

**stec  
groep**



# Programma kantoren Huizen

Naar een evenwichtige en  
toekomstbestendige voorraad kantoren

Stec Groep aan gemeente Huizen

**Jasper Beekmans en Daan Goos**  
**14 februari 2022**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding voor het programma kantoren .....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Achtergrond</b>	<b>4</b>
2.1	Kantorenvoorraad van Huizen neemt af .....	4
2.2	Leegstand ligt boven gewenst frictieniveau .....	5
2.3	Opname van kantoorruimte fluctueert .....	6
2.4	Kantorenmarkt regio Gooi en Vechtstreek .....	7
2.5	Ontwikkelingen binnen kantoorlocaties Huizen .....	7
2.6	Trends en ontwikkelingen .....	8
2.7	Relevante beleidskaders en onderzoeken .....	10
<b>3</b>	<b>Behoefteprognose</b>	<b>11</b>
3.1	In de gemeente Huizen staan te veel kantoorimeters .....	11
3.2	Transformatieopgave voor iedere locatietype .....	13
<b>4</b>	<b>Conclusies en advies</b>	<b>16</b>
4.1	Conclusies en advies .....	16
4.2	Aanbevelingen .....	16
4.3	Afwegingskader transformatie kantoren .....	17
4.4	Voorbeelden van gewenste ontwikkelingen .....	19
	<b>Bijlage: relevant beleid</b>	<b>20</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het programma kantoren

### Meer inzicht op de lokale kantorenmarkt

Gemeente Huizen wil meer inzicht in de huidige stand van zaken en toekomstige verwachtingen voor de kantorenmarkt. Denk hierbij onder andere aan de impact van de coronapandemie. Er zijn diverse en vrij actuele regionale kaders<sup>1</sup> en studies. Daaruit blijkt dat de ruimtevraag voor nieuwe kantoren in de regio Gooi en Vechtstreek beperkt is. De planvoorraad is ruim voldoende om in de vraag te voorzien. De huidige gemeentelijke beleidskaders zoals het werklocatiebeleid<sup>2</sup> (2014), het Collegebesluit Langdurige leegstand bedrijfsruimte<sup>3</sup>, en de studie van de RVO<sup>4</sup> (2015) zijn echter verouderd en geven weinig houvast om lokaal, goed onderbouwde en afgewogen beslissingen te maken. Dit is nodig omdat er veel initiatieven zijn voor het transformeren van kantoorruimte. Ondanks dat er al getransformeerd is, melden eigenaren zich namelijk nog steeds met initiatieven. De huidige gemeentelijke lijn is om vooralsnog niet nog verder te transformeren, zoals opgenomen in het huidige coalitieakkoord. De gemeente vindt het wenselijk om eerst meer inzicht te hebben in de kwantitatieve behoefte aan kantoren als ook de kwalitatieve gewenste invulling bij transformatie. Er is namelijk in Huizen wel sprake van (langdurige) leegstand van kantoorpanden. En mogelijk heeft ook COVID daarop nog extra effect. Tegen deze achtergrond geeft dit Programma Kantoren antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de toekomstige behoefte aan kantoren?
- Hoe is de leegstandssituatie en wat zijn (globale) redenen dat panden leegstaan?
- Welke alternatieven zijn er voor kantoren?

Daarnaast is voorliggend Programma Kantoren een afwegingskader wanneer wel en niet mee te gaan met initiatieven. Kortom: ad-hoc beleid voorkomen en een integraal kader hanteren dat ook voor initiatiefnemers helder en hanteerbaar is.

### Behoeftte aan kwantitatief en kwalitatief inzicht

U heeft behoefte aan een actueel inzicht in de marktverhoudingen. Hoeveel behoefte is er nog aan (nieuwe) kantoren? Zowel kwantitatief (in aantallen en meters) als kwalitatief (in type, doelgroepen en locaties). Het Programma Kantoren geeft hierin inzicht en aan de hand daarvan kunnen de actuele en toekomstige transformatie-initiatieven worden afgewogen. Het doel is een gezonde kantorenmarkt, waarbij enerzijds ruimte is voor transformatie en bijvoorbeeld nieuwe woningen, maar anderzijds ook ruimte moet zijn en blijven voor kantoren en economische activiteit.

## 1.2 Leeswijzer

Dit programma kantoren bestaat uit vier hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk schetsen we de ruimtelijk-economische achtergronden van de kantorenmarkt in Huizen en geven we een doorkijk naar de kantorenmarkt van de regio. In hoofdstuk drie leest u de behoefteraming kantoren. In het laatste hoofdstuk staan de conclusies en adviezen.

<sup>1</sup> Regio Gooi en Vechtstreek, Visie Werklocaties, 2017.

<sup>2</sup> Gemeente Huizen, Naar toekomstbestendige werklocaties in Huizen, 2014.

<sup>3</sup> Gemeente Huizen (2019), Voorstel aan college B&W van Huizen - langdurige leegstand bedrijfsruimte. Zaak- en documentnummer: Z.072426 / D.960070, 21 november 2019

<sup>4</sup> Rijksdienst voor Ondernemend Nederland naar transformatie van kantoren aan de Huizermaatweg, 2015.



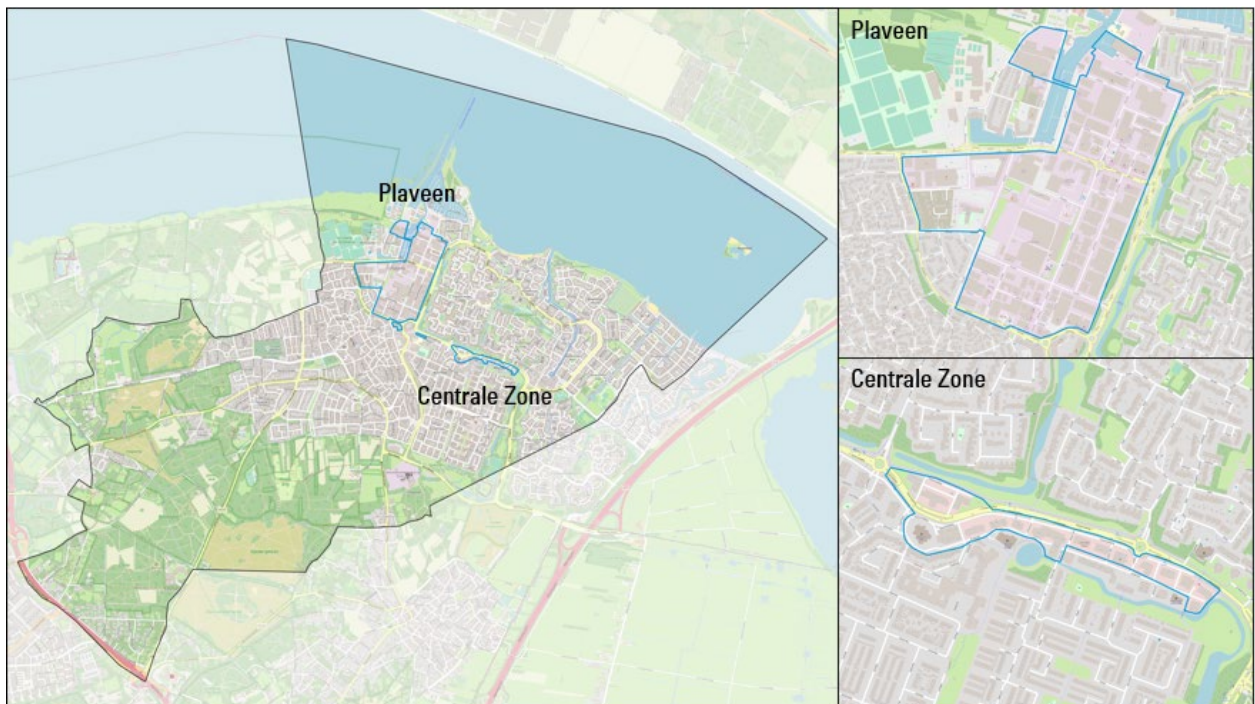
# 2 Achtergrond

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijk-economische achtergronden van de kantorenmarkt in Huizen en de regio. Denk hierbij aan de (lokale) voorraadontwikkeling, de locaties etc. Dit geeft inzicht in de kwantitatieve behoefte.

## 2.1 Kantorenvorraad van Huizen neemt af

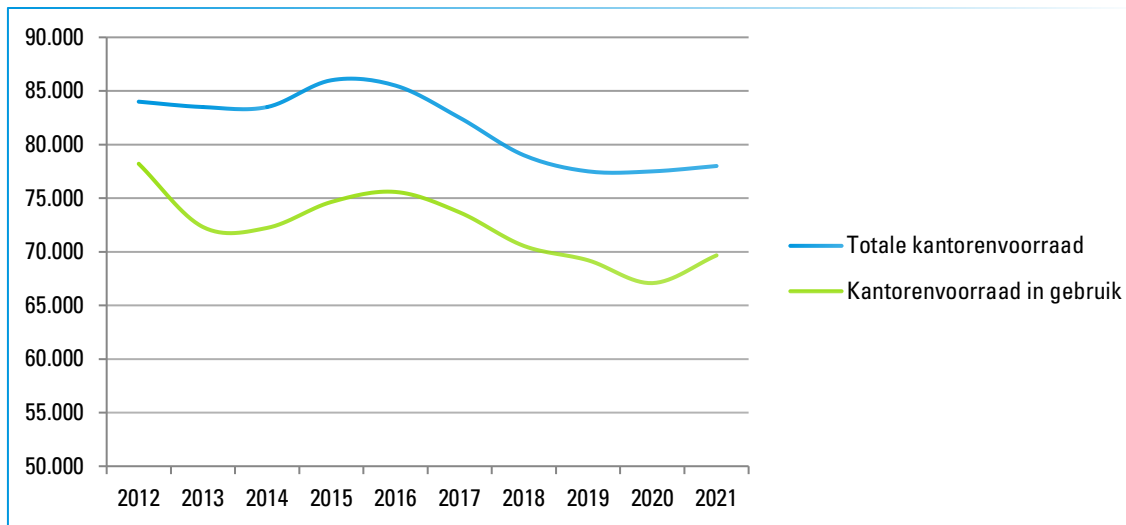
Huizen beschikt over één 'formele' kantoorlocatie, te weten De Huizermaatweg/Centrale As (hierna: Huizermaatweg). Daarnaast is er een aantal solitaire kantoren verspreid over het bedrijventerrein Het Plaveen en een aantal informele locaties (o.a. Het Oude Raadhuis aan de Naarderstraat/Arie de Waalstraat, Plein2000, en kantoor-bedrijvigheid rondom het centrumgebied van Huizen).

**Figuur 1: Overzichtsk kaart werklocaties gemeente Huizen**



De totale kantorenvorraad<sup>5</sup> van Huizen bedraagt in 2021 circa 78.000 m<sup>2</sup> vvo (zie figuur 2). De laatste jaren is de voorraad als gevolg van onttrekkingen (transformatie) afgenomen. Sinds 2015 is er circa 8.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Het overgrote deel van de kantoorruimte is getransformeerd naar wonen. Een beperkt deel (circa 400 m<sup>2</sup> vvo) is getransformeerd naar een andere functie. We concluderen dat de kantorenvorraad in gebruik (voorraad exclusief leegstand) een vergelijkbare ontwikkeling als de totale kantorenvorraad laat zien. Dit betekent dat de leegstand van kantoorruimte de afgelopen jaren (redelijk) gelijk is gebleven (zie volgende paragraaf). In 2021 is de kantorenvorraad in gebruik weer wat opgelopen.

