

MASTER

Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties

transformatie op gebiedsniveau van monofunctionele kantoorlocaties

Eerenberg, P.

Award date:
2011

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

ARR
2011
BWK

4790

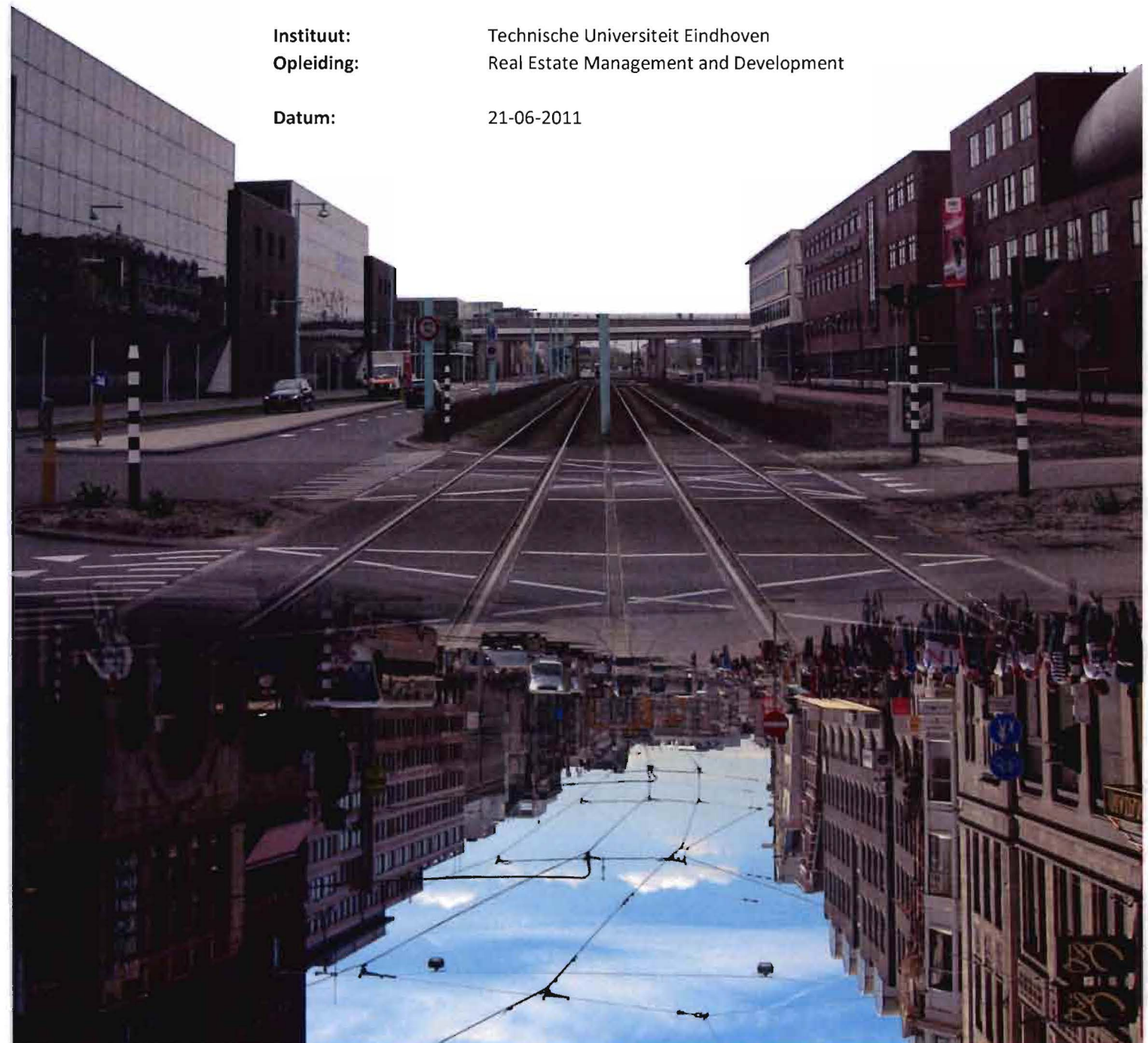
Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties

Transformatie op gebiedsniveau van monofunctionele kantoorlocaties

Auteur: P. Eerenberg
Begeleidingscommissie: ir. L.A.M.C. van de Ven (TU Eindhoven)
ir. H.A.J.A Appel-Meulenbroek (TU Eindhoven)
drs. P. A. Spaans MRE (Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam)

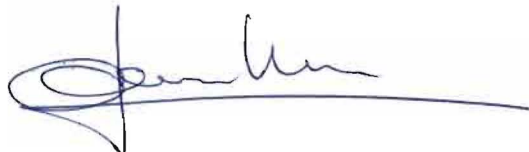
Instituut: Technische Universiteit Eindhoven
Opleiding: Real Estate Management and Development

Datum: 21-06-2011



Colofon

Naam: ing. Paul Eerenberg
Studentnummer: 0635071
Adres: Hoge Larenseweg 8
1221 AR HILVERSUM
Telefoon: 035-5337590
06-43276732
Email: pauleerenberg@gmail.com
p.eerenberg@student.tue.nl

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paul Eerenberg', with a long horizontal line extending to the right.

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek *Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties*. Dit onderzoek dient als afsluiting van mijn opleiding Real Estate Management and Development aan de Technische Universiteit Eindhoven. Gedurende mijn studie heb ik, buiten de afzonderlijke vakken, zeer veel geleerd van de diverse masterprojecten en de rollen en verantwoordelijkheden die hierbij kwamen kijken. Deze kennis heb ik door middel van dit afstudeeronderzoek in de praktijk kunnen brengen.

Graag wil ik mijn dank betuigen aan Leonie van de Ven, Rianne Appel-Meulenbroek en Patrick Spaans voor hun begeleiding en betrokkenheid gedurende mijn afstudeertraject. In het bijzonder wil ik het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam bedanken, omdat zij mij in de gelegenheid hebben gesteld om mijn afstudeertraject te doorlopen binnen hun organisatie. Uiteraard wil ik ook de experts en belanghebbenden, die ik met het oog op mijn afstudeeronderzoek heb benaderd, bedanken voor hun medewerking.

Tot slot wil ik mijn ouders en broer bedanken voor hun steun en advies gedurende mijn afstudeertraject.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	6
Hoofdstuk 1: Probleemschets en definiëring	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Relevantie	12
1.3 Probleemstelling.....	12
1.4 Deelvragen.....	12
1.5 Doelstelling en resultaat.....	13
1.6 Onderzoeksmethoden	13
1.7 Onderzoeksopzet.....	14
1.8 Afstudeerbedrijf en bedrijfsbegeleiding	15
Hoofdstuk 2: Gebiedsontwikkeling	16
2.1 Gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.....	16
2.2 Herstructurering en transformatie	17
2.3 Actoren	17
2.4 Gebiedsontwikkelingsproces	19
2.5 Belemmeringen bij transformatie van monofunctionele kantoorlocaties	20
Conclusie	23
Hoofdstuk 3: Monofunctionele kantoorlocaties	24
3.1 Nederlandse kantorenmarkt	24
3.2 Leegstand	25
3.3 Economische situatie	27
3.4 Toekomstperspectief	28
3.5 Ontstaansgeschiedenis monofunctionele kantoorlocaties.....	28
3.6 Huidige problematiek monofunctionele kantoorlocaties.....	29
3.7 Locatie- en gebouwkenmerken	30
Conclusie	32
Hoofdstuk 4: Functiemenging	34
4.1 Functiemenging	34
4.2 Vormen van functiemenging	36
4.3 Functiemenging kwantitatief in Amsterdam	37
Conclusie	39
Hoofdstuk 5: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken monofunctionele kantoorlocaties.....	41
5.1 Monofunctionele kantoorlocaties	41
5.2 Resultaten.....	43
Conclusie	48
Hoofdstuk 6: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken ‘succesvolle’ gebieden	50
6.1 Beoordelingcriteria en proces	50
6.2 Beoordeling van de gebieden	51
6.3 Resultaten.....	56
Conclusie	61
Hoofdstuk 7: Vergelijking resultaten	63
7.1 Analyse locatie- en gebouwkenmerken.....	63
7.2 Evaluatie kenmerken	70
Conclusie	71
Hoofdstuk 8: Toepassing en toetsing model	74
8.1 Toepassing model.....	74
8.2 Toetsing model	75
8.3 Aanpak.....	77
Conclusie	79
Hoofdstuk 9: Conclusies en aanbevelingen	81
Literatuurlijst	86
Gesprekken	90
Bijlage 1: Relevantie	91
Bijlage 2: Data functiemenging	92
Bijlage 3: Toelichting locatie- en gebouwkenmerken.....	95
Bijlage 4: Toelichting indicatoren locatie- en gebouwkenmerken.....	97

Bijlage 5: Gebouwkenmerken pandniveau monofunctionele kantoorlocaties	106
Bijlage 6: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken monofunctionele kantoorlocaties	108
Bijlage 7: Gebouwkenmerken pandniveau ‘succesvolle’ gebieden	110
Bijlage 8: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken ‘succesvolle’ gebieden	112
Bijlage 9: Vergelijking resultaten	114
Bijlage 10: Vragenlijst gesprekken experts en belanghebbenden	116

Samenvatting

Achtergrond

Omstreeks 2002 was er een kentering op de Nederlandse kantorenmarkt zichtbaar. Waar in het verleden de Nederlandse kantorenmarkt vooral door uitbreiding werd gedreven, is er sinds 2002 sprake van een vervangingsmarkt. Vraag en aanbod zijn in de huidige markt niet meer in evenwicht en waar voorheen fluctuaties in leegstand vooral cyclisch werden gedreven, is er sinds 2002 sprake van een structureel overaanbod aan kantoren. De kans op wederverhuur van een aanzienlijk deel van dit structurele overschot aan kantoren is zeer klein. Mede hierdoor wordt er gekeken naar alternatieve invullingen voor deze structureel leegstaande kantoren door bijvoorbeeld deze kantoren te transformeren of te herontwikkelen. De meeste leegstand is echter terug te vinden op monofunctionele kantoorlocaties. Hoewel 'slechts' 34% van de totale voorraad aan kantoren zich bevindt op monofunctionele kantoorlocaties is hier wel meer dan 70% van de totale leegstand in Nederland terug te vinden.

