

- werken aan de stad -

RUIMTE VINDEN VOOR BEDRIJFVIGHEID

Amsterdamse kantorenlocaties scoren goed, nationaal en internationaal.

Toch is er niet alleen vraag naar high-end kantoren. Ook andere segmenten vragen ruimte. Ondernemers in verschillende soorten en maten, bewoners en bezoekers: hoe kunnen al hun wensen in goede banen worden geleid, zonder dat ze elkaar in de weg zitten?

Ook hier dus een kwestie van: de goede balans vinden.



1

Om met het goede nieuws te beginnen: de leegstand van kantoren in de regio Amsterdam is stevig aan het dalen. DTZ Zadelhoff becijferde dat in 2015 11 procent minder leeg staat (minus 142.000 m²). Ten opzichte van 2014 steeg de opname van kantooruimte met 4,4 procent. De eerste zes maanden van 2016 zette de ontwikkeling stevig door, zo geeft DTZ Zadelhoff manager Research **Frank van der Sluys** aan: 'Zowel in Amsterdam als in de regio daalt de leegstand en de opname groeide met 16 procent ten opzichte

1_Het hart van de stad, gelegen aan het IJ, mag zich beroepen op de beste werklocatie van Nederland: de zuidelijke IJ-oever (onderzoek Spring Real Estate). Grote nieuwe vestigers in dit stadsdeel: Booking.com met 13.500 m² (Piet Hein Buildings)

2

2_Sloterdijk, gebied in opkomst.
3_De Tuin van Bret (o.a. een wijngaard en een bijenpaleis) moet ertoe bijdragen dat het gebied rond het station meer betekenis krijgt voor de inwoners van de stad.



3



van dezelfde periode vorig jaar. De aantrekkelijke economie helpt daar zeker bij. Overigens is de forse leegstand in Nederland ontstaan door de ontwikkeldrift die rond de ICT-bubble ontstond, eind jaren negentig van de vorige eeuw. We gingen toen bijbouwen als doel op zich, niet zozeer omdat organisaties daar direct om vroegen en ook op plekken die achteraf gezien niet de beste waren. Toen de vraag in 2009 wegviel, was er opeens veel aandacht voor de aanbodzijde van de markt en vooral de leegstand.' Van 2009 tot nu is er sprake van een concentratiebeweging naar de betere locaties in de grotere steden, aldus **Van der Sluys**. 'Van de totale landelijke opname vindt bijna 50 procent in de G4 plaats. Populair zijn vooral plekken met goede bereikbaarheid, voorzieningen, reuring: je wilt daarbij horen, om deel uit te maken van de wereld. In de *war for*

talent spelen de werkplek en de gemeenschappelijke ruimte in een kantoor een steeds belangrijkere rol.' Vooral de stationslocaties doen het daarbij goed, ook in Amsterdam. **Mees Besselaar**, als national director medeverantwoordelijk voor de makelaarsactiviteiten van DTZ Zadelhoff in Amsterdam: 'Drie jaar geleden gaf niemand om Sloterdijk, maar dat gebied komt echt weer op. Ook doordat transformaties daar kantoren uit de markt hebben gehaald en de nieuwe functies levendigheid hebben toegevoegd.'

GOEDE KOFFIE | In kwalitatieve termen ziet **Van der Sluys** een verdere groei van flexconcepten. 'Bedrijven houden een vaste kern aan, met daaromheen een flexibele schil. De groei van de markt zit vooral in de creatieve dienstverlening. In deze sector hebben kleine bedrijven behoefte aan kortlopende en flexibele contracten, om daarmee snel op wisselende ruimtebehoefte te kunnen inspelen. Daarnaast is sprake van *blurring*. Kijk naar de hotels langs de snelweg: daar wordt steeds meer gewerkt. Als er maar goede koffie en wifi is.' Wanneer deze trends worden afgezet tegen de situatie in Amsterdam staat de Amsterdamse kantorenmarkt er goed voor,



Amvest

4

volgens **Besselaar**. ‘Waar landelijk 16 procent van het aanbod ‘kansrijk’ is, is dat in Amsterdam 31 procent. Ook heeft de hoofdstad meer dan gemiddeld ‘kanshebbend’ aanbod. De meeste opname vindt ook in deze segmenten plaats. Een kansarm kantoor heeft een kans van 1 op 22 om te worden verhuurd, een kansrijk kantoor 1 op 2 à 3. Aanbieders van kantoren moeten daar in hun marketing rekening mee houden; alleen maar een bord op de gevel is niet meer voldoende.’

