



Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden

Stec Groep aan regio Amstelland-Meerlanden

Guido van der Molen, Jasper Beekmans en Maartje Lucassen
17 november 2020

Dit onderzoek is mede mogelijk gemaakt
door de provincie Noord-Holland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Management-samenvatting	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Methode en kwantitatieve resultaten	4
2.3	Conclusies en aanbevelingen	5
2.4	Samenvatting handelingsperspectief.....	7
3	Trends en ontwikkelingen	10
3.1	Trends en ontwikkelingen kantorenmarkt	10
3.2	Trends en ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt	12
4	Leegstandsanalyse	15
4.1	Circa 17% van de kantoren in de regio Amstelland-Meerlanden staat leeg.....	15
4.2	Circa 35% van het aanbod staat structureel en voor >50% leeg.....	16
4.3	Voor 55% van het structurele aanbod is herinvulling lastig.....	18
4.4	Circa 3% van de bedrijfsruimte in de regio Amstelland-Meerlanden staat leeg	20
4.5	Structurele leegstand op bedrijventerreinen beperkt	20
4.6	Problematische leegstand van bedrijfsruimte is nihil.....	21
5	Handelings-perspectief	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Doel: denken als een belegger.....	22
5.3	Hanteer een portfolioaanpak.....	22
5.4	Aan de bal blijven: scherp monitoren van de markt	24
5.5	Wat betekent dit concreet voor de AM regio en de locaties met problematische leegstand?	25
	Bijlage A: Beoordeling kantoorobjecten	27
	Bijlage B: Beoordeling bedrijfstvastgoed	30
	Bijlage C: Locatieprofielen	32
	Bijlage D: verslagen marktconsultaties	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De regio Amstelland-Meerlanden (hierna: de AM regio) wil graag een toekomstbestendig aanbod aan werklocaties kunnen bieden. Dat betekent kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod op de juiste plekken. De economie trok de laatste jaren aan, en u merkt dat marktpartijen niet altijd goed kunnen landen. Voor uw regionale en lokale werkgelegenheid wilt u lokale, regionale en internationale bedrijven de ruimte kunnen bieden die zij zoeken. Als regio werkt u er daarnaast hard aan dat bestaande locaties kwalitatief op orde blijven.

In de vierde Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1 (hierna: US 3.1) zijn de meest actuele behoefteramingen voor kantoren en bedrijventerreinen opgenomen. De US 3.1 is een belangrijk uitgangspunt voor het maken van regionale programmeringsafspraken in de MRA. Na tijden waarin de nadruk vooral lag op het terugbrengen van het aantal kantoorruimtes en het verkleinen van overaanbod van bedrijfskavels, laten de nieuwste ramingen zien dat er behoefte is aan toevoegingen.

Om een aantal redenen kan de AM-regio nu niet aan de alle lokale, nationale en internationale marktvraag voldoen. Op korte termijn is er onvoldoende kwalitatief passend aanbod. Anderzijds is er sprake van veel structurele leegstand. Op langere termijn is die structurele leegstand nadelig voor de geraamde behoefte aan nieuwe kantoren en bedrijventerreinen. Ook met het oog op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij speelt het bestaande aanbod namelijk een belangrijke rol.

Ondanks dat wilt u een toekomstbestendig aanbod werklocaties bieden. Dat betekent nu en in de toekomst kwantitatief, maar vooral kwalitatief voldoende kantoorruimte en bedrijventerreinen. Daarvoor zet u onder andere in op toevoeging van courante ontwikkelruimte, maar ook op het aanpakken van structurele leegstand op incourante locaties en panden.

In voorliggend rapport is daarom de omvang van de structurele leegstand in kantoren en bedrijfspandvastgoed in de regio in beeld gebracht. Hiervoor zijn onder andere locatieprofielen van structureel leegstaande en incourante panden/locaties gemaakt en is een marktconsultatie gehouden met marktpartijen. Op basis hiervan zijn handelingsperspectieven opgesteld voor de aanpak van incourante panden/locaties.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u onze conclusies, aanbevelingen en adviezen. Ook bevat hoofdstuk 2 een samenvatting van het handelingsperspectief. Dit hoofdstuk kan daarom als managementsamenvatting worden gelezen. In hoofdstuk 3 leest u over de belangrijkste recente trends en ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. In hoofdstuk 4 is de (structurele en incourante) leegstand in de AM regio geanalyseerd. In hoofdstuk 5 leest u een handelingsperspectief voor de regio en per gemeente.

2 Management-samenvatting

2.1 Inleiding

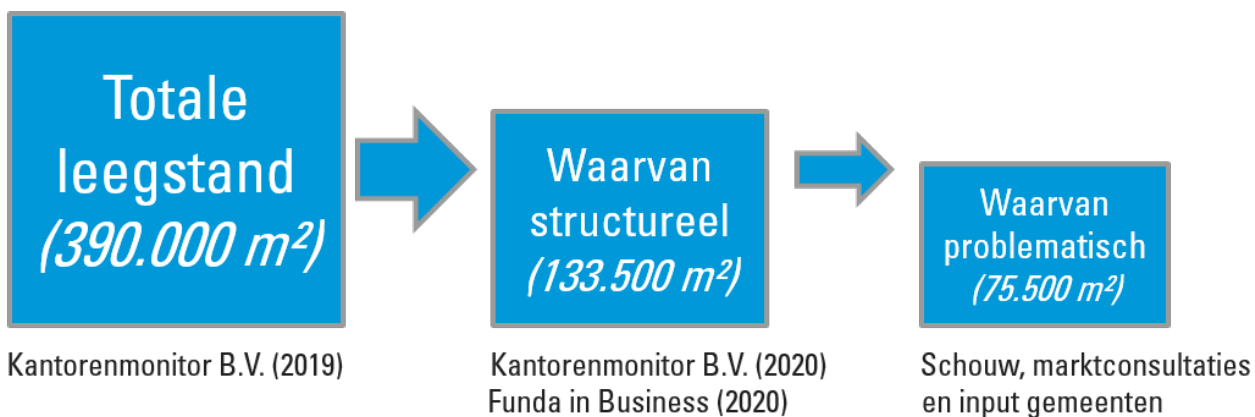
Deze managementsamenvatting start met een korte opsomming van de kwantitatieve resultaten die volgen uit de analyses van leegstand. Ook gaan we kort in op de gehanteerde methode. Na de kwantitatieve resultaten volgt een paragraaf met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die we verbinden aan onze analyses en de marktconsultaties. In de laatste paragraaf leest u een samenvatting van het handelingsperspectief dat in hoofdstuk 5 van dit rapport is opgenomen.

2.2 Methode en kwantitatieve resultaten

Leegstand in cijfers

In totaal staat in de regio AM circa 390.000 m² kantoren leeg (peildatum juli 2020). We definiëren 'structurele leegstand' als panden die drie jaar of langer leeg staan, en waar meer dan 50% van het vloeroppervlak leeg staat. Dit leidt tot een structurele leegstand van circa 133.500 m². Aan de hand van bureauexpertise, een visuele inspectie (schouw) en gesprekken met diverse marktpartijen definiëren we 'problematische leegstand'. Dit zijn de meters waarvan we verwachten dat ze niet meer opgevuld zullen worden. Dit leidt tot een problematische leegstand van circa 75.500 m².

Figuur 1: totale, structurele en problematische leegstand AM regio in cijfers



Op basis van de schouw, informatie van gemeenten en marktpartijen concluderen we dat er voor een deel van het structurele kantorenaanbod al wordt ingezet op een andere invulling (meerdere objecten worden bijvoorbeeld momenteel verbouwd tot hotel). Ook heeft een deel van de objecten inmiddels zicht op nieuwe invulling met een kantoorgebruiker. Deze objecten zijn of worden gemoderniseerd en herontwikkeld, waarbij ook ruimte is voor flexibele verhuur.

De problematische leegstand is circa 3% van de totale kantorenavoorraad in de AM-regio. Let op: het aantal objecten waar het hier om gaat is relatief beperkt: het gaat om circa 15 tot 20 objecten binnen de hele regio, waarbij een groot deel op slechts enkele locaties gevestigd is (Beukenhorst-Oost en Schiphol Rijk).

Tabel 1: Leegstand kantoren in regio AM

Omschrijving	Omvang (m ² vvo)
Totale voorraad kantoren	Circa 2,3 miljoen
Waarvan leegstand	370.000 (17%)
Waarvan structurele leegstand	133.500 (6%)
Waarvan problematisch	75.500 (3%)

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019, Funda in Business, 2020, Stec Groep, 2020.

Voor bedrijfstvastgoed is dezelfde methode als hiervoor omschreven toegepast. We staan hier niet uitgebreid stil bij de bedrijfstvastgoedmarkt. Er is nauwelijks spraken van leegstand laat staan structurele of problematische leegstand. De leegstand die er is, is verspreid over de gemeenten en bedrijventerreinen. Als leegstand al een probleem is, is het zeer lokaal op kavelniveau. Dit wil overigens niet zeggen dat alle bedrijfsruimte ook courant is. Door de hoge druk op de bedrijfsruimtemarkt, wordt ook minder courant vastgoed opgenomen door de markt.

Tabel 2: Leegstand bedrijfstvastgoed in regio AM

Omschrijving	Omvang (m ²)
Totale voorraad bedrijfstvastgoed	Circa 3,7 miljoen
Waarvan leegstand	Circa 110.000 (3%)
Waarvan structurele leegstand	Circa 55.000 (1,5%)
Waarvan problematisch	Nihil

Bron: Funda in Business, 2020, Stec Groep, 2020.

Kwalitatieve duiding bij leegstand kantoren

Het merendeel van de structurele leegstaande kantoorruimte betreft (middel)grote kantoorpanden op (mono)functionele kantoorlocaties. Deze product-markt combinatie is steeds minder kansrijk. Moderne eindgebruikers hebben meer en meer voorkeur voor sterke OV-knooppuntlocaties (bij voorkeur IC-stations) met een prettige mix van wonen, werken (eventueel inclusief onderwijs) en verblijven. Locaties als Beukenhorst-Oost en Schiphol-Rijk zijn (nog) sterk monofunctioneel en beschikken over gebouwen die weliswaar multi-tenant kunnen worden ingevuld, maar idealiter vooral geschikt zijn voor solitair gebruik. De (middel)grote eindgebruiker ziet steeds minder toekomst in dit type objecten binnen dit locatietype, maar ook de kleinere eindgebruiker mist de mogelijkheid tot eigen identiteit en nabijheid van voorzieningen. Het marktaandeel van dit type locaties neemt daarmee af. Er blijft dus een groep kantoorgebruikers die wel voorkeur heeft voor (mono)functionele kantoorlocaties, maar aangezien de huidige problematische kantorenleegstand juist op dit soort locaties ligt, is ingrijpen wel gewenst.

2.3 Conclusies en aanbevelingen

Mogelijk zit er nog leegstand in kantoorpanden die tijdelijk in gebruik zijn

In ons onderzoek en tijdens de marktconsultatie is voor een aantal panden geconstateerd dat ze niet worden aangeboden, maar wel leeg staan. Tijdelijk gebruik van panden, of lopende investeringen in modernisering, onderzoek van eigenaren naar transformatie en daarvoor toestemming verkrijgen, et cetera kunnen ervoor zorgen dat panden niet worden aangeboden, maar in feite niet in gebruik zijn als kantoor. Die leegstand kan langdurig zijn en dus als structureel worden gezien. Investerings laten soms lang op zich wachten, zeker als een eigenaar besluit te verkopen of er, zoals marktpartijen in de consultaties wel aangeven, 'er niet bovenop zitten'. Deze vorm van leegstand komt in deze analyse maar beperkt naar voren omdat we uitgaan van de aangeboden panden. Dit geeft mogelijk een vertekend beeld van de feitelijke structurele en problematische leegstand en daarmee de bestaande planologische ontwikkelruimte.

Ondanks hoge leegstand kan er kwalitatief nog behoefte zijn in de regio. Juist aan moderne kantoorruimte op sterke knooppuntlocaties met een mix van functies dreigt tekort

Uit recente analyses voor Plabeka (Actualisatie licht: naar een uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1, 2019), maar ook uit studie voor de regio AM (Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden, Inspelen op veranderende markten, 2018) volgt uit de confrontatie van vraag en aanbod een tekort aan kantoorruimte op multimodale

knooppunten met NS-station. In de hoge scenario's (EnterNL) is er ook een tekort aan internationaal top/aantrekkelijk milieu.

Een kwantitatief overaanbod hoeft geen reden te zijn om op de sterkste knooppuntlocaties (zoals Schiphol-Centrum, station Hoofddorp en De Nieuwe Kern) niet in te zetten op toevoeging van kantoorometers. Juist dit type locaties, met uitstekende OV-bereikbaarheid in een dynamische mixed-use omgeving, heeft veel toekomstpotentie, waardoor de kans op structurele leegstand relatief gering is. Tegelijkertijd kan de regio doorgaan met het onttrekken van kantoorometers op (mono)functionele en minder goed OV-ontsloten kantoorlocaties om zo maatschappelijk ongewenste effecten van leegstand (verpaupering) te voorkomen en monofunctionele gebieden een meer multifunctionele invulling te geven. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten: de regio kan (inter)nationale, maar ook regionale eindgebruikers op de kantorenmarkt aan zich blijven binden (en behouden) met moderne, toekomstgerichte werklocaties en anderzijds minder kansrijke kantoorometers onttrekken en invullen met functies die deze locaties versterken en een tweede leven geven. Risico van nu niet kiezen voor het verder ontwikkelen van de sterkste kantoorlocaties (op multifunctionele knooppunten) in de AM-regio, is dat nieuwe eindgebruikers niet kunnen worden gefaciliteerd. Het is niet waarschijnlijk dat deze partijen, wanneer geen geschikt aanbod beschikbaar is, zullen kiezen voor objecten die niet of in mindere mate aan hun huisvestingswensen voorzien.

Overigens, we constateren dat de afspraken binnen Plabeka (leegstand onder 8% en meter-voor-meter regeling) afwijken van de normen die mogen gelden bij het opstellen van een ruimtelijke motivering als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij hoeft een kwantitatief overaanbod (van tien tot twintig grotere leegstaande objecten) een kwalitatieve toevoeging niet in de weg te staan. Mogelijk biedt deze constatering een aanknopingspunt in uw discussie met Plabeka.

Planologisch aanbod in beeld brengen in lijn met vraag en aanbod uit actualisatie U.S. 3.1

Mogelijk zitten er nog ontwikkelingskansen in bestaande bestemmingsplannen verborgen. Denk aan restcapaciteit op bestaande locaties/objecten, gemengde functies/doeleinden met mogelijkheid voor een bepaalde functie (in de praktijk speelt dit waarschijnlijk vooral voor winkelruimte en kantoren). Daarnaast zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan extra planologische mogelijkheden te maken.

Door het goed in kaart brengen, monitoren en hier en daar mogelijk ook opschonen van restcapaciteit in bestemmingsplannen (en straks ook een eventueel nieuw Omgevingsplan) creëert u mogelijk extra ontwikkelcapaciteit op de locaties die u wel in ontwikkeling zou willen brengen. Het is dan uiteraard wel nodig om voorzienbaarheid te creëren voor plannen die u uiteindelijk uit de markt zou willen halen. Hiermee voorkomt u planschade door eigenaren vroegtijdig te informeren over de herziening van een bestemming.

Regio AM maakt al werk van oplossen kantorenleegstand

Op verschillende locaties zijn de afgelopen jaren door de regiogemeenten ingrepen gedaan om leegstand te verminderen. Door aanpassingen in het bestemmingsplan bijvoorbeeld zijn verschillende panden getransformeerd (of zijn er concrete plannen daarvoor). Het opstellen van gebiedsvisies nodigt uit tot nieuwe investeringen in panden. We schatten in dat de leegstand in kantoren hierdoor al op verschillende plekken is afgenomen. Het is mede hierdoor dat de structurele en problematische leegstand de afgelopen jaren lager is geworden.

Zorgvuldig omgaan met bedrijventerreinen om tekorten te voorkomen

Om tekorten aan bedrijventerreinen te voorkomen adviseren we om zorgvuldig om te gaan met bestaande bedrijventerreinen. Op dit moment is structurele of problematische leegstand hier niet aan de orde. Ontwikkeling van nieuwe terreinen zou zelfs mogelijk kunnen bijdragen aan het bereiken van een gezonde hoeveelheid frictieleegstand. In de actualisatie van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1 wordt ook gesproken over transformatie van glastuinbouwgebieden naar bedrijventerrein. Denk daarnaast ook aan

het nog intensiever benutten van bestaande terreinen, niet alleen in restkavels of extensief gebruik, maar ook in bouwhoogtes. Zo worden terreinen echt maximaal benut.

2.4 Samenvatting handelingsperspectief

We geven hier de hoofdlijnen van het handelingsperspectief weer. Voor het volledige handelingsperspectief inclusief adviezen zie hoofdstuk 5.

Denken als een belegger

Voeg alleen nieuwe locaties toe als het écht waarde toevoegt voor uw totale portefeuille werklocaties. Zorg voor voldoende marktspanning door overaanbod terug te dringen.

Advies 1: sta alleen nog nieuwe kantoometers toe op uw beste locaties. Voor AM vinden we dit de multifunctionele knooppuntlocaties Schiphol-Centrum, station Hoofddorp en De Nieuwe Kern. Ook op informele en gemengde werkmilieus bestaan er kansen voor de beperkte toevoeging van kleinschalige kantoren (kantoren in combinatie met wonen en andere voorzieningen). Denk hierbij bijvoorbeeld aan locaties zoals het Stadshart van Amstelveen.

Advies 2: onttrek / transformeer kantoometers op locaties waar de leegstand nu bovengemiddeld is. Dit zijn voornamelijk monofunctionele kantoorlocaties die slecht met het OV bereikbaar zijn. Door delen van de voorraad te transformeren ontstaan aantrekkelijkere en meer gemixte kantoorlocaties. Onderzoek daarnaast, samen met eigenaren van problematisch leegstaand vastgoed welke alternatieven zij zelf zien voor kantoren. Een gebiedsvisie kan hierbij helpen.

Hanteer een portfolio-aanpak

Koppel goede en slechte locaties binnen een gemeente of binnen de regio aan elkaar. Op goede locaties is ruimte voor nieuwe ontwikkeling, maar alleen als daar tegenover staat dat op minder goede locaties meters onttrokken worden. Werk hierbij gebieds- in plaats van kavelgericht.

Advies 3: definieer op regionaal niveau (eventueel in consultatie met de markt) concentratie-, balans- en transitiegebieden voor kantoren. Als uitgangspunt geldt dat geen nieuwe kantorenlocaties meer worden toegevoegd, tenzij er meters worden onttrokken. En dat alleen op de beste locaties meters worden toegevoegd. Die meters moeten dan landen in uw concentratiegebieden (uw beste locaties). In balansgebieden is toevoegen niet aan de orde tenzij de leegstand (op regioniveau) het frictieniveau benaderd. In transitiegebieden zet u in op het onttrekken van meters kantoren, bijvoorbeeld door transformatie naar andere functies toe te staan.

Advies 4: stel samen met eigenaren in het gebied een toekomstbeeld op van uw transitiegebieden. Wat is de gewenste ontwikkelrichting? Welke alternatieve functies passen daarin naast kantoren? Welke zeker niet? En onder welke voorwaarden werkt u als gemeente mee aan transformatie.

Aan de bal blijven: scherp monitoren van de markt

Zorg dat u als gemeenten pro-actief kunt inspelen op trends en ontwikkelingen op de markt. Stel een 'kantorenloods' aan die als verbindende schakel tussen gemeenten en eigenaren werkt bij het uitwerken van en toewerken naar een gebiedsvisie voor uw transitiegebieden.