De problematiek wordt door publieke en private partijen hedendaags wel herkend en erkend, maar er zijn tot dusver geen noemenswaardige stappen ondernomen om de leegstand op deze monofunctionele kantoorlocaties terug te dringen. Heden ten dage gaat de discussie bij het aanpakken van de leegstand vooral over het transformeren dan wel sloop-nieuwbouw van kantoren op dergelijke locaties. Dergelijke potentiële maatregelen worden echter belemmerd door financiële, juridische en markttechnische factoren. Eén van de voornaamste belemmeringen in dit proces is de waardering van het vastgoed. Er is doorgaans sprake van een significante kloof tussen de gekapitaliseerde huurwaarde (op basis van huidige functie kantoren) van de belegger en de residuele waarde (op basis van de verwervings- en realisatiekosten van potentiële nieuwe functies) van de ontwikkelaar. Echter zoals al bleek in Londen en Toronto gedurende de jaren '90 is dit vooral een tijdsgebonden barrière. Wanneer de waarden van de kantoren in de toekomst sterk afnemen en bijvoorbeeld de waarden van woningen sterk toenemen, dan kan het voor ontwikkelaars interessant (rendabel) worden om deze kantoorgebouwen te verwerven en te transformeren naar woningen.

Aangezien de problematiek zich op monofunctionele kantoorlocaties doorgaans op locatieniveau manifesteert, dient de focus bij de aanpak van deze locaties dan ook op locatieniveau plaats te vinden. In plaats van een solitair kantoorgebouw te transformeren dient er te worden gekeken naar de mogelijkheden voor een gebiedstransformatie of herstructurering van dergelijke locaties. Wanneer bijvoorbeeld een solitair kantoorgebouw wordt getransformeerd naar woningen wil dit nog niet direct zeggen dat dit ook een aantrekkelijke woonplek is. In veel gevallen zal er weinig vraag vanuit woningzoekenden zijn naar woningen gelegen op een monofunctionele kantoorlocatie door een gebrek aan voorzieningen, slechte sociale veiligheid en doordat zij omringd worden door (structureel leegstaande) kantoren. Daarom dienen publieke en private partijen een visie te ontwikkelen voor het gehele gebied.

Buiten deze obstakels is, door de lange doorlooptijd van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen van deze aard en omvang, de verwachting dat deze problematiek niet op de korte termijn kan worden opgelost. De visie moet hierbij op de lange termijn zijn gericht. Desondanks is het nog steeds belangrijk, dat wanneer de kans zich aandient, om een monofunctionele kantoorlocatie te transformeren dan wel herstructureren, de instrumenten aanwezig zijn om dit te bewerkstelligen. Daarom is de volgende centrale vraagstelling geformuleerd:

Wat moet er op locatie- en gebouwniveau worden gewijzigd om een monofunctionele kantoorlocatie met veel structurele leegstand te transformeren dan wel herstructureren naar een 'succesvolle' locatie met weinig tot geen structurele leegstand?

Doel

Het doel van dit onderzoek was om een beslissingsondersteunend model te ontwikkelen, die een vergelijking op locatie- en gebouwniveau maakt tussen de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand en gebieden met een voorraad kantoren en weinig tot geen structurele leegstand. De resultaten van deze vergelijking dienen als basis, waarmee een visie voor de gebiedstransformatie of de herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie kan worden vormgegeven. Met deze visie kunnen dergelijke locaties op gebiedsniveau getransformeerd of geherstructureerd worden, met als uiteindelijk doel om de structurele leegstand op deze locaties terug te dringen. Dit heeft geleid tot de volgende doelstelling:

Het ontwikkelen van een beslissingsondersteunend model om te komen tot een set van wijzigingen voor de transformatie dan wel herstructurering van monofunctionele kantoorlocaties, teneinde de structurele leegstand op deze monofunctionele kantoorlocaties terug te dringen.

Methode

Op basis van het literatuuronderzoek zijn de locatie- en gebouwkenmerken en daarmee de ingrediënten voor het beslissingsondersteunend model verzameld. Door middel van het veldonderzoek is data verzameld van zowel de monofunctionele kantoorlocaties in de regio Amsterdam, als gebieden met weinig tot geen structurele leegstand. Het beslissingsondersteunend model is theoretisch getoetst door middel van een vergelijking tussen de resultaten van de monofunctionele kantoorlocaties en de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand. Vervolgens is deze ook in de praktijk getoetst door experts en belanghebbenden.

Resultaten model

Uit het onderzoek kwam naar voren dat het wenselijk is, om bij de vorming van een visie voor de transformatie dan wel herstructurering van monofunctionele kantoorlocaties, de volgende locatie- en gebouwkenmerken als uitgangspunt te gebruiken:

Locatieniveau

Imago

- Op locatieniveau kunnen *meer groen- en watervoorzieningen* aan de openbare ruimten van monofunctionele kantoorlocaties worden toegevoegd. Denk hierbij aan plantsoenen en/of parken en watervoorzieningen, als grachten/sloten en/of open water in de gebieden. In plaats van groenvoorzieningen en watervoorzieningen te gebruiken als barrière, waarmee het gebied de aansluiting met de omgeving mist, kunnen groenvoorzieningen en watervoorzieningen beter gebruikt worden voor verbeteren van de omgevingskwaliteit en uitstraling van het gebied. In plaats van groen en water aan de randen moeten deze worden verspreid in het gebied en geplaatst worden tussen de gebouwen in.
- Ook het *toevoegen van buurtontmoetingsplaatsen*, als parken/pleinen of centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden, kan een belangrijke schakel zijn in het verbeteren van de waarde en aantrekkelijkheid van deze monofunctionele kantoorlocaties.

Flexibiliteit

- De Open Space Ratio ligt op de monofunctionele kantoorlocaties op 0,77 en in de 'succesvolle' gebieden op 1,70. Er is dus op monofunctionele kantoorlocaties minder openbare ruimte beschikbaar dan in de 'succesvolle' gebieden. Door een deel van de gebouwen te slopen (of parkeerkelders te realiseren in plaats van eigen afgesloten parkeerterreinen op het maaiveld) kan er *meer openbare ruimte*, voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen en buurtontmoetingsplaatsen, worden gerealiseerd.

Logistiek

- De reistijd naar het centrum en de nabijheid autosnelwegen en openbaarvervoersverbindingen is op de monofunctionele kantoorlocaties beter verzorgd, dan in de 'succesvolle' gebieden. Wellicht dat de bereik-

baarheid van het centrum in deze gebieden minder van belang is, omdat zij voorzien zijn van een aanzienlijke voorzieningskern.

Functionaliteit

- Wat betreft functiemenging is het wenselijk om meer detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen aan de monofunctionele kantoorlocaties toe te voegen. Gemiddeld bestaat slechts 8% van de voorraad op de monofunctionele kantoorlocaties uit het onderliggend onderzoek uit voorzieningen. In de 'succesvolle' gebieden met weinig tot geen structurele leegstand ligt dit rond de 22%. Bovendien is er in de 'succesvolle' gebieden sprake van gemiddeld 62% aan woonfuncties. Uit het kwantitatieve onderzoek naar functiemenging in Amsterdam kwam naar voren dat gebieden met weinig tot geen structurele leegstand (0-2%) doorgaans bestaan uit 60-80% wonen, 0-20% werken en 10-20% voorzieningen. Het is dus wenselijk om meer woningen en voorzieningen aan de monofunctionele kantoorlocaties toe te voegen en waar mogelijk het aandeel werken te verminderen.
- Met het oog op de wijze van functiemenging is het wenselijk om een combinatie van verticale en horizontale functiemenging toe te passen op de monofunctionele kantoorlocaties. Denk hierbij aan het plaatsen van plintfuncties in grootschalige kantoorgebouwen, maar ook het realiseren van nieuwe woongebouwen met kleinschalige kantoren in de plint of gebouwen, die volledig bestaan uit voorzieningen/woningen. Door deze verscheidenheid aan functies zal de sociale controle, dynamiek en het vestigingsklimaat verbeteren.

Gebouwniveau

Imago

- Op monofunctionele kantoorlocaties zijn doorgaans slechts enkele gebouwen voorzien van bakstenen gevels. De meeste kantoorgebouwen zijn voorzien van beton/stucwerk, glas, kunststof of natuurstenen tegels. Het is dus wenselijk om op monofunctionele kantoorlocaties meer (woon)gebouwen met bakstenen gevels te realiseren.
- Kleinschalige kantoren op monofunctionele kantoorlocaties hoeven niet voorzien te zijn van een entree met een receptie/balie en wachtruimte. Dit in tegenstelling tot de grootschalige gebouwen aan de hoofdverkeersroute, die doorgaans wel voorzien dienen te zijn van een hoofdentree (>50 m² bvo) met een receptie en wachtruimte.
- Met betrekking tot de zichtbaarheid dienen gebouwen op monofunctionele kantoorlocaties meer adressen aan de straat te hebben. Op dit moment zijn de meeste kantoorgebouwen ontsloten aan de achterzijde op een achtergelegen en afgesloten parkeerterrein. Er dienen meer kantoren voor kleinschalige kantoorgebruikers (<1.000 m² bvo) aan secundaire wegen te worden gerealiseerd. Dit kan in bestaande kantoorgebouwen worden gerealiseerd of in bijvoorbeeld de plinten van nieuw te realiseren (woon)gebouwen. Deze kleinschalige kantoren hoeven niet zichtbaar te zijn vanaf de hoofdverkeersroute. De grootschalige kantoorgebouwen aan de hoofdverkeersroute dienen daarentegen wel geheel zichtbaar te zijn en een duidelijk herkenbare naamsaanduiding te hebben.

Flexibiliteit

- Bij het slopen van bestaande panden en de (eventuele) realisatie van nieuwe gebouwen op monofunctionele kantoorlocaties dient er vooral gekeken te worden naar gebouwen met 5 á 6 bouwlaagen. Er is echter ook ruimte voor moderne kantoorgebouwen met meer dan 6 bouwlaagen aan de hoofdverkeersroute.
- De bestaande kantoren op monofunctionele kantoorlocaties zijn vooral gericht op grootschalige kantoorgebruikers. Deze panden zijn doorgaans niet nader ingedeeld in kleine units. Denk bij de toekomstige invulling van een gebied, wat betreft kantoren, voornamelijk aan grootschalige kantoorgebouwen (>2.500 m² bvo) aan de hoofdverkeersroute en kleinschalige kantoren (<1.000 m² bvo) in de plint van nieuw te realiseren (woon)gebouwen en gelegen in de binnengebieden en aan secundaire wegen.
- Het is van belang dat er extra ontsluitingen worden gerealiseerd in de bestaande kantoorgebouwen gelegen op de monofunctionele kantoorlocaties. Mede hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om alterna-

tieve (plint)functies toe te voegen. Gebouwen met separaat geregelde ontsluitingen kunnen doorgaans beter inspelen op in de tijd wisselende eindgebruikers. Dit geldt overigens voor zowel de kleinschalige, als de grootschalige kantoren. Hoewel ook meerdere functies kunnen worden gehuisvest in een gebouw met een gezamenlijke ontsluiting is het, op basis van de resultaten uit het onderzoek, wel wenselijk dat deze apart zijn geregeld.