GEVOLGEN BREXIT | De vooruitzichten voor de langere termijn op de kantorenmarkt lijken eveneens goed, nu Amsterdam door de ‘Brexit’ een handje wordt geholpen. Londen wordt daarmee minder aantrekkelijk als vestigingsplaats. Onderzoek van Buck Consultants, net gehouden voor de Brexit, wees uit dat een behoorlijk aantal Amerikaanse bedrijven overwoog Londen te verlaten bij een eventueel vertrek van GB uit de EU. Amsterdam werd door twee derde van de geïnterviewden als favoriete alternatieve vestigingsplaats genoemd. Maar gaat het ook echt tot een toestroom van bedrijven leiden? **René Buck**: ‘Het Brexitreferendum is nu twee maanden geleden. De onduidelijkheid is en blijft groot. De nieuwe premier Theresa May stelt de start van de onderhandelingen – die naar verwachting minimaal twee jaren gaan duren – alleen maar uit. Onze inschatting is dat veel bedrijven daar niet op gaan wachten; zij willen aan de slag en wij adviseren hen daarbij. Een aantal



No-Excess

5

Europese hoofdkantoren van Amerikaanse en Aziatische bedrijven voegt de daad bij het woord en oriënteert zich op alternatieve locaties. Amsterdam is daarbij een van de kandidaatvestigingsplaatsen. Ik verwacht overigens niet dat substantieel veel financiële instellingen naar Amsterdam zullen komen: Amsterdam stelt als financieel centrum op Europese/wereldschaal te weinig meer voor en heeft daardoor een te kleine pool aan financieel specialisten.’

MEER AANVRAGEN | Niet alleen boven in de markt, ook op andere terreinen wordt door de gemeente hard gewerkt om bedrijven goed onder dak te brengen. De Stadsloods vervult daarbij een

4_Cruquius-terrein, waar ontwikkelaar/belegger Amvest een multifunctioneel programma realiseert.
5_Het Nederlandse modemerkt No Excess vestigt haar Europese hoofdkantoor in Business Park Amsterdam Osdorp (4.000 m2).
6 & 7_Startup centre B. Amsterdam groeit uit de jas. 400 m verder wordt nu B.2 ontwikkeld in kantoorgebouw Tiara (10.000 m2).

6



B. Amsterdam



B. Amsterdam

7

belangrijke verbindende rol; in het afgelopen jaar begeleidde dit gemeentelijke ‘oliamannetje’ 561 ruimtezoekers, waarvan 315 nieuwe initiatieven. En ook dit jaar zet de groei stevig door, aldus Stadsloods **Aukje Teppema**: ‘In 2015 merkten we al dat het economisch tij keerde. In 2016 hebben we inmiddels 30 procent meer aanvragen gekregen.’ Ook aan andere indicatoren kan **Teppema** zien dat de stad in trek is: ‘Bij het begin van de crisis zagen we bijvoorbeeld veel tijdelijk braakliggende terreinen, omdat bouwplannen werden uitgesteld. We hebben daar nog een kaart van gemaakt, om tijdelijk gebruik aan te moedigen en dat is ook gelukt. Maar inmiddels zijn al die terreinen bebouwd. Het is nu bouwen, bouwen

en nog eens bouwen.’ Een andere trend is de opkomst van de flexkantoren. **Teppema**: ‘We zien ze klein en groot, zowel in tijdelijke vorm als permanent. Ook de popups zijn inmiddels een regelmatig verschijnsel.’ De populariteit van de stad als werkmilieu vertaalt zich wel in een stijging van de prijzen van bedrijfsmatig onroerend goed: ‘En het maatschappelijk vastgoed waar bijvoorbeeld onderwijs- en zorginstellingen naar zoeken wordt schaarser. Daarom werken we ook nauw samen met de regio. Als organisaties met een wat dunnere portemonnee hier niet terecht kunnen, dan mogelijk wel in buurgemeenten als Zaanland en Diemen.’