Advies 5: investeer als gemeenten of regio in een goed monitoringssysteem (zoals dat van Kantorenmonitor BV, dat ook door Haarlemmermeer en de provincie wordt gehanteerd) waarmee u goed op de hoogte bent van transacties en leegstand. En snel in kunt spelen op ontwikkelingen, trends en veranderingen. Spreek als regio twee keer per jaar met een vertegenwoordiging van marktpartijen (eigenaars, ontwikkelaar, beleggers, makelaars) over wat zij zien in de markt en hoe u daarop zou kunnen reageren.

Advies 6: stel in Beukenhorst-Oost een vastgoedloods aan die acteert als de schakel tussen markt en overheid. Bij voorkeur iemand die zowel de markt- als overheidskant goed kent.

Wat betekent dit concreet voor de gemeenten en de locaties met problematische leegstand?

Diemen

Deze gemeente heeft nauwelijks problematische leegstand. Niet in kantoren noch in bedrijfspand. De ontwikkeling van Holland Park (veel kantoorruimtes onttrokken) wordt door een aantal marktpartijen genoemd als een goede ontwikkeling die leegstand heeft doen teruglopen. De nabijheid tot Amsterdam helpt de kantorenmarkt hier ook, zo geven geconsulteerde marktpartijen aan. Het leegstaande kantorenpand bevindt zich op een bedrijventerrein. Herontwikkeling van dit pand naar bedrijfsruimte is markttechnisch kansrijk, zo schatten we in. De kantorenlocaties van Diemen worden als balansgebieden aangewezen.

Ouder-Amstel

Amstel Business Park is een van de locaties met problematische leegstand in de regio. De herontwikkeling onder de noemer 'Werkstad Overamstel' voorziet de ontwikkeling van een gemengd gebied met wonen, voorzieningen en kantoren in het deel waar kantoren leeg staan. Het transformeren van kantoren naar wonen op deze locatie draagt wat ons betreft bij aan het oplossen van problematische leegstand. Business Park Ouder Amstel zou dus als balans- of transitiegebied kunnen worden aangemerkt.

Uithoorn

In Uithoorn zien we leegstand op bedrijventerreinen van zowel kantoren als bedrijfspand. In beide gevallen gaat het niet om een hoog percentage ten opzichte van de totale voorraad in de gemeente. Het leegstaande kantorenpand betreft een groot pand op een bedrijventerrein. Gezien de druk op de bedrijfsruimtemarkt lijkt herontwikkeling (door eigenaar) naar bedrijfsruimte kansrijk (net zoals in Diemen).

Aalsmeer

Ook in Aalsmeer gaat het om kleine volumes leegstand. Wel is veel van de leegstand problematisch. Het leegstaande bedrijfspand is weinig courant vanwege de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen (appartementen) op de eerste verdieping. Ook de leegstaande kantoren bevinden zich voornamelijk op bedrijventerreinen. Herontwikkeling naar courant bedrijfspand is markttechnisch het meest interessant.

Amstelveen

De structurele kantorenleegstand concentreert zich in Amstelveen op kantoorlocatie Kronenburg en bedrijventerrein Legmeer / Bovenkerk. Het aandeel problematische leegstand is echter gering. Een belangrijk deel van de leegstand die we als niet problematisch bestempelen ligt aan de Laan van Kronenburg. Hier wordt al een toekomstperspectief ontwikkeld waardoor we verwachten dat deze meters worden onttrokken. De bestaande kantorenlocaties in Amstelveen zijn balansgebieden. Eventueel zouden in het Stadshart of op solitaire locaties nog enkele kleinschalige kantoren (tot maximaal circa 200-300 m²) kunnen worden toegevoegd. In kleine aantallen hebben deze weinig effect op de markt verwachten we. Voor grootschalige kantoren ontbreekt het in Amstelveen (nu nog) aan onderscheidende kantorenlocaties. Met de gebiedsvisie op Kronenburg-Uilenstede wordt beoogd een onderscheidend werkmilieu te creëren. Nu kiezen veel kantoorgebruikers Amsterdam nog boven Amstelveen. Op de bedrijventerreinen zien we

nog enige structurele leegstand, maar voor een groot deel geldt dat er transformatieplannen zijn. Als er in de toekomst kantoren op bedrijventerreinen leegstaan kan herontwikkeling naar bedrijfstvastgoed een goede manier zijn om in de vraag naar bedrijfstvastgoed te voorzien.

Haarlemmermeer

Een belangrijk deel van de problematische kantorenleegstand bevindt zich in Haarlemmermeer. Schiphol-Rijk en Beukenhorst-Oost zijn in ons advies twee transitiegebieden waar kantoren kunnen worden onttrokken aan de voorraad. Voor Beukenhorst-Oost zou een 'kantorenloods' een goed instrument zijn om aan de bal te blijven. Schiphol-Centrum en de directe omgeving van station Hoofddorp zijn in onze ogen wel toekomstbestendige kantorenlocaties (groeigebieden) waar kwalitatief hoogwaardige kantoren meters in combinatie met andere voorzieningen kunnen voorzien in kwalitatieve vraag naar kantoren.

3 Trends en ontwikkelingen¹

3.1 Trends en ontwikkelingen kantorenmarkt

CORONACRISIS EN KANTOREN

Sinds de coronacrisis werken veel mensen massaal thuis. Kantoren staan hierdoor nagenoeg leeg en men gebruikt alternatieve manieren voor communicatie (via telefoon en videoverbinding). Dit werkt redelijk goed, zo blijkt nu. Hierdoor kijken kantoorgebruikers opnieuw naar hun huisvesting. We verwachten daarom dat de coronacrisis de volgende effecten heeft op de kantorenmarkt: afname van het aantal kantoorbanen, minder druk op de kantorenmarkt en een structureel (verder) dalende kantoorquotiënt. Allereerst zal de (negatieve) economische impact van het coronavirus betekenen dat er waarschijnlijk afscheid genomen wordt van inhuurkrachten en werknemers met een tijdelijk contract. Hierdoor daalt het aantal kantoorbanen en daarmee de ruimtedruk. Wanneer de economie zich weer herstelt, verwachten we dat de kantoorquotiënt verder zal afnemen. Thuiswerken gaat immers steeds gemakkelijker. Hierdoor zal het kantoor steeds meer transformeren naar een ontmoetingsplek. Dit betekent een snellere afname van het kantoorquotiënt, meer zorgvuldig ruimtegebruik (minder meters nodig), toename van het aantal service offices en co-working spaces en een nog sterkere voorkeur voor knooppuntlocaties waar het prettig werken, verblijven en wonen is. Ook het belang van gezondheid neemt toe. Hierdoor zijn duurzame, slimme kantoorgebouwen in een groene omgeving die uitstekend met het OV bereikbaar zijn en een aantrekkelijke en gezonde mix van wonen, werken en verblijven bieden de grote winnaars.

Voor de huidige structurele / problematische leegstand betekent dit dat de kans op invulling (nog) minder positief wordt. Feitelijk neemt de tweekoppigheid op de kantorenmarkt als gevolg van de Corona crisis verder toe, zoals dit eerder ook zichtbaar was tijdens de economische crisis. Dit pleit ook voor het versterken en afmaken van toekomstbestendige OV knooppuntlocaties, ook in de AM regio.

Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe.

Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit het beste kunnen faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagt de grens tussen werk en privéleven. Dit leidt tegelijkertijd tot een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast woning (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés.

¹ Belangrijkste bron voor dit hoofdstuk is onze eigen bureauexpertise, waarvan delen zijn vastgelegd in diverse nieuwsberichten, whitepapers en artikelen beschikbaar via onze website. Zoals over bedrijventerreinen ([LINK](#)), de toekomst van wonen en werken in gemengde gebieden ([LINK](#)), de invloed van corona op kantoren ([LINK](#)) en kantoren van de toekomst ([LINK](#) en [LINK](#)).

Voor de regio AM betekent dit dat naast blijven inzetten op transformatie van incourante kantoorruimte (zeker ook naar andere functies dan wonen), de focus vooral moet liggen op toevoegen van meer kwaliteit (en toevoeging van nieuwe kantoorruimtes) op knooppuntlocaties (goede auto én OV-bereikbaarheid én beleving). Hierbij gaat het om een aantrekkelijke stedelijke mix van moderne kantoorruimte (dit vraagt om transformatie/herontwikkeling) met wonen en voorzieningen. Toekomstige eindgebruikers op de kantorenmarkt vragen om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfsklimaat, in combinatie met modern vastgoed (vaak in zowel een horizontale als verticale mix van functies). Dat betekent tegelijkertijd dat verouderde kantoorpanden op monofunctionele locaties moeten worden onttrokken.

Toenemend belang van well-working en well-being

Er is een groot bewustzijn rondom sociale en maatschappelijke issues. De maatschappelijke en politieke druk om verantwoord te acteren neemt toe. Er wordt meer nagedacht over het terugdringen van CO₂-uitstoot. De leefbaarheid in steden en het welzijn van werknemers wordt steeds belangrijker voor werkgevers: well-working en well-being. Dit zorgt ervoor dat kantoorhoudende organisaties anders gaan nadenken over locaties.

Energie en duurzaamheid worden op steeds meer aspecten van maatschappij en markten de leidende principes, zo ook op het gebied van de ontwikkeling van kantoren en kantoorgebieden. Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht. Voor kantoren op locaties met voldoende toekomstpotentie (of kantoren zonder of met beperkte leegstand) is investeren naar energielabel C gemiddeld vaak voldoende interessant. Maar, voor locaties en objecten met weinig toekomstpotentie is dat vaak niet het geval. Dit kan transformatie naar een andere functie in de hand werken. Als regio/gemeente kunt u hier op inspelen, door de programmering voor andere functies (ter invulling van leegstand) waar mogelijk meer te structureren.

Sterke groei van flexibele kantoorconcepten

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvoorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland. Ook in de regio AM zijn meerdere



flexoperators gevestigd, zoals The Office Operators, Regus en Seats2meet. Ook binnen de markt voor flexconcepten zien we steeds meer voorkeur voor knooppuntlocaties met een aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen.

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de Nederlandse kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De 'hotellisering' van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij

flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard worden op de 'reguliere' kantorenmarkt. Dit maakt ook dat het onderscheid tussen flexibele kantoorconcepten en de reguliere verhuur van kantoorruimte op lange termijn minder groot zal zijn. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven. (bron: NVM Business, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2020). Flexibele kantoorconcepten passen goed in een multifunctioneel gebied en laten zich zowel horizontaal als verticaal (op gebouwniveau) goed mengen met andere functies, waaronder ook wonen. Dit biedt de mogelijkheid om een kantoorpand gedeeltelijk te onttrekken naar een andere functie, maar toch een deel van de huidige functie ('economie') te behouden.

Kwalitatief: locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen

De kantoorgebieden van de nieuwe economie moeten vanuit economisch perspectief voldoen aan (onder meer) de volgende voorwaarden:

- Multifunctioneel met een stedelijke mix van wonen, werken/leren en verblijven.
- Goed vormgegeven en geprogrammeerde interactiemilieus.
- Gebaseerd op een omgeving waarin (bestaande) (middel)grote bedrijven, scale-ups en startups elkaar gemakkelijk in het netwerk kunnen vinden.
- Fysiek en qua netwerken goed aangesloten op de rest van de wereld.
- Aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen, horeca en services.
- Flexibel genoeg om ruimte te laten voor experimenten en aanpassingen.
- Authentiek met een sterke identiteit die doorbouwt op bestaande kwaliteiten.

Daarnaast is goede bereikbaarheid via OV én auto (met voldoende parkeermogelijkheden) van belang. We verwachten dat het belang van de auto op lange termijn zal afnemen. Voor kantoorgebruikers is het gebied direct nabij een treinstation (loopafstand, maximaal circa 500 meter, minder dan vijf minuten lopen) het meest interessant, vooral wanneer hier ook wordt ingezet op de combinatie met wonen en voorzieningen. Deelgebieden op grotere afstand, zijn marktechnisch minder interessant.

Werknemers zijn daarbij meer dan ooit op zoek naar en bereid om werk en leven te integreren. Daarbij blijft het belang van flexibiliteit op het werk groeien. Medewerkers willen de flexibiliteit om op afstand te kunnen werken, hun uren te beheersen en willen meer verschillende werkplekken hebben. Community building wordt steeds belangrijker; dat in een gebouw allerlei soorten bedrijven zitten, klein en (middel)groot en zzp'ers. En dat in de plint van een gebouw ook een stomerij zit, of een bloemist of kinderopvang. Vermenging van functies en daarmee ook creëren van kleinschaligheid (in een hoogstedelijke omgeving) heeft absoluut toekomst.

3.2 Trends en ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Er komt veel op bedrijventerreinen af. De economie verandert en verduurzaamt. Bedrijventerreinen zijn grootverbruikers van energie en tegelijk mogelijke opwekkers van duurzame energie door het benutten van de grote dakoppervlakken. De belangrijkste trends voor de bedrijfsruimtemarkt in de regio AM noemen we hieronder.

1. Ruimtebehoefte logistiek, industrie, stadsverzorgende bedrijven en datacenters...

In recente behoefteprognoses laten zien dat de logistiek en industrie – door aanhoudende groei en schaalvergroting – de komende tien jaar meer ruimte vragen op bedrijventerreinen. Deze sectoren zijn samen goed voor ruim 80% van de verwachte uitbreidingsvraag. Hoewel gemengde milieus van wonen, werken en ontspanning aan belang winnen, zeker in stedelijke gebieden als regio AM, blijven functionele bedrijventerreinen een relevant vestigingsmilieu. Allerlei stadsverzorgende bedrijvigheid, maar ook nieuwe logistieke concepten zoals stadsdistributie zoeken ruimte op bedrijventerreinen in en om de stad. Ook datacenters zijn een groeiende sector die veel ruimte vraagt. Deze functies zorgen voor veel druk op de bestaande bedrijventerreinen en eventuele nieuwe ontwikkelingen.

2. ...maar ook andere alternatieve ruimtevragers en (maatschappelijke) weerstand

De vraag is echter of we alle ruimtevrager wel moeten *of kunnen* faciliteren. De ruimtedruk vanuit economie wordt steeds groter. En de urgentie in het debat neemt toe door de toenemende ruimtedruk vanuit onder andere woningbouw, duurzaamheids- en klimaatdoelen en tekorten aan geschikte arbeidskrachten. De term 'verdozing' is de uitdrukking van het groeiend maatschappelijk ongemak rond het faciliteren van logistieke ruimtevrager in een steeds meer versnipperd landschap². Ook industriële (circulaire) ruimtevrager is niet altijd schoon en gaat gepaard met hindereffecten (geluid, geur, stof en veiligheid). Daarnaast dwingt de huidige stikstofproblematiek tot nieuwe afwegingen. De tijd van 'zomaar' nieuwe terreinen aanleggen of

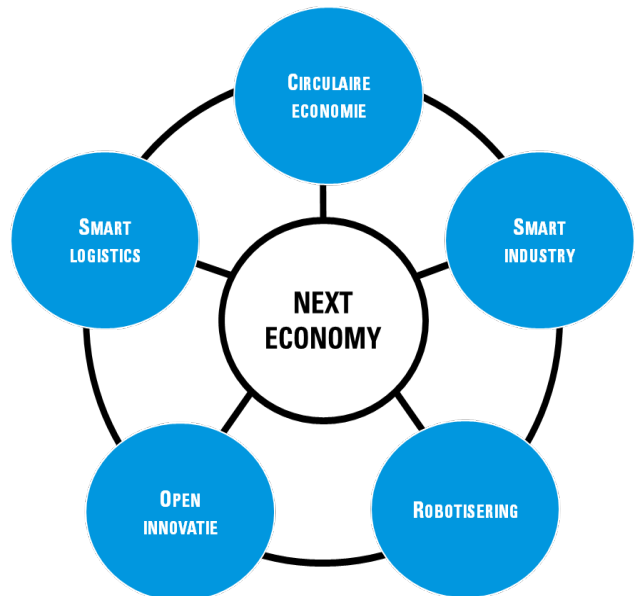
² Zie recente advies College van Rijksadviseurs, te raadplegen via: <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2019/10/29/xxl-verdozing>

uitbreiden is voorbij. Met de komst van de corona-uitbraak worden er ook kanttekeningen geplaatst bij de toekomstige economische groei. Inzetten op het faciliteren van groei betekent dus flexibel en vraaggericht met nieuwe ruimtevragers omgaan. En efficiënt gebruik maken van de bestaande ruimte.

3. Next economy & veranderende locatie-eisen

Voor de energietransitie, de omslag naar een circulaire economie en digitalisering (robotisering, smart industry) stuwten de 'next economy'. Traditionele sectoren moeten ombouwen voor toekomstig bestaansrecht, zoals de (maak)industrie en logistiek. Hier ligt een grote potentie in de transitie naar een circulaire economie. Als gevolg van deze trends veranderen de eisen en wensen van bedrijven aan hun pand en locatie. De markt wordt tweekoppiger: enerzijds zien we dat meer activiteiten schoner, stiller en kleinschaliger worden en in een levendig, gemengd (informeel) werkmilieu willen zitten. Anderzijds neemt het belang van functionele bedrijventerreinen toe, door de groei en schaalvergroting van met name de logistiek en industrie. Deze laatste genoemde terreinen moeten aan steeds hogere eisen voldoen, zoals snel internet (5G, glasvezel), duurzame energievoorzieningen, (bij voorkeur) multimodale bereikbaarheid en hinderruimte om reststromen te verwerken.

Figuur 2: belangrijke next economy-trends voor bedrijventerreinen



4. Bedrijventerreinen: springplank naar Parijs

Bedrijventerreinen zijn goed voor ruim 20% van het Nederlandse energieverbruik per jaar. Tegelijkertijd spelen bedrijventerreinen nog geen belangrijke rol in duurzame energieopwekking. Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Er is potentieel veel te besparen op bedrijventerreinen. De grote dakoppervlaktes bieden bijvoorbeeld mogelijkheden voor duurzame energievoorzieningen als zonnepanelen. Maar denk ook aan ruimte voor energieopslag- en distributiefaciliteiten. Bedrijventerreinen kunnen het energienetwerk van de toekomst faciliteren. In de concept Regionale Energie Strategie (RES) nemen (industrie)bedrijven en bedrijventerreinen een prominente plek in. Naast reductiemogelijkheden zijn bedrijventerreinen een uitgelezen locatie voor windmolens en zon op daken.

Extra interessant wordt het als energie en afval/reststromen (circulaire economie) samenkomen. Logistiek en bewerking (recycling) van materialen vragen om (milieu)ruimte en om duurzame energie voor verwerkingsprocessen (symbiose). Een transitie naar een circulaire economie leidt tot veel CO₂-besparing. Bedrijventerreinen kunnen de ruimte bieden voor deze omslag.

5. Vervagen grenzen bedrijventerreinen: ook vraag naar (gemengde) werkmilieus

Vestigingsvoorwaarden van bedrijven veranderen. Vooropgesteld: het gros van de bedrijven op de bedrijventerreinen (actief in 'klassieke bedrijventerreinsectoren als industrie, logistiek & handel) zal nog steeds op zoek gaan naar een plek op een functioneel, regulier-gemengd bedrijventerrein. Met name in de regio AM zijn er ook bedrijven (actief in consumentendiensten, of zakelijke en overige dienstverlening) en zelfstandigen die waarde hechten aan een dynamische omgeving waar ruimte is voor interactie, voorzieningen en waar verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen waar verschillende bedrijven elkaar opzoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging van bedrijfsruimte

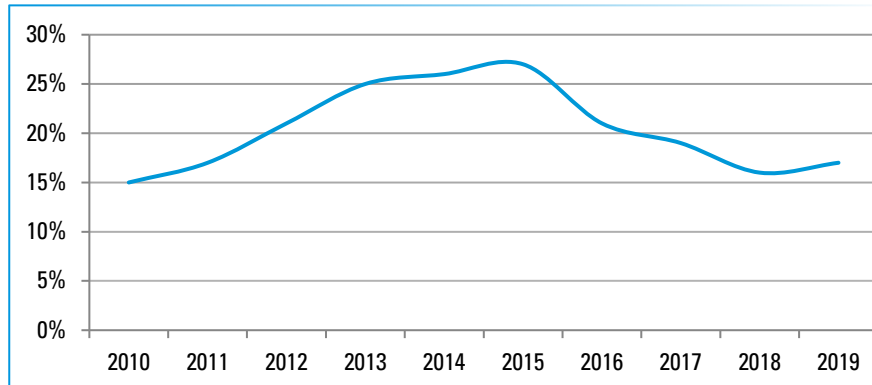
met andere (economische) functies als kantoor, detailhandel, leisure en zelfs wonen. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan multifunctionele werkmilieus.

