

Gemeente Amsterdam
T.a.v. College van B&W
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum: 10 mei 2019
Ref: 20190510/DU/JF/SAB
Betreft: Reactie Kantorenplan 2019-2026

Geacht college,

Op 5 april ontvingen wij het concept kantorenplan 2019-2026 'Toekomstbestendige kantoren voor de vraag van vandaag en morgen' vrijgegeven voor advies en consultatie. Graag gaan wij in op uw verzoek om een reactie te geven.

De gemeente Amsterdam stelt zich met het kantorenplan 2019-2026 ten doel om te voorzien in een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt, waarin voldoende kwalitatieve woonwerkmilieus beschikbaar zijn voor de geraamde uitbreidingsvraag op korte en middellange termijn. Deze inzet ondersteunen wij van harte, net als de hoofdlijnen van de voorstellen om dit te bereiken. Het is goed dat u tijdig uw beleid actualiseert om te waarborgen dat niet alleen op korte, maar ook op middellange termijn voldoende nieuwe kantoorruimte kan worden opgeleverd om aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag te voldoen.

Onderstaand vindt u een uitgebreidere reactie met daarin aantal aandachtspunten bij het concept kantorenplan 2019-2026.

Afhankelijkheid van marktpartijen

De belangrijkste uitdaging voor de gemeente is om te zorgen dat de benodigde kantoren worden gerealiseerd. Meer dan 80% van de toekomstige kantoorontwikkelingen moet worden gerealiseerd op gronden die reeds in erfpacht zijn uitgegeven of waarvan de gemeente geen eigenaar is (p.22). De gemeente is dus in hoge mate afhankelijk van marktpartijen om door transformatie, herontwikkeling, uitbreiding of sloop-nieuwbouw de benodigde extra kantoorruimte te realiseren. De gemeente is zich hiervan bewust en realiseert zich ook dat een rendabele businesscase vereist is om tot ontwikkeling te komen.

U denkt door het initiëren en stimuleren van kantoorontwikkelingen op posities van marktpartijen de streefaantallen te kunnen halen, maar geeft niet aan hoe u dit voor zich ziet. Wat ons betreft zou u hier in het kantorenplan meer aandacht aan mogen geven. Actief initiëren en stimuleren is immers niet eenvoudig. Een belangrijke voorwaarde voor succes is in ieder geval dat

er op de betreffende locatie daadwerkelijk vraag is naar kantoorfuncties. Alleen een ruimtelijke wens is onvoldoende. Een andere voorwaarde is een reële erfpacht(bijbetaling). Wij begrijpen van onze leden dat de hoogte van de erfpachtbijbetaling nog wel eens een reden vormt om niet tot (her)ontwikkeling of transformatie over te gaan. Hoewel er onder onze leden waardering is voor de inzet van de gemeente om ontwikkelingen te stimuleren, zetten sommigen wel hun vraagtekens bij de mate waarin de gemeente echt kan zorgen dat de benodigde kantoren worden gerealiseerd op gronden waarover zij geen directe zeggenschap heeft.

Gemeentelijke grond

Wat de gemeentelijke gronden betreft, is het ons niet helemaal duidelijk hoe u deze precies wenst in te zetten. Enerzijds geeft de gemeente aan minimaal twee tenders per jaar te willen uitschrijven voor kantoren. Anderzijds houdt de gemeente ook de mogelijkheid open om de grond één-op-één uit te geven voor een specifieke eindgebruiker (hardheidsclausule). U schrijft ook in het kantorenplan dat deze twee vormen met elkaar concurreren. In het afgelopen jaar is de ambitie om minimaal twee tenders uit te schrijven voor kantoren niet gehaald. Als de gemeente niet scherper formuleert wanneer de hardheidsclausule kan worden toegepast en wanneer niet, vrezen wij dat er weinig ruimte meer overblijft voor de tenders of dat er (de indruk van) willekeur kan ontstaan bij één-op-één uitgiftes.

De gemeente zet in op acquisitie van bedrijven in een aantal specifiek benoemde sectoren (5.2). Onze verwachting is dat de meeste bedrijven uit deze sectoren ook wel door de markt (kunnen) worden bediend. De vraag is dan hoe u concurrentie tussen gemeentelijke gronden en ‘private’ gronden voorkomt. Wij geven u in overweging om expliciet vast te leggen dat de gemeente haar schaarse grond uitsluitend inzet voor bedrijven die de economische structuur van Amsterdam versterken. Dit moet dan nog wel nader ingekaderd worden ten opzichten van wat nu in het kantorenplan is opgenomen. Dit kan zowel door hier in tenders voorwaarden aan te verbinden als met één-op-één selectie.

