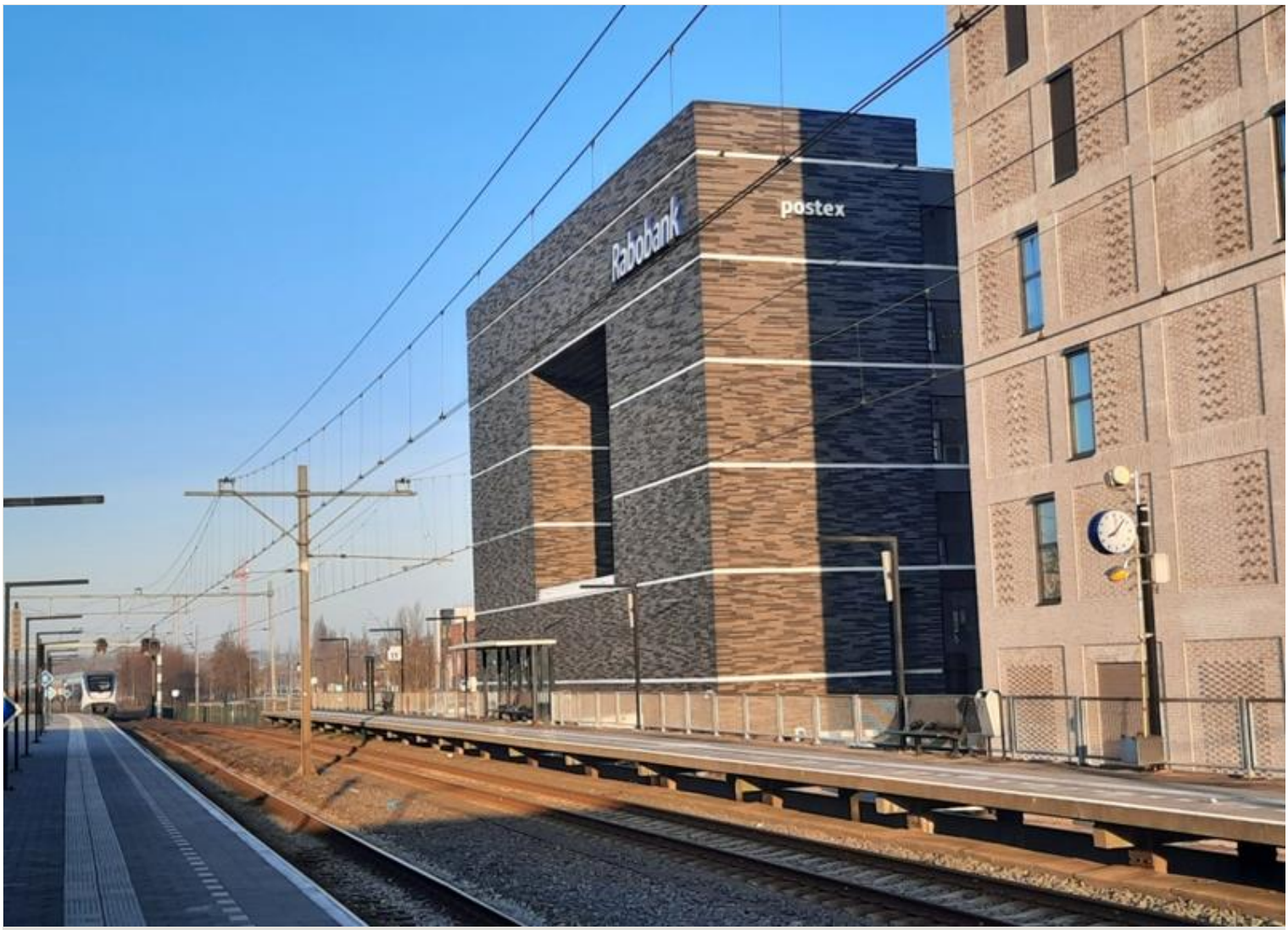


Kantorenstrategie Midden-Holland 2025-2030

25 maart 2025

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Stedelijke Planning

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

Onderwerp	Actualisatie kantorenstrategie
Projectnummer	51023432
In opdracht van	Regio Midden-Holland
Datum	25 maart 2025
Projectteam	Guido van der Molen & Lex van Doorn
Voor meer informatie	Guido van der Molen guido.vandermolen@sweco.nl +31 (0)6 51 78 73 56
Versie	Definitief rapport

Inhoudsopgave

Management samenvatting **4**

1 Inleiding **8**

2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt **9**

2.1 Ruimte voor werken in Midden-Holland: van overschot naar beperkt aanbod van kantoorruimte *9*

2.2 Sterke groei van banen, maar beperkte groei van kwalitatieve kantorenvoorraad *9*

2.3 Toenemende tweekoppigheid op de kantorenmarkt *11*

2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand *12*

3 Analyse kantorenmarkt Midden-Holland **13**

4 Strategie **17**

4.1 Meer focus op realisatie en behoud van voldoende, modern kantorenaanbod *17*

4.2 Kwalitatieve versterking: vernieuwen, verbeteren en onttrekken *19*

4.3 Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving *21*

4.4 Monitoring en proces *22*

Bijlage I: Afwegingskader transformatie van kantoren **23**

Management samenvatting

Aanleiding

Kantoorgebruikers vestigen zich in regio's waar ze toegang hebben tot een talentvolle arbeidsmarkt, goede (OV-)infrastructuur en een inspirerende, dynamische omgeving met voldoende voorzieningen zoals horeca en winkels. Een gezonde kantorenmarkt voorziet in de economische ontwikkeling van de regio en biedt ruimte aan werkplekken voor ondernemers en werknemers. Dit zorgt weer voor investeringen in openbaar vervoersverbindingen en de aanleg van infrastructuur. Een diverse kantorenmarkt vergroot de aantrekkelijkheid voor bedrijven, zowel nationaal, regionaal als lokaal. Kantoren zijn de thuisbasis van zowel kleine startups als grote ondernemingen vanuit een verscheidenheid aan sterke sectoren en clusters. De ene gebruiker is op zoek naar een modern kantoor nabij een (intercity)station de andere gebruiker is een (startende)ondernemer op zoek naar betaalbare kantoorruimte.

Midden-Holland bevindt zich op een belangrijk kantelpunt in de kantorenmarkt. Na succesvolle inspanningen om leegstand te verminderen, is er door economische groei van de afgelopen jaren op dit moment een tekort aan kwalitatieve en kwantitatieve kantoorruimte binnen de regio. De regio heeft te weinig harde plannen om in dit tekort aan kwalitatieve en kwantitatieve kantoorruimte te voorzien. De actualisatie van de regionale kantorenstrategie heeft als doel een gezonde en competitieve kantorenmarkt te realiseren en te behouden. Dit is essentieel voor de ontwikkeling van werkgelegenheid, welvaart en welzijn in de regio. Het beleid richt zich op het realiseren van nieuwe kantoorruimte voor uitbreiding en vervanging van verouderde kantoren, evenals het verbeteren van de kwaliteit van bestaande panden. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van de regio voor bedrijven en optimaliseert het gebruik van schaarse ruimte.

Trends & ontwikkelingen

Ruimte voor werken: van overschot naar beperkt aanbod van kantoorruimte
De kantorenmarkt in Midden-Holland is sinds de strategie van 2019-2024 veranderd van een ruime kantorenmarkt met een overschot aan kantorenmeters, naar een krappe kantorenmarkt. Door de hoge leegstand en het overaanbod is in de kantorenstrategie 2019-2024 ingezet op het onttrekken van kantorenmeters en plancapaciteit. Door de economische groei van de afgelopen jaren in combinatie met herontwikkelingen en onttrekkingen, is de kantorenmarkt in de afgelopen jaren weer aangetrokken. Er is op dit moment een beperkt aanbod van (geschikte) kantoorruimte. Hierdoor ligt het regionaal leegstandspercentage op dit moment rond het gewenste niveau van 5-7%.

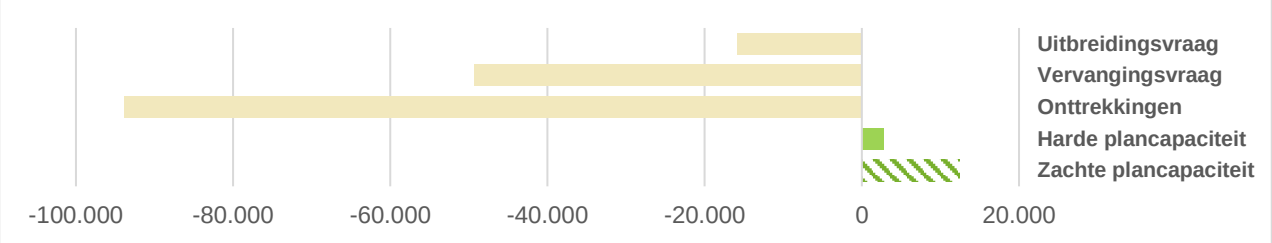
Sterke groei van banen, maar beperkte groei van kwalitatieve kantorenvoorraad
In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in Midden-Holland met meer dan 20% gestegen, dit heeft geleid tot een grotere vraag naar kantoorruimte. Gelijktijdig zijn in de afgelopen jaren flinke metrages onttrokken aan de voorraad en zijn weinig nieuwe kantoren gerealiseerd. Het realiseren van nieuwe kantoorruimte is in het huidige marktsentiment lastig: bouwkosten, rente en plankosten zijn gestegen en de huurprijsontwikkeling was in de afgelopen jaren beperkt. Ook is woningbouw vaak een financieel interessanter beleggingsproduct dan kantorenvastgoed, met minder risico's.

Toenemende tweekoppigheid op de kantorenmarkt
Er is sprake van een tweekoppigheid op de kantorenmarkt. Kantoorgebruikers zijn steeds vaker op zoek naar moderne kantoorpanden op goed bereikbare OV-locaties (nabij centra). Deze goed bereikbare locaties bieden inspirerende en levendige werkplekken en zijn daarmee aantrekkelijk voor werknemers. Het aanbod op deze locaties is historisch laag. Anderzijds zijn er nog (monofunctionele) locaties waar sprake is van veel aanbod en leegstand, en waar (beperkt) kantorenmeters moeten worden onttrokken.

Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand
Bedrijven geven steeds vaker de voorkeur aan gebouwen met goede energielabels. Goed geïsoleerde en energiezuinige kantoorpanden hebben vaker een hogere huur, maar wel lagere servicekosten. Vastgoedinvesteerders en beleggers richten zich op kantoren met energielabel A+ of hoger omdat de verhuurbaarheid van deze panden groot is. Daarnaast is de kwaliteit van de openbare ruimte steeds belangrijker geworden. Het realiseren van kantoren en andere functies vraagt ook om investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen.

Confrontatie planvoorraad, uitbreidings- en vervangingsvraag

De regio Midden-Holland heeft een uitbreidingsvraag van 15.800 m^2 tot 2035. Met uitbreidingsvraag wordt de vraag naar extra kantoorruimte bedoeld – boven op de bestaande voorraad – om de economische groei te kunnen faciliteren. De regio kampt op dit moment met een tekort aan ruimtelijke plannen (harde plancapaciteit) om deze uitbreidingsvraag te kunnen realiseren. Er is 2.710 m^2 aan harde plancapaciteit binnen de regio. Daarnaast heeft de regio plannen om tot 2035 ongeveer 94.000 m^2 te onttrekken. Een groot deel van deze onttrekkingen zijn gepland bij de Goudse Poort en de Reeuwijkse Poort. Tot slot heeft de regio een vervangingsvraag van 49.300 m² om verouderde, incourante voorraad te vervangen. Uit de confrontatie van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag, onttrekkingen en plancapaciteit blijkt een tekort van meer dan 156.000 m^2. Hierdoor wordt de woon-werkbalans verstoord, kunnen bestaande bedrijven niet groeien en zullen bedrijven vertrekken uit de regio.



