam ligt dan de kantorenlocaties in Hoofddorp.

Bovendien zijn de kantoorhuren op Schiphol relatief hoog. Deze komen vooral in aanmerking voor internationaal georiënteerde bedrijven.

Dat de kantorenlocaties in Ouder-Amstel perspectief hebben blijkt ook uit het feit dat de kantorenmarkt in Amsterdam Zuidoost (waar Ouder-Amstel direct aan grenst) sterk is aangetrokken. De leegstand is hier tussen 2014 en 2017 substantieel gedaald van zo'n 23% naar 5,5%.

Van de zes multimodale locaties met plancapaciteit voldoen met name Sloterdijk, Zuidoost Centrum/Arena Poort en De Nieuwe Kern (incl. ABZP) aan de vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven. Deze locaties behalen naar verwachting het meeste marktaandeel (in totaal ca. driekwart). Het marktaandeel van Ouder-Amstel bedraagt hiermee naar verwachting ca. 25% van de vraag naar multimodale locaties. Wij verwachten dat dit een realistisch aandeel is aangezien Ouder-Amstel onderdeel is van het stedelijk gebied van Amsterdam.

Door deze relatief sterke uitgangspositie verwachten wij dat van de behoefte in het onderzoeksgebied van 370.000 tot 675.000 m² aan kantoren op multimodale knooppunten Ouder-Amstel een marktaandeel van rond de 25% kan behalen. Oftewel een metrage van ca. 90.000 tot 170.000 m².

7 DEELLOCATIES OUDER-AMSTEL

Voor de komende periode tot 2030 verwachten wij dat Ouder-Amstel een marktaandeel van ca. 90.000 tot 170.000 m² kan behalen. Op basis van de kenmerken van de drie locaties waar kantoren mogelijk zijn, schatten wij de volgende vraag per locatie in:

