

Marktonderzoek uitbreidingsvraag kantoorruimte gemeente Amsterdam

ten behoeve van De Ruijterkade 5, te Amsterdam

12-07-2023

Inhoud

Inleiding.....	3
Uitbreidingsvraag kantoren	4
Werkgelegenheidsontwikkeling.....	4
Impact vraag naar kantoorruimte	4
Kwaliteitsvraag	6
Locatie.....	6
Gebouwkwaliteit	8
Confrontatie nieuwbouw & behoefte.....	10
Huidige nieuwbouwpijplijn	10
Confrontatie.....	10
Uitbreidingsbehoefte supermarkt	12
Uitbreidingsbehoefte horeca.....	13
Uitbreidingsbehoefte sportschool.....	14
Uitbreidingsbehoefte diensten/ontspanning.....	15
Conclusie m.b.t. De Ruijterkade 5	16

Inleiding

Ten behoeve van de voorgestelde sloop en nieuwbouw van locatie aan De Ruijterkade 5, te Amsterdam is aan CBRE Research gevraagd een behoefteraming op te stellen. Deze behoefteraming gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor nieuwe kantoorruimte in Amsterdam en specifiek op deze locatie aan De Ruijterkade 5, te Amsterdam.

Om deze vraag te beantwoorden is op basis van een werkgelegenheidsraming een kwantitatieve behoefteraming opgesteld voor kantoorruimte voor de gemeente Amsterdam. Dit geeft hoofdzakelijk inzicht in de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte binnen de gemeente.

Om te specificeren in hoeverre er ook additionele behoefte is naar kantoorruimte op de locatie aan De Ruijterkade 5 is specifiek gekeken naar de vraagontwikkeling van de verschillende kantoorgebieden binnen de gemeente Amsterdam. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de locatie maar ook de kwaliteitsvraag. Op deze manier kan een inschatting worden gemaakt op welke locaties de uitbreidingsbehoefte gerealiseerd zou moeten worden om goed te kunnen voldoen aan de vraag. Daarbij geeft het meer inzicht op de vervangingsvraag.

In het laatste deel van deze rapportage wordt de uitbreidingsbehoefte op locatieniveau geconfronteerd met de bekende ontwikkelingsplannen binnen de gemeente voor de komende jaren. Op basis van deze analyse wordt duidelijk in hoeverre er een mismatch bestaat tussen de uitbreidingsbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de uitbreidingsplannen binnen de gemeente Amsterdam.

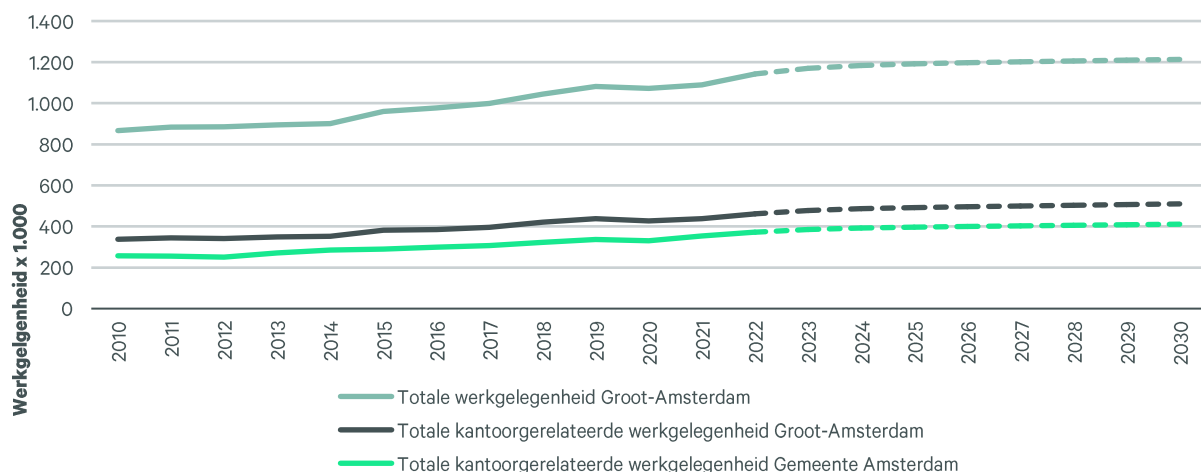
Uitbreidingsvraag kantoren

Werkgelegenheidsontwikkeling

Tussen eind 2022 en eind 2040 zal de totale werkgelegenheid in Groot-Amsterdam met 6,2% groeien tot 1.213.000 banen. Echter blijkt uit de recente historie dat het aantal banen dat gecreëerd wordt meer en meer banen zijn die kunnen worden geclassificeerd als kantoor gerelateerd. Zo lag de ratio tussen de totale werkgelegenheid en kantoorgerelateerde werkgelegenheid in Groot-Amsterdam in 2002 nog op 0,38 en is dit inmiddels gestegen naar 0,41. Dit geeft aan dat het overgrote deel van de gecreëerde werkgelegenheid in de regio, kantoorgerelateerde werkgelegenheid is. Sterker, de verwachting is dat tussen 2023 en 2030 circa 77% van de nieuwe werkgelegenheid kantoorgerelateerd is.

De kantoorgebonden werkgelegenheid zal dan ook tussen eind 2022 en eind 2030 nog met circa 10,5% toenemen in Groot-Amsterdam. Op basis van het langjarige ontwikkeling kan een inschatting worden gemaakt hoeveel van deze kantoorgerelateerde werkgelegenheid in de gemeente Amsterdam gestalte zal krijgen. Uit deze cijfers blijkt dat naar verwachting 80,6% van de kantoorgerelateerde werkgelegenheid in de gemeente Amsterdam zal worden gerealiseerd. Als deze cijfers worden geprojecteerd op de toekomstige ontwikkeling dan leidt dit tot een kantoorgerelateerde werkgelegenheidsgroei in de gemeente Amsterdam met 39.055 voltijd banen.