Visie en regionale afspraken

Meer focus op realisatie en behoud van voldoende, modern kantorenaanbod

Er is in de regio een tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte. Dit vraagt om het realiseren van voldoende harde plancapaciteit op de juiste locaties, zodat nieuwe moderne kantoorruimte kan worden gerealiseerd. Ook vraagt dit om behoud van de bestaande voorraad.

Voldoende ruimte voor toevoeging van 'lokale' kantoorruimte

1. Gemeenten gaan in de komende vijf jaar aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m2 vvo per vestiging) door metrages voor kantoren vast te leggen in Omgevingsvisies en Omgevingsplannen. Hierdoor blijft de kantorenvoorraad op niveau (in lijn met de provinciale behoefteraming). Dit biedt mogelijkheid voor met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven.
2. Voor ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen (niet zijnde functiegebonden en/of bedrijfsgebonden kantoren) wordt geen ruimte meer gereserveerd. Dit behoudens specifiek aan te wijzen plekken op of aan de randen van werklocaties waar clusters van kleine zelfstandige kantoren (tot 1.000 m2) al zijn toegestaan. Bij het realiseren van deze kantoren moet wel een (ambtelijke) melding worden gemaakt in de regio en wordt het metrage verwerkt in de kantorenmonitor. Daar waar bestaande planregels ontwikkeling van zelfstandige kantoren (buiten clusters aan de rand van een locatie en/of specifieke plekken) op de bedrijventerreinen nog mogelijk maken, wordt dit door regiogemeenten zo veel als mogelijk aangepast.
3. Een toevoeging van groter dan 1.000 m2 buiten de concentratielocaties uit de provinciale hoofdstructuur (in Midden-Holland betreft dit de Spoorzone/centrum van Gouda) wordt regionaal voorgelegd en afgestemd (ambtelijk en bestuurlijk). De totale toevoegingen blijven binnen de kwantitatieve kaders van de provinciale kantorenraming.

Focus op realisatie en meer ontwikkelruimte voor kantoorruimte in de Spoorzone van Gouda

1. Voor de grotere kantoren (> 1000m^2) is de regionale kantorengemeenten – Gouda – de aangewezen plek. Gouda dient hiervoor voldoende ruimte te maken in haar Omgevingsplannen. Voor het stationsgebied van Gouda dient uiterlijk eind 2026 inzicht te komen in extra harde uitbreidingsplannen om te voorkomen dat er een tekort aan kantorenmeters ontstaat. Op deze locatie zijn beperkte harde plannen en alleen zachte plannen van in totaal 10.000 m^2. Voorkomen moet worden dat bedrijven zich niet kunnen vestigen of moeten vertrekken uit de regio.
2. Om realisatie van nieuwe kantoorruimte te stimuleren wordt door de regiogemeenten het beschikbare instrumentarium steviger ingezet. In eerste instantie gaan de regiogemeenten hiervoor meer aan de slag met acties zoals: kennisuitwisseling, communicatie, gebiedsmarketing (inclusief een uitnodigende gebiedsvisie en/of een heldere propositie) en actief accountmanagement (partijen bij elkaar brengen). Ook regulerende (juridische) instrumenten ('benutten van RO/juridische instrumenten, publiek- en privaatrechtelijk') worden benut. Dit betekent onder meer voldoende harde plancapaciteit in omgevingsplannen, heldere planregels en kaders (met voldoende kantoorruimte), maar mogelijk ook afspraken over verevening of compensatie (bijvoorbeeld in samenhang met woningbouwontwikkeling in gemengde gebieden). Wanneer uit evaluatie van de afspraken (medio 2027, zie ook 4.4) volgt dat er desondanks onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd wordt, overwegen de regiogemeenten aanvullende (financiele) instrumenten in te zetten om realisatie van kantoorruimte te stimuleren.
3. 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 wordt hierbij ook 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.

Kwalitatieve versterking: vernieuwen, verbeteren en onttrekken

Er is een tekort aan moderne en kwalitatieve kantoorruimtes in de regio. Veel beschikbare panden voldoen niet aan de wensen van gebruikers, wat leidt tot een mismatch in aanbod en vraag. Dit vraagt om verdere

verduurzaming en vernieuwing van de bestaande voorraad. Hiervoor is een proactieve samenwerking tussen gemeenten, eigenaren en vastgoedpartijen nodig om moderne kantoorruimtes te realiseren. Daarnaast moet de transformatie van verouderde panden naar andere functies, zoals woningen of voorzieningen, zorgvuldig worden beoordeeld om een toekomstig tekort aan kantoorruimte te voorkomen. Om de kwaliteit van de voorraad te verbeteren is er een vervangingsopgave van 49.300 m² tot 2035.

1. Enkele regiogemeenten, waaronder Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen, hebben tot 2035 een vervangingsopgave. Wanneer meer kantoorruimte wordt onttrokken dan noodzakelijk is, vraagt dit om nieuwbouw van kantoorruimte (salderen). Zo wordt voorkomen dat er toekomstige tekorten ontstaan. Deze gemeenten spreken in regionaal verband voor 2026 met elkaar af, hoe zij hiermee omgaan door een op te stellen lokale kantorenvisie of een lokale beleidslijn, waarin rekening is te houden met hun bijdrage aan de regionale kantorenvoorraad.
2. De regiogemeenten actualiseren (waar nodig) of stellen uiterlijk eind 2026 voor kantoorlocaties met een strategische opgave (en/of ondergemiddelde kwaliteit / bovengemiddelde leegstand) een gebiedsaanpak op waarin wordt ingespeeld op de gewenste kwalitatieve ontwikkelrichting (behoud / versterken / renovatie / verduurzamen) en doelgroepen.
3. De regio hanteert een afwegingskader voor transformatie als hulpmiddel voor gemeenten (zie bijlage I). Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie worden getransformeerd naar wonen. En wordt voorkomen dat incourant aanbod te lang op de markt blijft. De kwaliteiten van een locatie zijn hierbij leidend: een goed gebouw op een incourante plek heeft vaak weinig langetermijnperspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede bereikbaarheid).
4. Indien bij een bestaande ontwikkeling minder kantoorruimte in een project wordt gerealiseerd dan op basis van het omgevingsplan is toegestaan, verdient het aanbeveling om deze meters alsnog uit het omgevingsplan te schrappen, zodat ruimte voor nieuwe kantoren op alternatieve locaties mogelijk is en blijft.

Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving

Een groot deel van de kantorenvoorraad moet nog een verdere verduurzamingsslag maken om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Idealiter is er daarbij ook aandacht voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. Dit vraagt een proactieve overheid die afstemt met eigenaren, gebruikers en vastgoedpartijen en bereid is te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit.

1. De regiogemeenten werken samen met de ODMH om te handhaven op energielabel C. Daarbij helpen de regiogemeenten de ODMH bij het aanschrijven en bereiken van pandeigenaren die nog niet in beeld zijn.
2. De regio onderzoekt haar rol bij het stimuleren van de verduurzaming van kantoorpanden (naar energielabel A of beter) en werkt daarvoor samen met de ODMH, SEB Midden-Holland en duurzaamheidsplatforms. Bijvoorbeeld door het aanbieden van energiescans aan gebouweigenaren om te komen tot label A.
3. Regiogemeenten worden gevraagd om bij de planvorming voor kantoren de mogelijkheden te betrekken van toekomstbestendig bouwen zoals opgenomen in de provinciale Herziening 2024 Toekomstbestendig bouwen.
4. Bij het transformeren van kantoorpanden 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, maar gaan hierbij in gesprek met projectontwikkelaars en gebouweigenaren over de mogelijkheden voor een hogere inzet. Het gebruik van integrale duurzaamheidsbevorderende instrumenten als BREEAM of GPR wordt gestimuleerd. Ook wordt afgesproken om transformatie of nieuwbouw zonder aardgas te realiseren.
5. Naast deze gebouwgebonden doelen zetten regiogemeenten in op verbeteren van de leef- en gebruiksomgeving rond de kantoren, waaronder het realiseren van voldoende groen en (openbare) ruimte op- en rondom een kantoorgebouw. 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.

Monitoring en proces

Voor de ontwikkeling van kantoorlocaties is het belangrijk dat regiogemeenten de belangrijkste kantoorgebruikers en gebouweigenaren goed kennen. Daarnaast is het essentieel om de ontwikkelingen op de kantorenmarkt regelmatig te monitoren. Dit biedt gemeenten en Midden-Holland een sturingsinstrument voor het vermarkten en faseren van ontwikkelingslocaties, en helpt anticiperen op onvoorziene veranderingen.

1. De regio- en provincie evalueren jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Daarin worden jaarlijks de (harde) plancapaciteit, belangrijke ontwikkelingen, leegstand en kwaliteit van de voorraad gemonitord.
2. Medio 2027 wordt geëvalueerd of de regio op koers is ten aanzien van de regionale afspraken en de in de vorige afspraak genoemde indicatoren. Dit biedt mogelijkheden tot beleidsbijstelling.

Overzicht acties

Afspraak	Fasering	Betrokken partij
Afspraak 1		
Gemeenten gaan in de komende vijf jaar aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m2 vvo per vestiging) door metrages voor kantoren vast te leggen in Omgevingsvisies en Omgevingsplannen.	2025-2030	Regiogemeenten
Voor het stationsgebied van Gouda dient uiterlijk eind 2026 inzicht te komen in extra harde uitbreidingsplannen om te voorkomen dat er een tekort aan kantorenmeters ontstaat.	Eind 2026	Gemeente Gouda
Om realisatie van nieuwe kantoorruimte te stimuleren wordt door de regiogemeenten het beschikbare instrumentarium steviger ingezet.	2025-2030	Regiogemeenten
De regio onderzoekt hoe het ontwikkelproces van kantoren vanuit gemeentelijke procedures kan worden versneld en hoe instrumentarium gericht kan worden ingezet.	Uiterlijk 2026	Regio Midden-Holland, Regiogemeenten
Afspraak 2		
Enkele regiogemeenten, waaronder Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen, hebben tot 2035 een vervangingsopgave. Deze gemeenten spreken in regionaal verband voor 2026 met elkaar af, hoe zij omgaan met de vervangingsopgave door een op te stellen lokale kantorenvisie of een lokale beleidslijn, waarin rekening is te houden met hun bijdrage aan de regionale kantorenvoorraad.	Uiterlijk 2026	Bodegraven, Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen
De regiogemeenten actualiseren (waar nodig) of stellen uiterlijk eind 2026 voor kantoorlocaties met een strategische opgave (en/of ondergemiddelde kwaliteit / bovengemiddelde leegstand) een gebiedsaanpak op waarin wordt ingespeeld op de gewenste kwalitatieve ontwikkelrichting (behoud / versterken / renovatie / verduurzamen) en doelgroepen.	Uiterlijk 2026	Regiogemeenten
Afspraak 3		
De regiogemeenten werken samen met de ODMH om te handhaven op energielabel C. Daarbij helpen de regiogemeenten de ODMH bij het aanschrijven en bereiken van pandeigenaren die nog niet in beeld zijn.	2025-2030	Regiogemeenten, ODMH
De regio onderzoekt haar rol bij het stimuleren van de verduurzaming van kantoorpanden (naar energielabel A of beter) en werkt daarvoor samen met de ODMH, SEB Midden-Holland en duurzaamheidsplatforms. Bijvoorbeeld door het aanbieden van energiescans aan gebouweigenaren om te komen tot label A.	2025-2030	Regio Midden-Holland, Regiogemeenten, ODMH
Afspraak 4		
De regio- en provincie evalueren jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Daarin worden jaarlijks de (harde) plancapaciteit, belangrijke ontwikkelingen, leegstand en kwaliteit van de voorraad gemonitord.	Jaarlijks	Regiogemeenten, Regio Midden-Holland, Provincie Zuid-Holland
Medio 2027 wordt geëvalueerd of de regio op koers is ten aanzien van de regionale afspraken en de in de vorige afspraak genoemde indicatoren. Dit biedt mogelijkheden tot beleidsbijstelling.	Medio 2027	Regiogemeenten, Regio Midden-Holland