Rendabele business case

De gemeente erkent dat de business case onder druk staat en dat de gemeente daar zelf een rol in speelt door de gemeentelijke randvoorwaarden voor nieuwbouw, o.a. ten aanzien van duurzaamheid. De NEPROM en haar leden onderschrijven de duurzaamheids- en mobiliteitsambities van de gemeente Amsterdam van harte. Dat neemt niet weg dat het totale pakket aan ambities op het gebied van duurzaamheid en andere terreinen wel haalbaar moeten zijn in relatie tot de bouwkosten, de waarde van bestaande te slopen of te herontwikkelen opstallen, de erfpacht-canon en de opbrengsten. Hiervoor is een integrale beoordeling van de business case noodzakelijk. Wanneer deze niet rendabel is zien wij voor de gemeente twee opties, het verlagen van de grondprijs of het bijstellen van het ambitieniveau.

Overigens vinden onze leden het op voorhand weinig inzichtelijk welke grondprijs de gemeente in rekening zal brengen. Daardoor kunnen ontwikkelaars en eigenaren niet goed in een vroeg stadium beslissen of herontwikkeling of uitbreiding (financieel) interessant is voor hen of niet. Wij denken dat er versnelling van ontwikkelingen mogelijk is als hierover al in een vroeger stadium meer duidelijkheid is.

Duurzaamheidsambities

Onze leden zijn dagelijks bezig met het ontwikkelen van duurzame gebouwen en gebieden. Het is goed om daarin ambitieus te zijn. Wel denken wij dat het steeds verder aanscherpen van normen niet altijd tot de beste keuzes leidt. Het gaat erom dat de te nemen maatregelen werkelijk bijdragen aan een beter milieu of een betere gezondheid, niet om het zetten van een vinkje bij het behalen van een voorgeschreven waarde. Maatregelen moeten door de gebruiker gewaardeerd worden en waardevast zijn en het effect ervan moet in verhouding staan tot de kosten van de maatregel. Wij vragen u met verstand van zaken te handelen en het gesprek met de markt aan te gaan om samen te kiezen voor de beste oplossing voor de betreffende gebruiker, gebouw en locatie.

Circulair en modulair bouwen

Zoals gezegd, kunnen de duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam op brede steun rekenen van de NEPROM en onze leden, mits hier op een verstandige manier mee wordt omgegaan. Circulair en flexibel bouwen hebben wij in onze reactie op de Kantorenstrategie 2017 zelf ook actief bepleit. Naast een materialenpaspoort, of misschien zelfs meer nog dan een materialenpaspoort, is een gebouwpaspoort cruciaal om bij demontage van een gebouw inzicht te hebben in de mogelijkheden voor hergebruik. Een gebouwpaspoort bevat informatie over alle bouwelementen en producten die in een gebouw zitten van alle leveranciers en onderaannemers, zoals puin. Deze (kunnen) zijn opgebouwd uit meerdere materialen, bijvoorbeeld hout en glas. Om deze opnieuw te kunnen toepassen is het nodig om de specificaties (brandklasse, kwaliteit, etc.) van de producten te kennen.

Om het hergebruik van bouwelementen te vereenvoudigen moet er één uniforme codering komen (i.r.t. BIM), waarmee producten in heel Nederland via dezelfde code vindbaar zijn. Het zou helpen als er één portaal is om informatie raadplegen. Dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat er ook maar één database of één aanbieder kan zijn, maar wel dat een vorm van integratie van of uitwisseling tussen verschillende initiatieven wenselijk is. De vraag is wie hiervoor actie zou moeten ondernemen en op welk niveau. Ziet u hierin een rol voor de gemeente en zo ja, welke?

Mobiliteit

Een goede bereikbaarheid is medebepalend voor het vestigingsklimaat in een stad als Amsterdam. Om te voorkomen dat alles vastloopt, is het noodzakelijk om in het woon-werkverkeer een verschuiving teweeg te brengen van auto naar andere modaliteiten. Wij kunnen ons vinden in de genoemde oplossingen. Daarbij vragen wij u wel om oog te houden voor de wensen van de eindgebruiker. Onze leden signaleren dat de vraag naar parkeergelegenheid bij commercieel vastgoed op dit moment nog groot is. Het minimaliseren van het aantal (gebouwde) parkeerplaatsen is een aantrekkelijke optie om de bouwkosten te verlagen, maar als dat niet aansluit bij de vraag van de gebruiker komt dat de verhuurbaarheid niet ten goede. Elke gebruiker, kantoorfunctie en locatie vraagt om een specifieke benadering. Uiteraard is een positieve business case noodzakelijk. Maatwerk is dus het devies. Dat geldt ook voor zaken als elektrische laadpunten, gedragsverandering en bevoorradingsroutes.