Werkgelegenheidsontwikkeling 2010-2030, Groot-Amsterdam en gemeente Amsterdam

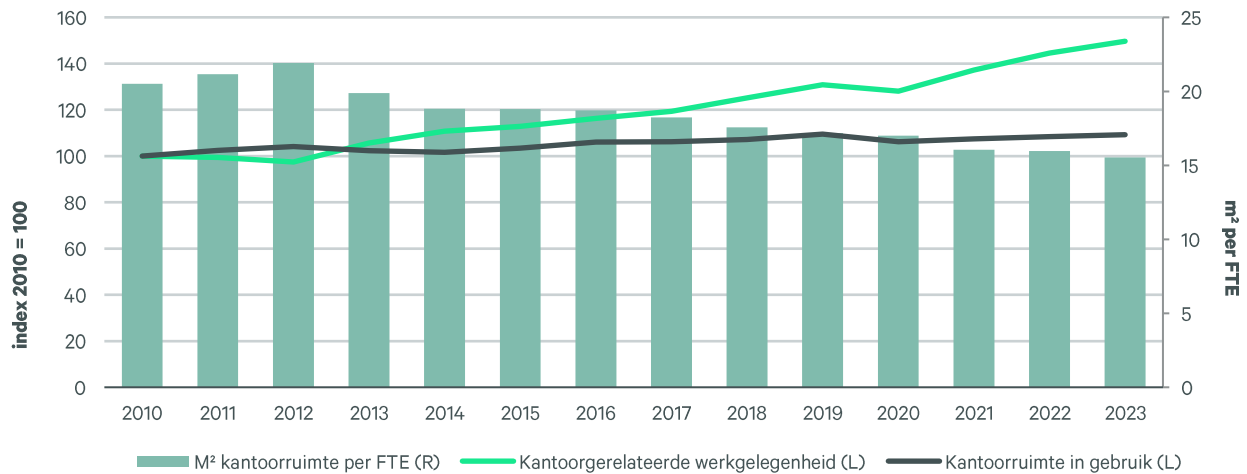


Bron: Oxford economics, CBS, bewerking CBRE

Impact vraag naar kantoorruimte

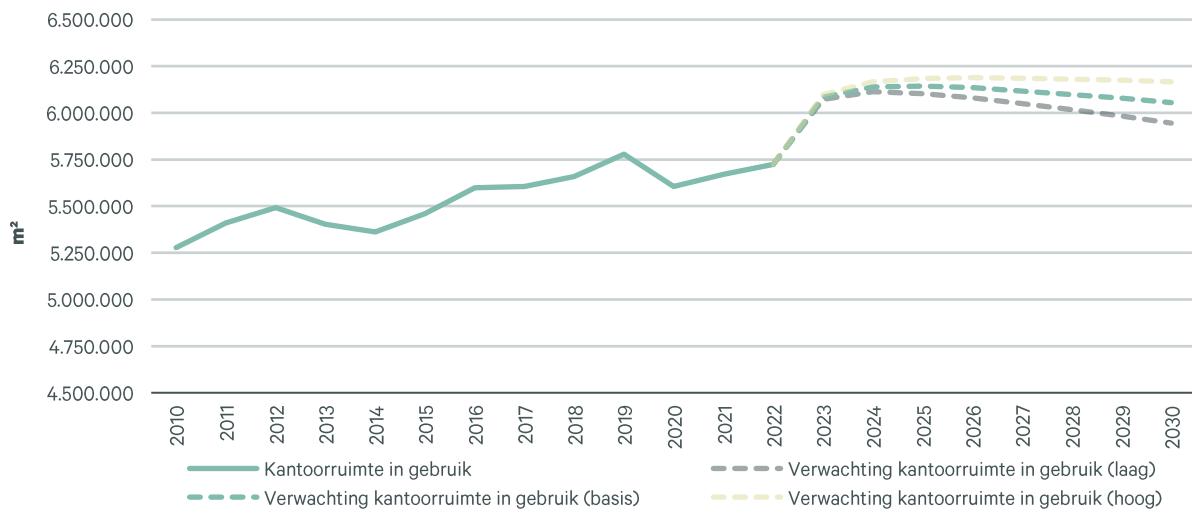
De kantoorgerelateerde werkgelegenheidsontwikkeling is een belangrijke determinant om te bepalen hoe groot de toekomstige vraag naar kantoorruimte is binnen de Amsterdamse gemeentegrenzen. Om dit te bepalen is het essentieel om te zien hoe de kantoorgerelateerde werkgelegenheid zich verhoudt tot de kantoorruimte in gebruik.

Uit deze analyse blijkt dat door de jaren heen de kantoorruimte in gebruik per voltijd medewerker (FTE) afneemt in de gemeente Amsterdam. Mede vanwege de introductie van *het nieuwe werken* en recent de ontwikkeling van het *hybride werken* neemt de vraag naar kantoorruimte per FTE af. Gemiddeld ligt de vraag naar kantoorruimte in de gemeente Amsterdam nu op 15,5 m² per FTE.

Kantoorgerelateerde werkgelegenheid versus kantoorruimte in gebruik, gemeente Amsterdam

Bron: Oxford Economics, CBRE, bewerking CBRE

Gelet op het feit dat de impact van het hybride werken nog niet volledig is ingedaald zal naar verwachting het ruimtegebruik per FTE nog verder dalen. Op basis van de huisvestingsadviezen die CBRE op dit moment begeleid kan een inschatting worden gemaakt van de lange termijn impact van het hybride werken. Op basis hiervan ligt het in de rede dat het ruimtegebruik per FTE tot 2030 nog verder gaat dalen tussen een niveau van 14,4 tot 15 m² per FTE.

Inschatting uitbreidingsbehoefte kantoorruimte gemeente Amsterdam tot 2030

Mede vanwege het feit dat de impact het hybride werken nog altijd met enige onzekerheid wordt bekeken is er gebruik gemaakt van drie verschillende scenario's. Op basis hiervan loopt de uitbreidingsbehoefte voor nieuwe kantoorruimte in Amsterdam uiteen tussen de 390.000 – 465.000 m² tot 2030. Zoals zichtbaar wordt in alle scenario's is de piek van de in gebruik zijnde kantorenvoorraad echter wel eerder al bereikt. Dit komt door een combinatie van afvlakkende werkgelegenheidsgroei en een nog altijd dalend aantal vierkante meter per FTE. Daarbij moet worden gesteld dat deze uitbreidingsbehoefte los staat van eventuele additionele uitbreidingsbehoefte die ontstaat door de transformatie of sloop van kantoorgebouwen binnen de gemeente ten behoeve van andere gebruiksfuncties.

