

Regio Midden-Holland

Kantorenstrategie Midden-Holland 2019 t/m 2024



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Achtergrond.....	3
1.2.	Leeswijzer.....	3
2.	Terugblik op 2016	4
3.	Ontwikkelingen regionale kantorenmarkt	6
4.	Strategie	11
4.1.	Behoud en versterken van de kwaliteit van de bestaande kantorenvoorraad.....	11
4.2.	Verdunnen bestaande kantorenvoorraad: transformatie en herbestemming.....	13
4.3.	Terugdringen ongewenste plancapaciteit van kantoorruimte.....	15
4.4.	Verduurzaming van de kantorenmarkt.....	15
	Bijlage Overzicht plancapaciteit nieuwe kantoorruimte in regio Midden-Holland	17
	Bijlage Overzicht transformatie kantoorruimte in regio Midden-Holland	18
	Bijlage Afwegingskader voor transformatie van kantoorruimte	19

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De regio Midden-Holland ligt in het Groene Hart van Nederland en beschikt over een aantrekkelijke woon-, werk-, en leefomgeving. De karakteristieken van uniek open agrarisch landschap en een verstedelijkt deel met verbindingen naar de grote steden van de Randstad zijn terug te zien in de economische kracht van de regio. Midden-Holland heeft de reputatie van een prettig werkgebied met een gevarieerd economisch profiel (bron: Strategische Agenda Midden-Holland, 2016). Een goede kantorenmarkt draagt hier aan bij. In lijn met de speerpunten uit de Strategische Agenda wil Midden-Holland voldoende ruimte bieden voor ontwikkeling van kantoren, maar ook transformatie van leegstaande, incurante kantoorpanden stimuleren. Daarnaast zet de regio in op het schrappen van overcapaciteit aan planmeters voor kantoren, zodat vraag en (plan)aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans zijn. Dit versterkt de regio Midden-Holland als vestigingslocatie voor bedrijven en instellingen.

De provincie Zuid-Holland heeft de regio Midden-Holland gevraagd om de regionale kantorenstrategie te actualiseren. De huidige kantorenstrategie is in 2016 opgesteld. Een actualisatie is nodig om in te spelen op de veranderingen in de markt. Als bouwsteen hiervoor heeft de provincie Zuid-Holland door Stec Groep een onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantooruimte laten uitvoeren. De regio Midden-Holland was hier, samen met de regiogemeenten, bij betrokken, zowel als onderdeel van de klankbordgroep als tijdens ambtelijke en bestuurlijke werksessies in de regio.

Vanaf de zomer van 2018 is er zowel ambtelijk als bestuurlijk intensief gewerkt aan de herziening van de kantorenstrategie. Het resultaat hiervan leest u in deze geactualiseerde kantorenstrategie. Deze strategie heeft een doorlooptijd van 2019 t/m 2024, tussentijds monitoren we de kantorenmarkt jaarlijks.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk evalueren we de marktontwikkelingen op de kantorenmarkt in de periode 2016 tot 2019 (periode vorige kantorenstrategie uit 2016). Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de actuele ontwikkelingen en trends op de regionale kantorenmarkt. In hoofdstuk 4 leest u onze visie en regionale afspraken op de belangrijkste ontwikkelingen op de kantorenmarkt. In de bijlage van deze strategie hebben we een overzicht gemaakt van het (plan)aanbod, inclusief een overzicht van toekomstige plannen voor transformatie en het afwegingskader transformatie.

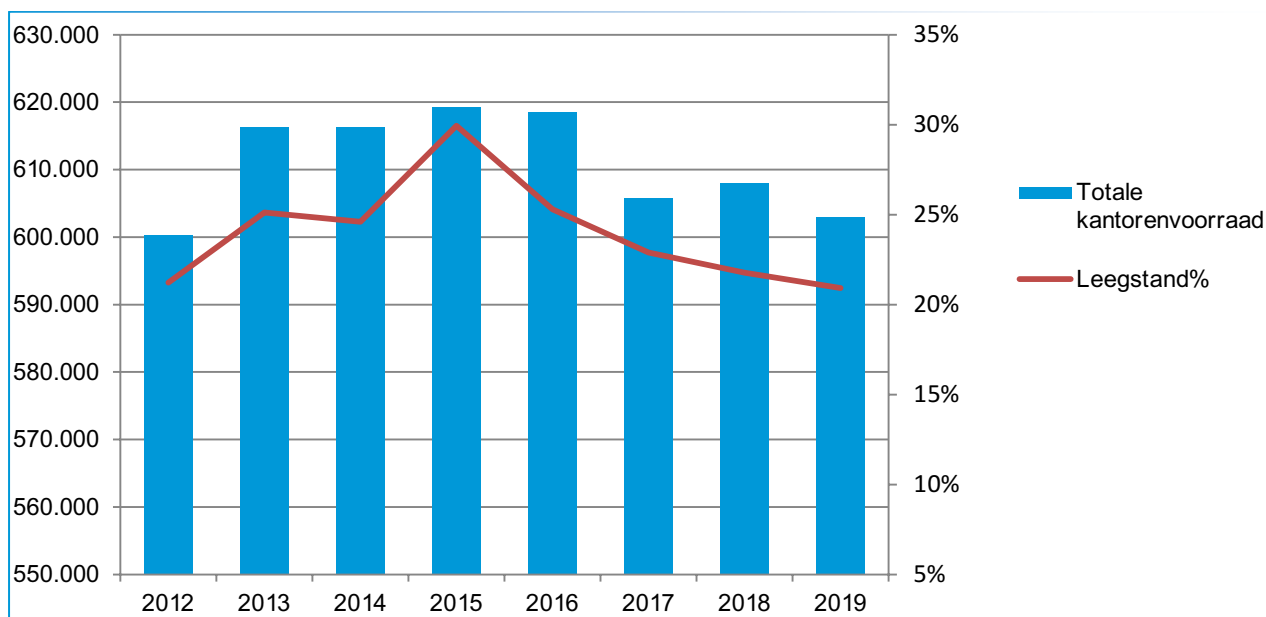
2 Terugblik op 2016

In de vorige kantorenstrategie (2016) waren, naast procesafspraken, als belangrijkste uitdagingen de aanpak van de leegstand van kantoorruimte (via herontwikkeling, transformatie en sloop) en planreductie opgenomen. Met als belangrijkste doel het behouden en versterken van het vestigingsklimaat. In dit hoofdstuk analyseren we de marktontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt van Midden-Holland in de periode 2016 tot 2019 (vanaf vorige kantorenstrategie 2016).

Totale kantorenvorraad en leegstand afgenomen in Midden-Holland sinds 2016

Een van de belangrijkste uitdagingen uit de regionale kantorenstrategie Midden-Holland uit 2016 is het onttrekken van incurant aanbod van kantoorruimte. We concluderen dat vanaf 2016 de totale kantorenvorraad in Midden-Holland met iets minder dan 16.000 m² vvo is afgenomen. Vanaf 2015 is een afname van het leegstandspercentage zichtbaar met 9% naar circa 21% begin 2019.

