

Actualisatie kantorenstrategie MRA

Eindrapport

3 februari 2026

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp Actualisatie kantorenstrategie MRA
Projectnummer 51024881
In opdracht van Metropoolregio Amsterdam
Datum 3 februari 2026
Projectteam Suzanne Steegman, Guido van der Molen, Pim Steenbergen (Sweco) en Willemijn van den Hoek (Cushman & Wakefield)

Voor meer informatie Suzanne Steegman
Suzanne.steegman@sweco.nl
+31 6 29076463

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **4**

1 Inleiding **9**

1.1 Het belang van een gezonde kantorenmarkt voor de MRA *9*

1.2 Actualisatie 2025-2035: regio staat voor een keerpunt *9*

1.3 Opbouw van de strategie *10*

2 Trends en ontwikkelingen in de kantorenmarkt **11**

3 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping **15**

3.1 Vraagraming *15*

3.2 Confrontatie vraag-aanbod *15*

3.3 Locatiestrategie op basis van locatiekwaliteit *18*

3.4 Confrontatie aanbod-locatiekwaliteit *20*

3.5 Conclusies *22*

4 Strategie en regionale afspraken **23**

4.1 Waarom een strategie? *23*

4.2 Nieuw aanbod: toevoegen en realisatie nieuwe meters *24*

4.3 Bestaande kantorenvoorraad: versterken en verbeteren *26*

4.4 Transformatie en onttrekken: waar en hoe worden kantoren onttrekken? *26*

4.5 Aandacht voor lokale markten *28*

4.6 Monitoring *29*

Bijlage: Locatiekwaliteit kantoorlocaties **30**

Bijlage: Methodiek Asset Quality Rating **33**

Managementsamenvatting

Actualisatie regionale kantorenstrategie 2025-2035

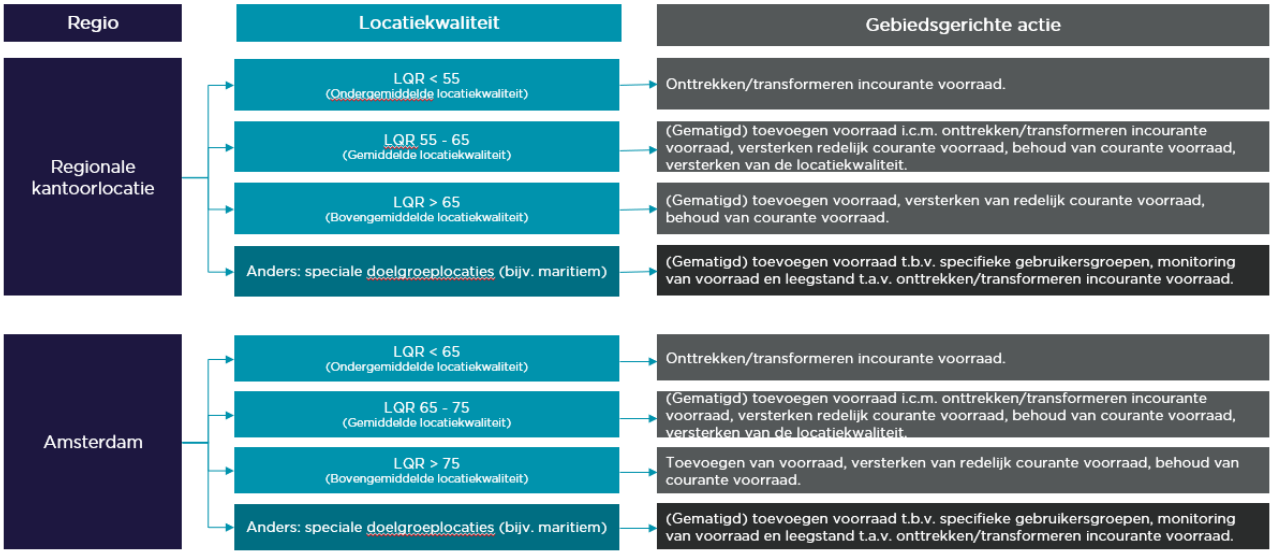
Een goed functionerende kantorenmarkt is belangrijk voor de economie, werkgelegenheid, mobiliteit en de identiteit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Kantoren huisvesten verschillende gebruikers waaronder kleine startups, het regionale MKB en grote multinationals in verschillende sectoren, zoals ICT, zakelijke- en financiële dienstverlening en openbaar bestuur. Een gezonde kantorenmarkt biedt ruimte aan lokale en regionale bedrijven, trekt (inter)nationale topbedrijven aan, bevordert werkgelegenheid en draagt bij aan de verstedelijkingsopgave.

Kantoorbanen in de MRA vormen ongeveer een derde van de totale werkgelegenheid. Met een verwachte groei van 230.000 extra arbeidsplaatsen tot 2040, is een toename van kantoorbanen op de juiste plekken van belang voor een goede woon-werkbalans. In het Ontwikkelperspectief NOVEX MRA is het ruimtelijk ontwikkelperspectief voor de MRA geschetst. Onderdeel van de ambities uit dit document is de toevoeging van 175.000 woningen in de regio. Via een meerkernige ontwikkeling geeft de MRA een invulling aan de groei ambities. Een belangrijk onderdeel is om naast woningbouw te zorgen voor voldoende werkmilieus van goede kwaliteit. Daarmee wordt ingespeeld op een goede balans tussen wonen en werken. Deze kantorenstrategie draagt bij aan het beleidsdoel om de woon-werkbalans in de MRA te optimaliseren. Dit is een regionaal vraagstuk dat samenwerking tussen gemeenten vereist om een gebalanceerd en competitief aanbod te garanderen.

De voorgaande kantorenstrategie (2019-2030) van de MRA richtte zich met name op het terugdringen van leegstand door incourant kantooraanbod te transformeren. Nu staat de regio voor een keerpunt. Door veranderende gebruikerseisen verschuift de focus meer en meer naar de realisatie van nieuwe kantoorruimte op hoogwaardige locaties. Dit zijn knooppuntlocaties met multimodale (trein, HOV en auto) bereikbaarheid en multifunctionaliteit (mix van wonen, werken en voorzieningen). Tegelijkertijd is er in de MRA veel plancapaciteit op minder kwalitatief sterke locaties. Dit vraagt om meer regie op de aanbodkant om (verdere) polarisatie te voorkomen. Zo wordt een evenwichtiger kantorenmarkt gecreëerd en wordt leegstand op minder aantrekkelijke locaties voorkomen. Een sterke kantorenmarkt is gunstig voor de concurrentiepositie van de MRA, faciliteert innovatie en creëert een meer diverse kantorenmarkt die zowel regionale als (inter)nationale bedrijven aantrekt.

Visie en regionale afspraken

Voor behoud van een gezonde kantorenmarkt is het noodzakelijk om plancapaciteit beter af te stemmen op de kwantitatieve én kwalitatieve vraag. Dit vereist een strategische aanpak waarbij de focus ligt op het toevoegen van nieuwe kantoormeters op hoogwaardige locaties. Dit zijn multimodale en multifunctionele knooppuntlocaties. Daarnaast gaat het om het versterken van de bestaande voorraad en het verminderen van overaanbod in gebieden met een lagere locatiekwaliteit. Amsterdam blijft de belangrijkste locatie voor kantoren in Nederland, maar de kantorenmarkt van de MRA omvat meer dan alleen de gemeente Amsterdam. Ook in de deelregio's liggen kansen om lokale, regionale en (inter)nationale bedrijven goed te huisvesten en zo bij te dragen aan de meerkernige structuur van de MRA. In deze strategie kiezen we er nadrukkelijk voor om locatiekwaliteit leidend te maken voor de gebiedsgerichte acties. Bij het toevoegen, versterken of onttrekken van de voorraad is het onderstaande afwegingskader leidend.



Figuur 1 Afwegingskader toevoegen, versterken, transformeren en onttrekken.

Afspraak 1: Realisatie van voldoende modern kantorenaanbod
Er is een vraag naar kantoren op toplocaties[1] en een overschot aan planvoorraad op locaties met een lagere kwaliteit. Kwantitatief is er in de regio voldoende plancapaciteit, maar niet altijd op de juiste plekken. Voor een gezonde kantorenmarkt is het belangrijk dat nieuwe kantoormeters alleen op toekomstbestendige locaties worden toegevoegd. De meeste uitbreidingsvraag richt zich op de toplocaties in Amsterdam, maar ook binnen de deelregio's is er (vervangings)vraag op locaties met hoge locatiekwaliteit. Voor de meerkernige structuur van de MRA is het van belang om ruimte te bieden aan ontwikkeling van kantoren op de beste locaties binnen de deelregio's.

1.1 **Planplafonds (afspraak 1)**: gemeenten spreken af om de uitgangspunten van de meest recente vraagraming (en daaruit volgende confrontatie in hoofdstuk 3) van Plabeka[2] te hanteren als basis voor regionale programmering en het vaststellen van de nieuwe planplafonds per deelregio. Voor een goede kwalitatieve aansluiting van de marktvraag en het planaanbod, kan alleen plancapaciteit worden toegevoegd op locaties met een bovengemiddelde locatiekwaliteit.
   - Opschakelen en terugschakelen mogelijk: jaarlijks wordt aan de hand van de Plabeka-monitor beoordeeld of bijstelling van de deelregionale planplafonds noodzakelijk is. Deze bijstelling vindt jaarlijks plaats **(actie 1)**.

1.2 **Nieuwe plannen (afspraak 2)**: de 'zacht-hard-procedure', om projecten die de grenzen van deelregionale plannen overschrijden toch door te laten gaan, worden regionaal afgestemd bij initiatieven vanaf 5.000 m² BVO. Daarbij gelden de volgende categorieën:
   - Tot 5.000 m² BVO (kantoren) is er alleen meldplicht in het Programmateam; plannen mogen altijd doorgang vinden.
   - Tussen 5.000 en 10.000 m² BVO (kantoren): het Programmateam adviseert aan het Directeurenoverleg (DO) Economie, dat het verzoek zelf behandelt en het Bestuurlijk Overleg (BO) van de uitkomst informeert.
   - Plannen groter dan 10.000 m² BVO (kantoren): het Programmateam adviseert het DO, dat na bespreking het BO adviseert.

[1] Dit zijn locaties die bovengemiddeld scoren in de methodiek van Cushman & Wakefield. Dit wijkt af van de segmentering die wordt gebruikt in Plabeka.
[2] De provincie Flevoland beschikt sinds 2025 over een actuele behoefteraming voor kantoren. Deze behoefteraming vormt (ook) een belangrijk uitgangspunt voor de programmering van kantoren in de provincie en specifiek ook voor de Plabeka (sub)regio Almere-Lelystad.

In de zacht-hard-procedure is de locatiekwaliteit (bestaande uit multimodale ontsluiting, duurzaamheid en multifunctionaliteit) een van de belangrijkste criteria bij de beoordeling van kantoorplannen. Tot 10.000 m^2 hebben plannen op locaties met een bovengemiddelde kwaliteit een vrijstelling van de zacht-hard-procedure. Ook initiatieven die kunnen bijdragen aan de verbetering van de locatiekwaliteit en/of nieuwe kantoorontwikkelingen worden beoordeeld via deze methodiek.

1.3 **Kantoorpanden op bedrijventerreinen (afspraak 3)**: voor ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen wordt in beginsel geen ruimte meer gereserveerd. Waar planregels ontwikkeling van zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen nog mogelijk maken, wordt dit door regiogemeenten zo veel als mogelijk aangepast wanneer mogelijkheden zich voordoen (bijvoorbeeld bij de wijziging van het Omgevingsplan). Uitzondering hierop vormen de specifieke clusters en/of bedrijfskantoren.

1.4 **Versnelling realisatie nieuwe kantoren (actie 2)**: de regio onderzoekt hoe het ontwikkelproces van kantoren vanuit gemeentelijke procedures kan worden versneld en hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet. Naast publiek- en privaatrechtelijk instrumentarium worden hierbij ook communicatieve én financiële arrangementen onderzocht.

Afspraak 2: Versterken en verbeteren van bestaande voorraad

De eisen van kantoorgebruikers veranderen snel. Als bestaande locaties onvoldoende worden versterkt, zal het verschil tussen de topmilieus en de secundaire locaties groter worden. Daarom is vernieuwing, verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad belangrijk. Dit geldt voor alle deelregio's. Het gaat hierbij om het verbeteren en verduurzamen van de kantoorobjecten, maar ook om het verbeteren van de locatiekwaliteit. Hierbij denken we onder meer aan het creëren van een juiste mix van functies (wonen, werken en voorzieningen), de aanwezig van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte (met voldoende groen) en een goede bereikbaarheid (per OV, fiets/lopend en auto).

2.1 **Verduurzaming kantoorlocaties (afspraak 1)**: gemeenten spannen zich in om vastgoedeigenaren te stimuleren om te verduurzamen. Verduurzaming van panden ligt bij gebouweigenaren. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Gemeenten faciliteren nieuwe kantoorontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk, in gemengde woon-werkmilieus en op multimodaal bereikbare locaties.
    - De verduurzaming van kantoorlocaties wordt jaarlijks gemonitord in de monitor Plabeka **(actie 1)**.

2.2 **Minimum programma (actie 2)**: gemeenten onderzoeken of ze in hun omgevingsplan of gebiedsprogramma een minimum aantal vierkante meters aan kantoorruimte kunnen vastleggen voor toekomstbestendige locaties. Op basis van onderzoeken kan worden besloten worden welke locaties zich hier goed voor lenen.

2.3 **Gebiedsaanpak (actie 3)**: gemeenten worden geadviseerd een gebiedsaanpak op te stellen voor kantoorlocaties met ondergemiddelde kwaliteit gericht op behoud, versterking, renovatie of verduurzaming.

Afspraak 3: Transformatie en onttrekken van incourante voorraad

Het realiseren van moderne kantoorruimte (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties vereist tegelijkertijd het onttrekken (sloop/transformatie) van incourante voorraad. Door kantoormeters uit de markt te halen, kunnen we voorkomen dat er in de toekomst een overaanbod ontstaat op ongewenste locaties. Het verminderen van de incourante kantorenvoorraad biedt kansen voor transformatie naar andere functies, zoals bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Transformatie kan ook leiden tot een kwaliteitsverbetering van de (kantoor)gebouwen die behouden blijven. Daarbij is het belangrijk om te voorkomen dat aanbod met veel potentie uit de markt verdwijnt.