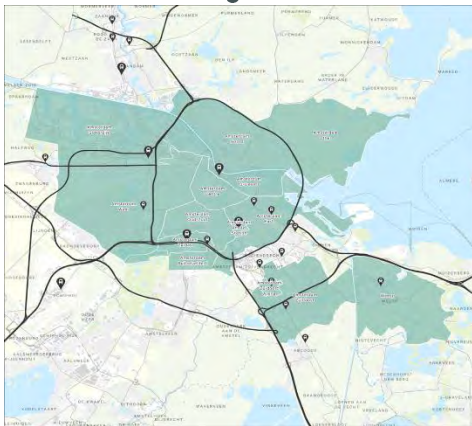
Kwaliteitsvraag

Los van het benodigde kantoorvolume is er door de tijd heen altijd sprake van verschuiving van de vraag. Bedrijven zijn altijd op zoek naar het juiste kantoor en de juiste locatie om hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Mede hierom is het van essentieel belang om naast het bepalen van de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte, ook een analyse te maken op vraagverschuivingen binnen de markt op zowel locatie- als gebouwkwaliteitsniveau. Een eventuele mismatch tussen de structurele vraagverschuiving en de kantorenkwaliteit en -voorraad kan immers leiden tot additionele uitbreidingsvraag (huidige kantoren staan op de verkeerde plek) of vervangingsvraag (door sloop + nieuwbouw of door grootschalige renovaties).

Locatie

Om de kwaliteitsvraag op locatieniveau goed te kunnen beantwoorden is de gemeente Amsterdam ingedeeld in 13 verschillende kantoorgebieden. Het huidige kantoorgebouw aan De Ruijterkade 5 valt in deelgebied Amsterdam IJ-oeveren.

Kaart met kantoorgebieden Amsterdam



Bron: CBRE Research

Om te begrijpen hoe de vraag naar type locaties verschuift is het van belang naar een combinatie van kenmerken te kijken zoals de gemiddelde historische leegstand, huidige leegstand, huurprijsniveau en historisch opnamevolumes zowel voor Covid-19 als na Covid-19.

Op basis van deze analyse blijkt dat het centrum van Amsterdam in de afgelopen 13 jaar gemiddeld de laagste leegstandssituatie heeft gekend. Ook nu is de leegstand nog altijd zeer laag te noemen in het stadscentrum. Ondanks de structureel lage leegstand, die dynamiek op de kantorenmarkt in het centrum bemoeilijkt is zichtbaar dat nog altijd circa 12-12,5% van het opnamevolume wordt gerealiseerd in het stadscentrum. Dit ligt lager dan het aandeel van de voorraad, maar kan worden verklaard door de structureel lage leegstand.

De krapte op de markt in het centrum van de stad in combinatie met de hoge opnamevolumes zorgt er voor dat het centrum van de stad de op één na hoogste top huurniveaus realiseert. Wat een duidelijk uitvloeisel is van de krappe vraag en aanbod verhouding is in het centrum. De naastgelegen IJ-oeveren profiteren in sterke mate van het centrum. De IJ-oeveren hebben van alle deelgebieden met grote afstand de grootste netto absorptie op de kantorenmarkt. Tussen 2010 en 2023 Q1 is de bezette kantorenvorraad hier met 352.000 m² toegenomen. Ter vergelijking op de Zuidas (de nummer 2 op het gebied van netto absorptie) is dit 259.000 m². Met een huidige leegstand van 3,7% is de IJ-oeveren op dit moment ook één van de krapste deelgebieden van de stad.

Naast het centrum en de IJ-oeveren scoort de Amsterdamse Zuidas vergelijkbare cijfers, echter is daar zichtbaar dat het opnamevolume zowel voor Covid-19 als na Covid-19 nog altijd het voorraadaandeel overschrijft, dit ondanks ook hier een structureel lage leegstand. Deze cijfers in combinatie met de hoogste

huurniveaus in dit gebied, geven aan dat op de Amsterdamse Zuidas de structurele vraag nog altijd aanzienlijk groter is dan de bestaande kantoorbebouwing aan kan.

Daartegenover staan gebieden waar juist sprake lijkt van een structureel overaanbod. Dit gaat hoofdzakelijk om Amsterdam Sloterdijk, West en Buitenveldert. In deze gebieden is sprake van een leegstand die structureel boven het frictieniveau ligt en/of waarbij het opnamevolume structureel onder het niveau ligt van wat er verwacht zou mogen worden gelet op het voorraadaandeel in deze deelgebieden.