4 Leegstandsanalyse

4.1 Circa 17% van de kantoren in de regio Amstelland-Meerlanden staat leeg

De regio AM heeft een totale kantorenvorraad van circa 2,3 miljoen m² vvo. In 2019 bedroeg de totale kantorenleegstand in de regio zo'n 17% (bron: Kantorenmonitor B.V., 2019). Er werd daarmee ruim 390.000 m² vvo kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Doordat de regio de afgelopen jaren actief bezig is geweest met het verminderen van leegstand (groeï kantoorgebruik, verbeteren locaties en transformatie) is de kantorenleegstand in de afgelopen vijf jaar fors afgenomen. De kantorenleegstand daalde de afgelopen jaren naar circa 16% in 2018. In 2019 nam de leegstand weer iets toe (zie figuur 2).

Figuur 3: Ontwikkeling kantorenleegstand regio Amstelland-Meerlanden



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019.

Kantoorpanden kunnen om verschillende redenen leeg staan. Voor een gezond functionerende kantorenmarkt is in de Metropoolregio Amsterdam een frictieleegstand van 8% gewenst (uitgangspunt van Plabeka). Deze leegstand zorgt ervoor dat er schuifruimte bestaat en dat kantoorgebruikers kunnen wisselen van pand. Ook staan in sommige gevallen kantoorpanden slechts tijdelijk leeg vanwege een verbouwing of renovatie. In andere gevallen gaat het om structurele leegstand. Dit zijn kantoorpanden die een langere tijd en voor meer dan 50% van het totale gebouwoppervlak leeg staan. In dit onderzoek focussen we ons op de structurele kantorenleegstand.

METHODE BEPALEN STRUCTURELE LEEGSTAND KANTOREN

De structurele leegstand voor kantoren is bepaald op basis van data van de Kantorenmonitor B.V. en Funda in Business (in combinatie met werkgelegenheidscijfers van LISA). Voor Haarlemmermeer is (op basis van data van de Kantorenmonitor B.V.) een leegstandsperiode van minimaal 3 jaar gehanteerd. Voor de overige gemeenten is uitgegaan van een leegstandsperiode van minimaal 6 maanden (op basis van Funda in Business). Uit deze lijst met leegstaande panden zijn de panden gefilterd die voor minimaal 50% van het totale gebouwoppervlak leegstaan. Dit zijn de panden die structureel leegstaan (> 3 jaar / > 6 maanden en voor meer dan 50% van gebouwoppervlak). Er is voor kantoren niet alleen naar kantoorlocaties gekeken, maar ook naar solitaire kantoorpanden en kantoren op bedrijventerreinen. Een selectie van de structureel leegstaande kantoorpanden hebben we beoordeeld in bijlage A. Voor kantoorlocaties met (veel) structurele leegstand is in de bijlage C een locatieprofiel uitgewerkt. Doordat er voor structurele leegstand in de overige gemeenten is gekozen voor een termijn van minimaal 6 maanden (en niet een termijn van minimaal 3 jaar) kan het zijn dat de structurele leegstand in deze gemeenten is overschat.

4.2 Circa 35% van de leegstaande kantoren staat structureel en voor >50% leeg

Uit onze analyse blijkt dat in de AM-regio zo'n 133.500 m² vvo kantoorruimte structureel leegstaat. Het gaat hier dus om kantoorpanden die een langere tijd en voor meer dan 50% leegstaan. Voor de gemeente Haarlemmermeer is uitgegaan van een leegstandsperiode van minimaal 3 jaar (op basis van data van de Kantorenmonitor B.V.). Voor de overige gemeenten is, omdat zij niet beschikken over data van de Kantorenmonitor B.V., uitgegaan van een leegstandsperiode van minimaal 6 maanden (op basis van Funda in Business).

De helft van het structurele aanbod staat in de gemeente Haarlemmermeer. De meeste (structurele) leegstand staat op Beukenhorst-Oost en Schiphol-Rijk. Ook de gemeenten Amstelveen en Ouder-Amstel hebben relatief veel structurele leegstand. In beide gemeenten staat zo'n 25.000 m² vvo kantoorruimte structureel leeg (circa 20% van het totale structurele aanbod). In deze gemeenten is de leegstand vooral geconcentreerd op Amstel Business Park, Kronenburg en solitaire locaties.

Tabel 3: Structurele leegstand naar gemeente

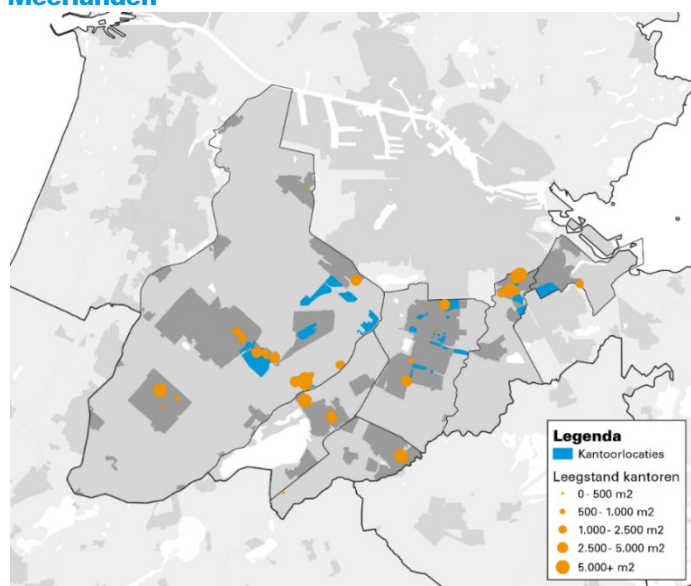
Gemeente	Structurele leegstand (in m ² vvo)	Structurele leegstand in % van totaal
Aalsmeer	4.500	3%
Amstelveen	25.500	19%
Diemen	1.000	1%
Haarlemmermeer	70.000	52%
Ouder-Amstel	23.000	17%
Uithoorn	9.500	7%
Totaal	133.500	100%

Bron: Kantorenmonitor B.V. (2020); Funda in Business, 2020; LISA (2020).

In totaal staat er dus zo'n 133.500 m² vvo kantoorruimte structureel leeg. Hiermee staat circa 35% van de totale leegstaande kantoorruimte structureel leeg. Relateren we de structurele leegstand aan de totale kantorenvoorraad in de regio, dan bedraagt de structurele leegstand zo'n 6% van de voorraad. Doordat de regio Amstelland-Meerlanden al actief bezig is met het terugdringen van leegstand (o.a. door transformatie en herontwikkeling) is de leegstand in de regio AM de afgelopen jaren afgenomen. Desondanks ligt de totale leegstand met zo'n 17% nog altijd (fors) boven het gewenste frictieniveau van 8%.

De structurele leegstand bevindt zich vooral op locaties en in panden die niet meer (helemaal) voldoen aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. Veel leegstand bevindt zich bijvoorbeeld op in (middel)grote kantoorpanden op monofunctionele kantoorlocaties. Deze product-markt combinatie is steeds minder kansrijk. Eindgebruikers zoeken tegenwoordig niet meer naar kantoren op monofunctionele locaties, maar zijn juist op zoek naar kantoorruimte in levendige en gemixte woon-werk gebieden. Het belang van dit type locatie zal richting de toekomst alleen maar toenemen. Hetzelfde geldt voor een goede OV-bereikbaarheid. Een snelle verbinding per trein en/of bus is essentieel voor de toekomstbestendigheid van een pand of locatie.

Figuur 4: Structurele leegstand kantoren regio Amstelland-Meerlanden



Bron: Kantorenmonitor (2020); Funda in Business (2020); LISA (2020). Bewerking: Stec Groep.

Om te beoordelen of de structurele leegstand ook daadwerkelijk problematisch is hebben we de structureel leegstaande panden geschouwd. Tijdens de schouw hebben we de kantoorpanden beoordeeld op (markttechnische) toekomstbestendigheid. In hoeverre voldoen de panden nog aan de wensen en eisen van toekomstige kantoorgebruikers (locatie, bereikbaarheid, uitstraling, vloervelden, etc.)? We hebben hierbij ook nadrukkelijk rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen in de markt. In bijlage A zijn de beoordelingen per kantoorpand uitgewerkt. Aanvullend op de schouw heeft een uitgebreide marktconsultatie plaatsgevonden. Marktpartijen is gevraagd in hoeverre zij de structurele leegstand als problematisch ervaren en wat hun verwachtingen zijn bij de panden/locaties. Ten slotte is bij de beoordeling van de problematische leegstand ook rekening gehouden met bestaande plannen. Ligt er bijvoorbeeld al een uitgebreide toekomstvisie voor een gebied? Of is er bijvoorbeeld concreet zicht op invulling van het kantoorpand? Wanneer dit het geval is beoordelen we de huidige structurele leegstand voor de lange termijn niet als problematisch.

INDRUKKEN MARKTCONSULTATIE

In aanvulling op de schouw en analyses hebben er consultatiegesprekken met marktpartijen plaatsgevonden. De belangrijkste vraag die is voorgelegd aan de marktpartijen is: 'Wordt de gesignaleerde structurele leegstand als problematisch ervaren?' en 'Wat zouden volgens u oplossingen kunnen zijn voor de locaties die in het onderzoek als problematisch naar voren komen?'.

Doordat de meeste structurele leegstand in Haarlemmermeer en specifiek op kantoorlocaties Beukenhorst-Oost en Schiphol-Rijk staat, gaat een belangrijk deel van de input van de marktpartijen over deze locaties. Ook Amstel Business Park in Ouder Amstel kent problematische leegstand, maar kent (her)ontwikkelingsplannen (Werkstad Overamstel).

Marktpartijen vinden Beukenhorst-Oost voldoen als kantoorlocatie, waarbij dit vooral als overlooplocatie voor duurdere locaties in Amsterdam geldt. Hoofddorp is wel een bewezen deelmarkt in de regio. Het beeld dat er op Beukenhorst-Oost problematische leegstand is, wordt niet door alle partijen gedeeld. Een bedrijfsmakelaar ziet geen tot nauwelijks leegstand. Beleggers herkennen het beeld van een locatie die het in een crisis als eerste moeilijk zal krijgen. Er zijn diverse eigenaren op deze locatie die in de vorige crisis tegen lage prijzen vastgoed hebben verworven. Als deze panden nu voor circa de helft of minder gevuld zijn, hebben deze eigenaren nog steeds een goed rendement. Voor de eigenaren is een vrij hoge leegstand dus niet zo problematisch als het lijkt.

Wel kan de leegstand snel oplopen als gevolg van ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties elders of als gevolg van vraaguitval door (corona)crisis. Het ontbreekt op Beukenhorst-Oost aan structurele vraag (van buiten) naar de gebruikte single-tenant gebouwen. Grote transacties vinden nauwelijks plaats. Grote gebouwen vullen is dus een kwestie van meerdere kleine partijen vinden. Daarvoor moeten panden wel eerst aangepast worden. Enkele marktpartijen geven aan dat ontwikkelen van nieuwe kantoren in Hoofddorp op korte termijn weliswaar mogelijk kan zijn. Er zijn immers best ontwikkelaars te vinden die met een huurder 'onder de arm' vraag kunnen genereren. Dit gaat dan wel ten koste van het bestaande aanbod. Op langere termijn is er namelijk geen behoefte (vraag minus aanbod) aan het toevoegen van nieuwe meters.

Oorzaken en eventuele oplossingen voor de problematische leegstand worden ook genoemd. Vaak genoemd is de fletse openbare ruimte en het grid van de locatie. Het is lastig navigeren en het station is bijvoorbeeld lastig te vinden. Voor delen van de locatie is het station ook te ver weg. Ook de onmogelijkheid van het ontwikkelen van openbare horecagelegenheden in de plint wordt genoemd. Overigens zijn niet alle partijen op de hoogte van de recente opening van een restaurant in het gebied.

Door een aantal partijen wordt daarnaast ook genoemd dat het zou helpen als er een lange termijn visie op het gebied komt: welk toekomstbeeld heeft de gemeente voor deze locatie? Wat past daar dan wel, maar ook zeker niet in? Hierbij zouden eigenaren in het gebied actief betrokken moeten worden om mee te denken. Mogelijkheden die worden genoemd zijn: toestaan van meer horeca, verbinding met onderwijs/maatschappelijke functies en wonen. Hierbij geldt ook dat niet alle partijen die zijn geconsulteerd op de hoogte zijn van de beperkingen door het Lib.

Op Schiphol-Rijk worden op dit moment nog enkele panden die al langere tijd leegstaan opgeknapt. (zoals bijvoorbeeld Vision Plaza). De geconsulteerde bedrijfsmakelaar ziet op Schiphol-Rijk geen structurele, laat staan problematische leegstand. Zij vindt wel dat die zich kan ontwikkelen als er te veel nieuwe ontwikkelders worden toegestaan in de omgeving, óf als er grote partijen vertrekken die nu nog single tenant huren een heel gebouw huren. Het gaat in sommige gevallen (KLM, Liberty Global) om zeer grote oppervlaktes in een pand die niet eenvoudig meer te verhuren zullen zijn. Schiphol-Rijk wordt door de meeste beleggers die we hebben gesproken beoordeeld als te monofunctioneel en te matig bereikbaar. De uitstraling is op zich netjes, groen en het grotendeels parkeren van de straat (niet zichtbaar van Boeing- en Beechavenue) worden genoemd als goede aspecten. Het ontbreken van reuring en voorzieningen zijn, naast de slechte OV bereikbaarheid de grootste struikelblokken. Veel grote panden en huurders hebben in het gebouw voor hun eigen personeel voorzieningen. De beleggers die we spraken vinden Schiphol-Rijk een logischer locatie voor bedrijfsruimte dan voor kantoren. Uiteraard begrijpt men dat herontwikkeling te kostbaar is omdat het gepaard moet gaan met forse afboekingen. Maar gezien de druk op de bedrijfsruimtemarkt, de ligging van deze locatie en de bedrijfsruimte in de directe omgeving vindt men dit (vanuit vraag en aanbod) het meeste interessante alternatief voor leegstaande kantoren. Met name vastgoed in de segmenten logistiek en 'light industrial' zijn schaars en gewild.

4.3 Voor 55% van de structureel leegstaande panden is herinvulling lastig

Uit onze analyses, marktconsultatie en schouw blijkt dat voor circa 55% van de structureel leegstaande objecten de kans op herinvulling met kantoorgebruikers lastig is. Hiermee komt de problematische leegstand uit op zo'n 75.500 m² vvo. Dit is circa 3% van de totale kantorenvoorraad in de AM-regio. In onderstaande tabel is per gemeente weergegeven hoe de problematische leegstand verdeeld is. Bijna driekwart van alle problematische leegstand in kantoren van de regio is gelegen in Haarlemmermeer (43%) en Ouder-Amstel (31%).

Tabel 4: Problematische leegstand kantoren in regio AM

Gemeente	Problematische leegstand (in m ² vvo) (% van totale problematische leegstand in regio)	Problematische leegstand in % van structurele leegstand
Aalsmeer	4.500 (6%)	100%
Amstelveen	5.500 (7%)	22%
Diemen	1.000 (<1%)	100%
Haarlemmermeer	32.000 (43%)	46%
Ouder-Amstel	23.000 (31%)	100%
Uithoorn	9.500 (13%)	100%
Totaal	75.500	

Bron: Kantorenmonitor B.V. (2020); Funda in Business (2020); LISA (2020); Schouw Stec Groep, 2020.

Uit onze beoordeling blijkt dat alle structurele leegstand in de gemeenten Aalsmeer, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn ook daadwerkelijk problematische leegstand betreft (100% problematische leegstand in % van structurele leegstand). In Amstelveen is maar 22% van de structurele leegstand ook problematisch. In Haarlemmermeer gaat het om iets minder dan de helft van de structurele leegstand (46%). Herinvulling van deze panden met kantoorgebruikers zal heel erg lastig zijn (bijvoorbeeld door ligging op verouderde en monofunctionele locatie of slechte OV bereikbaarheid).

Voor de gemeente Haarlemmermeer zien we nog wel kansen voor herinvulling van (delen van) de structureel leegstaande kantoorpanden. Een pand zoals het Pharos-gebouw in Hoofddorp is marktconform en voldoet aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. We verwachten daarom dat dit pand in de toekomst opgenomen zal worden door de markt. Ook op Schiphol-Rijk staan twee kantoorpanden waarvoor (gedeeltelijke) herinvulling met kantoorgebruikers reëel is. Daarnaast zijn er voor enkele panden plannen voor transformatie naar een hotel. Hierdoor kwalificeren we dit aanbod niet als problematisch. De problematische leegstand bedraagt in Haarlemmermeer daarmee zo'n 32.000. Dit is ongeveer 45% van alle structurele leegstand.

Ook voor de gemeente Amstelveen beoordelen we niet alle structureel leegstaande kantoorpanden als problematisch. Aan de Laan van Kronenburg staan bijvoorbeeld twee grote kantoorpanden (samen zo'n 20.000 m²) structureel leeg. De gemeente is daarentegen al een aantal jaar actief bezig met een nieuwe toekomstvisie voor dit gebied. Er bestaat dus een concreet toekomstperspectief voor dit gebied. Deze leegstand beoordelen we daarom niet als problematisch. Daarmee bedraagt de problematische leegstand in Amstelveen zo'n 5.500 m². Circa 22% van de totale structurele leegstand.

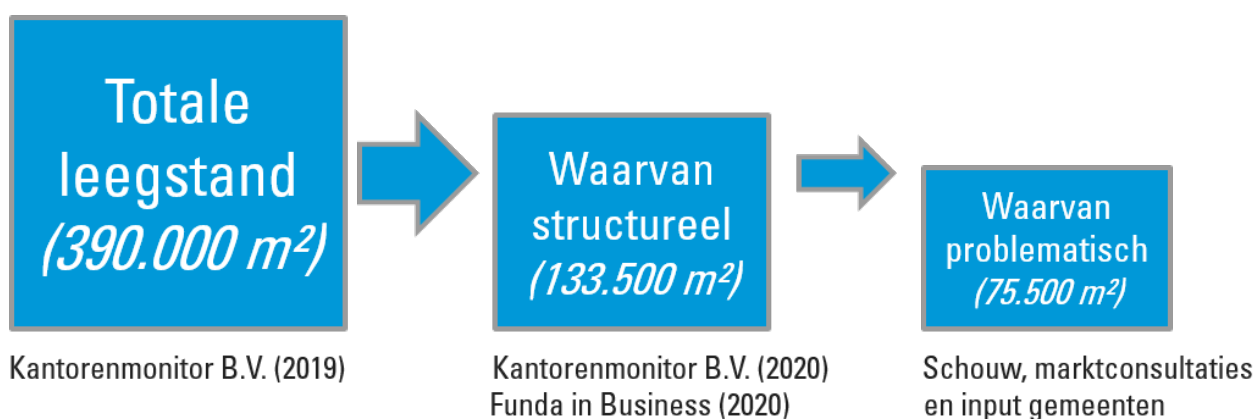
Wanneer we het problematische aanbod corrigeren op de totale leegstand in de regio, volgt hieruit een leegstandspercentage van 14% in plaats van de huidige 17%.