3.3 **Transformatie (afspraak 1)**: deelregio's met een krappe kantorenmarkt zetten zich in om onttrokken kantoorruimte te compenseren met realisatie van nieuwe kantoormeters (mits passend binnen de marktvraag en marktinteresse).
3.4 **Meter-voor-meter regeling (afspraak 2)**: om vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de kantorenvoorraad te stimuleren, kunnen transformatiemeters (onttrekkingen) worden omgezet in nieuwe kantoormeters. Hiertoe worden, in deelregio's met een krappe kantorenmarkt, getransformeerde kantoormeters een-op-een toegevoegd aan het planplafond. Er wordt enkel plancapaciteit toegevoegd die in lijn is met de kwalitatieve vraag (locaties met een (boven)gemiddelde locatiekwaliteit).
3.5 **Onttrekking (afspraak 3)**: Voor onttrekken van de voorraad zijn gemeenten afhankelijk van eigenaren. Indien mogelijkheden zich voordoen is het afwegingskader (figuur 1) leidend in de beoordeling van initiatieven. Het uitgangspunt hierbij is om incourant aanbod op locaties met een (onder)gemiddelde locatiekwaliteit te onttrekken. Op locaties met bovengemiddelde kwaliteit wordt in beginsel gestuurd op het behoud van de voorraad.

Afspraak 4: Aandacht voor lokale markten
De MRA streeft naar een meerkernige structuur, waarbij lokale kantoren ook in kleinere gemeenten een rol spelen. Lokale MKB-bedrijven zijn vaak verankerd in hun directe omgeving en minder geneigd naar de vaak meer grootstedelijke toplocaties te verhuizen. Flexibiliteit binnen de deelregio's is nodig om deze structuur te ondersteunen. Daarnaast heeft de regio diverse campuslocaties en innovatiedistricten, zoals het Amsterdam Science Park, of juist plekken met specifieke speerpuntsectoren, zoals media in Hilversum en voeding in Zaanstad. De focus van de Agenda Metropoolregio Amsterdam 2025-2028 ligt op de verdere ontwikkeling van deze campussen en regionale economische profielen.

4.1 **Kwalitatieve differentiatie binnen deelregio's (afspraak 1)**: deelregio's krijgen ruimte voor kwalitatieve differentiatie en uitwerking van de afspraken binnen hun eigen regio's, zodat deze aansluiten bij de behoeften van de beoogde, specifieke doelgroepen en het ruimtelijk-economisch profiel van de regio. Hierbij moet wel worden voldaan aan de kaders van bovengenoemde afspraken (o.a. planplafonds, zacht-hard procedure etc.)
4.2 **Informele werkmilieus (afspraak 2)**: de programmeringsafspraken hebben alleen betrekking op formele kantoorlocaties, tenzij nieuwe kantoorontwikkelingen op informele locaties de grens van 5.000 m^2 BVO overstijgen. In dat geval is afstemming in het Programmateam Plabeka nodig. Naast deze grens is de locatiekwaliteit (enkel (boven)gemiddelde kwaliteit) op informele locaties doorslaggevend. In dat geval is regionale afstemming nodig. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om werkfuncties toe te voegen op multimodale knooppunten en stadsharten, die geen kantoorlocatie zijn. Op informele locaties met een bovengemiddelde locatiekwaliteit bij de toevoeging van kantoren is er een vrijstelling tot 10.000 m^2 BVO
4.3 **Campussen (afspraak 3)**: voor innovatiedistricten en campussen krijgen de regio's de mogelijkheid om de plancapaciteit voor kantoorruimte te behouden, toe te voegen of te realiseren. Voorwaarde is dat voor deze kantoormeters specifiek worden bestemd (bijvoorbeeld gerelateerd aan de campus en/of speerpuntsector) in de planregels. Als deze locaties een (onder)gemiddelde locatiekwaliteit hebben, en incourante leegstand ontstaat, kan alsnog over worden gegaan op onttrekking of transformatie van de (plan)voorraad.
    - De regio onderzoekt hoe campussen planologisch kunnen worden afgebakend. De definitie moet strak worden benoemd, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en ruimte te bieden aan strategische campussen volgens de MRA-strategie **(actie 1)**.

Afspraak 5: Monitoring van de afspraken
Via monitoring krijgen regio en gemeenten meer grip op de vervangings- en uitbreidingsvraag, plancapaciteit en leegstand, wat helpt om beter te anticiperen op ontwikkelingen.

5.1 Monitoring voortgang via Plabeka (afspraak 1): de voortgang van afspraken wordt jaarlijks vastgelegd in de monitor Plabeka, inclusief verhuisbewegingen die de regio overstijgen en veranderende trends en wensen van eindgebruikers.

- In de nieuwe monitor worden ook regio-overstijgende verhuisbewegingen meegenomen. De monitor brengt nu alleen verhuisbewegingen binnen de regio in beeld. Hier is nu geen zicht op, terwijl trends een impact hebben op de markt in de regio **(actie 1)**.

1 Inleiding

1.1 Het belang van een gezonde kantorenmarkt voor de MRA

Een goed functionerende kantorenmarkt heeft een directe impact op de economie, werkgelegenheid, infrastructuur, maar ook de identiteit en vitaliteit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Zo stimuleert een gezonde kantorenmarkt de vestiging en uitbreiding van bedrijven, wat leidt tot een groei van de werkgelegenheid. Momenteel zijn de kantoorbanen in de MRA goed voor ongeveer een derde van de totale werkgelegenheid in de regio. Met de verwachte groei van 230.000 extra arbeidsplaatsen tot 2040[3] is (ook) een toename van het aantal kantoorbanen van groot belang voor de woon-werkbalans. Dit is in lijn met de ambities uit de MRA Agenda 2025-2028 en NOVEX MRA (Verstedelijkingsstrategie). In de MRA Agenda is als doel gesteld om te zorgen voor “voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden”[4]. De NOVEX MRA noemt een meerkernige ontwikkeling een randvoorwaarde voor succesvolle verstedelijking, zodat elke deelregio profiteert van economische groei[5].

De MRA stimuleert via de MRA-agenda de concurrentie- en innovatiekracht, onder andere door in te zetten op deelregionale economische profielen om ecosystemen te stimuleren en campussen te ontwikkelen. Ook is er hierbij aandacht voor het regionale MKB en grootbedrijf. Daarnaast heeft de MRA de ambitie om voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties te hebben, afgestemd op de woonlocaties. Deze meerkernige ambities staan soms haaks op de markttrends van de kantorenmarkt.

Een diverse kantorenmarkt vergroot de aantrekkelijkheid voor bedrijven, zowel regionaal als (inter)nationaal. Kantoren huisvesten zowel kleine startups als grote multinationale ondernemingen in verschillende sectoren zoals ICT, zakelijke- en financiële dienstverlening en openbaar bestuur. Een duurzame balans tussen vraag en aanbod zorgt ervoor dat kantoorgebruikers een locatie vinden die past bij hun behoeften. Dit versterkt de concurrentiepositie van de MRA en stimuleert innovatie, investeringen en clusterversterking. Daarnaast draagt dit bij aan prijsstabiliteit en vermindert de leegstand, wat belangrijk is voor vastgoedontwikkelaars, beleggers en investeerders, maar ook de maatschappij. Een stabiele kantorenmarkt draagt daarmee bij aan de algehele economische gezondheid van de MRA.



Figuur 2 Kantoren op de Zuidas. Bron: Michiel Wijnbergh, via MRA

1.2 Actualisatie 2025-2035: regio staat voor een keerpunt

In 2016 werd de ‘Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0: Ruimte voor werken in de MRA van morgen, 2017-2030’ opgesteld. Om flexibel en adaptief beleid te waarborgen, is afgesproken om de bestuurlijke afspraken regelmatig te evalueren en indien nodig aan te passen. De meest recente herziening vond plaats in 2019 met de ‘Actualisatie light: naar een uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1’. Voorliggende strategie is een actualisatie.

Voorliggende kantorenstrategie richt zich op de periode van 2025-2035. In de MRA is in de afgelopen jaren stevig ingezet op het onttrekken van kantoormeters en het terugdringen van de leegstand. Nu staat de regio voor een keerpunt. De focust verschuift van onttrekking vooral ook naar de realisatie van nieuwe kantoormeters op de juiste locaties. De sterke economische groei en de toename van het aantal inwoners in de MRA leiden tot een autonome vraag naar hoogwaardige kantoorruimte op multimodale goed bereikbare knooppuntlocaties nabij centrumgebieden, met een hoge mate van functiemenging waarbij

[3] Bron: Multimodaal Toekomstbeeld 2040 Metropoolregio Amsterdam, 2022
[4] Bron: MRA Agenda 2025-2028
[5] Bron: Metropoolregio Amsterdam, Project NOVEX MRA (Verstedelijkingsstrategie)

duurzaamheidsambities kunnen worden verwezenlijkt. Dit zijn bovendien locaties die ook in trek zijn voor woningbouw. Door de veranderde vraag van de eindgebruikers neemt de polarisatie op de markt steeds verder toe, waarbij het verschil in vraag naar de toplocaties en mindere locaties verder uit elkaar komt te liggen. Desondanks is er veel plancapaciteit op locaties van lagere kwaliteit. Om te voorkomen dat deze tweedeling op de markt leidt tot problematische leegstand op slechtere locaties en een tekort aan aanbod op de toplocaties, is er meer regie nodig. Tegelijkertijd staat de regio ook voor een grote woningbouwopgave en een daarbij behorende groei van inwoners. De MRA heeft hierin de ambitie om in te zetten op een meerkernige structuur, met werkplekken nabij woningen.

De actualisatie van de kantorenstrategie focust op het creëren van een gezonde kantorenmarkt, met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Dit omvat de realisatie en het toevoegen van nieuwe moderne kantorenvoorraad op de juiste locaties, het kwalitatief versterken en behouden van de bestaande courante voorraad en het onttrekken en transformeren van incourante voorraad. In deze strategie gaan we in op de actuele trends en ontwikkelingen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte. Dit vormt de basis voor actuele regionale afspraken, met als doel te komen tot een gezonde, goed functionerende kantorenmarkt.

1.3 Opbouw van de strategie

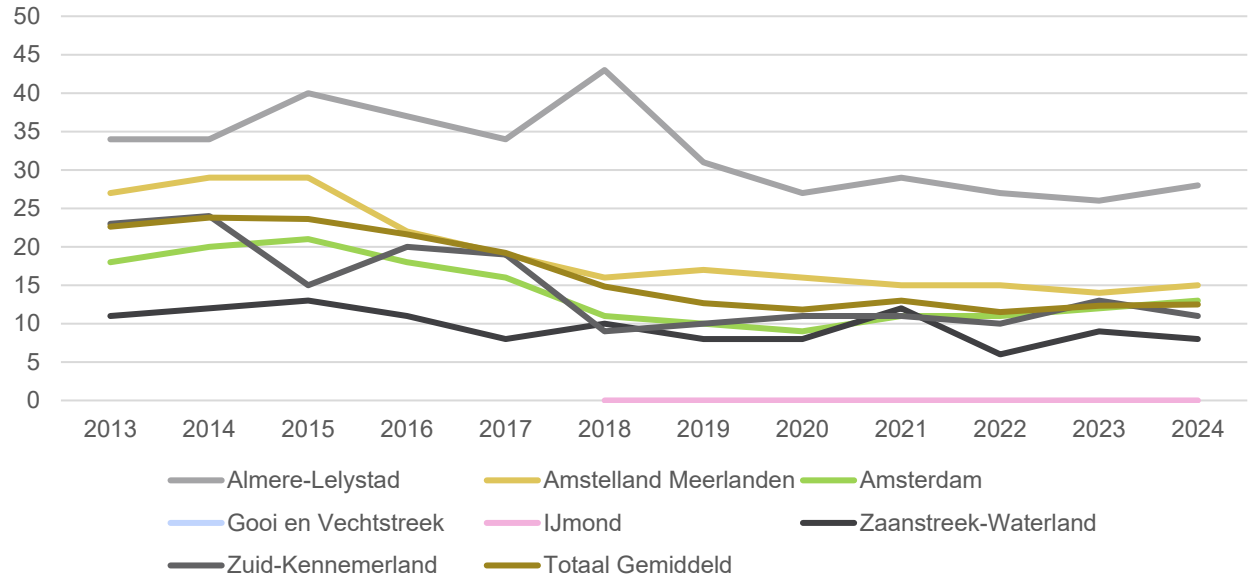
Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt van de MRA. In hoofdstuk 3 staat een analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoren, inclusief de betekenis hiervan voor de kantorenmarkt op deelregioniveau. De visie en strategie staan in hoofdstuk 4. In de bijlage is een overzicht terug te vinden van de locatiekwaliteit van kantoorlocaties, inclusief de daarvoor gebruikte methodiek.

2 Trends en ontwikkelingen in de kantorenmarkt

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de kantorenmarkt. We gaan in op de veranderingen in vraag en aanbod, evenals de impact van nieuwe werkmodellen op de kantooromgeving.

Van het onttrekken van incourante leegstand…

Sinds 2015 is de leegstand op de kantorenmarkt binnen de MRA gedaald. De leegstand was in 2015 nog 23%, deze is gedaald naar 13% in 2024[6]. Het leegstandspercentage is tussen 2015 en 2019 gedaald door transformatie van oude kantoorpanden naar woningen. Tussen 2014 en 2022 werd er minimaal 150.000 m² aan kantoorruimte per jaar getransformeerd, met als hoogtepunt 2017 toen er meer dan 400.000 m² aan kantoorruimte werd getransformeerd. Tegelijkertijd vond er deze periode economisch herstel plaats, waardoor de kantorenopname tot 2019 steeg. In deze periode werd vanuit Plabeka 3.0 ingezet op 'nieuwbouw waar moet, planreductie waar het kan'.



Figuur 3 Gemiddelde leegstand per deelregio in de MRA, 2013-2024

…naar nieuwbouw voor het kwalitatief versterken

De focus op transformatie in beleid werd vanaf 2019 zichtbaar. Incourante leegstand nam na 2018 af en het leegstandspercentage binnen de MRA lag na 2019 een stuk lager dan voor 2019. Daarbij speelt de groei van de voorraad wel een rol. Sinds 2019 nam de voorraad op de kantoorlocaties toe, en door de toename in voorraad daalde het leegstandspercentage als gevolg van het teller/noemer effect[7]. Tussen 2019 en 2024 laat het leegstandspercentage een relatief stabiel verloop zien. Hoewel er wel sprake is van een licht toenemende leegstand in de MRA, komt deze stijging door de oplevering van (tijdelijk) leegstaande nieuwbouwkantoren. Het gaat vooral om courante leegstand; de incourante leegstand bleef stabiel. De meeste nieuwe kantoorruimte werd gerealiseerd in Amsterdam, om in te spelen op de toenemende behoefte aan nieuwe hoogwaardige kantoorruimte op levendige en multimodale locaties. Deze behoefte kwam enerzijds voort vanuit de – sterker dan verwachte – groei van het aantal banen zoals geconstateerd in de Plabeka 3.0, maar anderzijds ook door veranderende gebruikerseisen op de kantorenmarkt. De relatief gelijktijdige oplevering van nieuwe, hoogwaardige kantoorpanden in de afgelopen jaren (2023/2024), heeft ook geleid tot een verruiming van het aanbod in de bestaande bouw.

[6] Atlas Plabeka Dashboard
[7] Leegstandspercentages kunnen dalen als gevolg van een stijging van de voorraad. Wanneer de voorraad in m² (noemer) toeneemt, en de leegstand in m² gelijk blijft, daalt het leegstandspercentage.