Marktkenmerken naar deelgebied

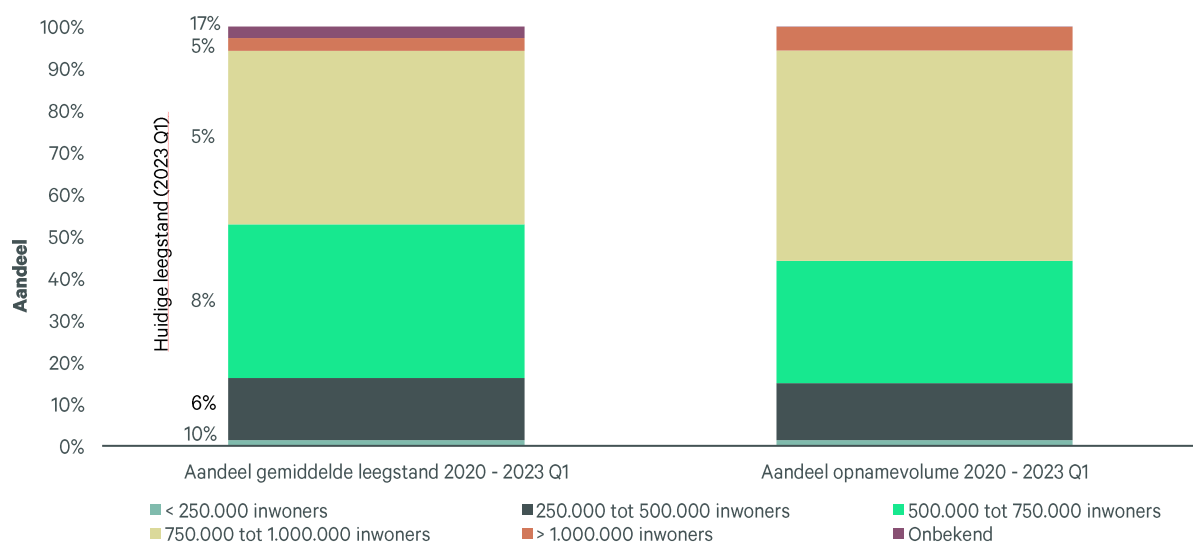
	Aandeel voorraad	Gemiddelde leegstand (2010-2023 Q1)	Huidige leegstand	Aandeel opnamevolume Pre-Covid (2010-2019)	Aandeel opnamevolume Post-Covid (2020-2023 Q1)
Amsterdam Amstel Station	3,6%	5,5%	7,7%	4,5%	2,5%
Amsterdam Buitenveldert	1,4%	17,0%	11,3%	1,0%	0,0%
Amsterdam Centrum	15,9%	5,5%	4,6%	12,6%	11,9%
Amsterdam Oost	5,6%	11,9%	15,0%	5,3%	8,4%
Amsterdam IJ-Oevers	9,1%	8,0%	3,7%	9,3%	8,1%
Amsterdam Noord	3,0%	9,8%	7,0%	1,2%	3,1%
Amsterdam Oud-Zuid	4,6%	6,1%	3,5%	6,5%	3,2%
Amsterdam Sloterdijk	11,5%	13,0%	6,4%	10,7%	6,4%
Amsterdam West	10,3%	11,4%	4,2%	8,1%	6,1%
Amsterdam Zuidas	18,2%	5,5%	5,9%	19,9%	28,5%
Amsterdam Zuidoost	6,6%	18,5%	7,7%	6,9%	7,5%
Amsterdam Zuidoost Arena	10,0%	11,3%	12,2%	13,9%	14,3%
Weesp	0,1%	2,5%	36,5%	0,1%	0,0%

Bron: CBRE Research

Al met al verschuift de vraag dan ook hoofdzakelijk naar kantoorgebieden op de Zuidas, Amsterdam Zuidoost Arena, het centrum van Amsterdam, de IJ-oeveren en in mindere mate Oud-Zuid. Gelet op de zeer lage leegstandssituatie in het Centrum, Oud-Zuid, IJ-oeveren en op de Zuidas zal het overgrote deel van de uitbreidingsbehoefte op deze locaties moeten landen, zeker gelet op de beduidend hogere huurniveaus in deze gebieden in verhouding tot de andere deelgebieden in de stad.

Toch zegt een deelgebied nog niet alles over de aantrekkingskracht. Binnen een deelgebied kan de ligging nog altijd sterk verschillen. Zeker nu bedrijven meer en meer rekening houden met ESG binnen hun huisvestingsbesluiten en mobiliteit daar een belangrijk onderdeel in is, is zichtbaar dat er na Covid-19 een sterkere trek is naar kantoorruimtes in de nabijheid van OV-knooppunten. Daarbij speelt ook de *war for talent* een rol. Hoe dichterbij een intercity station, hoe groter de vijver is waaruit talent vandaan kan komen.

Bereikbare beroepsbevolking binnen 45 min OV uitgedrukt in leegstand- en opnameaandeel



Bron: CBRE Research

Uit de analyse van het opnamevolume tussen 2020 en 2023 Q1 valt op te merken dat 56% van het opnamevolume is gerealiseerd in kantoorgebouwen die een bereik hebben van meer dan 750.000 mensen

die vallen binnen de beroepsbevolking. Daartegenover staat dat 44% van de leegstand in de periode van 2020 tot en met 2023 Q1 geconcentreerd was in kantoren met dit bereik. Het komt er derhalve op neer dat de verhuursnelheid van kantoren met een groter deel van de Nederlandse beroepsbevolking de voorkeur genieten boven kantoorlocaties die dat minder doen.

Dit wordt nog eens bevestigd als wordt gekeken naar de huidige leegstandssituatie. Hieruit blijkt dat de leegstand voor kantoren met een bereik van de beroepsbevolking tot 750.000 inwoners ligt op 7,5%, terwijl dit voor kantoren met een bereik boven de 750.000 inwoners op 5,3% ligt. Gelet op tendens in het opnamevolume kan gesteld worden dat dit verschil de komende periode nog verder zal gaan toenemen, waardoor de leegstand zich meer en meer gaat concentreren op kantoorlocaties met een minder groot bereik van de beroepsbevolking.

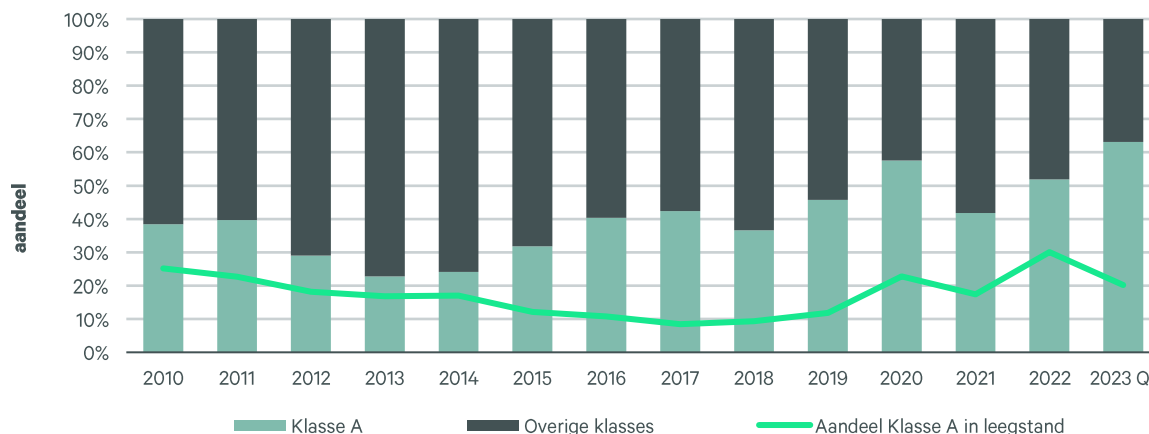
Al met al zorgt de mismatch tussen de locaties van de huidige voorraad in verhouding tot de locaties van de structurele vraag op termijn voor een vervangingsvraag. Die mismatch ontstaat hoofdzakelijk doordat bedrijven omwille van ESG en de aanhoudende ‘war for talent’ hun kantoor in de nabijheid van OV-knooppunten willen hebben om op deze manier gemakkelijker nieuw personeel aan te trekken uit een groter deel van het land. Op basis van een conservatieve inschatting wordt deze vervangingsvraag nu ingeschat op 35.000 tot 70.000 m² tot 2030.