Figuur 1: ontwikkeling van totale kantorenvorraad en leegstand (%) in Midden-Holland, 2012-2019

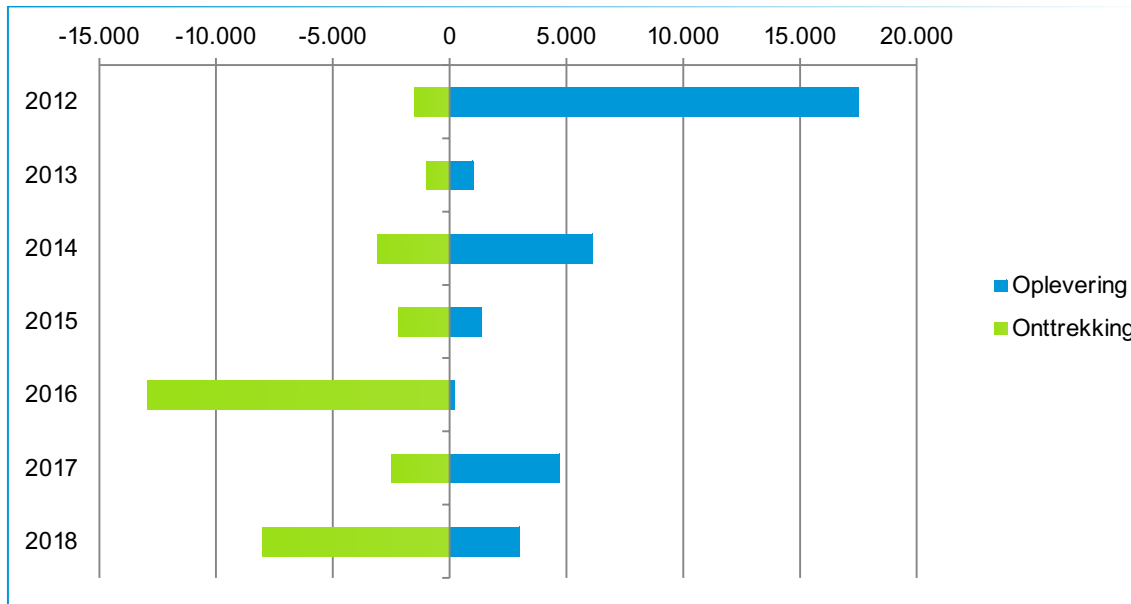


Bron: BAG, 2018; Funda in Business, peildatum januari 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019

Circa 23.500 m² vvo kantoorruimte getransformeerd vanaf 2016

De afname van de kantorenvorraad vanaf 2015/16 is direct te relateren aan de toename van het aantal transformaties in verhouding tot de oplevering van nieuwe kantoorruimte. Vanaf 2015, in lijn met afname van de voorraad, is het aantal vierkante meters kantoorruimte dat wordt getransformeerd (veelal naar woningbouw, maar ook naar horeca en maatschappelijke bestemmingen) groter dan de oplevering van nieuwe kantoorruimte. De laatste drie jaar (vanaf vorige kantorenstrategie 2016) is er circa 23.500 m² kantoorruimte getransformeerd. Daar staat de oplevering van iets minder dan 8.000 m² kantoorruimte tegenover.

Figuur 2: oplevering door nieuwbouw en transformatie naar andere functie in Midden-Holland, 2012-2018, in m²



Bron: BAG, 2019; Kantorenmonitor provincie Zuid-Holland, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019

Plancapaciteit met iets minder dan 5.000 m² bvo afgenomen in periode 2016 tot 2019

In de regio Midden-Holland is de totale plancapaciteit in de afgelopen drie jaar met circa 5.000 m² bvo afgenomen. Dit komt door oplevering van nieuwe kantoorruimte in de Spoorzone van Gouda (nieuwbouw Rabobank). De (theoretische) plancapaciteit op bedrijventerreinen (veelal in een dubbele bestemming naast bedrijfsruimte/bedrijventerrein) in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Krimpenerwaard is grotendeels nog beschikbaar. Maar, door de uitgifte van bedrijventerrein (voor bedrijfsruimte) neemt de mogelijkheid voor realisatie van zelfstandige kantoorruimte hier wel af. Zo zijn in Bodegraven-Reeuwijk op Broekvelden/Groote Wetering alle (bedrijfs)kavels uitgegeven en bebouwd en is op bedrijventerrein Rijnhoek nog slechts een enkel kavel beschikbaar (waar zelfstandige kantoorruimte mogelijk is).

3 Ontwikkelingen regionale kantorenmarkt

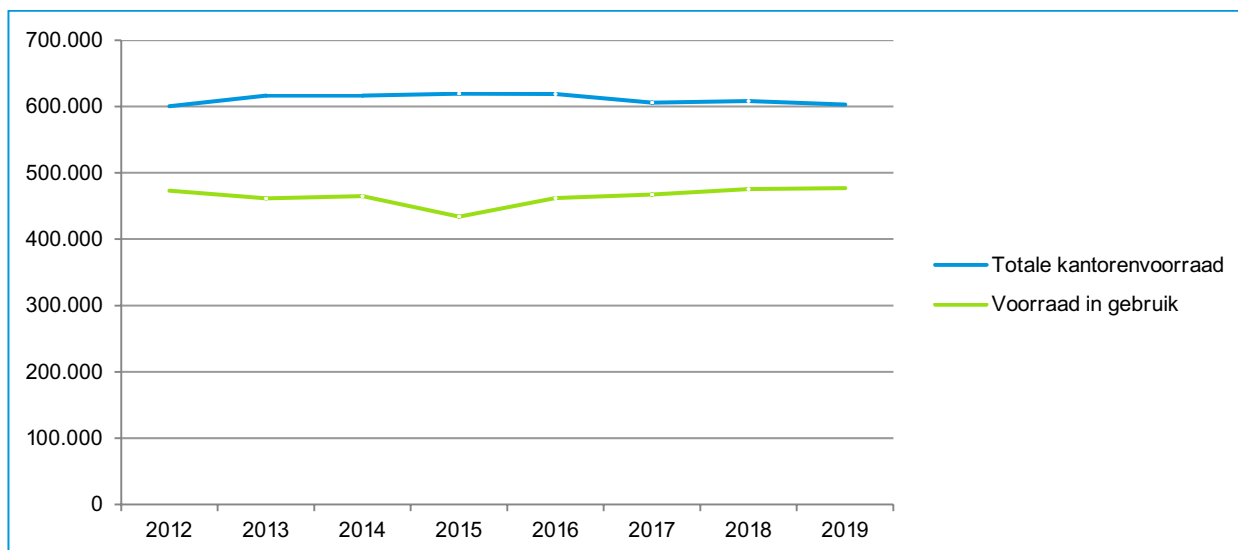
Kantoren hebben veel waarde voor Midden-Holland: economisch en maatschappelijk

Kantoren zijn belangrijk voor de economie van Midden-Holland en gemeenten. Zo voegen de kantoren circa €2 miljard¹ per jaar toe aan de regionale economie. Ongeveer 25% van de arbeidsplaatsen in Midden-Holland is gevestigd in een kantoor. Meer dan 20.000 mensen verdienen hun boterham in kantoorruimtes. Daarbij hangen nog eens 8.000 arbeidsplaatsen samen met de activiteiten in de kantoren. De kantoren en kantoorlocaties zijn belangrijke vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en bieden ruimte voor ondernemers om te groeien. Kantoren in Midden-Holland vertegenwoordigen dus niet enkel economische waarde, maar ook sociale waarde. Bovendien huisvesten de kantoren veel toonaangevende bedrijven (o.a. in de branches ICT, zakelijke en financiële advisering en dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening), en veel start-ups en andere kleinere bedrijven, die 'bottom-up' de motor zijn onder de lokale en regionale economie.