Tabel 5: Leegstand kantoren in regio AM

Omschrijving	Omvang (m ² vvo)
Totale voorraad kantoren	Circa 2,3 miljoen
Waarvan leegstand	390.000 (17%)
Waarvan structurele leegstand	133.500 (6%)
Waarvan problematisch	75.500 (3%)

Bron: Kantorenmonitor B.V. (2020); Funda in Business (2020); LISA (2020); Schouw Stec Groep, 2020.

Figuur 5: Schematische weergave van leegstandanalyse



Bron: Stec Groep, 2020.

KANTTEKENING

In dit onderzoek is ervoor gekozen om alleen kantoorpanden die langer dan 3 jaar (Haarlemmermeer) of langer dan 6 maanden (overige gemeenten) én voor meer dan 50% van het gebouwoppervlak leegstaan op te nemen in het onderzoek. Hiermee is een vrij enge definitie van structurele leegstand gehanteerd. Dit geeft wellicht een vertekend beeld. Het kan namelijk zo zijn dat een aantal 'slechte' locaties buiten de scope van dit onderzoek zijn gevallen.

4.4 Circa 3% van de bedrijfsruimte in de regio Amstelland-Meerlanden staat leeg

De regio AM beschikt over iets minder dan 70 bedrijventerreinen. Op deze terreinen staat in totaal zo'n 3,7 miljoen m² bedrijfstvastgoed. Hiervan staat zo'n 110.000 m² bvo leeg (bron: Landelijke Monitor Leegstand, CBS). De leegstand op de bedrijfsruimtemarkt bedraagt daarmee 3% en ligt onder het gewenste frictie-niveau van 5%. Dit betekent dat er krapte is op de markt. Er is nauwelijks bedrijfsruimte beschikbaar en daardoor bestaat er onvoldoende schuifruimte voor bedrijven.

4.5 Structurele leegstand op bedrijventerreinen beperkt

Op de bedrijventerreinen in de regio AM staan 15 panden structureel leeg (leeg sinds januari 2019 en voor meer dan 50%). In totaal gaat het om zo'n 55.000 m² bedrijfstvastgoed (zie onderstaande tabel). Hiermee staat zo'n 1,5% van de totale voorraad structureel leeg.

METHODE BEPALEN STRUCTURELE LEEGSTAND BEDRIJFSVASTGOED

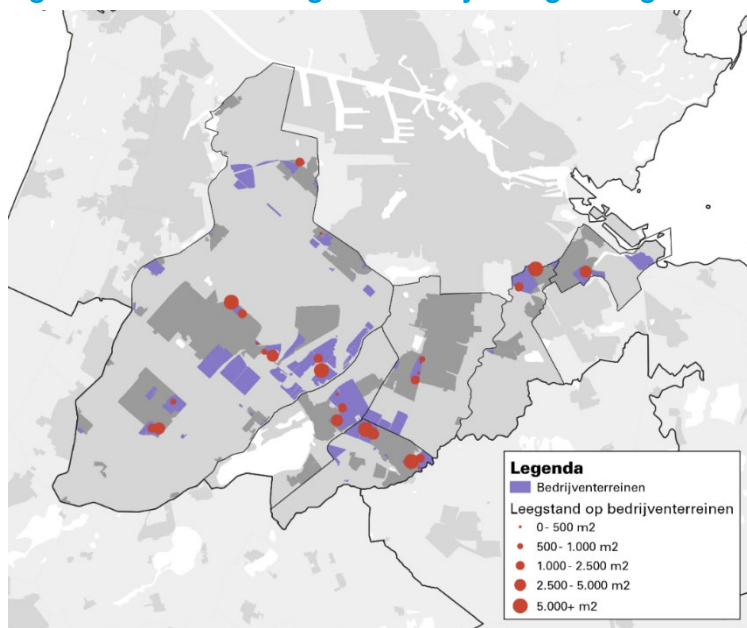
De structurele leegstand op bedrijventerreinen is bepaald op basis van onze eigen leegstandsmonitor. De monitor meet halfjaarlijks de leegstand op de Nederlandse bedrijventerreinen. We kunnen terugkijken tot januari 2019. Op basis van de monitor hebben we de panden die op al de vier de uitgevoerde meet-momenten en voor meer dan 50% leegstonden geselecteerd. Deze panden vormen het uitgangspunten. Een selectie van de structureel leegstaande bedrijfspanden hebben we beoordeeld in bijlage B. Voor bedrijventerreinen met (veel) structurele leegstand is in de bijlage C een locatieprofiel uitgewerkt.

Tabel 6: Structurele leegstand bedrijfstvastgoed naar gemeente

Gemeente	Structurele leegstand (in m ² bvo)	Structure leegstand in % van totale leegstand
Aalsmeer	4.800	9%
Amstelveen	3.300	6%
Diemen	4.100	8%
Haarlemmermeer	7.300	14%
Ouder-Amstel	10.900	20%
Uithoorn	23.600	44%
Totaal	54.000	100%

Bron: Leegstandsmonitor Stec Groep, 2020.

Figuur 6: Structurele leegstand bedrijfstvastgoed regio Amstelland-Meerlanden



Bron: Leegstandsmonitor Stec Groep (2020); Funda in Bussines (2020); LISA (2020). Bewerking: Stec Groep.

4.6 Problematische leegstand van bedrijfsruimte is nihil

We schatten in dat ongeveer de helft van het structurele aanbod incourant is. Deze bedrijfsgebouwen voldoende niet meer aan de wensen en eisen van eindgebruikers en (blijven) daarom leegstaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan panden met een verouderd pand (bouwjaar '70-'80), beperkte inpandige bouwhoogte of een matig onderhoudsniveau.

Voor een groot deel van de incourante panden bestaan al plannen voor transformatie naar een andere functie. Zo worden er bijvoorbeeld bedrijventerreinen getransformeerd naar gemengde woon-werken gebieden. Ook vindt er transformatie plaats naar andere functies zoals horeca, leisure, retail en sport. Herontwikkeling naar moderne bedrijfsruimte zou, gezien de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio, ook zeker een optie kunnen zijn. Dit geldt overigens ook voor leegstaande kantoren op bedrijventerreinen. Moderne kantoorgebruikers zijn steeds minder vaak op zoek naar een kantoor op een monofunctionele locatie.

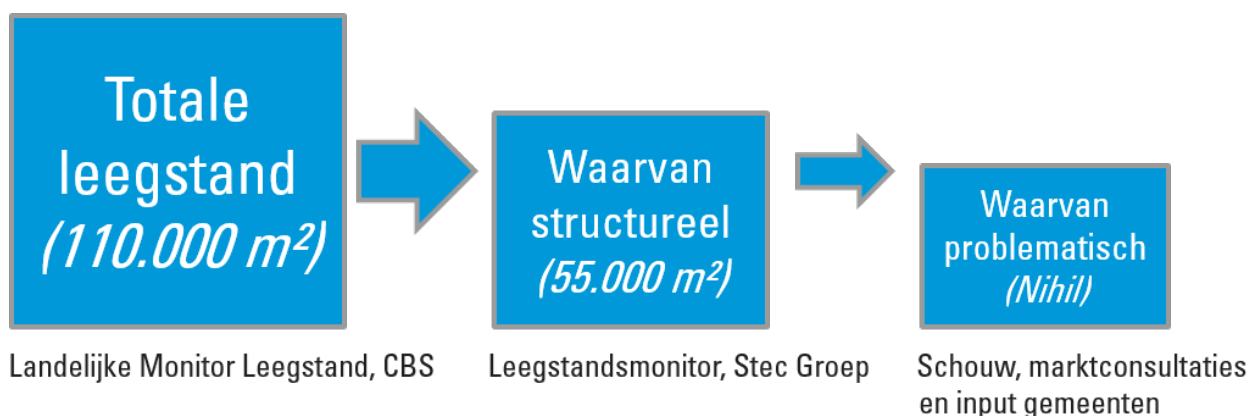
De problematische leegstand op de bedrijventerreinen in de regio AM lijkt daarmee beperkt. Dit wordt bevestigd door marktpartijen. Zij stellen ook dat er voor bedrijfsruimte geen sprake is van problematische leegstand. De druk op de bedrijventerreinenmarkt is hoog in de regio. Aanbod is schaars en de vraag is hoog. De segmenten logistiek en light industrial

Tabel 7: Leegstand bedrijfstvastgoed in regio AM

Omschrijving	Omvang (m ²)
Totale voorraad bedrijfstvastgoed	Circa 3,7 miljoen
Waarvan leegstand	Circa 110.000 (3%)
Waarvan structurele leegstand	Circa 55.000 (1,5%)
Waarvan problematisch	Nihil

Bron: Leegstandsmonitor Stec Groep (2020); Funda in Bussines (2020); LISA (2020). Bewerking: Stec Groep.

Figuur 7: Schematische weergave van leegstandanalyse



Bron: Stec Groep, 2020.

5 Handelingsperspectief

5.1 Inleiding

In de hoofdstukken hiervoor is uitgebreid stilgestaan bij trends en ontwikkelingen die spelen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt (hoofdstuk 3). Vervolgens hebben we de resultaten van onze analyses beschreven (hoofdstuk 4). In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag wat u als regio kunt doen om de geconstateerde problematische leegstand aan te pakken. We presenteren dit in de vorm van een handelingsperspectief. Waar mogelijk maken we dit zo concreet mogelijk op gemeente- of locatieniveau. Echter, het gaat ook vooral om de manier waarop u op de markt kunt acteren. Niet alle adviezen en instrumenten in dit handelingsperspectief zijn dus toepasbaar op een specifieke locatie.

5.2 Doel: denken als een belegger

Een belegger kijkt naar het bezit vanuit de totale portefeuille en heeft veel meer aandacht voor bestaand dan voor nieuw vastgoed. Alleen als het nieuwe vastgoed écht waarde toevoegt voor de totale portefeuille, wordt het toegevoegd. De locaties die u nog toevoegt, moeten dus echt de kers op de taart zijn. Dit betekent dat het belangrijk is dat er geen overaanbod is waardoor marktspanning zou ontbreken. Vanuit dit perspectief moeten de gemeenten in de regio AM als marktmeester(s) ervoor zorgen dat er kwantitatief en kwalitatief niet teveel vastgoed (objecten) en (planologisch harde) ontwikkellocaties beschikbaar zijn. Doel is het terugdringen van structurele, problematische leegstand van kantoren en tegelijkertijd ruimte bieden voor kwalitatieve toevoegingen om zo voldoende economische vestigingsmilieus te kunnen blijven bieden.

Advies: sta alleen nog nieuwe kantoorruimtes toe op uw beste locaties. Voor AM vinden we dit de multifunctionele knooppuntlocaties Schiphol-Centrum, station Hoofddorp en De Nieuwe Kern.

Zorg op deze plekken voor de juiste verhoudingen met andere functies. Kantoorlocaties met voorzieningen die niet nabij een treinstation liggen, maar waarvoor kort aanvullend HOV moet worden gereisd, kunnen in potentie markttechnisch evengoed aantrekkelijk zijn. In de programmering is het goed om hier op in te spelen. Dit betekent dat scherp moet worden gekeken naar de bestaande en toekomstige plancapaciteit. Hiermee kunnen bestaande monofunctionele en incourante kantoorlocaties worden onttrokken (vervangingsruimtes) en wordt een alternatief geboden naast de belangrijkste ontwikkellocaties voor kantoorruimte in de regio. Zo zorgt u er als regio voor dat u voldoende (inter)nationaal aantrekkelijke locaties kunt aanbieden.

Advies: onttrek kantoorruimtes op locaties waar de leegstand nu bovengemiddeld is. Dit zijn voornamelijk monofunctionele kantoorlocaties die slecht met het OV bereikbaar zijn. Onderzoek daarnaast, samen met eigenaren van problematisch leegstaand vastgoed welke alternatieven zij zelf zien voor kantoren.

5.3 Hanteer een portfolioaanpak

Portfolio's maken

Portfoliovorming ontsluit het investeren in de transitie van gebieden voor private investeerders. Het instellen van een 'AM-portfolio of Hoofddorp-portfolio' zou een regeling kunnen behelzen van meerdere marktpartijen waarin (stedelijke) herstructureringsprojecten ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling worden financiële tegenvallers van het ene project opgevangen door de inkomsten van andere projecten. Het is een

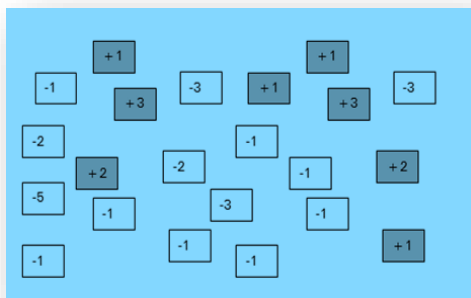
methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen. Publieke partijen bakenen pakketjes met transformatie en nieuwbouwprojecten af, waar diverse marktpartijen op kunnen inschrijven. Dit zou ook een oplossing kunnen zijn voor locaties (met name in de gemeente Haarlemmermeer) waar transformatie naar wonen niet mogelijk is, als gevolg van het Lib.

Voorbeeld van portfolio's

In onderstaand voorbeeld is een aantal (herontwikkelings)projecten weergegeven met elk een positief of negatief ontwikkelingsresultaat. In situatie 1 werken we zonder en in situatie 2 met portfolio's:

- In situatie 1 worden objecten los van elkaar in de markt gezet. In totaal wordt dan minder dan de helft van de projecten uitgevoerd (8 van de 20 projecten). Het is namelijk de verwachting dat ontwikkelaars en/of beleggers zich alleen inschrijven op projecten die leiden tot een positief resultaat. Concreet: nieuwe ontwikkeling van kantoren, in plaats van herontwikkeling van leegstaande panden.
- In situatie 2 worden objecten in een portfolio op de markt gezet. Dus een project met een positief resultaat (de ontwikkeling van een kantoor op een van uw goede locaties) wordt samen op de markt gezet met een project met een negatief resultaat (de onttrekking van een kantoor op een locatie met problematische leegstand). Het gevolg is dat circa 75% van de projecten wordt gerealiseerd (15 projecten).

Situatie 1



Situatie 2



Het afbakenen van de pakketjes met transformatie en nieuwbouw zal in de regel mede betrekking hebben op eigendommen van private partijen. Om deze processen effectief te laten verlopen verdient het aanbeveling om met de private partijen, waar binnen het pakket de sloop en transformatie betrekking op heeft, afspraken te maken. Dit kan worden gezien als een vorm van vooroverleg over minnelijke verwerving binnen de systematiek van onteigening. Op deze wijze kan worden voorkomen dat er langjarige procedures ontstaan over de sloop en transformatie, die in het proces achterblijft bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwe functies. Dit instrument past binnen het juridisch kader, maar vraagt de nodige zorgvuldigheid.

Advies: definieer op regionaal niveau (eventueel in consultatie met de markt) concentratie-, balans- en transitiegebieden voor kantoren. Als uitgangspunt geldt dat geen nieuwe kantorenlocaties meer worden ontwikkeld. In concentratiegebieden (uw beste locaties) mogen onder voorwaarden nog meters worden toegevoegd. In balansgebieden is dat niet aan de orde tenzij de leegstand (op regioniveau) het frictieniveau benaderd. In transitiegebieden zet u in op het onttrekken van meters kantoren, bijvoorbeeld door transformatie naar andere functies toe te staan.

Het werken met portfolio's is toegepast in tenminste twee gevallen. De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL) is ondertekend door 18 Zuid-Limburgse gemeenten en vormt de basis voor afspraken voor het terugdringen van leegstand in kantoren, winkels en bedrijventerreinen voor de

hele regio. Voor de kantoren- en winkelmarkt wordt gewerkt met balans- en concentratiegebieden. De SVREZL is hier te vinden: [LINK](#).

De provincie Limburg heeft verschillende instrumenten ingezet om vraag en aanbod op de woningmarkt in een krimpende regio in balans te brengen. Via het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt zijn bijvoorbeeld subsidies verleend voor het uit de markt halen van woningen door sloop. Vooral corporaties hebben hier op ingespeeld door verouderd bezit te onttrekken. Maar ook sloop- en nieuwbouw van woningen is aan elkaar gekoppeld. Nieuwbouw werd alleen toegestaan als ook woningen werden onttrokken. Het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt is per 31 december 2019 beëindigd. Meer informatie vindt u hier: [LINK](#).

Van kavel- naar gebiedsgerichte aanpak

We constateren dat leegstand nog vaak wordt gezien als een probleem van een leegstaand pand. Ook oplossingen zijn vaak nog op het niveau van een pand of kavel. De transformatie naar hotels (Beukenhorst-Oost) of datacenters (Schiphol-Rijk) of wonen (Amstel Business Park) zijn goede oplossingen voor leegstaande panden. Maar wat doen deze transformaties voor de langere termijn voor de locatie? In lijn met de portfoliobenadering vinden we het daarom belangrijk dat er meer vanuit gebieden wordt geredeneerd. Wat is het toekomstbeeld van een bepaalde locatie? Welke functies passen daar wel in, welke niet? En hoe groot is het programma van die verschillende functies? Geconsulteerde marktpartijen geven ook aan dat zij deze sturing missen op een locatie als Beukenhorst-Oost. Een toekomstbeeld biedt duidelijkheid naar initiatiefnemers en biedt u een afwegingskader waarop u kunt terugvallen om initiatieven voor transformatie te beoordelen. Bovendien geeft u dit een argument richting Plabeka. U laat zien dat u een strategie heeft op uw minder goede locaties en stappen zet om ruimte te creëren op uw echt goede locaties. Let op: een gebiedsvisie hoeft geen dichtgetimmerd plan te zijn voor de ontwikkeling van een locatie, maar juist veel meer in lijn met een Omgevingsvisie. Werklocaties zouden juist flexibel moeten kunnen inspelen op veranderende trends en ontwikkelingen. Een globale ontwikkelrichting voor een gebied dat wel duidelijke kaders schept (wat wel, wat zeker niet) biedt flexibiliteit maar vereist ook monitoring om bij te kunnen sturen.

Advies: stel samen met eigenaren in het gebied een toekomstbeeld op van uw transitiegebieden. Wat is de gewenste ontwikkelrichting? Welke alternatieve functies passen daarin in plaats van kantoren? Welke zeker niet? En onder welke voorwaarden werkt u als gemeente mee aan transformatie.

5.4 Aan de bal blijven: scherp monitoren van de markt

Als gemeenten is het cruciaal om de markt scherp te blijven monitoren en 'aan de bal te blijven'. Welke eigenaren hebben investeringsplannen? Waar dreigt leegstand te ontstaan omdat een grote huurder vertrekt? Wat zijn alternatieven voor leegstand die (mogelijk) ontstaat? Natuurlijk bent u als gemeente niet verantwoordelijk voor het opnieuw vullen van kantoorruimtes, maar pro-actief inspelen op marktontwikkelingen is beter dan alleen achteraf kunnen reageren. We constateerden in de uitvoering van dit onderzoek een verschil in beschikbaarheid van data tussen gemeenten. De gemeente Haarlemmermeer beschikt voor de kantorenmarkt over transacties en leegstand op adresniveau. Andere gemeenten kopen deze informatie niet in. Ter inspiratie: in de Haagse regio krijgen gemeenten elk kwartaal een update van alle kantoortransacties uit de systemen van bedrijfsmakelaars. Er vindt ook structureel overleg plaats tussen gemeenten en bedrijfsmakelaars (circa halfjaarlijks) zodat gemeenten goed weten wat er in de markt speelt. En hoe men daar op in moet spelen. Uiteraard moeten hiervoor middelen en capaciteit beschikbaar zijn bij uw gemeenten of in de regio.