Gebouwkwaliteit

Naast de locatie speelt de gebouwkwaliteit meer en meer een rol. Zoals eerder aangegeven speelt ESG, zeker bij grote bedrijven, een telkens meer bepalende rol in de besluitvorming voor de huisvesting. Niet alleen heeft dit zijn doorwerking op de locatiekeuze, maar ook op de keuze voor gebouw en eigenaar van het gebouw. Samen met de eigenaar moet consensus ontstaan over de te bewandelen ESG-strategie voor het gebouw, die past bij de ESG ambities van de betreffende bedrijven.

Mede vanwege deze strategie in combinatie met de behoefte aan een modern gebouw is zichtbaar dat meer en meer bedrijven kiezen voor een kantoorgebouw die recent is gerealiseerd of recent grootschalig is gerenoveerd.

Opnamevolume en beschikbare ruimte uitgesplitst naar klasse A¹ kantoren en overige kantoren (2010 – 2023 Q1)



Bron: CBRE Research

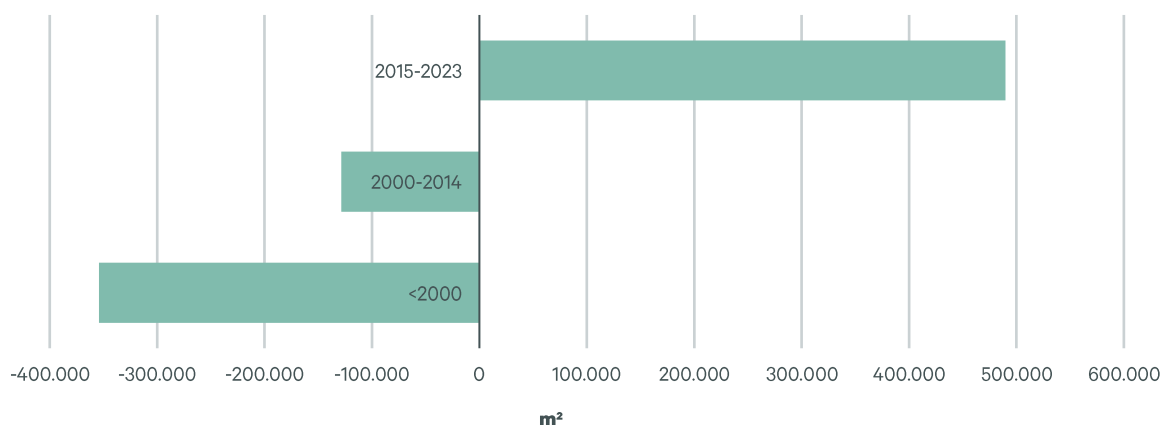
Vanaf 2015 neemt de trek naar moderne en duurzame gebouwen in sterke mate toe. Dit lijkt sinds 2020 zelfs nog verder te worden versterkt. Zo blijkt dat vanaf 2020 maar liefst 52% van het opnamevolume wordt gerealiseerd in gebouwen met een klasse A, terwijl over diezelfde periode het leegstands-aandeel slechts

¹ Klasse A kantoren zijn kantoren die in de laatste 10 jaar zijn gerealiseerd of gerenoveerd. Voor het opnamevolume van 2023, zijn dit kantoren met een bouw of renovatiejaar vanaf 2014. Voor het opnamevolume van 2010 zijn dit gebouwen met een bouwjaar vanaf 2001.

22,6% was. Dit geeft aan dat de verhuurbaarheid aanzienlijk beter is voor deze moderne gebouwen, nog los van het feit dat de huurprijs ook navenant hoger ligt.

De verschuiving van bedrijven naar moderne en duurzame gebouwen maakt dat er ook een sterke vervangingsvraag zal gaan ontstaan bij gebouwen die ouder zijn. Dit wordt bevestigd door de sterk positieve netto absorptie van nieuwe en/of recent gerenoveerde kantoorgebouwen (> 2015). De netto absorptie is sterk positief (+489.000 m²), terwijl kantoren met een bouw- en/of renovatiejaar voor 2000 juist een sterk negatief netto absorptieniveau (-354.000 m²) hebben in de laatste jaren. Gesteld kan worden dat hierdoor de leegstand zich meer en meer concentreert in de oudere gebouwen binnen de gemeente Amsterdam. Mede vanwege deze hogere concentratie van leegstand in oudere kantoorgebouwen, zal hier een renovatie, sloop of transformatie opgave op de middellange termijn loskomen om de exploitatie van deze gebouwen rendabel te houden.

Netto absorptie naar bouw/renovatiejaar (2020 – 2023 Q1)



Bron: CBRE Research

Historisch gezien leidt de veroudering van kantoorruimte ook tot een relatief groot aantal onttrekkingen. Als over de periode tussen 2010 en 2023 wordt gekeken, blijkt dat er jaarlijks circa 75.500 m² kantoorruimte aan de markt wordt onttrokken door transformatie of sloop + nieuwbouw.

Al met al kan wel worden gesteld, dat met de huidige oplopende leegstand, in combinatie met de vraagverschuiving naar nieuwere kantoorgebouwen de concentratie van leegstand zal leiden tot onttrekkingen en daarmee vervangingsvraag. De vervangingsvraag wordt ingeschat tussen de 550.000 – 650.000 m² tot en met 2030.

In totaal betekent dit dat er een ruimtebehoefte is voor kantoren in Amsterdam van 975.000 tot 1.185.000 m² tot en met 2030. 60% van de ruimtebehoefte vloeit voort uit vervangingsvraag, terwijl 40% van de ruimtebehoefte komt door uitbreidingsvraag.