Logistiek

- Bovendien is het wenselijk om vooral voor de kleinschalige kantoorgebruikers en eventuele toekomstige woonfuncties en/of voorzieningen *vrij toegankelijke parkeerplekken aan de openbare ruimten* toe te voegen. Bij de grootschalige kantoorgebouwen dienen de afgesloten parkeerterreinen op het maaiveld te worden vervangen door *parkeerkelders*. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor het verbeteren van de openbare ruimte door bijvoorbeeld meer groenvoorzieningen te plaatsen. Dit biedt echter ook mogelijkheden voor verdichting.

De bovenstaande resultaten geven gezamenlijk een inzicht in welke ingrediënten nodig zijn voor een gebiedstransformatie of herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie. Dit wil niet direct zeggen, dat elk afzonderlijk kenmerk/ingreep kan bijdragen aan het terugdringen van de structurele leegstand. Deze gegevens zijn gezamenlijk een blauwdruk voor de gebiedstransformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie met veel structurele leegstand naar een 'succesvolle' locatie met weinig tot geen structurele leegstand.

Conclusies

Het proces om gebiedstransformatie of herstructurering in te zetten is een langdurig en gecompliceerd traject. Het beslissingsondersteunend model kan bijdragen aan het ontwikkelen van een visie voor de gebiedstransformatie of herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie. De wensen en eisen van de hedendaagse kantoorgebruikers kunnen met dit model in kaart worden gebracht. Wanneer de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand worden afgezet tegen de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand kan dit een basis vormen, waarmee een visie voor de gebiedstransformatie of herstructurering van één van deze locaties tot stand kan komen. Hier is echter wel sprake van een momentopname. Door trends en ontwikkelingen in de maatschappij, als bijvoorbeeld het 'Nieuwe Werken' en de vraag naar meer duurzaamheid, kunnen deze resultaten wellicht over een aantal jaar aanzienlijk verschillen. Daarentegen kan het model herhaaldelijk (jaarlijks) worden toegepast. Bovendien is het beslissingsondersteunend model niet gebonden aan één stad of land. Dit model kan bijvoorbeeld ook worden gebruikt voor de toetsing van Rotterdam, Utrecht, Den Haag of Eindhoven. Mits de locaties met de laagste structurele leegstand en de monofunctionele kantoorlocaties in dezelfde regio of stad zijn gelegen en de gegevens met betrekking tot de voorraad en leegstand van kantoren op een relatief laag schaalniveau bekend zijn.

Aanbevelingen

Hieronder volgende voornaamste aanbevelingen, die zijn gedaan op basis van dit onderzoek, uitgesplitst naar aanbevelingen voor het beslissingsondersteunend model en aanbevelingen voor verder onderzoek.

Aanbevelingen model

- Er dienen met name met het oog op de monofunctionele kantoorlocaties, die zijn getoetst in het onderliggend onderzoek, meer locaties betrokken te worden. Tot dusver zijn 'slechts' 3 monofunctionele kantoorlocaties geanalyseerd. Dit zijn echter niet genoeg locaties om te kunnen spreken van een generaliseerbaar resultaat. Mede hierdoor is er ruimte in het beslissingsondersteunend model gelaten om dit uit te breiden.
- Er dienen, met het oog op het toetsen van de gebouwenkenmerken, per gebied meer gebouwen betrokken te worden. Tot dusver zijn in het onderliggend onderzoek tussen de 3 en 5 gebouwen per gebied getoetst.
- Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de volgende locatie- en gebouwenkenmerken: *technische staat en onderhoud, huurprijsniveau, type eindgebruikers, belevingswaarde en nieuwe werkplekconcepten*. Deze kenmerken zijn op basis van de gesprekken met experts en belanghebbenden toege-

voegd aan het beslissingsondersteunend model. De reeds getoetste gebieden uit het onderliggend onderzoek dienen dus op basis van deze kenmerken nog getoetst en vergeleken te worden.

- Er dient een instrumentarium ontwikkeld te worden, als aanvulling op het beslissingsondersteunde model, voor de verdere financiële, bouwtechnische en juridische gevolgen van de in het onderliggend onderzoek geschetste ingrepen voor de monofunctionele kantoorlocaties.
- Er dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar het verschil tussen de structureel leegstaande voorraad kantoren en de verhuurde voorraad kantoren in zowel de monofunctionele kantoorgebieden, als de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand. In het onderliggend onderzoek zijn de gebouwen, die zijn gebruikt voor het toetsen van de gebouwkenmerken, willekeurig gekozen.

Aanbevelingen verder onderzoek

- In de toekomst zullen nieuwe werkplekconcepten, als het 'Nieuwe werken' en flexwerken, hoogst waarschijnlijk een steeds belangrijkere rol gaan spelen in het aan verandering onderhevige kantorenlandschap in Nederland. De gevolgen hiervan op de (structurele) leegstand en de vestigingskeuze van eindgebruikers dienen hierbij in kaart te worden gebracht.
- Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de ontwikkelingen omtrent de fluctuaties in woningprijzen en de waarde van kantoren in problematische gebieden. Met deze gegevens kan wellicht in kaart worden gebracht wanneer een financieel gunstige tijd aanbreekt voor de transformatie van kantoren.
- Er dient aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de wegingsfactoren van de diverse locatie- en gebouwkenmerken uit het onderliggend onderzoek. Hiermee kan, door middel van de toetsing naar belangrijkheid bij beleggers, ontwikkelaars en met de nadruk op eindgebruikers, een beeld geschetst worden aan welke kenmerken de meeste waarde wordt gehecht bij de keuze voor een gebouw en/of locatie.

Hoofdstuk 1: Probleemschets en definiëring

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding en de relevantie van het onderliggend onderzoek behandeld. Dit zal vervolgens leiden tot een probleemstelling en een doelstelling. Ten slotte zullen de onderzoeksmethoden en de onderzoeksopzet, kort worden behandeld.

1.1 Aanleiding

De ruimtelijke opgave in Nederland is de laatste jaren onderhevig aan de nodige veranderingen. Er is bij (gebieds)ontwikkeling een verschuiving zichtbaar van grootschalige uitleglocaties naar binnenstedelijke locaties. (Her)ontwikkelingen van binnenstedelijke locaties hebben over het algemeen een langere doorlooptijd, zijn vaak complexer en kapitaalintensiever dan ontwikkelingen op uitleggebieden. Desondanks zal door de toenemende schaarste aan ruimte op locaties buiten de steden en de verpaupering van kantoren- en bedrijventerreinen, de herstructurering van binnenstedelijke locaties in de toekomst steeds prominenter aanwezig zijn in de ruimtelijke opgave van Nederland.

De leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt bedroeg begin 2010 ongeveer 13% van de totale voorraad, waarvan 28% structureel leegstaat (langer dan 3 jaar leegstand). Ondanks deze hoge structurele leegstand zijn beleggers/eigenaren over het algemeen niet bereid over te gaan tot bijvoorbeeld transformatie van hun panden. Uit onderzoek is gebleken dat beleggers doorgaans overtuigd zijn dat de leegstand van hun pand van tijdelijke aard is en de markt wel weer aantrekt, hun pand maakt doorgaans slechts een klein deel uit van een grote internationale portefeuille, er is een gebrek aan kennis met betrekking tot transformatie of zij (en/of hun financiers) zijn gewoonweg niet bereid om hun verlies te nemen door af te boeken op de boekwaarde. Het voornaamste struikelblok tijdens de onderhandelingen blijft, dat er een aanzienlijk gat bestaat tussen wat beleggers beschouwen als de gekapitaliseerde huurwaarde van hun pand en de residuele waarde bij transformatie door bijvoorbeeld de ontwikkelaar. De belegger houdt, in tegenstelling tot de ontwikkelaar, rekening met de marktwaarde van het vastgoed in zijn huidige functie. Een ontwikkelaar trekt de realisatiekosten van de transformatie af van de opbrengsten van de nieuwe functie. Het residu is het bedrag dat de ontwikkelaar wil en/of kan betalen voor de grond en opstallen. Dit gat tussen de waardering blijkt bij de meeste transformaties onoverbrugbaar. Volgens de ontwikkelaar wordt de structurele leegstand door de belegger niet voldoende verdisconteerd in de waarde van het pand. Vaak wordt er vanuit het perspectief van de beleggers rekening gehouden met 1 of 2 jaar leegstand, waarna zij verwachten dat het pand wel weer verhuurd zal worden.

De opbrengsten bij transformatie naar bijvoorbeeld woningen wegen doorgaans op monofunctionele kantoorlocaties niet op tegen de kosten, die de ontwikkelaar moet maken voor het verwerven en transformeren van de panden. In veel gevallen zal er weinig vraag vanuit woningzoekenden zijn naar woningen gelegen op een monofunctionele kantoorlocatie door een gebrek aan voorzieningen, slechte sociale veiligheid en structureel leegstaande kantoren. Hierdoor zullen de realiseerbare woningprijzen doorgaans laag liggen waardoor het bedrag dat de ontwikkelaar wil en/of kan betalen voor de grond en opstallen niet aansluit op de berekening van de belegger. In het verleden is gebleken dat bij panden die wel (succesvol) zijn getransformeerd, aan de basis een initiatiefnemer met de lange adem stond. Dit komt bij monofunctionele kantoorlocaties, in tegenstelling tot de transformatie van individuele panden in een gebied waar bijvoorbeeld al veel woningbouw aanwezig is, maar zelden voor. Zelfs als een individueel kantoorpand wordt getransformeerd naar woningen zal er weinig interesse zijn vanuit bewoners om zich daar te vestigen, aangezien zij doorgaans omringd worden door leegstaande kantoren. Bovendien durven beleggers met een individueel pand op een dergelijke locatie meestal niet de eerste stap te zetten. Bij monofunctionele kantoorlocaties heeft dus een gebiedsgerichte aanpak de voorkeur. Dit betekent, dat een groot aantal en grote diversiteit aan actoren (eigenaren, gemeenten, ontwikkelaars en eindgebruikers), met ieder hun eigen agenda, gezamenlijk tot een oplossing dienen te komen. Hoewel publieke partijen vaak wel bereid zijn om mee te denken over de transformatie van leegstaande panden, houden zij er net als de private partijen een passieve houding op na. Enerzijds wachten zij tot de markt het initiatief

neemt, anderzijds worden er gewoonweg nog te veel grondopbrengsten gegenereerd met de ontwikkeling van nieuwe kantoren.

Hoewel 'slechts' 34% van de Nederlandse kantorenvorraad op monofunctionele kantoorlocaties is gereali-seerd, is hier wel meer dan 70% van de totale leegstand aan kantoren terug te vinden. Deze locaties bieden daarom een uitgelezen kans om enerzijds kantooruimte aan de markt te onttrekken, anderzijds deze gebieden te transformeren naar alternatieve functies en daarmee het monofunctionele karakter van deze locaties te doorbreken. Het toevoegen van voorzieningen en woningen zorgen ervoor dat dergelijke gebieden ook buiten kantooruren een levendig karakter krijgen. Bovendien zorgen de voorzieningen voor een aantrekkelijk vesti-gingsklimaat voor zowel werkgevers als werknemers.