Macro-economische invloeden beperken momenteel verhuisbewegingen…

Op dit moment zijn veel gebruikers van kantoren afwachtend in hun huisvestingskeuze. Deze afwachtendheid komt voort uit een aantal trends. Allereerst ondervinden gebruikers gevolgen van de hogere rentekosten. Ten tweede zijn de CapEx[8] kosten die verhuizen momenteel met zich meebrengt relatief hoog. Ten derde raakt de stijgende rente ook de technologiesector, een grote sector binnen de regionale kantorenmarkt. Deze sector is sterk afhankelijk van financiering, waardoor de stijgende rente direct invloed heeft op de investeringsbeslissingen ten aanzien van de huisvesting. Tot slot zorgt de huidige macro-economische onzekerheid ervoor dat gebruikers eerder besluiten om geld te investeren in de corebusiness dan in uitbreiding en/of verhuizing. Gebruikers willen wel verhuizen en een kwaliteitsslag maken in de huisvesting, maar stellen dit als gevolg van de macro-economische effecten vooralsnog uit.

… terwijl de rol, functie en gebruik van het kantoor verandert

Bedrijven weten – ondanks hun afwachtende houding – goed hoe hun toekomstige werkomgeving eruit moet zien. Door de veranderende aard van kantoorwerk en de ‘war for talent’ stellen ze nieuwe eisen aan kantoorpanden. Het bieden van een inspirerende werklocatie, in combinatie met thuiswerken, is belangrijk voor het aantrekken en behouden van talent. Dit leidt tot een concentratiebeweging binnen de landelijke kantorenmarkt, waarbij kantoormeters vooral worden opgenomen op de toplocaties. Kortom, het aantrekken en behouden van personeel is de drijvende kracht om kantoren op multimodale locaties te behouden en ontwikkelen. Werknemers geven een voorkeur aan bruisende, stedelijke omgevingen, en duurzaamheid speelt een steeds belangrijkere rol in de keuze voor kantoorpanden.

Dit leidt tot een duidelijke vraag naar hoogwaardige, duurzame gebouwen op goed bereikbare multimodale locaties nabij centrumgebieden. In grotere steden zijn deze kantoren vaak gelegen op hoogstedelijke knooppuntlocaties en voor de regionale locaties de stations-/centrumlocaties (bij voorkeur ook met intercitybereikbaarheid), die een hoge mate van functiemenging vertonen. Dit zijn vaak ook alleen de locaties waar een realistische huurprijs voor de hoge kwaliteit kan worden gevraagd.

Een belangrijke nuance is dat deze trends vooral van toepassing zijn op de bovenkant van de markt, met corporate en grote MKB-kantoorgebruikers. De MRA heeft echter ook een significante groep lokaal verbonden kleinere MKB-bedrijven, die minder geneigd zijn zich naar toplocaties te verplaatsen en meer honkvast zijn aan regionale kantoorlocaties.

En de (latente) vraag naar hoogwaardige gebouwen en locaties aanhoudt

Deze trends leiden tot een toenemende polarisatie op de kantorenmarkt in de MRA. Door verhuisbewegingen in de markt, kregen de hoogwaardige multimodale en multifunctionele locaties in de afgelopen jaren te maken met zeer lage leegstandspercentages. Gebruikers vertrokken van de meer monofunctionele locaties omdat de kwaliteit van de gebouwen of de locatiekwaliteit niet meer voldeed. Op dit soort locaties nam de leegstand toe. De kantoorlocaties waarbij een groot deel van de voorraad in gebruik is bij kleinere MKB-bedrijven bleven gezien de honkvastigheid, relatief stabiel. Dit leidt ertoe dat de regio een verscheidenheid aan locaties kent: locaties met een stabiele dynamiek en voorraad door het gebruik van kleinere MKB-bedrijven, maar ook locaties met kwantitatief (incourant) overaanbod of juist een kwalitatieve schaarste. Met name deze laatste soort heeft invloed op de verhuisdynamiek.

De kantooropname binnen de MRA daalt sinds 2019. Dit heeft drie oorzaken:

1. Door de grote vraag en het beperkte aanbod op toplocaties binnen de regio, hebben partijen die wel wilden verhuizen niet altijd geschikte kantoorruimte gevonden. In sommige gevallen zijn deze bedrijven uitgeweken naar andere kantoorsteden. Deze combinatie heeft ertoe geleidt dat het aandeel van Amsterdam in de opname ietwat is gedaald.
2. Ook is er een verandering geweest in kantoorindelingen door hybride werken. Als bedrijven wel naar een nieuwe locatie verhuisden, werden er veelal minder vierkante meters aangehuurd.
3. Tot slot leidt de huidige macro-economische onzekerheid in combinatie met de veranderende huisvestingswensen momenteel tot een afwachtende houding.

[8] Uitgaven voor o.a. huisvesting

Dit vraagt om een lange termijnvisie en tijdige anticipatie

De kantorenmarkt in de MRA bevindt zich in 2025 in een tussenfase. Eerder waren de leegstandspercentages op toplocaties zeer laag, maar door de combinatie van de afwachtende houding van gebruikers en de oplevering van nieuwbouwkantoren en de daardoor toenemende leegstand, is de situatie veranderd. Al lijkt dit tijdelijk. Er is nog steeds latente vraag naar goede kantoren op goede locaties. Kantoorgebruikers blijven streven naar kwaliteit, gedreven door ESG (Environmental, Social & Governance)[9] en de 'war for talent', maar dit vertaalt zich momenteel nog niet in kantooropname. Zodra de economische onzekerheid afneemt, zullen verhuisbewegingen naar gewilde toplocaties weer op gang komen, waardoor courante leegstand afneemt en incourante leegstand op minder aantrekkelijke locaties naar verwachting zal toenemen.

Voor de MRA betekent dit dat de vraag zich voornamelijk zal gaan richten op hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale OV-locaties nabij centrumgebieden. Monofunctionele locaties, waar nu grote corporate MKB-bedrijven zijn gevestigd, kunnen te maken krijgen met toenemende leegstand als deze gebruikers willen verhuizen naar kwalitatief betere locaties. De mate van leegstand en in hoeverre de kantorenvoorraad op peil gehouden moet worden op regionale kantoorlocaties hangt echter af van de lokale vertegenwoordiging van het MKB. Door de honkvastigheid van deze gebruikersgroep is het risico op leegstand vaak beperkter. Dit vraagt wel om een lange termijnvisie, vroegtijdige anticipatie en bijsturing.

‘Nieuwbouw waar moet, reductie van (plan)aanbod waar kan en behouden waar nodig’

In de vigerende regionale kantorenstrategie (2019-2030) heeft de regio ingezet op het adaptief inzetten van de destijds beschikbare planvoorraad van circa 970.000 m². In de kantorenstrategie wordt het volgende nagestreefd: ‘nieuwbouw waar moet, planreductie waar kan’. Deze ambitie is nog steeds actueel, maar vraagt om aanvullingen. Op basis van de gebruikerstrends dient nieuwbouw plaats te vinden op de multimodale goed bereikbare ov-locaties nabij centrumgebieden, met een hoge mate van functiemenging waarbij duurzaamheidsambities kunnen worden verwezenlijkt. De concentratie van de vraag zal zich blijvend en sterker doorzetten naar dit type locaties. Voor de andere locaties, die niet aan vestigingseisen voldoen, geldt dat het motto misschien niet toereikend genoeg is. Deze kantoorlocaties kunnen niet direct op nieuwe (latente) vraag rekenen, maar voorzien vaak wel in de behoefte van de kleinere MKB-gebruikers. Het behouden en kwalitatief versterken van kantoorruimte op deze locaties is daarbij van belang, zodat ook werkgelegenheid behouden blijft in de regiogemeenten. Bovendien is dit van belang voor de meerkernige ambitie en het behoud van werklocaties afgestemd op de woonlocaties van werkenden. Behoud en kwalitatief versterken kan samengaan met het onttrekken wanneer er sprake is van een te hoge leegstand. Dit maakt het motto ‘nieuwbouw waar moet, reductie van (plan)aanbod waar kan en behouden waar nodig’ wellicht passender.

Plabeka maakt onderscheid tussen verschillende typen kantoorlocaties:

- **De functionele kantoorlocatie**: de wat meer generieke (overwegend) monofunctionele kantoorlocaties, die niet multimodaal ontsloten zijn.
- **De innovatieve kantoorlocatie:** de woon-werkgebieden waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
- **Het internationaal vestigingsmilieu:** de hoogwaardige, internationaal verbonden kantorenlocaties. Geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving.
- **Multimodaal knooppunt:** de locaties die door verschillende vormen van verkeersinfrastructuur (voor auto en ov) uitstekend verbonden is met de stad en regio, en daarvoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie
- **Transformatielocatie:** een locatie die (op termijn) zal transformeren, de kantoorfunctie zal geheel of gedeeltelijk komen te vervallen voor andere functies, zoals wonen.
- **Woon-werk locatie:** een multifunctionele locatie waar wonen en werken naast elkaar bestaan. Werken bestaat op deze locaties vooral uit kantoorbanen en voorzieningen doen ook dienst voor het woonmilieu binnen de locatie.

[9] ESG verwijst naar een reeks criteria die beleggers gebruiken om duurzaamheid en ethische impact van het bedrijf/belegging te vealuseren.

De vraag naar kantoorruimten is sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van de locatie, vooral binnen internationale vestigingsmilieus en multimodale knooppunten. Locaties zoals Beukenhorst Zuid en de Zuidas, hoewel beide internationaal georiënteerd, trekken niet dezelfde niveaus van interesse. Dit geldt ook voor de multimodale knooppunten ArenA Poort en Elzenhof, die variëren in marktvraag door verschillen in schaal, voorzieningen en bereikbaarheid.

Hier dient ook het planaanbod op afgestemd te worden. Tot 2030 ligt de nadruk van de planvoorraad (peildatum 04-03-2025) in de regio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam, met een focus op internationale vestigingsmilieus en multimodale knooppunten. Waar het planaanbod binnen Amsterdam in eerste instantie grotendeels geconcentreerd is op de toplocaties (Zuidas, ArenApoort, Amstelstation, Sloterdijk) nabij de intercitystations, is het de vraag of het harde planaanbod dat nu in de boeken staat voor Amstelland-Meerlanden van juiste omvang is. De vraagraming van Plabeka (2022) toont aan dat Amsterdam te maken had met een tekort op deze toplocaties, terwijl dit in Amstelland-Meerlanden niet het geval was.

Dat de vraag vanuit de gebruikersmarkt zich voornamelijk richt op het internationale vestigingsmilieu en de multimodale knooppunten, heeft ook gevolgen voor de gebiedstypes zoals de functionele kantorenmarkt en transformatielocaties. Voor deze locaties is het van belang dat er vooral wordt ingezet op het behouden en kwalitatief versterken van de bestaande voorraad, zodat de ruimte die benodigd is voor werken, behouden blijft. Onttrekking dient plaats te vinden bij een overaanbod en incourante leegstand. Voor de innovatieve kantoorlocaties geldt dat hier vaak sprake is van een vraag vanuit een specifieke doelgroep, waar het planaanbod aansluiting op moet vinden. De woon-werklocaties spreken een andere type gebruiker aan, (kleinschalige) dienstverlening die past binnen de wijk.

3 Behoefteraming en kwalitatieve verdieping

Voor een evenwichtige kantorenmarkt in de MRA is het belangrijk dat de vraag en het aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief goed op elkaar aansluiten. Daarom toetsen we in dit hoofdstuk de huidige plancapaciteit (peildatum 04-03-2025)[10] versus de actuele behoefteraming, en maken we verdiepende analyses van de kwaliteit van de kantorenvoorraad.

De basis voor deze analyse is de Vraagraming[11] naar kantoorruimte die Plabeka in 2022 heeft laten uitvoeren. Dit onderzoek richtte zich op de ruimtebehoefte voor kantoren binnen de MRA, ongeacht de locatie. In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgend in op een toelichting op de Vraagraming, de confrontatie tussen vraag en aanbod en confrontatie aanbod en locatiekwaliteit. Daarnaast trekken we een aantal conclusies die de opmaat vormen voor de strategie.

3.1 Vraagraming

In de Vraagraming naar kantoorruimte uit 2022 werd gekeken naar twee aspecten: de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag voor kantoren (in m²) is gebaseerd op de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de locatievoorkeur voor kantoren en het kantoorquotiënt (het ruimtegebruik per baan). Daarnaast is er rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor nieuwe economieën zoals circulaire economie en de energietransitie. De uitbreidingsvraag gaat daarmee over de ontwikkeling van de voorraad, en dus het aantal vierkante meters boven op de huidige kantorenvoorraad. De uitbreidingsvraag kan ook negatief zijn.

De vervangingsvraag betreft een bestaand kantoormetrage wat op termijn onttrokken wordt aan de voorraad ten behoeve van transformatie en/of sloop. Dit metrage wordt (idealiter) vervangen door dezelfde omvang weer aan de voorraad toe te voegen. Daarmee gaat het dus feitelijk over het kwalitatief verbeteren van de voorraad, zonder dat de omvang van de voorraad toeneemt.

De vraagraming uit 2022 concludeert dat er tot 2040 sprake is van een uitbreidingsvraag van 2.797.000 miljoen m² en een vervangingsvraag van 231.000 m² binnen de MRA. Dit leidt tot een totale kantoorvraag van 3.028.000 m². Dit betreft het hoge scenario. Daarbij moet opgemerkt worden dat de vraagraming beleidsarm is. Dit betekent dat gemeentelijke ambities en doelstellingen voor de kantoorlocaties niet de prognose zijn meegenomen.

Binnen deze actualisatie wordt geanalyseerd in hoeverre het aanbod per 2025 in de (toekomstige) vraag naar kantoorruimte kan voorzien. Het aanbod betreft de courante leegstaande meters (peildatum 1-1-2025) en de harde en zachte plancapaciteit (voor en na 2030) (peildatum 04-03-2025).

3.2 Confrontatie vraag-aanbod

Om inzichtelijk te maken of de huidige courante leegstand en de geplande ontwikkelingen, zowel harde als zachte plancapaciteit (voor en na 2030), in lijn liggen met de vraagraming, zijn deze met elkaar vergeleken.

Zoals bovenstaand beschreven, is er een vraag van 3.028.000 m² kantoorruimte vastgesteld tot 2040 binnen de MRA. Per januari 2025 staat circa 966.300 m² aan kantoorruimte leeg. Dit betreft de courante leegstaande kantoorruimte, oftewel leegstaande kantoorruimte die minder dan drie jaar op de markt wordt aangeboden. De aanname die hierbij wordt gedaan is dat de courante leegstand wordt opgenomen door de markt, en dit niet verandert in incourante leegstand.

Tot 2030 betreft de harde plancapaciteit 1.489.700 m² en de zachte plancapaciteit 677.500 m². Na 2030 betreft de zachte plancapaciteit 845.400 m².