1 Inleiding

Achtergrond

De kantorenmarkt in regio Midden-Holland is in de afgelopen jaren veranderd. In de voorgaande kantorenstrategie lag de focus op het onttrekken van kantorenmeters en het terugdringen van de leegstand. In de afgelopen vijf jaar zijn deze doelen grotendeels behaald, de leegstand is gedaald, een deel van de plancapaciteit is geschrapt en de kantorenvoorraad is gedaald. Op dit moment begeeft onze regio zich in een andere economische situatie dan vijf jaar geleden. De economie en het aantal inwoners is gegroeid, hierdoor is de autonome vraag naar kantoren aangetrokken en is er op dit moment een kwalitatief en kwantitatief tekort in Midden-Holland. Dit blijkt ook uit de provinciale raming waarin een uitbreidingsvraag van 15.800 m^2 is opgenomen tot 2035 en een vervangingsvraag van 49.300 m^2. Door het kwantitatieve en kwalitatieve tekort is het voor kantoorgebruikers steeds lastiger om de juiste huisvesting te krijgen. Door de krapte op de kantorenmarkt loopt onze regio het risico om bestaande kantoorgebruikers te verliezen en/of kantoorgebruikers mis te lopen.

Sinds de coronapandemie is de functie van het kantoor veranderd. ‘Ontmoeten’ heeft een steeds belangrijkere rol gekregen. Het nieuwe werken vraagt steeds meer om ontmoetingsruimten en om een nieuwe indeling van kantoorvloeren. Ook een goede bereikbaarheid, voldoende voorzieningen en duurzaam pand zijn eigenschappen die kantoorgebruikers zoeken. Naar verwachting zal het veranderende gebruik van kantoren op de korte- en middellange termijn niet zozeer tot een vermindering van het kantooroppervlak leiden, maar vooral tot een andersoortig gebruik. Het is als regio van belang om te sturen op het kwantitatieve aanbod, maar vooral ook op de kwaliteit van de voorraad.

De provincie Zuid-Holland heeft onze regio gevraagd om de regionale kantorenstrategie te actualiseren. Voor de actualisatie heeft de provincie een aantal richtlijnen aangegeven.

Doelstelling en opgave

Sterk en competitief vestigingsmilieu met gezonde kantorenmarkt
Het doel van de actualisatie van deze regionale kantorenstrategie is om te streven naar een passende, gezonde kantorenmarkt met sterke en competitieve vestigingsmilieus. Het bieden van de juiste, duurzame locatie en huisvesting is randvoorwaardelijk aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid, welvaart en welbevinden in onze regio als geheel.

Het kantorenbeleid stuurt op realisatie van nieuwe kantoorruimte voor enerzijds de gewenste uitbreiding van de voorraad en anderzijds de vervanging van incourant kantorenaanbod. Daarnaast wordt ingezet op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant aanbod en plancapaciteit. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van onze regio en gemeenten als vestigingslocatie voor bedrijven en instellingen. Ook draagt het bij aan optimaal gebruik van de schaarse ruimte.

Kwaliteit en verduurzaming
Het regionale kantorenbeleid zet voor alle locaties in op kwaliteit en verduurzaming. De regiogemeenten faciliteren vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de voorraad. Vanaf 2023 is het landelijk voor kantoren verplicht om minimaal energielabel C te hebben, vanaf 2030 is energielabel A gewenst. Ook OV-bereikbaarheid draagt bij aan de vermindering van uitstoot door kantoorgebruikers. Verbetering van de kwaliteit van panden en omgeving vereist de continue aandacht van regiogemeenten. Zeker ook voor het huisvesten van kantoorgebruikers die (nog) niet gebonden zijn aan Midden-Holland.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen van toepassing op de regionale kantorenmarkt van Midden-Holland toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de kantorenmarkt van de afgelopen vijf jaar, en geeft ook de kwantitatieve opgave tot 2035 weer. Hoofdstuk 4 gaat in op de visie, strategie en te maken regionale afspraken. In de bijlage is een transformatiekader toegevoegd.

2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt

2.1 Ruimte voor werken in Midden-Holland: van overschot naar beperkt aanbod van kantoorruimte

Van overschot van (plan)aanbod van kantoorruimte…
Ten tijden van het opstellen van de kantorenstrategie uit 2019-2024 zag de kantorenmarkt in Midden-Holland er flink anders uit. Er was sprake van een overaanbod van kantoorruimte en te veel plancapaciteit. Dit ging gepaard met flinke leegstand in de regio. De focus in de kantorenstrategie uit 2019-2024 lag daarom op het transformeren- en onttrekken van kantoormeters en het reduceren van het planaanbod. De kantorenmarkt staat er nu anders voor door onder meer een aantrekkende marktvraag naar kantoorruimte als gevolg van economisch hoogconjunctuur. Maar ook door het schrappen van planaanbod en onttrekken van kantoormeters door transformatie naar woningbouw. De leegstand in Midden-Holland ligt momenteel rond het gewenste frictieniveau van 5-7%.

…naar krapper wordende markt.
Door onder andere sterke economische groei en de krapte op de woningmarkt zijn de leegstandspercentages van kantoren in veel gemeenten in Midden-Holland gedaald. De grote vraag naar woningbouw heeft ertoe geleid dat veel minder courante kantoren zijn getransformeerd naar appartementen, terwijl de nieuwbouw van kantoren beperkt is gebleven. De kantorenmarkt is daardoor steeds krapper aan het worden, wat blijkt uit het beperkte aanbod en de historisch lage opname. We zien daarbij een tweekoppigheid ontstaan, enerzijds is er vraag naar modern kantorenaanbod op hoogwaardige goed bereikbare locaties. Anderzijds zijn er ook nog plekken in de regio waar aanbod van kantoorruimte (op termijn) kan worden onttrokken aan de markt. Tegelijkertijd speelt lokaal sterk de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte en de bijbehorende ontwikkelruimte voor lokaal MKB, inclusief ZZP'ers. Dit blijkt ook uit de gesprekken met marktpartijen, waaruit blijkt dat kantoorontwikkelingen in de regio vooral plaatsvinden in opdracht van MKB en eigenaar-gebruikers.

Figuur 1: Achterwillenseweg 22, Gouda (links 2014, rechts 2024). Transformatie van kantoorpand naar 12 appartementen. Start transformatie begin 2022 (Google Maps, 2024).

2.2 Sterke groei van banen, maar beperkte groei van kwalitatieve kantorenvoorraad

Sterke groei van aantal banen in Midden-Holland
In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in Midden-Holland sterk gegroeid met ruim 20%. Opvallend is dat het aantal financiële dienstverleners in diezelfde periode is gedaald. De oorzaak ligt met name in de centralisatieslag van financiële dienstverleners, waardoor lokale bankkantoren zijn gesloten. Een voorbeeld daarvan is het kantoor van Rabobank kantoor aan het Gouweplein 2 in Waddinxveen dat in 2022 is gesloten[1]. De afdeling is gecentraliseerd naar het regiokantoor in Gouda naast het NS-station. Een ander

[1] Hartvanwaddinxveen (2021), Straks toch weer een pand leeg aan het Gouweplein. https://www.hartvanwaddinxveen.nl/nieuws/algemeen/22204/straks-toch-weer-een-pand-leeg-aan-het-gouweplein

voorbeeld is de sluiting van het ING kantoor in de gemeente Gouda, deze is gecentraliseerd naar Capelle aan den IJssel[2]. Belangrijke groeisectoren zijn de informatie & communicatie, cultuur, sport & recreatie, zakelijke dienstverlening, advisering & onderzoek en het onderwijs. Een groot deel van deze groeisectoren zoals de informatie & communicatie, zakelijke dienstverlening, advisering & onderzoek en het onderwijs vragen om kantoorruimte.

Figuur 2: Gesloten Rabobank kantoor in Waddinxveen (Bron: Google Maps).

Onttrekken van kantoorruimte en plancapaciteit

De regio heeft in de voorgaande kantorenstrategie 2019-2024 een ambitie uitgesproken om tot 2030 een afname van 100.000 m^2 te realiseren. Specifiek wordt ook de Goudse Poort genoemd met een leegstand van meer dan 60.000 m^2 vvo**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**. De gemeente Gouda is in gesprek met de eigenaar v an het Goudse Poort Gebouw en ontwikkelende partijen om het pand te transformeren naar een gemengd gebouw met flexwonen, eventueel een hotel en werkfuncties[3]. Op het terrein is elders het een en ander getransformeerd, gesloopt of opgeknapt. Ook elders in de regio zijn in de afgelopen jaren kantorenmeters onttrokken aan de markt. Zo is in Waddinxveen aan de Limaweg een kantoorgebouw getransformeerd naar een wooncomplex met 28 koopappartementen en 24 huurappartementen.

Figuur 3: Voormalig Tennet kantoor aan de Limaweg in Waddinxveen (links 2017, rechts 2023). Transformatie vond eind 2020 plaats. Bron: Google Maps.

De focus op het onttrekken van kantoorruimte heeft directe impact op de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand in de regio. De voorraad is tussen 2019 en 2023 met ongeveer 20.000 m^2 gedaald. Ook is in de

[2] Goudsdagblad (2023), ING-kantoor sluit deuren in Gouda en stuurt klanten naar Capelle. https://goudsdagblad.nl/lokaal/ing-kantoor-sluit-deuren-in-gouda-en-stuurt-klanten-naar-capelle-

[3] Goudsepost (2024), Transformatie Goudse Poortgebouw stap dichterbij: wonen, werken en mogelijk een hotel. https://www.goudsepost.nl/nieuws/nieuws/392917/transformatie-goudse-poortgebouw-stap-dichterbij-wonen-werken

afgelopen jaren de plancapaciteit ook flink afgenomen[4] en zijn er voor de periode tot en met 2035 ruim 94.000 m^2 onttrekkingen voorgenomen (zie volgende hoofdstuk). De daling van de voorraad, het aanbod, de daling van de leegstand en de toekomstige onttrekkingen zorgt ervoor dat de kantorenmarkt in de regio naar zeer krap wordt. Daardoor kunnen nieuwe gebruikers niet worden verdiend en loopt de regio het risico dat partijen vertrekken door gebrek aan geschikt aanbod.

