BEA economische argumentatie

Kansen voor Kronenburg

Toekomstperspectief en plan van aanpak

Kantorenlocatie Kronenburg in Amstelveen kampt met oplopende leegstand Voor de Kamer van Koophandel zijn de kansen voor continuering van de kantorenfunctie verkend en de voorwaarden waaronder nieuw perspectief kan ontstaan. De verkenning bevat naast inhoudelijke analyses en adviezen een opzet voor een publiek-privaat Plan van Aanpak om ambities te kunnen realiseren.

kamer van koophandel

Finaal concept

BEA

Kansen voor Kronenburg
Toekomstperspectief en plan van aanpak

Finaal conceptrapport

OPGESTELD IN OPDRACHT VAN:

Kamer van Koophandel Amsterdam

DATUM

23 september 2013

OPGESTELD DOOR:

Drs. H.M. (Herbert) ter Beek MPM

VOOR INFORMATIE:

Bureau voor Economische Argumentatie

Adres:	Herenmarkt 95-F
	1013 EC Amsterdam
Telefoon:	06 – 430 35 116
Fax:	020 – 620 37 37
E-mail:	info@bea.nl
Website:	www.bea.nl

BEA

BEA

Inhoud

Voorwoord 1

Managementsamenvatting 2

1 Vraagstelling 5

1.1 Vraagstelling voor uitwerking van spoor 2 ... 5
1.2 Afbakening vraagstelling en samenhang met spoor 1 ... 6
1.3 Quickscan-karakter van het onderzoek en gehanteerde aanpak ... 7

2 Profiel en sterke/minder sterke kanten locatie Kronenburg 8

2.1 Economisch profiel: sectoren, vestigingen en werkgelegenheid ... 9
2.2 Analyse leegstand op locatie- en pandniveau ... 12
2.3 Sterkte/zwakte-analyse: kwaliteiten door de bril van alle betrokkenen ... 13
2.4 Tussenconclusie: onder voorwaarde vertrouwen in toekomst kantorenfunctie ... 15

3 Positionering en toekomstperspectieven voor Kronenburg 17

3.1 Trends en ontwikkelingen: kantorenmarkt landelijk en regio Amsterdam ... 17
3.2 Positionering in lokaal en regionaal perspectief ... 19
3.3 Referentielocaties: Sloterdijk, Zuidoost, Beukenhorst en Amstelveen-Centrum ... 20
3.4 Kantoormilieus en typologieën van gebruikers ... 25
3.5 Tussenconclusie: onderscheidend vermogen herstellen en creëren ... 26

4 Kansen creëren en benutten: vier centrale thema's 28

4.1 Kans 1: parkachtig karakter met water verder accentueren ... 28
4.2 Kans 2: samenhang met Campus Uilenstede versterken ... 29
4.3 Kans 3: investeren in functiemenging, meer voorzieningen en beleving ... 31
4.4 Kans 4: nabijheid Zuid/WTC benutten en gericht investeren in bereikbaarheid ... 32
4.5 Kans 5: communiceren goede functionaliteit en prijs/kwaliteitverhouding ... 34

5 Plan van Aanpak 36

5.1 Overzicht van activiteiten en planning op hoofdlijnen ... 36
5.2 Wie doet wat? ... 37

Bijlage I: overzicht van gesprekspartners 39

Bijlage II: literatuur en bronnen 40

BEA

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een verkenning van de toekomstperspectieven van de kantorenlocatie Kronenburg in Amstelveen. De verkenning is uitgevoerd in opdracht van de Kamer van Koophandel Amsterdam en ten behoeve van de Initiatiefgroep Kronenburg. In de Initiatiefgroep Kronenburg werken de meest betrokken publieke en private stakeholders bij de doorontwikkeling van Kronenburg samen. De rapportage is gebaseerd op deskresearch en interviews met meest betrokken partijen en een tweetal overleggen van de Initiatiefgroep Kronenburg en externe genodigden.

De verkenning richt zich primair op doorontwikkelingsmogelijkheden voor de (middel-) lange termijn (zogenoemde 'spoor 2'). Belangrijke vraag daarbij is of Kronenburg perspectief heeft als kantorenlocatie en zo ja, of dit dan mogelijk is bij behoud van het huidige kantorenvolume, en onder welke voorwaarden. Toekomstscenario's variëren van volledige transformatie tot doorontwikkeling naar meer gemengde invulling van kantoren met bijvoorbeeld hotels, leisure en dergelijke tot doorontwikkeling naar een dedicated kantorenlocatie voor één of enkele specifieke doelgroepen van gebruikers. De op deze analyses te baseren inzichten moeten worden gecombineerd met de analyses voor de kortere termijn, die vooral gericht zijn op de fysiek-ruimtelijke kwaliteiten en die grotendeels zijn verricht door de Kamer van Koophandel zelf ('spoor 1').

De voorliggende rapportage is het resultaat van een in de periode april tot september 2013 uitgevoerde verkenning met het karakter van een quickscan. De rapportage bevat niet alleen de voorlopige waardering van de toekomstperspectieven van Kronenburg als kantorenlocatie, maar bevat ook een eerste aanzet voor een Plan van Aanpak om de geformuleerde ambities daadwerkelijk te realiseren. Het is de bedoeling dat in de tweede helft van 2013 dit Plan van Aanpak nader wordt verfijnd en fasegewijs tot uitvoering wordt gebracht.

Bureau voor Economische Argumentatie wil graag de Kamer van Koophandel, met name contactpersoon Wout Grift, en de Initiatiefgroep Kronenburg hartelijk danken voor de goede samenwerking en de gesprekspartners danken voor hun medewerking. Een en ander laat onverlet dat de rapportage geheel voor rekening komt van ondergetekende.

Amsterdam, 23 september 2013

Bureau voor Economische Argumentatie
namens deze

Herbert ter Beek.

Managementsamenvatting

Kernconclusie

Belangrijkste resultaat van de voorliggende verkenning van toekomstscenario's voor Kronenburg is dat continuering van de kantorenfunctie onder voorwaarden mogelijk lijkt. Weliswaar ervaart Kronenburg momenteel problemen met de verhuur van kantoorruimten, als gevolg van de algehele teruggang op de kantorenmarkt, maar de 'fundamentals' zijn goed. Dit betreft dan met name de ligging, het parkachtige karakter, de nog steeds aanwezige kwaliteit van huurders in combinatie met de bereidheid van vastgoedeigenaren om te willen investeren in het gebied.

Lijn van denken

De belangrijkste inzichten en de daarop gebaseerde lijn van denken ten aanzien van de toekomstperspectieven van Kronenburg laten zich als volgt samenvatten:

- De uitgevoerde analyses van de kwaliteiten van de kantorenlocatie Kronenburg, bezien vanuit het perspectief van de gebruikers en in het perspectief van concurrerende kantorenlocaties in de regio, bieden houvast voor de conclusie dat Kronenburg ondanks structureel verslechterde verhoudingen op de markt voor kantoorruimte toch toekomstperspectief bezit. Deze waardering is met name gebaseerd op
  - de gunstige ligging van Kronenburg
  - de goede bereikbaarheid, zeker per auto, en de vaak goede parkeernormen
  - het parkachtige karakter van het gebied
  - het feit dat de meeste huurders de locatie en het 'gebruiksgemak' ervan waarderen
  - het solide karakter van Amstelveen in sociaaleconomisch opzicht
  - goede mogelijkheden om de belevingswaarde van het gebied sterk te verbeteren

  Het vertrouwen in de potentie van de locatie neemt verder toe als gevolg van de door diverse eigenaren al gepleegde investeringen in hun vastgoed en de gebleken wens van enkele eigenaren om hier gezamenlijk meer werk van te maken in de komende periode. De kwaliteiten van de kantorenlocatie Kronenburg worden nader toegelicht in hoofdstuk 2.
- Uit de met eigenaren, gebruikers, makelaars en overige stakeholders gevoerde gesprekken en een survey onder een gebruikers (met een beperkte respons) blijkt verder echter dat de aanwezige kwaliteiten weer behoorlijk moeten worden opgepoetst, wil er weer aantrekkingskracht van uitgaan op potentiële huurders. Met name de zo mogelijk belangrijkste kwaliteit van het gebied, en in potentie een Unique Selling Point voor Kronenburg, namelijk het parkachtige karakter, wordt onvoldoende benut. Daarnaast ervaren zowel gebruikers als met name makelaars en eigenaren dat de huidige staat van de buitenruimte onvoldoende is om de locatie goed te kunnen promoten. Herstel van het parkachtige karakter moet daarom gepaard gaan met duidelijke afspraken over beheer en onderhoud van de openbare ruimte en daarin te realiseren kwaliteitsimpulsen.
- Tegenover de aanwezige kwaliteiten staan echter ook enkele belangrijke minpunten. Om de toekomst van Kronenburg als kantorenlocatie veilig te kunnen stellen, is daarom ook actie gewenst op de volgende punten:
  - Kronenburg heeft een saai imago, de 'plaatsfunctie' wordt onvoldoende beschouwd
  - het voorzieningenniveau is te schraal (winkels, horeca, overig)

- de interne routing en bewegwijzering is matig en een ANWB-bord aan de A9 ontbreekt
- Kronenburg heeft momenteel geen onderscheidend profiel

- Voor de toekomst luidt het voorlopige oordeel dat het de moeite waard is om nader te bezien hoe de kantorenfunctie grotendeels kan worden gecontinueerd. Volledige continuering is waarschijnlijk niet mogelijk, gelet op de structureel gewijzigde marktomstandigheden, en ook niet wenselijk. Voor de aantrekkelijkheid van Kronenburg zou het juist goed zijn als een of enkele panden worden getransformeerd richting een hotelfunctie of eventueel overige op short stay gerichte huisvesting (structurele bewoning is niet mogelijk vanwege het LIB) van bijvoorbeeld expats en als daarnaast additionele maatschappelijke functies (bijvoorbeeld kinderopvang, zorgfuncties en dergelijke) en wellicht leisure een plek krijgen in het gebied.

Actie

De potentie van Kronenburg kan naar verwachting het meest effectief en efficiënt worden benut, als wordt ingezet op een beperkt aantal kernacties. Vanzelfsprekend haken deze aan bij de hiervoor kort benoemde kwaliteiten en knelpunten:

- Kans 1: versterking van parkachtige karakter, als unique selling point van Kronenbur
- Kans 2: benutten van relatie met Campus Uilenstede, zowel ruimtelijk als in profilerin
- Kans 3: verbeteren van de ‘plaatsfunctie’, door functiemenging en extra voorzieningen
- Kans 4: investeren in de bereikbaarheid en de gepercipieerde bereikbaarheid.
- Kans 5: de prijs/kwaliteitverhouding in regionaal opzicht is goed en moet beter gepromoot.

Deze analyse van sterkte en zwakke punten in combinatie met een waardering van de huidige en mogelijk toekomstige marktpositie, is de basis voor een integraal Plan van Aanpak dat zich richt op:

- De ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor zowel het onderhoudsniveau van de buitenruimte als nieuwe impulsen in de buitenruimte, en de belevingswaarde.
- De positionering van Kronenburg en in het verlengde daarvan de marktkansen in een structureel ruimere kantorenmarkt, waarbij onderscheidend vermogen essentieel is.
- Financiering van benodigde impulsen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, onderhoudsniveau, extra voorzieningen en gezamenlijke profilering en marketing.

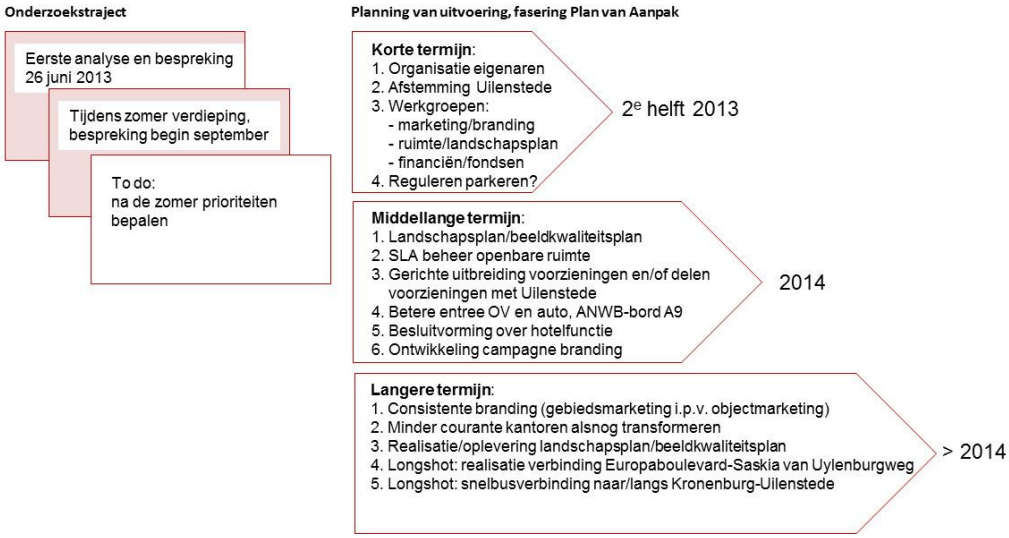
Fasering

In het voorlopige Plan van Aanpak is een fasering aangebracht, waarbij op korte termijn de organisatie van de bij de doorontwikkeling betrokken partijen wordt verbeterd, met specifiek aandacht voor het betrekken van de eigenaren. Als de organisatie ‘staat’, kunnen de eerste verbeteracties (‘laaghangend fruit’) worden opgezet. Voor de meer ingrijpende verbeteracties is naar verwachting meer tijd en voorbereiding vereist. Bovendien zal eerst de basis op orde gebracht moeten worden, voordat ingrijpender aanpassingen en investeringen kansrijk kunnen zijn.

Wat betreft de fasering van het Plan van Aanpak wordt vooralsnog gedacht aan drie fasen:

- Korte termijn: periode van nu tot einde van het jaar.
- Middellange termijn: voor 2014 beoogde activiteiten.
- Langere termijn: alle activiteiten die betrekking hebben op de periode na 2014.

Het beeld van een werkbare fasering van de gewenste activiteiten ziet er als volgt uit:



***

1 Vraagstelling

Revitalisering Kronenburg

De kantorenlocatie Kronenburg in Amstelveen heeft sinds enige tijd te maken met structurele leegstand, die bovendien wordt vergroot vanwege de economische crisis[1]. Om de leegstand tegen te gaan en bij te dragen aan een duurzaam toekomstperspectief voor de kantorenlocatie, is een Initiatiefgroep Kronenburg geformeerd, waarin de betrokken publieke en private stakeholders samenwerken. De ambitie van de initiatiefgroep is, om de kantorenlocatie te revitaliseren en te voorzien van nieuwe toekomstperspectieven.