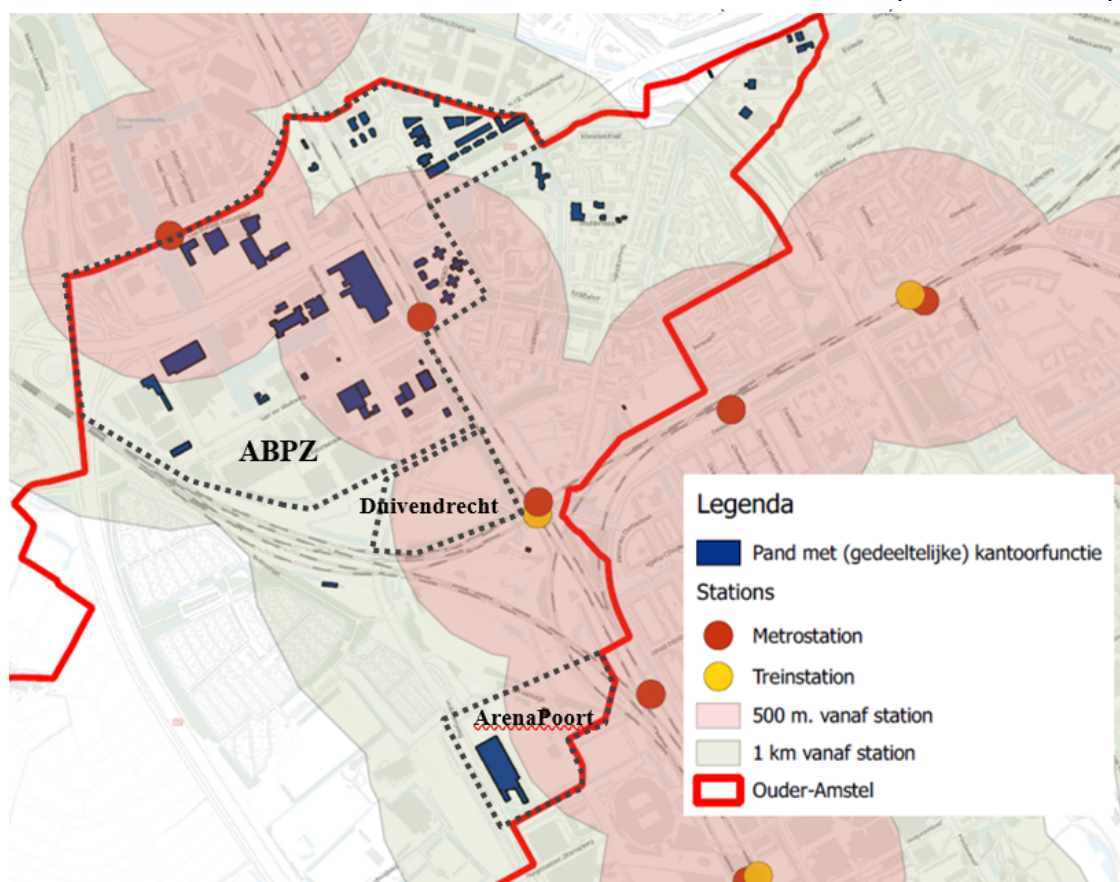
- De locatie rondom station Duivendrecht bevindt zich direct nabij een intercity- en metrostation. Dit is een sterk ov knooppunt. Gezien de optimale bereikbaarheid en de ligging direct aan het treinstation lijkt een aandeel van ca. 40% van de totale vraag in Ouder-Amstel ons hier haalbaar.
- De locatie omgeving Arena Poort bevindt zich aan de rand van Arena Poort en is verder van een intercitystation gesitueerd. Er is wel een metrohalte nabij maar dit is een ov knooppunt van de tweede orde. Daarom schatten wij in dat ca. 25% van de totale vraag zich richt op deze locatie.
- Het ABZP heeft twee metrostations en station Duivendrecht is ook redelijk dichtbij. Daarnaast heeft de locatie zich al eerder bewezen door de vestiging van partijen zoals G-Star. De komende periode wordt het terrein ontwikkeld naar een gemengd gebied waarmee het goed aansluit op de vraag van kantoorhoudende bedrijven. Hiermee verwachten wij dat ca. 35% van de totale vraag zich richt op deze locatie.

TABEL 6: VERWACHTE VRAAG NAAR LOCATIE IN OUDER-AMSTEL (EXCLUSIEF VERVANGINGSVRAAG DIE ONTSTAAT ALS GEVOLG VAN TRANSFORMATIE)

	Verwachte aandeel vraag	vraag
Totale vraag	100%	90.000 tot 170.000
Station Duivendrecht	Ca. 40%	40.000 tot 70.000
Omgeving Arena Poort	Ca. 25%	20.000 tot 40.000
ABZP	Ca. 35%	30.000 tot 60.000

De ontwikkelpotentie van de drie locaties binnen Ouder-Amstel worden hieronder nader beschreven.

FIGUUR 12: KANTOREN IN OUDER-AMSTEL EN AFSTAND TOT EEN STATION (METRO OF TREIN)



Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. BAG

7.1 ADVIES PER KANTORENLOCATIE

STATION DUIVENDRECHT

De bereikbaarheid van deze locatie is optimaal. Het voorzieningenniveau is beperkt aangezien het gebied nog grotendeels braak ligt. Een belangrijke beperking is het verbod op woningbouw in het gebied als gevolg van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Dit belemmert een optimale multifunctionele ontwikkeling van het gebied. De huidige kantoorhoudende bedrijven hechten hier veel waarde aan. Met de huidige wet- en regelgeving lijkt het wel mogelijk om hier andere functies te ontwikkelen zoals hotels, short stay, vrijetijdsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om hier een de dagelijkse winkelveorzieningen te plannen voor de nieuwe bewoners in de Nieuwe Kern.