Beperkte realisatie van modern kantorenaanbod
Door de focus op het onttrekken van kantoormeters en het schrappen van plancapaciteit, zijn er beperkt kantoormeters gerealiseerd en gemoderniseerd in de periode 2019-2024. De kwalitatieve schaarste aan kantoorruimte maar tegelijkertijd ook de woningnood, leidt tot een strijd om de ruimte. Gemeenten komen daarmee in een spagaat. Enerzijds is het behouden van een diverse kantorenvoorraad van groot belang voor een gezonde lokale en regionale economie. Anderzijds is er juist veel aandacht voor de realisatie van de woonfunctie, vanuit het maatschappelijk belang om de wooncrisis te beteugelen.

Voor ontwikkelende partijen is het momenteel financieel interessanter om woonmeters te realiseren. Met name het realiseren van kantoormeters bij kleinere ontwikkelingen is lastig, omdat deze vaak gecombineerd (in de plint) moeten worden met andere functies in bijvoorbeeld mixed-use gebouwen. Dergelijke gebouwen hebben niet de voorkeur voor ontwikkelende partijen en vastgoedbeleggers, omdat de voorkeur vaak uitgaat naar sectorale portefeuilles als beleggingsproduct. Daarbij zijn bouwkosten en rente gestegen, maar is de huurprijs van kantoorruimte niet voldoende meegestegen met de inflatie, blijkt ook uit gesprekken met marktpartijen. Dit maakt kantoorruimte op de beleggersmarkt momenteel minder interessant als product.

2.3 Toenemende tweekoppigheid op de kantorenmarkt

Concentratiebeweging naar OV-knooppuntlocaties neemt verder toe
Een belangrijke (landelijke) trend op de kantorenmarkt is de concentratie naar goed bereikbare ov-locaties nabij centrum/stationsgebieden. Deze locaties bieden inspirerende werkplekken die aantrekkelijk zijn als alternatief voor thuiswerken. Dit is ook een belangrijke factor in de concurrentie om talent, bedrijven zijn goed te bereiken wat voor (potentiële) werknemers een belangrijke voorwaarde is. Bedrijven stellen andere eisen aan hun kantoorpanden, met een nadruk op ontmoetingsplekken. Daarmee is de functie van het kantoor veranderd. De nieuwe generatie werknemers wil bij voorkeur in levendige en bruisende omgevingen werken. Dit zorgt voor een duidelijke vraag naar specifieke kantoren: hoogwaardige duurzame gebouwen op goed bereikbare locaties in- en nabij multifunctionele knooppuntlocaties / centra.

Belang van voldoende ruimte voor lokaal MKB, inclusief ZZP'ers
Gelijktijdig is het van belang voor de lokale economie om te voorzien in voldoende ruimte voor het MKB. Door de economische hoogconjunctuur van de afgelopen jaren gaat het goed met het lokale MKB. Het aantal ZZP'ers en kleine bedrijven neemt ook toe. Om te kunnen voorzien in die groeibehoefte biedt de regio de planologische ruimte om kleinschalige, zelfstandige kantoren te ontwikkelen < 1.000 m^2. Kantoren groter dan 1.000 m^2 moeten ambtelijk en bestuurlijk in de regio worden afgestemd. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van het kantoor aan 't Vaartland in Stolwijk, Krimpenerwaard.

Zeer beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op meest kansrijke locaties
Hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare locaties wordt momenteel beperkt aangeboden als gevolg van beperkte nieuwbouw en voorraad. Door de provincie Zuid-Holland worden de Spoorzone en het Centrum in Gouda beschouwd als locaties waar hoogwaardige kantoren kunnen worden gerealiseerd met een (boven)regionale functie[5]. Uit analyse van het bestaande kantorenaanbod volgt dat slechts 5% van het regionale aanbod als kansrijk[6] wordt beschouwd, dit betreft vooral kantoorruimte in het centrum van Gouda[7].

Het aanbod in de regio is historisch laag. Tussen 2021 en 2023 is het aanbod van kantoorruimte gedaald van 39.500 m^2 naar 29.500 m^2. Daarbij is het aandeel kansarme panden met bijna 20% toegenomen (van circa 38% van de panden in 2021 naar circa 56% van de panden in 2023). Een mogelijke oorzaak hiervan is dat incourante panden op minder gunstige locaties leeg blijven staan en dat incourante panden op betere locaties zijn getransformeerd of onttrokken aan de markt. Tot slot is de opname ook flink gedaald in de

[4] Regio Midden-Holland (2024), Planlijsten.
[5] Provincie Zuid-Holland & Cushman & Wakefield (2023), Behoefteraming kantoren Zuid-Holland.
[6] Kantoorruimte wordt als kansrijk aangemerkt wanneer het voorzieningenniveau hoog is, de locatie goed bereikbaar en in de huidige conditie op interesse van gebruikers kan rekenen.
[7] Provincie Zuid-Holland & Cushman & Wakefield (2023), Kantorenmarkt Zuid-Holland, trendrapportage april 2024.

afgelopen drie jaar. Zo werd er in 2021 5.500 m^2 opgenomen[7], in 2023 was dit slechts 600 m^2. Ook dit wijst op een beperkt aanbod van (moderne) kantoorruimte.

2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand

Naast een fijne werkomgeving op een goed bereikbare locatie, is het voor steeds meer organisaties van belang om zich in een duurzaam pand te huisvesten. Zo is het voor (grote) beursgenoteerde bedrijven verplicht om te rapporteren over de duurzaamheidsinformatie (ESG) in het jaarverslag in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hiermee wordt duidelijk wat klimaatverandering betekent voor de waardeontwikkeling van een onderneming en wat hun impact is op het milieu[8]. Daarin wordt ook gerapporteerd over de huisvesting. Ook voor minder grote bedrijven is een duurzaam kantoorpand van belang. De energiecrisis als gevolg van de Oekraïneoorlog heeft laten zien dat een hoog energieverbruik – en daarmee hoge servicekosten – een financieel risico kunnen zijn. Voor kantoorgebruikers heeft een gunstig energielabel de voorkeur, wat zich vertaalt in hogere huren, maar lagere servicekosten. Ook investeerders en beleggers hebben de verplichting om duidelijkheid te verschaffen over hun duurzaamheidsimpact van investeringsbeslissingen. Het doel daarvan is onder andere het managen van financiële klimaatrisico's, het heroriënteren van kapitaal richting duurzame beleggingen en het verbeteren van de transparantie in de markt[9].

Verder is er vanuit vastgoedinvesteerders ook een belang om een kantoorpand met een gunstig energielabel te realiseren. Zeer energiezuinige kantoren met energielabel A+ of hoger vinden relatief snel een nieuwe huurder. Label A, B of C zijn allang niet voldoende meer. Voor eigenaren betekent een kantoor met energielabel A geen garantie om snel een nieuwe huurder te vinden[10]. Een hogere mate van duurzaamheid en energie-efficiënte wordt gevraagd door gebruikers. Tot slot zien we dat hittestress en klimaatadaptatie steeds belangrijker worden op kantoorlocaties. Het realiseren van woningen, kantoren en andere functies vraagt ook om investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen. Ook in de BREEAM certificeringen van kantoorpanden wordt getoetst op o.a. buitenruimten en waterberging. Zo maakt in veel gevallen het investeren in de buitenruimte het verschil tussen BREEAM Excellent en BREEAM Outstanding[11].

[8] AFM (2024), Voor 2024 nog grote stappen nodig in duurzaamheidsinformatie jaarverslaggeving. https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2023/maart/grote-stappen-nodig-duurzaamheidsinformatie-jaarverslag

[9] Cushman & Wakefield (2021), Kwetsbare systemen, kwetsbare stad. https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/klimaatrisico

[10] Colliers (2024), Label-A kantoren niet meer voldoende voor huurders. https://www.colliers.com/nl-nl/research/label-a-kantoren-niet-meer-voldoende-voor-huurders

[11] Ecoleon (2016), BREEAM-Excellent of Outstanding, het verschil! https://ecoleon.nl/breeam-excellent-outstanding/

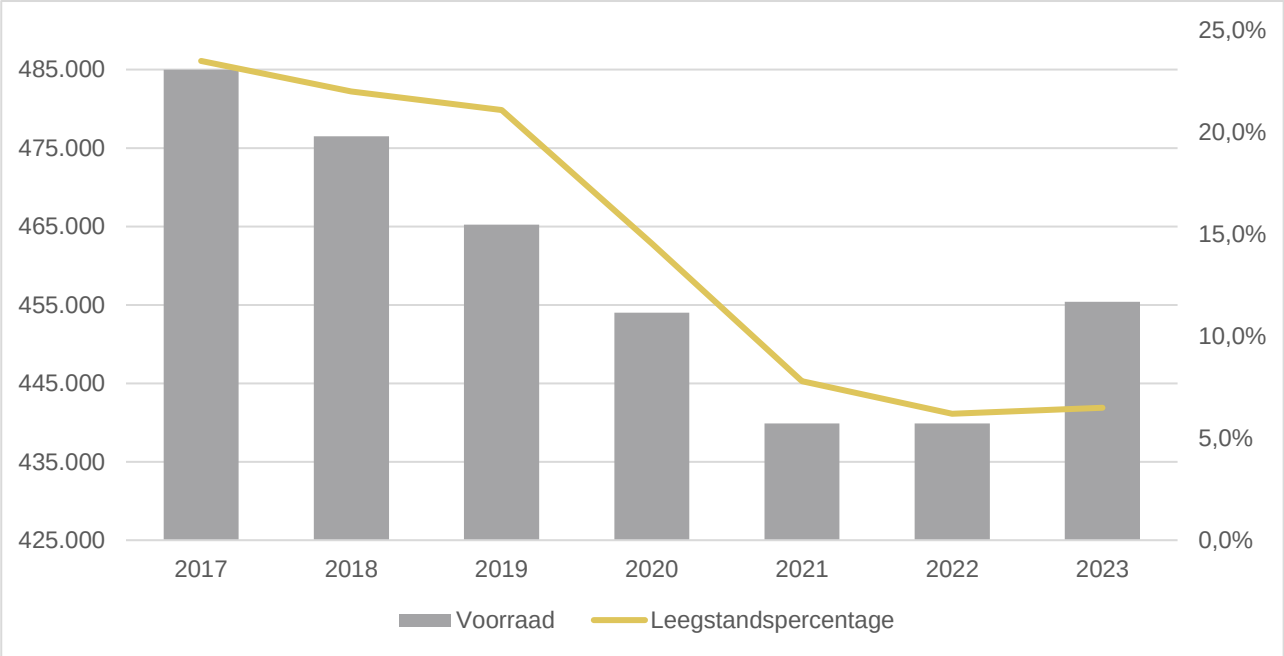
3 Analyse kantorenmarkt Midden-Holland

De kantorenvoorraad is in de afgelopen jaren fors afgenomen

Een opgave uit de kantorenstrategie 2019-2024 was om de bestaande voorraad te verdunnen door middel van transformatie en herbestemming. Uit de provinciale behoefteraming uit 2018 en de eerdere strategie volgden dat er sprake was van een overschot aan kantorenmeters in de regio, waardoor er circa 100.000 m^2 tot 2030 moest worden onttrokken. Dat komt jaarlijks neer op circa 9.000 tot 10.000 m^2 vvo vanaf 2019. In totaal is er bijna 38.000 m^2 onttrokken aan de kantorenmarkt in de regio[12] in de periode 2019-2024. Daarmee ligt de daadwerkelijke onttrekking in lijn met de destijds voorgenomen onttrekkingen. Sinds 2017 is een dalende trend ingezet, de voorraad is gestaag afgenomen tot een dal in 2022 van ongeveer 440.000 m^2. Door wijziging van provinciale databronnen is er sprake van een stijging van de voorraad tussen 2022 en 2023. In de praktijk verwachten we dat de voorraad in die periode nog verder is afgenomen. De daling van de voorraad heeft ook gezorgd voor een daling van het aanbod, deze is in de afgelopen drie jaar afgenomen met 10.000 m^2 naar 29.500 m^2 in 2023.