De leegstand neemt dermate serieuze vormen aan, dat gezamenlijk ingrijpen van betrokken partijen onvermijdelijk is. De afgelopen jaren is de leegstand opgelopen tot momenteel ruim 20 procent en de verwachting is dat zonder ingrijpen de leegstand kan oplopen tot een derde tot mogelijk zelfs de helft van alle vierkante meters. Voor de eigenaren van de in het gebied gelegen objecten betekent dit een groot verlies aan inkomsten en onvermijdelijk fors afboekingen. Ook voor de gemeente Amstelveen zijn de gevolgen van een dergelijk scenario zeer negatief. Niet alleen derft de gemeente OZB-inkomsten, maar –en belangrijker- de gemeente verliest ook een kantorenlocatie die tot voor enkele jaren nog als visitekaartje gold.

Twee sporen

Ten behoeve van onderbouwde besluitvorming door de initiatiefgroep, heeft de Kamer van Koophandel Amsterdam aangeboden twee sporen te onderzoeken waarlangs het toekomstperspectief van de kantorenlocatie kan worden verbeterd:

1. *Korte termijn*: investeren in met name de fysiek-ruimtelijke kwaliteiten van Kronenburg om de locatie op de kortere termijn weer aantrekkelijk(er) en concurrerend te maken.
2. *Langere termijn*: uitwerken van één of enkele scenario's c.q. strategieën waarmee voor Kronenburg een structureel toekomstperspectief kan worden gecreëerd. Deze scenario's en strategieën gaan verder dan 'alleen' fysiek-ruimtelijke aanpassingen, maar kunnen ook betrekking hebben op gehele of gedeeltelijke transformatie van Kronenburg en toevoeging van andere functies naast of in plaats van de kantorenfunctie.

Bureau voor Economische Argumentatie (BEA) ondersteunt de Kamer van Koophandel bij de uitwerking van spoor 2.

1.1 Vraagstelling voor uitwerking van spoor 2

Vraagstelling

De voorliggende rapportage focust zoals gesteld op spoor 2 en in dit ontwikkelingsspoor voor de kantorenlocatie Kronenburg inbegrepen meer ingrijpende maatregelen. Kort geformuleerd richt spoor 1 zich vooral op het wegnemen van klachten over de huidige fysiek-ruimtelijke staat van de kantorenlocatie. Het aangrijpingspunt is daarmee het verhelpen van de belangrijkste huidige 'dissatisfiers', waar in spoor 2 vooral wordt gezocht naar her-

[1] Gemeente Amstelveen, kantorenteam, *Aanpak kantorenleegstand Amstelveen, Voortgangsrapportage*, 31 juli 2012.

stel van bestaande of toevoeging van nieuwe 'satisfiers', als basis voor voldoende economische pijlers onder de werklocatie Kronenburg. Voor het voorliggende rapport is uitgegaan van de volgende op de uitwerking van spoor 2 gerichte vraagstelling:

1. Beschouw de voor Kronenburg mogelijke economische toekomstperspectieven en formuleer een voorkeursscenario.
2. Voorzie de te maken afweging van mogelijke toekomstperspectieven van een globale toets op haalbaarheid.
3. Besteed aandacht aan de kansrijkheid van Kronenburg voor verschillende typen bedrijven en sectorale accenten voor de locatie Kronenburg en hoe deze kunnen worden bediend, de mogelijkheid en wenselijkheid van functiemenging en daarmee verbreding van het huidige eenzijdig op kantoren gerichte profiel en de positionering van Kronenburg in het regionale perspectief.

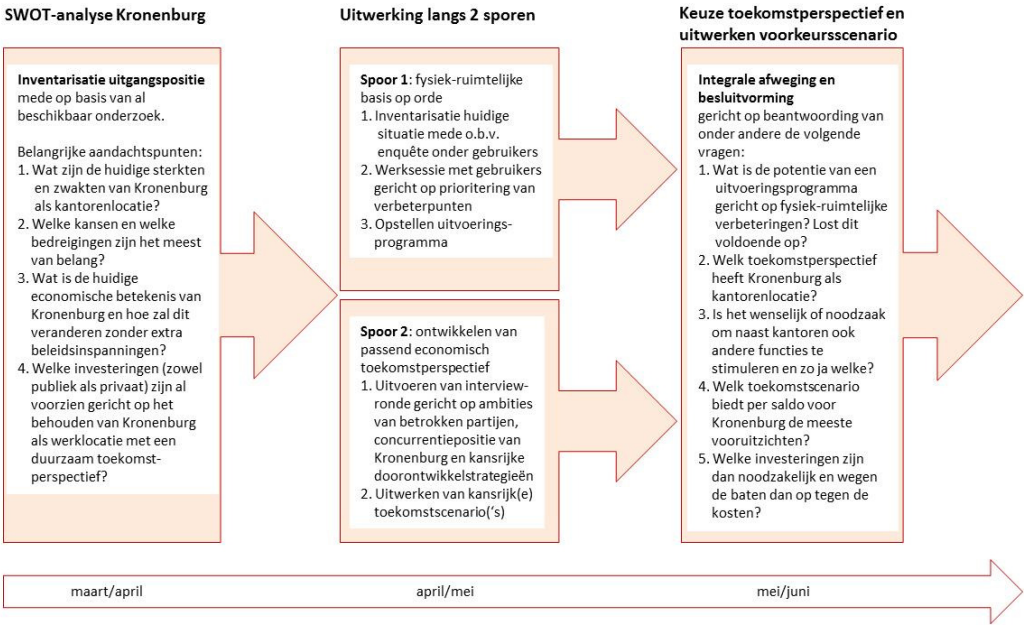
Hamvraag: zijn we bereid te investeren?

De vraagstelling kan ook nog iets scherper en meer actiegericht worden geformuleerd: zijn we als stakeholders bij Kronenburg bereid om te investeren in een toekomst als kantorenlocatie? Zo ja, wat is er dan nodig om dit toekomstperspectief op de korte termijn te ondersteunen en welke acties zijn gewenst voor de langere termijn?

1.2 Afbakening vraagstelling en samenhang met spoor 1

Samenhang

Spoor 2 wordt uitgevoerd tegelijkertijd met spoor 1 en beide sporen baseren zich op een door de Kamer van Koophandel uitgevoerde SWOT-analyse van het gebied:



De uitwerking van spoor 2 vormt samen met het door de Initiatiefgroep Kronenburg en/of de Kamer van Koophandel zelf op te pakken spoor 1 de basis voor een integrale afweging

van beide sporen en een daarop te baseren principekeuze voor de voor de toekomst meest gewenste en passende doorontwikkeling van Kronenburg.

1.3 Quickscan-karakter van het onderzoek en gehanteerde aanpak

Eerste verkenning

De Kamer van Koophandel beoogt met het uitwerken van spoor 2 een eerste verkenning uit te voeren van enkele realistische toekomstscenario's voor Kronenburg. Deze eerste verkenning vindt plaats op basis van deskresearch en met name ook een aantal interviews met direct betrokkenen, waaronder:

- Vastgoedeigenaren.
- Gebruikers i.c. bedrijven die op huurbasis gevestigd zijn in het gebied.
- Makelaars.
- Gemeente Amstelveen.
- Ondernemersvereniging Amstelveen.

Interviews & survey

Daarnaast is een survey uitgezet onder de op Kronenburg gevestigde bedrijven. De survey is toegezonden aan in principe alle op de locatie gevestigde ondernemingen (168 gebruikers staan geregistreerd), maar de respons is blijven steken op zeven. De respondenten zijn allen te zien als grote of middelgrote gebruiker en voor dit segment van circa 25 tot 30 ondernemingen is de respons van de survey in combinatie met de uitgevoerde interviews onder gebruikers (vijf) bruikbaar. De survey is weliswaar niet representatief voor de gehele op Kronenburg gevestigde populatie van (vooral ook kleinere) ondernemingen, maar biedt wel goed inzicht in de ervaringen en meningen van de (middel-)grote ondernemingen die samen goed zijn voor het leeuwendeel van de op Kronenburg aanwezige werkgelegenheid.

Hierna gericht verdiepen

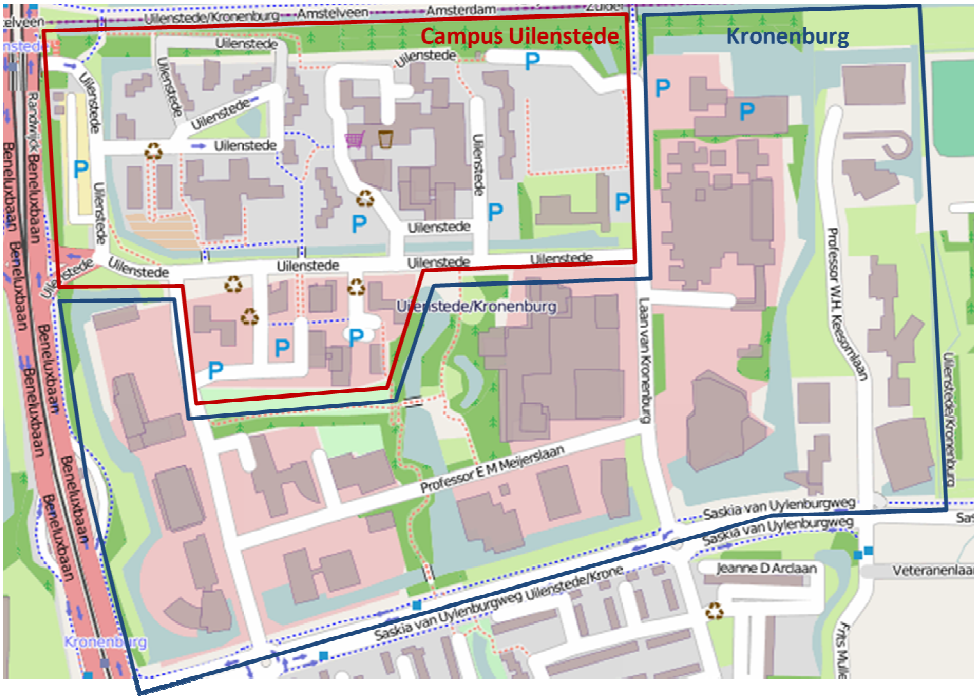
Wij vertrouwen erop dat de voorliggende rapportage ondanks het karakter van quickscan een voldoende basis biedt voor gerichte verdieping. In het op te stellen Plan van Aanpak (zie hoofdstuk 5) wordt aangegeven langs welke lijnen en op welke aspecten verdieping en nadere toetsing en uitwerking van voorlopige ideeën naar onze mening gewenst is.

2 Profiel en sterke/minder sterke kanten locatie Kronenburg

Kerngegevens & ligging

De kantorenlocatie Kronenburg in het noordelijke deel van de gemeente Amstelveen omvat ruim 150.000 m² vvo aan kantooroppervlak. Kronenburg is daarmee goed voor bijna 25 procent van de totale Amstelveense kantorenvoorraad en na de A9 Zone Zuid (met circa 208.000 m² vvo) de grootste kantorenlocatie binnen de gemeente. Er is echter ook sprake van veel en bovendien in omvang toenemende leegstand. Door Jones Lang Lasalle (JLL) wordt de leegstand op dit moment geraamd op circa 20,9 procent (ofwel circa 32.000 m² vvo).

Bijzonder aan de kantorenlocatie Kronenburg is de ligging naast de grootste studentencampus van West-Europa, Campus Uilenstede, met 3.300 studenten. Kronenburg is ooit gepland als zichtlocatie langs de aan te leggen A3, die Amsterdam en Rotterdam direct en door het Groene Hart met elkaar moest verbinden[2], maar uiteindelijk geen zichtlocatie langs een snelweg geworden. Wel is de bereikbaarheid per auto vanaf met name de A9 en ook de A10-Zuid goed, via de Beneluxbaan, en is er ook een sneltramverbinding met het NS-station Amsterdam Zuid-WTC met voor bezoekers en medewerkers twee haltes (halte Kronenburg en halte Uilenstede):



Kronenburg is verder afgebakend door de Saskia van Uylenburgweg in het zuiden (ten zuiden waarvan de woonwijk Kostverloren is gelegen), de Beneluxbaan in het westen, de Kalf-

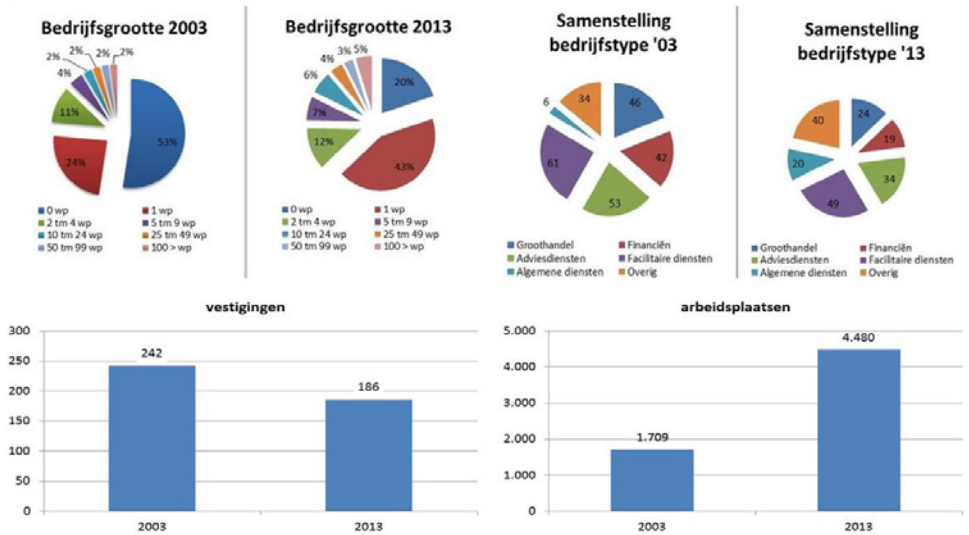
[2] De Europaboulevard tussen de RAI en de Van Boshuizenstraat in Amsterdam-Buitenveldert is hiervan een zichtbare aanzet (net zoals de N3 tussen Dordrecht en Papendrecht in de regio Rotterdam).

jeslaan en het groengebied 't Kleine Loopveld in het Noorden en het sportcomplex het Loopveld ten oosten. Begin jaren zeventig zijn de eerste kantoorpanden op Kronenburg opgeleverd. Het westelijke deel van Kronenburg is daarbij wat ouder dan het oostelijke deel. Rond 2005 zijn in het gebied enkele kantoorgebouwen, in gebruik door het GAK, afgesloopt.

2.1 Economisch profiel: sectoren, vestigingen en werkgelegenheid

Bijna 4.500 arbeidsplaatsen

Kronenburg is niet alleen in oppervlak gemeten een belangrijke kantorenlocatie voor de gemeente Amstelveen, maar legt ook gewicht in de schaal wat betreft werkgelegenheid. Op basis van een uitdraai uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, kan worden geraamd dat het aantal arbeidsplaatsen momenteel circa 4.480 bedraagt. Ten opzichte van tien jaar geleden betekent dit een forse stijging omdat in 2003 nog slechts iets meer dan 1.700 arbeidsplaatsen waren geregistreerd:



Grote bedrijven zijn dominant

De gemiddelde bedrijfsomvang is circa 24 arbeidsplaatsen, waarbij meespeelt dat in 2013 van alle gevestigde ondernemingen circa 43 procent bestond uit 1 werkzame persoon (zzp'er). Hier staat tegenover dat 5 procent van de gevestigde bedrijven (9 bedrijven) goed zijn voor meer dan 100 arbeidsplaatsen en dat nog eens 6 bedrijven meer dan 50 arbeidsplaatsen tellen.