Herstel van kantorenmarkt Midden-Holland: transformatie zet door, leegstand neemt af

Na enkele moeizame jaren laat de kantorenmarkt van Midden-Holland herstel zien. De totale voorraad aan kantoorruimte neemt af en bedraagt inmiddels iets meer dan 600.000 m² vvo. In de regio neemt de voorraad in gebruik de laatste jaren weer langzaam toe. Het verschil tussen de totale kantorenvorraad en voorraad in gebruik, de leegstand van kantoorruimte, neemt verder af. Het niveau van voor de economische crisis (2007/2008) is echter nog niet bereikt.

Figuur 3: ontwikkeling kantorenvorraad in voorraad in gebruik 2012-2017, in m² vvo



Bron: BAG, 2019; Funda in Business, peildatum januari 2019; Bewerking: Stec Groep, 2018

Onze verwachting is dat de komende jaren het herstel van de kantorenmarkt en daarmee de afname van leegstand verder door zal zetten. Dat komt enerzijds door een toenemend aantal onttrekkingen (transformatie/sloop) van (structureel) kantorenaanbod naar andere bestemmingen, anderzijds ook door invulling en (her)ontwikkeling van (bestaande) kantoorpanden.

¹ Uitgaande van een gemiddelde arbeidsproductiviteit van 100.000 euro per werkzame persoon

Een uitdaging is dat een groot deel van de huidige voorraad en regionale kantorenleegstand bestaat uit kantorenclusters op snelweglocaties (zoals de Goudse Poort en Reeuwijkse Poort) en op bedrijventerreinen, locaties die zich minder makkelijk laten transformeren. Dit komt vooral door eisen van een goede ruimtelijke ordening, regelgeving, huisvestingswensen en –eisen van woonconsumenten en minder gunstige rendementsvooruitzichten voor private partijen bij transformatie.

Toenemende concentratie en polarisatie: ook op kantorenmarkt Midden-Holland

Op landelijk en provinciaal niveau is een toenemende concentratie zichtbaar. Uit analyse van de opname blijkt dat het aandeel van de grotere kantoorsteden in de provincie toeneemt, terwijl we constateren dat het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt. Voor Midden-Holland als geheel neemt het regionale marktaandeel binnen de totale provinciale kantorenmarkt ook af, vooral als gevolg van de sterke groei van Rotterdam en Den Haag. Ook binnen Midden-Holland zien we deze concentratietendens: het marktaandeel van Gouda binnen de regio Midden-Holland bedraagt, op basis van transacties, inmiddels bijna 90%.

We concluderen dat de Zuid-Hollandse kantorenmarkt een transitie aan het doormaken is, waarbij sprake is van een grote tweekoppigheid. Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt:

- met aan de ene kant courante locaties (veelal centrum/stationslocaties) die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, en huurprijzen stijgen en investeringen in verduurzaming plaatsvinden,
- en aan de andere kant kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen in verduurzaming niet lonen.

Aanvullend zorgen ook de snel veranderende eisen van eindgebruikers er voor dat de polarisatie op de kantorenmarkt toeneemt en sommige panden en locaties feitelijk afgeschreven moeten worden.

Kantorenmarkt is vervangingsmarkt: wél ruimte voor kwalitatieve toevoeging nieuwe meters

Waar we voorheen voor de kantorenmarkt rekenden met uitbreidingsvraag (als gevolg van groei van kantoorbanen) constateren we dat in Midden-Holland de huidige kwantitatieve voorraad aan kantoorruimte meer dan voldoende is om in de toekomstige vraag te voorzien. Uit de provinciale behoefteeraming, als onderlegger voor de regionale kantorenvisie, volgt dat er ook in het maximale scenario, in 2030 nog te veel kantoorruimte zijn, en er nog ruim 100.000 m² kantoorruimte moet worden onttrokken (bron: Behoefteeraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, 2018). In het minimale scenario (met een negatieve uitbreidingsvraag) zal er circa 160.000 m² kantoorruimte moeten worden onttrokken aan de voorraad, om in 2030 te beschikken over een gezonde kantorenmarkt (zie ook figuur 4 hieronder).

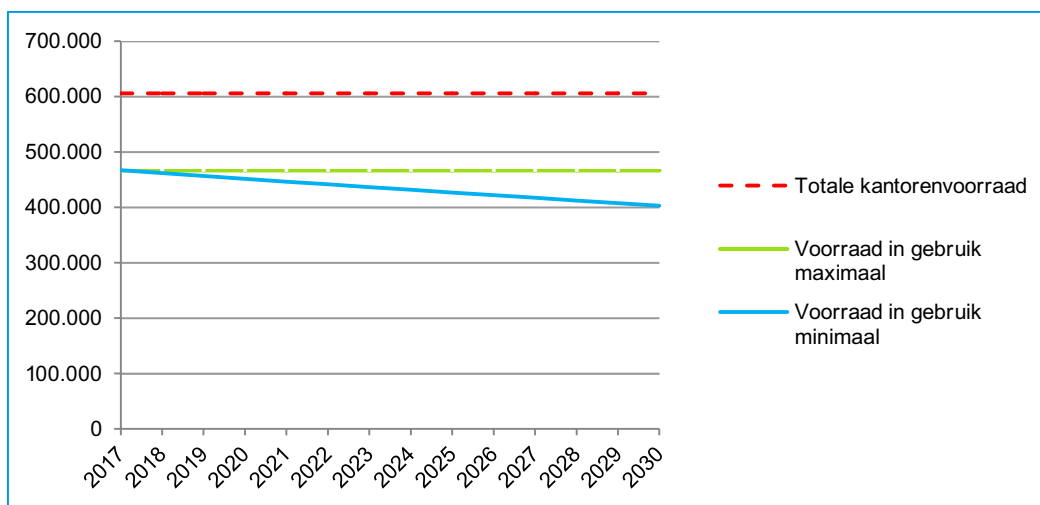
De regionale kantorenmarkt is dan ook overwegend een vervangingsmarkt geworden (zie tabel 1). Vervanging van kantoorruimte heeft betrekking op de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Hierbij gaan we er vanuit dat vervanging van kantoorruimte vooral in bestaande bouw (inclusief sloop-nieuwbouw) kan worden opgevangen. Vervangingsniewbouw leidt per saldo niet tot toename van de voorraad.