Door de daling van de voorraad en de economische groei van de afgelopen jaren constateren we dat er een krappe marktsituatie is ontstaan. Dit blijkt ook uit daling van de leegstand naar 6,5% in 2023. Het leegstandspercentage begeeft zich in het bereik van de 5-7% gewenste frictieleegstand. De kwaliteit van de leegstaande kantoren is echter beperkt en daardoor is er weinig diversiteit in het aanbod. De beperkte diversiteit in het aanbod, heeft geleid tot een verdere daling van de opname.

Het is van belang dat de leegstand niet nog verder daalt, omdat daarmee de markt nog krapper wordt. Hierdoor ontstaat het risico dat gebruikers worden gedwongen om hun huurcontracten te verlengen op hun huidige locatie (en niet kunnen groeien), vinden er weinig investeringen plaats in verduurzaming van kantoorpanden en vertrekken gebruikers mogelijk naar kantoorlocaties buiten de regio.



Figuur 4: Ontwikkeling kantorenvoorraad in vvo en leegstandspercentage (BAK; Cushman & Wakefield, 2023; Cushman & Wakefield, 2024; Regio Midden-Holland, 2019; bewerking door Sweco)

[12] Planlijsten regio Midden-Holland (2024)

Tekort aan plancapaciteit om in de behoefte aan kantoorruimte te voorzien

Tabel 1: Harde- en zachte plancapaciteit en onttrekkingen 2024-2035 (Regio Midden-Holland, 2024).

Gemeente	Deelgebied naam	Plancapaciteit tot 2035 (hard)	Plancapaciteit tot 2035 (zacht)	Onttrekking 2024 - 2035
Bodegraven-Reeuwijk	Reeuwijkse Poort	0	0	13.954
Bodegraven-Reeuwijk	Bodegraven-Reeuwijk Overig	0	1.500	0
Gouda	Binnenstad Gouda	0	900	0
Gouda	Goudse Poort	0	0	57.529
Gouda	Spoorzone Gouda (Noord en zuid)	500	10.000	0
Gouda	Gouda Overig	0	0	13.488
Krimpenerwaard	Krimpenerwaard Overig	2.210	0	0
Waddinxveen	Limaweg	0	0	0
Waddinxveen	Waddinxveen Overig	0	0	8.900
Zuidplas	Zuidplas Overig	0	0	0
Totaal		**2.710**	**12.400**	**93.871**

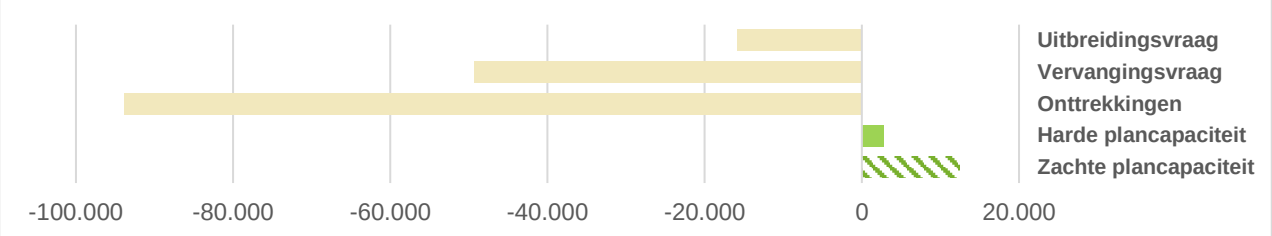
De regio Midden-Holland heeft een tekort aan harde plancapaciteit om de voorgenomen onttrekkingen tussen 2024-2035 van bijna 94.000 m^2 te compenseren. Grote onttrekkingen gaan onder andere plaatsvinden bij de Goudse Poort en de Reeuwijkse Poort.

Ook is de harde plancapaciteit niet toereikend om in de uitbreidingsvraag van de regio van 15.800 m^2 tot en met 2035 te voorzien. Naast een uitbreidingsvraag, heeft de regio ook een vervangingsvraag van 49.300 m^2 tot en met 2035. Met vervangingsvraag wordt kantorenvoorraad bedoeld waarvan de kwaliteit niet voldoende is; deze kantoren moeten worden vervangen en/of herontwikkeld/opgewaardeerd (op dezelfde locatie of elders). Ook voor deze vervangingsvraag is meer harde plancapaciteit nodig. Zodat nieuwe kantoren op de juiste plekken kunnen worden gerealiseerd, waardoor elders op incourante locaties kantorenmeters kunnen worden getransformeerd.

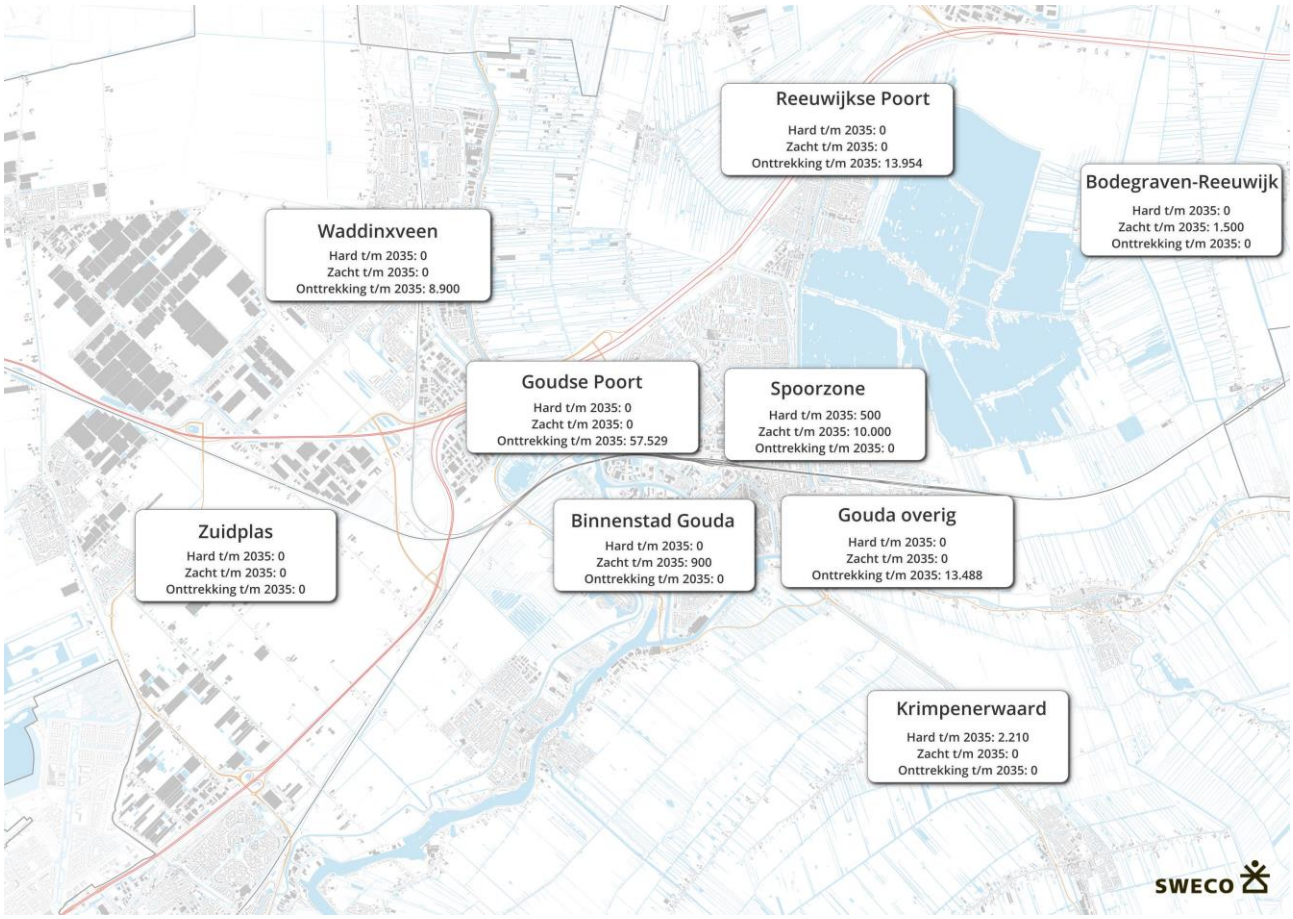
Het gebrek aan harde plancapaciteit en het tekort aan zachte plancapaciteit zorgt ervoor dat de kantorenvoorraad verder zal teruglopen en de ruimte voor economie verder afneemt. Regionaal gezien leidt dit tot een afname van ruim 156.000 m^2, zie onderstaande tabel en figuur. Dit leidt tot een verdere verschuiving van de woon-werkbalans in de regio. De regio krijgt dan een steeds grotere woonfunctie. Door het ontbreken van aanbod en een krappe markt zullen bedrijven vertrekken uit de regio.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag, vervangingsvraag, harde- en zachte plancapaciteit en onttrekkingen.

Gemeente	Uitbreidingsvraag 2024-2035 (min)	Vervangingsvraag 2024-2035	Harde plancapaciteit 2024-2035	Onttrekking 2024-2035	Saldo
Bodegraven-Reeuwijk	-	10.800	0	13.954	-24.754
Gouda	12.400	25.500	500	71.017	-108.417
Krimpenerwaard	2.400	4.700	2.210	0	-4.890
Waddinxveen	1.200	6.100	0	8.900	-16.200
Zuidplas	-200	2.200	0	0	-2.000
Totaal	15.800	49.300	2.710	93.871	-156.261



Figuur 5: Regionaal saldo van -156.261 m2: de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en voorgenomen onttrekkingen zijn groter dan de harde- en zachte plancapaciteit



Figuur 6: Overzichtskaart harde- en zachte plancapaciteit en onttrekkingen.

Merendeel van kantoorpanden voldoet aan label-C verplichting

Bijna alle kantoorpanden in Midden-Holland voldoen inmiddels aan energielabel-C. Volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland zijn er nog 14 panden die niet vallen onder een van de uitzonderingscategorieën of niet voldoen aan de wettelijke standaard van energielabel-C. Panden die onder de uitzonderingscategorieën vallen zijn panden die op de slooplijst staan, monumentale panden, panden kleiner dan 100 m^2 gebruiksoppervlakte en panden die (langdurig) leegstaan. Ongeveer 10% van alle kantoorpanden in de regio voldoet nog niet aan de energielabel-C verplichting. Van 23 panden is er nog geen energielabel bekend. De Omgevingsdienst heeft inzichtelijk om welke panden dit gaat en handhaaft indien noodzakelijk.