De vastgoedobjecten op de kantorenlocatie Kronenburg zijn ook ontworpen voor grotere ondernemingen van op zijn minst enkele tientallen tot bij voorkeur enkele honderden medewerkers ('single tenant'-verhuur).

Sectoren & branches

De gevestigde bedrijven zijn verdeeld over diverse sectoren. Goed vertegenwoordigd zijn onder meer adviesdiensten in allerlei branches waaronder consultancy, reclame en marketing, ondernemingen in de financiële dienstverlening, inclusief pensioenen en zorg,

automatisering en IT, en daarnaast een groot aantal groothandels en enkele op consumer electronics gerichte bedrijven. Opvallend is dat Kronenburg een sterk internationaal karakter heeft, met Amerikaanse en Japanse ondernemingen en ondernemingen uit diverse Europese landen:

Reclame & marketing	Financiële diensten	Consultancy & IT	Groothandel en consumer products
DDB	Blue Sky Group	LTP	RICOH
PUBLICIS	TOWERS WATSON	JONATHAN WARNER	CASIO
Interbrand Creating and managing brand value™	TOKIO MARINE EUROPE	Verschure Automatisering	B.V. NEDEXIMPO
EF EIGEN FABRIKAAT	TEB	ALTVS advies en ontwikkeling	TOMOEGAWA
FLEISHMANHILLARD	Ostrica vermogensoplossingen	GXS B2B Integration Services	arkray
dAtAbAy Data based marketing & communication	Swiss Re	Tein Technology The mission critical company	Strauss
COMPASSO COMMUNICATIEBUREAU VOOR IMPLEMENTATIE EN ACTIVATIE	callas® financiële producten		DUIS PLASTICS
RAPP	Tradman.		**Overig**
magnes INTERNAL COMMUNICATIONS AND RECRUITMENT			WOONZORG NEDERLAND
Recent vertrokken ondernemingen			
	FORTIS	Deloitte. logica CMG	

Een indicatie van de grootte van de verschillende segmenten bieden de volgende werkgelegenheidscijfers:

- Reclame en marketing: DDB (circa 104 werkzame personen), Publicis (circa 86 w.p.), Eigen Fabricaat (circa 31 w.p.), Compasso/Mundocom (31 w.p.) en NME Media B.V. (89 w.p.), Interbrand B.V. (7 w.p.), samen met kleinere bureaus 354 werkzame personen.
- Adviesdiensten, inclusief HRM, overige consultancy en persoonlijke diensten: Towers Watson (385 werkzame personen), Arkray Benelux (5 w.p.), Rapp Amsterdam (36 w.p.), Jonathan Warner (6 w.p.), LTP Advies B.V. (118 w.p.), Fleishman-Hillard (6 w.p.) en In-

terbrand B.V. (7 w.p.), Woonzorg Nederland (437 w.p.) en Altus Advies en Ontwikkeling (23 w.p.) in totaal met enkele kleinere bureaus circa 1.078 werkzame personen[3].

- Financiële dienstverlening en dergelijke: Blue Sky Group (80 w.p.), Callas Holding N.V. en Callas Nederland B.V. (49 w.p.), Tokio Marine (7 w.p.), Ostrica Vermogensoplossingen (18 w.p.) en Swiss Re Europa S.A. (70 w.p.), The Economy Bank (59 w.p.), Resources Netherlands B.V. (22 w.p.), samen 317 werkzame personen[4].
- Groothandel: Ricoh Europa (circa 195 werkzame personen), Casio Benelux B.V. (16 w.p.), Tein Technology B.V. (14 w.p.), Cheng Shin Holland B.V. (16 w.p.), B.V. Nedeximpo Importmaatschappij (26 w.p.), It Alignment Associates (15 w.p.) en enkele overige bedrijven samen 303 werkzame personen

Kronenburg heeft helaas te lijden onder het vertrek van een aantal grotere bedrijfsvestigingen. Recent hebben onder meer Deloitte (met circa 529 werkzame personen) en Logica CGI (met 1.549 werkzame personen) besloten om de vestiging in Amstelveen te sluiten.

COMPUTABLE

CGI verlaat kantoor in Amstelveen
5 augustus 2013

Ict-dienstverlener CGI in Amstelveen verplaatst zijn hoofdkantoor begin september 2013 van Amstelveen naar Rotterdam, waar het bedrijf al een vestiging heeft. Het Amstelveense kantoor wordt opgedoekt. Een deel van het personeel verhuist naar een nieuw regiokantoor van 2021 vierkante meter in gebouw Orion op het kantorenterrein Beukenhorst-Oost in Hoofddorp.

Het CGI-kantoor in Amstelveen was na de overname van het voormalige Logica door de Canadese branchegenoot CGI al voor een deel leeg komen te staan. Door een herbezinning op activiteiten is de productcatalogus van de ict-dienstverlener verkleint van 240 naar 26 items, verdeeld in vijf focusgebieden. Het gaat om een select aantal producten dat CGI Nederland wereldwijd gaat leveren. Bovendien liep het huurcontract voor het pand af, wat CGI de ruimte bood scherp te onderhandelen over een nieuw onderkomen. 'De keuze om het hoofdkantoor te verplaatsen naar Rotterdam is ingegeven door de extra meters die wij daar beschikbaar hadden. We zaten daar al langer ruim in onze jas', zegt woordvoerder Sander van den Born. In Rotterdam is CGI gevestigd aan de George Hintzenweg in de Alexanderpolder.

De ict-dienstverlener houdt in Nederland naast het hoofdkantoor vijf kantoren in Arnhem, Eindhoven, Groningen, Heerlen en Hoofddorp. Het nieuwe kantoor in Hoofddorp ligt op het kantorenterrein Beukenhorst-Oost in het gebouwencomplex Orion.Het oude pand in Amstelveen heeft een oppervlakte van elfduizend vierkante meter. Het pand is eigendom van investeerder MPC Capital Nederland. Die heeft plannen om er na het vertrek van CGI onder de naam Nest de eerste vestiging van een nieuw kantoorconcept te openen. Het pand gaat onderdak bieden aan zo'n vijfhonderd flexibele werkplekken voor ZZP'ers en ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf. Het plan is om vergelijkbare plekken in te richten in andere leegstaande kantoorpanden van de investeringsmaatschappij.

Volkskrant.nl

Deloitte laat een nieuw pand bouwen
vr, 03/08/2012 - 15:47

In 2014 gaan het Amsterdamse en Amstelveense kantoor van Deloitte samen op de Zuidas in Amsterdam zitten. De Chrystal Touwer bij Amsterdam Sloterdijk, waar accountantskantoor Deloitte tien jaar geleden is neergestreken, staat dan leeg. Het pand komt daarmee in de top-25 van grootste leegstaande kantoren te staan. Op de Zuidas heeft Deloitte voor tien jaar een huurovereenkomst getekend met projectontwikkelaar OVG. De kosten zijn iets minder hoog dan van de panden in Amstelveen en Sloterdijk samen.

Het was niet nodig nieuwbouw neer te zetten, zo zegt ook oprichter Coen van Ostrom van OVG. Toen de bouw aan de Zuidas in voorbereiding was, kwamen twee geschikte panden vrij: The Dam, het oude pand van KPN op Sloterdijk en Ten Thirty, het oude pand van accountant KPMG in Amstelveen. De twee relatief nieuwe panden werden ook ingeruild voor nieuwbouw een stukje verderop. De oude onderkomens verloederen, waarbij gemeenten en projectontwikkelaars profiteren.

Deloitte wil tussen alle andere hoofdkantoren, advocaten en banken op de Zuidas zitten en kiest voor een duurzaam kantoor dat in een bestaand pand niet mogelijk was. OVG heeft de gemeente 55 miljoen euro voor de grond betaald. De welstandscommissie heeft het ontwerp afgekeurd, maar gezien de belangen is de bouw gewoon begonnen en zullen de accountants in 2014 hun nieuwe pand kunnen betrekken.

[3] In dit segment is het vertrek van Deloitte met circa 529 werkzame personen een grote aderlating.
[4] Het recente vertrek van ABN Amro ging ten koste van circa 233 banen werkzame personen.

2.2 Analyse leegstand op locatie- en pandniveau

Locatie-gebonden

De leegstand op de locatie Kronenburg is niet geconcentreerd in één of enkele panden, hoewel een aantal panden (mede door recent vertrek van gebruikers) helemaal beschikbaar zijn voor verhuur. De leegstand lijkt daarmee dus niet volledig object-gerelateerd te zijn. De leegstand lijkt in belangrijke mate locatie-gebonden. En voor zover de leegstand object-gerelateerd is, dan is dit vanwege een eigenschap die de meeste objecten met elkaar delen, namelijk dat ze 'groot' zijn en oorspronkelijk bedoeld voor single tenant-verhuur.

Prof. J.H. Bavincklaan 2-4
Totaal volume 8.251 m²

Te huur:
- 1.998 m² hoofdgebouw
- 1.729 m² paviljoen
- € 180 m²/jaar

Prof. J.H. Bavincklaan 7

Te huur:
- 2.737 m²
- € 175 m²/jaar

Prof. J.H. Bavincklaan 5
Totaal volume 5.788 m²

Te huur:
- 5.788 m²
- € 170 m²/jaar

Prof. J.H. Bavincklaan 1-3
Totaal volume 15.810 m²

Te huur:
- 15.810 m²
- € 165 m²/jaar

Prof. E.M. Meijerslaan 2

Te huur:
- 6.877 m²
- € ... . m²/jaar

Prof. E.M. Meijerslaan 5
Huurder o.a. Towers Watson

Te huur:
- 4.004 m²
- € ... ... m²/jaar

Laan van Kronenburg 8
Totaal volume 3.188 m²

Te huur:
- 3.188 m²
- € 175 m²/jaar

Laan van Kronenburg 2
Business Centre

Te huur:
- 20.200 m²
- prijs op aanvraag

Prof. W.H. Keesomlaan 14

Te huur:
- 9.003 m²
- € 179 m²/jaar

Laan van Kronenburg 14
Totaal volume 11.000 m²

Te huur:
- 11.000 m²
- Kleinschalige flexibele units

Prof. W.H. Keesomlaan 6-10
Totaal volume 12.500 m²

Te huur:
- 8.500 m²
- € 195 m²/jaar

Prof. W.H. Keesomlaan 1
Totaal volume 7.400 m²

Te huur:
- 1.843 m²
- € 180 m²/jaar

De huidige kantorenmarkt kenmerkt zich echter door een sterke afname van het aantal grote huurders, die in staat en bereid zijn om een groot object geheel af te nemen. Hierbij speelt mee dat bij veel grote kantoorgebruikers het zogenoemde 'nieuwe werken', met onder meer ook flexplekken, is ingevoerd waardoor minder ruimte nodig is. De eigenaren in

het gebied Kronenburg zijn daarom ook op diverse manieren actief om de grootschalige objecten beter geschikt te maken voor middelgrote huurders en multi tenant-verhuur.

2.3 Sterkte/zwakte-analyse: kwaliteiten door de bril van alle betrokkenen

Mede op basis van met eigenaren, huurders, makelaars en overige betrokkenen (zoals onder meer de gemeente Amstelveen en de Ondernemersvereniging Amstelveen) is een analyse uitgevoerd van de belangrijkste sterke en minder sterke eigenschappen van de kantorenlocatie Kronenburg. Deze analyse vormt de basis voor de in het voorliggende rapport opgenomen aanbevelingen over de voor de toekomst meest passende en gewenste strategie voor Kronenburg. Deze aanbevelingen richten zich met name op de vraag welke kansen er zijn en hoe deze benut kunnen worden, vanuit de gedachte dat het voor een duurzaam toekomstperspectief niet voldoende is om alleen knelpunten aan te pakken.

Historie: kind van zijn tijd

De bouw van het kantorenpark Kronenburg is gestart begin jaren zeventig. Kronenburg is daarmee ook een kind van deze tijd. In de eerste plaats heeft dit betrekking op de markt waarin Kronenburg tot stand kwam, met nog beperkte concurrentie van vooral de Amsterdamse binnenstad, Amsterdam-Zuidoost en Amsterdam-Sloterdijk. In deze tijd werd er nog vanuit gegaan dat Kronenburg zichtlocatie zou worden en wel aan de nog aan te leggen A3 van Amsterdam naar Rotterdam. Omdat deze directe snelwegverbinding dwars door het Groene Hart zou gaan, is deze verbinding nooit gerealiseerd. De Europaboulevard in Amsterdam-Zuid vormt er een rudimentaire aanzet voor. De architectuur van de panden heeft zeker kwaliteiten, maar de objecten zijn wel toegesneden op grote tot zeer grote huurders. Deze markt is inmiddels ingezakt.

Gebruikers zijn tevreden

Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat veel gebruikers tevreden zijn over de vestigingslocatie en de daar gebruikte huisvesting. Deze tevredenheid is voor een belangrijk deel terug te voeren op enkele objectieve pluspunten van de locatie Kronenburg:

- De ligging van Kronenburg is gunstig, in de economisch relatief goed presterende noordvleugel van de Randstad en bovendien aan de ‘juiste zijde’ (i.c. goed bereikbaar vanaf Schiphol en vanuit de richting Utrecht en Den Haag).
- De locatie kent een groot gebruiksgemak, waarbij de kwaliteit van de panden meespeelt en ook de voor veel panden relatief gunstige parkeernormen.
- Kronenburg is parkachtig opgezet met tussen de panden aantrekkelijke waterpartijen.
- Tot slot is Amstelveen een sociaal veilig en economisch sterke gemeente.

De tevredenheid van de gebruikers wekt wellicht verbazing, vanwege de toch hoge leegstandspercentages. Het vertrek van enkele grote huurders lijkt echter niet het gevolg van ontevredenheid over de locatie dan wel het gehuurde pand, maar meer te wijten aan het feit dat het gaat om bedrijfsonderdelen van een groter concern, waarbij besluitvorming op een hoger i.c. concernniveau plaatsvindt (het betreft onder meer het recente vertrek van Deloitte en van Logica CMG).

De tevredenheid van gebruikers wordt verder nog onderstreept door enkele recente verlengingen van huurcontracten.