Wanneer de vraag en het aanbod met elkaar geconfronteerd worden, blijkt dat er op regionaal niveau 105.500 m² tot 2030 meer aanbod is dan vanuit de vraagraming benodigd (zie ook figuur 1). Na 2030 betreft dit 950.900 m² meer aanbod dan vanuit de vraagraming benodigd, als gevolg van de zachte plancapaciteit

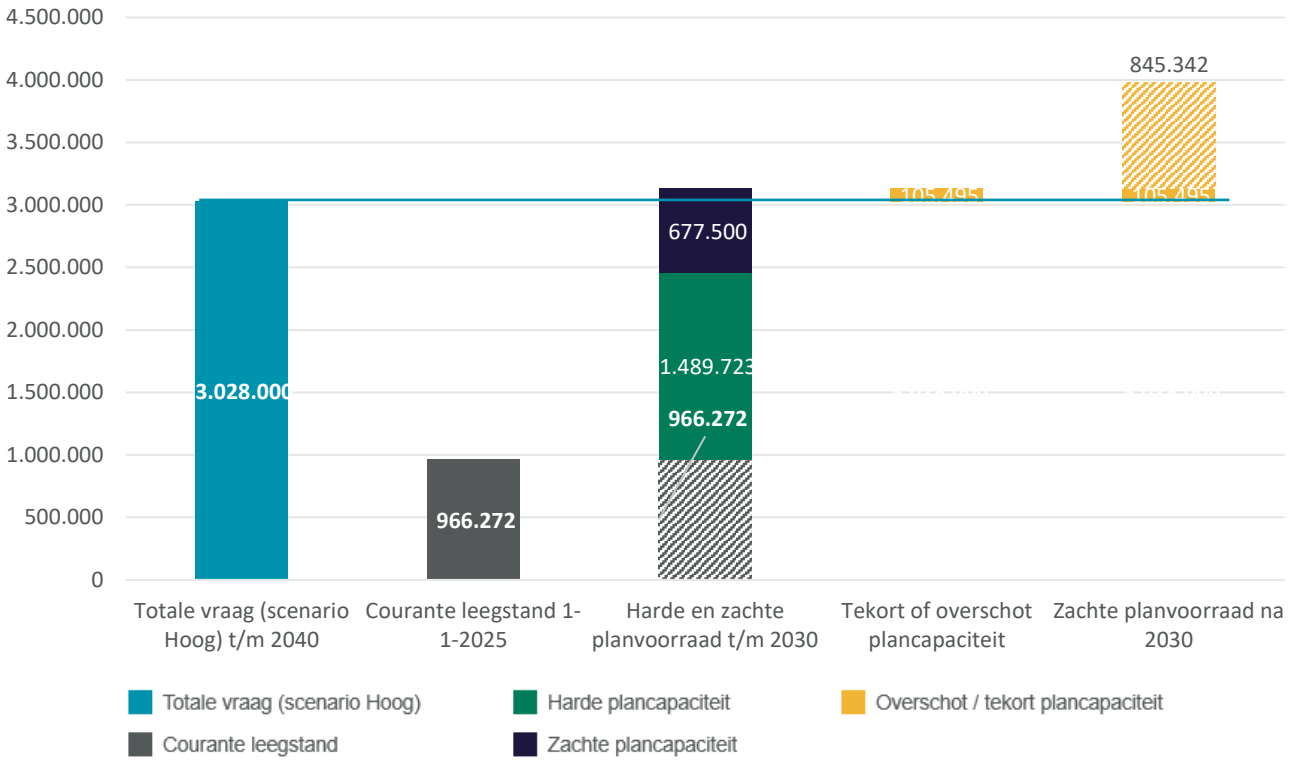
[10] We baseren ons op de actuele cijfers uit Atlas Plabeka

[11] De provincie Flevoland beschikt sinds 2025 over een actuele behoefteraming voor kantoren. Deze behoefteraming vormt (ook) een belangrijk uitgangspunt voor de programmering van kantoren in de provincie en specifiek ook voor de Plabeka (sub)regio Almere-Lelystad.

na 2030. Dat betekent dat er regionaal meer aanbod beschikbaar is dan nodig volgens de vraagraming, zowel voor als na 2030.

Belangrijk is om bij de interpretatie van bovenstaande cijfers, maar ook de verdiepende cijfers uit tabel 2, rekening te houden met het feit dat dit een theoretische benadering betreft. Het ontstaan van meer aanbod dan de vraagraming beoogt, vraagt enerzijds om volledige benutting van zowel harde en zachte plancapaciteit. Anderzijds vraagt het ook om de daadwerkelijke ontstaan van de geraamde vraag en het op peil blijven van de courante leegstand. De kanttekeningen die daarbij moeten worden gemaakt is dat de vraagraming en het hoge scenario voornamelijk gebaseerd is op de groei van de werkgelegenheid (top down), terwijl andere factoren zoals (historische) kantoordynamiek (bottum-up) ook bepalend zijn voor het 'landen' van de vraag. Daarnaast komt in de realiteit volledige benutting van harde en zachte plancapaciteit zelden voor, en zal ook de courante leegstand, bijvoorbeeld in nieuwbouw kantoren, door de markt worden opgenomen.

Indien er in theorie toch sprake is van overprogrammering, en de verwachte raming negatiever uitpakt, ontstaat er risico op leegstand. Bij overprogrammering kan in dat geval ingezet worden op het versterken van de bestaande voorraad, mits onttrekkingen van gelijke omvang hier tegenover staan. Daarvoor moet wel de mogelijkheid zich aandienen. Onttrekken en anticiperen op leegstand middels het vervangen en kwalitiatief versterken kan enkel wanneer de incourante panden ook daadwerkelijk leeg komen te staan en de eigenaar het meegaat in het besluit.



Figuur 4 Confrontatie vraag en planvoorraad MRA

Binnen de deelregio's zijn er verschillen in hoeverre het aanbod, bestaande uit courante leegstand en harde en zachte plancapaciteit (voor en na 2030), aan de vraag kan voldoen.

In Almere-Lelystad[12], Gooi en Vechtstreek, IJmond en Amstelland-Meerlanden kan het aanbod, zowel tot 2030 als na 2030, voorzien in de toekomstige vraag. Echter is er wel sprake van overprogrammering. Wanneer het volledige aanbod wordt benut, is er feitelijk gezien te veel aanbod voor de vraag, wat kan leiden tot een te ruime markt. Overprogrammering kan bovendien worden gebruikt voor het kwalitatief versterken. Zo kan er vervanging van incourante kantoorgebouwen plaatsvinden, mits er onttrekkingen van gelijke omvang tegenover staat.

Tabel 1 Vraag-aanbodconfrontatie

Regio	Totale vraag	Courante leegstand	Harde plancapaciteit (t/m 2030)	Zachte plancapaciteit (t/m 2030)	Vraag-aanbodconfrontatie t/m 2030	Zachte plancapaciteit (na 2030)	Vraag-aanbodconfrontatie na 2030
	A	B	C	D	(B-A)+C+D	E	(B-A)+C+D+E
MRA	3.028.000	966.300	1.489.700	677.500	105.500	845.340	950.800
Almere Lelystad	106.000	42.700	85.000	-	21.700		21.700
Amstelland-Meerlanden	325.000	193.600	462.200	282.000	612.800	274.300*	887.100
Amsterdam	2.303.000	620.800	811.500	367.500	- 503.200	565.000	61.770
Gooi en Vechtstreek	73.000	44.100	80.000	-	51.100		51.100
IJmond	6.000	7.200	-	1.000	2.200		2.200
Zaanstreek-Waterland	140.000	15.300	36.500	21.000	- 67.200	6.000	- 61.200
Zuid Kennemerland	75.000	42.700	14.500	6.000	-11.800		-11.800

* *Inclusief 82.000 m² aan harde plancapaciteit na 2030 (De Nieuwe Kern) overgeheveld van Amsterdam naar Ouder-Amstel.*

*In de meest recente **behoefteraming voor kantoren van de provincie Flevoland (2025)** wordt voor specifiek Almere en Lelystad geconcludeerd dat deze regio met een potentiële negatieve uitbreidingsvraag te maken krijgt. Daar komt bij dat er enige vervangingsvraag zou kunnen optreden, maar dat structurele vervangingsvraag niet realistisch geschat wordt. Er geldt dat de totale mogelijke vervangingsvraag veel kleiner is dan de leegstand en de geraamde afname van de voorraad. Daarnaast beschikt de regio over een behoorlijke plancapaciteit. Dit maakt dat de toekomstige ruimte in Almere en Lelystad voor uitbreiding van nieuwe kantoorlocaties (en/of uitbreiding van de voorraad) ingewikkeld is. Echter, ook in de behoefteraming van de provincie Flevoland wordt geconcludeerd dat er locaties kunnen zijn waar ontwikkeling van nieuwe (moderne) kantoormeters gewenst is, ondanks dat er op totaalniveau juist minder behoefte is. Denk daarbij aan specifieke innovatiemilieus, innovatiedistricten en levendige centrum- en stationslocaties. Overeenkomstig de afspraken in deze kantorenstrategie (zie paragraaf 3.3 hieronder en hoofdstuk 4) is het van belang te investeren in het versterken van bestaande locaties met een (boven)gemiddelde locatiekwaliteit. Om de kantorenvoorraad op het gewenste niveau te houden is het cruciaal alleen nieuwe ontwikkelingen toe te staan, als elders incourante meters worden onttrokken en/of plancapaciteit geschrapt wordt.*

[12] Sinds begin 2025 beschikt de provincie Flevoland over een actuele behoefteraming voor kantoren. Voor Almere-Lelystad volgt hieruit een negatieve uitbreidingsvraag. Een afname van circa 12% van de kantorenvoorraad tot 2040 wordt geadviseerd. Uit de behoefteraming volgt een negatieve uitbreidingsvraag voor alle kantoormilieus in de regio. Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod volgt een overprogrammering.

In de deelregio's Zuid-Kennemerland, Zaanstreek Waterland en Amsterdam is er tot 2030 sprake van een onderprogrammering. Dat wil zeggen dat het aanbod, zijnde de courante leegstand, de harde plancapaciteit en de zachte plancapaciteit tot 2030, niet toereikend genoeg is om te voorzien in de toekomstige vraag. Bovendien is hiervoor ook volledige benutting van de harde en zachte plancapaciteit nodig, alsmede het ontstaan van de geraamde vraag en het op peil blijven van de courante leegstand. Dit is niet altijd haalbaar . Na 2030 blijft er sprake van onderprogrammering in Zuid-Kennemerland en Zaanstreek Waterland. Het aanbod in Amsterdam voorziet, door de zachte plancapaciteit, na 2030 wel in de toekomstige vraag. Er is dan ook sprake van theoretische overprogrammering.

Hoewel er bij een tekort of overschot aan plancapaciteit automatisch sprake is van een opgave om plancapaciteit toe te voegen of te reduceren, kennen Amsterdam en Amstelland-Meerlanden de grootste opgave. Tot 2030 heeft Amsterdam een tekort van 503.200 m² en heeft dus – theoretisch gezien - op korte termijn een grote opgave om voldoende te voorzien in de vraag. Wel heeft Amsterdam na 2030 voldoende zachte plancapaciteit om in de toekomstige vraag te voorzien, mits dit volledig wordt benut. Amstelland-Meerlanden kent een opgave ten aanzien van de relatief grote overprogrammering van 612.800 m² tot 2030. Met de zachte plancapaciteit tot na 2030 loopt de overprogrammering op tot 887.100 m². Bij de cijfers van Amstelland-Meerlanden moet nog wel rekening worden gehouden met de ontwikkeling Nieuwe Kern. Het BO economie MRA heeft ingestemd met het overhevelen van 82.000 m^2 harde plancapaciteit van Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden. Dit betekent dat realisatie van de Nieuwe Kern niet ten koste gaat van de plancapaciteit van Amstelland-Meerlanden.

3.3 Locatiestrategie op basis van locatiekwaliteit

Om sturing te geven aan de realisatie van voldoende modern kantorenaanbod op de juiste locaties, het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant kantooraanbod, is een afwegingskader opgesteld. Binnen het afwegingskader speelt de locatiekwaliteit een belangrijke rol. Een kwalitatief goede locatie voor de reguliere gebruikersmarkt betreft locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity/auto/fiets) bereikbaarheid. Deze locaties sluiten aan op de wens van de brede gebruikersgroep.

Om de locatiekwaliteit binnen de regio te duiden – en de locatiekwaliteit van individuele kantoren of planvoorraad met elkaar te vergelijken – wordt als hulpmiddel gebruik gemaakt van door Cushman & Wakefield ontwikkelde LQR (Location Quality Rating). Dit is een locatiescore gebaseerd op kwantitatieve variabelen zoals (o.a.) nabijheid van voorzieningen, afstand tot intercitystation, afstand tot snelweg en leefbaarheid. In bijlage 2 is een overzicht van de variabelen en methodiek terug te vinden.

Het kan voorkomen dat locaties beter bereikbaar worden en er meer functies en voorzieningen worden toegevoegd. In dat geval zal de locatiekwaliteit vaak hoger uitvallen. Dit maakt de locatiekwaliteit dan ook dynamisch. Naast de locatiekwaliteit is ook de pandkwaliteit belangrijk om in ogenschouw te nemen. Zet bijvoorbeeld bij onttrekking vooral in op de locaties waar de locatiekwaliteit achterblijft, maar waar ook sprake is van verouderde panden.

Het startpunt van het afwegingskader betreft een onderscheid tussen de regionale kantoorlocaties en Amsterdam. Zoals ook binnen de trends en ontwikkelingen is benoemd, maken de regionale kantoorlocaties en Amsterdam in het algemeen aanspraak op een andere gebruikersgroep. De corporate gebruiker richt zich meer op Amsterdam, terwijl de regionale kantoorlocaties meer MKB-gebruikers kennen. Er blijft natuurlijk sprake van een enige overlap.

Het zwaartepunt van de verschillende gebruikersgroepen betekent dat er ook verschil zit in de eisen die aan een locatie wordt gesteld. Er is onderscheid gemaakt in drie verschillende locatiekwaliteiten: 1) locaties met een ondergemiddelde locatiekwaliteit, 2) locaties met een gemiddelde locatiekwaliteit en 3) locaties met een bovengemiddelde locatiekwaliteit. Wat gemiddeld is verschilt tussen Amsterdam en de regionale kantoorlocaties. Amsterdam kent een hoger gemiddelde locatiekwaliteit door enerzijds het type gebruiker die hogere eisen stelt aan de locatie, maar ook doordat de voorraad door de vele nieuwbouwontwikkelingen en vele intercitystations van hogere kwaliteit is. Het gemiddelde op de regionale kantoorlocaties ligt lager, eveneens als gevolg van het type gebruiker alsmede de voorraad. Ook is er een aparte categorie opgenomen voor locaties speciaal voor doelgroepen, zoals bijvoorbeeld een maritieme of luchtvaart sector. Deze locaties scoren vaak niet hoog op de locatiekwaliteit, maar zijn wel belangrijk voor het behouden van een specifieke doelgroep.