<sup>5</sup> We hebben het hier over zelfstandige kantoren > 500 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er uiteraard ook kantoren met een ondergeschikte functie, bijvoorbeeld de medewerkers van administratie, binnendienst, et cetera van bedrijven op Het Plaveen. Dit noemen we ondergeschikte kantoren, omdat de kantoorfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waar het kantoor deel van uitmaakt.

**Figuur 2: ontwikkeling kantorenvorraad en kantorenvorraad in gebruik in Huizen (> 500 m<sup>2</sup> vvo)**

Bron: Kantoren in Cijfers, 2012-2021; Funda in Business, 2020-2021; Bewerking: Stec Groep, 2021.

## 2.2 Leegstand ligt boven gewenst frictieniveau

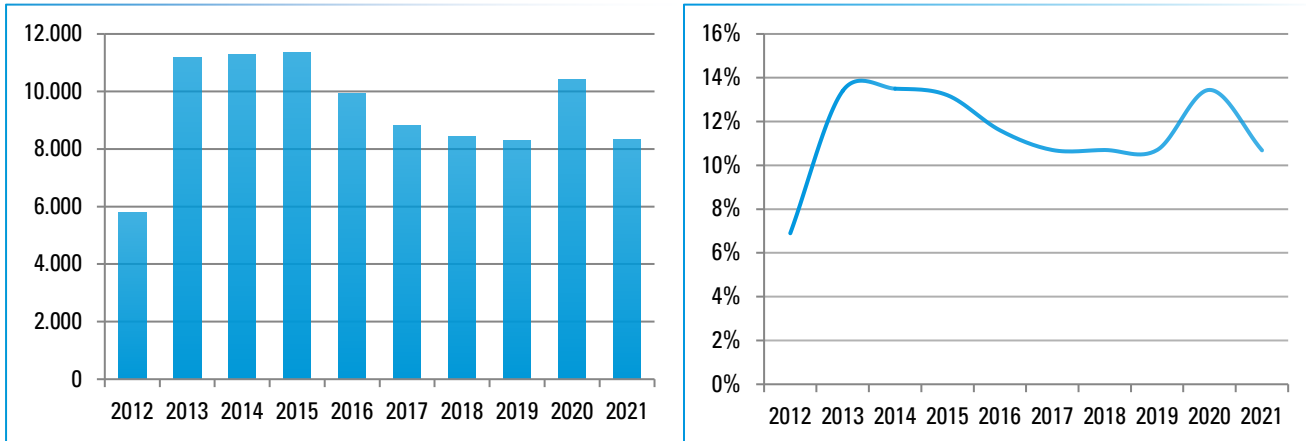
Volgens de meest recente cijfers van Funda in Business (peildatum; medio september 2021) bedraagt de totale kantorenleegstand in Huizen circa 8.335 m<sup>2</sup> vvo (zie figuur 3 links). Hiermee staat zo'n 11% van de totale kantorenvorraad in Huizen leeg (zie figuur 3 rechts)<sup>6</sup>. De leegstand ligt hiermee (ver) boven het gewenste frictieniveau van 5%. De leegstand is na 2012 opgelopen en schommelt sindsdien zo tussen de 10% en 14%.

Waar we geen inzicht in hebben is zogenaamde verborgen leegstand. Dit zijn kantoormeters die wel leegstaan, maar om een of andere reden niet worden aangeboden. Er is altijd sprake van enige mate van verborgen leegstand, in iedere kantorenmarkt. Omdat Huizen een relatief kleine kantorenvorraad heeft, kan een relatief laag aantal vierkante meters verborgen leegstand het leegstandspercentage sterk beïnvloeden. We hebben op dit moment geen reden om aan te nemen dat de verborgen leegstand nu hoger is dan in andere jaren. Verborgen leegstand kan echter wel op gaan lopen, met name omdat bedrijven op Het Plaveen met ondergeschikt kantoor aangeven dat ze meters aan derden (zouden willen) verhuren<sup>7</sup>. Dit omdat ook bij die bedrijven sinds COVID meer wordt thuisgewerkt door het eigen personeel. En deze bedrijven nu dus kantooruimte over hebben. Het is niet mogelijk om een precieze bepaling te maken van het aantal vierkante meters kantoor op Het Plaveen. Een grove inschatting is dat het om circa 10.000-15.000 m<sup>2</sup> gaat. Als hiervan een kwart beschikbaar zou zijn voor verhuur gaat het alles bij elkaar om een beperkt aantal vierkante meters op de totale voorraad kantoren van Huizen. De impact hiervan op onze analyse en conclusies is niet wezenlijk. Wel is het zo dat hierdoor de voorraad kantoren in gebruik in de toekomst eerder lager in de bandbreedte uitpakt dan hoger (zie hoofdstuk 3).

<sup>6</sup> Daarnaast kan sprake zijn van verborgen leegstand: meters die niet openbaar worden aangeboden.

<sup>7</sup> Dit hebben we opgehaald tijdens de twee marktconsultaties. Deels gebeurt dit al in Huizen, ook omdat de Huizer kantorenmarkt wordt gekenmerkt door relatief veel eigenaren-gebruikers en zij dus eenvoudiger delen van hun eigen kantoor onderverhuren als zij zelf minder meters nodig hebben.

**Figuur 3: Aanbod kantorenvoorraad (links) en leegstandspercentages (rechts) Huizen, periode 2012-2021 (in m<sup>2</sup> vvo)**



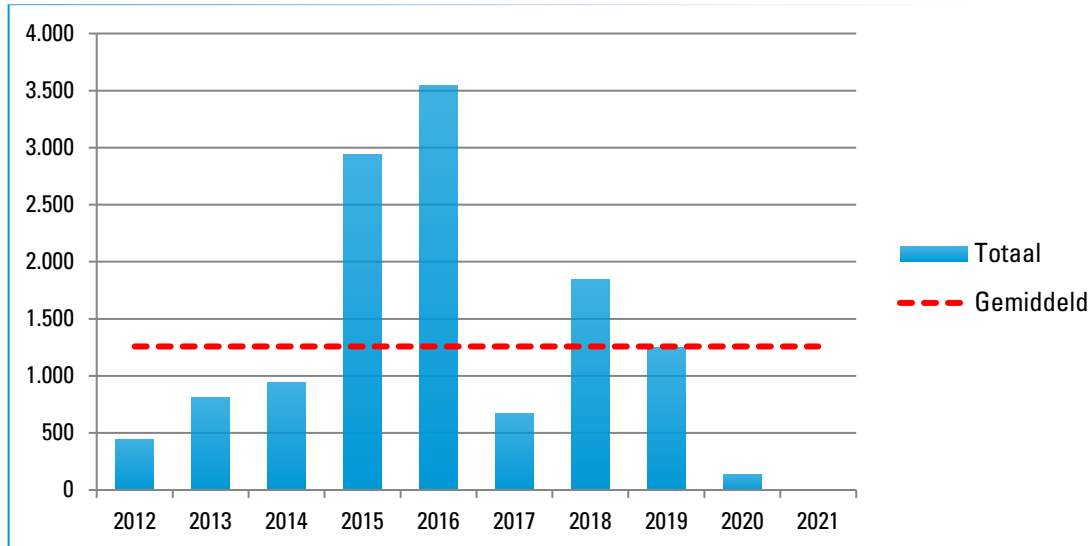
Bron: Kantoren in Cijfers 2012-2019; Funda in Business, 2020-2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

### 2.3 Opname van kantoorruimte fluctueert

De opname van kantoorruimte in Huizen schommelt de laatste jaren. De opname staat voor het aantal verhuur- en verkooptransacties en het aantal vierkante meters dat in die transacties betrokken is. Dit is een goede graadmeter hoe de kantoormarkt functioneert. Onderstaand de geregistreeerde transacties in openbare bronnen<sup>8</sup>. Gemiddeld werd in de periode 2012-2021 circa 1.250 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per jaar opgenomen. In 2015 en 2016 werd er bovengemiddeld veel kantoorruimte opgenomen. Grote opnames van Lidl (1.770 m<sup>2</sup> vvo in 2015) en Vivium Zorggroep (2.500 m<sup>2</sup> vvo in 2016) verklaren deze uitschieters. In 2020 en 2021 waren de opnames daarentegen juist beperkt. In 2021 werd er (tot september) zelfs helemaal geen kantoorruimte opgenomen. Zo'n 13% van alle geregistreeerde transacties in deze periode vond plaats op de Huizermaatweg, in omvang gaat het daar om enkele honderden meters per jaar. De overige transacties vonden plaats op bedrijventerrein Het Plaveen of solitaire locaties zoals aan de Naarderstraat / Arie de Waalstraat. Er worden vooral kleinschalige kantoren opgenomen. Circa 60% van de opnames bestaat uit kantoorruimtes die kleiner zijn dan 500 m<sup>2</sup> vvo. Grootschalige transacties (>2.500 m<sup>2</sup> vvo) hebben niet plaatsgevonden in deze periode. In aantal transacties is het zelfs circa 93% dat kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>. Er zijn maar enkele grotere (1.000-2.500 m<sup>2</sup>) kantorentransacties geweest zoals hiervoor geschetst, maar die nemen logischerwijs wel een groot deel van de totale volume (circa een derde) voor hun rekening. We concluderen daarmee dat Huizen vooral een lokale markt bedient met relatief kleinschalige gebruikers. We zien dit ook terug in de partijen die meters huren. Het gaat daarbij vooral om lokale partijen. Lokale ondernemers, kantoorgebruikers en bedrijfsmakelaars bevestigen het beeld dat de Huizer kantorenmarkt echt een lokale markt is. Logische conclusie die uit deze analyse volgt is dat grootschaliger aanbod, dat niet geschikt is voor deelverhuur van kantoren onder de 500 m<sup>2</sup> niet aan de vraag van kantoorgebruikers in Huizen zal voldoen. Dit bij gebrek aan gebruikers die behoefte hebben aan grotere kantoren.

<sup>8</sup> Dit geeft een betrouwbare indicatie van het totaal aantal transacties dat heeft plaatsgevonden zonder dat dit een volledig beeld geeft. Transacties kunnen immers ook zonder tussenkomst van een makelaar tot stand komen.