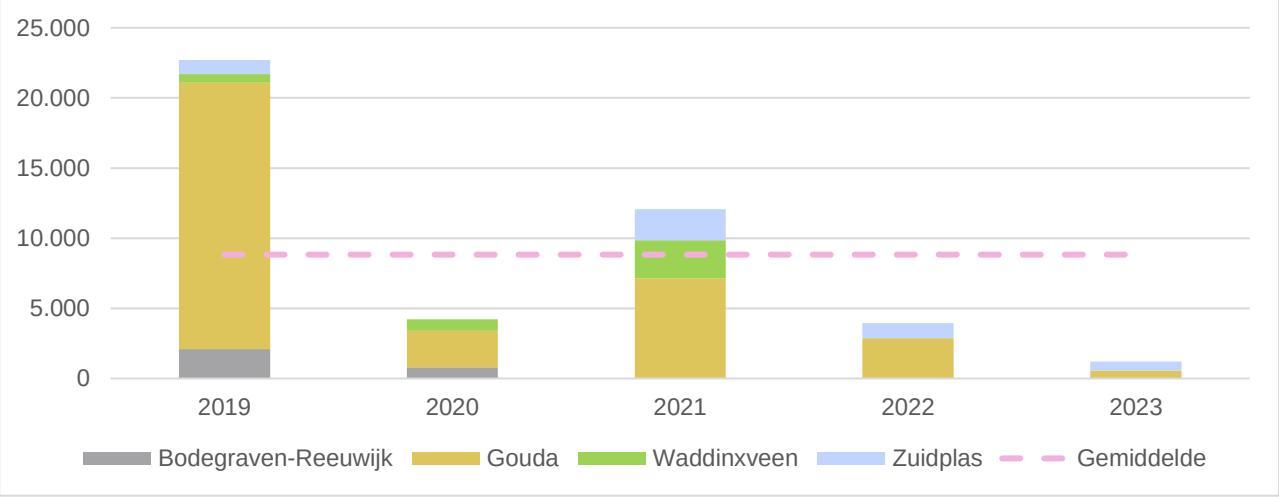
In het landelijk energieakkoord van 2013 is opgenomen dat “voor 2030 voor (bestaande) gebouwen wordt gestreefd naar ten minste energielabel A”. Het is op dit moment nog niet wettelijk verplicht om in 2030 energielabel A te hebben. Mogelijk volgt in de toekomst wetgeving die wel een verplichting van energielabel A oplegt. Gelijktijdig stellen financiële dienstverleners steeds vaker eisen aan het energielabel, bijvoorbeeld door geen krediet te verstrekken aan panden met energielabel A of lager. Ook vragen huurders steeds vaker om minimaal label A. Op dit moment hebben 75 panden in de regio label A of hoger. Dat is ongeveer 47% van de totale voorraad aan kantoorpanden. Dit betekent dat een groot deel van de kantorenvoorraad nog een verduurzamingsslag heeft te maken.

Tabel 3: Aantal kantoorpanden per energielabel per gemeente (Locatus, 2024; Omgevingsdienst Midden-Holland, 2024).

Energielabel	Bodegraven	Gouda	Krimpenerwaard	Waddinxveen	Zuidplas	Totaal
A of hoger	12	31	7	10	15	75
B	3	6	1	10	1	21
C	6	13	2	1	3	25
D of lager	3	10	3	1	0	17
Onbekend	1	16	1	4	1	23
Totaal	**25**	**76**	**14**	**26**	**20**	**161**
Voldoen niet aan label C	**1**	**7**	**4**	**2**		**14**

Ruim de helft van de transacties in de afgelopen vijf jaar in Gouda

In de afgelopen vijf jaar is gemiddeld 8.800 m^2 per jaar verhuurd (transacties groter dan 500 m^2). Meer dan de helft van alle transacties vonden plaats in de gemeente Gouda. Dit was ongeveer 32.000 m^2 van de in totaal 44.000 m^2. Wat opvalt is dat er in 2020 weinig transacties hebben plaatsgevonden, waarschijnlijk vanwege de coronapandemie. Ook in de afgelopen twee jaar is het aantal transacties teruggevallen. Een mogelijk verklaring hiervoor is dat gebruikers hun lopende huurcontracten verlengen vanwege het beperkte (kwalitatieve) aanbod op de kantorenmarkt. In de afgelopen vijf jaar was de gemiddelde transactiegrootte ongeveer 1.380 m^2.



Figuur 7: Huurtransacties per jaar in vvo, per gemeente (Vastgoeddata, 2024).

4 Strategie

De kantorenmarkt in Midden-Holland heeft zich in de afgelopen periode bewogen van een kantorenmarkt met een overschot aan kantoorruimte naar een kantorenmarkt met een groeiend tekort aan kwalitatieve kantoorruimte. Het voorgaande kantorenbeleid 2019-2024 richtte op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad, het schrappen van plancapaciteit en het onttrekken van incourante voorraad. De regio staat op een keerpunt, waarin realisatie van nieuwe kantoorruimte op de juiste plekken in regio noodzakelijk is, naast de blijvende aandacht voor kwalitatieve versterking van de bestaande voorraad.

4.1 Meer focus op realisatie en behoud van voldoende, modern kantorenaanbod

Visie

Realisatie van moderne kantoorruimte belangrijk voor regionale economie
Kantoorbanen zijn belangrijk voor de economie van Midden-Holland. Dit vraagt om voldoende ruimte voor realisatie van kantoorruimte. Dit betreft zowel de grotere volumes op knooppuntlocaties als meer kleinschalige kantoorruimte voor onder meer lokaal MKB (inclusief ZZP'ers) in de regiogemeenten. In de analyse van de kantorenmarkt wordt zowel een kwantitatief als een kwalitatief tekort aan kantoorruimte geconstateerd. Het tekort aan kwalitatief kantorenaanbod vraagt om realisatie van modern kantorenaanbod op de meest kansrijke centrum- en (knooppunt)locaties in de regio. Dit vraagt om een transitie in denken en doen in vergelijking met de voorgaande kantorenstrategie waarbij marktstructurering en afname van het (plan)aanbod een belangrijke doelstelling was voor regio en gemeenten. Uit de provinciale raming van uitbreidingsvraag blijkt dat de drie gemeenten met de grootste kantorenvoorraad (Waddinxveen, Gouda, Bodegraven-Reeuwijk) ook de grootste uitbreidingsvraag hebben. Zuidplas en Krimpenerwaard hebben een beperkte (of geen) uitbreidingsvraag tot 2035, maar tegelijkertijd wel een vervangingsopgave.

Maar, realisatie van kantoorruimte komt lastig van de grond
Het huidige marktsentiment zorgt voor beperkte realisatie van nieuwe kantoren. Grond, bouwkosten, plankosten en rente zijn relatief hoog, met gelijktijdig een beperkte huurprijsontwikkeling. Daarnaast brengt het realiseren van kantoren risico's met zich mee voor ontwikkelaars, beleggers en huurders blijkt uit gesprekken met marktpartijen. Ontwikkelende partijen willen niet bouwen zolang er geen verkoop aan een belegger heeft plaatsgevonden. Beleggers kopen geen kantoorpanden, zolang er niet een bepaald percentage voorverhuur is bereikt. En huurders tekenen overwegend pas binnen een jaar tot oplevering van een kantoor. Ook brengt de energievraag van nieuwe kantoren uitdagingen met zich mee gezien de bestaande netcongestie. Op nieuwe kantorenlocaties leidt dit tot vertraging van projecten doordat een aansluiting niet gegarandeerd kan worden door de netbeheerder. Anderzijds biedt herontwikkeling van kantoorpanden kansen voor verdere verduurzaming van het pand. Dit zorgt voor een (mogelijke) overcapaciteit in de bestaande aansluiting.

Woningbouw is op dit moment veelal een aantrekkelijker beleggingsproduct voor vastgoedeigenaren dan kantoren. Ook maatschappelijk is de druk groot om woningbouw te realiseren. In de gebiedsprogramma's zorgt dit voor een focus op woningbouw in plaats van ruimte voor economie. Hierdoor komt het economisch profiel van Midden-Holland onder druk te staan: Midden-Holland verschuift daarmee langzaam en wat ongemerkt van een werk- naar een woonregio, zo blijkt ook uit de Economische Visie van Midden-Holland. Dit vraagt om actieve sturing op voldoende programmering van kantoren vanuit regio, gemeenten en provincie.

Solitaire kantoren op bedrijventerreinen geen wenselijke product-markt combinatie
In Midden-Holland is een groot deel van de kantorenvoorraad gevestigd op bedrijventerreinen. Daar dragen deze kantoren in belangrijke mate bij aan de lokale en regionale economie en bieden ruimte aan MKB-bedrijven. Van belang is om voldoende ruimte te behouden voor deze kantoorgebruikers; tegelijkertijd moet overaanbod en daarmee leegstand worden voorkomen. Daarbij is er een tekort aan ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers het is daarom van belang om de milieuruimte op de bedrijventerreinen zo veel als mogelijk in te zetten voor bedrijfsruimtegebruikers, in plaats van kantoorgebonden activiteiten ('beter benutten'). Gelijktijdig neemt ook het aandeel hoogwaardige bedrijfsruimte (met 'hybride' werkruimte, waar kantoor- en bedrijfsruimte in elkaar overloopt) langzaamaan toe.

Naast kantoren op bedrijventerreinen zijn kantoren op solitaire locaties in het centrum en/of de wijk van gemeenten gevestigd. Enerzijds zijn lokale kantoren ten behoeve van het MKB noodzakelijk voor de lokale economie. Anderzijds vraagt het om enige voorzichtigheid, omdat deze kantoren kwetsbaar zijn voor leegstand. Er is behoefte aan ruimtelijke richtlijnen die de verschillende functies de juiste plek geven: omgevingsbelastende activiteiten horen op bedrijventerreinen, minder belasten functies en zelfstandige kantoren vragen ook om specifiek in beleid aangewezen plekken die geschikt zijn voor dit type huisvesting.

Regionale afspraken

Voldoende ruimte voor toevoeging van 'lokale' kantoorruimte

1. Voor de gemeenten geldt dat bij onttrekken van kantoormeters in de programmering rekening wordt gehouden met de benodigde vervangingsvraag. Uit de huidige confrontatie van vraag, aanbod en de geplande onttrekkingen volgt op termijn een toenemend tekort aan kantoormeters in veel gemeenten. Daarmee ontstaat een tekort een ruimte voor economie, met name ook voor het MKB. Gemeenten gaan in de komende vijf jaar aan de slag om te komen tot meer uitbreidingsruimte voor (lokale) kantoorruimte (tot 1.000 m^2 vvo per vestiging) door metrages voor kantoren vast te leggen in Omgevingsvisies en Omgevingsplannen. Hierdoor blijft de kantorenvoorraad op niveau (in lijn met de provinciale behoefteraming). Dit biedt mogelijkheid voor met name (ook) lokaal gewortelde bedrijven om binnen de eigen gemeente te groeien en gevestigd te blijven.
2. Voor ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen (niet zijnde functiegebonden en/of bedrijfsgebonden kantoren) wordt geen ruimte meer gereserveerd. Dit behoudens specifiek aan te wijzen plekken op of aan de randen van werklocaties waar clusters van kleine zelfstandige kantoren (tot 1.000 m^2) al zijn toegestaan. Bij het realiseren van deze kantoren moet wel een (ambtelijke) melding worden gemaakt in de regio en wordt het metrage verwerkt in de kantorenmonitor. Daar waar bestaande planregels ontwikkeling van zelfstandige kantoren (buiten clusters aan de rand van een locatie en/of specifieke plekken) op de bedrijventerreinen nog mogelijk maken, wordt dit door regiogemeenten zo veel als mogelijk aangepast.
3. Een toevoeging van groter dan 1.000 m^2 buiten de concentratielocaties uit de provinciale hoofdstructuur (in Midden-Holland betreft dit de Spoorzone/centrum van Gouda) wordt regionaal voorgelegd en afgestemd (ambtelijk en bestuurlijk). De totale toevoegingen blijven binnen de kwantitatieve kaders van de provinciale kantorenraming.