Advies: investeer als gemeenten of regio in een goed monitoringssysteem (zoals dat van Kantorenmonitor BV, dat ook door Haarlemmermeer en de provincie wordt gehanteerd) waarmee u goed op de hoogte bent van transacties en leegstand. En snel in kunt spelen op ontwikkelingen, trends en veranderingen. Spreek als regio twee keer per jaar met een vertegenwoordiging van marktpartijen (eigenaars, ontwikkelaar, beleggers, makelaars) over wat zij zien in de markt en hoe u daarop zou kunnen reageren.

Vastgoedmatch/'vastgoedloods'/'urbanisator'

Sturen op een gezonde vastgoedmarkt door transparantie, monitoring en verbinden van ideeën en initiatieven die vanuit de markt opkomen. Zoveel mogelijk optreden als vastgoedmatch(er) zal zorgen voor meer inzicht in de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. We zien dit als een vorm van accountmanagement die weliswaar al veel door gemeenten wordt gedaan, maar die vrijwel altijd onvoldoende capaciteit heeft, terwijl de meerwaarde van een goede matcher niet overschat kan worden.

Dit is een relatief veilig instrument: er wordt namelijk geen directe ingreep gedaan. De matcher (of 'kantorenloods' zoals Amstelveen heeft gehad) brengt ruimtezoekers en -aanbieders met elkaar in contact. Maar is ook de schakel voor soepele communicatie tussen initiatiefnemers en gemeente. De persoon/het bureau verzamelt en deelt kennis op het gebied van ruimtevraag en -aanbod met alle spelers op de vastgoedmarkt. Daarnaast signaleert en communiceert de loods tijdig trends en ontwikkelingen in de relevante markt en wijst partijen op kansen en bedreigingen. Waar nodig denkt de matcher mee met verbetering van mogelijke businesscases en zet deze alle kennis en kunde in om risico's te verminderen. Ook biedt de loods ondersteuning in gemeentelijke procedures en nieuwe wetgeving zoals de Omgevingswet. Met als resultaat: creatief gebruik van vastgoed dat al langere tijd leeg staat en versterking van het ondernemerschap en het vestigingsklimaat van gemeente en regio AM.

Advies: stel in Beukenhorst-Oost een vastgoedloods aan die acteert als de schakel tussen markt en overheid. Bij voorkeur iemand die zowel de markt- als overheidskant goed kent.

5.5 Wat betekent dit concreet voor de AM regio en de locaties met problematische leegstand?

In deze laatste paragraaf vertalen we het handelingsperspectief naar concrete noties voor de (problematische) locaties in uw regio. We staan kort stil bij iedere gemeente.

Diemen

Deze gemeente nauwelijks problematische leegstand. Niet in kantoren noch in bedrijfstvastgoed. De ontwikkeling van Holland Park (veel kantoorruimtes onttrokken) wordt door een aantal marktpartijen genoemd als een goede ontwikkeling die leegstand heeft doen teruglopen. De nabijheid tot Amsterdam helpt de kantorenmarkt hier ook, zo geven geconsulteerde marktpartijen aan. Het leegstaande kantorenvastgoed bevindt zich op een bedrijventerrein. Herontwikkeling van dit pand naar bedrijfsruimte is markttechnisch kansrijk, zo schatten we in. De kantorenlocaties van Diemen worden als balansgebieden aangewezen.

Ouder-Amstel

Amstel Business Park is een van de locaties met problematische leegstand in de regio. De herontwikkeling onder de noemer 'Werkstad Overamstel' voorziet de ontwikkeling van een gemengd gebied met wonen, voorzieningen en kantoren in het deel waar kantoren leeg staan. Het transformeren van kantoren naar wonen op deze locatie draagt wat ons betreft bij aan het oplossen van problematische leegstand. Business Park Ouder Amstel zou dus als balans- of transitiegebied kunnen worden aangemerkt.

Uithoorn

In Uithoorn zien we leegstand op bedrijventerreinen van zowel kantoren als bedrijfspand. In beide gevallen gaat het niet om een hoog percentage ten opzichte van de totale voorraad in de gemeente. Het leegstaande kantorenpand betreft een groot pand op een bedrijventerrein. Gezien de druk op de bedrijfsruimtemarkt lijkt herontwikkeling naar bedrijfsruimte kansrijk (net zoals in Diemen).

Aalsmeer

Ook in Aalsmeer gaat het om kleine volumes leegstand. Wel is veel van de leegstand problematisch. Het leegstaande bedrijfspand is weinig courant vanwege de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen (appartementen) op de eerste verdieping. Ook de leegstaande kantoren bevinden zich voornamelijk op bedrijventerreinen. Herontwikkeling naar courant bedrijfspand is markttechnisch het meest interessant.

Amstelveen

Amstelveen kent wel structurele kantorenleegstand, maar het deel daarvan dat we ook als problematisch bestempelen is relatief gering. Het deel dat we niet als problematisch bestempelen ligt aan de Laan van Kronenburg. Hier wordt al een toekomstperspectief ontwikkeld waardoor we verwachten dat deze meters worden onttrokken. De bestaande kantorenlocaties in Amstelveen zouden we aanwijzen als balansgebieden. Eventueel zouden in het Stadshart of op solitaire locaties nog enkele kleinschalige kantoren (tot maximaal circa 200-300 m²) kunnen worden toegevoegd. In kleine aantallen hebben deze weinig effect op de markt verwachten we. Voor grootschalige kantoren ontbreekt het in Amstelveen aan onderscheidende kantorenlocaties. De nabijheid tot Amsterdam speelt Amstelveen hierbij parten. Op de bedrijventerreinen zien we nog enige leegstand, maar voor een groot deel geldt dat er transformatieplannen zijn. Als er in de toekomst kantoren op bedrijventerreinen leegstaan kan herontwikkeling naar bedrijfspand daar een goede manier zijn om in de vraag naar bedrijfspand te voorzien.

Haarlemmermeer

Een belangrijk deel van de problematische kantorenleegstand bevindt zich in Haarlemmermeer. Schiphol-Rijk en Beukenhorst-Oost zijn in ons advies twee transitiegebieden waar kantoren kunnen worden onttrokken aan de voorraad. Voor Beukenhorst-Oost zou een 'kantorenloods' een goed instrument zijn om aan de bal te blijven. Schiphol-Centrum en de directe omgeving van station Hoofddorp zijn in onze ogen wel toekomstbestendige kantorenlocaties (groeigebieden) waar kwalitatief hoogwaardige kantorenlocaties in combinatie met andere voorzieningen kunnen voorzien in kwalitatieve vraag naar kantoren.

Bijlage A: Beoordeling kantoorobjecten

Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling
	Haverstraat 24-24a, Nieuw-Vennep	600 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 600 m ² vvo	Kantoor met bedrijfsruimte. Bedrijfshal (achter kantoorpand) is volledig gesloopt en wordt nieuw gebouwd.	- Fors aandeel kantoorruimte voor locatie op bedrijventerrein. Kantoor is verouderd en moet ook herontwikkeld worden.
	Pharos, Mercuriusplein 1-63, Hoofddorp	13.963 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 24.428 m ² vvo	- Bouwjaar 1991 - Energielabel naar Breeam Excellent - Kantoorpand wordt herontwikkeld naar een gezonde, duurzame werkomgeving	+ Ligging direct naast station Hoofddorp, nabij Hyde Park, hoogwaardige uitstraling en moderne vloervelden per etage (2.100 m ² vvo).
	Antareslaan 10-26, Beukenhorst-Oost, Hoofddorp	3.887 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 3.887 m ² vvo	- Bouwjaar 1998 - Voor object is omgevingsvergunning verleend voor transformatie naar hotel	0 / - Beukenhorst Oost is een monofunctionele kantoorlocatie met bovengemiddelde leegstand. Locatie is per auto goed bereikbaar, per OV redelijk.
	Siriusdreef 2, Beukenhorst-Oost, Hoofddorp	4.354 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 7.465 m ² vvo	- Bouwjaar 1991 - Energielabel A - Treinstation op 13 minuten lopen - Busstation op 5 minuten lopen - Snelweg A4 op 7 minuten rijden	0 / - Beukenhorst Oost is een monofunctionele kantoorlocatie met bovengemiddelde leegstand. Locatie is per auto goed bereikbaar, per OV redelijk.
	Siriusdreef 22-28, Beukenhorst-Oost, Hoofddorp	9.735 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 9.735 m ² vvo	- Bouwjaar 2001 - Object wordt getransformeerd naar hotel met 300 kamers (Holiday Inn)	0 / - Beukenhorst Oost is een monofunctionele kantoorlocatie met bovengemiddelde leegstand. Locatie is per auto goed bereikbaar, per OV redelijk.

	Wegalaan 35-49, Beukenhorst-Oost, Hoofddorp	3.657 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 4.598 m ² vvo	• Bouwjaar 1998 • Energielabel C • Treinstation op 10 minuten lopen • Busstation op 10 minuten lopen • Snelweg A4 op 8 minuten rijden	0 Oktober 2019 is object verkocht aan beursgenoteerd buitenlands bedrijf met als doel om hier hun Europees hoofdkantoor te vestigen.
	Beechavenue 122-140, Schiphol-Rijk	2.565 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 4,275 m ² vvo	• Bouwjaar 1991 • Energielabel A • Treinstation op 51 minuten lopen • Busstation op 3 minuten lopen • Snelweg A4 op 5 minuten rijden	0/- Object is recent gemoderniseerd en verduurzaamd (label A). Liggt naast hotel, langs N201. Schiphol-Rijk is een groen, goed verzorgd kantorenpark, maar ook relatief monofunctioneel.
	Vision Plaza Campus, Boeingavenue 202-206, Schiphol-Rijk	10.429 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 10.429 m ² vvo Gemeente geeft aan dat inmiddels drie nieuwe huurders gaan vestigen in gerenoveerde object.	• Bouwjaar 1991 • Energielabel A (na renovatie) • Treinstation op 74 minuten lopen • Busstation op 1 minuten lopen • Snelweg A4 op 7 minuten rijden	0 Object is recent gemoderniseerd en verduurzaamd (label A), met turn-key kantoren op begane grond. Schiphol-Rijk is een groen, goed verzorgd kantorenpark, maar ook relatief monofunctioneel.
	Tupolevlaan 1-39, Schiphol-Rijk	13.325 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 13.325 m ² vvo	• Bouwjaar 2001 • Energielabel A • Treinstation op 158 minuten lopen • Busstation op 8 minuten lopen • Snelweg A4 op 9 minuten rijden	0/- Object is recent verkocht (belegger) en wordt (en is) gedeeltelijk verbouwd en is geschikt voor multi-tenant verhuur (1.000 m ² per unit). Schiphol-Rijk is een groen, goed verzorgd kantorenpark, maar monofunctioneel.
	Tupolevlaan 46, Schiphol-Rijk	917 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 1.375 m ² vvo	• Bouwjaar 2001 • Energielabel B • Treinstation op 152 minuten lopen • Busstation op 35 minuten lopen • Snelweg A4 op 7 minuten rijden	0 Object is onderdeel van modern bedrijfs-complex met kantoorruimte en bedrijfsruimte. Merendeel is verhuurd, dit gedeelte langjarig te huur. Voor pure kantoorgebruiker is deze locatie niet optimaal.

	Vennepersstraat 17, Nieuw Vennep	500 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 500 m ² vvo	- Bouwjaar 1983 - Energielabel - - Treinstation op 152 minuten lopen - Busstation op 35 minuten lopen - Snelweg A4 op 7 minuten rijden	- Verouderd object, voormalig postkantoor aan einde van winkelstraat.
	Douglassingel 1, Schiphol-Rijk	6.816 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 6.816 m ² vvo	- Bouwjaar 2006 - Energielabel A - Treinstation op 146 minuten lopen - Busstation op 19 minuten lopen - Snelweg A4/A9 op 7 minuten rijden	+ Logistieke bedrijfshal van middelgrote omvang van belegger in goede staat. Inclusief deel kantoorruimte.
	Breguetlaan 8-14, Sky Park, Oude Meer	1.575 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 1.800 m ² vvo	- Bouwjaar 1993 - Energielabel C - Treinstation op 125 minuten lopen - Busstation op 3 minuten lopen - Snelweg A9 op 5 minuten rijden	0/- Object op kleinschalig bedrijventerrein met omliggend vooral verzamelgebouwen. Multifunctioneel gebouw met roldeur. Pand oogt van binnen gedateerd.
	Breguetlaan 32-38, Sky Park, Oude Meer	900 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 1.800 m ² vvo	- Bouwjaar 1990 - Energielabel C - Treinstation op 107 minuten lopen - Busstation op 1 minuten lopen - Snelweg A9 op 6 minuten rijden	0/- Object op kleinschalig bedrijventerrein met omliggend vooral verzamelgebouwen. Multifunctioneel gebouw met roldeur.
	Windestraat 7-9, Badhoevedorp	2.902 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 2.902 m ² vvo	- Bouwjaar 1990 - Voor object is omgevingsvergunning verleend voor (tijdelijke) verhuur van kamers.	- Verouderd object in een woonwijk.
	Laan van Kronenburg 2-10, Amstelveen	Circa 20.000 m ² vvo, verdeeld over twee panden (#2 circa 17.000 en #4-10 circa 3.000 m ²). Er lijkt sprake van tijdelijk gebruik van een klein deel van #2	- Bouwjaar 1974 - Sinds 2015 al in tijdelijk in gebruik als broedplaats en AZC	0 Objecten op grootschalige kantoorlocatie. Monofunctionele locatie, matig ontsloten met OV. Nummer 2 is zeer groot, nummers 4-10 te gebruiken als multi-tenant.

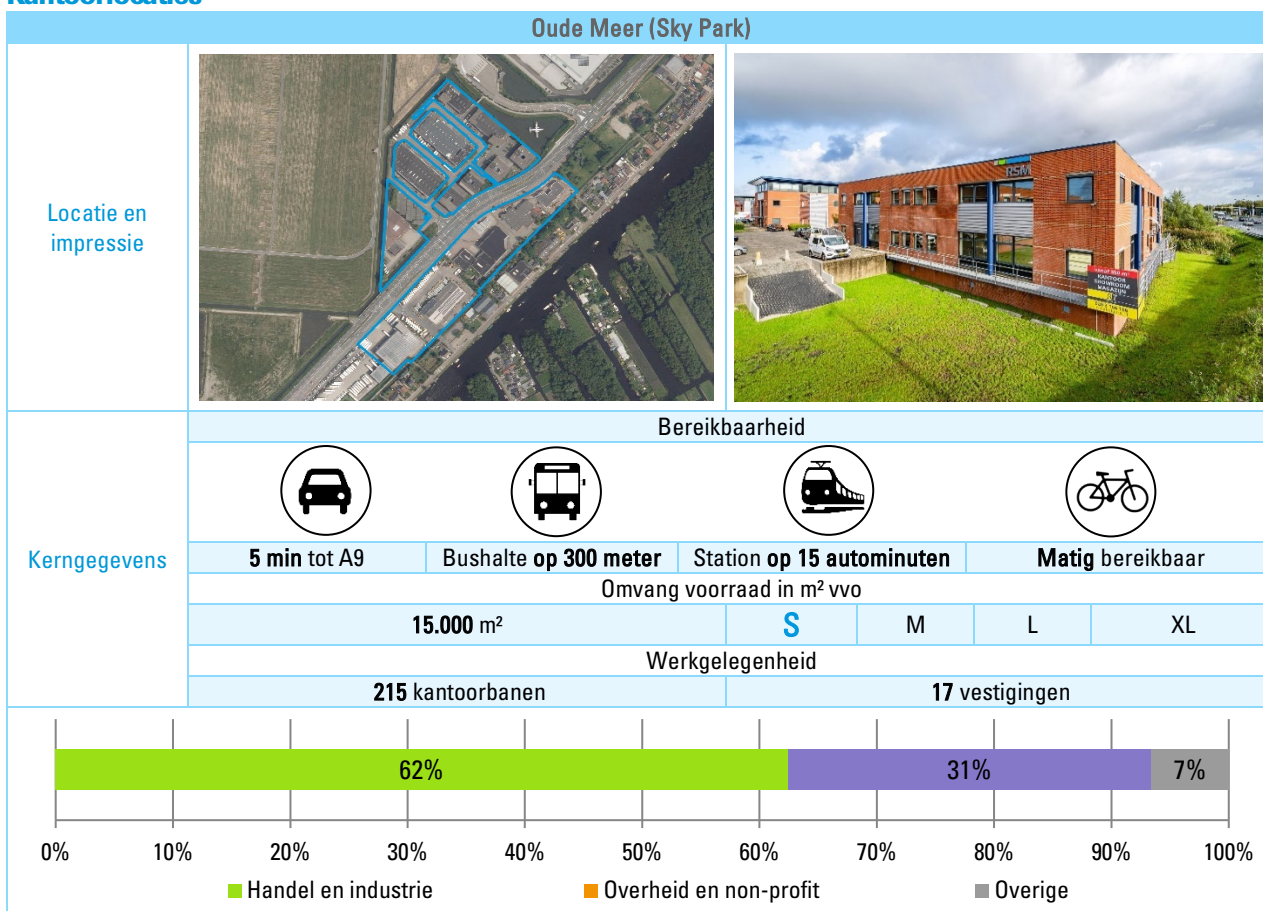
Bijlage B: Beoordeling bedrijfsvastgoed

Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling
	Turfstekerstraat 23-31, Aalsmeer	Circa 6.000 m ²	- Bouwjaar tussen 1965 en 1997 - Deels kantoren, deels bedrijfshal - Enkele appartementen op de verdieping van nummer 23 - Op bedrijventerrein Hornmeer	0/- Nummer 23 is verouderd en weinig courant. Nummer 31 minder incourant maar kent een grote verhouding kantoren in relatie tot omvang bedrijfshal.
	Weesperstraat 118, Diemen	Circa 1.100 m ²	- Bouwjaar 1968 - Bedrijfsverzamelgebouw, deels kantoren op verdieping, deels showroom-achtig.	0/- Voor bedrijfsvastgoed weinig courant door verdiepingen. Onderdoorgang voor auto's.
	Weesperstraat 126, Diemen	Circa 3.000 m ²	- Bouwjaar 1981 - Functionele bedrijfsruimte, geschikt voor logistiek, handel, opslag. Kantoren op verdieping - Naastgelegen ruimte in gebruik bij Hellofresh - Op voorterrein zijn (recent, 2017) garageboxen ontwikkeld	+ Functioneel en enigszins verouderd maar courant vastgoed voor 'laagwaardiger' functies. Op een voldoende functionerend bedrijventerrein.
	Stammerkamp 7-9, Diemen	Circa 1.100 m ²	- Bouwjaar 1987 - Nummer 7 beslaat circa 400 m², nummer 9 is circa 700 m² - Vooral kantoor, maar ook laaddeuren	- Weinig courant pand. Vooral kantoor met klein aandeel bedrijfshal op een bedrijventerrein met alleen bedrijfsvastgoed.
	Amsterdamseweg 28, Uithoorn	Circa 1.350 m ²	- Bouwjaar 1975 - Functioneel vastgoed - Bedrijfshal ligt achter een kantoorpand en kent dus gedeelte op- en afrit en parkeervoorzieningen. Maar beperkt zichtbaar vanaf de weg.	0/- Enigszins verouderd en door ligging op een gedeeld perceel weinig aantrekkelijk. Hoogte beperkt (9 meter) voor logistiek.