Deel eigenaren investeert

Een bijkomend positief gegeven is, dat een aantal vastgoedeigenaren in het gebied bereid is gebleken te investeren in de kwaliteit van de betreffende panden. Diverse panden zijn recent voorzien van een facelift, zowel gericht op de buitenzijde van de panden als op het interieur en de inrichting. Voorbeelden hiervan zijn onder meer:

- New Crown XL: door de eigenaar MPC Capital is dit pand voorzien van een complete facelift aan de buitenzijde, met kenmerkende groene accenten en volledige renovatie van het betonwerk, in combinatie met inpandige investeringen.
- Bavinckhouse: zowel het pand als de bedrijfsomgeving van Bavinckhouse zijn recent ingrijpend onder handen genomen, met als een extra asset voor huurders de realisatie van een kantinevoorziening op de bovenste verdieping.
- NEST, Laan van Kronenburg 14: een voormalig kantoor van CGI Logica is herontwikkeld ten behoeve van kleinere en flexibel af te nemen kantoorruimtes.

De eigenaren die als gesprekspartner hebben gefungeerd, hebben expliciet aangegeven vertrouwen te hebben in het continueren van de bestemming 'kantoor' voor de locatie Kronenburg. Dit vertrouwen is wel aan voorwaarden gebonden en bovendien sluit het ook niet uit dat alsnog delen van Kronenburg een transformatie ondergaan van kantoorfunctie naar andere functies. Transformatie van enkele kantoorpanden naar, bijvoorbeeld, een hotelfunctie of mogelijk ook onderwijs-gerelateerde bestemmingen, kan juist ten goede komen aan de gewenste levendigheid van het gebied. In grote lijnen kan de houding van de eigenaren als volgt worden samengevat:

Beoordeling kwaliteit en potentie van Kronenburg	Voorwaarden voor continuering van kantorenfunctie
• Belangrijke assets: parkachtig karakter (met water en groen), ruime parkeernormen, goede bereikbaarheid, gunstige ligging in (boven-)regionaal perspectief. • Kronenburg was ooit een groen alternatief voor Amsterdamse kantorenlocaties (centrum, Sloterdijk) maar ondervindt nu veel concurrentie, ook op prijs. • In de huidige vorm en opzet is er te weinig toekomstperspectief voor aanwezige omvang m^2 vvo.	• Beter onderhoud is een must (nu sprake van zwerfvuil, vervuild water, hoog gras, matige verlichting, enzovoort), daarom ook parkmanagement. • Met name inzetten op profilering en versterking van parkachtige, duurzame karakter. • Creëren van meer levendigheid, door functiemenging met in ieder geval horeca en hotel. • Omslag van pand-gebonden profilering naar locatiebranding. • Nabijheid van Campus Uilenstede benutten.

Makelaars: plaatsfunctie & knooppunt

Ten behoeve van de voorliggende rapportage heeft met diverse in het gebied actieve makelaars een gesprek plaatsgevonden. De makelaars hebben direct te maken met de kritische klant, die tegenwoordig (meer dan) koning is. Vanwege het grote aanbod, zowel in

Amstelveel zelf als in de grotere Amsterdamse regio, moeten zowel de te verhuren objecten als de bedrijfsomgeving aantrekkelijk zijn. Met name over de bedrijfsomgeving zijn de makelaars negatief. De ook door de eigenaren aangegeven minpunten op dit vlak worden gedeeld en vaak nog sterker gevoeld. Het aanpakken van de buitenruimte en het intensiveren van het onderhoud van panden maar vooral ook de buitenruimte, staat bovenaan het wensenlijstje van de makelaars.

Naast de gewenste impuls in de kwaliteit van de buitenruimte, hechten makelaars met name ook aan de volgende twee functies groot belang toe bij het aan de man brengen van kantoorlocaties:

- De knooppuntfunctie wordt steeds belangrijker, ook blijkend uit de toenemende populariteit van kantorenlocaties bij de grotere NS-stations.
- Daarnaast wint ook de zogenoemde 'plaatsfunctie' aan gewicht. Bedrijven moeten in een structureel krapper wordende arbeidsmarkt (waarbij qua tijdshorizon 'over' de actualiteit van de economische crisis heen wordt gekeken) steeds meer hun best doen om medewerkers aan te trekken. Omdat medewerkers hechten aan een levendige omgeving, met een goed voorzieningenniveau, willen steeds meer bedrijven zich vestigen in een dergelijke bedrijfsomgeving.

Naar de mening van de makelaars is het aanbod van Kronenburg op beide functies op dit moment niet overtuigend. De locatie is, ondanks de nabijheid van de Campus Uilenstede, niet zeer levendig. Het monotone en eenzijdig op kantoor gerichte profiel van Kronenburg wijkt sterk negatief af van diverse andere kantoorlocaties in de regio. Daarbij wordt dan niet alleen verwezen naar binnenstedelijke werklocaties, maar ook naar de kantorenlocatie Amsterdam Zuidoost en met name het gebied rondom de Amsterdam Arena en het station Bijlmer-Arena. De knooppuntfunctie van Kronenburg is ook bescheiden, hoewel de reistijd vanaf halte Kronenburg naar het NS-station Amsterdam Zuid-WTC circa zes tot zeven minuten bedraagt. Per saldo biedt voor het aantrekkelijker maken van de locatie Kronenburg voor kantoorgebruikers vooral de plaatsfunctie mogelijkheden, zeker als daarbij de relatie met Campus Uilenstede veel meer dan nu wordt benut.

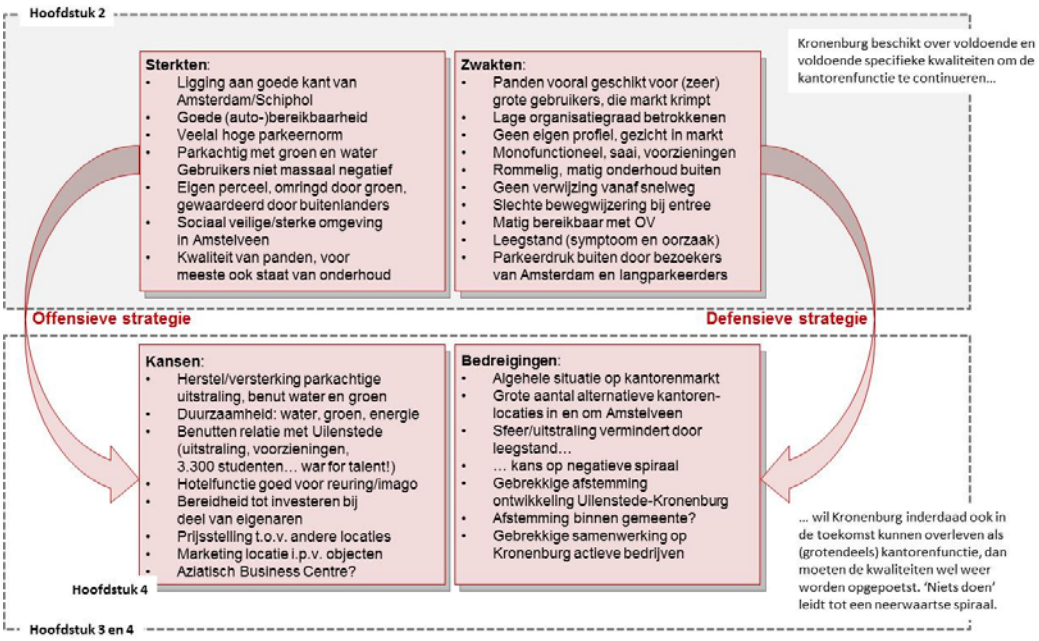
2.4 Tussenconclusie: onder voorwaarde vertrouwen in toekomst kantorenfunctie

Kronenburg heeft kwaliteit

Het relatief gunstige beeld dat de gebruikers hebben van de kwaliteit en functionaliteit van de kantorenlocatie Kronenburg in combinatie met de bereidheid van de eigenaren om te investeren in het gebied, vormt de basis voor een belangrijke conclusie, namelijk dat Kronenburg onder voorwaarden potentie heeft voor de toekomst als kantorenlocatie. Bij vertrekkende bedrijven lijkt verder ook geen ontevredenheid over de locatie aanleiding te zijn geweest voor het vertrek, maar veel meer bedrijfsinterne besluitvormingsprocessen na fusies en centralisatieprocessen (onder meer bij Deloitte en CGI Logica). Gelet op de situatie op de kantorenmarkt, zal dit niet betekenen dat alle vierkante meters de bestemming kantoor zullen kunnen houden, maar een volledige transformatie naar andere functies lijkt niet aan de orde.

Kronenburg zal wel moeten inspelen op veranderende marktomstandigheden en haar kwaliteiten waar mogelijk verder moeten oppoetsen om in een zeer ruime markt nog voldoende onderscheidend vermogen en daardoor aantrekkingskracht te hebben. In hoofdstuk 3 wordt daarom nader ingegaan op de huidige positionering van Kronenburg in de markt, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de veranderende behoeften van verschillende typologieën kantoorgebruikers. Vanuit de hiervoor gepresenteerde sterke en zwakke punten van de kantorenlocatie Kronenburg en de hierna in hoofdstuk 3 nader toe te lichten kansen en bedreigen vanuit het perspectief van de kantorenmarkt als geheel, worden in hoofdstuk 4 enkele specifieke en concrete kansen benoemd voor Kronenburg als kantorenlocatie.

Deze benadering laat zich in het kort als volgt samenvatten:



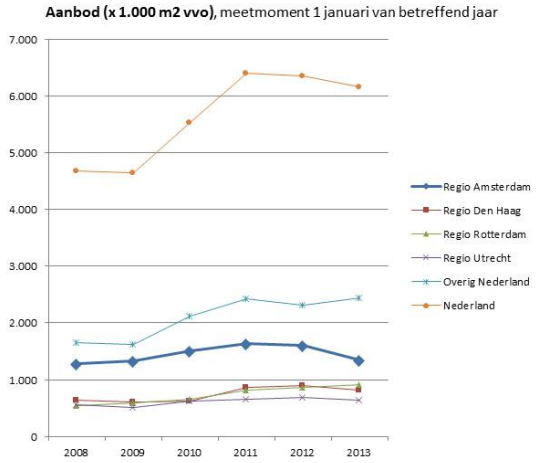
Hoofdstuk 3 gaat navolgend nader in op de marktkansen en positionering van Kronenburg, waarna in hoofdstuk 4 een beperkt aantal concrete kansen nader worden toegelicht.

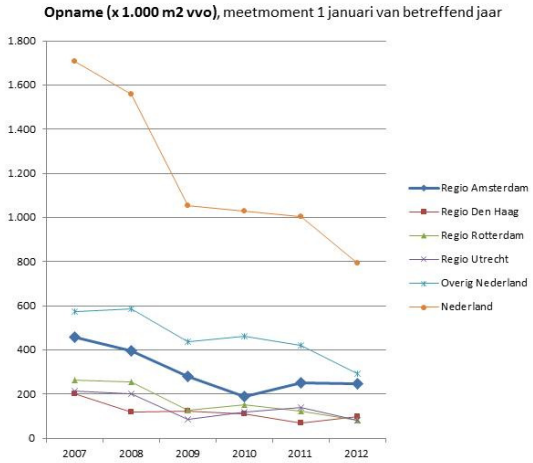
3 Positionering en toekomstperspectieven voor Kronenburg

3.1 Trends en ontwikkelingen: kantorenmarkt landelijk en regio Amsterdam

Aanbod stijgt… …opname daalt

Een analyse van de kansen voor de verdere ontwikkeling van kantorenlocatie Kronenburg, kan niet zonder een illustratie van het grote aanbod kantoorruimte dat zich in de afgelopen jaren, mede door de crisis en door enkele structurele veranderingen op de markt voor kantoorruimte, heeft ontwikkeld. In totaal beloopt het aanbod kantoorruimte in Nederland momenteel circa 6 miljoen m² vvo. Ten opzichte van 2009, het laatste jaar voordat de economische crisis zichtbaar de Nederlandse kantorenmarkt trof, betekent dit een toename van bijna 33 procent:





Amsterdam minst slecht

De toename van het aanbod is niet evenredig verdeeld over Nederland. Het aanbod in de regio Amsterdam is aanvankelijk gestegen van 1,28 mln m² vvo in 2008 naar 1,64 mln m² vvo in 2011, waarna het aanbod weer afnam tot 1,35 mln m² vvo begin 2013. De Amsterdamse kantorenmarkt is daarmee, ondanks de ook in deze regio omvangrijke leegstand, in nationaal perspectief relatief goed presterend.

Ook wat de opname van kantoorruimte betreft, presteert de Amsterdamse regio relatief gunstig. Ten opzichte van het jaar 2007 is de opname weliswaar bijna gehalveerd (de opname in 2012 bedroeg 54 procent van de opname in 2007), maar met name Rotterdam (afname van bijna 70 procent) en Utrecht (met een afname van 62,5 procent) deden het relatief slecht.

Gunstige segmenten

Hoewel ook in 2012 de vraag naar kantoorruimte in Nederland wederom is gedaald en het aanbod verder is gestegen, zijn er toch lichtpuntjes aan te wijzen en segmenten te noemen die zich positiever ontwikkelen. Een belangrijke trend op de kantorenmarkt, zowel in de regio Amsterdam als landelijk, is dat steeds meer transacties betrekking hebben op kleinere

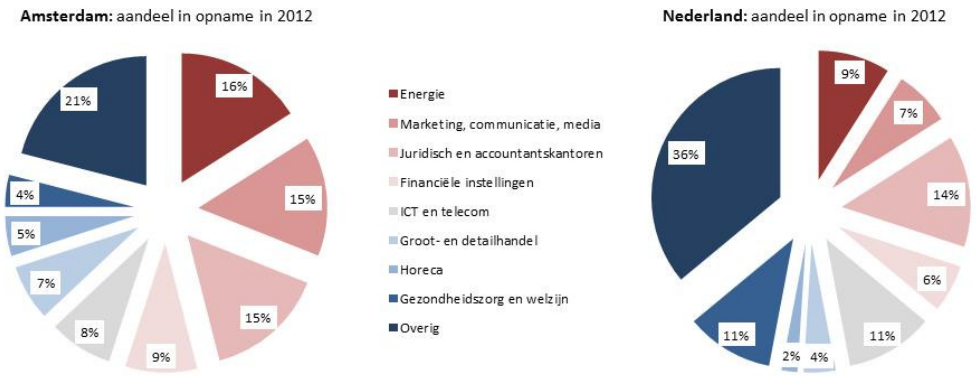
volumes[5]:

- In de vier grote steden, waaronder Amsterdam en regio, neemt het aandeel kantoortransacties met een metrage tussen 250 en 500 m² vvo sterk toe.
- In de rest van Nederland is dit het geval voor het aandeel transacties met een metrage van minder dan 250 m² vvo.

Daarnaast is er een toenemende vraag naar zowel flexibele kantoorruimtes als flexibele huurcontracten. Ondernemingen als Regus, Spaces, FlexOffiZ, Het Nieuwe Kantoor, Deskbookers en Office per Minute bedienen een snel groeiende doelgroep van zowel kleine als ook grotere ondernemingen die behoefte hebben aan voor kortere tijd te huren kantoorruimten. Niet alleen kleine en startende ondernemingen en zzp'ers willen zich niet vastleggen op langere huurcontracten, maar ook steeds meer grote ondernemingen werken aan een flexibele schil van werkplekken, kantoor- en vergaderruimtes. Het aandeel flexwerkplekken zou op termijn uit kunnen komen op zelfs circa 25 procent van de totale markt[6], mede als gevolg ook van de introductie van Het Nieuwe Werken.