Flexibele kaders

De kaders die de gemeente stelt zijn flexibel. Per stadsdeel zijn streefcijfers afgesproken met de grote (toekomstige) kantorenlocaties over de geplande onttrekking en oplevering van kantoren (paragraaf 5.1) en er is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd om de kansen en belemmeringen voor kantoorontwikkelingen inzichtelijk te maken (bijlage 1). Dit oogt flexibeler dan de eerdere gedetailleerde overzichten met planvoorraad per locatie. Dat is positief. De ontwikkeling van de vraag gaat zo snel dat flexibiliteit en maatwerk nodig zijn om goed te kunnen inspelen op gebruikerswensen.

Verwarrend is wel dat de tabellen in paragraaf 2.4 en paragraaf 5.1 en de optelling van de tabellen in bijlage 1 verschillende metrages geven aan opleveringen en onttrekkingen. Blijkens de teksten gaat het om verwachte respectievelijk geplande metrages, streefgetallen en ontwikkelkansen, maar wat de verschillen zijn tussen deze begrippen en hoe dit leidt tot verschillende metrages wordt niet toegelicht.

Werkmilieus

De indeling in werkmilieus doet de hiervoor genoemde flexibiliteit mogelijk enigszins teniet. Dit lijkt ons gerechtvaardigd, omdat een duidelijke profilering de aantrekkelijkheid van gebieden voor de beoogde gebruikers juist versterkt.

In dit kader geven wij ter overweging om voor bepaalde branches specifiekere te zijn in waar de gemeente deze wil faciliteren. Zo begrijpen wij dat er onder onze leden niet duidelijk is of u bedrijven in de logistieke en 'light-industrial' sector wel of niet binnen de ring wil hebben. Onze aanbeveling is dit type bedrijven zoveel mogelijk buiten de ring te plaatsen en binnen de ring vooral in te zetten op de menging van wonen en werken.

Overigens merken wij op dat de onderscheiden werkmilieus in het kantorenplan niet volledig aansluiten bij de Hand-out Duurzaam bouwen in Amsterdam op kavel en gebouw niveau. Indien de Hand-out nog steeds van kracht is, zou het goed zijn om de milieus in het kantorenplan gelijk te trekken met de Hand-out.

Uitbreidingsbehoefte

De gemeente raamt de uitbreidingsbehoefte op 125.000 m² per jaar op basis van een werkgelegenheids groei van 2% per jaar. De huidige prognose lijkt ons een prima uitgangspunt, in ieder geval realistischer dan de prognose waarvan u in 2017 uitging inclusief de gevolgen van de Brexit. Op dit moment is er een inhaalslag gaande als gevolg van de crisis, dus voor de korte termijn is het belangrijk dat u initiatieven faciliteert. Op middellange termijn is de kantoorbehoefte lastig te voorspellen. Het ingezette beleid om nu al ruimte te maken voor nieuwe ontwikkelingen op de middellange termijn is heel verstandig. Zoals u ook in het kantorenplan schrijft, is daarbij een goede monitoring nodig op basis waarvan u kunt bijsturen wanneer er teveel of te weinig nieuwe kantoorruimte beschikbaar dreigt te komen.

Leegstandspercentage/frictieleegstand

In onze reactie op de kantorenstrategie van 2017, merkten wij op dat het volgens ons niet zo relevant is om te sturen op een bepaald percentage (8%) frictieleegstand over de hele stad. Het gaat erom dat bedrijven die kantoorruimte nodig hebben enige mate van keuze hebben op geschikte locaties. Daartoe zou per locatie bekeken moeten worden wat nodig is en wat acceptabel is. Deze opmerking is nog steeds actueel. Om te kunnen beslissen of zij het verantwoord vinden om op een bepaalde locatie te gaan (her)ontwikkelen, hebben ontwikkelende partijen behoefte aan een meer gedifferentieerd beeld van leegstandscijfers per gebied en de werkelijke vraag in de markt in omvang en (type) locatie. Deze informatie zou een plek kunnen krijgen in een bijlage bij het kantorenplan en/of in de (openbaar toegankelijke) monitor.

Wij vertrouwen erop u met deze reactie van dienst te zijn. Graag zijn wij bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Desirée Uitzetter



Voorzitter NEPROM