Mede door de financiële risico's en de lange doorlooptijd van ontwikkelingen van deze aard en omvang houden de betrokken actoren bij de transformatie van monofunctionele kantoorlocaties er een passieve houding op na. Aangezien transformatie op monofunctionele kantoorlocaties over het algemeen dus maar moeizaam van de grond komt, blijven tot dusver bruikbare referentiekaders (in de vorm van getransformeerde monofunctionele kantoorlocaties) uit. De voornaamste referentiekaders worden gevormd door transformaties van individuele kantoorpanden, die reeds gelegen waren in een gemengd milieu (wonen, werken en voorzieningen).

1.2 Relevantie

In het merendeel van de onderzoeken, die vergelijkbaar zijn met het onderliggend onderzoek, gaat het, wat betreft transformatie op monofunctionele kantoorlocaties, om constatering en probleembeschrijvingen. Deze resultaten worden vervolgens verwerkt in beslissingsondersteunende modellen, procesmodellen en samenwerkingsmodellen. Daarentegen worden er voor de gewenste functiemenging en inrichting van een gebied geen concrete oplossingen aangedragen. Bovendien wordt er doorgaans uitgegaan van de transformatie naar woningen in tegenstelling tot het creëren van een mix van functies. Het ontbreekt in deze onderzoeken echter ook aan kwantitatief onderzoek naar verbanden tussen specifieke locatie- en gebouwenmerken en de structu-rele leegstand van kantoren. In bijlage 1 wordt kort beschreven welke relevantie het onderliggend onderzoek heeft met de bestudeerde (afstudeer)onderzoeken.

1.3 Probleemstelling

Een aanzienlijk deel van de structureel leegstaande kantoren in Nederland bevindt zich op monofunctionele kantoorlocaties. Gemeenten streven er naar om een deel van dit overschot aan kantoren op deze locaties te herstructureren naar gemengde gebieden. In de praktijk blijkt echter dat dergelijke ambities lastig zijn te ver-wezenlijken. Enerzijds worden er door zowel publieke als private partijen te veel inkomsten gegenereerd met het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties, anderzijds vormen de verschillende waarderingen van de betrokken actoren nog een van de voornaamste struikelblokken in het transformatieproces. Buiten deze obstakels is het, ook door de lange doorlooptijd van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen van deze aard en omvang, niet realistisch om te verwachten dat deze problematiek op de korte termijn kan worden opgelost. De visie moet hierbij op de lange termijn zijn gericht. Desondanks is het nog steeds belangrijk, dat wanneer de kans zich aan-dient om een monofunctionele kantoorlocatie te transformeren dan wel herstructureren, de instrumenten aanwezig zouden moeten zijn om dit te bewerkstelligen. Daarom is de volgende centrale vraagstelling geformuleerd:

Wat moet er op locatie- en gebouwniveau worden gewijzigd om een monofunctionele kantoorlocatie met veel structurele leegstand te transformeren dan wel herstructureren naar een 'succesvolle' locatie met weinig tot geen structurele leegstand?

1.4 Deelvragen

1. *Wat is gebiedsontwikkeling (herontwikkeling) in bestaand stedelijk gebied?*
2. *Wat zijn monofunctionele kantoorlocaties?*
3. *Welke locatie- en gebouwenmerken van kantoren zijn te onderscheiden?*

4. *Welke mate van functiemenging hebben gebieden met de minste structurele leegstand?*
5. *Welke locatie- en gebouwkenmerken hebben monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand?*
6. *Welke locatie- en gebouwkenmerken hebben 'succesvolle' locaties met weinig tot geen structurele leegstand?*
7. *Wat moet er op locatie- en gebouwniveau op de monofunctionele kantoorlocaties veranderd worden om de neerwaartse spiraal te doorbreken?*
8. *Hoe ziet een beslissingsondersteunend model eruit, waarbij de betrokken actoren in kaart kunnen brengen wat er op locatie- en gebouwniveau nodig is om de neerwaartse spiraal op een monofunctionele kantoorlocatie te doorbreken?*

1.5 Doelstelling en resultaat

De resultaten uit dit onderzoek dienen zowel publieke als private partijen te assisteren tijdens het transformatieproces, om niet alleen op pandniveau, maar ook op gebiedsniveau te kunnen transformeren. Daarom wordt er een beslissingsondersteunend model ontwikkeld, die de locatie- en gebouwkenmerken van 'succesvolle' locaties met weinig tot geen structurele leegstand in kaart brengt. Waarmee vervolgens de locatie- en gebouwkenmerken van monofunctionele locaties met veel structurele leegstand getoetst kunnen worden. Dit moet resulteren in een lijst met kenmerken, waarmee publieke- en private partijen een visie kunnen vormen voor de transformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie. Dit heeft geleid tot de volgende doelstelling:

Het ontwikkelen van een beslissingsondersteunend model om te komen tot een set van wijzigingen voor de transformatie dan wel herstructurering van monofunctionele kantoorlocaties, teneinde de structurele leegstand op deze monofunctionele kantoorlocaties terug te dringen.

1.6 Onderzoeksmethoden

Gedurende dit onderzoek wordt gekeken naar de locatie- en gebouwkenmerken van 'succesvolle' gebieden met weinig tot geen structurele leegstand in Amsterdam, om deze te relateren aan monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand. Bovendien wordt gekeken welke functies de meeste kans van slagen hebben om de monofunctionaliteit op dergelijke locaties te doorbreken en de leegstand terug te dringen. Aanvullend kan worden gekeken hoe in het buitenland wordt omgegaan met een structureel overschot aan kantoorruimte op monofunctionele kantoorlocaties. Op basis van deze uitkomsten wordt onderzocht, wat er op gebouw- en locatieniveau moet worden gewijzigd, om de structurele leegstand op de monofunctionele kantoorlocatie uit het onderliggend onderzoek terug te dringen. Deze gegevens dienen vervolgens weer als toetsing van het beslissingsondersteunend model. De relatie tussen de structurele leegstand en afzonderlijke locatie- en gebouwkenmerken uit dit onderzoek zijn niet kwantitatief getoetst. Het gaat hier om een vergelijking tussen de locatie- en gebouwkenmerken van monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand en 'succesvolle' locaties met weinig tot geen structurele leegstand.

o Literatuurstudie

Wat betreft de hoofdstukken, die gaan over de theorie, wordt gebruik gemaakt van een literatuurstudie. Denk met betrekking tot de bronnen voornamelijk aan (wetenschappelijke) artikelen, afstudeeronderzoeken, onderwerpgerelateerde boeken, vakbladen en het internet. De literatuurstudie zal voornamelijk bijdragen aan het beantwoorden van deelvraag 1, 2, 3 en 4.

o Veldonderzoek

De gegevens voor de projectanalyses en typering van monofunctionele kantoorlocaties worden voornamelijk verkregen door middel van veldonderzoek. De locatie- en gebouwkenmerken, die hierbij van belang zijn, worden in eerste instantie verzameld door de locaties te bezoeken. Als naderhand nog gegevens ontbreken, dan worden deze verkregen door middel van literatuurstudie en gesprekken met de betrokken publieke en private partijen. Het veldonderzoek zal voornamelijk bijdragen aan het beantwoorden van deelvraag 4, 5 en 6.

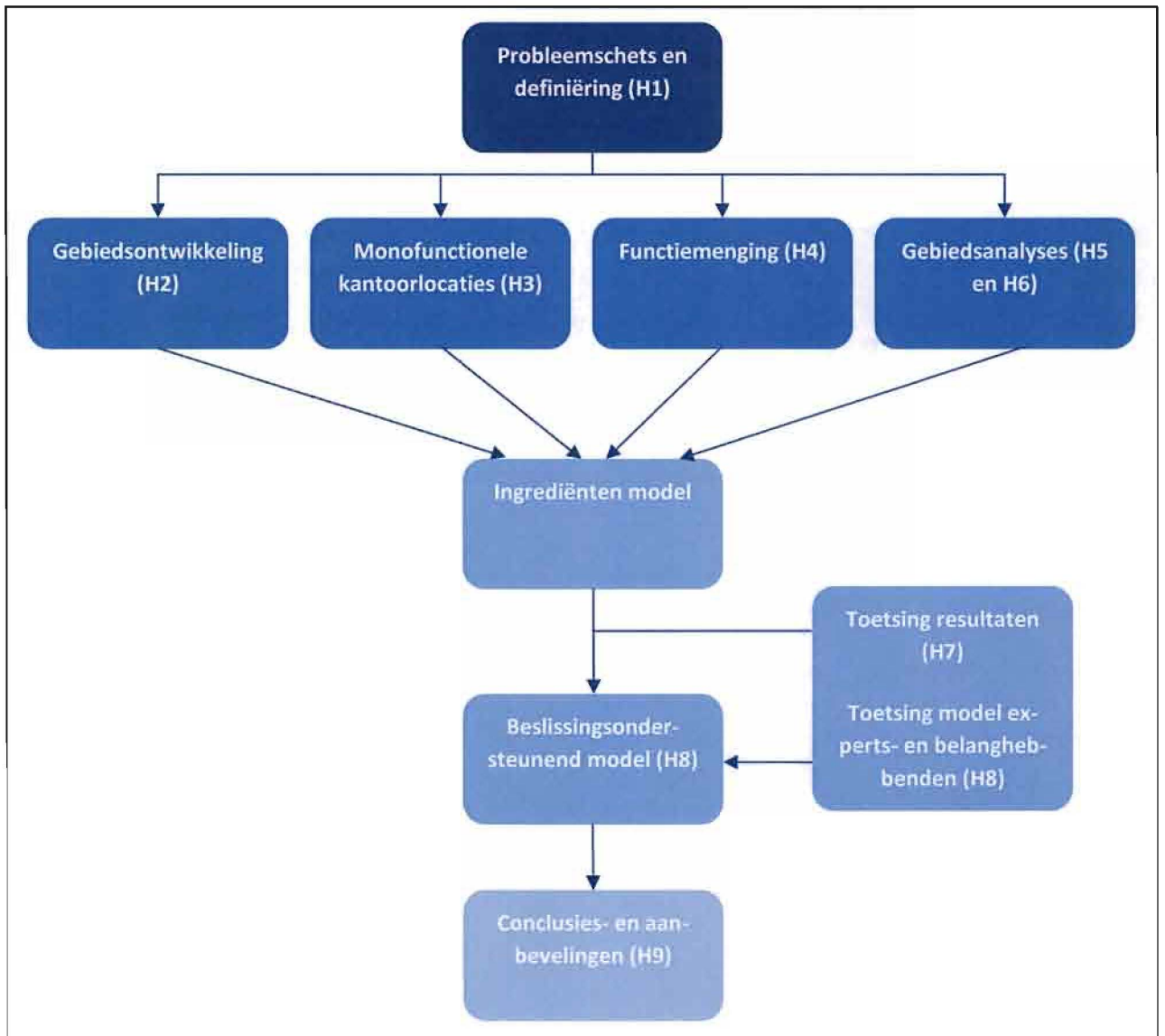
o *Gesprekken*

Gedurende het gehele proces worden er gesprekken gehouden met experts en belanghebbenden. Deze gesprekken worden gebruikt voor een iteratieve toetsing van de diverse hoofdstukken en dan met name de resultaten uit de case (vergelijking locaties) en het beslissingsondersteunend model. De informatie verkregen uit deze gesprekken kunnen bijdragen aan de beantwoording van vrijwel alle deelvragen.

o *Praktische toetsing*

Net als bij de gesprekken wordt het beslissingsondersteunend model in de praktijk getoetst voor eventuele aanvullingen dan wel aanpassingen. Dit is echter geen afzonderlijke case. In dit deel van het onderzoek worden de locatie- en gebouwkenmerken van de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand vergeleken met de locatie- en gebouwkenmerken van de 'succesvolle' gebieden met weinig tot geen structurele leegstand. Voornamelijk wordt deze praktische toetsing gebruikt voor beantwoording van deelvraag 7.