Tabel 1: vraag naar kantoorruimte in Midden-Holland, periode 2019 tot en met 2030 (*1.000 m² vvo)

	Uitbreidingsvraag	Vervanging	Totale vraag
Maximaal scenario	0	129	129
Minimaal scenario	-60	102	42

Toch betekent het feit dat er kwantitatief voldoende kantoorruimte is niet dat er geen ruimte is voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte. Integendeel, het is belangrijk in de lijn met provinciaal beleid in te zetten op een beperkt aantal locaties waar wel ruimte voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte mogelijk moet zijn. In Midden-Holland gaat het om de Spoorzone van Gouda (invloedsfeer van het intercity station), maar ook om behoud van ruimte voor toevoeging van (kleinere) lokale kantoren. Dit uitgangspunt sluit aan bij de meest recente publicatie van het PBL/CPB, waarbij toekomstscenario's voor de kantorenmarkt worden geschetst. Hierin wordt geconcludeerd dat er weliswaar kwantitatief voldoende kantoorruimte beschikbaar is, maar toch ruimte moet zijn voor kwalitatieve nieuwbouw op de juiste locaties².

Figuur 4: ontwikkeling van kantorenvoorraad in gebruik (incl 5% gewenste frictieleegstand) in Midden-Holland, in minimale en maximale scenario, in m² vvo



Bron: Stec Groep, 2019

Maximaal scenario voor korte termijn, 'midden scenario' middellange termijn

Voor de regionale programmering van kantoorruimte in Midden-Holland is het van belang welk scenario van de provinciale vraagrading wordt gehanteerd. In het maximale scenario wordt gerekend met een kantoorquotiënt (het aantal vierkante meters per werkzame persoon) dat constant blijft (in lijn met langjarige historische ontwikkeling op macro-economisch niveau) en de bovenkant van de bandbreedte van de jaarlijkse vervanging (van verouderde kantoorruimte). In het minimale scenario wordt gerekend met afname van het kantoorquotiënt en onderkant van de bandbreedte van de jaarlijkse vervanging. De provincie geeft voorkeur aan het hanteren van een zgn. 'midden scenario' (gemiddelde van maximale en minimale scenario).

Voor Midden-Holland lijkt uitgaan van het maximale scenario goed te passen bij het economisch klimaat en het meest realistisch voor de periode van deze kantorenstrategie (2019 t/m 2024). Het maximale scenario van de vraagrading voor kantoorruimte in Midden-Holland ligt nog iets onder de opname (daadwerkelijke transacties) van kantoorruimte in de laatste vijf jaar. Daarmee is dit scenario, gezien de huidige hoogconjunctuur, zelfs voorzichtig. Voor de (middel)lange termijn is de vraagrading sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het kantoorquotiënt, de groei van de werkgelegenheid en het aandeel dat vervanging heeft binnen de kantorenmarkt. Uitgaan van een vraag die ligt tussen de maximale en minimale variant voor de (middel)lange termijn (2024 tot en met 2030), in lijn met de provinciale aanbeveling, lijkt gezien de huidige transitie op de kantorenmarkt, verstandig.

² Bron: Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

Toenemend belang voor duurzaamheid, gezondheid en well-being

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvoorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Het Rijk werkt stapsgewijs toe naar de energieneutrale doelstelling, door te sturen op een gebouwenvoorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label.

Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht. Hieruit volgt dat kantooreigenaren ook de verschillende energiestromen periodiek moeten meten en registreren. Bijvoorbeeld via een slimme meter of een Gebouw Beheer Systeem. Een EBS maakt het verbruik en de eventuele energieverstopping inzichtelijk. De toepassing van energiemanagementsystemen in gebouwen is een van de aanvullende maatregelen die nodig zijn om de doelen van het Energieakkoord te halen (bron: Rabobank Vastgoedbericht, 2018).

Tabel 2: overzicht van energielabels kantoren in Midden-Holland

Energielabel	% aantal	% oppervlakte
A++	0%	0%
A+	0%	2%
A	4%	9%
B	3%	5%
C	3%	8%
D	2%	4%
E	1%	4%
F	1%	1%
G	2%	5%
geen geregistreerd label	85%	62%

Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019

Naast verduurzaming neemt ook de focus op ‘gezonde kantoren’ toe. Eigenaren en huurders investeren in het welzijn van werknemers in het kantoor. Samenhangend zet ook de certificering van kantoorpanden verder door. Naast de energieprestaties zal steeds meer de totale status van een gebouw gemeten worden. Bijvoorbeeld via de doorontwikkeling van BREEAM, WELL of GPR.

Opkomst van flexibele kantoorconcepten, stoere industriële locaties en mixed-use gebouwen

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorrraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel ZZP'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland. Ook in de regio Midden-Holland zien we meerdere concepten. De verwachting is dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten de komende jaren verder toeneemt.

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de Nederlandse kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De “hotellisering” van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard worden op de ‘reguliere’ kantorenmarkt. Dit maakt ook dat het onderscheid tussen flexibele kantoorconcepten en de reguliere verhuur van kantoorruimte op lange termijn minder groot zal zijn. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven. Zo is in Bodegraven-Reeuwijk een voormalige kantoorverdieping van de gemeente en een bankgebouw omgevormd tot een locatie voor commerciële flexplekken. Dit is een groot succes en voorziet in een grote behoefte zo is de ervaring binnen

deze gemeente. Ook in Gouda zijn enkele kantoorpanden ingericht als flexkantoor, denk bijvoorbeeld aan Color Business Centre Gouda.

Sterk in opkomst zijn ook stoere, veelal industriële kantoorlocaties. Mooie landelijke voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld De Nieuwe Stad in Amersfoort, De Puddingfabriek in Groningen, De Gruyter Fabriek in 's-Hertogenbosch, het Honig-terrein in Nijmegen of De Brandweer in Maastricht. De mix van creatieve (maar ook minder creatieve) bedrijven (en naast ruimte voor kantoorgebruik ook vaak atelier en/of bedrijfsruimte), horeca, flexibiliteit en vaak voldoende (buiten)ruimte en parkeren in combinatie met de uitstraling en hospitality maakt deze plekken geliefd. Het gemiddelde marktaandeel van dit soort concepten binnen een stad bedraagt nu minder dan 5%. Dit kan meer dan verdubbelen naar 10%, schatten we in. En: wanneer ook co-working spaces en serviced offices deze locaties (nog) meer ontdekken, zal dit aandeel verder toenemen (bron: Stec Groep, 2018).

Naast mixed-use locaties, zoals knooppuntlocaties met combinaties van wonen, werken en verblijven, is er ook steeds meer animo voor mixed-use gebouwen. Denk hierbij aan combinaties van kantoorruimte, wonen, horeca en/of overige voorzieningen. Nu vooral nog op de meest hoogstedelijke locaties zoals de Zuidas of het Central Business District van de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), maar zeker ook denkbaar in middelgrote steden in Midden-Holland, zoals Gouda. Maar, dan wel op de beste locaties (zoals de Spoorzone).

4 Strategie

Voor een goede kantorenmarkt is het van belang dat vraag en aanbod van kantoren kwantitatief en kwalitatief in balans is en er voldoende ruimte is voor kantoorwerkgelegenheid op de juiste plekken (bron: Discussienota kantoren 2018, provincie Zuid-Holland).