Ook de Stadsloods constateert dat het centrum van Amsterdam zich uitbreidt. ‘Tot en met Amsterdam Zuidoost aan toe zelfs. In gebieden als Amstel III vindt beweging plaats, functies worden meer gemengd. Kijk naar een crowdfundingproject als ZoCity. Dat is voor die gebiedsontwikkelingen prima.’

CENTRUM | Het hart van de stad, gelegen aan het IJ, mag zich beroepen op de beste werklocatie van Nederland: de zuidelijke IJ-oever (onderzoek Spring Real Estate). Daarbij laat het onder meer de Zuidas achter zich. Grote nieuwe vestigers in dit stadsdeel: Booking.com met 13.500 m2 (Piet

Space Encounters

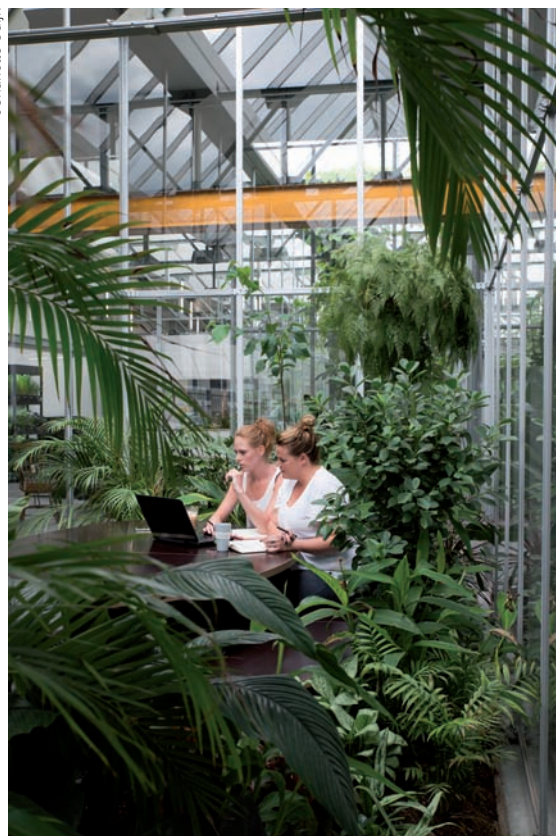


Hein Buildings) en Amsterdam X, dat met 6.000 m2 in een voormalig bankgebouw aan de Bloemenmarkt ruimte biedt aan 120 tech startups; een initiatief van The Next Web met Google.

NIEUW-WEST | Nieuw-West profileert zich nadrukkelijk als Arrival City; een smeltkroes van nationaliteiten waar steeds ruimte is voor nieuwe groepen in de stad. Die internationale sfeer spreekt bedrijven aan, zoals het Nederlandse modemerken No Excess dat haar Europese hoofdkantoor vestigt op een 'waterkavel' in Business Park Amsterdam Osdorp (4.000 m2). Dit gebied wordt ontwikkeld door het stadsdeel in samenwerking met SADC en zoekt onder meer samenwerking met het nieuwe recreatie/stadslandbouwgebied Tuinen van West. Aan de Johan Huizingalaan groeit startup centre B. Amsterdam inmiddels uit de jas, twee jaar na de opening; 400 m verder wordt nu B.2 ontwikkeld in kantoorgebouw Tiara (10.000 m2). Partner Ricardo van Loenen: 'B.2 wordt een verlengstuk van B. Amsterdam. We leggen de focus op FinTech, HR Tech en Internet of Things omdat dit markten zijn die enorm snel groeien, maar die we niet genoeg ruimte kunnen bieden in B. Amsterdam. Door bedrijven in deze sectoren bij elkaar te brengen, kunnen zij van elkaar leren en daardoor nog beter groeien.' Het bedrijf maakt zelfs de overstap naar New York, met een broedplaats van 20.000 m2 in Brooklyn.