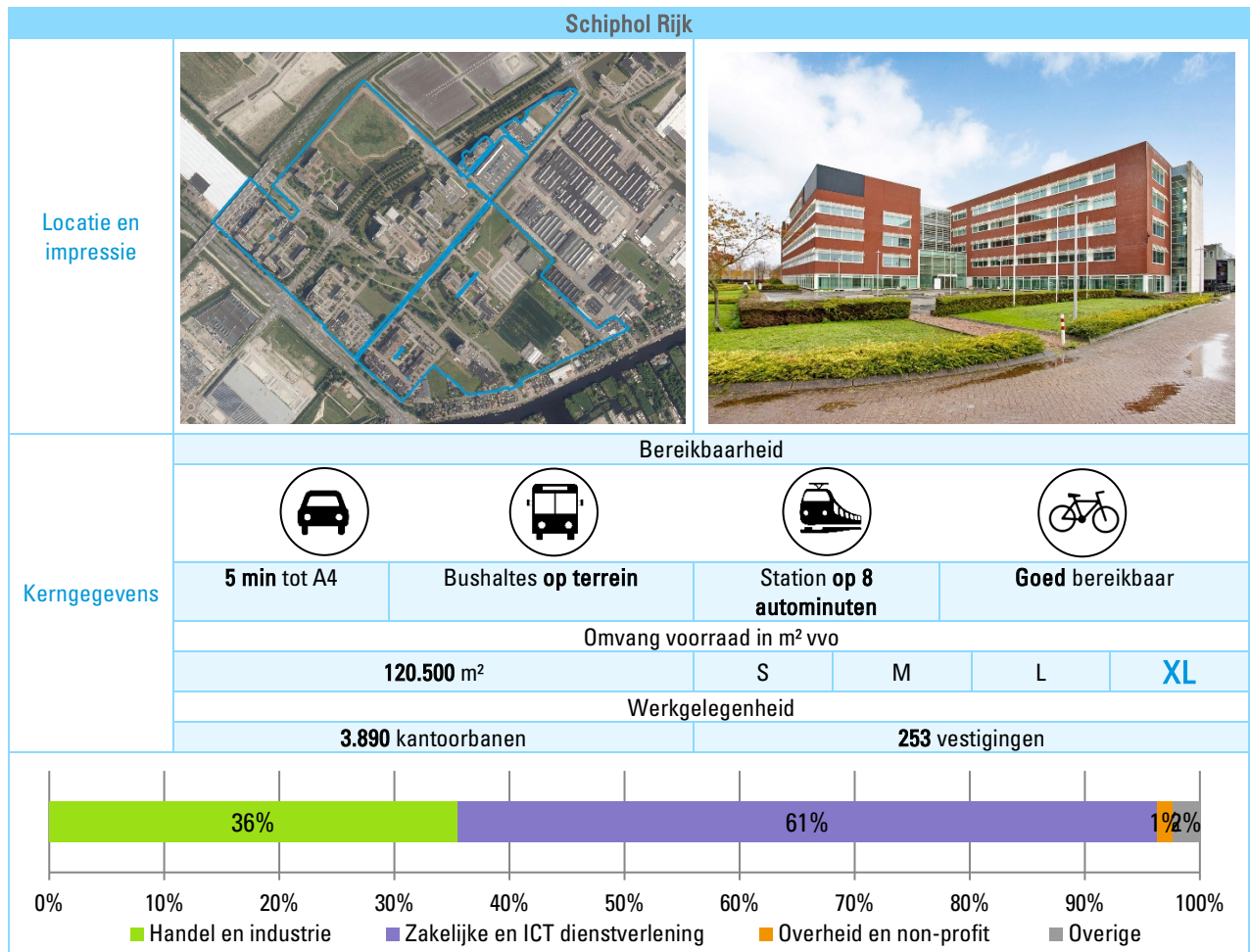
	Wiegerbruinlaan 77, Uithoorn	Circa 2.300 m2	Bouwjaar 1996 Courant vastgoed voor opslagen transport. Meest recent lijkt het gebruikt voor grootschalige detailhandel zonder dat pand daarvoor echt was aangepast In gebied met vooral autobedrijven	0 Functionele uitstraling, voor echte publiekstrekkende functies zijn wel investeringen in aanzicht noodzakelijk. Voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers.
---	---	---------------------------	---	--

Bijlage C: Locatieprofielen

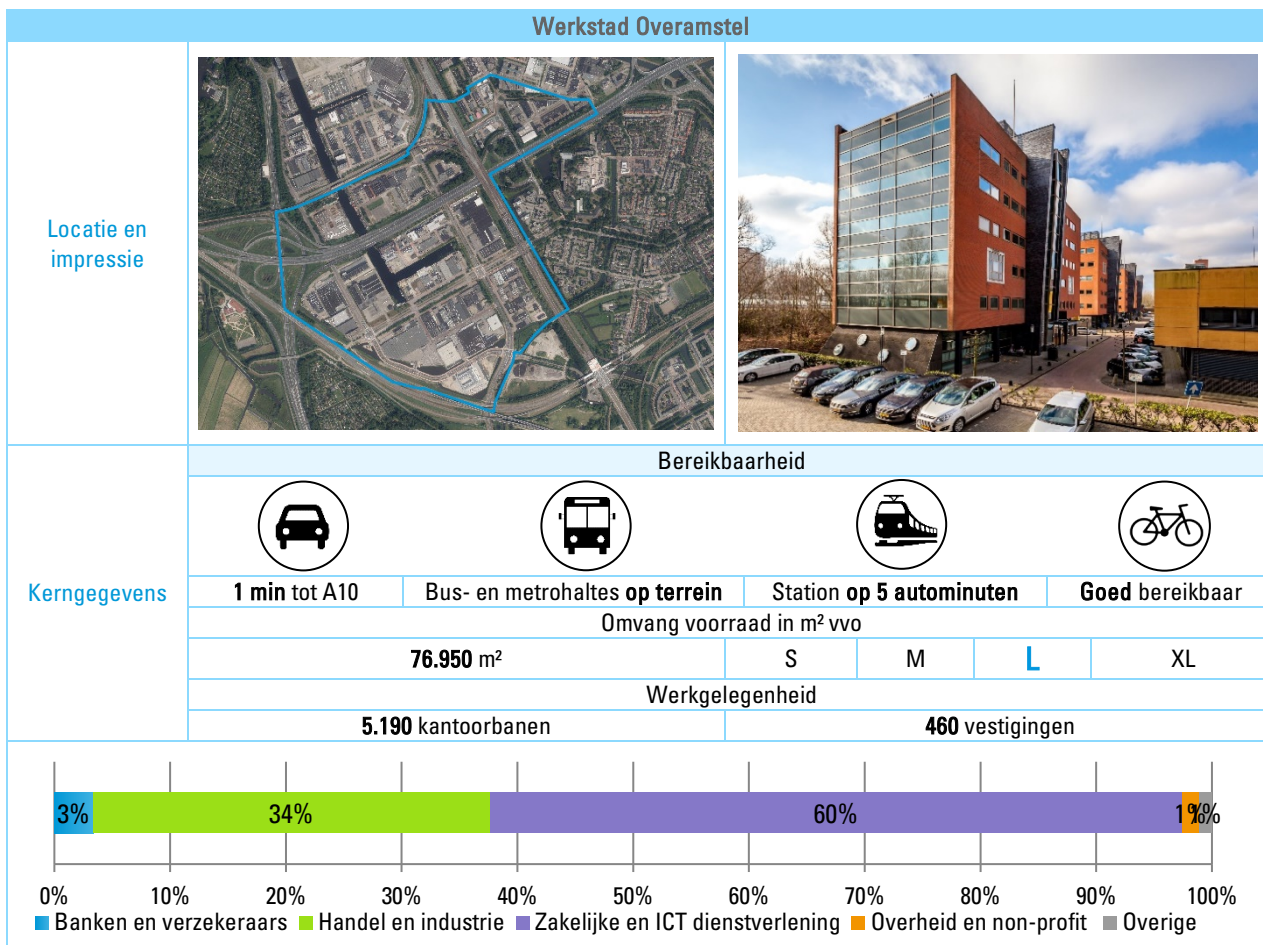
Kantoorlocaties



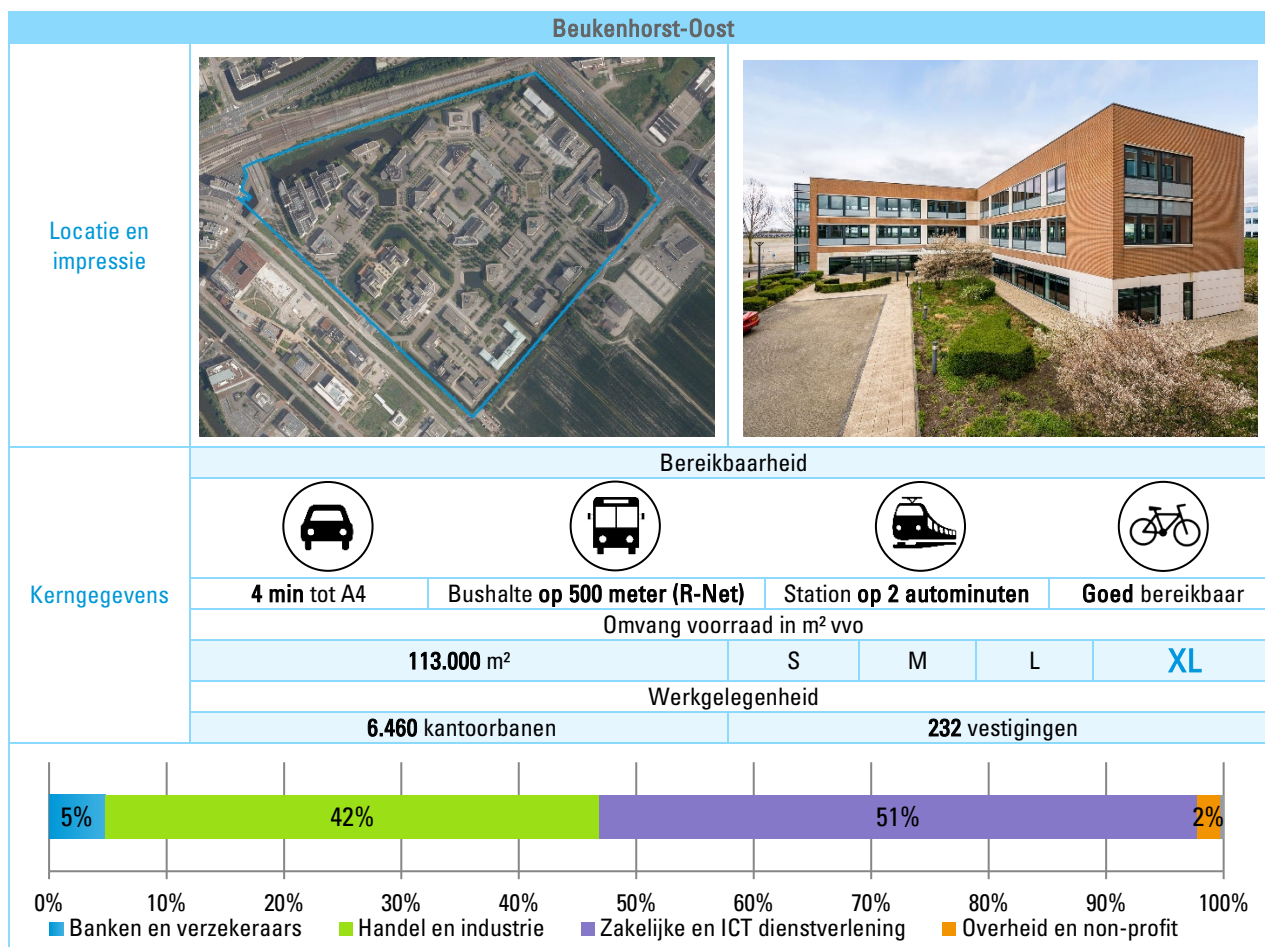
Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen			+
	Ontwikkeling vestigingen		0	
	Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaaarde & Vastgoed 	Leegstand		0	
	Opname		0	
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid	-		
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit	-		
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten		0	
Kansen en aandachtspunten	- Het aantal kantoorbanen verdubbelde de afgelopen vijf jaar op Oude Meer (Sky Park). - De panden op Sky Park zijn goed onderhouden en een groot deel van de vastgoedvoorraad voldoet aan het minimale energielabel C (welke vanaf 2023 verplicht is voor alle kantoren in Nederland). - Sky Park is matig bereikbaar per OV en is monofunctioneel van karakter.			



Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Subindicator	Score		
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen			+
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaaarde & Vastgoed 	Leegstand	-		
	Opname			+
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid		0	
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
Kansen en aandachtspunten		- Met bijna 4.000 kantoorbanen heeft Schiphol-Rijk een belangrijke sociaaleconomische waarde voor de gemeente Haarlemmermeer. - De werkgelegenheid (kantoorbanen) groeide de afgelopen vijf jaar met zo'n 30%. Ook het aantal vestigingen groeide. Wel nam de werkgelegenheid per vestiging af. - De gebiedskwaliteiten van Schiphol Rijk zijn goed. Er is veel groen en de panden verkeren in goede staat. - Schiphol Rijk heeft bovengemiddeld veel leegstand. Ongeveer de helft van de kantoorruimte op de kantorenlocatie Schiphol Rijk wordt te huur / te koop aangeboden. Objecten zijn bovengemiddeld groot en de locatie is sterk monofunctioneel. Dit maakt de locatie bij grotere eindgebruikers steeds minder geliefd. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is matig.		

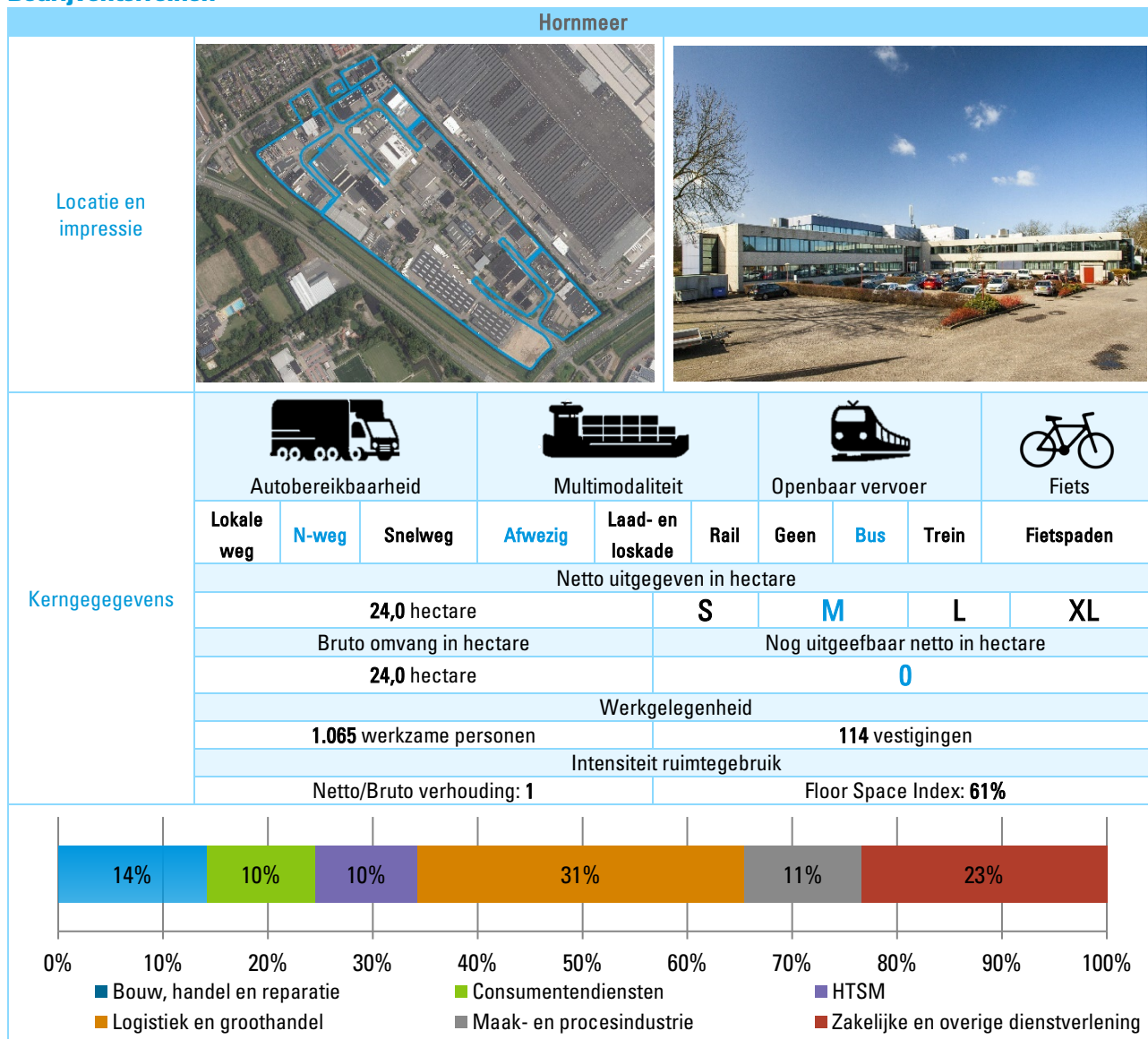


Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator		Score	
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen			+
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaaarde & Vastgoed 	Leegstand		-	
	Opname			+
	Energie-label			+
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
Kansen en aandachtspunten	- De leegstand op Amstel Business Park is hoog. Het terrein wordt daarom getransformeerd naar Werkstad Overamstel. - Amstel Business Park wordt van een werkgebied getransformeerd naar een gemengd stedelijk gebied. Bedrijven voor wie de stad onbetaalbaar of onbegaanbaar is, worden hier gecombineerd met creatieve industrie en ICT. Deze mix wordt verrijkt met wonen. De fiets en het openbaar vervoer staan centraal in het gebied.			