Ruimtevragers in de regio

Vanuit sectoraal perspectief bezien bieden in de regio Amsterdam vooral de (voormalige) nutssectoren (productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stroom en gekoelde lucht), de sector van consultancy en accountancy en de sector van marketing, communicatie en media perspectief. Het aandeel in totale opname is voor deze sectoren respectievelijk 16 procent, 15 procent en 15 procent in 2012. Ook de financiële sector en de ICT en telecom zijn met opnameaandelen van respectievelijk 9 procent en 8 procent in 2012 interessant. In de kantorenmarkt buiten Amsterdam hebben vooral gezondheidszorg, welzijn en bestuur, en ook de industrie en de bouw een groter gewicht dan in de Amsterdamse regio.



[5] Dynamis Vastgoedconsultants en makelaars, *Sprekende cijfers 13, kantorenmarkten, met grootschalig onderzoek 'Effectieve opname in de Nederlandse kantorenmarkt'*, 2013.
[6] Facility Management Magazine, 2013.

De huidige sectorale zwaartepunten van Kronenburg sluiten deels goed aan bij de branches die in de regio Amsterdam een groot aandeel hebben in de recente kantooropnames. Dat betreft dan onder meer de sectoren van (1) marketing, communicatie en media, (2) financiële instellingen, (3) ICT en telecom en (4) groot- en detailhandel. De accountancy was ook goed vertegenwoordigd, maar na het vertrek van Deloitte afwezig op Kronenburg.

3.2 Positionering in lokaal en regionaal perspectief

Regionaal perspectief

Kronenburg valt in regionaal opzicht in het middensegment van de kantorenlocaties wat betreft de officiële huurprijzen. De toplocaties in de regio zijn:

- Amsterdamse Zuidas,
- Schiphol-Centrum,
- Amsterdam-Centrum,
- en Amsterdam-Zuid

gevolgd door Amsterdam-Buitenveldert.

In het brede middensegment dat daarna volgt, concurreert Kronenburg onder meer met de volgende locaties:

- Kantorenlocaties in Hoofddorp, met name Beukenhorst (oost, west, zuid).
- Amsterdam Zuidoost[7].
- Sloterdijk.

De officieel gehanteerde huurprijzen vormen steeds minder een afspiegeling van de daadwerkelijk in rekening gebrachte huren, vanwege allerlei incentives om geïnteresseerde potentiële huurders over de streep te trekken (huurvrije perioden bijvoorbeeld en ook allerlei bijkomende investeringen door de verhuurder in inrichting en bijkomende faciliteiten). De officiële huurprijzen weerspiegelen wel de relatieve positie van een locatie en individuele objecten op de kantorenmarkt. De tophuren in Amstelveen bedragen circa € 195 per m^2 vvo per jaar en deze worden voor enkele panden gehanteerd op de locaties A9 Zone Zuid en Centrum. De tophuren op Kronenburg liggen een fractie lager met € 185 per m^2 vvo[8].

Deze officiële prijsstelling wordt bevestigd door een recente kantorenvisie van makelaarskantoor Van Gool-Elburg voor de regio Amsterdam. Met meetpunt januari 2013 springen de Zuidas, Schiphol-Centrum, Amsterdam-Zuid en Amsterdam-Centrum er bovenuit wat betreft de officiële huurprijzen[9]:

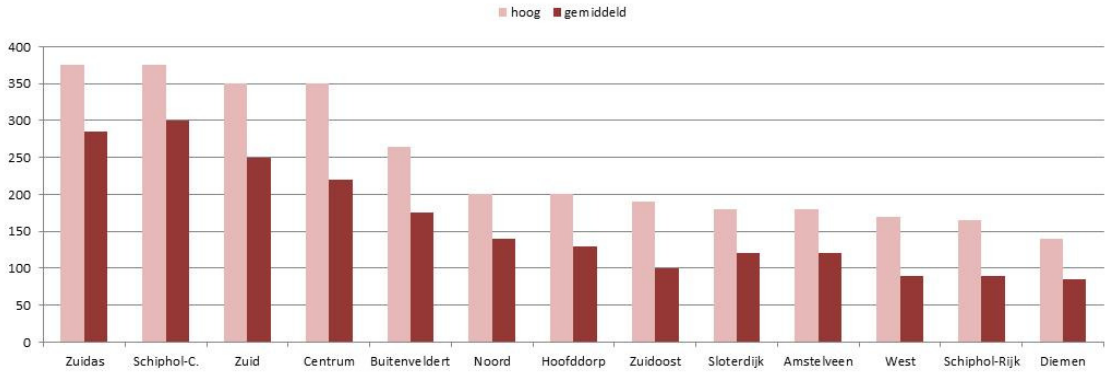
---

[7] Waarbij aangetekend dat er een groot verschil is tussen de verschillende delen van deze grotere kantorenlocatie. Met name Zuidoost-Centrum, rondom het NS-station Bijlmer/Arena, heeft sinds enige tijd sterk aan populariteit gewonnen.

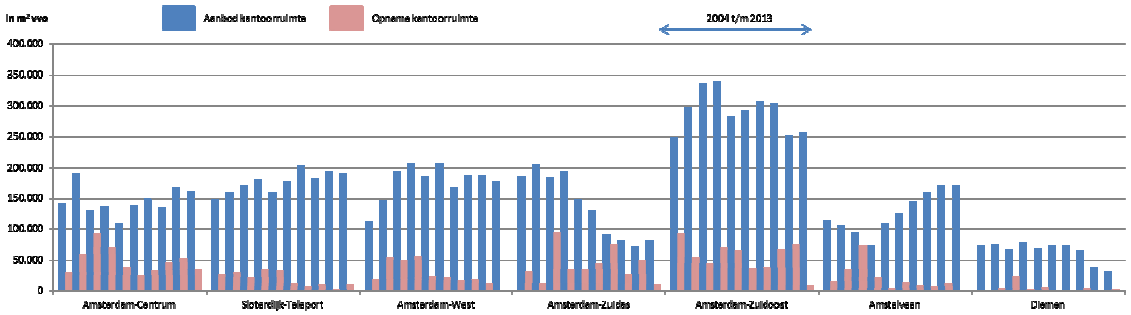
[8] Op basis van JonesLangLasalle, *Amstelveen-Kronenburg, een analyse van de kantorenmarkt*, Q3 2012.

[9] Van Gool-Elburg Vastgoedspecialisten, *Kantorenvisie regio Amsterdam*, januari 2013.

Huurprijzen regio Amsterdam, januari 2013 (in € per m² vvo per jaar)



De huurprijzen vormen vanzelfsprekend een afspiegeling van de vraag naar en populariteit van een kantorenlocatie en daar gevestigd vastgoed. Een andere graadmeter is de verhouding tussen het aanbod van kantoorruimte enerzijds en de opname van kantoorruimte. Navolgend worden beide tegen elkaar afgezet voor de periode van 2004 tot en met 2013, waarbij de gegevens over 2013 betrekking hebben op de eerste zes maanden van het jaar[10]:



Voor Amstelveen als geheel geldt, dat het aanbod vanaf 2007 jaarlijks (soms sterk) is opgelopen, met voor 2013 vooralsnog een stabilisatie in het aanbod. De opname van kantoorruimte in Amstelveen schommelt in de meeste jaren tussen 8.000 m² vvo en 16.000 m² vvo per jaar, met zowel uitschieters naar boven (bijvoorbeeld een opname van 35.000 m2 vvo in 2005, 72.500 m² vvo in 2006 en 22.500 m² vvo in 2007) als naar beneden (over de eerste helft van 2013 is de totale opname slechts 1.500 m² vvo).

3.3 Referentielocaties: Sloterdijk, Zuidoost, Beukenhorst en Amstelveen-Centrum

Een goede indruk van de kansrijkheid van Kronenburg als kantorenlocatie kan niet worden verkregen door alleen naar landelijke en regionale cijfers en trends te kijken. Het meest concrete inzicht in de kansrijkheid wordt verkregen als Kronenburg wordt vergeleken met

[10] NVM Business, *Kantorenmarkt Randstad 2013, een stand van zaken*, augustus 2013.

de belangrijkste concurrerende kantorenlocaties. In deze paragraaf wordt Kronenburg vergeleken met vier kantorenlocaties die als directe concurrent gelden:

- Sloterdijk-Teleport.
- Amsterdam-Zuidoost.
- Beukenhorst in Hoofddorp.
- Amstelveen-Centrum.

Aangetekend moet worden dat deze drie locaties feitelijk uit een conglomeraat van bij elkaar gelegen vestigingsmilieus bestaat, met elk specifieke kwaliteiten en minpunten. In het kader van de voorliggende rapportage kan niet volledig recht worden gedaan aan deze diversiteit op de drie met Kronenburg te vergelijken locaties. De bedoeling is een eerste verkenning uit te voeren van de relatieve kansrijkheid van Kronenburg, als basis voor een verdiepte uitwerking door betrokkenen in een later stadium van het doorontwikkelingsproces waar Kronenburg momenteel in zit.

Sloterdijk-Teleport

In de Amsterdamse kantorenstrategie is de locatie Sloterdijk-Teleport een krimplocatie, net als Amstel III in Zuidoost. Voor de toekomst wordt ingezet op een duidelijk kleinere kantorenfunctie, met name door omzetting van vierkante meters in hotelruimte en in studentenhuisvesting[11]. Momenteel i.c. begin 2013 beslaat de kantorenvoorraad circa 822.000 m^2 vvo (dat is 43.000 m^2 vvo minder dan in 2012) en het leegstandspercentage bedraagt 20,7 procent (ofwel 170.000 m^2 vvo). De aanbod/opnameratio over 2010 t/m 2012 bedraagt 83,4 (het aanbod in 2012 bedroeg slechts 2.600 m^2 vvo).

In vergelijking met Kronenburg is Sloterdijk-Teleport veel groter, waarbij wel overeenkomt dat de vastgoedobjecten eveneens grootschalig zijn. Per saldo is het belangrijkste profileringspunt van Sloterdijk-Teleport ten opzichte van Kronenburg dat de locatie gelegen is op een belangrijk OV-knooppunt. De korte afstand van tramshalte Kronenburg naar NS-station Zuid-WTC compenseert dit maar gedeeltelijk.

De locatie Sloterdijk-Teleport wordt verder gekenmerkt door een groot aantal doorsnijdingen vanwege zowel spoorverbindingen als doorgaande wegen. Mede als gevolg daarvan heeft de kantorenlocatie zeker geen parkachtige uitstraling. Het is een werklocatie uit de tijd dat het werken sterk gescheiden was van het wonen. De stedenbouwkundige kwaliteit

[11] Het gaat onder meer om Busitel III (transformatie naar Meininger Hostels), Orly Plaza (om te zetten naar hotel Holiday Inn Express), Orlycentre kavel N2 (deels expathotel) en The Dam (voormalig KPN-hoofdkantoor wordt Park Inn Radisson Hotel).

is verder niet zeer bijzonder op het niveau van de openbare ruimte, wat onverlet laat dat individuele panden zeker over kwaliteit beschikken.

Sloterdijk-Teleport	
Sterke punten	**Minder sterke punten**
• Goede bereikbaarheid met trein en stadsvervoer (tram, metro). • Diverse voorzieningen op NS-station en in directe omgeving zoals winkels en restaurants (maar wel voornamelijk gericht op reizigers/forensen). • Goede telecomvoorzieningen.	• Minder goed bereikbaar met auto door filedruk. • Hoge parkeerdruk. • Weinig tot geen groen. • Sociale onveiligheid met name 's avonds. • Gelegen aan 'verkeerde kant' van Amsterdam. • Grootschalige panden met weinig 'vriendelijke' uitstraling (veel spiegelend glas bijvoorbeeld).

Per saldo lijkt Kronenburg goede papieren te hebben in de concurrentieslag met Sloterdijk-Teleport. Met name heeft Kronenburg veel betere kansen om de 'plaatsfunctie' beter uit te werken, in samenhang met de naastgelegen Campus Uilenstede. Daarnaast beschikt Kronenburg met zijn parkachtige karakter, zeker als dit karakter verder wordt hersteld en aangezet, over een ruimtelijke inrichting die meer wervend is.

Amsterdam-Zuidoost

Een andere grootschalige Amsterdamse kantorenlocatie die de laatste jaren de wind weer mee heeft, is Amsterdam-Zuidoost en dan met name het gedeelte Zuidoost-Centrum. Bij een totaal kantorenvolume van 560.000 m² vvo in 2013, is er een leegstand van 12,7 procent. De aanbod/opnameratio over de periode 2010 t/m 2012 bedraagt 6,4. De locatie profiteert van met name twee profileringspunten: de ontwikkeling van een uitgebreid sport- en leisurecluster rondom het stadion Arena en daarnaast de positieve ontwikkeling en uitbreiding van station Bijlmer-Arena. De mix van kantoren en leisure is voor diverse bedrijven aanleiding geweest om zich recent in dit gebied te vestigen. Onder meer het Atlasgebouw in Zuidoost (met een volume van 76.500 m² vvo), dat vijf jaar geleden vrijwel volledig leeg stond, is inmiddels vrijwel geheel verhuurd.

Dit is niet alleen het gevolg van de locatiekenmerken, zoals hiervoor beschreven, maar ook van omvangrijke investeringen in zowel de betreffende panden als de directe omgeving (met name de aankleding met groenvoorzieningen en waterpartijen). Met een opname in 2012 van 66.400 m² vvo, doet Amsterdam Zuidoost-Centrum het erg goed. Het centrumgebied heeft Kronenburg inmiddels duidelijk achter zich gelaten, maar met de verder van het centrum afgelegen kantoren zou Kronenburg de concurrentieslag aan moeten kunnen gaan.

Het gaat dan met name om de minder centraal gelegen gebieden van Amstel III en de Gaasperdammerwegzone.

Amsterdam Zuidoost-Centrum	
Sterke punten	**Minder sterke punten**
• Goede bereikbaarheid met alle vervoersmodaliteiten. • Interessante mix van leisure, kantoren, winkels en overige functies. • Komst van enkele grote 'brands' versterkt de populariteit (o.a. Adidas). • Investering in branding van zowel hele gebied als onderdelen daarvan als Atlas Arena.	• Sterk stedelijk karakter, met veel doorgaande wegen door het gebied, weinig groen en veel 'steen'. • De buiten Zuidoost-Centrum gelegen gebieden, zoals grote delen van Amstel III en de Gaasperdammerwegzone, scoren op alle positieve punten van Zuidoost-Centrum duidelijk veel minder.

Beukenhorst Hoofddorp

Een cluster van met Kronenburg concurrerende kantorenlocaties in de regio vormt Beukenhorst bij de kern Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer. Het gebied bestaat uit:

- Beukenhorst West: 143.000 m^2 vvo met een leegstand van 35,4 procent in 2013.
- Beukenhorst Oost: 193.000 m^2 vvo met een leegstand van 28,0 procent in 2013.
- Beukenhorst Zuid: 130.000 m^2 vvo met een leegstand van 8,0 procent in 2013.