FIGUUR 13: BEPERKINGEN TEN AANZIEN VAN WONINGBOUW



Bron Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Rondom het station is nog veel ontwikkelruimte mogelijk. Gezien het OV-knooppunt is hier een intensieve stedelijke ontwikkeling wenselijk (transit oriented development). Wij adviseren voor deze locatie een programma van ca. 50.000 m² kantoren. Om tot een aantrekkelijke en duurzame kantorenlocatie te komen is het cruciaal te voorzien in een multifunctioneel programma. Gezien de ligging aan het treinstation is deze locatie geschikt voor grotere kantoorgebruikers (nationale partijen). Daarnaast kunnen hier flexibele kantorenconcepten gerealiseerd worden waar men elkaar kan ontmoeten en ruimtes gehuurd kunnen worden om te vergaderen of werken. Flexibele kantoorconcepten kunnen optimaal in een gebouw gecombineerd worden met een hotel en voorzieningen zoals horeca.

OMGEVING ARENA POORT

De locatie is onderdeel van ArenaPoort. Een multifunctioneel gebied met vele voorzieningen. De locatie binnen ArenaPoort is echter niet optimaal. Met name door de situering 'aan de achterzijde' van het Johan Cruyf stadion en de relatief lange loopafstand naar station Bijlmer Arena.

Hiermee is het van belang om goeie verbindingen te realiseren met ArenaPoort. Door de sportvoorzieningen is er sprake van enige functiemix. In de omgeving worden woningen gerealiseerd.

Het gebied kenmerkt zich door diverse sportvoorzieningen en -parken en het cluster mediabedrijven in het gebouw MediArena. Er is afgesproken een gebouwde parkeervoorziening op te nemen op de locatie van het huidige sportpark Strandvliet. Het nieuwe sportpark kan op het dak van de gebouwde parkeervoorziening worden gesitueerd. Het gebied kan naast sport bijvoorbeeld ook bestaan uit hotelvoorzieningen, horeca en kantoren. Ook mengen met wonen wordt hier voorzien. Er is overeengekomen om minimaal 15.000 m² bvo aan kantorenfuncties toe te voegen in de directe nabijheid van de gebouwde parkeervoorziening (Samenwerkingsovereenkomst De Nieuwe Kern, 2017).

Wij adviseren in dit gebied een kantorenprogramma van ca. 35.000 m². Met name voor middelgrote kantorengebruikers. Om te voorzien in een aantrekkelijke kantorenlocatie is ook in dit deelgebied een optimale functiemix van groot belang. Ook de langzaam verkeeroute naar de Arenaboulevard dient veel aandacht te krijgen om zo te komen tot een goede stedenbouwkundige aansluiting. Thematisering richting dienstverlening en sport kan hier kansen bieden.

AMSTEL BUSINESS PARK ZUID

Deze locatie is zowel goed bereikbaar met het openbaar vervoer door middel van diverse metrostations als via de weg. Het bedrijventerrein heeft op een aantal plaatsen een rommelige uitstraling en het voorzieningenniveau is nog matig. Het gebied kent nog geen woningen en weinig horeca en detailhandel. Momenteel wordt het gebied herontwikkeld met veel aandacht voor functiemenging. Hierdoor zal Amstel Business Park zuid in toenemende mate aansluiten op de vraag van kantoorgebruikers.

Met name op Entrada en aan de Weespertrekvaart Zuid worden veel kantoren aangeboden. Het aanbod is hier hoger dan 40% van de voorraad (het betreft hier aangeboden kantoren waarvan een deel nog in gebruik is). De gemeenteraad van Ouder-Amstel heeft in 2017 al besloten tot transformatie van Entrada. Met het vaststellen van de visie voor het ABPZ heeft de gemeente ook voor Weespertrekvaart Zuid en andere gebieden van het ABPZ besloten dat transformatie mogelijk is. Net als Entrada is het

gebied van Weespertrekvaart Zuid grotendeels monofunctioneel. Dit sluit niet meer aan op de huidige vraag van kantoorhoudende bedrijven. Deze geven in toenemende mate de voorkeur aan dynamische en multimodaal ontsloten gebieden met een breed pakket aan voorzieningen. Bovendien is voor deze panden geen energielabel bekend waarmee verwacht kan worden dat deze grotendeels niet voldoen aan minimaal label C.