1.7 Onderzoekopzet



1.8 Afstudeerbedrijf en bedrijfsbegeleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) is het centrale punt waar marktpartijen, stadsdelen en grootstedelijke projectgroepen terecht kunnen voor advies en informatie over alle aspecten van plan- en vastgoedontwikkeling binnen de gemeente van Amsterdam. Mede door hun ervaring en deskundigheid op het gebied van erfpacht, woningbouw, commercieel vastgoed, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte zien zij zichzelf als gesprekspartner en contractpartij voor marktpartijen, die woningen, kantoren, bedrijfsruimten en/of voorzieningen willen ontwikkelen. *“De kerntaken van het OGA zijn: het bouwrijp maken van gemeentelijke gronden, het in erfpacht uitgeven van gemeentelijke gronden, financiële regie, erfpachtbeheer, financieel-economische projectbegeleiding en management.”* (OGA 2010) Bovendien is het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam sinds een aantal jaren bezig om marktpartijen te faciliteren bij de transformatie van structureel leegstaande kantoorpanden in Amsterdam naar andere functies.

Hoofdstuk 2: Gebiedsontwikkeling

Quote: “Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her-)ontwikkeling van een gebied”. (Zeeuw 2007)

In dit hoofdstuk wordt gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en de relatie met de transformatie van kantoren behandeld. Bovendien komt aan bod welke actoren hierbij betrokken zijn en welke belemmeringen bij de transformatie van kantoren een rol spelen.

2.1 Gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Gebiedsontwikkeling is een containerbegrip. Het kan hier gaan om uitbreidingsplannen in de vorm van uitleggebieden, maar ook de herstructurering dan wel transformatie van binnenstedelijke locaties kunnen vallen onder het begrip gebiedsontwikkeling. (Zeeuw 2007)

Gebiedsontwikkeling is een werkwijze, waarbij verschillende actoren gezamenlijk tot een nieuwe invulling van een gebied dienen te komen. Met gebiedsontwikkeling, waarbij dus een breed en omvangrijk aantal actoren betrokken zijn, dienen zowel de commerciële, als niet commerciële functies goed op elkaar te worden afgestemd. Volgens (Kersten et al. 2009) is er bij gebiedsontwikkeling veelal sprake van een combinatie van functies tussen infrastructuur, wonen, werken, groen en recreatie. Bij gebiedsontwikkeling is het streven om een financiële en kwalitatieve meerwaarde te creëren in een gebied. Voorwaarde hierbij is wel dat de inrichting van de openbare ruimte dient te worden afgestemd op de aanwezige functies. Gebiedsontwikkeling is onder te verdelen in de *grond- en opstalexploitatie* en de *planontwikkeling*. De opbrengsten die voortvloeien uit de opstalexploitatie worden gebruikt om de kosten, die gemaakt worden bij de grondexploitatie, te verevenen.

Gebiedsontwikkeling heeft over de jaren heen een integraal karakter gekregen (integrale gebiedsontwikkeling). Mede doordat steeds vaker verschillende functies (wonen, werken en voorzieningen) in een gebiedsontwikkeling worden ingepast en afgestemd, worden de betrokken partijen eerder in het proces en de planvorming betrokken. Bovendien worden de opgaven complexer, doordat er een steeds breder en omvangrijk aantal actoren zijn betrokken. Daarom vraagt gebiedsontwikkeling de lange adem en is het een iteratief en continuerend proces. (Kersten et al. 2009)

Waar tot op heden de meeste gebiedsontwikkelingen plaats vonden op grootschalige uitleggebieden net buiten de periferie, is er volgens Zeeuw (2007) langzaam maar zeker een accentverschuiving zichtbaar richting bestaand stedelijk gebied. In de Nota Ruimte is vastgelegd dat 40% van het ruimtelijk programma in Nederland binnenstedelijk dient te worden gerealiseerd. Grootschalige VINEX wijken zullen langzaam maar zeker verdwijnen uit de ruimtelijke opgave in Nederland. De herontwikkeling van binnenstedelijke locaties als bedrijventerreinen, spoorzones en kanaalzones zullen daarentegen steeds prominenter aanwezig zijn. Dit is volgens Zeeuw (2007) reeds zichtbaar door de maatschappelijke weerstand tegen de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Bovendien is er een tendens zichtbaar naar multifunctionele gebieden in plaats van grootschalige monofunctionele gebieden. Desondanks zullen volgens Zeeuw (2007) ontwikkelingen van woongebieden ook in de toekomst, tot op een zekere schaal, een monofunctioneel karakter hebben. Volgens Zeeuw (2007) kan een multifunctionele omgeving echter beter inspelen op in de toekomst wisselende eindgebruikers en heeft daardoor een duurzamer karakter. Daarentegen verwachten marktpartijen dat de overgang van uitleggebieden naar binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen geleidelijker zal gaan.

Zeeuw (2007) maakt het volgende onderscheid in gebiedsontwikkeling: *Binnenstedelijke opgaven, stadsuitbreidingen en herontwikkeling van landelijke gebieden naar woon- of werklandschappen en ‘rood-voor-groen’ opgaven.*

Er zijn uiteenlopende definities voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Het is erg lastig om te bepalen waar nu daadwerkelijk de grens tussen het stedelijke en het binnenstedelijke ligt. Aangezien monofunctionele kan-

toorlocaties vaak gelegen zijn aan de randen van de steden horen deze qua locatie niet tot het 'binnenstedelijke', maar desondanks maken zij nog wel steeds onderdeel uit van het stedelijk weefsel. Er wordt in dit onderzoek niet zozeer gesproken over gebiedsontwikkeling op binnenstedelijke locaties qua ligging, maar als opgave. Ter verduidelijking wordt in het onderliggend onderzoek in plaats van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling gebruik gemaakt van de term gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Met gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt bedoeld dat de opgave een gebiedsgerichte aanpak betreft van reeds bestaande gebouwen door het toepassen van transformatie, sloop-nieuwbouw, herontwikkeling en herstructurering. In dit onderzoek ligt de focus dus wat betreft gebiedsontwikkeling op opgaven in bestaand stedelijk gebied en in de vorm van monofunctionele kantoorlocaties. Monofunctionele kantoorlocaties zijn locaties die vrijwel volledig bestaan uit kantoren. Op dergelijke locaties ontbreken doorgaans voorzieningen en woningen.

2.2 Herstructurering en transformatie

Herstructurering en transformatie van kantoren- en bedrijventerreinen vraagt om een integrale aanpak van zowel de gebouwde als de leefomgeving. Vanuit het perspectief van de gemeente dient herstructurering en transformatie van monofunctionele kantoorlocaties niet alleen op pandniveau, maar ook op gebiedsniveau plaats te vinden. Aangezien er met name voor herstructurering uiteenlopende definities worden gehanteerd binnen de vastgoedwereld, zal hieronder een eenduidige definiëring van herstructurering en transformatie zoals toegepast in het onderliggend onderzoek, volgen.

Zeeuw (2007) maakt bij gebiedsontwikkeling van binnenstedelijke opgave (onderliggend onderzoek: *gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*) onderscheid in twee soorten opgaven: *herstructurering* en *transformatie*. Er worden bij beide opgaven forse ingrepen gedaan aan de infrastructuur, openbare ruimten en private ruimten. Het wezenlijke verschil is dat bij herstructurering de dominerende functies ook na het vernieuwingsproces dominant blijven. Er kan echter bij herstructurering bij een deel van de voorraad ook functieverandering (herbestemming en transformatie op gebouwniveau) plaatsvinden. In dit geval is er nog steeds sprake van herstructurering en geen transformatie. (Taskforce herontwikkeling bedrijventerreinen 2009)

In het onderliggend onderzoek zal er voornamelijk worden gekeken naar de gebiedstransformatie van monofunctionele kantoorlocaties, waarbij transformatie, verdichting, sloop-nieuwbouw van panden en aanpassingen aan de infrastructuur en openbare ruimten tot de mogelijke ingrepen behoren. De huidige functie kantoren blijkt doorgaans in de markt (gedeeltelijk) niet goed te functioneren en het ligt daarom voor de hand om deze locaties te transformeren naar bijvoorbeeld een gemengd woon-werkgebied. Echter wordt herstructurering, waarbij de dominante functie (kantoren) behouden kan worden op voorhand niet uitgesloten. Het einddoel is de structurele leegstand op een locatie terug te dringen.

2.3 Actoren

De herstructurering dan wel transformatie van monofunctionele kantoorlocaties vraagt om een gebiedsgerichte aanpak. Daarom is een breed en omvangrijk aantal actoren betrokken bij de planontwikkeling. Denk hierbij aan overheden, projectontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers, bouwbedrijven, financiers en adviseurs (makelaars etc.). Onderstaand worden kort de voornaamste hoofdrolspelers, die betrokken zijn bij de onderhandeling, planontwikkeling en uitvoering, besproken.

