

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf



Kantorenstrategie

Sabine ten Brinke, 30 juni 2010
'Kick off actualisering uitvoeringsstrategie PlaBeKa'
Workshop kantoren

juni 2010



In gebruik 11,3 miljoen m² In aanbouw 400.000 m²
In plannen 5,0 miljoen m² Leegstand 2,2 miljoen m²

juni 2010

Planaanbod

- In 2006 was de totale planvoorraad 8,3 miljoen m²
- Opgelegde reductie uit PlaBeKa 2007: 3,5 miljoen m²
- Huidige planvoorraad is 5,0 miljoen m²:
 - in harde plannen
 - in zachte plannen

juni 2010

Verwachtingen kantorenmarkt

Scenario	2010 - 2040		2010 - 2020		2020 - 2040	
	Totaal	Per jaar	Per jaar	Per jaar	Per jaar	
Ambitieuus scenario (GG)	3.872.000 m ²	129.000 m ²	169.000 m ²	109.000 m ²		
Reëel scenario (TM)	1.968.000 m ²	66.000 m ²	76.000 m ²	61.000 m ²		

- Betreft uitbreidingsgroei en vervangingsvraag agv veroudering
- Kantorenmarkt verandert blijvend van groeimarkt in een vervangingsmarkt
- Uitbreidingsvraag vlakt sterk af door:
 - Beperkte werkgelegenheidsgroei,
 - Toenemende vergrijzing en
 - Vermindering ruimtegebruik per werknemer

juni 2010

Doel uitvoeringsstrategie kantoren

- Goede concurrentiepositie
- Tegemoetkomen aan vraag
- Herstellen evenwicht → gezonde kantorenmarkt
- Efficiënt ruimtegebruik in regio
- Realistische en uitvoerbare plannen
- Regie op de markt:
 - Nu en in toekomst gewenste ontwikkelingen faciliteren
 - Ongewenste ontwikkelingen voorkomen

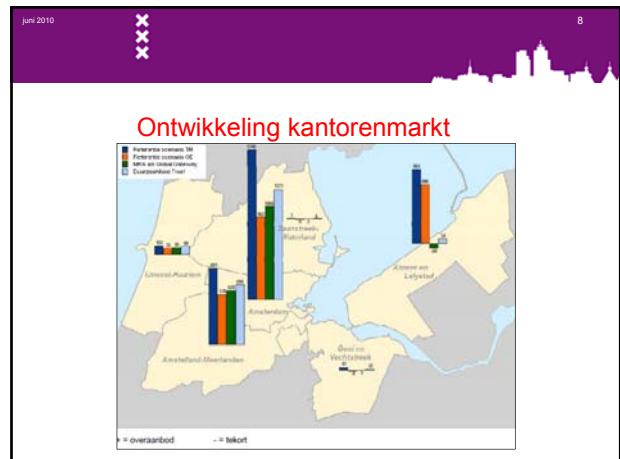
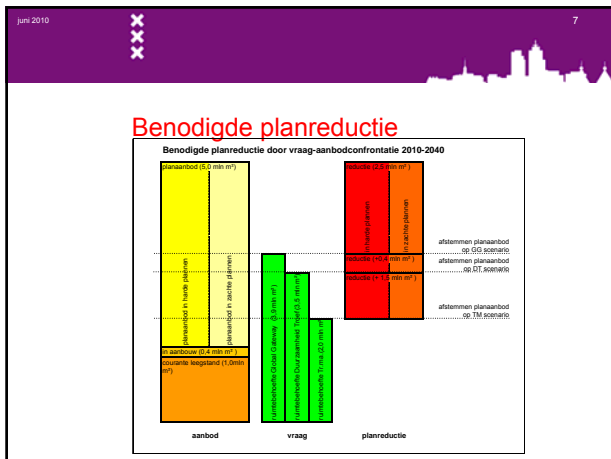
juni 2010

Wat te doen om de kantorenmarkt gezond te maken?

Kaders om een nieuwe overmaat aan kantorenplannen in toekomst te voorkomen.

Volgens grofweg drie sporen:

1. Stimuleren voor transformatie
2. Reductie van het planaanbod
3. Bevorderen herontwikkeling

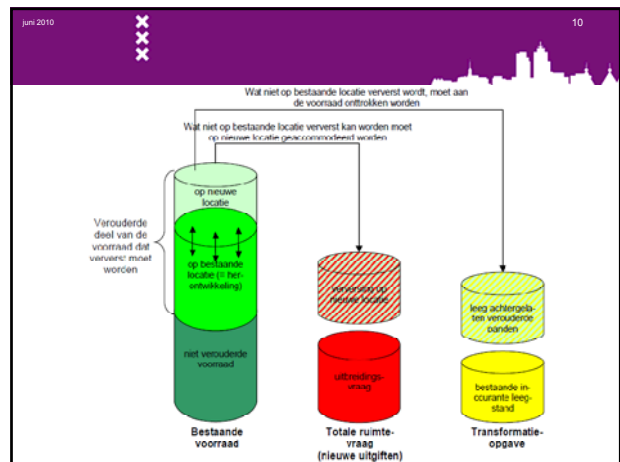


9

Opgaven op kantorenmarkt

Omvang opgaven voor periode 2010-2040:

- Planreductie van minimaal 2,5 miljoen m²
- Herontwikkelingsopgave 4,7 miljoen m²
- Transformatieopgave 2,1 miljoen m²