De opgave op de kantorenmarkt van Midden-Holland bestaat in hoofdlijn uit de volgende opgaven:

1. Behoud en versterken van de kwaliteit van bestaande kantorenvorraad
2. Verdunnen bestaande voorraad: transformatie en herbestemming
3. Terugdringen ongewenste plancapaciteit
4. Verduurzamen van de kantorenvorraad

4.1 Behoud en versterken van de kwaliteit van de bestaande kantorenvorraad

Visie

Bij behoud en versterking van de kwaliteit én verduurzaming van de kantorenvorraad, staat in feite de situatie centraal dat op bestaande kantoorlocaties vernieuwing en kwaliteitsverbetering gefaciliteerd wordt. Uitgangspunt van Midden-Holland is dat het beschikbare aanbod (mits courant/locatie met toekomst) eerst wordt gebruikt, ook via vernieuwing en hergebruik. Dit kan in praktijk ook sloop-nieuwbouw betekenen. Wanneer bestaand aanbod onvoldoende mogelijkheden biedt, is (vervangings)nieuwbouw een optie. Dit is overigens ook het uitgangspunt van de provinciale behoefteraming

Om kwalitatief goed passende toevoegingen te faciliteren, moet er op de juiste locaties voldoende planologische ruimte beschikbaar zijn. Hierbij gaat het (kwantitatief) vooral om locaties aan de bovenkant van de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland. Voor Midden-Holland gaat het specifiek om Spoorzone Gouda, inclusief (delen van) de binnenstad die op loopafstand van het station liggen (invloedsfeer station). Daarnaast wordt voldoende planologische ruimte behouden voor toevoeging van kleinschalige, zelfstandige kantoren (tot 1.000 m² bvo). Deze plancapaciteit is opgenomen in bestaande bestemmingsplannen (veelal via gemengde bestemming en/of dubbelbestemming met bedrijfsruimte).

Regionale afspraken

Voldoende ruimte voor toevoeging van kleinschalige (< 1000 m²), zelfstandige kantoren: maximaal 25.000 m²

- Midden-Holland behoudt planologische ruimte voor ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige, kantoorruimte. Deze 'kleinschalige, zelfstandige kantoren' hebben een omvang van minder dan 1.000 m² bvo per vestiging (in lijn met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, actualisatie 31 januari 2019). Dit biedt mogelijkheid voor lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven. De bestaande plancapaciteit voor zelfstandige, lokale kantoren is opgenomen in tabel 5 (zie overzicht bijlage).
- De totale uitbreidingsruimte³ voor kleinschalige, zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 25.000 m² bvo⁴. Regio en gemeenten spreken af om de toevoeging van nieuwe kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte goed te monitoren, zodat de door de provincie bepaalde grens van 25.000 m² niet

³ Let op: het gaat hier niet om behoefte/vraag, maar om de maximale ruimte die mag worden opgenomen in de programmering van de regionale kantorenvisie. Dit is door de provincie bepaalde grens.

⁴ De provincie Zuid-Holland geeft aan dat de regio maximaal 25.000 m² kantoorruimte mag opnemen in de regionale kantorenstrategie voor bestemmingsplannen voor kleine kantoren (tot 1.000 m²).

overschreden wordt. Overigens verwachten de gemeenten dat de huidige planologische mogelijkheden voor kantoorruimte, gezien de druk op de bedrijfsruimtemarkt, zeker niet maximaal benut zullen worden.

- Gemeenten en regio spreken af dat bij toevoeging van een kleinschalig, zelfstandig kantoor dit wordt gemeld bij de regio (ambtelijk) en verwerkt in de monitoringtool.

Toevoeging van kantoren >1.000 m²: lokaal verzorgingsgebied én ruimtelijk motiveren volgens Ladder voor duurzame verstedelijking

- Voor toevoeging van kantoren groter dan 1.000 m² bvo, buiten de concentratielocaties (in Midden-Holland de Spoorzone Gouda), geldt dat (in lijn met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, actualisatie 31 januari 2019) alleen kantoren met een lokaal verzorgingsgebied (bijvoorbeeld gemeentehuizen of bankfilialen) kunnen worden toegevoegd. Daarbij geldt ook een dergelijke nieuwe ontwikkeling ruimtelijk wordt gemotiveerd volgens de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Een toevoeging van kantoorruimte >1.000 m² bvo, buiten de concentratielocaties, wordt regionaal voorgelegd en afgestemd (ambtelijk en bestuurlijk). Ontwikkeling van deze kantoren kan worden gerealiseerd voor zover dat past binnen de actuele regionale kantorenstrategie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten. Het gaat er hierbij vooral om dat de locatie en de omvang van de kantoren in overeenstemming zijn met de opgenomen plancapaciteit in de bijlage van de aanvaardingsbrief van Gedeputeerde Staten (bron: Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, actualisatie 31 januari 2019)

Voldoende ruimte behouden voor specifieke clusters van bedrijfskantoren

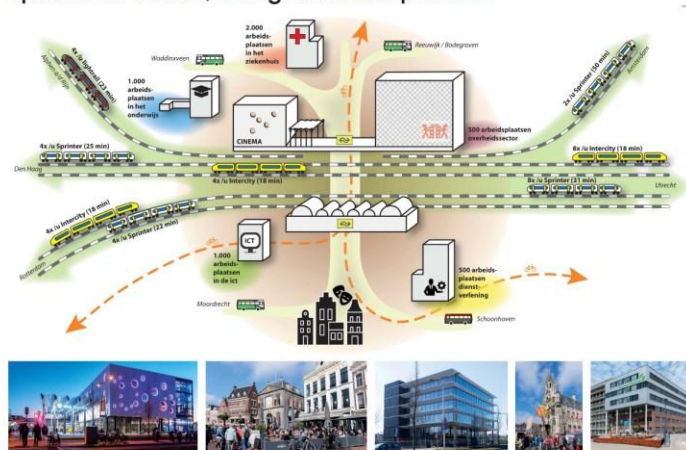
- Voor specifieke clusters en/of bedrijfskantoren wordt voldoende ruimte behouden binnen de regionale programmering. Dit gaat bijvoorbeeld om clusters en bedrijfskantoren gerelateerd aan een bedrijfspand en/of waarbij ligging nabij een bedrijfspand noodzakelijk is. Dit type kantoorpanden is onderdeel van de vraagraming en daarmee ook van de regionale programmering. Midden-Holland behoudt ruimte binnen de programmering voor deze specifieke groep. Dit voorkomt dat het ruimtelijk motiveren van een uitbreidingsplan (Ladder voor duurzame verstedelijking), als gevolg van overaanbod, in de toekomst lastig is.
- Daar waar al specifieke uitbreidingswensen van bedrijven bekend zijn (voor bedrijfskantoren) worden deze (waar nodig) opgenomen in de lijst van plancapaciteit en zijn daarmee onderdeel van de programmering. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

Behoud van voldoende ruimte (circa 6.000 tot 10.000 m² vvo) voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte op loopafstand van NS-station Gouda

- De gemeente Gouda heeft een verstedelijkingsopgave waarbij slim ruimtegebruik, gekoppeld aan een HOV omgeving, uitgangspunten zijn.

