

Gemeente Amsterdam
Simone Kukenheim
*wethouder Zorg, Jeugd(zorg),
 Beroepsonderwijs en Sport*

‘Brexit heeft aantrekkingskracht van Amsterdam verder versterkt’

Amsterdam bouwt weer volop kantoren en zal dat tot zeker 2026 blijven doen, stelt wethouder Simone Kukenheim.

Vooraf door de brexit zal de vraag naar kantoorruimte hard blijven groeien. ‘We zijn nog met 100 internationale bedrijven in gesprek voor mogelijke vestiging.’



Simone Kukenheim
*wethouder Zorg, Jeugd(zorg),
 Beroepsonderwijs en Sport*

Voor de Amsterdamse kantorenmarkt markeert 2019 een kanteljaar, blijkt uit de eind september gepubliceerde kantorenmonitor. Voor het eerst sinds 2010 krimpt de kantorenvoorraad niet meer. Tussen 2010 en 2018 daalde de Amsterdamse voorraad nog van 7,5 naar 7 miljoen m², het resultaat van vele kantoortransformaties en nauwelijks nieuwbouw. Dit jaar stijgt de voorraad weer met 166.000 m². Dat metrage is in lijn met het dit voorjaar vastgestelde beleid om 500.000 m² extra kantoorruimte te bouwen tussen 2019 en 2023. Dat klinkt indrukwekkend, maar is bescheiden vergeleken met de bouwhausse rond 2000; tussen 1998 en 2003 groeide de voorraad met maar liefst 1,6 miljoen m².

Ook nieuwbouw in regio

De nieuwbouwplannen zijn echter afdoende, stelt D66-wethouder Simone Kukenheim. Kukenheim - wethouder Zorg, Onderwijs en Sport - is waarnemend wethouder Economische Zaken tot de opvolger van de opgestapte Udo Kock is benoemd. ‘De nieuwbouw is nodig vanwege de snelle banengroei, de impact van de brexit en de vraag naar moderne kantoren. We gaan er vanuit dat dit genoeg is. Het metrage is bepaald op basis van de werkgelegenheids-groei van gemiddeld 2 procent per jaar de afgelopen 20 jaar. Onze ambitie is om deze productie tot 2026 vol te houden. Tot 2030 houdt Amsterdam er rekening mee dat deze trend blijft doorzetten. Maar we doen het niet alleen. Amsterdam verwacht ook dat andere gemeenten in de metropoolregio bijbouwen. Er zijn mogelijkheden voor gemengde woon- en kantoorgebieden op ov-knooppunten in Hoofddorp, Zaandam, Duivendrecht en Almere.’

De focus van de nieuwbouw ligt weinig verrassend op de Zuidas, blijkt uit de kantorenmonitor. Tot 2026 verrijzen hier 345.000 m² aan nieuwe kantoren. Daarna volgen Arenapoort (250.000 m²) en Amstelstation en Noord (beide 120.000 m²). Niet elk jaar is de nettotoevoeging even groot. Zo groeit de voorraad in 2020 met slechts 15.000 m² staat; de som van 159.000 m² nieuwbouw en 144.000 m² onttrekking. Vanaf 2022 is de transformatievoorraad opgedroogd met 153.000 m² aan opgeleverde nieuwbouw. De piek van de postcrisis-kantorenbouw volgt in 2024 met 251.000 m² aan nieuwe kantoorruimtes.

Marktleegstand 4 procent

Eind 2019 beweegt de leegstand richting de frictieleegstand van 8 procent. De marktleegstand ligt echter op 4 procent, legt Kukenheim uit. ‘De leegstand is de afgelopen vier jaar meer dan gehalveerd: van 18 procent in 2015 naar 8,8 procent begin 2019. Ook incurante, geplande sloop- en nieuwbouw en voorverhuurde leegstand maakt deel uit van dit leegstandspercentage. Makelaars nemen in hun leegstandscijfer alleen de verhuurbare kantoorruimtes mee. Voorverhuurde of te transformeren kantoren tellen daarin niet mee. Zo kwam de leegstand volgens CBRE begin 2019 uit op 4 procent.’

Behalve met een sterke autonome groei heeft Amsterdam ook te maken met een grote internationale vraag naar kantoren. Die vraag is verder gegroeid nadat het Verenigd Koninkrijk in juni 2016 koos voor brexit, vertelt de wethouder. ‘Sindsdien zijn 65 nieuwe internationaal opererende bedrijven naar Amsterdam gekomen. Nog eens 15 bedrijven hebben als gevolg van de Brexit hun activiteiten in Amsterdam uitgebreid. Deze nieuwe bedrijven en uitbreidingen leveren naar verwachting 3.500 nieuwe banen op binnen drie jaar. Dan hebben we het over Discovery Channel (uitbreiding), RBS/Natwest, Cboe, Bloomberg (uitbreiding), Commonwealthbank of Australia, de grote Japanse bank Norinchukin, Mizuho, Azimo en Currencycloud.’

Amsterdam farmahotspot

Daar blijft het niet bij, voegt ze eraan toe. ‘We zijn met rond de 100 zich oriënterende internationale bedrijven in gesprek. Amsterdam is altijd al een aantrekkelijke vestigingslocatie geweest voor internationale bedrijven. Dat danken we aan de goede internationale bereikbaarheid door Schiphol, aan de grote beschikbaarheid van talent, een hoge internetsnelheid, onze focus op start-ups en innovatie en aan het goede leefklimaat. Die positie is duidelijk versterkt door de onzekerheid rondom de Brexit.’ De economische sector die het hardst groeit is Life Sciences & Health. Dat heeft alles te maken met de verhuizing van het Europees Geneesmiddelen Agentschap (EMA) van Londen naar Amsterdam, verklaart Kukenheim. ‘Inclusief EMA vestigden zich hier in 2018 negen nieuwe bedrijven die in totaal zorgden voor 1.359 banen. Er breiden ook bedrijven in deze sector uit, zoals Kite Pharma die in Hoofddorp bouwt aan een fabriek voor celtherapie voor kankerpatiënten. Het EMA werkt als een magneet op andere farmaceutische bedrijven. Zo zijn we met zo’n 30 internationale LSH-bedrijven in gesprek.’

Ook investeringen Rijk nodig

Amsterdam werkt alleen mee aan de ontwikkeling van kantoren die goed met het openbaar vervoer bereikbaar zijn, benadrukt Kukenheim. ‘We kiezen voor een gemengd woon-werkprogramma, vooral rond ov-knooppunten. Dat is hard nodig in een stad die zich steeds verder verdicht. Zo krijgen we een levendige en toekomstbestendige stad. Monotone kantoorgebieden willen we niet meer. Ontwikkelaars en beleggers zetten al goede stappen in Arenapoort, Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk Centrum. Een goede bereikbaarheid is cruciaal en bepalend voor het vestigingsklimaat. Een groot deel van de stad heeft gelukkig een goede ontsluiting; veel werknemers van buiten Amsterdam gaan met de fiets vanaf een ov-knooppunt naar hun kantoor. Ook gaan we met marktpartijen een verkenning doen naar nieuwe kantoorgebouwen zonder parkeerplekken.’

Amsterdam moet evenwel niet op zijn lauweren rusten, waarschuwt de wethouder. ‘Het gaat nu goed met de Amsterdamse economie. Maar dit succes is allesbehalve vanzelfsprekend met de internationale concurrentie om ons heen. Het is noodzakelijk dat Amsterdam samen met het Rijk blijft investeren in genoeg kantoorruimte, goede bereikbaarheid en infrastructuur en internationaal onderwijs.’