Confrontatie nieuwbouw & behoefte

Huidige nieuwbouwpijplijn

Voor zover bekend zijn er op dit moment binnen de gemeente Amsterdam nieuwbouwplannen bekend voor 1,6 miljoen m² aan kantoorruimte. Hiervan kan bij 550.000 m² kantoorruimte worden gesteld dat dit harde plannen zijn.

Nieuwbouwplannen naar deelgebied en hardheid (2023 – 2030)

	Harde plannen	Zachte plannen	Aandeel nieuwbouwplannen (Zachte- en harde plannen)	Aandeel nieuwbouwplannen (Harde plannen)
Amsterdam Amstel Station	66.000	10.000	5%	12%
Amsterdam Centrum	10.999	12.550	1%	2%
Amsterdam Oost	41.224	56.500	6%	8%
Amsterdam IJ-Oevers	5.000	115.330	7%	1%
Amsterdam Noord	35.502	157.292	12%	6%
Amsterdam Oud-Zuid	6.700	0	0%	1%
Amsterdam Sloterdijk	0	250.800	15%	0%
Amsterdam West	76.500	120.500	12%	14%
Amsterdam Zuidas	112.480	179.475	18%	21%
Amsterdam Zuidoost	74.200	56.000	8%	14%
Amsterdam Zuidoost Arena	119.500	157.700	17%	22%

Bron: CBRE Research

Gesteld kan worden dat het totaal aantal nieuwbouwplannen groter is dan de behoefte tot en met 2030, ook als wordt uitgegaan van het meest positieve scenario. Dit betekent dat een deel van de, hoofdzakelijk zachte plannen in ieder geval niet voor 2031 tot realisatie zal komen gelet op de benodigde kantoorruimte. Welke plannen dit zijn hangt mede af van de locatie, immers blijkt uit de voorgaande analyses dat niet voor elke locatie evenveel behoefte is voor nieuwbouw.

Confrontatie

Als de nieuwbouwplannen worden afgezet tegen de huidige voorraad en de actuele leegstandssituatie in de verschillende deelgebieden dan blijkt dat het aantal nieuwbouwplannen op de IJ-oeveren overzichtelijk is. In totaal is het aandeel nieuwbouwplannen 7,2% van het totaal aantal nieuwbouwplannen in de gemeente. Als wordt gekeken naar het aandeel kantoorruimte in de voorraad in combinatie met de lage leegstand dan kan gesteld worden dat er juist aanzienlijk meer nieuwbouwplannen nodig zijn op de IJ-oeveren dan nu gepland.

Nieuwbouwplannen afgezet tegen ruimtevraag

	Aandeel nieuwbouwplannen (Zachte- en harde plannen)	Aandeel voorraad	Huidige leegstand (%)
Amsterdam Amstel Station	4,6%	3,6%	7,7%
Amsterdam Centrum	1,4%	15,9%	4,6%
Amsterdam Oost	5,9%	5,6%	15,0%
Amsterdam IJ-Oevers	7,2%	9,1%	3,7%
Amsterdam Noord	11,6%	3,0%	7,0%
Amsterdam Oud-Zuid	0,4%	4,6%	3,5%
Amsterdam Sloterdijk	15,1%	11,5%	6,4%
Amsterdam West	11,8%	10,3%	4,2%
Amsterdam Zuidas	17,5%	18,1%	5,9%
Amsterdam Zuidoost	7,8%	6,6%	7,7%
Amsterdam Zuidoost Arena	16,7%	10,0%	12,2%

Bron: CBRE Research

Gelet op de huidige leegstand (3,7%), het structureel (9%) hoge opnamevolume en het voorraadaandeel (9,1%), ligt een aandeel voor nieuwbouw op de IJ-oeveren van 12,5 tot 15% in de rede. Vanuit de ruimtebehoefte zou dit neer komen op een maximaal aantal plannen van tussen de 121.900 tot 177.750 m², tegenover een huidig gepland volume van 120.330 m².

Daar komt bij dat de nieuwbouw in het centrum van de stad nagenoeg nihil is terwijl daar een nieuwbouwbehoefte vanuit de vraag ligt van circa 15% tot 20% van alle nieuwbouw. Aangezien de IJ-oeveren in de recente historie hoofdzakelijk kantoorgebruikers aantrok vanuit het centrum van de stad, kan IJ-oeveren ook dienen als nieuwbouw substituuat van het centrum van de stad.

Uitbreidingsbehoefte supermarkt

De fysieke supermarkt speelt een centrale rol in het leven van de Nederlandse consument. Dit blijkt wel uit het feit dat ondanks de steeds grotere uitgave aan buiten de deur eten, maaltijdboxen, flitsbezorging en thuisbezorging van maaltijden, de omzetontwikkeling in de fysieke supermarkt nog altijd een stijging laat zien. Het aantal supermarktmeters in Nederland is de afgelopen 10 jaar toegenomen van 4 miljoen naar 5 miljoen vierkante meter in 2023, waarmee het supermarktaanbod in Nederland toenam tot 0,28 m² per inwoner. In Amsterdam kent het stadsdeel Centrum, mede door het grote aantal toeristen en dagjesmensen een iets hogere supermarktdichtheid, namelijk van 0,29 m², maar dit verschil met het Nederlandse gemiddelde is minimaal.

Metrage supermarkten afgezet tegen inwoners

Gebied	Inwoners	Metrage supermarkt	Dichtheid per inwoner
Stadsdeel Centrum	88.000	25,900	0,29
Haarlemmerbuurt	9.165	2,330	0,25
Jordaan	19,515	3,210	0,16
Grachtengordel-West	6,525	1,750	0,26
Totale verzorgingsgebied ²	35,205	7,290	0,21

Bron: CBRE Research

Als we specifiek kijken op wijkniveau (de Ruijterkade 5 ligt in het zuidelijke deel van de wijk Haarlemmerbuurt, dichtbij de grens met de wijken Jordaan en Grachtengordel-West) blijkt de supermarktdichtheid in dit verzorgingsgebied met 0,21 m² supermarkt per inwoner lager te liggen dan het Nederlands en Amsterdams gemiddelde. Hiermee is er dus sprake van marktruimte in dit gebied voor het toevoegen van extra supermarktmeters. De toevoeging van ca. 500 m² supermarkt zou deze dichtheid vergroten naar 0,22 m² per inwoner, nog altijd lager dan het gemiddelde van Nederland en stadsdeel Centrum. De locatie leent zich gezien de ligging dichtbij het centraal station, aan een verkeersader, met omliggende kantoren, daarbij uitstekend voor een kleine gemakssupermarkt (*City of to go* concept). Het aantal van deze kleine supermarkten is sinds 2012 meer dan verdubbeld en geeft daarmee een duidelijke indicatie van het succes van dit concept.