2.3.1 Gemeente

Buiten de lokale overheid, in de vorm van gemeenten, kunnen ook het Rijk en de Provincie druk uitoefenen op ruimtelijke plannen. De provincie zet bijvoorbeeld in de structuurplannen kaders uit waar in de komende jaren gebouwd mag worden. De gemeente voert met haar bestemmingsplan invloed uit op de plek waar gebouwd mag worden en welke functionele invulling hier aan mag worden gegeven. De gemeente dient voor marktpartijen als aanspreekpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen en kan hierdoor specifieke beleidsdoelen waarborgen

(woningbouwproductie, werkgelegenheid, etc.). Bovendien hebben voornamelijk gemeenten die gebruik maken van het erfpachtsysteem veel grondposities en zijn daarom van essentieel belang voor marktpartijen bij het op gang krijgen van ruimtelijke ontwikkelingen.¹ Buiten het bestemmingsplan verstrekken gemeenten bouwvergunningen en spelen een hoofdrol bij de ontwikkeling en uitvoering van de grondexploitatie. (Van Vuuren 2008)

2.3.2 Belegger

Beleggen in vastgoed kan onderverdeeld worden in direct beleggen en indirect beleggen. Kortweg is bij direct beleggen de belegger rechtsreeks eigenaar van het vastgoed, heeft zeggenschap over het gekochte en draagt hier verantwoordelijkheid voor. Bij indirect beleggen is de belegger niet rechtstreeks eigenaar van het vastgoed. De belegger is wel eigenaar van financiële vermogenstitels, die recht geven op opbrengsten van het vastgoed (aandelen, participant vastgoedfonds of vastgoedonderneming). (Van Gool, Jager & Weisz 2001) In tegenstelling tot direct beleggen heeft de belegger bij indirect beleggen geen meerderheidsbelang en geen zeggenschap over het management. (Van Gool, Jager & Weisz 2001)

Wat betreft het direct beleggen in vastgoed kan een onderscheid in institutionele beleggers, particuliere beleggers, woningcorporaties en vastgoedfondsen worden gemaakt. Institutionele beleggers bestaan voornamelijk uit pensioenfondsen, verzekering- en beleggingsinstellingen. (Van Vuuren 2009) De voornaamste drijfveer achter het beleggen in vastgoed van institutionele beleggers is om risico in hun portefeuille te spreiden. De particuliere beleggers beleggen (een deel) van hun eigen vermogen om winst te generen op een object. Voorheen werden vooral beleggingen gefinancierd met 70% vreemd vermogen verkregen bij bijvoorbeeld banken en 30% eigen vermogen. Dit wordt ook wel *leverage* genoemd. Voor beleggers is het interessant hun investeringen gedeeltelijk te financieren met vreemd vermogen enerzijds omdat ze in dat geval meer investeringsruimte voor bijvoorbeeld andere projecten hebben (lager risicoprofiel portefeuille) anderzijds omdat voorheen de financieringslasten doorgaans lager lagen dan de beoogde rendementen op de investering. Hiermee kan dan een hoger rendement worden behaald op het geïnvesteerde eigen vermogen (positief hefboomeffect). (Boesveld 2009), (Van Gool, Jager & Weisz 2001) Al dan niet beursgenoteerde vastgoedfondsen beleggen direct in vastgoed met kapitaal verkregen door middel van het uitgeven van aandelen. Bij het indirect beleggen kunnen institutionele en particuliere beleggers participeren in een vastgoedfonds. Vooral Banken, verzekeringsinstellingen en pensioenfondsen beleggen in vastgoedfondsen. (Boesveld 2009)

Door de verschillende achtergronden van de diverse beleggers kunnen zij zich ook anders gedragen bij herstructurering dan wel transformatie van een monofunctionele kantoorlocatie. Bij institutionele beleggers en particuliere beleggers maken in veel gevallen de leegstaande panden slechts een klein deel uit van een grote internationale portefeuille, waardoor de leegstand in relatie tot het geheel gezien wordt als een acceptabel niveau (5 á 6% natuurlijke leegstand). Vastgoedfondsen dragen verantwoording richting hun aandeelhouders. Aandeelhouders die participeren in een dergelijk fonds, prefereren een specifieke sector (bijvoorbeeld kantoren of winkels) in verband met het risicoprofiel. Volgens Remøy (2010) beleggen beleggers in kantorenvastgoed slechts zelden in woningen. De aandeelhouders overtuigen van het feit, dat de panden in hun huidige functie niets meer waard zijn en dat er grote investeringen moeten worden gedaan om deze te transformeren naar woningen, blijkt in de praktijk een ingewikkelde opgave. Bovendien zullen dan in eerste instantie de fondsmangers moeten worden overtuigd, dat hun pand(en) in de huidige functie kantoren niets meer waard zijn.

2.3.3 Woningbouwcorporatie

Woningcorporaties beleggen van oudsher in sociale woningbouw om aan hun sociale doelstellingen te kunnen voldoen om specifieke doelgroepen aan betaalbare woonruimte te helpen. De laatste jaren is er echter een tendens zichtbaar van woningcorporaties met een commerciële afdeling. Het rendement behaald uit de ontwikkeling en exploitatie van deze commerciële ruimten, wordt gebruikt voor de uitvoering van hun sociale ta-

¹ "Het recht van erfpacht is het recht om een anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Vaak gaat dit recht gepaard met de betaling van een vergoeding, een canon geheten." (Van Gool, Jager & Weisz 2001)

ken. Hoewel woningcorporaties zelden kantoorvastgoed bezitten, kunnen zij wel een rol spelen bij de transformatie van kantoren naar (studenten)woningen en maatschappelijk vastgoed. (Boesveld 2009)

2.3.4 Projectontwikkelaars

Projectontwikkelaars zijn vaak verantwoordelijk voor de planvorming en de realisatie van vastgoedontwikkelingen voor eigen rekening en risico met als doel rendement te behalen. (Van Gool, Jager & Weisz 2001) De ontwikkelaar dient een balans te vinden tussen grond, materiaal en vermogen, waarbij de wensen en eisen van de eindgebruiker (en belegger) centraal staan. (Schutte, Schoonhoven & Dolmans-Budé 2002) Ontwikkelaars dragen doorgaans een specifiek ontwikkelrisico, dat inherent is aan de ontwikkeling van vastgoed door de lange doorlooptijd van vastgoedontwikkelingen. De marktomstandigheden kunnen door de lange doorlooptijd ingrijpend veranderen en daarmee kan de financiële haalbaarheid in het geding komen. (Fokkema in: Van de Ven 2003) Naast het ontwikkelen op eigen rekening en risico worden er ook veel ontwikkelingen in opdracht van bijvoorbeeld beleggers gerealiseerd. Het economische risico ligt in dat geval bij de opdrachtgever, waarbij het ontwikkelrisico wordt overgedragen aan de ontwikkelende partij. (Kohnstamm in: Van Vuuren 2009)

Buiten de onafhankelijke ontwikkelaars, die na de planvorming de bouw uitbesteden aan een of meerdere bouwbedrijven, zijn er ook ontwikkelaars die onderdeel uit maken van een bouwbedrijf, een financiële instelling of een belegger. Ontwikkende bouwers zijn doorgaans opgesplitst in meerdere dochter en/of zusterbedrijven, waarbij de ontwikkelende dochter productie genereert voor het bouwbedrijf. (Kohnstamm in: van Vuuren 2009)

2.3.5 Eindgebruiker

De eindgebruiker kan een eigenaar gebruiker, economisch eigenaar (lease) of een huurder zijn. (Schutte, Schoonhoven & Dolmans-Budé 2002) De eigenaar gebruiker is zowel juridisch, als economisch eigenaar van het pand en draagt hierdoor zelf risico over het gekochte. De eigenaar gebruiker kan echter wel de huisvestingseisen en wensen afstemmen op haar bedrijfsprocessen. (Schutte, Schoonhoven & Dolmans-Budé 2002) Een huurder van een pand is geen eigenaar en is daarmee, wat betreft de afstemming op de huisvestingseisen en wensen, afhankelijk van het maatwerk dat de eigenaar levert. (Schutte, Schoonhoven & Dolmans-Budé 2002) Bij de transformatie van monofunctionele kantoorlocaties hebben publieke en private partijen enerzijds te maken met de huidige eindgebruiker en anderzijds met de toekomstige eindgebruiker.

2.4 Gebiedsontwikkelingsproces

Gebiedsontwikkeling is een langdurig, complex en iteratief proces van rekenen en tekenen. Het proces van gebiedsontwikkeling is onder te verdelen in 4 fasen:

1. Tijdens de *initiatiefase* wordt bekeken of een gebiedsontwikkeling wenselijk is en of er betere alternatieven zijn. Het initiatief kan voortkomen uit bijvoorbeeld gemeentelijk en/of provinciaal beleid en marktinitiatieven al dan niet met grondposities. (Kersten et al. 2009)
2. De *haalbaarheidsfase* is een iteratief proces van rekenen en tekenen om gezamenlijk tot een haalbaar project te komen. Door het complexe en intensieve karakter van deze fase is dit op te delen in 3 subfasen: definitiefase, ontwerpfasen en voorbereidingsfasen. (Kersten et al. 2009)
3. De *realisatiefase* is de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsontwikkeling op basis van de vastgestelde plannen uit de haalbaarheidsstudie. Bij aanvang van deze fase dient voor alle betrokkenen in kaart te zijn gebracht waar welke verantwoordelijkheden liggen en wanneer de betrokkenen deze moeten vervullen. (Kersten et al. 2009)
4. Gedurende de *exploitatie- en beheerfase* worden de gerealiseerde onderdelen van de gebiedsontwikkeling overgedragen aan eigenaren/eindgebruikers. (Kersten et al. 2009)



Figuur 1. Procesmodel gebiedsontwikkeling (Kersten et al. 2009)

De resultaten van het onderliggend onderzoek zijn met name relevant voor de initiatiefase en haalbaarheidsfase. Gedurende deze fasen dient een inschatting te worden gemaakt van de te nemen stappen voor een succesvolle gebieds(her)ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.5 Belemmeringen bij transformatie van monofunctionele kantoorlocaties

De problematiek bij transformatie van kantoorpanden al dan niet gelegen op monofunctionele kantoorlocaties manifesteert zich voornamelijk tijdens de initiatief- en haalbaarheidsfase.² Publieke en private partijen houden, in verband met het hoge risicoprofiel, er een passieve houding op na en daarom ontbreekt er over het algemeen een actieve actor. Echter wanneer er wel een publieke of private initiatiefnemer aanwezig is, die over wil gaan tot transformatie, dan zijn er meerdere belemmeringen en beperkingen, die zich kunnen manifesteren tijdens de haalbaarheidsfase. Uiteraard is de financiële haalbaarheid van essentieel belang bij het proces van transformatie, maar er zijn doorgaans meer aspecten die de transformatie van kantoren gelegen op monofunctionele kantoorlocaties kan vertragen dan wel onhaalbaar maken.