Onderdeel van de verstedelijkingsopgave is de Spoorzone. Langs het spoor, maar ook elders in de invloedssfeer van HOV in de Spoorzone, kunnen in een hoogstedelijk milieu 1.000 extra woningen worden gerealiseerd. Dit is (op hoofdlijn) met de provincie Zuid-Holland afgestemd (de provincie ondersteunt dit initiatief), maar vraagt nog om regionale afstemming en inpassing in de regionale woonvisie. Hierbij worden de mogelijkheden van (gebieds-)transformatie, functiemenging en dubbel grondgebruik expliciet als uitgangspunt meegenomen. De gemeente

Spoorzone Gouda, een gebied met potentie



Gouda gaat aan de slag met het verruimen van de bestemmingen in de Spoorzone met maatschappelijk, leisure, onderwijs en wonen. Hierbij blijft de ontwikkeling van kantoorruimte mogelijk, maar kan de ontwikkelruimte ook worden ingevuld met andere functies.

- De totale vraag voor de periode 2019 t/m 2030 voor de (brede) Spoorzone bedraagt circa 8.000 tot 12.000 m² vvo (uitgaande van kantoorruimte binnen de invloedssfeer van het station) in het midden scenario en maximale scenario van de provinciale vraagraming. Het bestaand aanbod in dit gebied bedraagt momenteel circa 2.000 m² vvo (excl 5% gewenste frictieleegestand). Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt een behoefte van circa 6.000 tot 10.000 m² vvo tot en met 2030.
- Regio Midden-Holland en gemeente Gouda spreken af dat er, ook na verruimen van de bestemming (en/of aanpassing van het bestemmingsplan), in de brede Spoorzone ruimte blijft voor minimaal circa 6.000 m² tot 10.000 m² vvo kantoorruimte op loopafstand van het NS-station.

4.2 Verdunnen bestaande kantorenvorraad: transformatie en herbestemming

Visie

Bij verdunnen van de bestaande voorraad is belangrijk te streven naar het terugbrengen van de kwantiteit van meters. Dit biedt enerzijds mogelijkheid om kwaliteit toe te voegen op bestaande locaties (denk hierbij aan meer 'lucht en groen', maar zeker ook aan meer multifunctioneel ruimtegebruik en het toevoegen van woningen op binnenstedelijke locaties) of herverkaveling binnen bestaande structuren. Belangrijk is te zorgen dat de verdunning zoveel mogelijk plaatsvindt op locaties waar overschotten zijn. Verdunning gaat specifiek uit van het terugbrengen binnen de bestaande structuur van minder courant vastgoed.

Herbestemming sluit aan op voorgaande maatregelen: daar waar voor de huidige bestemming geen markt of goede vooruitzichten zijn, is de sleutel om integraal te kijken naar betere invullingen. Dit betekent in veel gevallen verkleuren naar wonen, bedrijfsruimte, detailhandel en soms naar leisure, maar dat biedt niet altijd en niet in elke gemeente en/of locatie binnen Midden-Holland een oplossing.

Regionale afspraken

Kwantitatieve ambitie: afname van totale kantorenvorraad met 100.000 m² vvo in 2030

- De regio Midden-Holland hanteert de ambitie van afname van de totale kantorenvorraad met 100.000 m² in 2030. Jaarlijks komt dit neer op circa 9.000 tot 10.000 m² vvo. Dit is exclusief oplevering van nieuwe kantoorruimtes (vervanging). In het maximale vraagscenario moet de bestaande kantorenvorraad met circa 100.000 m² vvo afnemen om in 2030 te beschikken over een gezonde kantorenmarkt met een frictieleegestand van 5%. De gemiddelde jaarlijkse afname van kantoorruimtes lag de laatste vijf jaar op circa 6.000 m² vvo per jaar. De toekomstige herontwikkeling van de Goudse Poort speelt hierbij ook een belangrijke rol.
- Voor de formele kantoorlocaties in Midden-Holland is in onderstaande tabel een overzicht gemaakt van de aanpak van de leegstand per locatie. Met name voor de Goudse Poort (met een leegstand van meer dan 60.000 m² vvo) geldt dat, vanuit de Ontwikkelstrategie, fors wordt ingezet op onttrekken van incurante kantoorruimtes. Met name transformatie van het Goudse Poort gebouw zal bijdragen aan de kwantitatieve doelstelling maar ook zorgen voor een kwaliteitsimpuls en opwaardering van de omgeving en andere transformaties kunnen uitlokken. Partnerschap van de provincie bij deze majeure maatschappelijke opgave is essentieel.
- Buiten de formele kantoorlocaties is ook ruimte voor onttrekken van kantoorruimte. Dit vraagt om een maatwerk afweging (zie afwegingskader en overzicht toekomstige transformaties in de bijlage).

Tabel 3: aanpak leegstand op formele kantoorlocaties in regio Midden-Holland

Locatie, gemeente	Aanpak leegstand
Reeuwijkse Poort, Bodegraven-Reeuwijk	Stimuleren van meer gemengd gebruik, verbreding naar andere activiteiten Reeuwijkse Poort is oorspronkelijk een kantorenlocatie, die zich ontwikkeld naar een terrein met bredere functies. Naast kantoren is hier ook (passende) bedrijvigheid en perifere detailhandel gevestigd. Op de locatie wordt circa 14.000 m ² vvo aangeboden (van de in totaal 26.000 m ² vvo voorraad). Verder verdunnen van kantoorruimtes in het aanbod is – vanwege de situering - alleen mogelijk met passende alternatieve functies of wanneer een passend alternatief programma beschikbaar is. Verdere ontwikkeling hiervan wordt gestimuleerd.
Goudse Poort, Gouda	Kantoorruimte transformeren/herontwikkelen en/of onttrekken In 2017 hebben marktpartijen, provincie, gemeente en Belangenvereniging Goudse Poort een Ontwikkelstrategie Goudse Poort opgesteld. Met het ondertekenen van een intentieverklaring is de ontwikkelstrategie vastgesteld als vertrekpunt van de herontwikkeling van Goudse Poort. Deze strategie heeft als ambitie het uit de markt halen van (minimaal) de helft van de kantorenleegstand (in 2017 betekende dat ongeveer 40.000 m ² te transformeren kantoren). De Ontwikkelstrategie biedt een aantal alternatieve functies die aan deze kantoorruimtes kan worden gegeven. Een deel mag worden getransformeerd naar wonen en maatschappelijke functies. Deze beweging heeft ook al de nodige initiatieven opgeleverd (Harderwijkweg, Rijsselseweg en Antwerpseweg). Voor andere delen van Goudse Poort wordt meer ruimte geboden voor een bedrijfsmatige invulling en een versterking van de GoStores. Het kantorencluster wordt geconcentreerd rond de bestaande kantoren aan de Kampenringweg met zichtlocaties naar de snelweg. Sinds 2017 is een aantal kantoorpanden opgeknapt en weer gevuld (Gentseweg, Antwerpseweg en Harderwijkweg), ook is er al een groot kantoor gesloopt aan de Hanzeweg. Deze beweging moet nu doorgezet worden om de ambities uit de Ontwikkelstrategie te realiseren.
Gouwespoor, Gouda	Behoud van kantoorruimte, verkennen mogelijkheid gemengd gebruik De leegstand op deze locatie is de afgelopen jaren afgenomen. Momenteel worden nog slechts drie moderne objecten aangeboden (bron: Funda in Business, peildatum februari 2019). Hierbij gaat het om objecten met kantoorvloeren, die ook een (deels) bedrijfsmatige invulling kunnen krijgen
Limaweg, Waddinxveen	Behoud van kantoorruimte, transformatie verkennen bij structurele leegstand In balans houden van de voorraad is, voor de termijn van deze strategie (circa 4 jaar), de meest wenselijke situatie. Tegelijkertijd is deze locaties ook voor transformatie naar woningbouw zeker niet ongeschikt. Wanneer de leegstand toe neemt op deze locatie, is transformatie naar woningbouw wenselijk.