NOORD | Noord blijft de plek voor bijzondere bedrijven in dito panden, die niet terugschrikken

JCharlotte Ooijik



voor huisvesting in een 'ontwikkelingsgebied'. Zo vestigde hippe babywagenbouwer Joolz zich deze zomer in een voormalig fabrieksgebouw aan de Distelweg (1.600 m2). Naar een ontwerp van Space Encounters zijn er drie kassen in het gebouw aangebracht, die een prettige ontmoetings- en werkplek vormen. De gevel van het gebouw is opengemaakt, zodat er zicht van buiten op het productieproces mogelijk is. Ronduit spectaculair is uiteraard ook de herontwikkelde Shell-toren, die nu A'DAM is gedoopt: een verticale stad met tal van functies. Waaronder ruimte voor bedrijven in dance en muziek. Boven op het dak (observa-

8 *Babywagenbouwer Joolz vestigde zich in een voormalig fabrieksgebouw aan de Distelweg (1.600 m2) in Noord.*
9 *Interieur van Joolz naar een ontwerp van Space Encounters. Er zijn drie kassen in het gebouw aangebracht, die een prettige ontmoetings- en werkplek vormen.*
4 *Zuidas mag zich verheugen in een blijvende populariteit.*



tiedek Lookout) kan sinds kort geschommeld (!) worden, met prachtig uitzicht over de stad.

OOST | Een bijzondere ontwikkeling vindt plaats op het Cruquius-terrein, waar ontwikkelaar/bellegger Amvest een multifunctioneel programma realiseert, inclusief bedrijfsruimte. Opvallend: ook het eigen kantoor krijgt hier een plek. Aan de rand van de stad blijft ook het Science Park doorbouwen. Grote speler is hier bijvoorbeeld Matrix Innovation Center, dat al zes gebouwen hier beheert en nu een zevende toevoegt (10.000 m2), een flexibel verzamelgebouw met kantoren en multifunctionele laboratoria. Eyecatcher in aanbouw is het AMS01-datacenter van Telecity-Group, 72 m hoog en 16.000 m2 groot.

WEST | In West is Sloterdijk het belangrijkste werkgebied. Het verschiet letterlijk en figuurlijk van kleur. Het Orlyplein voor het station is opnieuw ingericht, met veel meer groen. Hotels en restaurants worden geopend, zoals het hippe Bret. Ook wordt de overgang naar de stad verbeterd (aanpak Haarlemmerweg) en 10.000 extra

woningen gebouwd. Daarmee wordt Sloterdijk veel meer een gemixed stedelijk gebied. Inmiddels loopt de kantorenleegstand terug.

ZUID | De Zuidas mag zich verheugen in een blijvende populariteit. De leegstand daalde in het eerste halfjaar naar 4,4 procent, becijferde JLL. Bijbouwen is het adagium, met onder meer het spectaculaire Noma (14.000 m2, MVRDV) en de uitbreiding van het Atrium-gebouw. Transformatie vindt ook hier plaats; Provast herontwikkelt de Akzo- en Stibbetorens, met onder meer een viersterrenhotel van 330 kamers. Aan de andere kant van de ringweg A10 wordt het Stadionplein ingrijpend aangepakt (Bouwinvest/IQNN).

ZUIDOOST | Ook in Zuidoost is veel dynamiek. ING verrast met de ontwikkeling van Project Orange (BenthamCrouwel, OVG/G&S); nieuwbouw van het hoofdkantoor (40.000 m2) in combinatie met herontwikkeling van het oude NMB-zandkasteel tot 500 woningen. Ondertussen vinden er verderop op Amstel III tal van herontwikkelingen plaats. ■