11

Kansen

- Een 'gezonde' kantorenmarkt
- Reductie kantoren biedt ruimte voor andere functies
 - Bestaande voorraad
 - In plannen
- Investeerder willen weer investeren in de kantorenmarkt van de Metropoolregio Amsterdam (vertrouwen)



juni 2010 13

NH Musica
Kantoorpand aan Van Leijenberghlaan is nu hotel

juni 2010 14

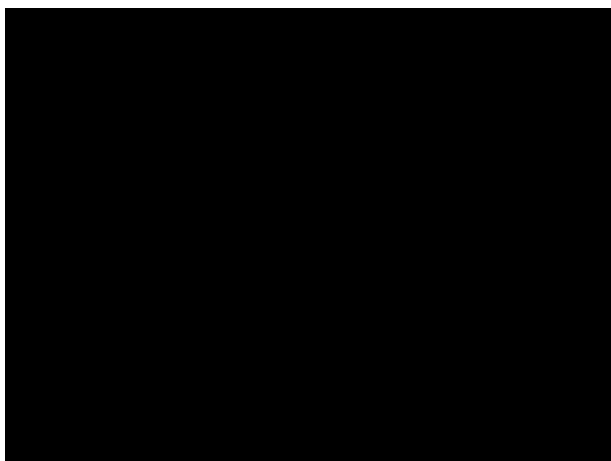
HQ023, Starnusstraat, Hoofddorp
Woningbouw in kantoor
- 60 Starterswoningen

juni 2010 15

Wilhelminaplantsoen, Diemen
Van Bank/kantoorgebouw tot appartementen en commerciële ruimte
- 43 appartementen
- Ca. 1.100 m² commerciële ruimte
- 37 inbandige parkeerplaatsen + 9 inbandige garageboxen

juni 2010 16

Maison d'Essence, Zaandam
Van fabrieksgebouw tot woongebouw
- 22 vrij indeelbare woningen (90m² tot 204m²)

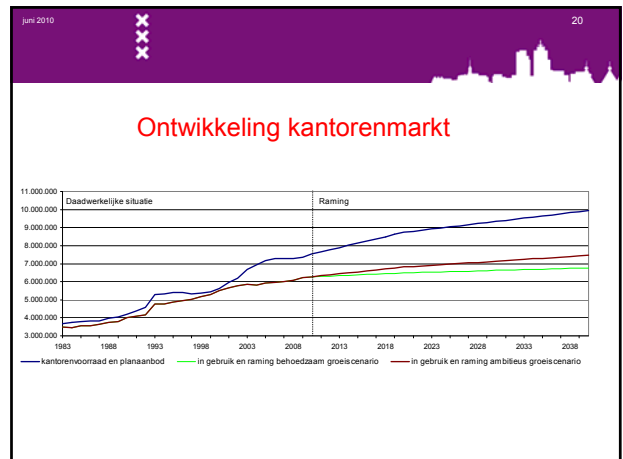
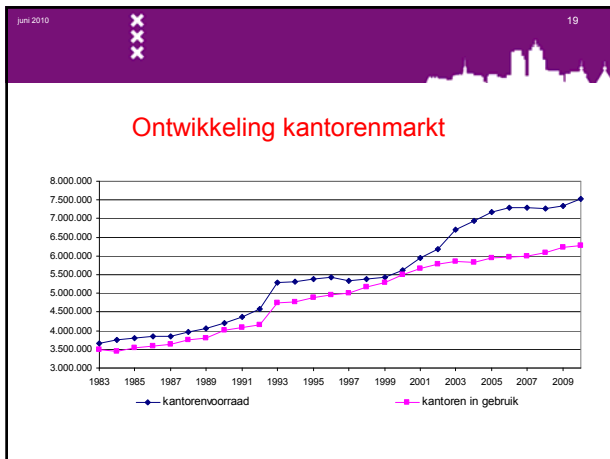


juni 2010 18

Verwachtingen kantorenmarkt

Scenario	2010-2040		2010-2020		2020-2040	
	totaal	per jaar	totaal	per jaar	totaal	per jaar
Ambitieuw scenario	1.810.000 m ²	60.000 m ²	749.000 m ²	75.000 m ²	1.061.000 m ²	53.000 m ²
Reëel scenario	1.147.000 m ²	38.000 m ²	431.000 m ²	43.000 m ²	716.000 m ²	36.000 m ²

- Betreft uitbreidingsgroei en vervangingsvraag agv veroudering
- Kantorenmarkt verandert blijvend van groeimarkt in een vervangingsmarkt
- Uitbreidingsvraag vlakkt sterk af door:
 - beperkte werkgelegenheidsgroei,
 - toenemende vergrijzing en
 - vermindering ruimtegebruik per werknemer



Vraag-aanbodconfrontatie

	2010 – 2040 Global Gateway (ambitueus)	2010- 2040 Transatlantic Market (behoedzaam)
Planaanbod	2,0 miljoen m ²	2,0 miljoen m ²
In aanbouw	0,1 miljoen m ²	0,1 miljoen m ²
Courante leegstand	0,7 miljoen m ²	0,7 miljoen m ²
Totale aanbod	2,7 miljoen m ²	2,7 miljoen m ²
Uitbreidingsbehoefte	1,2 miljoen m ²	0,5 miljoen m ²
Vervangingsbehoefte op nieuwe locatie	0,6 miljoen m ²	0,7 miljoen m ²
Totale vraag	1,8 miljoen m ²	1,2 miljoen m ²
Confrontatie	+ 1,0 miljoen m²	+ 1,6 miljoen m²
Herontwikkelingsopgave	2,6 miljoen m ²	2,6 miljoen m ²
Transformatieopgave	1,2 miljoen m ²	1,3 miljoen m ²