Bron: gemeenten regio Midden-Holland, 2019

Naast kwantitatieve ambitie, ook kwalitatief afwegingskader voor transformatie

- Het is van belang om de transformatieambitie, naast kwantitatief, ook kwalitatief in te vullen. Op welke locaties is transformatie zeer gewenst? En waar ook zeker niet? En welke gebouwen wel? En welke zeker niet? Een afwegingskader voor transformatie helpt hierbij en is als hulpmiddel voor gemeenten opgenomen in de bijlage van de strategie. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie als kantoorpand transformeren naar wonen, maar ook andersom, dat incurant aanbod te lang op de markt blijft. De kwaliteiten van een locatie zijn hierbij leidend: een goed gebouw op een incurante plek heeft vaak weinig lange termijn perspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede bereikbaarheid).

4.3 Terugdringen ongewenste plancapaciteit van kantoorruimte

Visie

Het terugdringen van ongewenste plancapaciteit stuurt op het terugdringen in planologische capaciteit, zoals onbenutte plancapaciteit, en het creëren van voorzienbaarheid op locaties waar het niet langer wenselijk is dat ooit geplande kantoren meters nog toegevoegd worden.

Regionale afspraken

Nieuw ontwikkelperspectief voor brede Spoorzone (Gouda), inclusief schrappen van overaanbod van planmeters voor kantoren

- De gemeente Gouda maakt een actueel ontwikkelperspectief voor de brede Spoorzone (waartoe o.a. ook Boerhaavekwartier en Lombok behoren). Daarbij wordt ingezet op ontwikkelruimte voor minimaal 6.000 tot 10.000 m² vvo kantoorruimte (zie ook paragraaf 4.1). De overcapaciteit aan ontwikkelruimte voor kantoren binnen de brede Spoorzone (specifiek bestaande plancapaciteit voor kantoorruimte langs het spoor buiten de invloedsfeer van het station) wordt geschrapt.
- De actuele behoefte voor de periode 2019 t/m 2030 voor de (brede) Spoorzone bedraagt circa 6.000 tot 10.000 m² vvo tot en met 2030 (excl 5% gewenste frictieleegstand).

1000 extra woningen spoorzone



Ontwikkeling van zelfstandige kantoorruimte op Triangel (Waddinxveen) alleen mogelijk bij ruimtelijk motiveren van Ladder voor duurzame verstedelijking

- Op de locatie Triangel (Waddinxveen) is met behulp van een uitwerkingsplan de ontwikkeling van zelfstandige kantoorruimte (<750 m²) mogelijk. Voor deze nieuwe stedelijke ontwikkeling geldt een motiveringsplicht volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4 Verduurzaming van de kantorenmarkt

Visie

Verduurzaming is ook op de kantorenmarkt een belangrijk aandachtspunt. Nederland, maar ook regio Midden-Holland, heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwvoorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Het Rijk werkt stapsgewijs toe naar de energieneutrale doelstelling, door te sturen op een

gebouwen voorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label. Op courante locaties is die verduurzaming aantrekkelijk voor de eigenaar. Op minder aantrekkelijke locaties loont het nauwelijks om de noodzakelijke investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen. De overheid pakt hier geen investerende rol in privaat eigendom. Het beperken van nieuwbouw voorkomt dat bestaande voorraad verder leegloopt. Dit vergroot de kans op verduurzaming van (delen van) de bestaande voorraad, en (her)gebruik. In de regio Midden-Holland heeft circa 85% van de kantoorpanden (circa 62% van de voorraad in m²) nog geen geregistreerd energielabel.

Regionale afspraken

Inzet op drie sporen voor verduurzaming van kantoorruimte in Midden-Holland

Regio Midden-Holland heeft een hoge ambitie ten aanzien van de verduurzaming van het kantorenbestand. Hierbij zijn drie sporen geformuleerd waarlangs deze ambitie gerealiseerd kan worden. Implementatie daarvan vraagt tijd, uitwisseling, afstemming en afweging en rekening houdend met bijvoorbeeld de rol van de gemeente, van eigenaren, en met name ook door op tijd verbinding te leggen met andere inhoudelijke opgaven.

1. Transformatie van kantoren waar geen behoefte meer aan is naar gebouwfuncties waar wel behoefte aan is. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan woonbestemmingen. Voorkeur voor hergebruik boven sloop en indien mogelijk circulair slopen van panden.
2. Bij aanpassen van kantoorgebouwen naar andere functies, maar ook bij vasthouden aan de kantoorfunctie en het moderniseren van kantoren, wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke duurzaamheidsscore. Daarbij gaan we minimaal uit van de wettelijke vereisten (denk aan de verplichting van een energielabel C over enkele jaren), maar gaan hierbij in gesprek met projectontwikkelaars en gebouweigenaren over de mogelijkheden voor een hogere inzet. Het gebruik van integrale duurzaamheidsbevorderende instrumenten als Breaam of GPR wordt gestimuleerd.
3. Waar nieuwbouw van kantoren aan de orde is, zal de regio in overleg met bouwpartijen komen tot duurzame bouw in alle facetten. Gemeenten gaan zich inspannen om, in overleg, transformatie en nieuwbouw zonder aardgas te realiseren.

Naast deze gebouwgebonden doelen zet de regio in op verbeteren van de leef- en gebruiksomgeving rond de kantoren. Veel energie wordt in Nederland gebruikt voor verwarmen en koelen. Gebiedsgericht kan gezocht worden naar combinaties van functies die elkaars reststromen kunnen gebruiken, bijvoorbeeld overtollige warmte uit servers of gekoelde opslag gebruiken voor verwarming elders. Een integrale aanpak, waarin verschillende aspecten met elkaar worden verbonden tot een positiever resultaat, wordt nagestreefd. Denk aan een combinatie van bereikbaarheid met fiets en OV, klimaatbestendige watersystemen, die wellicht tevens bruikbaar zijn voor laatste fase waterreiniging of koeling van gebouwen, en een aantrekkelijke buitenruimte voor gebruik tijdens pauzes et cetera.

Een instrument om tot een duurzame stedelijke leefomgeving te komen in of in samenwerking met kantoorlocaties zou een Green Deal tussen de regiogemeenten, de provincie, omwonenden, bedrijven en vastgoedontwikkelaars kunnen zijn. Daarin kan onderling worden afgesproken vol in te zetten op duurzame energie, klimaatadaptie, circulaire processen en meer groen en biodiversiteit.