FIGUUR 14: KANTORENVOORRAAD IN WEESPERTREKVAART ZUID EN HET AANBOD AAN KANTOREN IN GEEL



Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. BAG en Funda in business

Voor het gebied rond Weespertrekvaart heeft Amsterdam plannen om hier voornamelijk woningbouw te realiseren. Aan de Kop Weespertrekvaart zijn deze al in aanbouw. Deze transformatie sluit aan op ontwikkelingen in de omgeving. Wij adviseren om de kantorenvoorraad op Weespertrekvaart Zuid gedeeltelijk te transformeren naar een andere functie zoals wonen. Een scenario waarbij de helft van de kantorenvoorraad hier uit de markt wordt gehaald en de andere helft wordt opgeknapt is ook denkbaar. Hiermee wordt het gebied multifunctioneler en aantrekkelijker voor kantoorgebruikers. De kantoren langs de A10 kunnen als buffer richting de snelweg dienen. Welke panden gewenst zijn om te transformeren vergt nader onderzoek.

De overige kantoren in het Amstel Business Park ten westen van het spoor liggen meer verspreid van elkaar en hier is meer multifunctionaliteit. Bovendien liggen deze binnen 500 meter van een metrohalte en dit geldt niet voor Weesperktrekvaart Zuid. Het totaal aan te verwachten transformeren meters voor ABPZ ligt op ca. 50.000 tot 70.000 m² (inclusief Entrada).

Voor Amstel Business Park zuid adviseren wij ca. 30.000 tot 60.000 m² nieuwe kantoren toe te voegen. Dit metrage kan hoger uitvallen door een vervangingsvraag van bedrijven die nu gevestigd zijn in kantoren die getransformeerd worden en elders huisvesting moeten zoeken.

Belangrijk is om de kantoorontwikkelingen optimaal te combineren met woningontwikkeling en diverse voorzieningen. Voor de kantoren in dit gebied komen met name kleinschalige kantorengebruikers in aanmerking (in verhouding tot de wat grotere schaal kantoorgebruikers zoals G-Star.). Dit sluit aan op de sterke toename van kleinschalige kantoorhoudende bedrijven. Daarnaast bevindt zich hier al relatief veel creatieve bedrijvigheid dit kan verder worden uitgebouwd. Hierbij kan het helpen om een uniek werkmilieu te creëren. Benut hiervoor bijvoorbeeld bestaande bedrijfspanden om kleinschalige kantoren te realiseren.

FIGUUR 15: ENTRADA



8 MOGELIJKHEDEN INPASSING IN BESTAAND GEBIED

De mogelijkheden voor een inpassing van de behoefte in bestaand stedelijk gebied zijn geïnventariseerd:

- Er bestaan geen braakliggende kavels in Ouder-Amstel (op kwalitatief vergelijkbare locaties). Op het ABPZ zelf is wel een braakliggende kavel (aan de Willem Fenengastraat) waar een deel van de behoefte ingepast zou kunnen worden.
- De kantoorruimte op Entrada (30.700 m²) wordt getransformeerd naar woningen. Deze monofunctionele locatie sluit niet meer aan op de huidige vraag.
- Het overig aanbod is grotendeels aan de Weespertrekvaart op Amstel Business Park Zuid gesitueerd. Dit is een monofunctionele kantorenlocatie die onvoldoende aansluit op de huidige vraag van kantorengebruikers. Bovendien ligt dit deelgebied meer dan 500 meter vanaf een metrohalte. Deze locatie wordt naar verwachting (deels) getransformeerd.
- In het overige deel van Amstel Business Park Zuid is de frictieleegestand al bereikt. Het aanbod hier ten opzichte van de voorraad is met ca. 8% relatief beperkt (ca. 8.000 m²).

FIGUUR 16: KANTOOR ENDEMOL