De aanbod/opnameratio over de periode 2010 tot en met 2012 bedraagt voor Beukenhorst Zuid 2,1) met een opname in 2012 van 31.200 m^2 vvo. Daarmee onderscheidt deze deellocatie zich zeer positief van Beukenhorst West (aanbod/opnameratio van 36,6) en Beukenhorst Oost (ratio is 21,3). Met name Beukenhorst Oost en Zuid concurreren met Kronenburg. Recent is onder meer een deel van het uit Kronenburg vertrokken hoofdkantoor van CGI Logica neergestreken in Beukenhorst Oost (het grootste deel is overgeplaatst naar Rotterdam).

Beukenhorst Zuid is de meest recente uitbreiding van de kantorenlocatie. Het is opgezet als een duurzaam full service kantorenpark, waarbij specifieke aandacht is besteed aan zowel de kwaliteit van de gebouwen als van de openbare ruimte. Mede door de huidige marktverhoudingen, is de gemeente Haarlemmermeer de grond kleiner gaan verkavelen,

om zo ook kleinere en middelgrote ondernemingen de mogelijkheid te bieden van een 'eigen gezicht'.

Beukenhorst Oost en Zuid	
Sterke punten	**Minder sterke punten**
• Autobereikbaarheid zeer goed en OV-bereikbaarheid redelijk tot goed. • Nabijheid van Schiphol, ligging aan de 'goede kant' van regio Amsterdam. • Beukenhorst-Zuid heeft een sterk duurzaamheidsprofiel.	• Sterk monofunctioneel, eenzijdig gericht op kantoorbedrijvigheid. • Weinig voorzieningen voor medewerkers. • Autobereikbaarheid is beter dan OV-bereikbaarheid (voor veel bestemmingen extra overstap op Schiphol, Leiden of Amsterdam-ZuidWTC).

Amstelveen-Centrum

Op de ranglijst van kantorenlocaties, zoals JonesLangLasalle die jaarlijks publiceert, stond de locatie Amstelveen-Centrum vaak op min of meer gelijke hoogte als Kronenburg. De laatste tijd ligt Amstelveen-Centrum volgens deze ranking wat beter in de markt. De locatie omvat circa 124.000 m² vvo en kent in 2013 een leegstand van 24,9 procent.

Een recente opsteker is de komst van Nestlé naar het pand The Garden. Nestlé ruilt zijn kantoor aan de Spaklerweg 53 in Amsterdam Duivendrecht vanaf 1 november in voor kantorencomplex The Garden in Stadshart Amstelveen. The Garden met een omvang van ruim 16.000 m² huurt Nestlé 6.500 m² voor zijn 350 medewerkers. Nestle huurt één heel gebouw van het complex van 6.000 m² en nog een klein deel van een ander gebouw. Na deze transactie is nog ongeveer 10.000 m² beschikbaar voor de verhuur.
Ten opzichte van Kronenburg is met name de mix van functies en mede daardoor de levendigheid een profileringspunt en daarnaast ligt de locatie dichter bij een snelweg i.c. de A9.

Amstelveen-Centrum	
Sterke punten	**Minder sterke punten**
• Stedelijk kantorengebied, met allerlei voorzieningen op loopafstand. • Levendig en multifunctioneel kantorengebied met een mix van werken, wonen, winkelen en ook cultuur op korte afstand (o.a. Cobramuseum). • Goede bereikbaarheid zowel met auto als met sneltram en regionaal OV (met name Zuidtangent).	• Bereikbaar per trein (kortste route is sneltram richting Amsterdam-Zuid/WTC). • Vaak ongunstige parkeernormen (maar wel mogelijkheid om parkeerplekken bij te huren in parkeergarage Stadshart).

3.4 Kantoormilieus en typologieën van gebruikers

Door DTZ Zadelhoff is een zestal gebruikerstypologieën opgesteld van kantoorruimte. Het uitgangspunt hierbij is dat organisaties sterk van elkaar verschillen wat betreft het type medewerker en dat dit een steeds grotere rol speelt bij de keuze van de werklocatie en het te gebruiken type kantoor. Ook binnen organisaties kunnen meerdere typologieën voorkomen. Binnen veel organisaties is er een duidelijk verschil in profiel, mentaliteit en werkplekwensen in de breedste zin van het woord tussen, bijvoorbeeld managers, creatieven en ondersteunend personeel in administratie of secretariaat. DTZ Zadelhoff onderscheidt[12]:

- De zakelijken.
- De creatieven.
- De '9 tot 5-ers'.
- De netwerkers.
- De bestuurders.
- De verkopers.

De belangrijkste kenmerken worden navolgend op een rij gezet:

Gebruikerstypologie	Aandachtspunten huisvesting	Voorbeeldorganisaties
De 'zakelijken'		
• Dienstverlenend • Intensieve individuele klantrelatie • Advisering • Op bezoek bij de klant • Ontvangen van de klant	• Nadruk op vergaderen en ontvangen • Mix van kantoorconcepten • Aanwezigheid facilitaire voorzieningen • Informele ontmoetingsruimten	• Private bankiers • Accountants • Advocaten • Fiscalisten • Adviesbureaus
De 'creatieven'		
• Unieke producten • Innovatief • Overleg • Virtueel klantcontact	• Nadruk op projecten en presentaties • Activiteitgerelateerde werkruimten • Geen aanwezige facilitaire voorzieningen	• Architecten • Reclamebureaus • Mediabedrijven • Internetbedrijven • Gaming Industry
De '9 tot 5-ers'		
• Routinematige werkzaamheden • Administratieve werkzaamheden • Intern overleg • Backoffice • Ondersteunend	• Nadruk op verblijven • Aanwezigheid facilitaire voorzieningen • Mix van open en gesloten kantoorconcepten • Beperkte vergaderfaciliteiten • Informele ontmoetingsruimten	• Verzekering- en pensioenfondsen • Publieke organen • Non-profit organisat. • Belangenverenigingen • Stichtingen

[12] DTZ Zadelhoff, *Waar vraag en aanbod elkaar vinden: de markt voor Nederlands commercieel onroerend goed*, januari 2013.

De 'netwerkers'		
• Zelfstandig werkzaam • Innovatief • Kleinschalige projecten • Virtueel klantcontact • Extern overleg buiten de deur • Kleine ondernemingen	• Nadruk op verblijven, vergaderen, ontvangen, ontmoeten • Business-lounge of hotelconcept • Activiteitgerelateerde werkruimten i.c.m. kernachtig werken • Gedeelde facilitaire voorzieningen • Integratie van ontspanning en werk • Informele ontmoetingsruimten	• ZZP-ers • Spinn-offs • Bemiddelaars • Start-ups • Meerdere disciplines
De 'bestuurders'		
• Decision makers • Regisseurs van beleid • Intern overleg • Frontoffices • Visitekaartje	• Nadruk op ontmoeten en vergaderen • Integratie van ontspannings- en werkfuncties • Informele ontmoetingsruimten	• Publieke organen • Non-profit organisat. • Holdings • Banken
De 'verkopers'		
• Verkopen van diensten of producten • Vaak kleine organisaties • Baliefunctie • Op bezoek bij de klant • Ontvangen van de klant • Internationaal	• Nadruk op intern en extern ontmoeten • Activiteitgerelateerde werkruimten • Informele ontmoetingsruimten	• Bankfilialen • Bemiddelaars • Handelsorganisaties • Import- en exportbedrijven • ICT

Groei- en krimpsegmenten

Het is de verwachting dat het metrage kantoorruimte dat op dit moment wordt gebruikt door 'De Zakelijken', 'De 9 tot 5-ers', 'De Bestuurders' en de 'De Verkopers' zal afnemen. De huisvestingsvraag van 'De Creatieven' en 'De Netwerkers' zal toenemen en deze typologieën zullen dan ook meer kantoorruimte gaan gebruiken in de toekomst. Op dit moment lijkt Kronenburg als kantorenlocatie vooral sterk in het segment gebruikers waarin typologieën domineren als de zakelijken, de creatieven en de '9 tot 5-ers' en de netwerker lijkt in opkomst met concepten als NEST.

3.5 Tussenconclusie: onderscheidend vermogen herstellen en creëren

De situatie op de kantorenmarkt is zodanig dat Kronenburg alleen met een duidelijk en onderscheidend profiel zijn kantorenfunctie grotendeels overeind kan houden. Kronenburg hoeft daarbij niet de concurrentie aan te gaan met de toplocaties in de regio, zoals met name de Zuidas, maar kan proberen om bij deze locatie aan te haken in de beeldvorming. Kronenburg als de groene uitloper van de Zuidas en het sciencecluster van de Vrije Universiteit. Door enkele gesprekspartners is de term 'Zuidas-Zuid' genoemd en andere geven aan dat in de profilering nog veel meer het label 'Amsterdam' gehanteerd kan worden.

Per saldo heeft Kronenburg echter alleen marktkansen als het de eigen kwaliteiten weer oppoetst, waarbij met name het parkachtige karakter een sterk onderscheidend punt is

zowel ten opzichte van de Zuidas als van concurrerende locaties in dezelfde prijsklasse als Sloterdijk-Teleport, delen van Amsterdam-Zuidoost en Beukenhorst in Hoofddorp. Daarnaast moet Kronenburg af van het imago van een saaie en eenzijdige kantorenlocatie, waar buiten het werk niets te beleven valt, om te voorkomen dat het in de beeldvorming aansluit bij kantorenlocaties in steden als Nieuwegein, Maarssen of Houten. Daarom moet niet alleen de oude kwaliteit van het parkachtige karakter worden hersteld, maar moet er ook een duidelijke slag gemaakt worden wat betreft de belevingswaarde van het gebied en de zogenoemde 'plaatsfunctie'.

De hierna in hoofdstuk 4 toe te lichten kansen vloeien voort uit deze beoordeling:

- Kans 1: het parkachtige karakter is en blijft een sterke en onderscheidende kwaliteit van Kronenburg. Investeringen op dit vlak zijn echter noodzakelijk. Zowel groen als waterpartijen kampen met achterstallig onderhoud, zodat ze op dit moment eerder een handicap vormen dan een positief profileringspunt.
- Kans 2: met het huidige saaie imago zal Kronenburg ook na herstel van het parkachtige karakter alsnog weinig kansrijk zijn. Het is ook noodzakelijk om de levendigheid van het gebied en de multifunctionaliteit een impuls te geven, waarbij goed gebruik gemaakt kan worden van de plannen voor Campus Uilenstede om ook voor Kronenburg een ruimtelijke en belevingskwaliteit te creëren die in de regio Amsterdam nergens anders aangetroffen kan worden.
- Kans 3: de 'plaatsfunctie' van kantorenlocaties wordt steeds belangrijker, ofwel het voorzieningenniveau en in bredere zin de belevingswaarde van een locatie. Door de relatie met Campus Uilenstede te accentueren is al veel gewonnen wat betreft de plaatsfunctie, maar aanvullende impulsen zijn wenselijk. Deze kunnen de vorm krijgen van functiemenging met bijvoorbeeld een hotel, leisure-voorzieningen en aanvullende horeca.
- Kans 4: daarnaast is de 'knoopfunctie' niet optimaal, hoewel de afstand tot NS-station Amsterdam Zuid/WTC erg beperkt is en mede daardoor de bereikbaarheid ook met het OV in principe op een hoog niveau ligt. Hier ligt daarom ook een uitdaging in de sfeer van communicatie en branding. Verder kan de aantrekkelijkheid van met name het oostelijk deel van Kronenburg verbeteren als tussen Europaboulevard in Amsterdam-Zuid en de Saskia van Uylenburgweg in Amstelveen een verbinding wordt gerealiseerd.

Kans 5 is van een wat andere orde. Deze kans gaat niet zozeer in op de kwaliteiten van het gebied, maar over hoe deze worden gecommuniceerd. Ook op dat vlak lijkt veel te winnen. Met de slag van objectmarketing naar gebiedsmarketing kan de effectiviteit van de marketing naar verwachting toenemen.

4 Kansen creëren en benutten: vier centrale thema's

4.1 Kans 1: parkachtig karakter met water verder accentueren

Profileringspunt oppoetsen

Kantorenlocatie Kronenburg is één van de weinige kantorenlocaties in de regio Amsterdam met een parkachtig karakter. Ook Beukenhorst-Zuid, Schiphol-Rijk en Riekerhaven hebben relatief veel groen, ook in combinatie met waterpartijen, maar Kronenburg spant de kroon op dit vlak. Zeker als de oude kwaliteiten weer worden opgepoetst. Uit de contacten met huidige gebruikers, eigenaren en makelaars komt een beeld naar voren dat de parkachtige kwaliteiten belangrijk worden gevonden en positief worden gewaardeerd, maar dat aan het onderhoud van de buitenruimte beter moet en ook de waterpartijen en groenstroken een opknapbeurt verdienen. Navolgende foto illustreert de parkachtige setting c.q. de groene aankleding van de meeste gebouwen op de locatie Kronenburg:

Zeker in een tijd dat medewerkers een steeds grotere invloed krijgen op de vestigingsplaatskeuze, kan het een parkachtige setting een bruikbaar profileringspunt zijn. Ook de herinrichting van Campus Uilenstede, en de aandacht die daar wordt besteed aan het groene karakter van de openbare ruimte, dragen bij aan dit profileringspunt.

Het oppoetsen van de oude kwaliteit van het parkachtige karakter kan op twee niveaus plaatsvinden:

- Huidige groene elementen en waterpartijen beter onderhouden en schoonhouden.
- Extra kwaliteit creëren, door te investeren in meer groen en/of water en in buitenmeubilair dat het gebruik daarvan stimuleert en bijvoorbeeld enkele fonteinen in vijvers.

Een en ander kan tot de volgende acties leiden:

Kans 1: accentueren parkachtig karakter met water en groen	
Potentie	**Actie**
• Ten opzichte van de meest concurrerende kantorenlocaties, biedt het parkachtige karakter van Kronenburg een duidelijk profileringspunt ('unique selling point', USP). • Een deel van de kantoorgebruikende bedrijven en hun medewerkers geeft de voorkeur aan sterk stedelijke locaties, bij voorkeur 'boven op een NS-station' en tussen allerlei stedelijke voorzieningen, maar een ander deel kan de voorkeur geven aan een rustiger en kwalitatief hoogwaardige groene werkomgeving.	• Inventariseren achterstallig onderhoud van openbaar groen, waterpartijen en overige landschappelijke elementen en formuleren van wensbeeld ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (in de vorm van een landschapsplan of een beeldkwaliteitsplan o.i.d.). • Afspraken maken met gemeente over extra onderhoud. Toewerken naar SLA hierover, waarbij ook andere onderdelen van het beheer van de openbare ruimte meegenomen kunnen worden. • Nader uitwerken van haalbaarheid van extra investeringen in landschappelijke kwaliteit, ook in relatie tot herinrichting Campus Uilenstede.