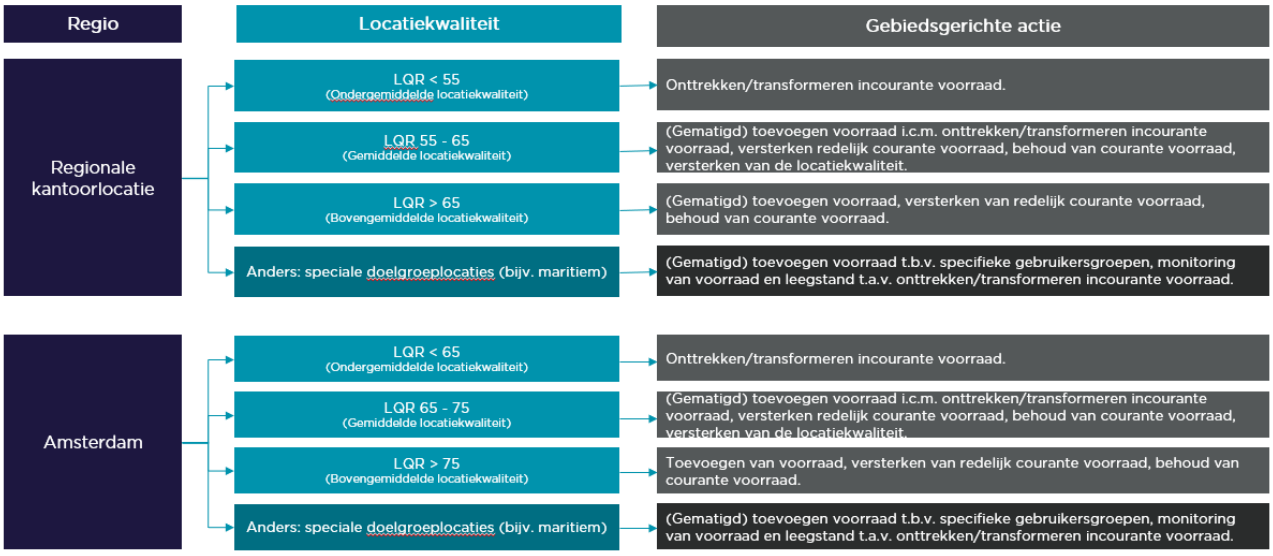
Wanneer het afwegingskader wordt gevolgd, is op basis van de locatiekwaliteit een gebiedsgerichte actie geformuleerd. Hierbij is het van belang rekening te houden dat de uitvoerbaarheid van de gebiedsgerichte actie afhankelijk is van de medewerking van de eigenaar van het betreffende vastgoed. Desondanks biedt dit een richtlijn in hoe te acteren als gemeente indien een situatie zich voordoet.

Voor de locaties van een **bovengemiddelde kwaliteit** geldt dat voorraad toegevoegd kan worden, maar dat ook de redelijk courante voorraad versterkt dient te worden en dat de courante voorraad behouden moet worden. Dit zijn de locaties met een hoog voorzieningenniveau, een hoge stedelijke dichtheid, een mix aan functies en een goede (OV/intercity) bereikbaarheid.

Voor de locaties met een **gemiddelde locatiekwaliteit** is het raadzaam om incourante voorraad te onttrekken en transformeren, maar wel in combinatie met het versterken van redelijk courante voorraad, het behoud van courante voorraad en het versterken van de locatiekwaliteit. Op deze locaties kan ook (gematigd) worden toegevoegd in combinatie met het transformeren en onttrekken. Hierbij is het van belang is rekening te houden met de schaal van het gebied. Dit zijn locaties waarbij het voorzieningenniveau, de stedelijke dichtheid, de functiemix en de bereikbaarheid goed is, maar nog verder geoptimaliseerd kan worden.

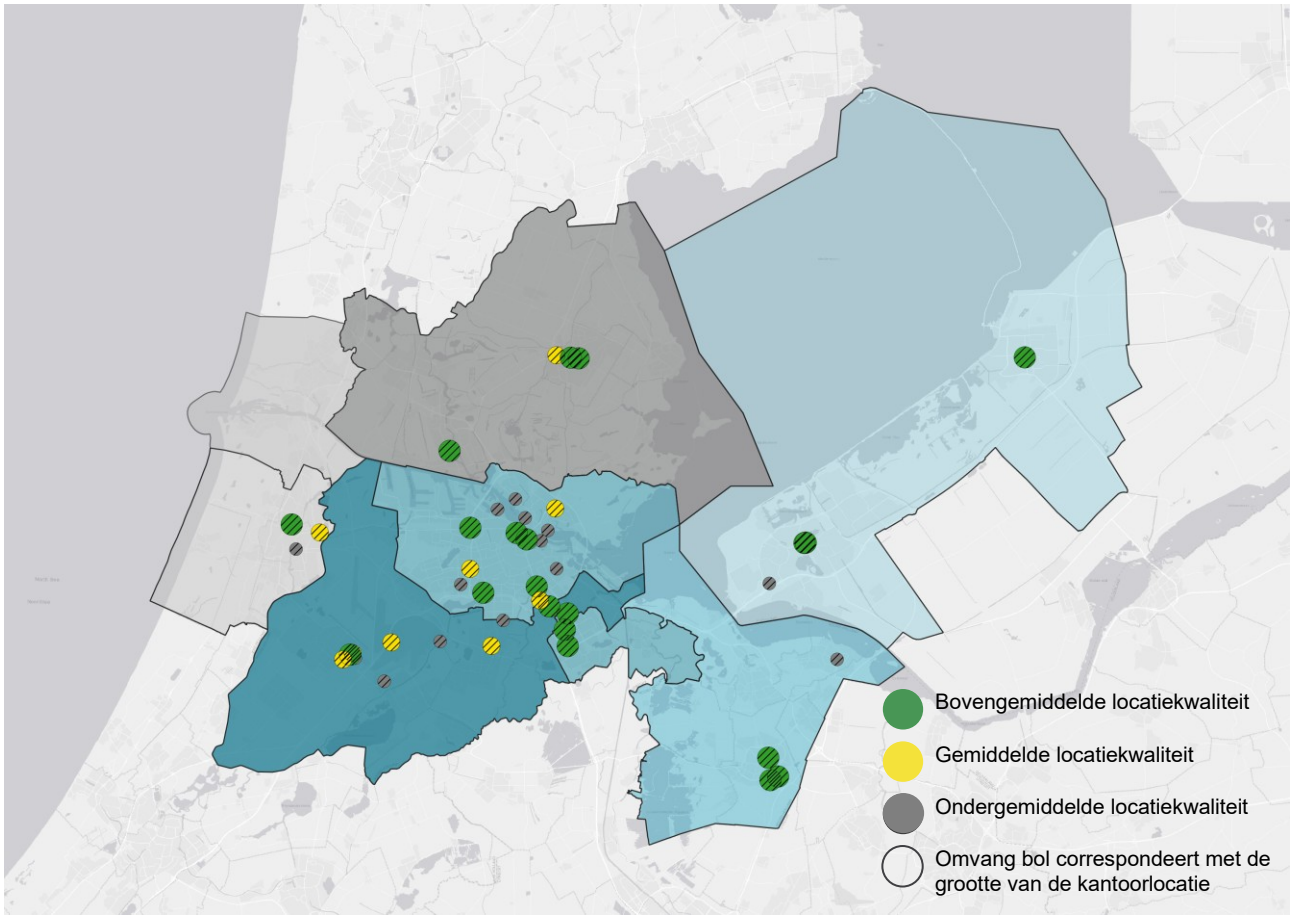
Voor de locaties met een **ondergemiddelde kwaliteit** geldt dat onttrekken en transformeren van incourante voorraad raadzaam is. Dit omdat deze locaties in mindere mate op (blijvende) marktvraag kunnen rekenen.

Voor de locaties voor een **specifieke gebruikersgroep** geldt dat er sprake kan zijn van het gematigd toevoegen van voorraad voor specifieke gebruikersgroepen, maar dat monitoring noodzakelijk is zodat er geen structurele leegstand ontstaat op locaties die niet voor de bredere gebruiker geschikt zijn.



Figuur 5 Afwegingskader op basis van locatiekwaliteit

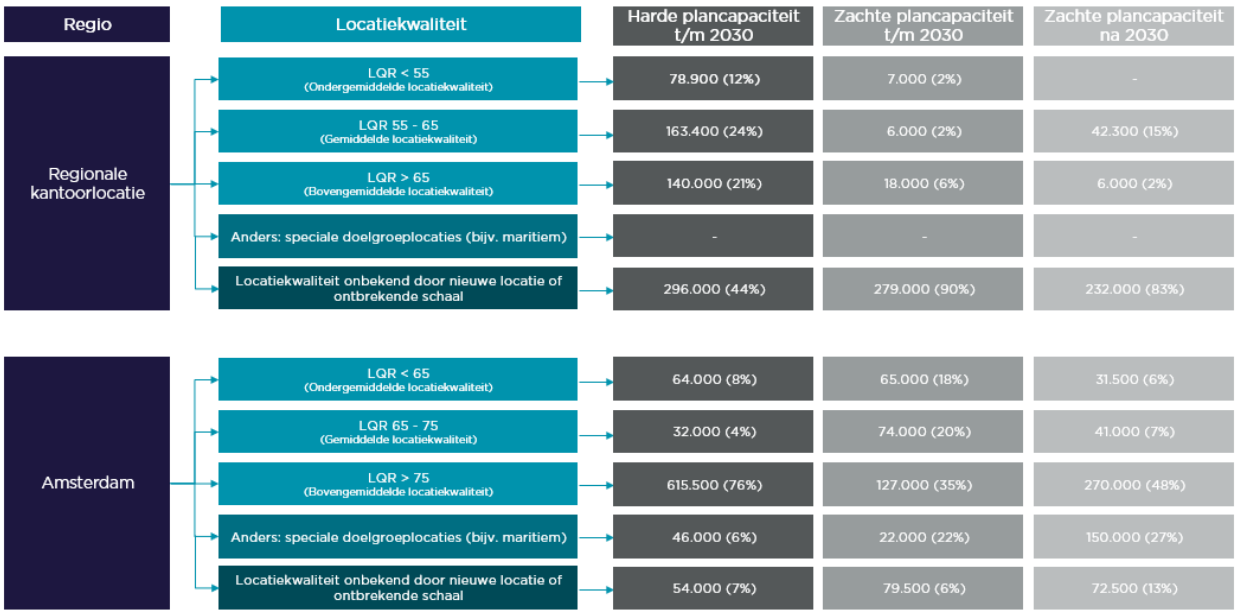
In figuur 6 is weergegeven welke kantoorlocaties binnen de deelregio's en gemeenten met een bovengemiddelde (groene bol), een gemiddelde (gele bol) en ondergemiddelde (grijze bol) locatiekwaliteit kennen. Er is een locatiekwaliteit toegekend op het moment dat er binnen een deelgebied drie of meer kantoren gelegen zijn. Er staan dus minder locaties op de kaart dan aangegeven in de planlijst. De kleuren van de deelregio's weergeven of er sprake is van een onderprogrammering (grijs) of overprogrammering (blauw) tot na 2030.



Figuur 6 **Kantoorlocaties naar bovengemiddelde, gemiddelde en ondergemiddelde locatiekwaliteit**

3.4 Confrontatie aanbod-locatiekwaliteit

Zoals ook in de trends en ontwikkelingen is beschreven, weten bedrijven goed te definiëren hoe hun toekomstige werkomgeving eruit moet zien. Om te beoordelen of er voldoende planvoorraad is toegewezen aan de locaties waar in de toekomst behoefte aan is, is de planvoorraad geconfronteerd met het afwegingskader.



Figuur 7 Confrontatie aanbod en locatiekwaliteit

Regionale kantoorlocaties

Binnen de regionale kantoorlocaties is te zien dat ruim 45% van de harde plancapaciteit (303.300 m²) op locaties is gepland met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiekwaliteit. Dit betekent dat de nieuw te bouwen kantoren op toekomstbestendige locaties worden gebouwd, waardoor de kans op (toekomstige) leegstand afneemt. 12% (78.900 m²) van het harde planaanbod wordt op locaties gebouwd met een ondergemiddelde locatiekwaliteit. Dit betreft veelal functionele kantoorlocaties: zo is er ruim 71.000 m² aan harde plancapaciteit gepland in het deelgebied Schiphol Oost Kantoor. Zoals ook in het hoofdstuk over trends en ontwikkelingen werd geconstateerd, vertrokken de laatste jaren gebruikers vaker van de monofunctionele locaties omdat de kwaliteit van de gebouwen of de kwaliteit van de locatie niet meer voldeed. Op dit soort locaties nam de leegstand toe. Vooral het monofunctionele karakter maakt deze locaties in mindere mate toekomstbestendig. Bovendien wordt ruim 296.000 m² (44%) aan kantoorruimte gebouwd op locaties waarvan de locatiekwaliteit nog onbekend is doordat het een nieuwe locatie betreft, of omdat de locatie met minder dan drie kantoren te beperkt van omvang is. Voor de regionale locaties betreft dit bijvoorbeeld 60.000 m² in de Kantorenzone Lelystad Airport Businesspark, 100.000 m² op Elzenhof in Haarlemmermeer en 110.000 m² in het gebied De Nieuwe Kern[13] in Ouder-Amstel.

Respectievelijk 8% en 17% van de zachte plancapaciteit tot 2030 en na 2030 is gericht op locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde kwaliteit. Dit betreft in totaal 24.000 m² tot 2030 en 48.300 m² na 2030. Het zwaartepunt van de zachte plancapaciteit voor en na 2030 ligt op locaties waarvan de locatiekwaliteit onbekend is. Dit is respectievelijk 279.000 (90%) en 232.000 m² (83%). Tot 2030 is dit een groot metrages in Badhoevedorp (175.000 m²) en in Beukenhorst Oost-oost (100.000 m²). Na 2030 betreft dit eveneens grote metrages in Beukenhorst Oost-oost (150.000 m²) en de Nieuwe Kern[14] (82.000 m²). Met de ontwikkeling van deze metrages wordt ingespeeld op het doortrekken van de Noord-Zuidlijn en de mogelijke komst van de nieuwe terminal op Schiphol.

Amsterdam

Binnen Amsterdam is 80% van de harde plancapaciteit toegewezen aan locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiekwaliteit. Dit komt neer op 647.500 m². Daarmee sluit het planaanbod goed aan op de trend dat de vraag naar kantoorruimte zich voornamelijk concentreert in hoogwaardige duurzame gebouwen op goed multimodale locaties nabij de centrumgebieden. Dat een groot deel van de plancapaciteit toegewezen is aan deze locaties draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de kantorenmarkt. 8% van de harde plancapaciteit zal worden ontwikkeld op locaties van ondergemiddelde kwaliteit. Dit is 64.000 m².