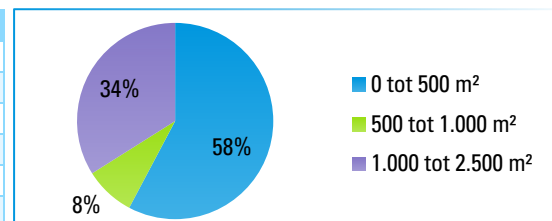
**Figuur 4: opname kantoren Huizen totaal en naar omvang volgens geregistreerde transacties, periode 2012-2021 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Vastgoeddata, 2021; Vastgoedjournaal, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

**Tabel 1: grootteklasse naar volume en aantal (2012 t/m 2021)**

Gemeente Huizen		
Grootteklasse	Volume %	Aantal %
0 tot 500 m <sup>2</sup>	58%	93%
500 tot 1.000 m <sup>2</sup>	8%	4%
1.000 tot 2.500 m <sup>2</sup>	34%	4%
2.500 tot 5.000 m <sup>2</sup>	0%	0%
> 5.000 m <sup>2</sup>	0%	0%



Bron: Vastgoeddata, 2021; Vastgoedjournaal, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

## 2.4 Kantorenmarkt regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek kent een aantal formele kantorenlocaties (zie onderstaande tabel). In totaal staat circa 90-95% van de totale voorraad binnen de formele locaties in Hilversum. Daarnaast kent Arenapark nog plancapaciteit. De Huizermaatweg is met circa 20.000 m<sup>2</sup> goed voor de overige circa 5-10% van de voorraad kantoren in de regio.

**Tabel 2: kantorenlocaties met voorraad in gebruik**

Gemeente	Locatie	Voorraad m <sup>2</sup> in gebruik (circa)
Hilversum	Laapersveld	16.000
Hilversum	Stationsgebied	19.000
Hilversum	Arenapark	115.000
Huizen	Huizermaatweg/Centrale Zone	14.000

Bron: monitor Provincie Noord-Holland (2021)

De voorraad in gebruik bedraagt circa 165.000 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat er op dit moment volgens de monitor regionaal een leegstand is van circa 10.000 m<sup>2</sup> op kantoorlocaties. We constateren voor de Huizermaatweg dat er een onderschatting is van de leegstand. De monitor gaat uit van 3,9%, waar wij een leegstand van circa 25-30% constateren (zie paragraaf 3.2).

## 2.5 Ontwikkelingen binnen kantoorlocaties Huizen

In gemeente Huizen is één formele kantoorlocatie en verschillende informele kantoorlocaties. Zie ook de volgende figuur. De Huizermaatweg/Centrale as is een formele concentratie van kantoren. Mede vanwege

de gunstige ligging, centraal binnen Huizen, en de leegstand in kantoren vindt hier de afgelopen jaren transformatie plaats naar wonen.

Op het bedrijventerein Het Plaveen zijn naast ondergeschikte kantoren, solitaire kantoren gevestigd. Bedrijventerrein Het Plaveen is gedeeltelijk getransformeerd (hoofdkantoor en supermarkt Lidl). Verder zijn in Huizen vooral zakelijke dienstverleners zichtbaar rondom het centrum, vaak in kantoorvilla's (informele solitaire locaties). Er is echter geen sprake van een sterk cluster. Qua overige informele werklocaties is de ligging zeer verspreid, maar zien we wel een verhoogde concentratie rondom de Ceintuurbaan en Naarderstraat (vooral kantoorvilla's, hier vindt ook transformatie naar wonen plaats). Het soort bedrijven is echter zeer divers.

## 2.6 Trends en ontwikkelingen

We gaan in op de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt (in het algemeen) en gespecificeerd voor Huizen.

### CORONAPANDEMIE EN KANTOREN

Sinds de coronapandemie werken mensen massaal thuis. Kantoren staan hierdoor nagenoeg leeg en men gebruikt alternatieve manieren voor communicatie (via telefoon en videoverbinding). Dit werkt prima, zo blijkt nu. Hierdoor kijken kantoorgebruikers opnieuw naar hun huisvesting. We verwachten daarom dat de coronapandemie de volgende effecten heeft op de kantorenmarkt: afname van het aantal kantoorbanen, minder druk op de kantorenmarkt en een structureel (verder) dalende kantoorquotiënt.

De coronapandemie heeft thuiswerken versneld. De verwachting is dat er ook na de pandemie structureel meer thuisgewerkt wordt. We verwachten dat daarom het kantoorquotiënt (het aantal vierkante meter kantoor dat één arbeidsplaats inneemt) afneemt. Er hoeven namelijk steeds minder mensen op kantoor te werken, omdat een deel ook structureel thuis zal gaan werken. Hierdoor zal het kantoor steeds meer transformeren naar een ontmoetingsplek. Dit betekent op korte termijn een snellere afname van het kantoorquotiënt. We zien meer zorgvuldig ruimtegebruik (minder meters nodig), een toename van het aantal service offices en co-working spaces en een nog sterkere voorkeur voor knooppuntlocaties waar het prettig werken, verblijven en wonen is. Ook het belang van gezondheid neemt toe. De grote winnaars zijn duurzame, slimme kantoorgebouwen in een groene en levendige omgeving die uitstekend met het OV-bereikbaar zijn.

In de behoefteeraming (zie volgende hoofdstuk) is rekening gehouden met de effecten van corona. In deze prognose hanteren we een gevoeligheidsanalyse voor de basisscenario's. Dat helpt u gemeente Huizen om adaptief in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

### Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel (monofunctionele gebieden, grote single-tenant kantoren op auto- en OV-bereikbare locaties) naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten (multifunctionele gebouwen met verschillende gebruikers, met voorzieningen en/of wonen in de directe omgeving). Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe.

Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Thuis en onderweg werken wordt steeds makkelijker en gebruikelijker. Daadwerkelijk naar



bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit het beste kunnen faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagt de grens tussen werk en privé. Dit leidt tegelijkertijd tot een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast wonen (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés. Dat betekent tegelijkertijd ook dat verouderde kantoorpanden op monofunctionele locaties moeten worden onttrokken omdat deze vaak niet aan de veranderende behoefte kunnen voldoen. De formele kantorenlocatie van Huizen (Huizermaatweg) is een monofunctionele locatie, die te ver van het centrum van Huizen af ligt om daar een echte wisselwerking mee te hebben.

### **Toenemend belang van gezondheid zowel tijdens als naast het werk**

Er is een groot bewustzijn rondom sociale en maatschappelijke issues. De maatschappelijke en politieke druk om verantwoord te acteren neemt toe. Er wordt meer nagedacht over het terugdringen van CO<sub>2</sub> uitstoot en de leefbaarheid in steden. Ook wordt het welzijn van werknemers belangrijker voor werkgevers: well-working en well-being. Dit zorgt ervoor dat kantoorhoudende organisaties anders gaan nadenken over locaties. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot de arbeidsmarkt en een goed werk- en leefklimaat voor werknemers worden belangrijker.

Energie en duurzaamheid worden op steeds meer aspecten van maatschappij en markten de leidende principes, zo ook op het gebied van de ontwikkeling van kantoren en kantoorgebieden. 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. Ook dit zorgt voor versnelde veroudering van kantoorpanden die niet aan deze nieuwe eisen kunnen voldoen, of doordat eigenaren niet willen of kunnen investeren.

In gemeente Huizen worden geen nieuwe formele kantoorlocaties voorzien en is de afgelopen jaren een overschot aan kantoorruimtes getransformeerd. Daarmee wordt gewerkt aan 'marktspanning': het aanbod wordt teruggebracht. Het aanbod kan zich hierdoor kwalitatief verbeteren.

### **Sterke groei van flexibele kantoorconcepten**

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Onderzoek in Huizen naar behoefte van zzp'ers laat zien dat zij vooral behoefte hebben aan ontmoetingsplekken, bedrijfsruimte en kantoren (in die volgorde)<sup>9</sup>. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland. In Huizen heeft het Business Centrum Huizen op deze trend ingespeeld. Dit pand biedt ruimte aan verschillende soorten ondernemers met zowel kantoren als praktijkruimtes. Op Nederlandse schaal zien we dat belangrijke kantoorlocaties doorgaans goed OV-ontsloten zijn (en soms zelfs ook goed met de auto ontsloten) en kennen een aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen. 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. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven. Gemeente Huizen en de regio heeft een relatief grote 'informele' kantorenmarkt. Een belangrijk aandeel van de economie bevindt zich op informele werklocaties. Kantoorvilla's en bedrijfsverzamelgebouwen in de regio zijn in trek bij ondernemers. Gezien de trend naar steeds meer vraag naar multifunctionele kantoorlocaties verwachten we dat vooral informele kantoorlocaties, dichtbij het centrum aan de toekomstige vraag zullen blijven voldoen. Ook op Het Plaveen zijn nog relatief veel kantoren gevestigd, het grootste deel niet-zelfstandige kantoren (dat wil zeggen een ondergeschikt kantoor bij bijvoorbeeld een bedrijfshal). We verwachten dat naar deze niet-zelfstandige kantoren ook vraag zal blijven, omdat de vraag naar bedrijfskavels in de regio groot is. Als bedrijven minder kantoorruimte nodig hebben zal mogelijk een deel van de kantoorruimtes als zelfstandige kantoren worden verhuurd. We

<sup>9</sup> MKB en ZZP in de gemeente Huizen, Ecorys (2019)

hebben hierin geen volledig inzicht, maar een deel van de vraag naar kantoren in Huizen zal op deze manier worden ingevuld, al was het alleen maar omdat de huurprijs van kantoren op het bedrijventerrein doorgaans lager is dan op andere locaties.

### **Kwalitatief: locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen**

De hiervoor beschreven trends en ontwikkeling zorgen ervoor dat locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen. Voor Huizen vinden we de belangrijkste voorwaarden waar toekomstbestendige kantoorlocaties aan moeten voldoen:

- multifunctioneel met een mix van wonen, werken en verblijven;
- aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen, horeca en services;
- flexibel genoeg om ruimte te laten voor experimenten en aanpassingen.

Voor de meeste kantoorlocaties geldt dat een goede OV-bereikbaarheid aan belang toeneemt. Huizen bedient vooral de lokale kantoormarkt en slechts in beperkte mate de regionale markt. Voor regionale verkeersstromen zijn OV-verbindingen binnen Nederland (en daarbuiten) van toenemend belang. De OV-bereikbaarheid voor kantoorgebruikers van Huizen is matig. Wel is Huizen goed ontsloten via de A27 en de A1. De autobereikbaarheid is dus goed. De bereikbaarheid met OV verbetert door de aanleg van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV in 't Gooi) dat Huizen een snellere busverbinding met station Hilversum geeft. Hoewel dit uiteraard de OV bereikbaarheid van Huizen, en zeker ook de Huizermaatweg zal verbeteren, is een busverbinding voor kantoorgebruikers nog altijd geen volwaardige OV-ontsluiting. Ook in de toekomst zullen de Huizer kantoren daarom meer met de auto dan met het OV worden bezocht zo verwachten we. Een belangrijke doelgroep voor vraag naar bedrijfshuisvesting en kantoren in Huizen zouden zzp'ers kunnen zijn. Hun kwalitatieve behoefte is al eerder genoemd. Uit het onderzoek naar de ruimtevraag van zzp'ers blijkt ook dat het gros van de zzp'ers vanuit huis werkt en daar tevreden mee is en dus geen kantoor of bedrijfsruimte buitenshuis zoekt.

## **2.7 Relevante beleidskaders en onderzoeken**

Er is een aantal regionale en lokale beleidskaders en onderzoeken relevant voor dit Programma Kantoren. We sommen de beleidsstukken hier op, en geven in de bijlage een beknopt inhoudelijk overzicht.