² Hier afgebakend als de 3 wijken Jordaan, Grachtengordel-West en Haarlemmerbuurt

Uitbreidingsbehoefte horeca

Door de steeds grotere uitgave aan buiten de deur eten en drinken, neemt het aantal (en het aantal vierkante meter) aan cafés, restaurants, koffiebars en lunchrooms al jaren toe. In Amsterdam is er bijna 300 duizend vierkante meter aan dit soort horeca, ongeveer 2.865 vestigingen. Het stadsdeel Centrum kent door het grote aantal toeristen en dagjesmensen een bijzonder groot aanbod aan dit soort horeca van meer dan 115 duizend vierkante meter, dit zorgt voor een hoog aanbod per inwoners, namelijk van 1,31 m² per inwoner voor het centrum van Amsterdam.

Metrage horeca³ afgezet tegen inwoners

Gebied	Inwoners	Metrage horeca	Dichtheid per inwoner
Stadsdeel Centrum	88.000	115,300	1,31
Haarlemmerbuurt	9.165	6,050	0,66
Jordaan	19,515	10,420	0,55
Grachtengordel-West	6,525	6,350	0,97
Totale verzorgingsgebied ⁴	35,205	22,820	0,65

Bron: CBRE Research

Als we specifiek kijken op wijkniveau blijkt de horecadichtheid in de Haarlemmerbuurt met 0,66 m² horeca per inwoner lager te liggen dan het gemiddelde voor het centrum. In vergelijking met omliggende wijken is het aanbod per inwoner beduidend lager dan in de Grachtengordel-West en iets hoger dan in de Jordaan. De toevoeging van ca. 300 m² horeca zou het aanbod per inwoner in de Haarlemmerbuurt laten stijgen naar 0,69 m² per inwoner, en in het verzorgingsgebied naar 0,66 m² per inwoner, nog altijd veel lager dan het gemiddelde voor het centrum van Amsterdam. Daarnaast leent de locatie zich, door de ligging aan een doorgaande straat (De Ruijterkade), dichtbij het centraal station van Amsterdam, met omliggende kantoren, uitstekend als horecalocatie, waarbij vooral daghoreca kansrijk lijkt.

³ Hier afgebakend als cafés, koffiebars, lunchrooms en restaurants

⁴ Hier afgebakend als de 3 wijken Jordaan, Grachtengordel-West en Haarlemmerbuurt

Uitbreidingsbehoefte sportschool

Doordat we steeds gezonder proberen te leven, neemt het aantal (en het aantal vierkante meter) aan sportscholen in Amsterdam al jaren toe. In Amsterdam is er ruim 90 duizend vierkante meter aan sportscholen, ongeveer 220 vestigingen. Het stadsdeel Centrum kent een uitgebreid aanbod aan sportscholen, ongeveer 19 duizend vierkante meter. Dit zorgt voor een aanbod per inwoner van 0,22 m² voor het centrum van Amsterdam.

Metrage sportscholen afgezet tegen inwoners

Gebied	Inwoners	Metrage sportschool	Dichtheid per inwoner
Stadsdeel Centrum	88.000	19,190	0,22
Haarlemmerbuurt	9.165	1,560	0,17
Jordaan	19,515	4,760	0,24
Grachtengordel-West	6,525	990	0,15
Totale verzorgingsgebied ⁵	35,205	7,310	0,21

Bron: CBRE Research

Als we specifieker kijken op wijkniveau blijkt het aanbod in de Haarlemmerbuurt met 0,17 m² sportschool per inwoner lager te liggen dan het gemiddelde voor het centrum. De toevoeging van ca. 400 m² sportschool zou het aanbod per inwoner in de Haarlemmerbuurt laten stijgen naar 0,21 m² per inwoner, nog altijd iets lager dan het gemiddelde voor het centrum van Amsterdam. Tegelijkertijd zou het aanbod per inwoner in het verzorgingsgebied stijgen naar 0,22 m², het gemiddelde voor het centrum. De locatie, leent zich door de ligging aan een doorgaande straat (De Ruijterkade), met omliggende kantoren, uitstekend voor een sportschool.

⁵ Hier afgebakend als de 3 wijken Jordaan, Grachtengordel-West en Haarlemmerbuurt

Uitbreidingsbehoefte diensten/ontspanning

Een andere mogelijk invulling binnen het commerciële plintprogramma van ca. 1.200 m² zouden bepaalde functies uit de branches ontspanning of diensten kunnen zijn. Winkels uit andere branches in de niet-dagelijkse sector, zoals mode & luxe en in/om huis (bijvoorbeeld een bouwmarkt of bruin & witgoed) lijken immers niet logisch op deze locatie. Het stadsdeel Centrum kent een uitgebreid aanbod aan diensten/ontspanning aanbod, ruim 330 duizend vierkante meter. Dit zorgt voor een aanbod per inwoner van 3,79 m² voor het centrum van Amsterdam.

Metrage diensten/ontspanning afgezet tegen inwoners

Gebied	Inwoners	Metrage diensten/ontspanning	Dichtheid per inwoner
Stadsdeel Centrum	88.000	333,420	3,79
Haarlemmerbuurt	9.165	5,610	0,61
Jordaan	19,515	14,230	0,73
Grachtengordel-West	6,525	5,930	0,91
Totale verzorgingsgebied ⁶	35,205	25,770	0,73

Bron: CBRE Research

Als we specifiek kijken op wijkniveau blijkt het aanbod in de Haarlemmerbuurt met 0,61 m² diensten/ontspanning per inwoner lager te liggen dan het gemiddelde voor het centrum en in omliggende wijken. De toevoeging van 150 m² diensten en/of ontspanning, zou het aanbod per inwoner in de Haarlemmerbuurt verhogen naar 0,63 m² per inwoners en iets meer op het niveau brengen van de omliggende wijken. De locatie, leent zich door de ligging aan een doorgaande straat (De Ruijterkade), met omliggende kantoren, voor diensten zoals bijvoorbeeld een fietsenmaker, kapper, galerij of schoonheidssalon.