[13] De 110.000 m² is exclusief de 82.000 m² aan harde plancapaciteit na 2030 welke overgeheveld is van Amsterdam naar Ouder-Amstel.

[14] Betreft 82.000 m² aan harde plancapaciteit na 2030 welke overgeheveld is van Amsterdam naar Ouder-Amstel.

Deze locaties zijn minder toekomstbestendig. De bredere marktvraag landt niet op dit type locaties, wat deze locaties sneller kwetsbaar maakt voor leegstand. Binnen de harde plancapaciteit wordt 6% (46.000 m²) ontwikkeld op locaties die gekenmerkt zijn als innovatie en creatieve locaties. Daarmee doen deze locaties beroep op een specifieke gebruikersgroep. 7% van de harde plancapaciteit (54.000 m²) wordt toegevoegd op een locatie met een onbekende locatiekwaliteit doordat er momenteel minder dan drie kantoren gevestigd zijn of omdat het een nieuw te ontwikkelen gebied betreft.

Ook binnen de zachte plancapaciteit tot 2030 en na 2030 ligt het zwaartepunt met beide 55% op locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiekwaliteit. Dit komt neer op 201.000 m² tot 2030 en 311.000 m² na 2030. Ten opzichte van de harde plancapaciteit wordt er meer zachte plancapaciteit gealloceerd aan locaties van ondergemiddelde kwaliteit. Dit betreft tot 2030 65.000 m² (18%) en na 2030 6% met 31.500 m². Tegelijkertijd wordt er relatief veel zachte plancapaciteit gealloceerd aan de innovatieve of creatieve locaties. Tot 2030 en na 2030 bedraagt de zachte plancapaciteit voor deze locaties respectievelijk 79.500 m² (22%) en 150.000 m² (27%). Binnen de zachte plancapaciteit bevindt tot 2030 22.000 m² (6%) en na 2030 72.500 m² (13%) zich op locaties met een onbekende locatiekwaliteit.

3.5 Conclusies

Door veranderende gebruikerstrends kan niet elk kantoor en elke kantoorlocatie in de MRA op blijvende interesse rekenen. Om vraag en aanbod beter in balans te krijgen is het belangrijk om aandacht te besteden aan de realisatie van voldoende modern kantorenaanbod op de juiste locaties, het kwalitatief versterken van de voorraad, het behouden van de bestaande kwalitatieve voorraad maar ook het onttrekken van incourante voorraad. Zowel de harde en zachte plancapaciteit moet hierop aansluiten. De confrontatie van het planaanbod en de locatiekwaliteit laat zien dat de MRA heeft gehandeld in lijn met het motto uit de vigerende regionale kantorenstrategie (2017).

Voor Amsterdam geldt dat zowel binnen de harde en zachte plancapaciteit (voor en na 2030) het zwaartepunt ligt op de locaties van gemiddelde of bovengemiddelde locatiekwaliteit. Binnen de harde plancapaciteit tot 2030, en dus op korte termijn, betreft dit 80%. Voor de zachte plancapaciteit tot 2030 en na 2030 betreft dit beide 55%. Dit betekent dat een groot deel van de nieuwe geplande kantoren binnen Amsterdam op toekomstbestendige locaties gelegen zijn. Door de gemiddelde en bovengemiddelde locatiekwaliteit sluiten zij goed aan op de locatie-eisen van gebruikers, waardoor de kans op leegstand afneemt. Daarmee lijkt Amsterdam te voldoen aan het motto ‘Nieuwbouw waar moet’. Zoals ook in de confrontatie naar voren kwam, is volledige benutting van harde en zachte plancapaciteit voor en na 2030 nodig om binnen Amsterdam aan geraamde vraag te voorzien. Als de plancapaciteit volledig wordt benut ontstaat voor Amsterdam na 2030 een omslagpunt, van onderprogrammering naar overprogrammering.

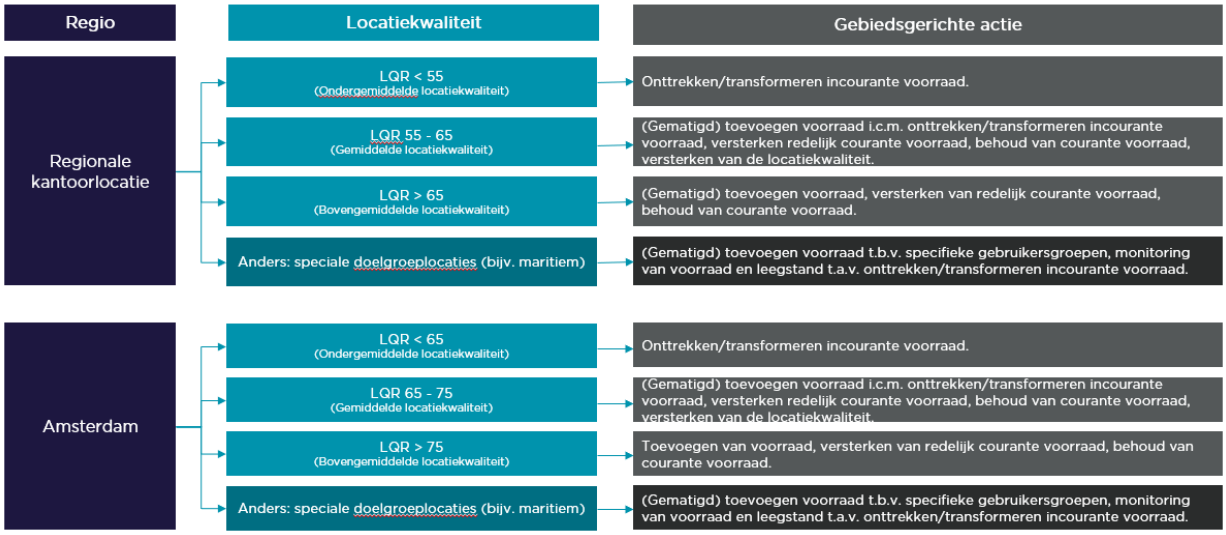
Ook bij de regionale locaties geldt dat de meeste harde planvoorraad geconcentreerd is op locaties met een gemiddelde of bovengemiddelde locatiekwaliteit (45%). Daarmee lijkt ook een deel van de harde plancapaciteit binnen de regionale kantoorlocaties toekomstbestendig te zijn. Echter speelt er binnen de regionale kantoorlocaties wel een risico. Een groot deel van de harde plancapaciteit (44%) en de zachte plancapaciteit voor (90%) en na 2030 (83%) is op een locatie gericht waarvan de locatiekwaliteit onbekend is. Dit betekent dat ofwel de kantoorlocatie nieuw ontwikkeld wordt, of dat de omvang van de huidige kantoorlocatie bestaat uit enkel één of twee panden. Deze locaties kennen door de beperkte omvang in huidige staat nog vaak een monofunctioneel karakter. Monofunctionele kantoorlocaties hebben vaak een risico op leegstand, omdat de brede groep aan kantoorgebruikers juist op zoek is naar bruisende, stedelijke omgeving. De vraag is of dat de juiste locaties zijn voor nieuwe kantoorontwikkelingen, zeker wanneer er sprake is van de mate van overprogrammering waar sprake van is. Gezien de regionale kantoorlocaties, met name Amstelland Meerlanden een grote overprogrammering kent, kan het motto “Planreductie waar kan” nog verder versterkt worden. Hierbij is het raadzaam om te kijken of de plancapaciteit op de locaties met een ondergemiddelde of onbekende locatiekwaliteit (verder) gereduceerd kan worden, mits hier niet voor een specifieke doelgroep wordt gebouwd.

4 Strategie en regionale afspraken

4.1 Waarom een strategie?

De kantorenmarkt bevindt zich op een kantelpunt. Waar de afgelopen jaren stevig is ingezet op het onttrekken van kantoormeters en het terugdringen van leegstand, staat de regio nu voor een keerpunt. Door veranderende gebruiksvoorkeuren neemt de polarisatie toe. Enerzijds is er een hoge vraag naar kantoren op toplocaties, anderzijds is er relatief veel leegstand en overcapaciteit van planvoorraad op locaties met een lage(re) locatiekwaliteit. De focus verschuift van onttrekking naar de realisatie van nieuwe kantoormeters op de juiste locaties. Amsterdam blijft de belangrijkste kantoorlocatie van Nederland, maar de kantorenmarkt omvat meer dan alleen Amsterdam. Ook in de deelregio's liggen kansen om lokale, regionale en internationale bedrijven goed te huisvesten, en zo bij te dragen aan de meerkernige structuur van de MRA. Om competitieve en gezonde kantorenlocaties te behouden, is het belangrijk dat de MRA meer regie neemt over de kantorenmarkt. Een gezonde kantorenmarkt versterkt de concurrentiepositie van de MRA, stimuleert innovatie en creëert een diverse kantorenmarkt die zowel nationale als internationale bedrijven aantrekt.

In deze strategie kiezen we er nadrukkelijk voor om locatiekwaliteit leidend te maken voor de gebiedsgerichte acties. Bij het toevoegen, versterken of onttrekken van de voorraad is het onderstaande afwegingskader leidend.



Figuur 8 Afwegingskader op basis van locatiekwaliteit

Om deze doelen te bereiken, richt de strategie zich op drie belangrijke punten:

1. **Toevoegen:** Ten eerste is het belangrijk dat er voldoende aanbod behouden blijft op de juiste plekken. Hierbij staan multimodale en multifunctionele locaties centraal, met de toplocaties in Amsterdam voorop, maar zeker ook de bovengemiddelde locaties binnen de deelregio's. Hier blijft de regio ruimte bieden voor nieuw aanbod om zo bij te dragen aan de meerkernige verstedelijkingsambities van de MRA.
2. **Behouden:** Ten tweede versterken en verbeteren we de bestaande voorraad waar nodig. Zo blijft de markt in balans en behouden we een divers aanbod dat niet alleen voorziet in de behoeften van de internationale top, maar ook voldoende goed en betaalbaar aanbod biedt voor de lokale markt. Hierbij is er aandacht voor de onderscheidende profielen van de deelregio's, campusmilieus rondom specifieke thema's en informele werkmilieus.
3. **Ontrekken:** Naast toevoeging en behoud van de voorraad zijn er ook locaties waar afscheid van kantoormeters (bestaan, incourant aanbod en/of plancapaciteit) moet worden genomen. Zo bewaken we een gezond leegstandsniveau in de regio en voorkomt de regio ongewenste ontwikkelingen op locaties met minder sterke kwaliteiten. Voor transformatie van objecten staat de markt aan de lat. Gemeenten kunnen transformatie stimuleren en kaders opstellen.

De regionale afspraken in dit hoofdstuk bestaan enerzijds uit de bestaande, goed functionerende afspraken uit de Plabeka Uitvoeringsstrategie 3.1. In aanvulling daarop zijn een aantal nieuwe afspraken opgenomen of zijn bestaande afspraken aangescherpt.

De strategie is opgesteld vanuit het perspectief van de huidige kantorenvoorraad en richt zich achtereenvolgend op:

1. Nieuw aanbod: toevoegen en realisatie nieuwe meters
2. Bestaande kantorenvoorraad: versterken en verbeteren van de courante voorraad
3. Transformatie en onttrekken: waar en hoe onttrekken we?
4. Aandacht voor lokale markten: deelregionale profielen, campussen en informele werkmilieus
5. Monitoring: ondersteunend aan de afspraken

Figuur 9 Onderdelen van de strategie



4.2 Nieuw aanbod: toevoegen en realisatie nieuwe meters

Visie

Naar verwachting neemt de polarisatie op de kantorenmarkt de komende jaren verder toeneemt. De vraag naar hoogwaardige kantoorruimte op hoogstedelijke OV-knooppunten neemt toe, terwijl secundaire locaties achterblijven in kwaliteit en aantrekkingskracht. Er is sprake van een lichte stijging in leegstand, vooral op functionele kantoorlocaties zoals Gooise Poort in Almere en Beukenhorst Oost in Haarlemmermeer. Dit wijst op voldoende capaciteit, maar niet altijd op de juiste plekken. Krapte op de hoogwaardige locaties dreigt, terwijl er sprake is van een overschot op de minder aantrekkelijke plekken.

Voor een gezonde kantorenmarkt is het onder andere belangrijk dat er alleen kantoren op toekomstbestendige locaties worden toegevoegd. Dit vraagt om scherpe keuzes ten aanzien van uitbreiding en daarmee de groei van de voorraad. De traditionele indeling van werkmilieus in Plabeka is onvoldoende dynamisch om de markttrends goed tot zijn recht laten komen in het bepalen van geschikte locaties voor de toevoeging van nieuwe kantoorruimten. Deze indeling doet geen recht aan de verschillen die kunnen bestaan tussen locaties binnen hetzelfde werkmilieu. Niet alle multimodale locaties zijn vergelijkbaar met elkaar, ook andere factoren dan alleen bereikbaarheid spelen een rol bij de aantrekkelijkheid van een locatie. Eindgebruikers zijn bijvoorbeeld ook gevoelig voor het voorzieningenniveau en leefbaarheid van een gebied.

Indien niet de keuze wordt gemaakt om meer regie te nemen op de toe te voegen meters bestaat er het risico dat er plancapaciteit wordt toegevoegd op ongewenste locaties wat kan leiden tot bouwen voor leegstand. Dit is ook tegenstrijdig met de wens om juist kantoren te concentreren op de beste locaties.

Het is echter ook belangrijk om hierbij te benoemen dat voor een gezonde kantorenmarkt een divers kantorenportfolio nodig is, inclusief betaalbare opties. Het gaat dus niet alleen om het toevoegen van nieuwe kantoren, maar ook om het behoud en kwalitatief versterken van bestaande kantoren. Hierbij is te spreken van een duidelijke concentratiebeweging vanuit de uitbreidingsvraag naar hoogwaardige, duurzame kantoren op goede locaties, voornamelijk naar de toplocaties in gemeente Amsterdam. In de regio zijn toevoegingen vaker in combinatie met onttrekken en transformatie (vervangingsvraag) en het kwalitatief versterken van de voorraad, waar een beweging plaats vindt van minder goede locaties naar betere locaties. Door in te zetten op uitbreiding op de beste locaties en versterking van de bestaande voorraad op andere locaties wordt bijgedragen aan de meerkernige verstedelijkingsambities van de MRA.