- Provinciaal: Omgevingsvisie Noord-Holland<sup>10</sup>
- Regionaal: Plabeka 3.0
- Regionaal: Monitor Werklocaties Plabeka, Ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's<sup>11</sup>
- Regionaal: Monitor Plabeka 2019-2020
- Regionaal: Onderzoeksrapport Werklocaties Gooi en Vechtstreek<sup>12</sup> (2017).
- Wisselwerking Programma Kantoren met Omgevingsvisie
- Lokaal: Naar toekomstbestendige werklocaties in Huizen 2014
- Lokaal: Eindrapportage Transformatie Huizermaatweg<sup>13</sup> (2015)
- Lokaal: Coalitieakkoord 2018-2022: Vitaal en Verbindend (2017)
- Regionaal: Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek (2020)<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Provincie Noord-Holland. Omgevingsvisie NH2050, november 2018.

<sup>11</sup> Door Buck Consultants International. Eindrapportage 2020.

<sup>12</sup> Regio Gooi en Vechtstreek, Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek, september 2017, door Stec Groep.

<sup>13</sup> Ministerie BZK en Rijksdienst Ondernemend Nederland, Eindrapportage transformatie Huizermaatweg (2015).

<sup>14</sup> Regio Gooi en Vechtstreek, Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek, september 2020, door Ecorys.

# 3 Behoefteprognose

In dit hoofdstuk is de lokale behoefteprognose aan kantoren opgesteld o.b.v. een actuele vraag- en aanbodverrekening.

## 3.1 In de gemeente Huizen staan te veel kantormeters

Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005) en in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB<sup>15</sup> (2017).

**Uitbreidingsvraag** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de regio/gemeente).

**Figuur 1: berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte Huizen**

Totale werkgelegenheid in jaar t	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t
Totale werkgelegenheid in jaar t+n	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t+n	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n
						Uitbreidingsvraag (t+n) - t

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie figuur hierboven):

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen).
- Het aandeel werkgelegenheid binnen kantoorruimte (kantoorgebonden werkgelegenheid).
- Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoorquotiënt).

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters berekenen we de totale 'kantorenvoorraad in gebruik'. Wanneer de ontwikkeling van de drie parameters bekend is, kan daarmee ook de toekomstige 'kantorenvoorraad in gebruik' worden geraamd. Het saldo tussen de huidige kantorenvoorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag. De kantorenvoorraad in gebruik is gelijk aan de totale kantorenvoorraad, exclusief de leegstaande kantormeters.

In de volgende tabel geven we een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in Huizen:

- We maken gebruik van cijfers over werkgelegenheidsprognoses (op regionaal niveau) zoals opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Planbureau in de studie Welvaart en Leefomgeving (WLO). Deze cijfers worden in vele provinciale en regionale prognosetrajecten voor bedrijventerreinen en kantoren gebruikt.

<sup>15</sup> 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.

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid maken we gebruik van een WLO Laag en WLO Hoog scenario. Deze scenario's zijn gebaseerd op de langjarige WLO-prognose van de werkgelegenheid voor de regio Gooi en Vechtstreek. Het lage WLO scenario gaat tot 2030 uit van -0,25% groei in werkgelegenheid per jaar. Na 2030 gaat het lage WLO scenario uit van -0,54% groei per jaar. Het hoge WLO scenario gaat tot 2030 uit van 0,10% groei en na 2030 van -0,05% groei in werkgelegenheid per jaar.
- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in Huizen is al jaren redelijk stabiel. Gemiddeld is zo'n 20% van het totaal aantal banen in Huizen toe te rekenen aan kantoren. In de prognose hebben we daarom het aandeel kantoorwerkgelegenheid gelijk gehouden aan het uitgangsjaar (2021).
- Het kantoorquotiënt (het aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) ligt in de regio Gooi en Vechtstreek op gemiddeld 25,4 m<sup>2</sup> vvo per werkzame persoon (Plabeka, 2019). De verwachting is dat het kantoorquotiënt op termijn zal dalen mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken en de huidige coronapandemie<sup>16</sup>. In de cijfers zien we beide trends overigens nu nog beperkt terug. In onze prognose van de uitbreidingsvraag rekenen we in het hoge scenario met een kantoorquotiënt dat daalt, naar circa 90% van de huidige waarde (van het totaal aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) in 2050, in lijn met de uitgangspunten van de meest recente scenario's van PBL/CPB<sup>17</sup>. In het lage scenario rekenen we met een kantoorquotiënt dat daalt naar circa 75% van de huidige waarde in 2050. Dit scenario gaat uit van een snellere afname van het kantoorquotiënt als gevolg van het structureel en aanzienlijk meer thuiswerken door kantoormedewerkers.

**Tabel 2: uitgangspunten prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt Huizen**

Kenmerk	WLO Hoog	WLO Laag
Banen	+0,10% tot 2030 -0,05% na 2030	-0,25% tot 2030 -0,54% na 2030
Aandeel kantoorbanen %	2021 (20%)	2021 (20%)
Kantoorquotiënt	90% in 2050	75% in 2050

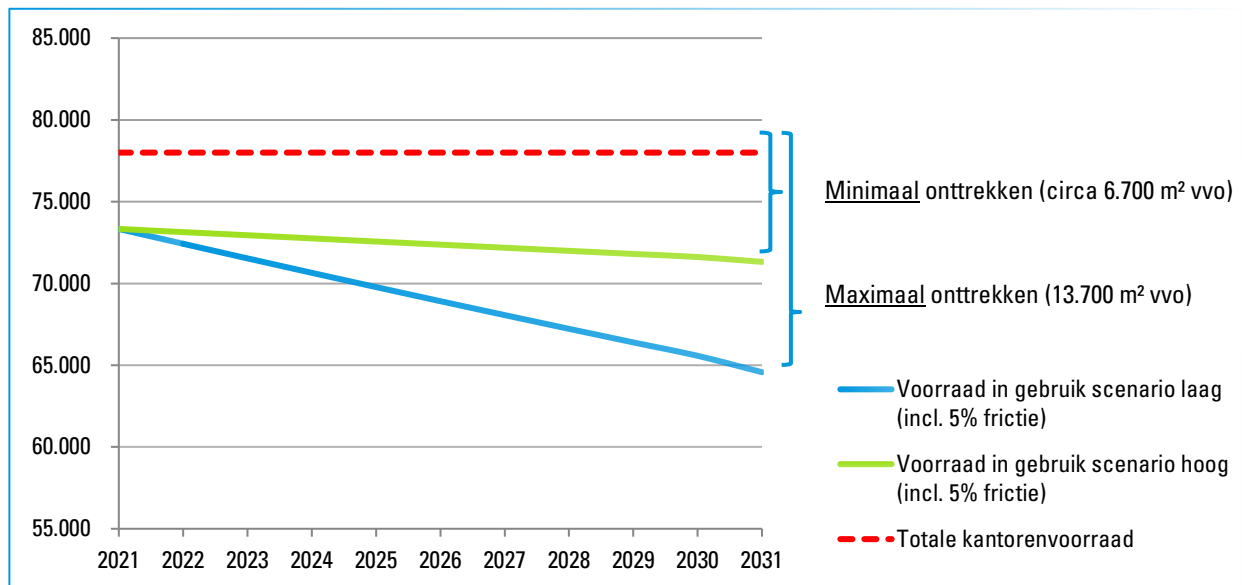
Bron: Stec Groep, 2021.

In figuur 5 is de ontwikkeling van de kantorenvorraad in gebruik (inclusief 5% gewenste frictieleegstand) weergegeven. Daarin is ook de totale kantorenvorraad weergegeven (inclusief aanbod van circa 11% (peildatum; medio september 2021)). Uit het figuur blijkt dat de totale kantorenvorraad kwantitatief meer dan voldoende is om in de gewenste vraag te voorzien. **In het hoge scenario kan er tot en met 2031 nog zo'n 6.700 m<sup>2</sup> vvo onttrokken worden in Huizen. In het lage scenario is er ruimte om zo'n 13.700 m<sup>2</sup> vvo te onttrekken in Huizen.**

<sup>16</sup> Als gevolg van de coronapandemie zal het quotiënt mogelijk op korte termijn sneller dalen dan de afgelopen jaren. Een snellere afname van het kantoorquotiënt (scenario waarbij kantoorgebruikers aanzienlijk meer thuis gaan werken, ook voor langere termijn), heeft ook impact op de kantorenvorraad in gebruik. In dit scenario zullen minder kantoorruimtes nodig zijn. Dit heeft met name impact op de locaties met minste toekomstpotentie verwachten we.

<sup>17</sup> 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.

**Figuur 2: prognose voorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegestand) in Huizen t/m 2031 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Stec Groep, 2021.

### 3.2 Transformatieopgave voor iedere locatietype

Op basis van de prognose van de toekomstige voorraad in gebruik hebben we de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte in Huizen bepaald. De vraag is onderverdeeld naar drie locatietypen: kantoren op de Huizermaatweg, kantoren op bedrijventerrein Het Plaveen en kantoren op solitaire locaties.

#### Kantoren op Huizermaatweg

De kantoren op de Huizermaatweg hebben een huidig marktaandeel (op basis van voorraad in gebruik) van circa 14% binnen de totale kantorenmarkt in Huizen. We verwachten dat dit aandeel richting 2031 gelijk zal blijven (of iets zal afnemen). Uitgaande van een toekomstig marktaandeel van maximaal 14% voor de kantoren op de Huizermaatweg, concluderen we dat er tot en met 2031 nog minimaal 5.800 m<sup>2</sup> vvo kan worden onttrokken op de Huizermaatweg (scenario hoog). In het lage scenario kan zo'n 6.700 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte worden onttrokken. De berekening gaat uit van de huidige stand van zaken (voorraad: 15.550 m<sup>2</sup> vvo en leegstand: 6.000 m<sup>2</sup> vvo). Deze te onttrekken meters komen daarom boven op de kantoorruimtes die al getransformeerd zijn op de Huizermaatweg (7.200 m<sup>2</sup> vvo).