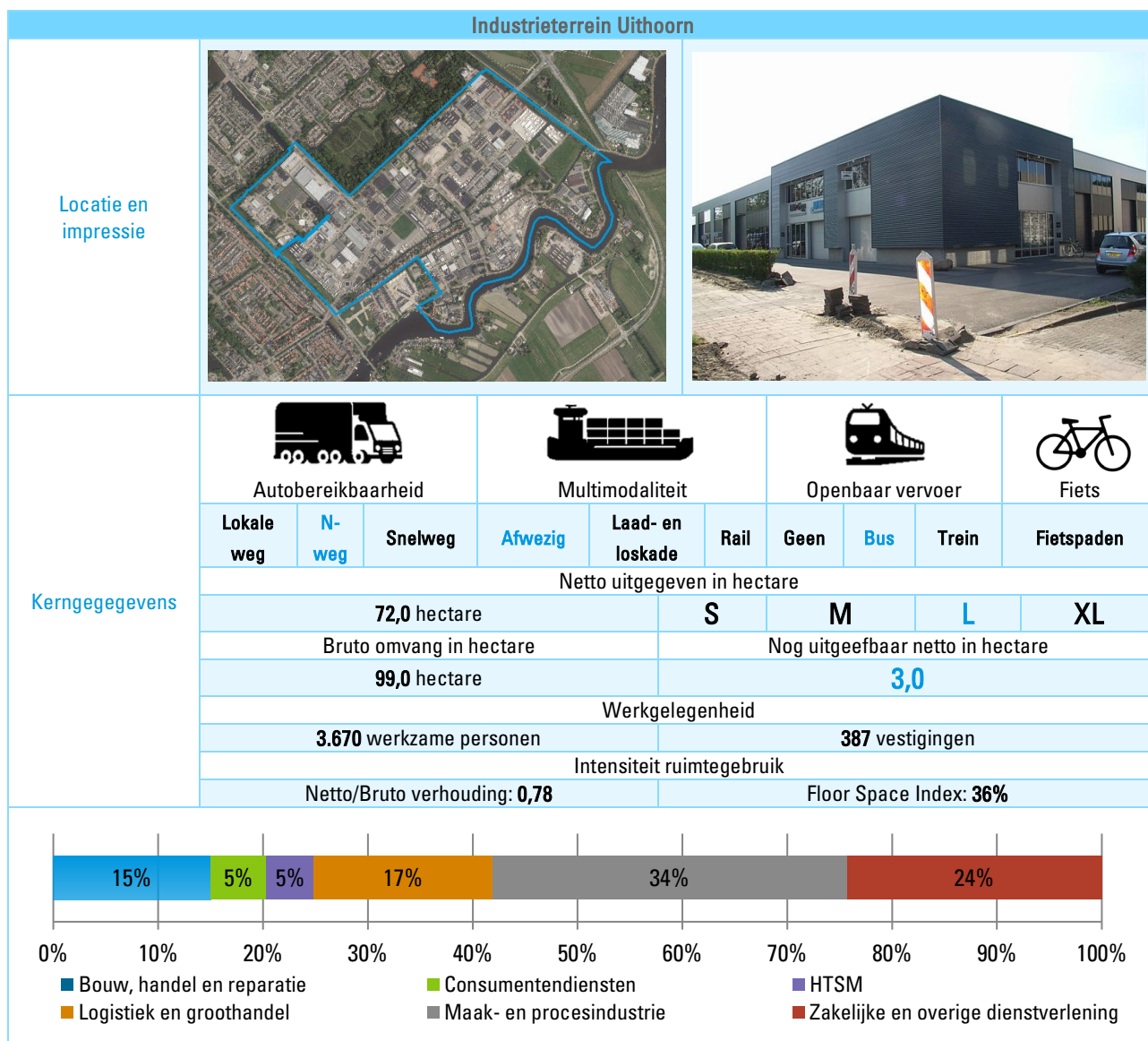


Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator		Score	
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen			+
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaaarde & Vastgoed 	Leegstand		-	
	Opname			+
	Energie-label		0	
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		-	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
Kansen en aandachtspunten	• Beukenhorst Oost is een monofunctionele kantoorlocatie met gemiddelde uitstraling. • De leegstand op Beukenhorst is hoog. Ruim 40% van de kantorenvoorraad wordt te huur / te koop aangeboden. Een deel van de objecten wordt getransformeerd naar hotel of andere bestemming / invulling, waaronder ook leisure (zoals sportschool). • De OV-bereikbaarheid van Beukenhorst Oost is redelijk. Voor de objecten aan de westzijde van de locatie ligt Station Hoofddorp op loopafstand. • Met bijna 6.500 kantoorbanen heeft Beukenhorst-Oost een belangrijke sociaaleconomische waarde voor de gemeente Haarlemmermeer. • In de afgelopen vijf jaar is het aantal banen gegroeid met ruim 25%. In diezelfde periode is ook het aantal vestigingen met bijna 60% toegenomen.			

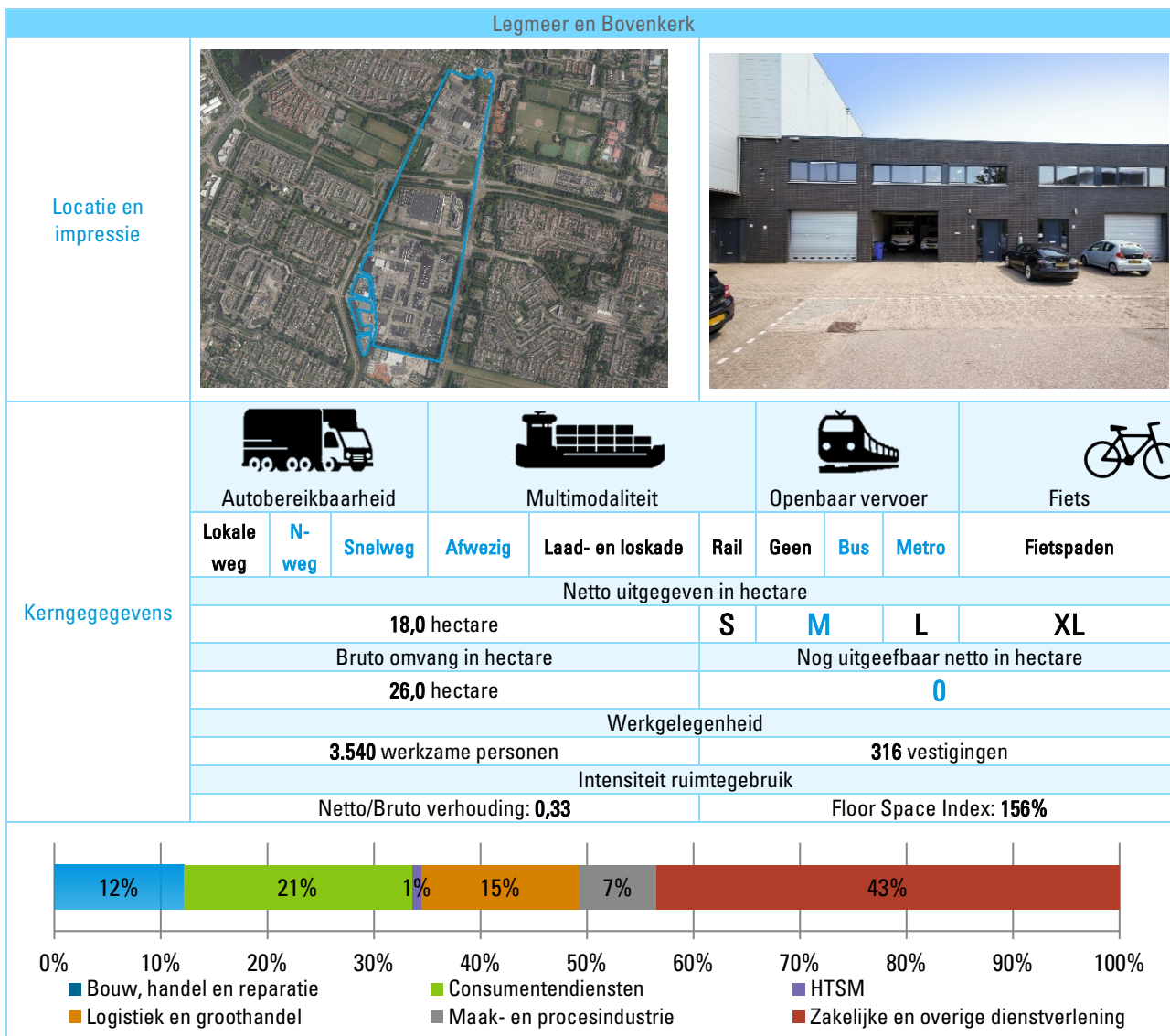
Bedrijventerreinen



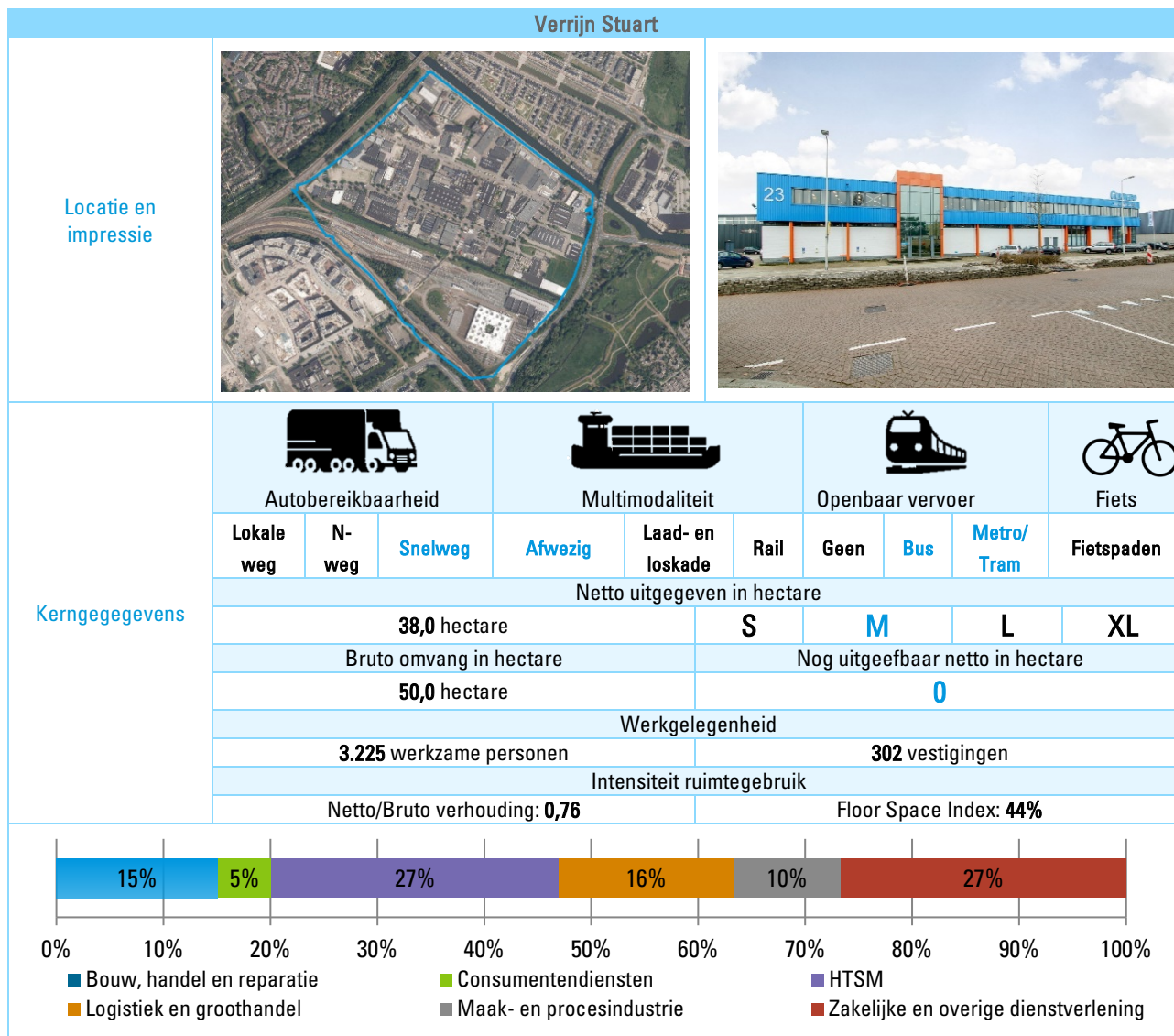
Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen		0	
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
	Circulaire potentie bedrijvigheid		0	
Kwaliteiten voorraad 	Leeftijd vastgoed			+
	Courantheid panden			+
	Intensief ruimtegebruik		0	
Ruimtelijke kwaliteit 	Interne ontsluiting		0	
	Parkeervoorzieningen		0	
	Beheer openbare ruimte			+
	Marktconformiteit werkomgeving		0	
Overig	Organisatiegraad ondernemers		0	
Kansen en knelpunten		- Het aantal banen is de afgelopen vijf jaar met zo'n 7% gedaald. Het aantal vestigingen groeide in diezelfde periode juist met zo'n 40%. Dit betekent dat de aanwezige bedrijven kleiner zijn worden. - Vastgoed relatief oud (jaren '70) maar gemoderniseerd en courant. Klein gedeelte is incourant (verouderd), o.a. door aanwezigheid van (bedrijfs)woningen. Enkele restkavels en slecht onderhouden bedrijfspand bieden mogelijk ruimte voor intensiever ruimtegebruik. - Openbare ruimte is goed onderhouden en terrein beschikt over relatief veel groen.		



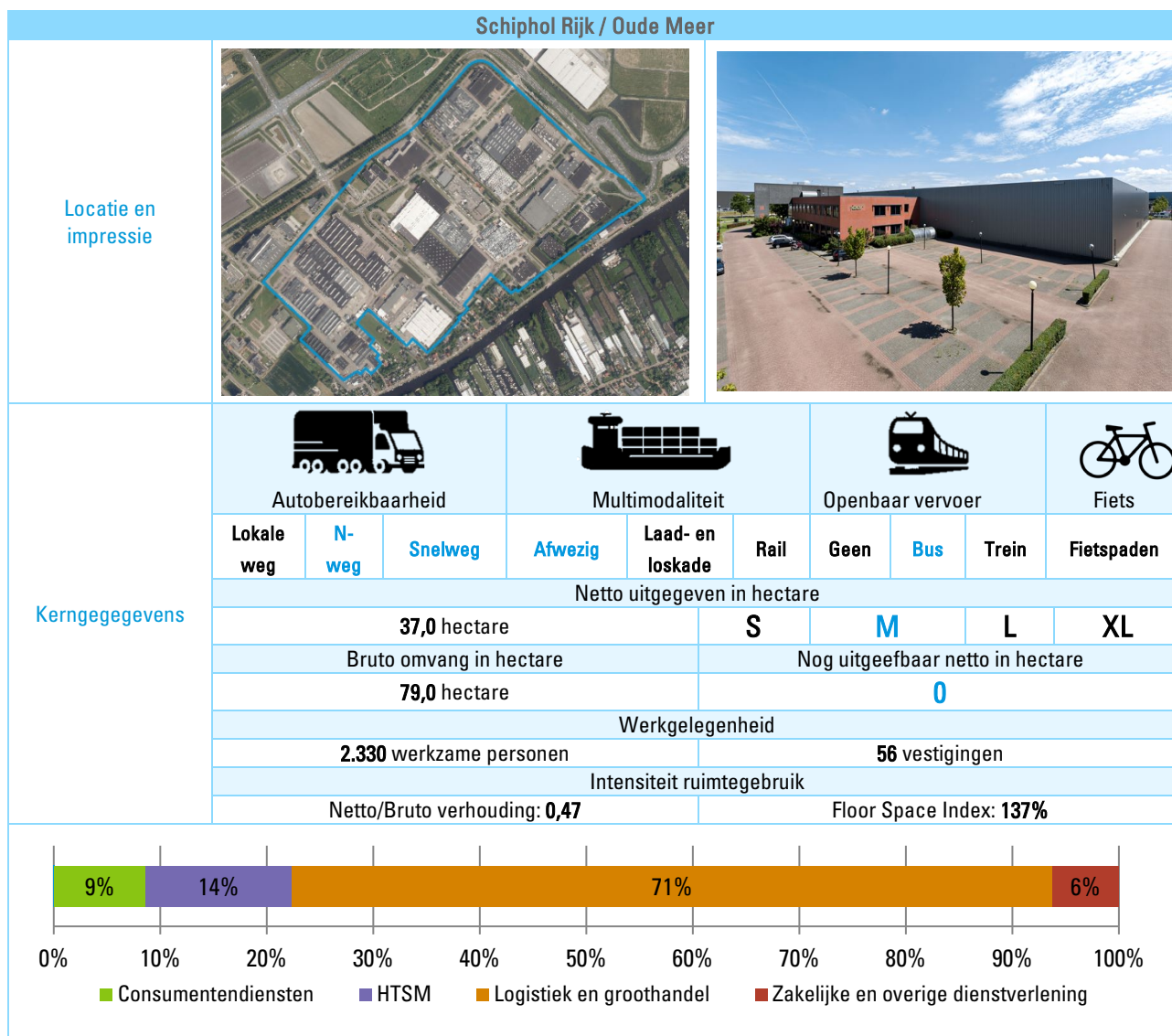
Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit			
Indicator	Sub-indicator	Score	
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen	0	
	Ontwikkeling vestigingen	0	
	Indirecte werkgelegenheid	0	
	Circulaire potentie bedrijvigheid	0	
Kwaliteiten voorraad 	Leeftijd vastgoed		+
	Courantheid panden		+
	Intensief ruimtegebruik	-	
Ruimtelijke kwaliteit 	Interne ontsluiting	0	
	Parkeervoorzieningen	0	
	Beheer openbare ruimte	0	
	Marktconformiteit werkomgeving	0	
Overig	Organisatiegraad ondernemers	0	
Kansen en knelpunten	- Met 3.670 banen en 390 vestigingen is industrieterrein Uithoorn belangrijk voor de economie van Uithoorn. Het terrein is een belangrijke vestigingsplaats voor bedrijven. Dit biedt een goed uitgangspunt voor de huisvesting van toekomstige bedrijven. - Industrieterrein Uithoorn heeft een relatief jonge vastgoedvoorraad. Meer dan de helft van de panden is gebouwd na 1990. Hiermee is de voorraad courant en toekomstbestendig. - Weinig intensief ruimtegebruik. Er liggen kansen voor een meer intensief ruimtegebruik.		



Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator		Score	
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen		0	
	Ontwikkeling vestigingen		0	
	Indirecte werkgelegenheid		0	
	Circulaire potentie bedrijvigheid		0	
Kwaliteiten voorraad 	Leeftijd vastgoed		0	
	Courantheid panden			+
	Intensief ruimtegebruik			+
Ruimtelijke kwaliteit 	Interne ontsluiting		0	
	Parkeervoorzieningen			+
	Beheer openbare ruimte			+
	Marktconformiteit werkomgeving		0	
Overig	Organisatiegraad ondernemers		-	
Kansen en knelpunten	• Relatief veel banen in de consumentendienst door PDV-cluster aan de noordzijde van het terrein. Ook relatief veel banen in de zakelijke en overige dienstverlening. • Openbare ruimte op orde. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Hierdoor wordt er weinig op de openbare weg geparkeerd en oogt het terrein ruim. • Geen ondernemerscollectief op bedrijventerrein aanwezig.			



Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen			+
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
	Circulaire potentie bedrijvigheid			+
Kwaliteiten voorraad 	Leeftijd vastgoed	-		
	Courantheid panden		0	
	Intensief ruimtegebruik	-		
Ruimtelijke kwaliteit 	Interne ontsluiting		0	
	Parkeervoorzieningen			+
	Beheer openbare ruimte		0	
	Marktconformiteit werkomgeving		0	
Overig	Organisatiegraad ondernemers			+
Kansen en knelpunten		- Economische waarde groeit. Aantal banen afgelopen vijf jaar +10%, aantal vestigingen +20%. - Relatief veel banen in de sectoren bouw en industrie. Hierdoor hoge aanwezigheid van banen met relatief grote grondstof- en afvalstromen. Terrein heeft hiermee een hoge circulaire potentie. - Het vastgoed is relatief oud. Bijna 50% van het vastgoed is gebouwd voor 1975. Deze panden gaan richting het einde van hun levensduur. Er wordt echter ook veel (nieuw) vastgoed (her)ontwikkeld. Dit zorgt (op termijn) voor een impuls op het terrein, maar oud vastgoed kan ook verloederen. - Weinig intensief ruimtegebruik, maar verklaarbaar vanwege type bedrijvigheid (GVB).		



Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen	-		
	Ontwikkeling vestigingen		0	
	Indirecte werkgelegenheid		0	
	Circulaire potentie bedrijvigheid	-		
Kwaliteiten voorraad 	Leeftijd vastgoed			+
	Courantheid panden			+
	Intensief ruimtegebruik			+
Ruimtelijke kwaliteit 	Interne ontsluiting		0	
	Parkeervoorzieningen		0	
	Beheer openbare ruimte		0	
	Marktconformiteit werkomgeving		0	
Overig	Organisatiegraad ondernemers			+
Kansen en knelpunten	- Aantal banen in de periode 2015-2019 met zo'n 15% afgenomen. Bijna drie kwart van het aantal banen bevindt zich in de sector logistieke en groothandel. - Relatief jong vastgoed en een hoge courantheid van de panden op Schiphol Rijk / Oude Meer. - Circulaire potentie is laag, maar past bij het type terrein met veel banen in de logistiek en groothandel.			

Bijlage D: Verslagen marktconsultaties

Marijke Toenbreker (BT Makelaars) – 12 augustus

BT Makelaars is circa 25 jaar actief op markt voor bedrijfsruimte en kantoren. Werkgebied is gemeente Haarlemmermeer, met overgrote deel van het werk in Hoofddorp en op Schiphol.