Focus op realisatie en meer ontwikkelruimte voor kantoorruimte in de Spoorzone van Gouda

4. Voor de grotere kantoren (> 1000m^2) is de regionale kantorengemeenten – Gouda – de aangewezen plek. Gouda dient hiervoor voldoende ruimte te maken in haar Omgevingsplannen. Voor het stationsgebied van Gouda dient uiterlijk eind 2026 inzicht te komen in extra harde uitbreidingsplannen om te voorkomen dat er een tekort aan kantorenmeters ontstaat. Op deze locatie zijn beperkte harde plannen en alleen zachte plannen van in totaal 10.000 m^2. Voorkomen moet worden dat bedrijven zich niet kunnen vestigen of moeten vertrekken uit de regio.
5. Om realisatie van nieuwe kantoorruimte te stimuleren wordt door de regiogemeenten het beschikbare instrumentarium steviger ingezet. In eerste instantie gaan de regiogemeenten hiervoor meer aan de slag met acties zoals: kennisuitwisseling, communicatie, gebiedsmarketing (inclusief een uitnodigende gebiedsvisie en/of een heldere propositie) en actief accountmanagement (partijen bij elkaar brengen). Ook regulerende (juridische) instrumenten ('benutten van RO/juridische instrumenten, publiek- en privaatrechtelijk') worden benut. Dit betekent onder meer voldoende harde plancapaciteit in omgevingsplannen, heldere planregels en kaders (met voldoende kantoorruimte), maar mogelijk ook afspraken over verevening of compensatie (bijvoorbeeld in samenhang met woningbouwontwikkeling in gemengde gebieden). Wanneer uit evaluatie van de afspraken (medio 2027, zie ook 4.4) volgt dat er desondanks onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd wordt, overwegen de regiogemeenten aanvullende (financiële) instrumenten in te zetten om realisatie van kantoorruimte te stimuleren.
6. 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 wordt hierbij ook 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.

4.2 Kwalitatieve versterking: vernieuwen, verbeteren en onttrekken

Visie

Tekort aan modern, kwalitatief aanbod van kantoorruimte
Naast groei van de kantorenvoorraad als gevolg van uitbreidingsvraag, moet voldoende aandacht zijn voor vervanging van verouderd aanbod op de meest courante plekken in de gemeenten en regio. Zoals beschreven is de leegstand in de regio laag, maar zijn de panden die worden aangeboden van beperkte kwaliteit. Hierdoor is er een mismatch tussen wat gebruikers zoeken en wat wordt aangeboden in de markt. Dit betekent dat de regio actief inzet op de vervangingsvraag. Voor de regio is het minimale scenario uit de provinciale vraagprognose het uitgangspunt. Dit betekent een vervangingsopgave van 49.300 m^2 tot en met 2035.

Onttrekking van incourante voorraad, vraagt om realisatie van moderne kantoorruimte (salderen)
Snel veranderende eisen van eindgebruikers zorgen voor verdere tweekoppigheid op de kantorenmarkt tussen incourante en courante kantoren. Vernieuwing, verbetering (inclusief verduurzaming) en onttrekken van (incourante) kantoorruimte is voor alle regiogemeenten belangrijk. Kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad is cruciaal. Denk daarbij aan een juiste mix van functies (wonen, werken en voorzieningen), de aanwezigheid 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 te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit.

Het onttrekken (sloop/transformatie) van de incourante voorraad, vraagt gelijktijdig het realiseren van moderne kantoorruimte (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties. Daarmee wordt een toekomstig tekort aan kantoorruimte voorkomen. Het verkleinen van de incourante kantorenvoorraad biedt mogelijkheden voor transformatie naar andere functies, zoals woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of bedrijfsruimte. Van belang is om initiatieven voor transformatie van kantoren goed te kunnen beoordelen op wenselijkheid. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie transformeren naar wonen, maar ook andersom, dat incourant aanbod te lang op de markt blijft.

Regionale afspraken

1. Enkele regiogemeenten, waaronder Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen, hebben tot 2035 een vervangingsopgave. Wanneer meer kantoorruimte wordt onttrokken dan noodzakelijk is, vraagt dit om nieuwbouw van kantoorruimte (salderen). Zo wordt voorkomen dat er toekomstige tekorten ontstaan. Deze gemeenten spreken in regionaal verband voor 2026 met elkaar af, hoe zij hiermee omgaan door een op te stellen lokale kantorenvisie of een lokale beleidslijn, waarin rekening is te houden met hun bijdrage aan de regionale kantorenvoorraad.
2. De regiogemeenten actualiseren (waar nodig) of stellen uiterlijk eind 2026 voor kantoorlocaties met een strategische opgave (en/of ondergemiddelde kwaliteit / bovengemiddelde leegstand) een gebiedsaanpak op waarin wordt ingespeeld op de gewenste kwalitatieve ontwikkelrichting (behoud / versterken / renovatie / verduurzamen) en doelgroepen.
3. De regio hanteert een afwegingskader voor transformatie als hulpmiddel voor gemeenten (zie bijlage I). Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie worden getransformeerd naar wonen. En wordt voorkomen dat incourant aanbod te lang op de markt blijft. De kwaliteiten van een locatie zijn hierbij leidend: een goed gebouw op een incourante plek heeft vaak weinig langetermijnperspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede bereikbaarheid).
4. Indien bij een bestaande ontwikkeling minder kantoorruimte in een project wordt gerealiseerd dan op basis van het omgevingsplan is toegestaan, verdient het aanbeveling om deze meters alsnog uit het omgevingsplan te schrappen, zodat ruimte voor nieuwe kantoren op alternatieve locaties mogelijk is en blijft.

Locatie	Actie (krimp / behoud / versterking / groei)
Reeuwijkse Poort, Bodegraven Reeuwijk	**Stimuleren van meer gemengd gebruik, verbreding naar andere activiteiten** • Reeuwijkse Poort is oorspronkelijk een kantorenlocatie die zich ontwikkelt 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 voorraad). Verder verdunnen van kantorenmeters in het aanbod is – vanwege de situering – alleen mogelijk met passende alternatieve functies of wanneer een passend alternatief programma beschikbaar is. • **Krimp:** Van de 27.011 m^2 vvo wordt ruim de helft uit de markt genomen (13.954 m^2) en afgebroken om plaats te maken voor woningen bij circa 211 appartementen aan de dorpszijde van het complex. Het college heeft ingestemd met een principeverzoek.
Goudse Poort, Gouda	**Kantoorruimte transformeren/herontwikkelen en/of onttrekken** • Krimp: 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 kantoorkavels 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 kantorenluster 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 Harderwijkseweg), ook is er al een groot kantoor gesloopt aan de Hanzeweg. Deze beweging moet nu worden doorgezet om de ambities uit de Ontwikkelstrategie te realiseren bijvoorbeeld door de intentieovereenkomst met de eigenaar van het Goudse Poort Gebouw (16.000 m2). • Molenwiek: Op dit moment is er een tijdelijke huisvesting ten behoeve van het COA voor de opvang van vluchtelingen (6.098 m^2).
Gouwespoor, Gouda	**Behoud van kantoorruimte, verkennen mogelijkheid gemengd gebruik** • De leegstand op deze locatie is de afgelopen jaren afgenomen, er is geen sprake meer van structurele leegstand. Momenteel worden nog slechts drie moderne objecten aangeboden. Hierbij gaat het om objecten met kantoorvloeren, die ook een (deels) bedrijfsmatige invulling kunnen krijgen. In Gouwespoor wordt ingezet op behoud van kantoren met een goede pandkwaliteit, bij structureel aanbod en beperkte opname is een alternatieve aanwendbaarheid mogelijk.
Spoorzone en centrum, Gouda	• **Versterking en groei:** in het stationsgebied is het moeilijk om kantorenmeters te realiseren. De locatie is ook gewild voor woningbouw. Het vraagt om extra inzet om voldoende kantorenmeters te realiseren in het stationsgebied. • Fundis bouwt in de Spoorzone een nieuw toekomstbestendig kantoor op huidige kantoorlocatie (Antwerpseweg 7) met minimale uitbreiding (500 m^2) • **Groei:** Centrum Gouda is aangewezen als concentratielocatie in de provinciale behoefteraming, mede vanwege de bereikbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen. Het gaat in het centrum voornamelijk om panden kleiner dan 500 m^2. In het centrum wordt ingezet op groei van (kleinschalige) toevoegingen. Er blijft vraag naar inclusieve, diverse mixed-use omgevingen.
Gouda Overig, Gouda	• **Krimp:** De PWA Kazerne heeft een oppervlakte van 11.208 m^2 en wordt de komende jaren getransformeerd naar woningen.
Waddinxveen	**Behoud van kantoorruimte, transformatie verkennen bij structurele leegstand** • Limaweg, In balans houden van de voorraad is, voor de termijn van deze strategie, de meest wenselijke situatie. Tegelijkertijd is deze locatie ook voor transformatie naar woningbouw zeker niet ongeschikt. Wanneer de leegstand toeneemt op deze locatie is transformatie naar woningbouw wenselijk. Er heeft een transformatie plaatsgevonden aan de Limaweg van 2.490 m^2. • **Krimp:** Noordkade 64c, wordt niet meer gebruikt als kantoor. De 4.400 m^2 wordt gebruikt als opvanglocatie voor vluchtelingen en wordt onttrokken aan de voorraad.

4.3 Verduurzaming van de kantorenvoorraad en omgeving

Visie

Verduurzamen van gebouw en omgeving voor prettige werkomgeving
Een groot deel van de kantorenvoorraad moet nog een verdere verduurzamingsslag maken om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Idealiter is er daarbij ook aandacht voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. Denk daarbij aan het vergroenen van kantoorlocaties, inzetten op waterberging en het inrichten van de openbare ruimte om te komen tot te prettige, gezonde werkomgeving. Dit vraagt een proactieve overheid die afstemt met eigenaren, gebruikers en vastgoedpartijen en bereid is te investeren in samenwerking en concrete zaken zoals bereikbaarheid en verblijfskwaliteit.

Een deel van de kantorenvoorraad is gevestigd op versteende kantorenlocaties met een hoog niveau van hittestress in warme weersperioden. Dit vraagt om visie en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen, waaronder het realiseren van groene daken, waterdoorlatende verharding en het toevoegen van groen in de openbare ruimte. Dit zorgt voor extra schaduw, betere afwatering en verlaging van temperaturen.

Label C is verplicht, label A is gewenst
Voor de bestaande kantorenvoorraad is sinds 1 januari 2023 minimaal energielabel C verplicht. Dat geldt sinds 2018 ook voor maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden (wet Milieubeheer). Mogelijk worden de duurzaamheidsprestaties van (bestaande) kantoren nog verder aangescherpt naar energielabel A, op dit moment is label A echter nog niet verplicht. Het is van belang om kantoorpanden verder te verduurzamen naar label A. Dit zorgt voor waardevermeerdering van het vastgoed en zorgt voor betere bediening van de markt. Steeds meer gebruikers zijn op zoek naar energiezuinige kantoorgebouwen.

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.