#### Kantoren op bedrijventerrein Het Plaveen

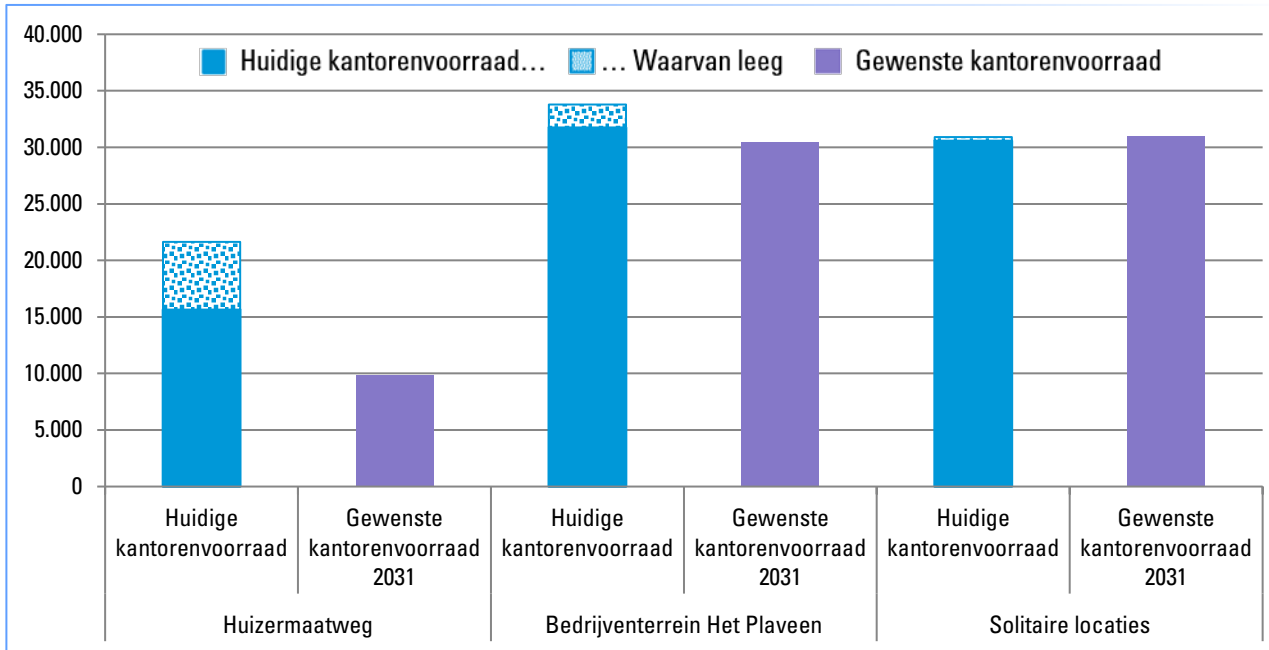
Op basis van de prognose van de totale voorraad in gebruik in Huizen is ook de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte op bedrijventerrein Het Plaveen berekend. Het Plaveen heeft een huidig marktaandeel (op basis van voorraad in gebruik) van circa 43% binnen de totale kantorenmarkt in Huizen. Uitgaande van een gelijkblijvend marktaandeel, concluderen we dat er tot en met 2031 nog zo'n 1.300 (scenario hoog) tot 4.200 m<sup>2</sup> (scenario laag) vvo kantoorruimte kan worden onttrokken aan de voorraad binnen dit locatietype.

#### Kantoren op solitaire locaties

Ten slotte is ook de vraag naar kantoorruimte op solitaire locaties berekend. Deze locaties hebben een huidig marktaandeel van circa 43% binnen de totale kantorenmarkt in Huizen. Uitgaande van een gelijkblijvend marktaandeel, concluderen we dat er tot en met 2031 tot circa 2.500 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte kan worden onttrokken aan de voorraad binnen dit locatietype (scenario laag).



**Figuur 3: indicatieve prognose voorraad in gebruik per locatie (scenario hoog), 2021 t/m 2031**



Bron: Stec Groep, 2021.

**Tabel 3: indicatieve prognose voorraad in gebruik per locatie (scenario hoog), 2021 t/m 2031**

	Huizermaatweg	Bedrijventerrein Het Plaveen	Solitaire locaties
Huidige kantorenvorraad	15.650	31.760	30.590
Gewenste kantorenvorraad 2031	9.890	30.440	30.990
Saldo	-5.760	-1.320	0

Bron: Stec Groep, 2021.

### CONCLUSIES MARKTCONSULTATIES

Op 30 september 2021 is een consultatiesessie gehouden met een klein aantal eigenaren, verhuurders en (bedrijfs)makelaars. Met hen is gesproken over de behoefteprognoses, de huidige en toekomstige marktsituatie in Huizen. De marktpartijen erkennen dat de kantoorhoudende bedrijvigheid in Huizen afneemt. Huizen is als regionale kantoorlocatie niet aantrekkelijk. Regionale spelers wijken uit naar Hilversum. Huizen bedient de lokale kantoormarkt en dit zijn vooral spelers met een kleine ruimtevraag. De opgave is hoe de huidige en eventueel toenemende leegstand wordt geregisseerd. De focus ligt op de Huizermaatweg maar ook de andere informele kantoorlocaties in de gemeente zijn relevant. Ten eerste gaat het over de mate van transformatie. Uitgangspunt is dat de kantoormarkt gezond is en er voldoende ruimte blijft voor kantoorhoudende bedrijvigheid. Bij eventuele verdere transformatie van kantoorunits, moeten ook andere functies dan wonen worden verkend. Een idee is een levendige plint met bedrijvigheid. Voorwaarden zijn dat de functies elkaar niet wezenlijk moeten hinderen (praktische problemen) en dat de publieksfuncties niet beter in centrum Huizen kunnen worden ingepast.

Op 24 november is een tweede consultatiesessie gehouden. Er was bij de aanwezigheid van de eerste sessie behoefte aan een verdieping. Bij deze sessie waren ook meer marktpartijen aanwezig waaronder een bredere vertegenwoordiging van de Zaken Club Huizen (ZCH). De voornaamste bevindingen sluiten aan op die uit de eerste sessie. Er is consensus dat er een flink aantal incurante kantoormeters moet worden onttrokken en dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch (vraag naar kleine kantoren, terwijl het aanbod vooral uit grotere kantoren bestaat). Het afwegingskader voor transformatie van kantoren is besproken. Met vrijwel alle criteria in het afwegingskader zijn marktpartijen het in grote lijnen eens, behalve het criterium 'ruimte voor economie'. Er zijn veel 'beren op de weg' voor het gedeeltelijk behouden van ruimte voor economie volgens de meeste aanwezigen. Panden lenen zich er bijvoorbeeld niet voor, of men ziet uitdagingen in het combineren van wonen met bepaalde vormen van werken. Of de ontwikkeling van een aandeel ruimte voor werken in ieder pand wordt niet als realistisch gezien. Vanuit de gemeente is het belang om niet alleen woongemeente te worden, maar ook arbeidsplaatsen aan de inwoners te kunnen blijven bieden. Er wordt een oproep gedaan om Het Plaveen meer flexibiliteit te geven zodat daar ruimte is voor verschillende soorten werkfuncties. Partijen worden uitgedaagd om naast de functie wonen of economische functies ook na te denken over een bredere commerciële herbestemming van panden of units. Samenwerking tussen eigenaren om meerdere gedeeltelijk verhuurde panden in een ontwikkeling te betrekken is daarbij een mogelijkheid.

# 4 Conclusies en advies

## 4.1 Conclusies en advies

In voorliggend Programma Kantoren zijn de volgende conclusies relevant:

- Huizen bedient vooral de lokale kantoormarkt. De vraag naar kantoren is beperkt. Dit komt o.a. door de matige OV-bereikbaarheid en de afnemende vraag naar kantoren, zoals de behoefteaming laat zien. Ook het geplande HOV-traject zal de waardering van bereikbaarheid door kantoorgebruikers niet significant verbeteren, zo verwachten we.
- Er is in de regio wel een vraag naar bedrijventerreinen en veel druk op deze locaties om te transformeren naar wonen. Het aantal banen in de regio neemt af en als de regio wil dat banen behouden blijven moet zorgvuldig worden omgegaan met ruimte op bedrijventerreinen.
- Huizen kent verschillende locaties waar kantoren zijn. Op de formele werklocaties Het Plaveen en de Huizermaatweg. En tal van informele solitaire kantoorlocaties, bijvoorbeeld rondom het centrumgebied (kantoorvilla's etc.).
- De totale kantorenvorraad van Huizen bedraagt in 2021 circa 78.000 m<sup>2</sup> vvo. De laatste jaren is de voorraad als gevolg van onttrekkingen afgenomen. Vooral door transformatie naar wonen.
- Toch staat er zo'n 11% van de totale kantorenvorraad in Huizen leeg. De leegstand ligt hiermee (ver) boven het gewenste frictieniveau van 5%.
- De opname van kantoorruimte in Huizen schommelt de laatste jaren. In 2020 en 2021 waren de opnames beperkt. In 2021 werd er zelfs helemaal geen kantoorruimte opgenomen.
- In gemeente Huizen zijn te veel kantoorruimtes. Uit de behoefteprognose blijkt dat de totale kantorenvorraad kwantitatief meer dan voldoende is om in de gewenste vraag te voorzien. In het hoge scenario kan er tot en met 2031 nog zo'n 6.700 m<sup>2</sup> vvo onttrokken worden in Huizen. In het lage scenario is er ruimte om zo'n 13.700 m<sup>2</sup> vvo te onttrekken in Huizen.
- Er is een transformatie-opgave op ieder locatietype.
  - Op de Huizermaatweg kan tot en met 2031 nog minimaal 5.800 m<sup>2</sup> vvo kan worden onttrokken (scenario hoog). In het lage scenario kan zo'n 6.700 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte worden onttrokken.
  - Op Het Plaveen kan tot en met 2031 nog zo'n 1.300 tot 4.200 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte worden onttrokken aan de voorraad binnen dit locatietype.
  - Op solitaire informele locaties, kan tot en met 2031 circa 2.500 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte worden onttrokken.

## 4.2 Aanbevelingen

Het huidige uitgangspunt zoals verwoord in het coalitieakkoord leunt op het RVO-onderzoek uit 2015. En op de regionale situatie waaruit naar voren komt dat de groei van banen beperkt wordt door een tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen. Het RVO-onderzoek adviseert om het oostelijke deel (huisnummers hoger dan 400) van de Huizermaatweg niet te transformeren naar wonen. Belangrijk argument daarvoor is de courantheid van de panden hier. Dat geldt in grote lijnen nog steeds, hoewel we ook zien dat kwalitatief deze panden een maat te groot zijn voor de meeste kantoorgebruikers in Huizen. Gezien de verwachte afnemende vraag naar kantoren in de toekomst en de opgave die oplopende leegstand met zich meebrengt vinden we het te verantwoorden om dit standpunt te wijzigen en onder voorwaarden wel mee te werken aan (gedeeltelijke) transformatie van kantoren in dat deel van de Huizermaatweg. Het is aan te raden om toekomstige transformaties goed te begeleiden. Het afwegingskader in figuur 8 is hiervoor het uitgangspunt. Maar goed accountmanagement, periodieke gesprekken met eigenaren, huurders en bedrijfsmakelaars en ondernemersverenigingen kunnen u helpen het beleid actueel en marktconform te houden.. Daarbij spelen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel kan transformeren) als kwalitatieve aspecten (onder welke voorwaarden kan aan transformatie worden meegewerkt) een rol. We adviseren om in te zetten op behoud van ruimte voor economie als dat mogelijk is binnen transformatieprojecten. Het behoud van banen en ruimte voor (lichtere) vormen van bedrijvigheid zijn voor Huizen en de regio

belangrijk. Dat moet daarom als belangrijke voorwaarde gelden in de beslissing om al dan niet mee te werken aan transformatie. In de volgende paragraaf gaan we nader in op de voorwaarden die kunnen worden gesteld aan transformatie. We stellen daarvoor een afwegingskader op dat richting geeft aan zowel gemeente in de beoordeling van initiatieven als aan initiatiefnemers zelf voor zij zich met een initiatief bij de gemeente melden.