4.2 Kans 2: samenhang met Campus Uilenstede versterken

Nog onbenut profileringspunt

Een tweede kans betreft de samenhang met Campus Uilenstede, zowel wat betreft de daar te realiseren ruimtelijke kwaliteit als vooral ook de aanwezigheid van 3.300 studenten. Er wordt, als de plannen werkelijk worden, een ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd waarbij die van Kronenburg zeer schril zal afsteken. Navolgend een impressie van de herinrichting:

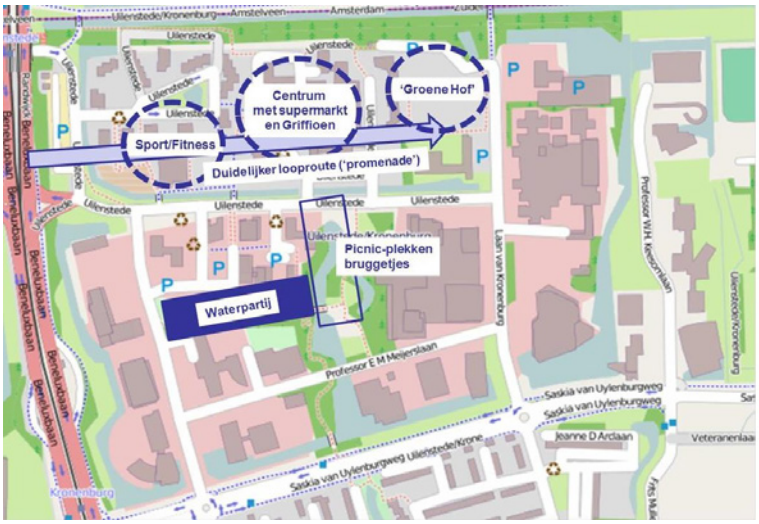
Door de herinrichting van de openbare ruimte wordt Uilenstede omgevormd tot een herkenbare campus. Op basis van onze in 2009 ontwikkelde visie, waarbij een sterke identiteit voor de campus is geschetst, is in samenwerking met de bewoners en de gemeente gewerkt aan het inrichtingsplan. Ook de VU, DUWO en Schiphol zijn bij het plan betrokken.

Uilenstede wordt een groene campus met ruimte voor de verschillende aspecten van het studentenleven. Het plan legt het accent op gebruik, herkenbaarheid en routing. Met enkele stedenbouwkundige doorbraken wordt het centrum uit het isolement gehaald, zodat het als levendig hart kan functioneren. Reorganisatie van het parkeren van auto's en fietsen schept ruimte en overzicht. Door de campus loopt een hoofdroute als rode draad, verrijkt met multifunctionele objecten en verbonden met markante entrees.

Elders in Nederland en daarbuiten zijn er diverse campuslocaties aan te wijzen, waar een mix van studentenhuisvesting, hoger of universitair onderwijs, onderzoek en kantorenbedrijvigheid goed blijkt te werken en aantrekkingskracht heeft op nieuwe vestigers.

De herinrichting van Campus Uilenstede blijft niet beperkt tot de ruimtelijke aankleding, maar heeft ook betrekking op het voorzieningenniveau. Op loopafstand van de kantoren van Kronenburg komt een kleinschalige supermarkt en daarnaast vinden investeringen plaats in culturele voorzieningen (van onder meer theater de Griffioen) en sport- en fitnessvoorzieningen, die ook gebruikt zouden kunnen worden door de medewerkers van de op Kronenburg gevestigde kantoren.

Tot slot wordt ook de routing van de tramhalte (het gaat in dit geval om de tramhalte Uilenstede) naar de woon- en overige voorzieningen voor studenten. Een dergelijke duidelijke routing ontbreekt momenteel ook op Kronenburg:



Aan een combinatie van studenten en kantoren kunnen ook nadelen kleven. Geen enkel bedrijf waardeert de vaak bij studentenflats behorende rommel, achtergelaten winkelwagentjes en dergelijke. Anderzijds brengen studenten wel leven in de brouwerij, ook na de reguliere kantooruren, wat ook ten goede komt van de sociale veiligheid.

Kans 2: versterken relatie met Campus Uilenstede en gezamenlijke potentie benutten	
Potentie	**Actie**
• De ruimtelijke kwaliteitsslag en beoogde voorzieningen van Uilenstede zijn voor Kronenburg een unieke kans, zeker als ook in de profilering veel meer wordt ingespeeld op de potentie van de combinatie van studenten en kantoren en het campus-idee eventueel ook wordt gebruikt voor (delen van) de kantorenlocatie). Het imago van Kronenburg als een saaie locatie met weinig tot geen voorzieningen, kan bij een zorgvuldige profilering in één keer verholpen worden.	• Nader uitwerken van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder Campus Uilenstede en kantorenpark Kronenburg gezamenlijk kunnen worden geprofileerd. • Beter promoten van de (nieuwe dan wel verbeterde) voorzieningen op Uilenstede, die ook gebruikt kunnen worden door (medewerkers van) de op Kronenburg gevestigde bedrijven. • Voorbereiden (vorm en haalbaarheid) van gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag Kronenburg.

4.3 Kans 3: investeren in functiemenging, meer voorzieningen en beleving

De aantrekkelijkheid van kantoorlocaties wordt steeds meer bepaald door twee functies:

- De 'plaatsfunctie', die met name een afspiegeling is van het voorzieningenniveau in de breedste zin op een bepaalde locatie en de mede daarop te baseren sociale kwaliteit en levendigheid van die locatie.
- De 'knoopfunctie', waarbij het gaat om de bereikbaarheid van de locatie en dan vooral ook de mogelijkheid om de locatie met diverse modaliteiten te bereiken.

Eenzijdig & weinig reuring

De uit de interviews en uitgezette survey verkregen beelden geven aan dat Kronenburg momenteel op beide aspecten niet voldoende scoort. De plaatsfunctie wordt niet hoog gewaardeerd vanwege het ontbreken van voorzieningen in de sfeer van winkels en het vrijwel ontbreken van horecavoorzieningen. In aanvulling op het restaurant Kronenburg, dat zeer geschikt is voor zakenlunches en –diners, zou een laagdrempeliger voorziening, zowel in de sfeer van broodjes als gericht op een drankje na werktijd worden gezien als een welkome versterking van het voorzieningenniveau. Het sociale leven op Kronenburg speelt zich vrijwel volledig af binnen de muren van de kantoorpanden. Een winkel, uitbreiding van laagdrempelige horeca en ook een hotel zouden hier broodnodige verbeteringen in kunnen aanbrengen. Door de relatie met Campus Uilenstede te benadrukken kan, ook nu al maar zeker na de daar beoogde kwaliteitsslag in het voorzieningenniveau, de plaatsfunctie verbeteren. Daarnaast kan worden bezien of door een hotel en aanvullende laagdrempelige winkel- en horecavoorzieningen de plaatsfunctie nog sterker kan worden aangezet.

Voorbeeld: Sciencepark

Een voorbeeld van een locatie waar laagdrempelige horecavoorzieningen bijdragen aan de plaatsfunctie, is het Sciencepark in de Watergraafsmeer. Eetcafé Oerknal en Café-restaurant Polder dragen wezenlijk bij aan het voorzieningenniveau en de levendigheid:

Scienpark Watergraafsmeer: inspiratie

- In het sciencepark Watergraafsmeer is gericht geïnvesteerd in horecavoorzieningen, zowel ten behoeve van medewerkers als studenten.
- Restaurant Polder en eetcafé Oerknal dragen wezenlijk bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied voor zowel medewerkers als studenten. Met name het restaurant Polder is een voorbeeld van een voorziening die op korte termijn gerealiseerd zou kunnen worden op de locatie Kronenburg.

Café-restaurant Polder wordt gerund door ervaren horecamensen (Dick Spanjer en Hans van Twist van het Amsterdamse café Spanjer & Van Twist) en is dagelijks geopend van 10 tot 24 uur. Polder is geschikt voor zakelijke en feestelijke bijeenkomsten en is voorzien van

een aparte zaal die ingericht kan worden voor vergaderingen en/of presentaties of voor een feest. Polder wordt zowel bezocht door studenten en werkenden op het Sciencepark als door omwonenden. Eetcafé Oerknal is onderdeel van het Sportcentrum Universum. Het is voor iedereen toegankelijk en dagelijks geopend van 10 tot 0:30 uur. Een aantrekkelijk uithangbord van Oerknal is het grote terras.

Kans 3: verbeteren plaatsfunctie Kronenburg	
Potentie	**Actie**
• Sterke verbetering mogelijk op de plaatsfunctie, door de relatie met Campus Uilenstede beter te benutten en te promoten (ook intern). • Nog meer effect is mogelijk als ook in het gebied zelf meer voorzieningen worden gerealiseerd.	• Beter promoten van de huidige en vooral de toekomstige functies op de Campus Uilenstede (o.a. supermarkt, fitness, • Door stakeholders rondom Kronenburg bepalen welke aanvullende voorzieningen gewenst zijn en waar deze gerealiseerd zouden kunnen worden om de plaatsfunctie van een sterke impuls te voorzien. Bijvoorbeeld een hotelfunctie kan wezenlijk bijdragen aan de levendigheid van de locatie Kronenburg.

4.4 Kans 4: nabijheid Zuid/WTC benutten en gericht investeren in bereikbaarheid

Bereikbaarheid onderschat

Op het eerste gezicht lijkt de knoopfunctie van Kronenburg niet groot te zijn, maar dat is afhankelijk van de wijze waarop de knoopfunctie wordt geoperationaliseerd. Als onder de knoopfunctie wordt verstaan het aantal modaliteiten dat de locatie verbindt met bestemmingen binnen en buiten de regio, dan is de waardering niet hoog. Er is momenteel wat OV betreft alleen een sneltram.

Indien onder de knoopfunctie wordt verstaan het aantal modaliteiten dat op korte afstand beschikbaar is en/of als ook wordt meegewogen dat een groot NS-station als Zuid/WTC op slechts zes minuten sneltrammen gelegen is, dan is het oordeel een stuk positiever. Vanuit Kronenburg zijn veel locaties in de Randstad binnen het uur goed bereikbaar. Bijvoorbeeld:

- 9 minuten naar NS-station Amsterdam Zuid/WTC met sneltram 51.
- 27 minuten sneltram (51 en 54) naar Amsterdam CS.
- 35 minuten naar Utrecht CS.
- 15 tot 18 minuten naar NS-station Schiphol.

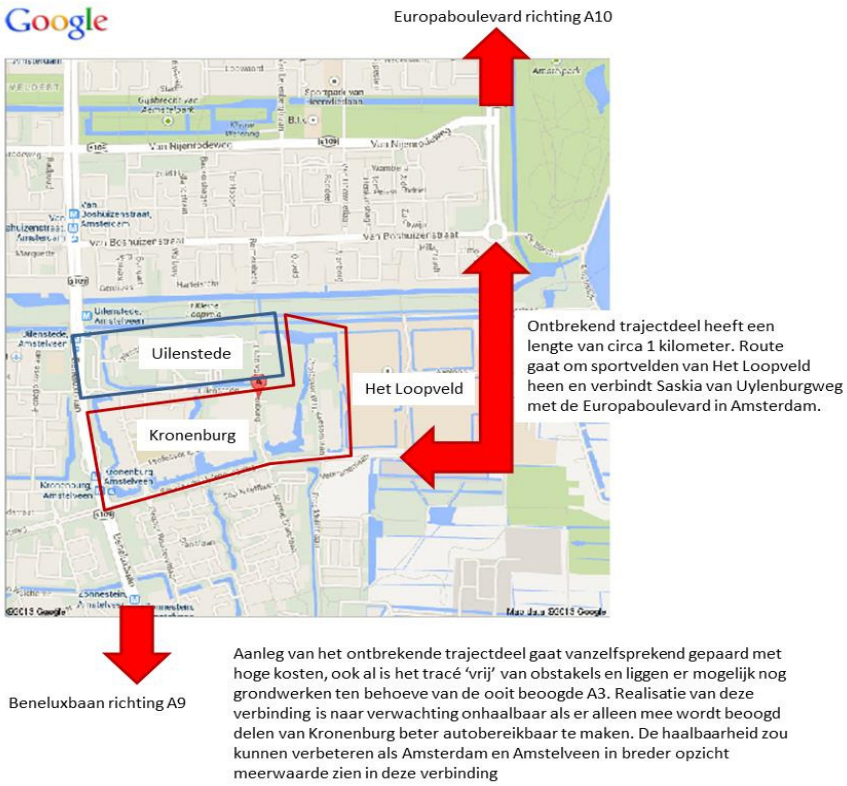
Een belangrijke actie ter verbetering van de gepercipieerde bereikbaarheid van Kronenburg is, om deze zeer goede bereikbaarheid met OV beter te communiceren. Kronenburg is weliswaar geen groot OV-knooppunt, maar met de bereikbaarheid is weinig mis. Sterker: die is in regionaal en nationaal opzicht zeer goed.

Verbeteren van bereikbaarheid

Ook de knoopfunctie zou kunnen verbeteren. Kronenburg is met de auto zeer goed bereikbaar, via A9 en Beneluxbaan en ook via de A10 en dan bijvoorbeeld de Europabou-

levard. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed, al is voor veel bestemmingen een overstap nodig op bijvoorbeeld NS-station Amsterdam Zuid/WTC. Er zijn echter enkele concrete mogelijkheden om de bereikbaarheid van Kronenburg verder te verbeteren:

- De panden aan de westzijde van Kronenburg profiteren duidelijk meer van de sneltram dan de oostelijker gelegen panden aan de Laan van Kronenburg en de Professor W.H. Keesomlaan. Voor met name dit oostelijker deel zou een systeem van pendelbusjes een uitkomst kunnen bieden, wanneer deze in de spitsuren rijden en publiek toegankelijk zijn (nu organiseren enkele in dit gebied gevestigde bedrijven zelf een dergelijke voorziening).
- Een voor Kronenburg belangrijke verbetering die gerelateerd is aan bereikbaarheid, is weergave van de locatie, mogelijk in combinatie met campus Uilenstede, op ANWB-borden. Er zijn in de regio legio minder grote werklocaties voorzien van een ANWB-verwijzing vanaf een snelweg. Een verwijzing vergroot de naamsbekendheid van Kronenburg en draagt naar verwachting zeker bij aan de externe profilering van de locatie.
- Daarnaast kan voor de langere termijn bezien worden of er een mogelijkheid is om de Amsterdamse Europaboulevard (als toegang tot de A10) te verbinden met de Saskia van Uylenburgweg en verder de Beneluxbaan richting A9.



Het ontbrekende stuk tussen de rotonde in de Europaboulevard en het einde van de Saskia van Uylenburgweg is 'slechts' circa één kilometer, maar de kosten van realisatie zijn vanzelfsprekend hoog en naar verwachting 'prohibitief' als de enige aanleiding voor realisatie gelegen is in het willen verbeteren van de ontsluiting en uitstraling van de oostelijke delen van de kantorenlocatie Kronenburg. De meerwaarde van deze verbinding vanuit andere invalshoeken zal daarom nader verkend moeten worden.

