

Met Henk Jagersma, directeur cluster Ruimte en Economie bij de gemeente Amsterdam, bespreken we de kantoormarkt in de hoofdstad. Zit er daar nog een beetje ruimte in om te groeien of wordt dat heel lastig?

‘We zetten in op 125.000 vierkante meter’

Hoe gaat het met Amsterdam?

‘Het gaat goed met Amsterdam, we komen vanuit de fase van veel ombouwen naar de strategie waarbij we weer kijken naar nieuwe kantoorruimtes. We zaten vier jaar geleden op 18 procent leegstand en gaan nu naar 8,8 procent. Er is immers heel veel vraag naar kantoorplekken in Amsterdam terwijl het leegstandscijfers steeds verder daalt. Op plekken als het Centrum en Zuid zitten al onder het frictieniveau van 8 procent. Daarom gaan we inzetten op het creëren van 125.000 nieuwe meters per jaar van 2023 tot 2026. Het ombouwen van kantoor naar woning zal minder worden de komende jaren want we hebben die kantoren echt nodig’



Henk Jagersma
directeur cluster Ruimte en Economie
gemeente Amsterdam

Hoe gaan jullie dat invullen want zoveel ruimte is er niet meer?

‘We focussen op de gebieden die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer want daar hebben bedrijven behoefte aan. Bovendien is duurzaamheid heel erg belangrijk voor de stad. We kunnen wel wat verder omhoog waardoor er meer mensen terecht kunnen. Normaal gesproken werken we met tenders voor nieuwe kantoren, maar we maken ook uitzonderingen voor bedrijven met een maatschappelijke meerwaarde zoals in de medische industrie en internationale en Europese hoofdkantoren. Dat is bijvoorbeeld ook gebeurd met het nieuwe kantoor van de EMA, de European Medicine Agency.’

Amsterdam is een populaire woonstad. Kunnen jullie die groei aan?

‘Zeker en wij doen alles om die toenemende behoefte om in Amsterdam te wonen bij te houden. Vergeet niet dat we 7500 woningen bijbouwen, dat is in de historie alleen voorgekomen in het begin van de jaren 80 tijdens de woningnood en na de oorlog. Het is onze uitdaging om allerlei goede plekken te creëren waar wonen, werken en leven samenkomen’

Wat gebeurt er op het gebied van duurzaamheid?

‘We willen het aantal parkeerplaatsen zo laag mogelijk houden en er moeten veel elektrische laadpalen komen. Daarbij geldt voor nieuwbouw en transformatie dat we circulair, efficiënt en flexibel bouwen. Voor de bestaande gebouwen geldt dat we de verplichting om in 2023 minimaal label c te hebben streng zullen handhaven’

Andere grote steden profiteren natuurlijk ook mee van de populariteit van Amsterdam?

‘Zeker en dat vinden ook helemaal niet zo erg. Ons beleid is dat we eerst kijken of er opties zijn in de stad, maar dat we uiteraard ook kijken naar de mogelijkheden in de gemeenten rondom ons zoals de Haarlemmermeer, Zaandam, Almere, Amstelveen/Duivendrecht. We concurreren dan ook niet met deze steden qua vestiging van bedrijven, maar met Europese steden. Op die plekken rondom Amsterdam kan je, voor een iets lagere prijs, nog prima terecht. Onze strategie is erop gericht om daar ook op aan te sturen omdat we niet alle druk op de stad zelf willen leggen. Het gaat om plekken die bereikbaar zijn per openbaar vervoer, waar er werkgelegenheid is en waar je kan wonen.’

Hoe denk je dat het werken zich gaat ontwikkelen de komende jaren?

‘De flexibilisering van werk zal doorzetten. Grote bedrijven zullen minder vierkante meters nodig

hebben voor hun eigen medewerkers, maar ze zullen zoeken naar verschillende functies voor klanten en andere stakeholders. Bedrijven zoeken hun vestigingsplaats echt uit op basis de talenten van de mensen die er in de buurt wonen. En Amsterdam heeft een sterke aantrekkingskracht op (inter-)nationaal talent. Amsterdam zal altijd populair blijven, maar we zullen ook verder over de gemeentegrenzen moeten kijken. Natuurlijk wil iedereen in het centrum zitten, maar in de andere deelgebieden en zelfs andere steden is ook genoeg te beleven.’

TOP 5 NIEUWE TOPPROJECTEN:

- EMA-hoofdkantoor Zuidas
36.000 vierkante meter
- WTC-uitbreiding 32.000 vierkante meter
- Valley Zuid as 22.000 vierkante meter
- Hoofdkantoor Booking Oosterdoks eiland
60.000 vierkante meter
- UID (Urban Interactive District)
30.000 vierkante meter kantoor, theater, woningen en een hotel

HUIDIGE LEEGSTAND IN VIERKANTE METER:

8,8 procent in januari 2019

BOUWAMBITIE KANTOREN:

Gemeente wil per jaar via tenders 125.000 m² kantoren per jaar aan de markt toevoegen

VOORBEELD WAAR MIX WONEN EN

WERKEN KLOPT:

‘De Zuidas is volop in ontwikkeling naar een multifunctioneel gebied met kantoren, hotels woningen horeca en andere voorzieningen. In de komende jaren wordt dit verder versterkt. Ook in Zuid Oost is een sterke ontwikkeling gaande met een sterke groei werkgelegenheid bij met name arena gebied en een forse toevoeging van woningen en andere voorzieningen. Ook bij Sloterdijk is een stevig begin gemaakt om het eenzijdige karakter van het gebied te transformeren naar een aantrekkelijk multifunctioneel gebied.’