### 4.3 Afwegingskader transformatie kantoren

#### **Uitgangspunt: kwantitatief minder behoefte kantoren, maar transformatie is eindig**

De vraagprognose laat zien dat er op dit moment (eind 2021) circa 5.000 m<sup>2</sup> kantoorvoorraad onttrokken kan worden uit de bestaande voorraad. De komende tien jaar kan de te onttrekken voorraad oplopen tot tussen de circa 6.700 m<sup>2</sup> en circa 13.700 m<sup>2</sup>. Het grootste deel van de onttrekkingen zou moeten plaatsvinden aan de Huizermaatweg. De leegstand is daar op dit moment al fors en we verwachten dat deze monofunctionele kantoorlocatie minder goed passend is bij de toekomstige vraag naar kantoren in Huizen. Dit betekent echter niet dat alle kantoren hier zonder meer getransformeerd kunnen worden. De gemeente Huizen heeft uiteraard ook andere beleidskaders en afwegingen die meespelen bij een besluit om al dan niet mee te werken aan transformatie. De gemeente monitort leegstand en daarmee ook de ruimte die er is om kantoren te transformeren naar wonen.

#### **Vier criteria opgenomen in afwegingskader die helpen bij keuze om mee te werken aan transformatie**

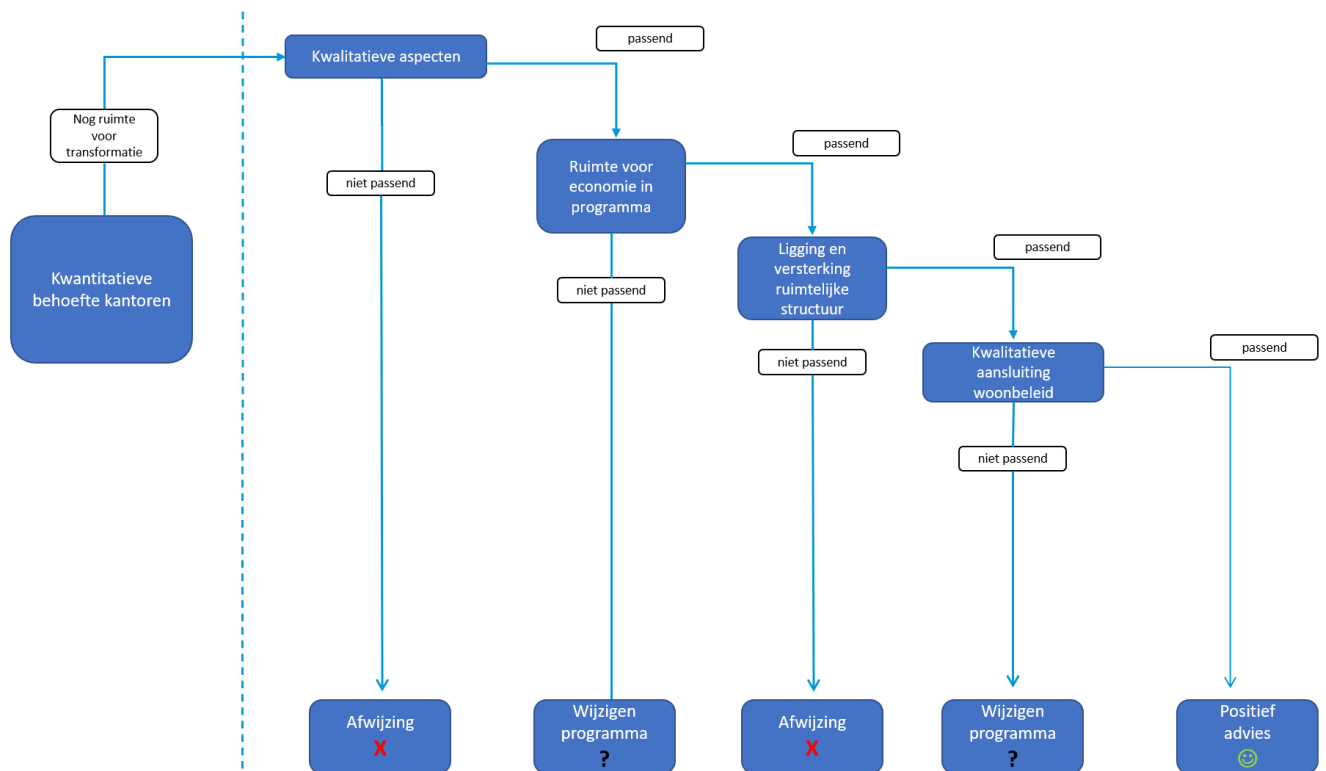
Vanuit de markt is er druk om kantoren te transformeren naar wonen. In de gemeente Huizen en de regio is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Er is regionaal woonbeleid waarin de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is beschreven. Dit in combinatie met weinig binnenstedelijke ruimte om nog woningen te ontwikkelen, wordt er al snel naar bestaand (kantoor)vastgoed gekeken voor de ontwikkeling van woningen. Dit draagt bij aan het terugdringen van kantorenleegstand. Transformatie kan daarom wenselijk zijn, maar tegelijk is voldoende ruimte nodig voor economie. Huizen en de regio hebben de ambitie om voldoende arbeidsplaatsen te blijven bieden binnen de gemeente en regio. Ook naar bedrijfsruimte bestaat veel vraag.

Om in de toekomst initiatieven te kunnen beoordelen, ontwikkelden we een afwegingskader om plannen voor transformatie te toetsen. In het afwegingskader zijn geen harde, objectief meetbare criteria opgenomen, anders dan de kwantitatieve toets aan de voorkant. Het afwegingskader biedt daarmee flexibiliteit, maar ook afwegingsruimte per initiatief. Voor het afwegingskader zijn de volgende criteria relevant:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? 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 (> 1 jaar) in het pand? Geldt die leegstand ook voor een substantieel deel (>50%) van het pand? Heeft de eigenaar van het pand ook een inspanning geleverd om die leegstand in te vullen? Het is aan initiatiefnemers zelf om hierin inzicht te geven op het moment dat zij zich met een initiatief melden bij de gemeente.
- **Ruimte voor economie in programma:** biedt het programma ook ruimte voor economische functies? Dit kan behoud van (deels) kantoren zijn, bijvoorbeeld ook voor andere doelgroepen zoals zzp'ers of gebruikers die niet willen huren maar kopen. Maar ook andere functies die werkgelegenheid met zich meebrengen zoals zorg/maatschappelijke functies, sport/fitness, zakelijke diensten, vrijetijdsvoorzieningen, kleinschalige bedrijfsruimte, et cetera. Bij initiatieven zonder ruimte voor economische functies wordt gevraagd het programma aan te passen.
- **Ligging en versterking ruimtelijke structuur:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen? Of een combinatie van wonen en werken? Is het in of dichtbij een woonomgeving gelegen? Sluiten de nieuwe functies logisch aan op de omgeving? Bijvoorbeeld doordat zorgfuncties worden gerealiseerd en er ouderen in de buurt wonen? Of doordat de transformatie van een kantoorpand naar woningen aansluit op andere woningen en er geen woongebouw ontstaat tussen enkel kantoren? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen? Welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?

- Kwalitatieve aansluiting woonbeleid:** worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? De woonvisie biedt concrete aanknopingspunten voor de kwalitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente. Een plan dat (deels) voorziet in de kwalitatieve behoefte zoals beschreven in de woonvisie van de gemeente heeft meer kans om als passend te worden beoordeeld dan een plan dat niet voorziet in de kwalitatieve behoefte.

**Figuur 8: Afwegingskader transformatie kantoren gemeente Huizen**



Bron: Stec Groep, 2021

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 gewijzigd is kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.

Het afwegingskader is een uitnodiging aan initiatiefnemers om hun initiatief zelf te onderwerpen aan een eerste toets: hoe past mijn voorstel bij de verschillende criteria uit het afwegingskader? Waar is het nog niet helemaal passend en zijn er nog aanpassingen mogelijk aan het plan? Hierover nadenken (en eventueel aanpassingen doen) voordat met de gemeente over het initiatief wordt gesproken kan leiden tot een vlotter planproces omdat al duidelijk is dat een initiatief passend is.

Op dit moment zijn er bij de gemeente Huizen al verschillende initiatieven bekend waarbij eigenaren zich hebben gemeld met plannen om kantoren te transformeren naar wonen (zie ook tabel 4). Het gaat om de volgende adressen. De metrages in de tweede kolom betreffen de totale omvang van gebruiksfunctie kantoor in het pand. Daarmee is niet gezegd dat alle meters worden getransformeerd. Dit overzicht, maar ook dit programma kantoren zijn dynamisch. Dat betekent dat we periodiek de vraag en aanbodsituatie actualiseren en op basis daarvan besluiten of er nog ruimte voor nieuwe initiatieven voor transformatie in Huizen is. Nu bekende initiatieven worden eerst behandeld, voordat er met nieuwe initiatiefnemers gesprekken worden gestart. Periodiek starten we met eventuele nieuwe initiatiefnemers, als er kwantitatief nog ruimte is om kantoren te transformeren.



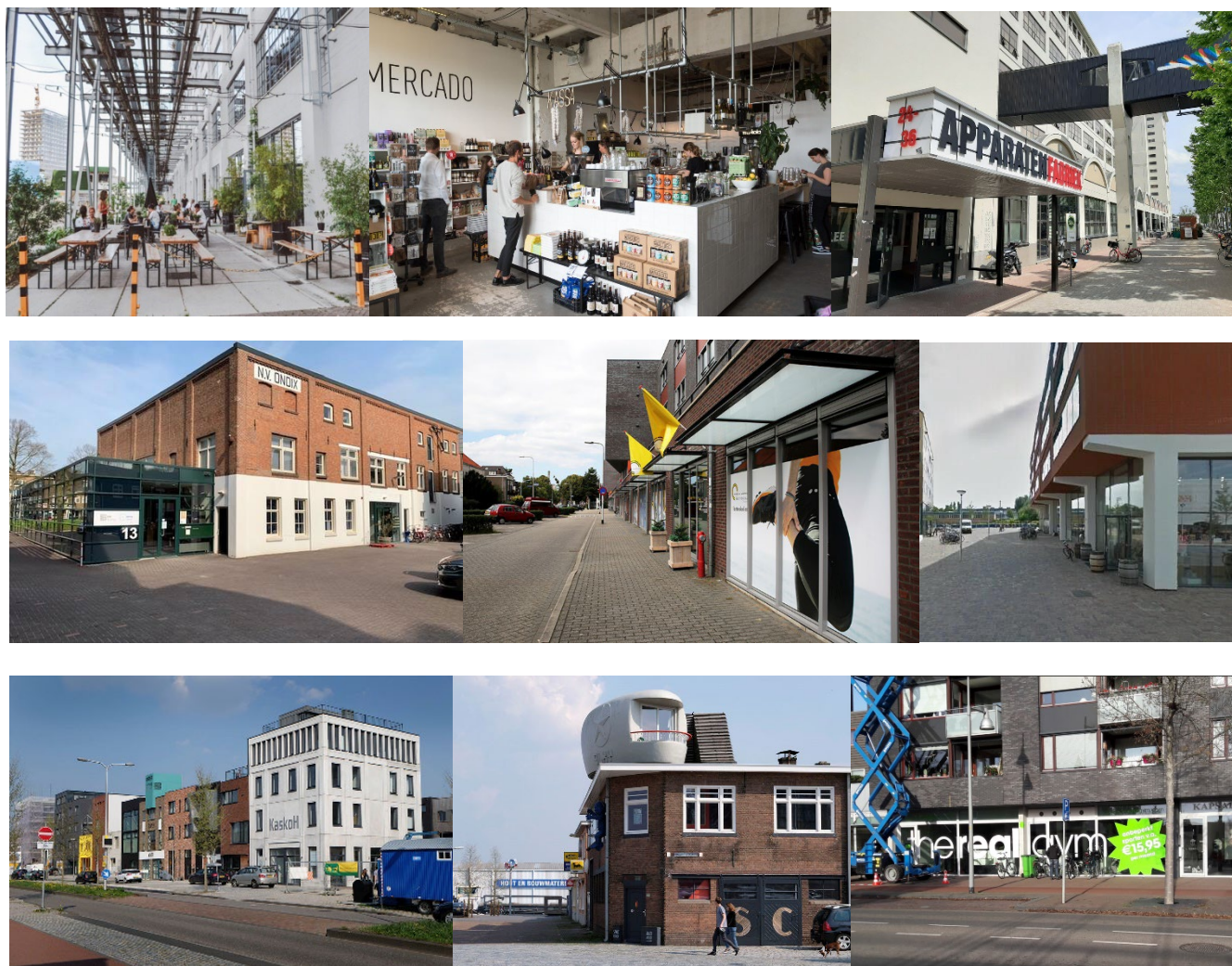
**Tabel 4: bij gemeente bekende initiatieven voor transformatie (peildatum december 2021) in alfabetische volgorde en oplopende huisnummers**