Bijlage

Overzicht plancapaciteit nieuwe kantoorruimte in regio Midden-Holland

Tabel 4: Overzicht harde plancapaciteit kantoorlocaties in Midden-Holland voor periode 2019 t/m 2030

Gemeente	Locatie	Bestaande plancapaciteit (m ² bvo)	Beoogde plancapaciteit strategie 2019 t/m 2024	Strategie
Gouda	Spoorzone Burgemeester Jamessingel A1 Burgemeester Jamessingel C1	20.000 10.400	7.000 tot 12.000 m ² bvo (circa 6.000 – 10.000 m ² vvo) voor brede Spoorzone (loopafstand van station)	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen van nieuw ontwikkelperspectief voor brede Spoorzone met behoud van minimaal 6.000 tot 10.000 m² vvo kantoorruimte (in lijn met behoefte voor periode 2019-2030). Schrappen van overcapaciteit van kantoorruimte (met name voor planmeters buiten invloedssfeer van NS station).
Waddinxveen	Gouweplein Oude Dreef	4.000	4.000 m ² bvo (maar in praktijk waarschijnlijk minder kantoorruimtes)	<ul style="list-style-type: none"> Behoud van mogelijkheid voor kantoren in centrumgebied, op loopafstand van station. In praktijk niet verwachting dat de plancapaciteit voor kantoren (op korte termijn) (volledig) wordt gerealiseerd.
Totaal		34.400	11.000 – 18.000 m² bvo	

Bron: regio Midden-Holland, 2019;

Tabel 5: overzicht harde plancapaciteit kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte⁵ in Midden-Holland voor periode 2019 t/m 2030

Gemeente	Locatie	Toelichting mogelijkheid voor kantoren in bestemmingsplan
Waddinxveen	Triangel	<750 m ² per zelfstandig kantoor, circa 1 hectare oppervlakte Uitwerkingsplan
Krimpenerwaard	Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering	2 bouwvlakken (totaal circa 7.000 m ² kavel) met gemengde bestemming voor zelfstandige kantoren tot 1.000 m ² bvo
Krimpenerwaard	Bedrijventerrein Zevender	Zelfstandige kantoren tot 1.000 m ² bvo toegestaan. Nog 0,2 ha uitgeefbaar.
Bodegraven-Reeuwijk	Bedrijventerrein Rijnhoek	Zelfstandige kantoren tot 1.000 m ² Nog slechts een kavel beschikbaar waar zelfstandige kantoren mogelijk zijn.

Bron: regio Midden-Holland, 2019

⁵ Veelal bedrijfsbestemming en/of gemengde bestemming op een bedrijventerrein met mogelijkheid voor kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte.

Overzicht transformatie kantoorruimte in regio Midden-Holland

Tabel 6: Transformatieplannen (1.000 m² bvo of groter) kantoren per gemeente in Midden-Holland

Gemeente	Locatie of pand	Straat	Oorspronkelijke omvang	Omvang (kantoren) na transformatie	Functie-wijziging / sloop	Bestemmings plan wijziging nodig?	Status	Jaar transformatie
Gouda	-	Harderwijkweg 4	1.200 m ²	0	wonen	Ja	vergevorderde planvorming	
Gouda	Voormalig woonpartners kantoor	Achterwillenseweg 22a-c	Nnb	0	Transformeren naar wonen	Nee	In procedure	Medio 2019/2020
Gouda	Boven ABN Amro	Vredebest 1	Nnb	0	Transformeren naar wonen	Ja		
Gouda	-	Hoge Gouwe 65	Nnb	Alleen nog deels in de plint	Transformeren naar wonen	Ja	Akkoord vanuit gemeente, vergunning verleend	
Gouda	Blokkerlocatie	Antwerpseweg 2	Circa 4,5 hectare	0	kantoor en distributie naar wonen	Ja	vergevorderde planvorming	2020 (naar verwachting)
		Antwerpseweg 1	2.500 m ²	0	maatschappelijk	Nee	vergunning verleend	2019
Zuidplas	De Saffier	Kleinpolderlaan 4 Nieuwerkerk aan den IJssel	3.600 m ²	0	wonen	Kruimelgeval	Principeverzoek ingediend. College heeft medewerking toegezegd.	2020 (naar verwachting)

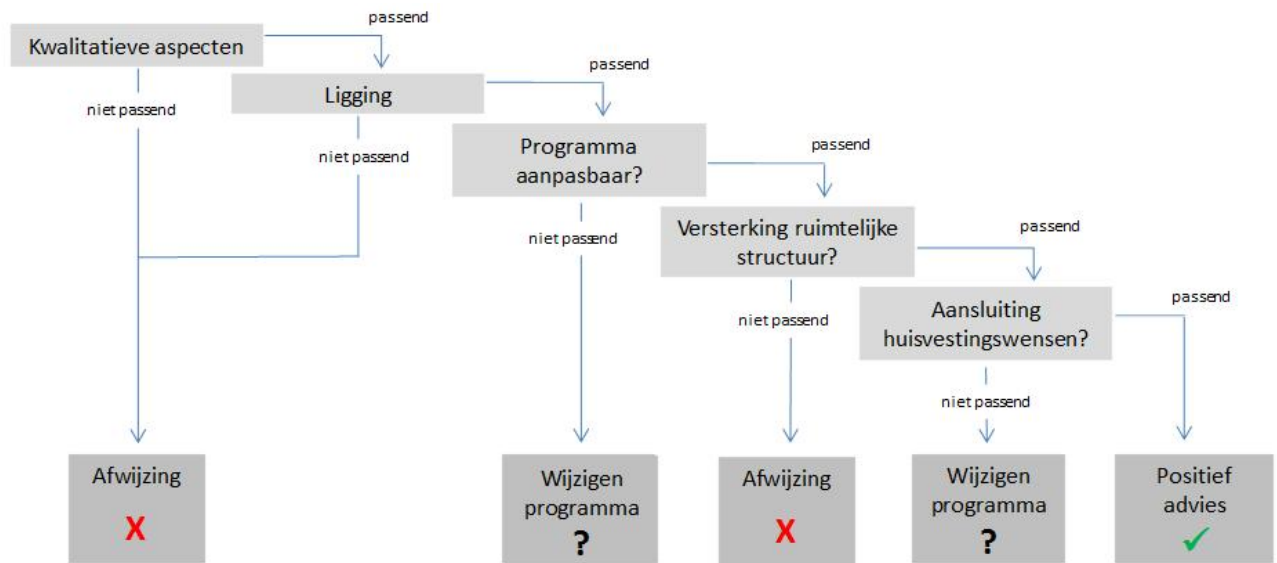
Bron: regio Midden-Holland, 2019;

Afwegingskader voor transformatie van kantoorruimte

Om in de toekomst initiatieven te kunnen beoordelen, hebben we hieronder een afwegingskader gemaakt om plannen voor transformatie te toetsen. Voor het afwegingskader vinden we de volgende criteria relevant:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? Heeft de locatie voldoende toekomstpotentie voor behoud van kantoorruimte? Hoe staat het met verhouding tussen vraag en (plan)aanbod op de locatie? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging voor wonen:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen?
- **Programma aanpasbaar:** biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering of type woningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen te realiseren, of de woningen gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur:** welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen:** worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Figuur 5: afwegingskader transformatie kantoren Midden-Holland



Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.