Afspraken		
1.	Planplafonds	De gemeenten spreken af om de uitgangspunten van de meest recente geactualiseerde (beleidsarme) vraagraming van Plabeka over de periode van 2022-2040 en de daaruit volgende confrontatie (zie 3.1) over te nemen. De resultaten van deze analyse vormen het beginpunt voor de regionale programmering. De vraag-aanbod confrontatie (3.1) is de basis voor het vaststellen van de planplafonds per deelregio. Een goede kwalitatieve aansluiting van marktvraag en planaanbod is hierbij van groot belang. Hiertoe worden onder meer de locatiekwaliteit, de kwalitatieve verdieping van de MRA-vraagraming en (markt)signalen vanuit deelregio's benut.
2.	Nieuwe plannen	De kwaliteit van locaties wordt steeds belangrijker. Er kan alleen plancapaciteit toegevoegd worden op locaties met een (boven)gemiddelde locatiekwaliteit. In deelregio's waar uitbreidingsmogelijkheden bestaan op basis van de behoefteanalyse (paragraaf 3.2), zetten gemeenten zich in om deze te ontwikkelen op kwalitatief goede locaties met een (boven)gemiddelde locatiekwaliteit. Het afwegingskader (figuur 3) is hierin een ondersteunend instrument. Plabeka heeft de 'zacht-hard-procedure' geïntroduceerd om het mogelijk te maken dat projecten die de grenzen van de deelregionale plannen overschrijden, toch kunnen doorgaan. Deze procedure behouden biedt deelregio's de mogelijkheid 'zachte plannen' voor kantoren die de planplafonds overstijgen om te zetten in harde plannen. We onderscheiden (in lijn met de bedrijventerreinstrategie) drie categorieën: 1. Tot 5.000 m^2 BVO (kantoren) is er alleen meldplicht in het Programmateam; plannen mogen altijd doorgang vinden. 2. Tussen 5.000 en 10.000 m^2 BVO (kantoren): het Programmateam adviseert aan het Directeurenoverleg (DO) Economie, dat instemt en het Bestuurlijk Overleg (BO) van de uitkomst informeert. 3. Plannen groter dan 10.000 m^2 BVO (kantoren): het Programmateam adviseert het DO, dat na bespreking het BO adviseert voor instemming. Multimodale ontsluiting, multifunctionaliteit[15] en duurzaamheid[16] zijn een hard criterium bij de beoordeling van kantoorplannen. Tot 10.000 m^2 BVO hebben plannen op locaties met bovengemiddelde locatiekwaliteit een vrijstelling van de zacht-hard-procedure; de ontwikkeling kan altijd doorgang vinden. Om ruimte te blijven bieden voor lokale markten en lokaal MKB is de ondergrens vastgesteld op 5.000 m^2. Zo neemt de regio meer regie op de ontwikkeling van kantoren, maar blijft er genoeg flexibiliteit voor deelregio's om het lokale MKB te faciliteren en regionale kernen te versterken. De locatiekwaliteit van een kantoorlocatie staat niet vast, maar is dynamisch. Ook initiatieven op andere locaties kunnen dus worden voorgedragen in de zacht-hard-procedure en ter beoordeling worden neergelegd.
3.	Kantoorpanden op bedrijventerreinen	Voor de ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen wordt in beginsel geen ruimte meer gereserveerd. Waar planregels ontwikkeling van zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen nog mogelijk maken, wordt dit door regiogemeenten aangepast als mogelijkheden hiertoe zich voordoen. Uitzondering hierop vormen de specifieke clusters gekoppeld aan economische profielen (zoals de Media/creatieve sector in Hilversum of Life Sciences in Amsterdam) en/of bedrijfskantoren. Voor dit type kantoren wordt voldoende ruimte behouden binnen de bestaande voorraad. Afspraken over dit werkmilieu zijn opgenomen in paragraaf 4.4. Ook als er sprake is van een bovengemiddelde locatiekwaliteit en de kantoorontwikkeling onderdeel uitmaakt van een gebiedsplan ter verbetering van de locatiekwaliteit kunnen solitaire kantoren worden toegevoegd.
Acties		
1.	Opschakelen en terugschakelen	Jaarlijks wordt aan de hand van de Plabeka-monitor beoordeeld of bijstelling van de deelregionale planplafonds noodzakelijk is. In 2026 wordt een nieuwe vraagraming opgesteld, waarbij de behoefte aan kantoren ook om gemeentelijk niveau in beeld wordt gebracht en meer aandacht is voor de locatiekwaliteit.
2.	Versnellen realisatie nieuwe kantoren	We willen in beeld brengen hoe het ontwikkelproces van kantoren vanuit gemeentelijke procedures kan worden versneld en hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet. De MRA gaat i.s.m. de gemeenten en provincie dit onderzoeken. Naast publiek- en privaatrechtelijk instrumentarium wordt hierbij mogelijk ook communicatieve en financiële arrangementen onderzocht. Het tijdig en adequaat scheppen van planologisch-juridische kaders (aanwijzen van plekken waar vestiging van kantoren mogelijk is) en inzet van gericht instrumentarium draagt bij aan het realiseren van nieuw modern kantorenaanbod. Het versnellen is wenselijk om de oplopende kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod te kunnen opvangen. Door de sterke concentratiebeweging blijft het aanbod op de beste locaties achter op de vraag.

[15] Multifunctionaliteit betekent hier dat er naast kantoren ook aanvullende voorzieningen aanwezig zijn en bij voorkeur ook wonen

[16] Multimodaal betekent hier minstens een intercitystation, nabijheid van de autosnelweg en lokaal openbaarvervoer (bus, tram, metro). Voor duurzaamheid sluiten we aan bij de eisen uit het bouwbesluit.

4.3 Bestaande kantorenvoorraad: versterken en verbeteren

Visie
Snel veranderende eisen van eindgebruikers zorgen voor sterke polarisatie op de kantorenmarkt tussen incourante en courante kantoren. Als bestaande locaties onvoldoende worden versterkt zal het verschil tussen de topmilieus en de secundaire locaties alleen maar groter worden. Daarom is vernieuwing, verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad belangrijk. Dit geldt voor alle deelregio's. Het gaat hierbij om een juiste mix van functies (wonen, werken en voorzieningen), verduurzaming, de aanwezig van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een goede bereikbaarheid. Dit vraagt een proactieve overheid die afstemt met eigenaren, gebruikers en vastgoedpartijen en bereid is de samenwerking te verbeteren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit aan te pakken.

Sterke kantoorlocaties zijn vaak ook goede woonlocaties of aantrekkelijk voor andere voorzieningen. In een aantal gemeenten waar de leegstand al laag is worden leegstaande kantoorruimten getransformeerd naar andere functies (bij een dubbelbestemming). Dit zorgt ervoor dat de kantorenvoorraad op sterke locaties afneemt, met als risico dat de ruimte voor werk onvoldoende geborgd is.

Afspraken		
1.	Verduurzaming kantoorlocaties	Verduurzaming van panden is de verantwoordelijkheid van de eigenaren en hiervoor zijn wettelijke minima. De gemeenten kunnen vastgoedeigenaren stimuleren om hogere ambities te behalen, bijvoorbeeld door kennisdeling of subsidies. Gemeenten en provincies gaan actief aan de slag met verduurzamingsopgaven en kansen die wel bij de gemeenten liggen, zoals de ruimtelijke kwaliteit of het stimuleren van duurzame mobiliteit. Zie hiervoor ook de verduurzamingsopgave uit de bedrijventerreinstrategie. Naast inzet op verduurzaming van kantoorlocaties zet de regio ook in op duurzame verstedelijking en ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen van kantoorruimte zoveel mogelijk binnenstedelijk, in gemengde woon-werkmilieus en op multimodaal bereikbare plekken in te vullen.
Acties		
1.	Monitoring verduurzaming	De verduurzaming van kantoorlocaties wordt jaarlijks gemonitord in de monitor Plabeka (o.b.v. energieverbruik en energielabels).
2.	Minimum programma	De plancapaciteit op kantoorlocaties geeft alleen een indicatie van het maximale gewenste programma voor kantoren. Voor een toekomstbestendige kantoorlocatie is echter ook een minimum aantal vierkante meters aan kantoorruimte nodig. Daarom onderzoeken gemeenten of ze in hun omgevingsplan of gebiedsprogramma een minimum aantal vierkante meters aan kantoorruimte kunnen vastleggen, voor zowel bestaande als nieuwe kantoorlocaties. Dit heeft verschillende voordelen. Het omgevingsplan zorgt er onder andere voor dat er genoeg planologische ruimte voor kantoren beschikbaar is, wat helpt om te voorkomen dat deze ruimtes worden ingevuld met (niet-economische) functies, zoals woningen of winkels. Dit geldt alleen voor de locaties met een (boven)gemiddelde locatiekwaliteit. Dit zijn de locaties die kansrijk zijn voor kantoren én waar we de regio dus ook kantoorontwikkeling willen realiseren.
3.	Gebiedsaanpak	Voor kantoorlocaties met een ondergemiddelde locatiekwaliteit stellen gemeenten samen met de MRA een gebiedsaanpak[17] op. De gebiedsaanpak gaat in op de gewenste ontwikkelrichting van de locatie (behoud, versterken, renovatie of verduurzamen) en mogelijke doelgroepen. Het gaat hierbij om locaties die nog geen gebiedsaanpak hebben, en/of waar een duidelijke aanleiding of kans ligt om dit te doen. Dit speelt met name in de regio's Amstelland-Meerlanden, Almere-Lelystad en de Gooi en Vechtstreek. Deze regio's hebben meer (plan)aanbod dan vraag.

4.4 Transformatie en onttrekken: waar en hoe worden kantoren onttrekken?

Visie
Het realiseren van moderne kantoorruimtes (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties vereist tegelijkertijd ook het onttrekken (sloop/transformatie) van incourante voorraad op

[17] Een gebiedsaanpak is een geïntegreerde strategie voor de ontwikkeling en verbetering van een specifiek gebied, waarbij rekening wordt gehouden met ruimtelijke, sociale en economische doelen. Het doel is om de leefbaarheid en duurzaamheid van het gebied te verhogen door samen te werken met verschillende stakeholders

andere, kwalitatief minder sterke, locaties. Een deel van de leegstand ontstaat door het achterblijven van een kantoorpand als gevolg van een vertrekkende gebruiker naar een kwalitatief betere locatie.

Door kantoormeters uit de markt te halen kwalitaitef mindere locaties, kunnen we voorkomen dat er in de toekomst een overaanbod ontstaat op ongewenste locaties. Het verminderen van de incourante kantorenvoorraad biedt kansen voor transformatie naar andere functies, zoals bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en woningen.

Transformatie kan ook leiden tot een kwaliteitsverbetering van de (kantoor)gebouwen die behouden blijven. Transformatie is echter niet op elke locatie mogelijk of wenselijk vanwege de locatiekwaliteiten. Compensatie van kantoormeters in de regio draagt daarnaast ook bij aan het versterken van lokale kantoorclusters, zonder dat er in de regio oppervlakte voor kantoren verloren gaat. Zo blijft er voldoende vastgoed in verschillende segmenten in de markt, ook in lokale markten.

Transformatie van kantoorpanden is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de vastgoedeigenaren. De gemeenten kunnen wel kaders stellen en transformatie stimuleren door in gesprek te gaan met eigenaren. Het is belangrijk om initiatieven voor de transformatie van kantoren zorgvuldig te beoordelen op hun wenselijkheid. Zo kan voorkomen worden dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie op een goede locatie niet onterecht worden omgevormd naar woningen, of andersom worden voorkomen dat incourante panden te lang op de markt blijven. Tot 2030 zijn er momenteel 299.080 m² aan transformatieplannen bekend. Het merendeel hiervan bevindt zich op multimodale knooppunten, waar ook vraag vanuit de markt bestaat. Dit kan ertoe leiden dat courante kantoren uit de markt verdwijnen.

Afspraken		
1.	Transformatie	Deelregio's met een krappe kantorenmarkt (zie 3.1, o.a. Amsterdam en Zaanstreek-Waterland) zetten zich in om bij transformatievoorstellen van courante kantoorpanden elders in de deelregio te compenseren in de vorm van nieuwe kantoormeters die kwalitatief aan de marktvraag voldoen. Ook voor transformatie geldt dat het afwegingskader uit paragraaf 3.3 een ondersteunend instrument is. We constateren door de polarisatie van de markt grote verschillen. Niet in elke deelregio is het krap, in een aantal deelregio's is er juist overaanbod (o.a. Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek). Transformatie ligt niet alleen bij de gemeenten. Gemeenten spreken af dat indien een transformatieverzoek binnen komt (of een andersoortige mogelijkheid) de gemeente dit beoordeelt op basis van het afwegingskader (paragraaf 3.2).
2.	Meter-voor-meter regeling	Om vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de kantorenvoorraad te stimuleren, kunnen transformatiemeters worden omgezet in nieuwe kantoormeters. Hiertoe worden, in deelregio's met een krappe kantorenmarkt, getransformeerde kantoormeters een-op-een toegevoegd aan het planplafond. In andere deelregio's biedt dit mogelijkheden om kantoormeters, indien mogelijkheden zich voordoen, te onttrekken van locaties met een ondergemiddelde of gemiddelde locatiekwaliteit en deze toe te voegen op locaties met een (boven)gemiddelde kwaliteit. Zo zijn er op lokale markten mogelijkheden voor het kwalitatief versterken van de voorraad. In sommige deelregio's wordt het bereiken van 8% leegstand (of lager) verhinderd door een gebrek aan transformatiemogelijkheden voor incourante, leegstaande kantoorpanden. Bijvoorbeeld in de deelregio Amstelland-Meerlanden, waar Schipholregelgeving (LIB) alternatieve bestemmingen zoals wonen niet toestaat. In deze regio's is maatwerk nodig In sommige gevallen kan het zo zijn dat het logischer is om meters tet compenseren in het directe verzorgingsgebied, ook al is dit in een andere deelregio's. Deze initiatieven worden beoordeeld in het programmateam Plabeka.
3.	Onttrekking	De gemeenten zetten zich in om planaanbod te onttrekken op locaties met een (onder)gemiddelde locatiekwaliteit als mogelijkheden zich voordoen. Dit is een langdurig proces en kan niet van de ene op de andere dag worden gerealiseerd. Op locaties met een bovengemiddelde kwaliteit is het uitgangspunt minstens het behoud van een vergelijkbaar aantal vierkante meters kantoor (in het gebied) bij transformatie naar andere functies. Zo kan functiemenging plaatsvinden zonder dat het ten koste gaat van kantoorvoorraad. Het afwegingskader in paragraaf 3.2 is hierin leidend.

4.5 Aandacht voor lokale markten

Visie

De MRA zet in de verstedelijkingsstrategie in op een meerkernige structuur, en ook in kleinere gemeenten is er behoefte aan lokale kantoren. De MRA kent een groep lokale MKB-bedrijven. Deze bedrijven zijn minder geneigd om naar toplocaties te verhuizen en blijven vaak lokaal verankerd. Om de ruimte voor deze meerkernige structuur te waarborgen, is er behoefte aan enige flexibiliteit binnen de deelregio's, ondanks de overkoepelende focus op concentratie in toplocaties. Daarom sturen we op behoud van voldoende kantoormeters op lokale markten.