Adres	Metrage kantoor volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Botterstraat 47	10.162 m <sup>2</sup>
Gooierserf 400	956 m <sup>2</sup>
Huizermaatweg 320	1.821 m <sup>2</sup>
Huizermaatweg 600	1.354 m <sup>2</sup>
Huizermaatweg 610	1.278 m <sup>2</sup>

#### 4.4 Voorbeelden van gewenste ontwikkelingen

Tot slot nemen we nog enkele voorbeelden op die ter inspiratie kunnen dienen voor de ontwikkeling van economische functies in een deel van te transformeren kantoren. Let wel: ieder geval is uniek en een business case is zeker niet zomaar te kopiëren. Voor dit programma kantoren zijn we niet in detail ingegaan op individuele gevallen. De voorbeelden moet daarom ook alleen worden gezien als mogelijke inspiratie voor initiatiefnemers met een pand waarvoor transformatieplannen worden gemaakt.

#### Voorbeelden levendige plinten met winkels, bedrijfsruimte, horeca, fitness



# Bijlage: relevant beleid

## Provinciaal: Omgevingsvisie Noord-Holland<sup>18</sup>

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten we ons op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. De economie zit met name door mondiale ontwikkelingen in een grote transitie naar bijvoorbeeld circulaire economie, digitale economie (automatisering, technologische ontwikkelingen met effect op elk gebied, zowel op (landbouw)productie als mobiliteit), meer hybride vormen van bedrijfsvoering die zich niet meer verhouden met statische regels in wetten en verordeningen. Wil de provincie vol inzetten op een top ICT infrastructuur en letterlijk en regeltechnisch ruimte geven aan experimenten voor circulaire economie en hybride bedrijfsvormen? Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt. (Ook Huizen behoort tot de MRA). Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht. In de beweging Metropool in ontwikkeling spelen vele ambities en opgaven met grote complexiteit rond verstedelijking, mobiliteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, landschap en milieu. De provincie zet dan ook alle mogelijke rollen in die passen bij de opgave en de bevoegdheden waarover we beschikken. Allereerst is er de partnerrol binnen het samenwerkingsverband MRA en bijbehorende MRAbureau en -platforms. De bemiddelende rol nemen we bij de regionale afspraken over wonen, kantoren, bedrijven (Plabeka) en detailhandel. Er is een regelende rol via de verordening met doorwerking naar bouwmogelijkheden en ontwikkelingen in het landschap.

## Regionaal: Plabeka 3.0

Het bestuurlijk Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) is in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) verantwoordelijk voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling. Onder het PRES functioneert in de MRA het platform bedrijventerreinen en kantoren - **Plabeka** – waar regionale afstemming plaatsvindt over de kwaliteit en kwantiteit van werklocaties. Plabeka heeft als doel om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA. In samenspraak met de gemeenten en provincies wordt gewerkt aan regionale monitoring en behoefteberamingen van kantoren en bedrijventerreinen.

## Regionaal: Monitor Werklocaties Plabeka, Ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's<sup>19</sup>

In het Plabeka zijn deelrapporten opgenomen voor de regio's. Voor Gooi en Vechtstreek is het volgende relevant:

- Tussen 2009 en 2019 heeft een daling van 6% van het aantal banen plaatsgevonden. Deze daling is voornamelijk zichtbaar in landbouw en visserij, vervoer en opslag en financiële dienstverlening, wat relatief gezien kleine sectoren zijn in deze regio. ICT en de zorg sector zijn ook gedaald, deze grote sectoren kennen relatief een lichte daling, maar kennen in absolute aantallen een grote werkgelegenheid.
- 6% van de werkgelegenheid is gevestigd op kantoorlocaties en staat gelijk aan 1% aan het totaal aantal vestigingen.
- Gooi- en Vechtstreek kent 3 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk circa 147.000 mln. m<sup>2</sup> in gebruik zijnde kantoor vierkante meters huisvesten. De totale voorraad m<sup>2</sup> kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 157.000 mln. m<sup>2</sup>. Dit is 13% van de totale kantorenvorraad in de regio.
- De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Gooi- en Vechtstreek bedraagt in 2020 circa 10.100 m<sup>2</sup>. De afgelopen jaren daalt de leegstand tot 6% in 2021. De regio ligt daarmee onder het gemiddelde van de MRA (11%). In totaliteit kent de regio circa 1% incurant leegstand. De incurante leegstand is afgelopen jaar gedaald tot 2.180 m<sup>2</sup> in 2020.

<sup>18</sup> Provincie Noord-Holland. Omgevingsvisie NH2050, november 2018.

<sup>19</sup> Door Buck Consultants International. Eindrapportage 2020.

### Regionaal: Monitor Plabela 2019-2020

Gooi en Vechtstreek kent een totale kantorenvoorraad van 675.000 m<sup>2</sup> Bruto Vloeroppervlak (BVO). Op formele kantorenlocaties is een totale voorraad van 157.000 m<sup>2</sup> waarvan 147.000 m<sup>2</sup> in gebruik is. De ruimtebehoefte voor kantoren in Gooi en Vechtstreek neemt in 0-scenario met ongeveer 31.500 m<sup>2</sup> af. Tot 2030 neemt de behoefte met ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> af. **Op dit moment is de planvoorraad ruim voldoende om aan vraag-aanbod match te voldoen.**

### Regionaal: Onderzoeksrapport Werklocaties Gooi en Vechtstreek<sup>20</sup> (2017).

De regio beschikt over verschillende formele werklocaties: bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Deze zijn belangrijk voor de regionale werkgelegenheid. Juist in de regio Gooi en Vechtstreek wordt steeds meer gewerkt op zogenaamde informele werklocaties. Tegelijkertijd blijven formele werklocaties belangrijk voor uw regionale economische structuur omdat ze werkgelegenheid bieden aan mensen die minder ver willen of kunnen reizen voor hun werk. Er is visie nodig om een gezonde regionale economie te borgen. Het behouden van voldoende ruimte voor bedrijvigheid, nu en in de toekomst, is daarvoor een belangrijk middel. Relevante conclusies uit het onderzoek zijn:

- **Het toevoegen van een formele werklocatie in de regio lijkt logisch.** Crailo is het meest kansrijk voor doorontwikkeling.
- **Faciliteren van groei voor sectoren die op informele locaties wil vestigen.** ICT (inclusief het mediacluster), gezondheidszorg en (overige) dienstverlening zijn sectoren die in de regio de afgelopen jaren groeiden. Daarnaast blijft de zakelijke dienstverlening de sector met veruit de meeste banen. Dit soort bedrijvigheid vestigt zich steeds minder vaak op formele werklocaties, maar ook broedplaatsen en andere creatieve werkplekken. Daarnaast blijft er behoefte aan formele regionaal aantrekkende locaties, met een goede OV-ontsluiting.
- **Regionaal afsprakenkader om transformatie te begeleiden.** De huidige afspraken, zoals vastgelegd in het Regionaal Transformatiefonds zijn aan herijking toe. De gedachte achter het Transformatiefonds in de huidige vorm wordt door alle betrokkenen nog onderschreven. Echter, in sommige gevallen schieten de huidige afspraken hun doel voorbij. Bijvoorbeeld in het geval van leegstaande kantoren op bedrijventerreinen. Het advies is om nieuwe afspraken te maken die beter inspelen op de huidige marktomstandigheden. (Delen) van bedrijventerreinen waar vooral kantoren staan komen wel in aanmerking voor transformatie of verkleuring. Door regionale prioriteitenlijsten te maken naar analogie van de A-B-C-D-lijsten die de provincie hanteert voor HIRB subsidies, houdt u als gemeenten zelf grip op de locaties die transformeren en/of verkleuren. Periodieke monitoring van deze lijsten is nodig om te kunnen blijven inspelen op veranderingen in de markt.

### Wisselwerking Programma Kantoren met Omgevingsvisie

Dit programma kantoren is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie die wordt opgesteld.

### Lokaal: Naar toekomstbestendige werklocaties in Huizen 2014

Dit beleidsstuk gaat over de beide werklocaties te weten Het Plaveen en de Centrale As/Huizermaatweg. Zij zijn met name gericht op Huizer ondernemingen en bieden ruimte voor diverse vormen van werkgelegenheid: zowel kleinschalige bedrijfsruimte als traditionele bedrijven. Belangrijk punten bij het voorgaande zijn wel dat:

- Transformatie van kantoorpanden vaak een kostbare investering met zich meebrengen waardoor ontwikkelingen maar mondjesmaat van de grond komen;
- Om transformatie van de grond te krijgen eigenaren en gebruikers gestimuleerd moeten worden. Ook is het van belang dat voldoende kantoorruimte dient over te blijven. Weliswaar is momenteel sprake van leegstand maar de verwachting is wel dat bij het aantrekken van de markt een deel van deze leegstand wordt ingevuld. Redenen hiervoor zijn o.a. de verschuiving van kantoren naar andere meer gemengde locaties en innovatieve (automatisering) ontwikkelingen.

<sup>20</sup> Regio Gooi en Vechtstreek, Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek, september 2017, door Stec Groep.



Om de Centrale As/Huizermaatweg beter te laten functioneren en de leegstand tegen te gaan moet er een mix aan functies komen. Deze mix kan op verschillende manieren vorm krijgen:

- voorzieningen in de plint met wonen er boven;
- wonen boven werken;
- werken boven voorzieningen.