2.5.1 Behavioral finance (initiatief & haalbaarheidsfase)

Behavioral finance is een term die veelal wordt gebruikt voor het bewijzen van de rationaliteit of de irrationaliteit (gebaseerd op emoties) van financiële markten. Er is reeds veel onderzoek gedaan naar het gedrag van beleggers op financiële markten, waarbij bewezen is dat irrationeel gedrag bij investeringsbeslissing negatieve gevolgen kan hebben. (Petit 2007) Petit (2007) heeft, wat betreft investeringsbeslissingen in vastgoed, onderzoek gedaan naar irrationeel gedrag bij Nederlandse vastgoedbeleggers. Het gedrag van beleggers vormt een van de voornaamste obstakels bij het transformeren van structureel leegstaande kantoorpanden. Hieronder staan, wat betreft het gedrag van beleggers, de voornaamste belemmeringen bij transformatie (Petit 2007):

- Beleggers zijn vaak niet bereid hun *verlies te nemen* door af te boeken op de boekwaarde.
- *Overschatting* van eigen kunnen en *optimisme* over de marktomstandigheden. Beleggers zijn overtuigd van het feit dat zij zelfs na meer dan 3 jaar zonder huurder hun panden wel weer verhuurd krijgen.
- Beleggers willen het *risico vermijden* dat aan transformatie ten grondslag ligt. Bovendien willen beleggers vaak niet overgaan tot transformatie, omdat de *kennis* hiervoor ontbreekt.

Uiteraard spelen de taxateurs ook een rol in dit geheel. Taxateurs gaan vaak uit van hun meest recent vastgestelde waarden. Hoewel de taxateurs wel correcties uitvoeren, wat betreft de waarden van het pand, staan deze over het algemeen niet in verhouding tot de daadwerkelijk veranderde marktomstandigheden. Denk hierbij

² Door het gebrek aan referentiekaders in de vorm van getransformeerde monofunctionele kantoorlocaties is de verwachting dat ook verder in het proces de nodige problemen kunnen ontstaan.

aan corrigeren voor leegstand en gedaalde huurprijzen/toename incentives in de omgeving.³ Als dus een belegger jaarlijks dezelfde taxateur aanstelt voor de taxatie van zijn panden, gebruikt de taxateur in veel gevallen zijn eerdere taxaties als uitgangspunt. Bovendien is de belegger een opdrachtgever voor de taxateur en is het dus maar de vraag of deze een objectieve en kritische blik kan geven op de waarde van het pand. Hierdoor blijven de boekwaarden structureel te hoog en wordt het voor projectontwikkelaars in veel gevallen financieel onhaalbaar om de panden te verwerven en te transformeren.

2.5.2 Waardering (haalbaarheidsfase)

Het transformeren van kantoorpanden blijkt in de praktijk een lastige opgave. Veelal blijkt, dat wanneer de betrokken actoren gezamenlijk tot een oplossing willen komen, dat er een significante kloof bestaat tussen de door de belegger gehanteerde gekapitaliseerde huurwaarde voor zijn pand en de door ontwikkelaar gehanteerde residuele waarde bij transformatie.

In essentie is de gekapitaliseerde huurwaarde van de belegger de marktwaarde van zijn pand in de huidige functie kantoren. De residuele waarde van de ontwikkelaar is het best te omschrijven als de waarde die overblijft (residu) nadat de realisatiekosten van de transformatie zijn afgetrokken van de verwachte opbrengsten van de nieuwe functie. Dit gat tussen de waardering blijkt bij de meeste transformaties onoverbrugbaar. Volgens de ontwikkelaar wordt de structurele leegstand en andere invloedsfactoren als verpaupering van de locatie door de belegger niet voldoende verdisconteerd in de waarde van het pand. Vaak wordt er vanuit het perspectief van de beleggers rekening gehouden met 1 of 2 jaar leegstand, waarna zij verwachten dat het pand wel weer verhuurd zal worden. (Boesveld 2009), (Gelinck 2007)

Bovendien wegen de opbrengsten bij transformatie naar bijvoorbeeld woningen doorgaans op monofunctionele kantoorlocaties niet op tegen de kosten, die de ontwikkelaar moet maken voor het verwerven en transformeren van de panden. In veel gevallen zal er weinig vraag vanuit woningzoekenden zijn naar woningen gelegen op een monofunctionele kantoorlocatie door een gebrek aan voorzieningen, slechte sociale veiligheid en de in de nabije omgeving gelegen structureel leegstaande kantoren. Hierdoor zullen de woningprijzen doorgaans laag liggen, waardoor het bedrag die de ontwikkelaar wil en/of kan betalen voor de grond en opstallen niet aansluit op de marktwaardeberekening van de belegger. Mede hierdoor blijft er een significante kloof bestaan tussen de verschillende waarderingen en zijn de meeste transformatieprojecten financieel niet haalbaar

2.5.3 Grondopbrengsten (initiatieffase)

Gemeenten tonen zich vaak wel bereid om mee te denken en te praten over de herstructurering dan wel transformatie van monofunctionele kantoorlocaties, maar houden er in de praktijk echter een passieve houding op na. Enerzijds wachten zij tot de markt het initiatief neemt, anderzijds wordt er door zowel publieke als private partijen nog te veel winst gegeneerd met de nieuwbouw van kantoren. Vooral gemeenten, die gebruik maken van het erfpachtsysteem, verdienen op de korte termijn nog wel aanzienlijke grondopbrengsten, maar zullen volgens Remøy (in Heijne 2010) op de lange termijn geld verliezen door kantoren die gedoemd zijn tot leegstand.

Voor marktpartijen speelt natuurlijk mee dat het door financiële, juridische en procedurele belemmeringen en beperkingen doorgaans wenselijker is om, met het oog op het hogere risicoprofiel van herontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied, nieuw vastgoed te ontwikkelen, dan oude gebouwen te herontwikkelen.

2.5.4 Eigendomsverhoudingen (initiatief & haalbaarheidsfase)

Monofunctionele kantoorlocaties zijn voorzien van een omvangrijk aantal gebouwen, die doorgaans verschillende eigenaren hebben. Het is zeer waarschijnlijk dat bij het transformeren op gebiedsniveau van een mono-

³ De huurprijzen worden doorgaans door beleggers kunstmatig hoog gehouden door het verstrekken van incentives in de vorm van huurvrije perioden en bijdragen aan de verhuiskosten. Hierdoor is erover het algemeen weinig transparantie in hoeverre de huurprijzen daadwerkelijk zijn gedaald.

functionele kantoorlocatie niet alle eigenaren kunnen/willen meewerken. Deze gefragmenteerde eigendomsverhoudingen zorgen er dus voor dat het op grote schaal ontwikkelingen doorvoeren op deze locaties over het algemeen een veelzijdig en complex proces wordt. Bovendien is er op monofunctionele kantoorlocaties doorgaans sprake van *versnipperde leegstand*. Versnipperde leegstand wil zeggen dat gebouwen met leegstand bijvoorbeeld maar voor een gedeelte leeg staan en voor een gedeelte verhuurd zijn. Dit bemoeilijkt het proces van transformatie van dergelijke panden. Eigenaren/beleggers zullen geneigd zijn om de huidige functie (kantoren) van hun panden te consolideren, omdat er nog huuropbrengsten worden gegenereerd. Bovendien kunnen de kosten voor het afkopen van de huurcontracten hoog oplopen.

2.5.5 Publiekrechtelijke beperkingen (haalbaarheidsfase)

Buiten de uiteraard financiële problematiek bij transformatie zijn er ook juridische en bestuursrechtelijke beperkingen, die voor de nodige barrières zorgen.

- Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening

“Het bouwbesluit stelt eisen aan nieuwbouw en bestaande bouw, onder andere op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.” (Hobma & Van den Weijenberg, 2007) De strenge eisen van het bouwbesluit zorgen ervoor dat het transformeren van kantoorgebouwen een complexe en kostenintensieve onderneming blijft. Het komt regelmatig voor dat er extra kostenposten ontstaan door onverwachte bouwtechnische aspecten, die pas gedurende het transformatieproces zichtbaar worden.

Zowel de eisen tussen bestaande bouw en nieuwbouw, als de eisen tussen bijvoorbeeld kantoren en woningen, kunnen sterk verschillen in het bouwbesluit. Bij bijvoorbeeld een herbestemming/transformatie van kantoren naar woningen dient in eerste instantie naar de eisen van het Bouwbesluit bij bestaande bouw te worden gekeken. Hierna moeten alle wijzigingen aan het pand worden getoetst aan de nieuwbouweisen voor woningen.

De betreffende gemeente is bevoegd om (gedeeltelijke) vrijstellingen te geven. In de meeste gevallen wordt het pand dan getoetst aan de regels van het Bouwbesluit betreffende bestaande bouw. Er kunnen meer vrijstellingen worden verkregen met het tot ‘rechtens verkregen’ niveau, wanneer er geen eis voor bestaande bouw en geen specifieke eis voor verbouw is opgenomen in de bouwvergunning. Buiten het bouwbesluit kan ook de brandweer (brandwerendheid, brandpreventie en vluchtwegen) en de gemeentelijke bouwverordening een rol spelen. (Hobma & Van den Weijenberg, 2007)

- Bestemmingsplan en projectbesluit

Volgens Hobma & Van den Weijenberg (2007) dient voor een functiewijziging van kantoren het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd of een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden gestart. Vrijwel alle kantoren die zijn getransformeerd, werden tot dusver met een vrijstelling op grond van artikel 19 WRO gerealiseerd. Echter sinds 1 juli 2008 is de procedure op grond van artikel 19 vervangen door het zogenoemde projectbesluit (VROM 2008). Het projectbesluit komt in grote lijnen overeen met het voormalige artikel 19 WRO. Een vrijstellingsprocedure door middel van het projectbesluit duurt tussen de 26 en 33 weken (KVK 2008). De betrokken private partijen zijn hierdoor afhankelijk van de bereidheid tot medewerking aan een vrijstelling voor het bestemmingsplan vanuit de gemeente.

Sinds 1 september 2010 is het Projectbesluit vervangen door de Omgevingsvergunning. Sindsdien worden planologische afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan geregeld in de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (Wabo). Er is dus geen sprake meer van een ‘vrijstelling’ (artikel 19 procedure) of ‘onthefing’ (Projectbesluit), maar een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan door middel van een Omgevingsvergunning. Deze procedure duurt 8 weken met een mogelijke verlenging van 6 weken. Als deze termijn wordt overschreden, dan wordt deze vergunning van rechtswege verleend. (Ankersmit & Snel 2011)

Conclusie

Gebiedsontwikkeling kan beschreven worden als: “de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen, en geldstromen, met het oog op de (her-)ontwikkeling van een gebied”. In het onderliggend onderzoek gaat het om gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Met gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt bedoeld op een gebiedsgericht aanpak, waarbij de transformatie, sloop-nieuwbouw, herontwikkeling en herstructurering van reeds bestaande gebouwen en gebieden tot de potentiële ingrepen behoren. In dit onderzoek zal er voornamelijk worden gekeken naar de transformatie op gebiedsniveau van monofunctionele kantoorlocaties. Echter wordt herstructurering, waarbij de dominante functie (kantoren) behouden kan worden, op voorhand niet uitgesloten. Het einddoel is de structurele leegstand op een locatie terug te dringen.