Regionale afspraken

1. De regiogemeenten werken samen met de ODMH om te handhaven op energielabel C. Daarbij helpen de regiogemeenten de ODMH bij het aanschrijven en bereiken van pandeigenaren die nog niet in beeld zijn.
2. De regio onderzoekt haar rol bij het stimuleren van de verduurzaming van kantoorpanden (naar energielabel A of beter) en werkt daarvoor samen met de ODMH, SEB Midden-Holland en duurzaamheidsplatforms. Bijvoorbeeld door het aanbieden van energiescans aan gebouweigenaren om te komen tot label A.
3. Regiogemeenten worden gevraagd om bij de planvorming voor kantoren de mogelijkheden te betrekken van toekomstbestendig bouwen zoals opgenomen in de provinciale Herziening 2024 Toekomstbestendig bouwen.
4. Bij het transformeren van kantoorpanden 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, maar gaan hierbij in gesprek met projectontwikkelaars en gebouweigenaren over de mogelijkheden voor een hogere inzet. Het gebruik van integrale duurzaamheidsbevorderende instrumenten als BREEAM of GPR wordt gestimuleerd. Ook wordt afgesproken om transformatie of nieuwbouw zonder aardgas te realiseren.
5. Naast deze gebouwgebonden doelen zetten regiogemeenten in op verbeteren van de leef- en gebruiksomgeving rond de kantoren, waaronder het realiseren van voldoende groen en (openbare) ruimte op- en rondom een kantoorgebouw. 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.

4.4 Monitoring en proces

Visie

Voor de ontwikkeling van de kantoorlocaties is het belangrijk dat de regiogemeenten de belangrijkste kantoorgebruikers (en gebouweigenaren) goed kennen. Om leegstand tegen te gaan moeten de gemeenten weten wanneer huurcontracten aflopen, maar ook wat de specifieke wensen en eisen van eindgebruikers zijn. Waar lopen ze tegenaan bij hun huidige locatie? En waarover zijn ze juist heel enthousiast? En in welke locaties zijn de gebruikers geïnteresseerd? Kantoorgebruikers blijven niet vanzelf zitten. De wereld verandert snel en langdurige vestiging van bedrijven is geen vanzelfsprekendheid meer, dus voor deze gebruikers moet veel aandacht zijn.

Van belang is om ontwikkelingen op de kantorenmarkt regelmatig te blijven monitoren. Zo hebben regio en gemeenten een sturingsinstrument dat ingezet kan worden bij het vermarkten en faseren van de ontwikkelingslocaties. 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. Monitoren biedt ook meer mogelijkheden voor dynamisch voorraadbeheer en adaptief programmeren.

Regionale afspraken

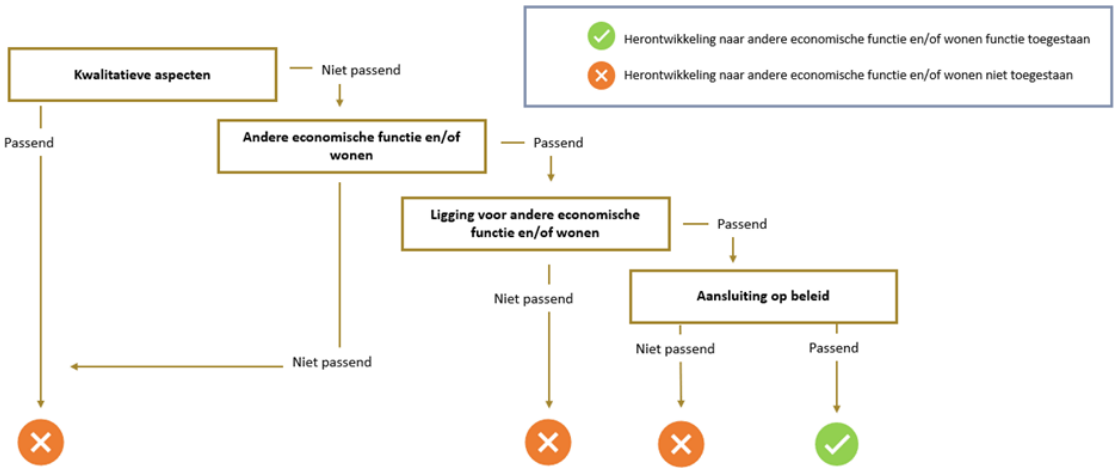
1. De regio- en provincie evalueren jaarlijks de voortgang van de kantorenstrategie. Daarin worden jaarlijks de (harde) plancapaciteit, belangrijke ontwikkelingen, leegstand en kwaliteit van de voorraad gemonitord.
2. Medio 2027 wordt geëvalueerd of de regio op koers is ten aanzien van de regionale afspraken en de in de vorige afspraak genoemde indicatoren. Dit biedt mogelijkheden tot beleidsbijstelling.

Bijlage I: Afwegingskader transformatie van kantoren

Door middel van een afwegingskader kunnen initiatieven voor transformatie van kantoren naar wonen en/of andere economische functies (bijvoorbeeld bedrijven of voorzieningen) op hoofdlijnen beoordeeld worden op wenselijkheid. Het afwegingskader is daarmee een hulpmiddel voor gemeenten. Voor het afwegingskader zijn de onderstaande criteria relevant. Transformatie van kantoren naar wonen en/of andere economische functies kan plaatsvinden als aan deze criteria wordt voldaan.

Voor het afwegingskader zijn de onderstaande criteria relevant. Herontwikkeling van kantoren naar andere economische functies en/of wonen kan alleen plaatsvinden als aan deze criteria wordt voldaan. Wees terughoudend bij het transformeren van kantorenmeters en hanteer het principe van ‘gooi geen oude schoenen weg voordat je nieuwe hebt’.

- **Kwantitatieve aspecten:** Wat is de gemeentelijke opgave op de kantorenmarkt (beperkte groei, behoud of beperkte afname van kantoormeters)? Wat betekent dit voor de totale kantorenvoorraad en opgave in de gemeente? Wanneer als gevolg van transformatie een tekort aan kantoorruimte ontstaat (op basis van provinciale prognose en bijbehorende gemeentelijke opgave) vraagt dit om compensatie (vervanging) van nieuwe kantoorruimte. Dit kan ook op een andere locatie zijn. Feitelijk past transformatie (onttrekken) dan alleen, wanneer de te vervangen kantoormeters geborgd zijn.
- **Kwalitatieve aspecten:** Ligt het kantoorpand op een kansrijke kantoorlocaties (zoals op een knooppuntlocatie)? Is het kantoorpand courant? Past het pand bij de kwantitatieve én kwalitatieve vraag in de gemeente? Beschikt het pand over een energielabel C of beter? Is sprake van langdurige leegstand in het pand (3 jaar of langer)? Welke planologische bestemming heeft het object?[13]
- **Wonen en/of andere economische functie:** Is transformeren naar wonen of een andere (economische) functie op deze locatie wenselijk? Of het is meer wenselijk om te herontwikkelen naar een andere economische functie of combinaties van wonen en werken?
- **Ligging voor wonen en/of andere economische functie:** Ligt het pand in een woonomgeving? Is de locatie (potentieel) geschikt voor wonen of een andere economische functie? Welke andere functies zijn in het gebied aanwezig? Profiteren deze andere functies van de aanwezigheid van wonen en/of andere economische functies, of zijn knelpunten te verwachten?
- **Aansluiting op beleid**: Worden in de plannen woningen en/of andere economische functies gerealiseerd die aansluiten bij de Omgevingsvisie, woonvisie, economische visie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?



[13] Zo heeft u als gemeente voor transformatie van een kantoor dat een gemengde bestemming heeft en bij recht al een andere bestemming, bijvoorbeeld wonen, weinig tot geen mogelijkheden voor regie.

Bijlage II: Begrippenlijst

Voorraad

De kantorenvoorraad wordt uitgedrukt in een oppervlakte kantoorruimte in m^2 verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). De kantorenvoorraadgegevens zijn afkomstig uit de provinciale behoefteraming (2023) van de provincie Zuid-Holland en Cushman & Wakefield.

Leegstand

Aangeboden ruimte in kantoorpanden die niet (meer) in gebruik is. Ruimte die niet daadwerkelijk wordt aangeboden op de markt, wordt hierin niet meegenomen.

Uitbreidingsvraag

Groei of krimp van de kantorenvoorraad, met als doel het creëren van een gezonde marktsituatie waarbij sprake is van voldoende aanbod om gebruikersbewegingen en/of groei te faciliteren, maar tegelijkertijd geen overmatige leegstand bestaat. Daarmee is de uitbreidingsvraag van invloed op de omvang van de voorraad.

Vervangingsvraag

Vervanging van kantorenvoorraad met als doel om de kantorenvoorraad kwalitatief te verbeteren. Met vervanging wordt bedoeld: het slopen of herontwikkelen naar een andere functie van een pand, om vervolgens hetzelfde metrage aan kantoren elders- of op dezelfde locatie nieuw te realiseren.

Harde plancapaciteit

Kantorenmeters die zijn vastgelegd in een Omgevingsplan, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen.

Zachte plancapaciteit

Kantorenmeters die nog niet zijn vastgelegd in een Omgevingsplan, maar waarvoor wel voorgenomen plannen zijn (intentie).

Onttrekking voorraad

Voorgenomen onttrekking van kantoren, door bijvoorbeeld herontwikkeling of sloop.

Bijlage III: Planlijsten

Deelgebied naam	Harde plancapaciteit tot 2035 (in m2 v.v.o.)	Zachte plancapaciteit tot 2035 (in m2 v.v.o.)	Onttrekking voorraad 2019 - 2023*	Onttrekking voorraad 2024 - 2035	Toelichting
Reeuwijkse Poort	0	0	0	13.954	Van de in totaal 27.011 m2 v.v.o. wordt ruim de helft uit de markt genomen (13.954 m2) en afgebroken om plaats te maken voor woningen (circa 211 appartementen aan de dorpszijde van het complex).
Bodegraven-Reeuwijk Overig		1.500	0	0	Bestemmingsplan Dammekant - Burg. Kremerweg (kleinschalig kantorencomplex in opdracht van lokaal gevestigd bedijf).
Binnenstad Gouda	0	900	1.670	0	Plannen voor transformatie van de Gouwekerk
Goudse Poort	0	0	27.160	57.529	Onttrekking gerealiseerd is o.a. tijdelijke huisvesting COA (6.098m2). In de onttrekking voorraad 2024-2035 zitten plannen van diverse aard en status, bijvoorbeeld ook Goudse Poort Gebouw (18.000m2). Deze zijn nieuw t.o.v. de regionale monitor uit 2022
Spoorzone Gouda (Noord en zuid)	500	10.000	0	0	Fundis bouwt een nieuw toekomstbestendig kantoor op huidige kantoorlocatie (Antwerpseweg 7) met minimale uitbreiding (500m2)
Gouda Overig	0	0	2.874	13.488	Transformatie PWA Kazerne 11.208m2 naar woningen
Krimpenerwaard Overig	2.210	0	0	0	Uitbreiding kantoorpand De Vries & Verburg in Stolwijk
Limaweg	0	0	2.490	0	Transformatie Limaweg is afgerond (2.490 m2), zie Monitor 2022
Waddinxveen Overig	0	0	0	8.900	- Noordkade 64c (ca. 4.400 m2) is al niet meer in gebruik als kantoor. Wordt nu gebruikt als opvanglocatie vluchtelingen. - Staringlaan 19-21 (ca. 4.500 m2), staat leeg, is in verval. Wordt getransformeerd.
Zuidplas Overig	0	0	3.600	0	