Panden

Op **Schiphol Rijk** is nauwelijks meer sprake van leegstand. In het verleden zijn alle leegstaande panden die dat konden hier getransformeerd naar hotels. De twee grote panden die volgens onze analyse leegstaan zijn:

- Boeingavenue 202-206: dit pand is zojuist door BT makelaars in portefeuille genomen. Was van familie Poot, en verhuur heeft door omstandigheden nooit de volle aandacht gekregen van de eigenaar. Is recent gerenoveerd en gaat volgens haar zonder twijfel weer verhuurd worden.
- Tupolevlaan 1-39: recent gekocht door een belegger. Vorige eigenaar wilde transformeren naar hotel, maar daar de toestemming niet voor rond. Het pand is aangekocht voor een bedrag dat ruimte biedt om te investeren in modernisering. Ook hier worden geen problemen met verhuur verwacht na renovatie/modernisering.

Mogelijk zou vertrek van KLM van Schiphol-Rijk problematische leegstand op kunnen leveren. Maar het valt nog maar te bezien of de KLM Campus doorgaat. Ze huren nu nog sowieso tot 2024. Recent is met enige angst gekeken naar wat Liberty Global zou gaan doen, maar ook zij hebben verlengd voor 7,5 jaar.

Locatie

Locatie krijgt in 2021/2022 een HOV verbinding, dat zal de locatie op OV bereikbaarheid versterken.

Panden

Voor **Beukenhorst-Oost** geldt in haar ogen dat er meer werd verwacht van het doorschuiven van partijen die op Beukenhorst-West zouden vertrekken door de transformatie daar. Maar met enkele partijen (zoals Buma Stemra en Holland Casino) gebeurde het tegenovergestelde. Zij vindt Beukenhorst-Oost geen slechte locatie, maar het is wel duidelijk dat het een alternatief is voor goedkope plekken in Amsterdam. En dat Beukenhorst-Oost pas echt vol loopt als er in Amsterdam helemaal geen ruimte meer is. Partijen hadden vroeger de keus tussen West en Oost, waarbij West wat goedkoper was. Tegenwoordig kiest men tussen Zuid en Oost, waarbij Oost de goedkoopste optie is. Veel panden zijn ooit neergezet als single-tenant, maar worden door de tijd heen voor deelhuur gebruikt. Feit is dat er op Beukenhorst-Oost veel grote panden staan, terwijl de huurders van 5.000 m² hier nauwelijks meer landen. Gebruikers in Hoofddorp zijn maximaal circa 1.000 m² en veel kleiner (circa 250 m²). Huurders van 1.000 m² zijn in deelhuur wel te huisvesten in de grotere panden. Voor kleinere huurders wordt dat lastiger. Daar moeten panden dan ook echt op worden aangepast.

Twee grote panden (Antareslaan 2-10 en Siriusdreef 22-28) worden getransformeerd naar hotel. In ons overzicht ontbreekt nog Siriusdreef 30-60 (Orion gebouw). Gebouwen A (5.000 m²) en B (3.000m²). Deze panden worden sinds een jaar aangeboden en staan sinds circa zes maanden echt leeg. Worden nu door BT Makelaars in verhuur en marketing genomen.

Locatie

De locatie zou wat fraaier kunnen qua onderhoud en openbare ruimte. Vergelijk het met het groene, parkachtige van Schiphol Rijk. Dat zou het ook in moeilijkeren tijden een goed verhuurbaar product maken, ook omdat het in euro's ten opzichte van Amsterdam aantrekkelijk blijft. Voorzieningen, zoals horeca (er zit nu een Japans restaurant) voegt echt wat toe. De busverbinding aan de rand van de locatie is in haar ogen een goede OV-ontsluiting, maar ze geeft toe dat ze potentiële huurders er wel van moet overtuigen dat dat ook echt zo is.

Stijn de Blaaij (Spring Real Estate) – 13 augustus

Spring verhuurt en huurt aan, vanuit regiokantoor Groot Amsterdam. Het bedrijf is thuis in de hele regio AM, van Diemen tot Hoofddorp.

Hij schat in dat op Schiphol Rijk circa 25% leegstand is op dit moment, inclusief verborgen leegstand. Op Beukenhorst Oost is dit nu circa 10%. Inclusief (hele) recente ontwikkelingen. Op Beukenhorst Oost bijvoorbeeld faillissement Thomas Cook, krimp Dura Vermeer. Op Schiphol Rijk o.a. vertrek TUI uit pand van Kyocera, Poortgebouw Beech Avenue.

In de regio kunnen station Hoofddorp en Schiphol-Centrum zich meten met Amsterdamse locaties. Dit is terug te zien in de yields en BARren die daar nu gerealiseerd worden. Amstelveen (Stadshart) blijft een goede plek voor kleinschalige kantoren. Echt grootschalig is weinig kansrijk in Amstelveen. Ook de Diemense kantorenmarkt is verzadigd en hoeft niet groter op dit moment want zonder ontwikkeling Holland Park was de leegstand daar nog steeds 30% geweest. De ontwikkeling van Holland Park is positief geweest voor de lokale kantorenmarkt. Voor de partijen die in Diemen zitten is de nabijheid tot Amsterdam belangrijk, uiteraard tegen de Diemense prijzen. Vergelijkbaar met Hoofddorp als 'deelmarkt'.

Voor **Beukenhorst-Oost** geldt dat de leegstand nu onder controle is, maar de ontwikkeling van nieuwe plekken doet bestaande plekken geen goed. Veel gebruikers van kantoren in Hoofddorp komen van een andere locatie in Hoofddorp, waardoor de netto opname niet hoog is. Beukenhorst West, Beukenhorst Oost, Beukenhorst Zuid en mogelijk Zuid-Zuid hebben daardoor een kannibaliserende werking. Alle single-tenant gebouwen die worden gerealiseerd, moeten nadat de eerste gebruiker doorschuift multi-tenant worden verhuurd. Er zijn niet voldoende partijen die daarop afkomen van buiten Hoofddorp. De netto opname is dus lager dan de leegstand. Dit zorgt ervoor dat de leegstand die ontstaat uiteindelijk niet voldoende opgenomen kan worden. Gemeente moet dus zeer voorzichtig zijn met nieuwe toevoegingen voor nieuwe grote ontwikkelingen. Die marktruimte is er namelijk niet. Vorig jaar kwam Spring in haar analyse tot één transactie >5.000m². Eerste helft van dit jaar was de totale opname circa 15.000 m². Dat zijn te lage aantallen en te weinig grote transacties om leegkomende panden steeds te blijven vullen als er ook nog nieuw ontwikkeld wordt. Dit zorgt ervoor dat in een volgende crisis de leegstand weer oploopt. Panden zijn op zich prima, door levensfase heen worden ze gemoderniseerd en kunnen multi-tenant verhuurd worden. Dan ontstaat ook ruimte voor toevoegen van voorzieningen. Op dit moment kent Hoofddorp een gezonde kantorenmarkt die in balans is.

Openbaar gebied kan stuk aansprekender op Beukenhorst Oost. Niet de uitstraling die je bij een kantorenlocatie verwacht/zou moeten willen. Vergelijk Sloterdijk, Zuidoost, etc. Maar daar kan dan ook gewoond worden. Luchthavenindelingsbesluit is uiteindelijk grootste probleem waarom Hoofddorp geen echte multifunctionele, gemengde woon-werklocaties kan ontwikkelen. Is wel essentieel voor echt toekomstbestendig gebied. Noord-Zuidlijn naar Hoofddorp zou Beukenhorst wel veel goed kunnen doen.

Schiphol-Rijk heeft wel echt het imago van een monofunctionele plek. Zitten paar grote partijen, maar als die weg zouden gaan heeft het gebied wel echt een probleem. Hier moeten dan ook geen uitgiftes voor grote ontwikkeling plaatsvinden, want dat zou leegstand doen toenemen. Kwaliteit van de panden is wel hoog. Gebied is parkachtig, auto's beneden maaiveld. Toevoegen van voorzieningen en veel betere OV is hier echt belangrijk om het gebied uit de 'middle of nowhere' te halen. Ook hier veel single-tenants waarvan de eerste nu aan het einde van die eerste levensfase komen en er geïnvesteerd moet worden. Leegstaande panden zoals Tupolevlaan 1-39 waar de eigenaar kantoor van wilde maken (maar dat niet mocht) wordt in geïnvesteerd. Ook vertrek van KLM zou dit gebied geen goed doen.

Rick Verstappen (Profound Asset Management) - 6 oktober

Profound voert fondsmanagement over verschillende vastgoed. In de Amsterdamse regio betreft het voornamelijk kantoren en bedrijfstvastgoed (industrial en logistiek). Op Beukenhorst Oost heeft Profound twee kantoren met in totaal 10.000 m². Op Schiphol Rijk gaat het om een gemengd pand, bestaande uit 6.000 m² en 5.000 m² bedrijfshal. Dit pand is verkocht eind 2018.

Op Hydepark is Profound betrokken geweest als adviseur van Snippe. Vraag die daarbij werd gesteld was vooral hoe groot Hyde Park kan worden, wat is een goed programma en waar moet je stoppen met ontwikkelen van kantoren? Vijf jaar geleden was hier heel veel leegstand in panden van zeer matige kwaliteit.

Profound ziet locaties in de AM regio vooral als overlooplocatie voor Amsterdam. Kantoren direct aan Hoofddorp station en gemengde gebieden als Hyde Park (maar nog onzeker doordat nog ontwikkeld moet worden) uitgezonderd. Schiphol Centrum is een 'niche' voor bepaalde bedrijven. Onzeker door COVID?

Specifiek over Beukenhorst Oost:

Veel kantoren met slechte uitstraling. In het verleden (na circa 2012) zijn institutionele beleggers hier grotendeels vertrokken. Kleinere beleggers/'opkopers' zijn daarna ingestapt. Die hebben hun bezit opgeknapt en er een concept in hebben gehuisvest. Zo zijn veel panden toch wel weer redelijk gevuld. Omdat zij zeer laag hebben ingekocht kunnen zij ook een groot deel leegstand hebben. Vastgoed dat tussen 2015 en 2017 is verkocht is na 2017 weer goed gevuld.

Er is, ook op Beukenhorst Oost, vraag naar hoogwaardige kantoren. Maar op langere termijn blijft dit een overlooplocatie, net als veel locaties in de regio. Die vraag komt dus wel voor belangrijk deel van 'opportunistische ontwikkelaars/beleggers'. Voor Hoofddorp geldt dat alles wat opgeknapt kon worden, nu weer van de markt is. Wat er nu nog aangeboden wordt daar is wel echt iets mis mee: bijvoorbeeld niet eenvoudig te verbouwen, niet meerdere partijen in te huisvesten of een eigenaar die zo laag heeft gekocht dat hij blijft speculeren op bijvoorbeeld transformatie op (toch nog) opgaande markt.

Op Schiphol Rijk managede Profound fondsen voor een Ierse institutionele belegger. Deze partij wilde verkopen door oplopende verliezen. Op slechte markt voor elk aannemelijk bod, dus het is voor een lage prijs verkocht. Op Schiphol Rijk staat ook vastgoed dat wat diverser is, combinatie kantoor en light industrial. Dat heeft wel toekomstwaarde. Ook voor

De belangrijkste valkuil voor kantorenlocaties in deze regio is dat ontwikkeling van nieuwe, hoogwaardige kantoren vooral grote volumes zijn. Als die weer leeg komen is het probleem automatisch groter. En opname van grote kantoren is in deze regio niet evident. Een ontwikkelaar kan best met een partij komen, maar wat gebeurt er als die partij vertrekt? En de institutionele partij (als eerste eigenaar) ook van het vastgoed af wil? Die grote volumes zijn in de regio Amsterdam wel weer te vullen met nieuwe partijen, maar in deze regio ontbreekt die vraag.

Eventuele nieuw te ontwikkelen kantoren moeten meer diversiteit en flexibeler zijn. Meer kleinere, flexibelere kantoren in wat kleinere volumes. Misschien moeten de plots waar nu leegstaande kantoren geschikt maken voor herontwikkeling? Mix haalt voor locaties wel op langere termijn risico's weg. In regio veel behoefte aan bedrijfstvastgoed en logistiek. Maar dit kan niet op elke plek.

Voor zowel Beukenhorst Oost als Schiphol Rijk geldt dat de pijn is in het verleden al geleden is door institutionele beleggers. Partijen die nu bezit hebben maken ondanks hogere leegstand toch rendement.

Erwin Kerkhoff en Mo Amlal (Royal Properties Development en Royal Properties Group) 7 oktober

Royal Properties Development en -Group (her)ontwikkelt en beheert diverse soorten commercieel vastgoed. Hoofdzakelijk kantoren en retail. Focus ligt op de Randstad en daarbinnen is Hoofddorp een belangrijk cluster voor het bedrijf/de bedrijven.

Opmerking vooraf bij de gehanteerde methode: is er ook rekening gehouden met verborgen leegstand? Want die is er in de praktijk wel degelijk. Inschatting hoeveel dat precies is, is lastig.

Het beeld van leegstand dat uit de analyse naar voren komt wordt herkend. Met name Beukenhorst Oost en Schiphol Rijk zijn bekende gebieden die 'achter blijven' in de regio. Gebieden zoals Sloterdijk en Zuidoost zijn opgeplust: combinatie van publieke en private investeringen. Maar deze gebieden beschikken ook over een top ontsluiting. Hoofddorp station is een locatie die in de regio AM daar net onder komt, en ook Schiphol Centrum is in de regio AM een echt goede locatie.

Voor Beukenhorst Oost worden de volgende oorzaken van structurele/problematische leegstand gegeven:

- Beukenhorst Oost is oud en sleets. Na de crisis is het niet opgebloeid in de zin dat er nog steeds panden zijn waar eigenaren niet in geïnvesteerd hebben.
- Huidige grid is onoverzichtelijk en onaantrekkelijk. Te lage kwaliteit openbare ruimte en private kavels.
- Potentiële gebruikers vinden het gebied te kil.
- Het station is nét te ver weg en ook moeilijk vindbaar. Maar dit zou met betere of logischere routing wel (deels) op te lossen kunnen zijn. Er zou een kortere/snellere route parallel aan het spoor mogelijk zijn?
- Entree tot het terrein met de auto niet bepaald een visitekaartje. Routing op het terrein evenmin.
- Er ontbreekt levendigheid, reuring en dynamiek. Het gebied zou integraler moeten wat functies betreft.

Hoofddorp zal te allen tijde een overlooplegebied zijn voor Amsterdam. Dat betekent dat er de afgelopen jaren veel partijen gekeken hebben naar Hoofddorp, waaronder Beukenhorst Oost. Om het nu een stap verder te brengen zouden eigenaren en hun adviseurs gemobiliseerd moeten worden om in co-creatie met de gemeente aan de slag te gaan met het gebied.

Welke oplossingen zijn er voor Beukenhorst Oost volgens deze eigenaar:

- De gemeente Haarlemmermeer pakt veel zaken voortvarend op is de ervaring van deze eigenaar.
- Ervaring is dat zij zelf (maar ook andere eigenaren best bereid zijn daartoe) veel ideeën, proefballonnen en plannen hebben. In het verleden zijn er helaas zaken vastgelopen op stroperige besluitvorming door de gemeente.
- Een aanspreekpunt dat snel kan schakelen en op ideeën kan reageren zou zeer wenselijk zijn. 'Nee' is daarbij uiteraard ook een antwoord. Maar dan weet een eigenaar wel snel waar hij aan toe is.
- Stel als gemeente een kwartiermaker aan die projecten en programma's kan draaien om het gebied te verbeteren. Belangrijke taak om initiatieven te begeleiden zodat initiatiefnemers snel weten waar ze aan toe zijn.
- Beukenhorst Oost zou qua functies integraler moeten. Horeca in de plinten, die ook openbaar toegankelijk is, zou verbetering zijn omdat het zorgt voor reuring. Maatschappelijke functies zoals onderwijs kunnen helpen bij community building.
- Deze locatie is in principe prima geschikt voor MKB bedrijven uit Hoofddorp en omgeving. De meeste gebouwen zijn prima geschikt voor deze ruimtevragers.
- Formuleer op het gebied een gebiedsvisie: waar gaat het gebied heen over 20 jaar? Kan duidelijkheid bieden waar gemeente op inzet, wat kan en niet kan. Probeer daarmee thematisch te kijken naar gebieden en een community te bouwen rond dat thema.

Voor Schiphol Rijk worden de volgende oorzaken van structurele/problematische leegstand genoemd:

- Kantoren in hele grote volumes, sluiten niet meer aan bij de vraag.
- Bereikbaarheidsprofiel is niet meer van deze tijd.

- Niet voldoende menging van functies, te monofunctioneel

Welke oplossingen zijn er voor Schiphol Rijk volgens deze eigenaar:

- Herontwikkelen naar light industrial en logistiek. Daar is veel behoefte aan in de hele regio en deze locatie is daarvoor ook gewoon goed geschikt.

Sjoerd Barmentloo - Director Portfolio Management Europe Dream Advisors

In de regio AM zijn Schiphol Centrum, Hoofddorp station (en daarbij geldt: hoe verder van het station hoe slechter) en Diemen (sinds ontwikkeling Holland Park en grootschalig uitnemen van kantoren) de beste plekken voor kantoren. De druk op de bedrijfsruimtemarkt is gigantisch, zeker in deze regio.

Schiphol Rijk: weinig toekomstperspectief. In het verleden bezit gehad aan Tupolevlaan. Was, ook met investeringen in vloervelden en entree aantrekkelijk maken heel erg lastig om te vullen. Deze plek is te solitair gelegen, te matig ontsloten met OV en te grote kavels/panden. Hier moeten echt partijen vestigen die een heel pand willen vullen, kleinere partijen vinden deze plek niet aantrekkelijk. Wat gebeurt er als KLM straks vertrekt? Hij ziet deze meters niet snel opgenomen worden. Herontwikkeling naar bedrijfsruimte/logistiek is in principe zeker een goede locatie daarvoor. Maar kostentechnisch is dat nog wel lastig.

Beukenhorst Oost: als overloop van Amsterdam blijft dit voor veel partijen toch een prima plek. Partijen die de huren in Amsterdam niet willen of kunnen betalen. Wat de gemeente hier zou kunnen doen aan verbetering is mogelijk maken dat partijen gaan investeren in hun pand, bijvoorbeeld door een aantal horecavoorzieningen mogelijk te maken die ook voor externen toegankelijk zijn/externen bedienen. Dat brengt reuring in het gebied. Station is in grote delen van het gebied echt te ver weg. Er vestigen zich hier soms we partijen die klein beginnen in een pand en dan doorgroeien en het hele pand vullen (zoals bijvoorbeeld Youngcapital). Dus de panden voldoen in principe qua omvang/schaal/indeling wel aan verschillende soorten vragers. Gemeente moet met een veel duidelijker gedeeld verhaal komen of toekomstvisie op het gebied komen. Waar gaat dit gebied heen? Wat is daarvoor nodig. Bezie het grote verhaal van deze locatie veel meer. Wat dat grote verhaal dan is, is wel lastig. Hyde Park gaat wel voor positieve invloed zorgen voor hele gebied. Oost-Oost is echt teveel van het goede. Dat kan de markt helemaal niet opnemen.

Amstelveen is als kantoorlocatie eigenlijk vooral concurrerend op prijs in de Amsterdamse regio. Qua locatie is het te dicht bij Amsterdam. Voor de lokale, kleinschalige gebruikers vervult Amstelveen best een rol. Maar waar Hoofddorp, Amstel Business Park en Diemen bewezen deelmarkten zijn, is Amstelveen dat niet. Het zijn vooral een paar solitaire grote kantoren, maar het ontbreekt aan een goede onderscheidende kantoorlocatie.