⁶ Hier afgebakend als de 3 wijken Jordaan, Grachtengordel-West en Haarlemmerbuurt

Conclusie m.b.t. De Ruijterkade 5

Kantoren

Op basis van de bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat er in het centrum van Amsterdam een aanzienlijk tekort is aan nieuwbouwplannen voor kantoren. De vraag clustert zich meer en meer op locaties met een sterke OV-verbinding, waardoor niet alleen de ESG-behoefte voor bedrijven kan worden ingevuld maar ook de bereikbaarheid richting een groter deel van de beroepsbevolking mogelijk is. Op deze manier kunnen bedrijven gemakkelijker talent aantrekken voor hun bedrijfsactiviteiten.

Als wordt gekeken naar de kantoorlocatie aan De Ruijterkade 5 in Amsterdam, dan blijkt de locatie zeer geschikt voor uitbreiding van kantoorruimte vanuit het perspectief van bedrijven. Vanaf deze locatie zijn er een kleine 900.000 inwoners binnen de huidige beroepsbevolking te bereiken binnen 45 minuten met het openbaar vervoer. Dit maakt dat De Ruijterkade 5 in de top 15% meest bereikbare kantoorruimte valt binnen de gemeente Amsterdam en daarmee aansluit bij de eerder beschreven verschuiving in de vraag.

Ook op het gebied van ESG betekent de sloop en nieuwbouw van De Ruijterkade 5 een aanzienlijk verbetering die aansluit bij de vraagontwikkeling naar kantoorruimte. De ESG ambities aan De Ruijterkade 5 zijn hoog, waardoor er snel aansluiting zal worden gevonden bij bedrijven met een vergelijkbaar ambitieuze ESG strategie.

Los van de kwalitatieve vraag op basis van de microlocatie en de kwaliteit van het gebouw is er een sterke behoefte aan verdere uitbreiding van nieuwbouwplannen op dit soort locaties. Zowel aan de IJ-oever als het naastgelegen centrum zijn er te weinig nieuwbouwplannen ten opzichte van de vraagontwikkeling.

Op de IJ-oever zijn plannen voor maximaal 120 duizend m² aan nieuwe kantoorruimte tegenover een ruimtebehoefte tussen de 122 duizend en 178 duizend m². Dit betekent dat de huidige pijplijn niet aan de volledige nieuwbouwbehoefte in Amsterdam IJ-oever voldoet. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het realiseren van 26.000m² bruto vloeroppervlak aan kantoor, een uitbreiding van ruim 14.000m² bruto vloeroppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee is de beoogde uitbreiding aan De Ruijterkade 5 dus een belangrijke ontwikkeling om aan de nieuwbouwbehoefte in Amsterdam IJ-oever te voorzien. De IJ-oever hebben bovendien historisch gezien veel kantoorgebruikers vanuit Amsterdam Centrum aangetrokken, waarmee de beoogde ontwikkeling op De Ruijterkade ook deels in de uitbreidingsbehoefte voor Amsterdam centrum kan voorzien.

Retail

Het plan voor De Ruijterkade 5 bevat mogelijk 500m² bruto vloeroppervlak gemakssupermarkt. De analyse laat zien dat in de omgeving van De Ruijterkade 5 er tevens sprake is van marktruimte voor het toevoegen van extra supermarktmeters. De toevoeging van ca. 500 m² supermarkt zou de supermarktdichtheid in dit deel van de stad vergroten naar 0,22 m² per inwoner, nog altijd lager dan het gemiddelde van Nederland en stadsdeel Centrum. De toevoeging van ca. 400 m² sportschool, ca. 300 m² horeca en een aanvullend aanbod aan diensten en/of ontspanning laat het aanbod per inwoner in de Haarlemmerbuurt voor al deze functies iets stijgen, maar het aanbod per inwoners blijft onder gemiddelde voor het centrum van Amsterdam. Voor sportscholen en diensten/ontspanning ligt het aanbod per inwoner in de Haarlemmerbuurt duidelijk onder het niveau van de omliggende wijken, waarmee er eerder sprake is van een onder aanbod dan overaanbod, terwijl het aanbod wat betreft horeca in de Haarlemmerbuurt ook met de voorziene toevoeging, relatief laag blijft. Hiermee is er dus sprake van voldoende marktbehoefte voor een supermarkt, sportschool, horeca en eventueel aanvullend diensten/ontspanning aanbod.

De locatie leent zich gezien de ligging dichtbij het centraal station, aan een verkeersader, met omliggende kantoren uitstekend voor een kleine gemak supermarkt, maar ook voor een sportschool, daghoreca en een kleinschalig aanvullend aanbod met diensten/ontspanning zullen goed kunnen functioneren op deze locatie.

Contact

CBRE B.V.

The Core

Anthony Fokkerweg 15

1059CM Amsterdam

020 626 26 91

<https://www.cbre.nl/>

To learn more about CBRE Research or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at cbre.com/research.

CBRE RESEARCH

This report was prepared by CBRE The Netherlands Research, which forms part of CBRE Research – a network of pre-eminent researchers who collaborate to provide real estate market research and econometric forecasting to real estate investors and occupiers around the globe.

Disclaimer:

All materials presented in this report, unless specifically indicated otherwise, is under copyright and proprietary to CBRE. Information contained herein, including projections, has been obtained from materials and sources believed to be reliable at the date of publication. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. Readers are responsible for independently assessing the relevance, accuracy, completeness and currency of the information of this publication. This report is presented for information purposes only exclusively for CBRE clients and professionals, and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or buy or subscribe for securities or other financial instruments. All rights to the material are reserved and none of the material, nor its content nor any cope of it, may