Door het toevoegen van de juiste/passende vorm van woonbebouwing wordt het gebied levendiger en krijgt het een hoogwaardigere uitstraling. Neveneffect daarvan is dat de afstand tussen de Oostermeent en Plein2000 en het Oude Dorp gevoelsmatig kleiner wordt. De bestaande leegstand krijgt hierdoor een goede invulling en de levensvatbaarheid van het gebied wordt versterkt. Ook de sociale controle kan daardoor toenemen en mogelijke achteruitgang van een gebied wordt tegengegaan.

De centrale as functioneert momenteel niet als 'brug' tussen wijkcentrum en woonwijk de Oostermeent enerzijds en de voorzieningen rond Plein2000 en het Oude Dorp anderzijds. Daarnaast is sprake van forse leegstand. Er is een relatief grote fysieke afstand tussen de Oostermeent en Plein2000 en het Oude Dorp, gecombineerd met een extra gevoel van afstand door het gebrek aan ruimtelijke relatie. Daarbij is er niet voldoende voorzieningenprogramma om de gehele strip te 'vullen' een deel van het oorspronkelijke programma is verdwenen (zoals een groot sportcentrum). Veel van de bebouwing langs de sociaal-economische as bestaat uit kantoren. Door dit eenzijdige programma is het geen levendig gebied. Rekening houdend met de grote behoefte aan woningbouwlocaties in Huizen en de beperkte beschikbare ruimte ligt er een kans om de centrale as gedeeltelijk te transformeren tot een divers woon-/werk-/voorzieningsgebied. Inmiddels is als uitwerking op de Structuurvisie beleid op dit gebied ontwikkeld dat meegenomen.

Op Het Plaveen zullen vrijkomende grotere gebieden 'zoveel mogelijk' op een 'thematisch' modern gemengde wijze ingevuld worden. Daarbij dient de leefbaarheid van hoog niveau te zijn zodat het verblijven aangenaam is. De thematische invulling moet per gebied zo veel mogelijk aansluiten op bestaande sterke sectoren in Huizen. Daarnaast is flexibiliteit van de werkgebieden een pre. In het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen is de mogelijkheid gecreëerd de zone langs de Havenstraat (zijde BNI) te ontwikkelen. Dit moet de aantrekkingskracht in deze zone vergroten en een positieve bijdrage aan het gehele bedrijventerrein leveren. Door het koppelen van de Oude Haven met het Oude Dorp moeten beide gebieden versterkt worden.

### **Lokaal: Eindrapportage Transformatie Huizermaatweg<sup>21</sup> (2015)**

Dit onderzoek is opgesteld door Het Expertteam Kantoortransformatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is door de gemeente Huizen ingeschakeld ter ondersteuning bij het in beeld brengen van de kansen tot transformatie en het stimuleren en activeren van partijen tot realisatie van transformatie van leegstaande kantoren aan de Huizermaatweg. Aanleiding is de aanzienlijke leegstand die in kantoren in Huizen en met name aan de Huizermaatweg optreedt en het toekomstige structurele overaanbod van kantoorruimte. De voornaamste conclusies zijn:

- De kantorenmarkt in Huizen is te kenmerken als een lokale markt, een verplaatsingsmarkt en er is sprake van een vragersmarkt. De vraag is vooral afkomstig uit de zakelijke en financiële dienstverlening.
- Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid middels wijzigingsbevoegdheden I en II om onder randvoorwaarden maximaal ruim 16.000 m<sup>2</sup> bvo te transformeren van kantoor naar woning. Dat is circa de helft van het bestaande kantoorvolume aan de Huizermaatweg, inclusief Huizermaatweg 2.
- Een volume van circa 16.000 blijft als strategische kantorenvoorraad behouden.
- Een cluster van hoogwaardige courante kantoorpanden met zakelijke uitstraling vergroot de verhuurbaarheid op de zakelijke markt en vormt een strategische voorraad werklocaties.
- De strook is op te delen in een aantal delen, te weten:
  - Deel één: Het westelijk deel van de Huizermaatweg, te weten Huizermaatweg 2 tot en met Huizermaatweg 400. Het betreft een goede locatie en een minder goed of ouder gebouw.

<sup>21</sup> Ministerie BZK en Rijksdienst Ondernemend Nederland, Eindrapportage transformatie Huizermaatweg (2015).

Advies: Gezien de te verwachte structurele overaanbod (op termijn) transformeren naar andere functies dan kantoor.

- o Deel twee: Het oostelijk deel van de Huizermaatweg, te weten Huizermaatweg 460 tot en met 610. Het betreft een goede locatie en een goed gebouw. De kantoorpanden zijn van goede architectonische kwaliteit, zakelijke uitstraling en omgeving en moderne voorzieningen. Deze panden zijn het meest courant. Advies: Upgraden indien nodig, marketing op onderscheidende kwaliteit kantoorgebouw en inzet op acquisitie van kantoororganisaties.

Enkele relevante aanbevelingen uit het onderzoek zijn:

- Koppel de woonvisie aan de visie op de werklocaties en breng dat samen in een gebiedsvisie in Huizen en specifiek rond de Huizermaatweg.
- Maak een heldere keuze voor het stimuleren en faciliteren van transformatie van de panden die gelegen zijn in het westelijk deel van de Huizermaatweg, van Huizermaatweg 2 tot en met pand Huizermaatweg 400.
- Draag deze clustervisie uit en bespreek dit met belanghouders, in eerste plaats met de eigenaren zelf. Stel een communicatieplan hiertoe op.
- Draag de actuele woonvisie uit naar de markt. Betrek de uitkomsten van het lopende woningbehoefteonderzoek hierbij.
- Toets bij het verzoek principe medewerking transformatie aan de gemeente of de plannen in de pas lopen bij het totale aanbod (zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin) ten opzichte van de opnamecapaciteit in Huizen en de regio.
- Ontwikkel beleid ten aanzien van zaken die aan de orde komen bij transformatie (bijvoorbeeld ten aanzien van geluid, energielabel etc).
- Het stimuleren van een actieve verbinding van bedrijven.
- Maak een communicatieplan Organiseer een informatie- en communicatietraject met de eigenaren van de panden aan de Huizermaatweg, aangevuld met andere belanghebbenden in de omgeving.
- Breng de ontwikkelingen in kaart bij de bedrijven die gehuisvest zijn in de panden aan de Huizermaatweg.

#### Lokaal: Coalitieakkoord 2018-2022: Vitaal en Verbindend (2017)

Eén van de gemeentelijke ambities is het versterken van het toeristisch en economisch profiel. Er komt een acquisitieambtenaar / centrum-manager voor bedrijven en startende ondernemers, eventueel in samenhang met een speciaal loket in het gemeentehuis. De Ondernemersprijs voor bedrijven die zich onderscheiden op het gebied van duurzaamheid en (sociale) innovatie blijft. In afstemming met het bedrijfsleven wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor een lokale campus. De bestemming bedrijven en kantoren blijft gehandhaafd.

#### Regionaal: Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek (2020) <sup>22</sup>

Regionaal is in 2020 onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerreinen en kantoren. Gooi en Vechtstreek kent een totale kantorenvoorraad van 675.000 m<sup>2</sup> Bruto Vloeroppervlak (BVO). Op formele kantorenlocaties is een totale voorraad van 157.000 m<sup>2</sup> waarvan 147.000 m<sup>2</sup> in gebruik is. De ruimtebehoefte voor kantoren in Gooi en Vechtstreek neemt in het 0-scenario met ongeveer 31.500 m<sup>2</sup> af. Tot 2030 neemt de behoefte met ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> af. Op dit moment is de **planvoorraad ruim voldoende om aan vraag-aanbod match te voldoen**. De regio Gooi en Vechtstreek bevindt zich momenteel op een kantelpunt. Het ruimtelijk-economisch beleid van de afgelopen tien jaar heeft niet tot werkgelegenheidsgroei geleid. In tegendeel: netto was er sprake van een krimp van 1,1 procent. Als er nu geen beleidsmatige actie wordt ondernomen, wordt een verdere economische achteruitgang van de regio voorzien. Voornamelijk regionale opgaven zijn:

- **Beroepsbevolking en banen in evenwicht brengen.** Uitgaande van de opgave om per bewoner één baan te hebben, ligt er een opgave voor 25.000 banen. Aansluitend zal er dan ook meer ruimte binnen de regio geschikt moeten worden gemaakt om werklocaties op

<sup>22</sup> Regio Gooi en Vechtstreek, Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek, september 2020, door Ecorys.



bedrijventerreinen, informele werklocaties en in kantoren te huisvesten.

- **Werklocaties.** De groeiambitie brengt eveneens een forse uitbreidingsvraag met zich mee. Bedrijven in de regio lijken nu al hinder te ondervinden van het gebrek aan ruimte en verhuizen steeds vaker naar buiten de regio zoals Almere of Lelystad. Dit geldt overigens vooral voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen en minder voor bedrijvigheid op kantoorlocaties. Mogelijke oplossingsrichtingen hebben echter wel invloed op de kantorenmarkt. Zo kan op bedrijventerreinen, schuifruimte worden gecreëerd, door het uitplaatsen van bedrijvigheid (kantoren) die niet per se op een bedrijventerrein gevestigd hoeft te zijn.
- **Gooi en vechtstreek in relatie tot de MRA en regio Utrecht.** Binnen de MRA wil de regio Gooi en Vechtstreek zich ontwikkelen van een woonregio naar een gebalanceerde regio die ook voldoende werkgelegenheid kan bieden. Daarvoor is het van belang dat de regio duidelijke keuzes maakt ten aanzien van haar economische focus, bijvoorbeeld rondom zakelijke dienstverlening en creatieve beroepen, en zich daar duidelijk in profileert richting de MRA en regio Utrecht. Tevens helpt het om de regiokwaliteiten onder de aandacht te brengen (groen, goede leefbaarheid etc.).

Het regionale onderzoek doet een aantal aanbevelingen voor de voorgaand beschreven opgaven:

- **Transformatie van werklocaties naar woonlocaties voorkomen.** De regio zal moeten voorkomen dat het toch al schaarse aanbod nog verder terugloopt. Als er dan toch transformatie naar woonlocaties plaatsvindt, adviseren we de volgende acties om de effectiviteit van het Regionaal Transformatiefonds te waarborgen.
- **Regionaal programma werklocaties opstellen.** De gevoerde gesprekken in de regio tonen aan dat de regio Gooi en Vechtstreek baat heeft bij een integraal programma werklocaties (RPW). Het Koersdocument is een noodzakelijke stap die de regio neemt, maar we zien dat er nog te weinig integratie is van beleidsmatig handelen ten aanzien van werklocaties.
- **Toevoegen van nieuwe werklocatie(s).** Er is niet voldoende schuifruimte in de regio voor acute ruimtevrage van nieuwe bedrijven en om de andere handelingsperspectieven (zie verderop) direct uit te voeren. We zien het daarom als noodzakelijk om te beginnen met het toevoegen van enkele hectares aan nieuwe werklocaties.
- **Herstructureren van bestaande bedrijventerreinen.** Op korte termijn is er winst mogelijk door efficiënter ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen.
- **Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen.**
- **Funciemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied.**
- **Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).**