Campussen en innovatiedistricten als onderdeel van de kantorenstrategie
Campussen en innovatiedistricten zijn gebieden waar bedrijven, onderwijs- en onderzoeksinstellingen en andere organisaties samenwerken. Een campus richt zich daarbij vaak op een specifieke sector zoals technologie, gezondheid of onderwijs en biedt ruimte aan bedrijven, laboratoria, onderzoekscentra en onderwijsinstellingen. Innovatiedistricten zijn daarentegen bredere gebieden die meerdere sectoren omvatten, en waar een mix van bedrijven, startups, academische instituten en culturele organisaties samenkomt. Innovatiedistricten zijn binnenstedelijk en multifunctioneel, hebben een actief ecosysteem en een uitvoeringsstructuur. Campussen en innovatiedistricten zijn om verschillende redenen belangrijk voor bedrijven en instellingen die kantoorruimte nodig hebben: ze stimuleren samenwerking, innovatie en groei door een geconcentreerde aanwezigheid van kennisinstellingen, onderzoeksfaciliteiten en bedrijven.

Daarnaast heeft de MRA een aantal campuslocaties en innovatiedistricten, zoals het Amsterdam Science Park en hebben acht (deel)regio's binnen de MRA speerpuntsectoren benoemd. Dit zijn bijvoorbeeld media in Hilversum en voeding in Zaanstad. In de Agenda Metropoolregio Amsterdam 2025-2028 ligt de focus op de doorontwikkeling van campussen (zoals het AMC) en regionale economische profielen[18]. Voor deze speerpuntsectoren en campusmilieus moet voldoende ruimte zijn. Nu de beschikbare ruimte voor de economie schaarser wordt, is het belangrijk om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om specifieke locaties voor doelgroepen aan te wijzen, of actiever te sturen op kwalitatieve differentiatie. Voor campusmilieus kan ruimte via omgevingsplannen worden vastgelegd (bijvoorbeeld via een minimum aandeel laboratoriumruimte of specifieke definities van functies).

Afspraken		
1.	Kwalitatieve differentiatie	De MRA-deelregio's hebben elk een onderscheidend ruimtelijk-economisch profiel en aanbod aan werklocatie. Daarom krijgen deelregio's de ruimte voor een kwalitatieve differentiatie en uitwerking van de afspraken uit de kantorenstrategie binnen de deelregio's. Bij de uitwerkingen van herstructurering, transformatie en planrealisatie zorgen de deelregio's voor een goede aansluiting van de kwalitatieve behoeften van de doelgroepen die passen bij het ruimtelijk-economisch profiel van de regio (en borgen dit bij voorkeur ook specifiek in planregels). Het afwegingskader is hierin leidend.
2.	Informele werkmilieus	De behoefteraming heeft voor kantoren zowel betrekking op de uitbreidingsvraag op formele kantorenlocaties als op informele milieus (alle werkplekken buiten formele werklocaties, bv. kantoor- of werkruimte in stadscentra, woonwijken, etc.). De programmeringsafspraken hebben alleen betrekking op formele kantoorlocaties, tenzij nieuwe kantoorontwikkelingen op informele locaties de grens 5.000 m2 BVO overstijgen. Naast deze grens is de locatiekwaliteit (enkel (boven)gemiddelde kwaliteit) op informele locaties doorslaggevend. In dat geval is regionale afstemming nodig. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om werkfuncties toe te voegen op multimodale knooppunten en stadsharten, die geen kantoorlocatie zijn. Voor informele locaties die bij de toevoeging van kantoren een bovengemiddelde locatiekwaliteit krijgen hebben een vrijstelling tot 10.000 m2.

[18] MRA agenda 2025-2028

3.	Campussen	In de Agenda Metropoolregio Amsterdam 2025-2028 worden regionale economische profielen opgesteld. Binnen deze profielen worden specifieke economische doelgroepen gedefinieerd. Als het gaat om innovatiedistricten of campussen gekoppeld aan deze doelgroepen (bijvoorbeeld de Mediacampus of Amsterdam Science Park) krijgen de regio's de mogelijkheid om plancapaciteit te behouden, toe te voegen of te realiseren (specifiek bestemd voor een (kennisgerelateerde) doelgroep. Voor campussen en kantoormilieus met specifieke doelgroepen met een (onder)gemiddelde locatiekwaliteit is specifieke aandacht in de monitoring. Focus lig hierbij op de ontwikkeling de voorraad en leegstand. Indien hier incourante leegstand ontstaat wordt er alsnog over gegaan op onttrekking of transformatie van de (plan)voorraad.
Acties		
1.	Planologisch vastleggen campussen	Voor campussen onderzoekt de regio hoe de mogelijkheden hiervan planologisch kunnen worden afgebakend. De definitie van een campus moet strak worden benoemd, om onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen. Zo kan ruimte worden geboden aan de campussen die bedoeld zijn in de MRA-strategie.

4.6 Monitoring

Via monitoring hebben regio en gemeenten een sturingsinstrument dat ingezet kan uitvoeren van de strategie. Ook kan er beter worden geanticipeerd op (onverwachte) ontwikkelingen en dynamiek in de markt. Het monitoren helpt om meer grip te krijgen op de vervangingsvraag, uitbreidingsvraag, plancapaciteit en leegstand. De monitoring is ondersteunend aan de afspraken.

Afspraken		
1.	Monitoring afspraken	De voortgang van de vastgelegde afspraken wordt jaarlijks gemonitord in de monitor Plabeka.
Acties		
1.	Uitbreiden monitoring	In de nieuwe monitor worden ook regio-overstijgende verhuisbewegingen meegenomen. De monitor brengt nu alleen verhuisbewegingen binnen de regio in beeld. Er zijn ook verhuisbewegingen die de regio overstijgen. Hier is nu geen zicht op, terwijl trends hierin een impact hebben op de markt in de regio. In de nieuwe monitor is er aandacht voor de veranderende wensen van eindgebruikers. In de afgelopen jaren is gebleken dat eisen van eindgebruikers, als gevolg van trends en ontwikkelingen, snel veranderen.

Bijlage: Locatiekwaliteit kantoorlocaties

De locatiekwaliteit van verschillende kantoorlocaties in de MRA is weergegeven in onderstaande tabel. De gemiddelde locatiekwaliteit is gebaseerd op het aantal kantoorpanden in het deelgebied, met een minimum van drie panden. De kantoorpanden die niet binnen de gebiedsafbakening vallen of waarvan het deelgebied minder dan drie kantoren kent, vallen in deelgebied Overig. De omvang van de kantoorlocatie en het aantal panden heeft invloed op de gemiddelde locatiekwaliteit. Ter illustratie: de Zuidas in Amsterdam kent 70 kantoorpanden met een gemiddelde locatiekwaliteit van 84. Door de grootte van de Zuidas is de bandbreedte van het gemiddelde groter dan bijvoorbeeld die van Station Hilversum, waar de gemiddelde locatiekwaliteit 85 is, gebaseerd op slechts drie kantoorpanden. Naast de individuele locaties is er een categorie 'Overig'. Dit betreffen niet formele kantoorlocaties, zoals binnenstedelijke locaties.

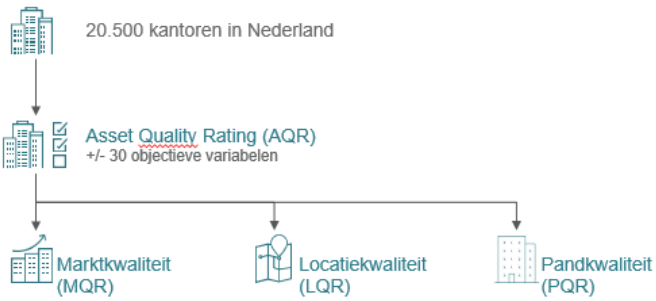
Deelregio, gemeente, deelgebied	Gemiddelde locatiekwaliteit
Almere Lelystad	54
Almere	52
Gooisekant (kantoren)	28
Overig	51
Randstad (kantorenlocatie)	75
Zakencentrum	80
Lelystad	60
Kantoren Stadscentrum	81
Overig	57
Amstelland Meerlanden	50
Aalsmeer	39
Overig	39
Amstelveen	50
Kronenburg	48
Overig	49
Stadshart (kantoorlocatie)	57
Diemen	69
Bergwijkpark	73
Overig	64
Haarlemmermeer	46
Beukenhorst Noord	59
Beukenhorst Oost	54
Beukenhorst West	68
Beukenhorst Zuid	57
Overig	42
Schiphol Centrum	57
Schiphol Oost kantoor	28
Schiphol Rijk kantoor	33
Ouder-Amstel	66
Entrada	69
Overig	65
Uithoorn	38
Overig	38
Amsterdam	68
Amsterdam	68
Amstel III	79
Amstelstation	85
Amsterdam Science Park	59
ArenAPoort	84

Buiksloterham/Klaprozenbuurt	53
Centrum Amsterdam Noord	70
Hamerkwartier	61
Houthaven (kantoorlocatie)	43
Lelylaan	69
NDSM/Klaprozenweg Noord	39
Oostelijke Handelskade	63
Oosterdokseiland	76
Overamstel/Weespertrekvaart	69
Overig	66
Schinkelkwartier	60
Sloterdijk	79
Westerdokseiland	76
Zuidas	84
Gooi en Vechtstreek	60
Blaricum	39
Overig	39
Gooise Meren	54
Overig	54
Hilversum	68
Arenapark	74
Laapersveld	78
Overig	65
Station Hilversum	85
Huizen	45
Centrale Zone/ Huizermaatweg	51
Overig	43
Laren	52
Overig	52
Wijdemeren	27
Overig	27
IJmond	45
Beverwijk	59
Overig	59
Heemskerk	40
Overig	40
Velsen	43
Overig	43
Zaanstreek Waterland	58
Edam-Volendam	35
Overig	35
Landsmeer	49
Overig	49
Oostzaan	40
Overig	40
Purmerend	67
Centrale As	72
Kop van West/Steltenlopers	61
Overig	62
Stationsgebied (Purmerend)	74
Uitgeest	39

Overig	39
Waterland	40
Overig	40
Wormerland	68
Overig	68
Zaanstad	56
Inverdan	81
Overig	54
Zuid Kennemerland	66
Bloemendaal	59
Overig	59
Haarlem	68
Hart van Oostpoort	64
Nieuw-Zuid	53
Overig	63
Stationsgebied	85
Heemstede	46
Overig	46
Zandvoort	60
Overig	60

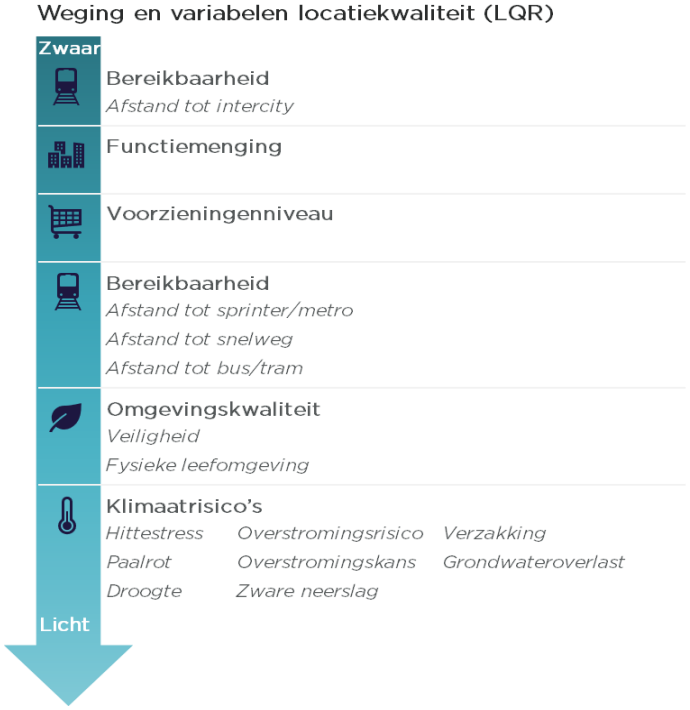
Bijlage: Methodiek Asset Quality Rating

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kwaliteit (kans op verhuur/courantheid) van alle 20.500 kantoren in Nederland – waaronder dus in de MRA – uit in een score tussen 0 en 100. De AQR is gebaseerd op ruim 30 kwantificeerbare variabelen die te groeperen zijn in drie categorieën, te weten markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken. De AQR geeft data-gedreven inzicht in de specifieke sterktes, zwaktes en optimalisatiekansen van ieder kantoor en kan zo als kwaliteitsbenchmark worden gebruikt. Hoe hoger de AQR, hoe hoger de (verhuur)potentie van het betreffende kantoor. In theorie kan een AQR van 100 worden verkregen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel kantoor in Nederland voor iedere variabele maximaal scoort. De markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken hebben een eigen weging gekregen, die het belang van het betreffende kenmerk vertegenwoordigt. Deze weging is gebaseerd op de input van ervaren vastgoedprofessionals vanuit verschillende vastgoedperspectieven: taxatie, gebruikers, beleggers en beheer. Zo is marktkennis en – gevoel gecombineerd in de data-gedreven AQR – methodiek. Deze variabelen met hun eigen wegingen en scores, vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores voor de drie categorieën (markt, locatie en pand): Market Quality Rating (MQR), Location Quality Rating (LQR) en Property Quality Rating (PQR). Samen vormen zij de totale AQR-score.



Voorbeeld benchmark

Categorie	Kantoor 1	Kantoor 2	Gemeente Z	Provincie
MQR – Marktkwaliteit	71	73	64	65
LQR – Locatiekwaliteit	87	83	69	63
PQR – Pandkwaliteit	31	48	36	35
AQR – Algehele kwaliteit	80	71	60	55



Deze methodiek maakt het mogelijk om vastgoedobjecten en kantoorlocaties door heel Nederland op een consistente manier te vergelijken op basis van exact dezelfde intersubjectieve variabelen. Zo wordt enerzijds duidelijk of de kwaliteit van het betreffende kantoor zich onder, op of boven het gemiddelde bevindt en of dit wordt gedreven door locatie-, markt- en/of pand-specifieke kenmerken. Anderzijds wordt duidelijk of de kwaliteit van de kantoorlocatie zich onder, op of boven het gemiddelde bevindt. De AQR draagt bij aan een beter begrip van (de drijfveren achter) de kwaliteit van ieder individueel kantoor of van de voorraad in zijn geheel. Daarmee biedt de AQR de mogelijkheid voor ieder kantoor te bepalen of deze in de huidige functie nu en de komende jaren op vraag kan rekenen of niet. Zo kan een eerste schifting worden gemaakt in welke kantoren en/of locaties behouden moeten worden, welke een kwaliteitsimpuls nodig hebben en welke in de huidige en toekomstige markt niet of nauwelijks op vraag kunnen rekenen.

Binnen de actualisatie van de kantorenstrategie MRA wordt met name gefocust op de locatiekwaliteit (LQR). De kwaliteit van een locatie wordt bepaald op basis van een aantal kenmerken, waarbij een verschillende weging wordt gehanteerd.

Daar waar sprake is van een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en een goede (OV/intercity)bereikbaarheid zal een locatie een hoge locatiekwaliteit kennen en spreekt met van een hoogwaardige kantoorlocaties. De LQR-score is dynamisch. Nadat er significante gebiedsimpulsen hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld het toevoegen van een station of voorzieningen, zal de LQR-score zich verbeteren.