Het is duidelijk dat de plaatsfunctie verbeterd kan worden met minder investeringen dan de knoopfunctie. De plaatsfunctie verbetert bovendien ook als de partijen op Kronenburg niets doen, vanwege de voor Campus Uilenstede voorziene ontwikkelingen, maar het meeste effect is er naar verwachting als er actief wordt ingespeeld op de daar te realiseren investeringen in de belevingswaarde van het gebied.

Kans 3: verbeteren knoopfunctie Kronenburg en bereikbaarheid	
Potentie	**Actie**
• Het imago van Kronenburg is dat het weliswaar met de auto zeer goed bereikbaar is, maar met het OV matig. De aanwezige OV-infrastructuur is wel voornamelijk beperkt tot een sneltram, maar de reisafstand tot het steeds belangrijker wordende NS-station Amsterdam Zuid/WTC is maar zes minuten. • De externe en interne bewegwijzering kan veel beter. Een ANWB-verwijzing vanaf de A9 kan belangrijk bijdragen aan het profiel van Kronenburg (eventueel in combinatie met Uilenstede). • Ook de autobereikbaarheid kan nog sterk verbeteren, namelijk indien een nieuw trajectdeel tussen Europaboulevard in Amsterdam-Zuid en de Saskia van Uylenburgweg in Amstelveen wordt gerealiseerd. De kantoren aan de oostzijde winnen aan 'zichtwaarde' en de locatie Kronenburg krijgt een nog betere aansluiting op de Ring A10. • Door meer onderlinge samenwerking van bedrijven op de locatie Kronenburg verbeteren van de bereikbaarheid en parkeerproblematiek.	• De knoopfunctie van Kronenburg kan aanmerkelijk verbeteren de relatie met NS-station Amsterdam Zuid/WTC veel sterker te benadrukken in de marketing[13]. • Lobby opzetten voor verwijzing met ANWB-bord vanaf A9. • Met gemeente Amstelveen en gemeente Amsterdam en in stadsregionaal verband bezien of sluiting van de route Europaboulevard-Saskia van Uylenburgweg bijdraagt aan meer algemene bereikbaarheidsdoelen voor de gemeenten en regio en uiteraard in het bijzonder welke meerwaarde dit oplevert voor de kansrijkheid van Kronenburg. • Onderzoeken hoe de bereikbaarheid van met name de kantoren in het oostelijk deel van Kronenburg kan verbeteren door gezamenlijk organiseren van pendelvervoer richting tramhalte of NS-station Amsterdam Zuid/WTC. Verder bezien van uitruil van parkeerplekken onderling.

4.5 Kans 5: communiceren goede functionaliteit en prijs/kwaliteitverhouding

Tevreden gebruikers

In hoofdstuk 2 is gebleken dat de meeste gebruikers positief zijn over de kwaliteiten en functionaliteit van de locatie Kronenburg en de daar aanwezige panden. In hoofdstuk 3 is

[13] En passant kan daarmee worden bereikt dat Kronenburg zich profileert als een soort 'Zuidas-Zuid', wat ook belangrijke commerciële meerwaarde kan hebben in combinatie met een aanmerkelijk gunstiger prijsstelling voor vierkante meters kantoor. Op deze kans wordt navolgend bij 'kans 5' nader ingegaan.

weergegeven dat de prijsstelling van Kronenburg aansluit bij enkele andere kantoorlocaties in het betere middensegment van de regionale kantorenmarkt. Kronenburg is aanmerkelijk gunstiger geprijsd dan het beperkte aantal toplocaties in de regio, zoals de Zuidas, Schiphol-Centrum en Amsterdam-Centrum. In relatie tot concurrerende locaties als Sloterdijk-Teleport, Amsterdam-Zuidoost en Beukenhorst, zijn er gemiddeld genomen geen grote huurverschillen, met de aantekening dat het centrumgebied van Amsterdam-Zuidoost inmiddels wel duidelijk hoger geprijsd is.

Zuidas-Zuid?

Gelet op de korte reisafstand tussen Zuidas en Kronenburg, kan het voor ondernemingen interessant zijn om een visitekaartje op eerstgenoemde locatie te hebben en backoffices op het nabije maar duidelijk gunstiger geprijsde Kronenburg. Indien Kronenburg zich profileert als een soort 'Zuidas-Zuid', kan het zich wellicht optrekken aan de populariteit van de Zuidas en voor sommige bedrijven een interessant en beter betaalbaar alternatief vormen.

Ten opzichte van locaties als Sloterdijk, Beukenhorst en Amsterdam-Zuidoost is het parkachtige karakter een onderscheidende kwaliteit waarbij de aantrekkingskracht wordt vergroot als Kronenburg afscheid neemt van het huidige monofunctionele en daardoor wat saaie imago:

Kans 4: communiceren goede functionaliteit en gunstige prijs/kwaliteitverhouding	
Potentie	**Actie**
• Kronenburg heeft potentie om de concurrentieslag met locaties als Sloterdijk-Teleport en Beukenhorst te kunnen winnen en aan te haken bij het succes van de Amsterdamse locaties aan de zuidzijde van de stadsregio. Kronenburg ligt geografisch min of meer tussen Zuidas en het opkomende kantorengebied van Zuidoost-Centrum en is aanmerkelijk gunstiger geprijsd. Wellicht werkt een profilering als 'Zuidas-Zuid' goed.	• Ontwikkelen van een gerichte branding van de locatie Kronenburg, bij voorkeur in samenhang met of gebruik makend van de relatie met Campus Uilenstede, waar nu vooral afzonderlijke vastgoedobjecten worden gepromoot, en aanhakend bij de nabije Zuidas.

5 Plan van Aanpak

In de voorgaande hoofdstukken is uitgebreid ingegaan op de kwaliteiten, zowel de sterke als de minder sterke punten, van de kantorenlocatie Kronenburg, en de kansen van Kronenburg voor het grotendeels overeind houden van de kantorenfunctie. Navolgend wordt een concept-Plan van Aanpak toegelicht, waarmee betrokken stakeholders op basis van de gepresenteerde analyses en daaraan verbonden aanbevelingen gezamenlijk kunnen werken aan het gewenste duurzame toekomstperspectief.

Integrale benadering

Uitgangspunt hierbij is dat de meest betrokken stakeholders, met daarbij in ieder geval de eigenaren en zo mogelijk ook de gebruikers en overige partijen als gemeente, ondernemersvereniging en Kamer van Koophandel, vanuit een gedeelde visie op de toekomst gezamenlijk optrekken. Een ander uitgangspunt is dat gekozen wordt voor een integrale bendering, waarbij met name de volgende aspecten aandacht verdienen:

- De ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor zowel het onderhoudsniveau van de buitenruimte als nieuwe impulsen in de buitenruimte, en de belevingswaarde.
- De positionering van Kronenburg en in het verlengde daarvan de marktkansen in een structureel ruimere kantorenmarkt, waarbij onderscheidend vermogen essentieel is.
- Financiering van benodigde impulsen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, onderhoudsniveau, extra voorzieningen en gezamenlijke profilering en marketing.

Binnen deze integrale benadering is het zaak om te komen tot een duidelijke focus, wat ons betreft langs de lijnen van de hiervoor in hoofdstuk 4 gepresenteerde kansen.

Een derde belangrijk uitgangspunt is, dat pas wordt begonnen met de profilering van Kronenburg als de kwaliteit van het product goed is c.q. er concreet uitzicht is op substantiële verbeteringen. Het heeft weinig zin om de locatie zoals die er nu bij ligt grootschalig te promoten. Een fasering in het Plan van Aanpak is dus gewenst.

5.1 Overzicht van activiteiten en planning op hoofdlijnen

Werkgroepen

In het Plan van Aanpak maken wij onderscheid naar de kortere termijn en de (middel-) lange termijn. Op korte termijn is het raadzaam om de organisatie rondom Kronenburg goed op te zetten, met daarbij voor de hiervoor genoemde belangrijkste aandachtspunten afzonderlijke werkgroepen. Concreet stellen wij de volgende werkgroepen voor:

- Werkgroep ruimtelijke kwaliteit, belevingswaarde en voorzieningsniveau.
- Werkgroep markt en profilering.
- Werkgroep financiën en organisatie.

Daarnaast is het van essentieel belang dat de in het gebied actieve vastgoedeigenaren worden gemobiliseerd en dat de inbreng vanuit en de lijntjes naar de verschillende gemeentelijke onderdelen goed op elkaar zijn afgestemd. Met name het eerste punt zal naar

verwachting de nodige inspanningen vergen, waarbij de al wel actieve en gemobiliseerde vastgoedeigenaren kunnen worden ingezet om hun collega's bij het proces te betrekken.

Wat betreft de fasering van het Plan van Aanpak wordt vooralsnog gedacht aan drie fasen:

- Korte termijn: periode van nu tot einde van het jaar.
- Middellange termijn: voor 2014 beoogde activiteiten.
- Langere termijn: alle activiteiten die betrekking hebben op de periode na 2014.

Deze fasering en de in het Plan van Aanpak opgenomen concrete activiteiten kunnen vanzelfsprekend gaandeweg het samenwerkingsproces worden aangepast. Het voorlopige beeld van een werkbare fasering van de gewenste activiteiten ziet er als volgt uit:

5.2 Wie doet wat?

Op dit moment in het doorontwikkelingsproces is nog niet in detail aan te geven welke organisatie welke rol wil, kan dan wel zou moeten oppakken. In de voorziene overleggen van de Initiatiefgroep Kronenburg kan nader worden bezien wie welke rol kan en wil oppakken en welke ondersteuning daarbij gewenst is.

Publiek-private samenwerking

Om voldoende draagvlak, wat betreft organiserend vermogen, financiën en kennis betreft, te waarborgen voor het verdere proces van doorontwikkeling van Kronenburg, is publiek-private samenwerking noodzakelijk. De precieze vorm waarin kan nader worden bezien. Dit vormt ook onderdeel van de opdracht voor de werkgroep 'financiën en organisatie'. Binnen deze publiek-private samenwerking zijn naar verwachting de vastgoedeigenaren in het gebied enerzijds en de gemeente Amstelveen anderzijds de belangrijkste stakeholders en beoogde partners.

Een belangrijke opgave bij het vormgeven van de publiek-private samenwerking zal daarmee ook zijn het zoveel als mogelijk is op één lijn krijgen en mobiliseren van de in het gebied actieve vastgoedeigenaren. Een deel daarvan heeft inmiddels laten weten positief te staan ten opzichte van gezamenlijke acties gericht op met name

- de marketing van de locatie Kronenburg naast of in plaats van marketing van individuele vastgoedobjecten
- en de ruimtelijke inrichting en kwaliteit van de buitenruimte, waarbij goed moet worden afgestemd wat de gemeente doet c.q. zou moeten doen en wat de eigenaren additioneel zouden kunnen en willen doen (een en ander zou vastgelegd moeten worden in een heldere dienstverleningsovereenkomst tussen beide partijen)

waarbij het uiteraard zo is dat als meer eigenaren participeren in de samenwerking, de kosten per eigenaar navenant zullen afnemen.

Publieke afstemming

Ook aan de zijde van de gemeente Amstelveen is het zaak om te waarborgen dat sprake is van een optimale en integrale inzet ten behoeve van de ambities voor Kronenburg. Gelet op de hiervoor geschetste knelpunten en ambities, betekent dit in ieder geval dat naast de betrokkenheid van de disciplines ruimtelijke ordening en economie, ook ruimtelijk beheer aangehaakt dient te zijn.

Idealiter wordt het publieke draagvlak voor de locatie Kronenburg verder versterkt door de benoeming van de doorontwikkeling van Kronenburg als een bovenlokaal c.q. regionaal project. Het verdient aanbeveling nader te bezien hoe het regionale draagvlak voor deze locatie, eventueel ook bezien vanuit de te accentueren relatie met de Zuidas, kan worden versterkt. Mogelijk kunnen daardoor aanvullende middelen beschikbaar komen ten behoeve van de beoogde doorontwikkeling.

Bijlage I: overzicht van gesprekspartners

Gesprekspartners en leden van begeleidingsgroep:

- Wout Grift (Kamer van Koophandel Amsterdam)
- Albert Klomp (Woonzorg Nederland).
- Thomas van der Heijden (DRS Makelaars)
- Tineke Hanssen (Ondernemersvereniging Amstelveen)
- Cees Cuntz (De Heemraad BV)
- Marja Werverling (DUWO)
- Tom Bleker (gemeente Amstelveen)
- Dick Hulsebosch (Kamer van Koophandel Amsterdam)
- Pim Macke (JonesLangLasalle)
- Michael Hesp (JonesLangLasalle)
- Eppo Danser (MPC Capital)
- Michiel Postma (MPC Capital)
- Mathieu Valkering (Valkering & Co Makelaars)
- Reinoud ten Cate (Van Dijk & Ten Cate Makelaars)

Nota bene: lijst van gesprekspartners is nog niet volledig.

Bijlage II: literatuur en bronnen

Gebruikte bronnen:

- DTZ Zadelhoff, *Waar vraag en aanbod elkaar vinden: de markt voor Nederlands commercieel onroerend goed*, januari 2013.
- Dynamis *Vastgoedconsultants en makelaars, Sprekende cijfers 13, kantorenmarkten, met grootschalig onderzoek 'Effectieve opname in de Nederlandse kantorenmarkt'*, 2013.
- Gemeente Amstelveen, kantorenteam, *Aanpak kantorenleegstand Amstelveen, voortgangsrapportage*, 31 juli 2012.
- Gemeente Amsterdam, *Vijfde voortgangsrapportage aanpak leegstand kantoren*, 1 mei 2013.
- Van Gool-Elburg Vastgoedspecialisten, *Kantorenvisie regio Amsterdam*, januari 2013.
- JonesLangLasalle, *Amstelveen-Kronenburg, een analyse van de kantorenmarkt, Q3*, 2012.
- JonesLangLasalle, *Ranking Kantoorlocaties 2013*, 2013.
- Kantorenmonitor, *Kantorenmonitor Metropoolregio Amsterdam 2013*.
- NVM Business, *Kantorenmarkt Randstad 2013, een stand van zaken*, augustus 2013.
- Willem van Winden en Pepijn Verpaalen (Hogeschool van Amsterdam), *Leegstand van kantoren in Amsterdam: wie betaalt de rekening?* Discussiedocument, 25 oktober 2011.
- Marc Wintgens en Joost Hoekstra, *Fondsvorming om kantorenleegstand tegen te gaan*, Vastgoedrecht 2012.
- Matthieu Zuidema en Martin van Erp, *Kantorenleegstand: probleemanalyse en oplossingsrichtingen*, juni 2010.

Nota bene: lijst van bronnen is nog niet volledig.

BEA
economische
argumentatie

Bureau voor Economische Argumentatie
Herenmarkt 95-F
1013 EC Amsterdam

t 06 - 43 03 51 16
e info@bea.nl
i www.bea.nl