Het gebiedsontwikkelingsproces bestaat uit 4 fasen: initiatiefase, haalbaarheidsfase, realisatiefase en exploitatie- en beheerfase. De problematiek bij het transformeren van kantoren naar andere functies manifesteert zich voornamelijk tijdens de initiatief- en haalbaarheidsfase. De voornaamste belemmeringen gedurende de initiatief- en haalbaarheidsfase zijn:

- Het gedrag van beleggers bij het transformeren van structureel leegstaande kantoorpanden. Beleggers zijn vaak niet bereid hun verlies te nemen door af te boeken op de boekwaarde, vermijden risico, hebben een gebrek aan kennis wat betreft transformatie en zijn te optimistisch over de marktomstandigheden.
- Taxateurs gaan vaak uit van hun meest recent vastgestelde waarden. Hoewel taxateurs wel correcties uitvoeren met betrekking tot het afwaarderen van het pand, staan deze over het algemeen niet in verhouding tot de daadwerkelijk veranderde marktomstandigheden.
- Gemeenten tonen zich vaak wel bereid om mee te denken en te praten over de herstructurering van monofunctionele kantoorlocaties, maar houden er echter een passieve houding op na. Vooral gemeenten, die gebruik maken van het erfpachtsysteem, genereren hedendaags nog te veel grondopbrengsten met het realiseren van nieuwe kantoren.
- Verder wordt het proces nog belemmerd door eigendomsverhoudingen, versnipperde leegstand en publiekrechtelijke beperkingen als het bouwbesluit en vigerende bestemmingsplannen.
- Het voornaamste struikelblok blijft echter de waarderingen. Er bestaat doorgaans een significante kloof tussen de door de belegger gehanteerde gekapitaliseerde huurwaarde voor zijn pand en de door de ontwikkelaar gehanteerde residuele waarde bij transformatie. De belegger kijkt vooral naar de waarde van zijn vastgoed in de huidige functie, waarbij de ontwikkelaar kijkt naar de potentiële opbrengsten van een nieuwe functie bij transformatie of sloopnieuwbouw van het kantoorgebouw.

Hoofdstuk 3: Monofunctionele kantoorlocaties

Quote: "Meer dan 70% van de leegstaande kantoren in Nederland zijn gelegen op monofunctionele kantoorlocaties." Remøy (2010)

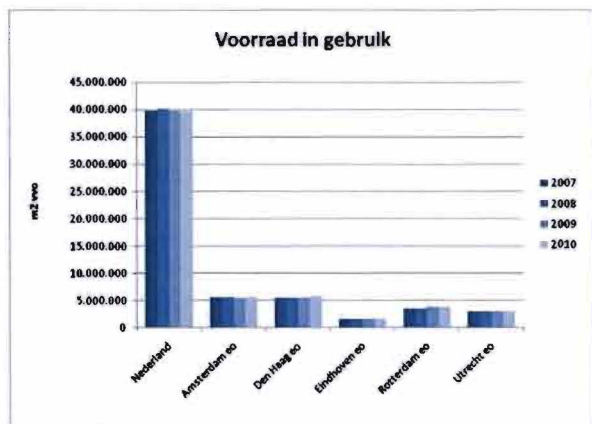
In dit hoofdstuk wordt de leegstand en het toekomstperspectief van de Nederlandse kantorenmarkt behandeld. Verder wordt er dieper ingegaan op de monofunctionele kantoorlocaties en welke locatie- en gebouwenmerken relevant zijn voor het model.

3.1 Nederlandse kantorenmarkt

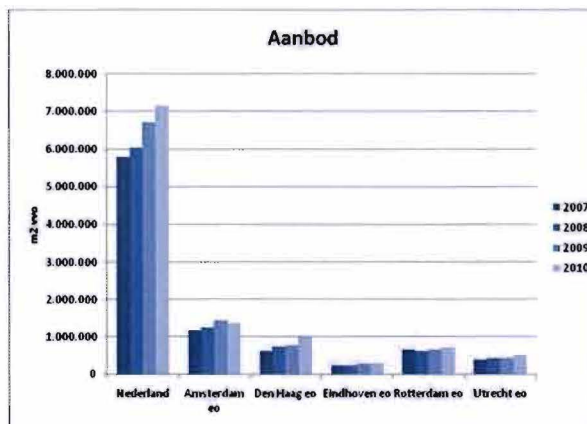
De eerste Nederlandse kantoren werden gebouwd omstreeks 1900 in de binnensteden. De kantorenmarkt in Nederland heeft zich gedurende de 20^e eeuw en het eerste decennium van de 21^e eeuw ontwikkeld van kleinschalige kantoren in de binnensteden naar monofunctionele kantoorlocaties aan de stadsranden tot multifunctionele gebieden, die een nieuw stedelijke centrumfunctie krijgen (bijvoorbeeld de Zuid-as in Amsterdam). De Nederlandse kantorenmarkt werd vanaf de tweede wereldoorlog tot begin deze eeuw gekenmerkt door een sterke uitbreidingsvraag, maar om en nabij 2002 was er een kentering zichtbaar (Van Dijk, Gelinck & Van Zeeland 2010). Sindsdien is er in Nederland sprake van een vervangingsmarkt waarbij vraag en aanbod niet meer in evenwicht zijn. In het onderliggend onderzoek worden kantoren als volgt gedefinieerd:

Volgens Bouwmeester (2008) kunnen kantoren planologisch gedefinieerd worden als een onderneming met meer dan 70 procent kantooroppervlak.

De kantorenmarkt in Nederland bestaat in januari 2011 uit 46.800.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). Hiervan staat ongeveer 7.150.000 m² vvo (15,3%) in aanbod. Er werd volgens DTZ Zadelhoff (2011) in 2010 ongeveer 1.200.000 m² vvo kantooroppervlak opgenomen. Hoewel de opname met 12% is gestegen, ligt het opname cijfer over 2010 nog wel ongeveer 50% lager dan in 2007. Door de slechte economische omstandigheden en vooruitzichten zijn door veel bedrijven in 2009 en 2010 huisvestingsbeslissingen uitgesteld of geheel geschrapt. Bovendien worden de projecten strenger beoordeeld op urgentie en financiële haalbaarheid door zowel publieke als private partijen. Desondanks is de totale kantorenvorraad tussen 2007 en 2010 gestaag toegenomen. Dit valt grotendeels te verklaren door de lange doorlooptijd van vastgoedontwikkelingen.



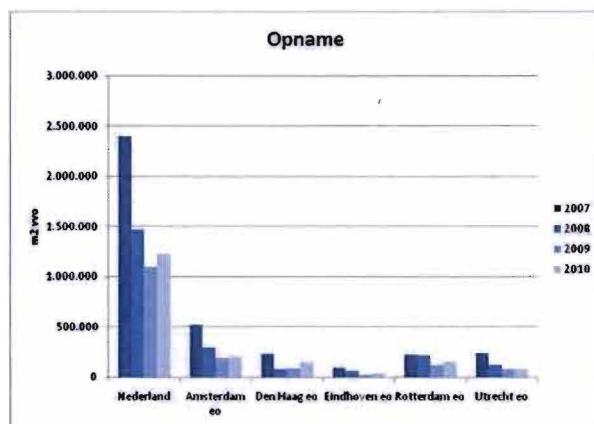
Figuur 2: Kantoorvoorraad in gebruik (DTZ 2011)



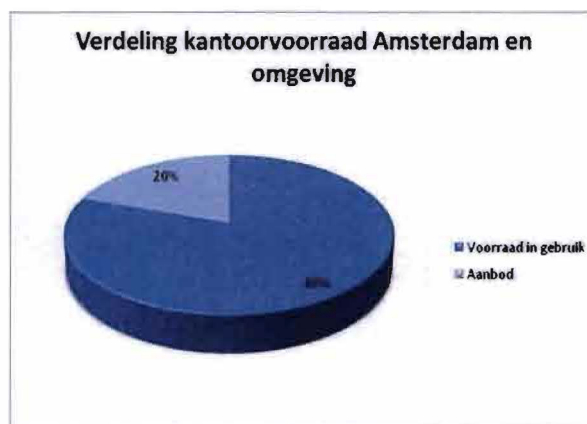
Figuur 3: Kantooraanbod (DTZ 2011)

Het aanbod is de laatste jaren, zeker op landelijk niveau, sterk toegenomen. Tussen 2007 en 2010 nam het kantooraanbod in Nederland gemiddeld met 7% toe. Deze toename van het in aanbod zijnde kantoorvastgoed manifesteerde zich voornamelijk in 2009 en is grotendeels toe te schrijven aan de gevolgen van de 'kredietcrisis', die medio 2008 zijn intrede deed. In vergelijking met de andere steden is in 2009 vooral een sterke toena-

me van het aanbod in Amsterdam en omgeving zichtbaar.⁴ Deze toename is, ten opzichte van de overige 4 steden, met 15% het hoogst en ligt 3% boven het landelijke gemiddelde. In 2010 herstelde het opnameniveau in Amsterdam en omgeving licht met 8% ten opzichte van een jaar eerder. Ook met het oog op het aanbod was er, met een afname van 5% ten opzichte van een jaar eerder, sprake van een licht herstel in 2010 in Amsterdam en omgeving. Desondanks ligt het opnameniveau in Amsterdam en omgeving in 2010 60% lager dan in 2007. In Amsterdam en omgeving werd er in 2010 ongeveer 207.000 m² vvo opgenomen. In contrast: Volgens Jones Lang Lasalle (2009) werd in de periode 2003-2007 jaarlijks gemiddeld 400.000 m² vvo opgenomen. In de jaren 2006 en 2007 werd zelfs 500.000 m² vvo in Amsterdam opgenomen.



Figuur 4: Kantoeropname (DTZ 2011)



Figuur 5: Verdeling kantoorvoorraad Amsterdam en omgeving (DTZ 2011)

De sterke toename van het aanbod en sterke vermindering van de opname valt grotendeels te verklaren door het feit dat er in de tweede helft van 2008 en 2009 veel kantoorruimte op de markt kwam met een speculatief karakter. De kantoorruimten waren slechts gedeeltelijk voorverhuurd en omdat potentiële huurders huisvestingsbeslissingen door de economische malaise uitstelden of helemaal annuleerden kon leegstand meestal niet worden voorkomen. Bovendien bevonden in veel gevallen de ontwikkelingen zich in een vergevorderd stadium zodat voortijdig beëindigen geen optie was. (DTZ Zadelhoff 2010)

3.2 Leegstand

De Nederlandse kantorenmarkt heeft een cyclisch karakter. Omdat deze cyclus vaak een vertraagt effect heeft ten opzichte van de economische cyclus komt het voor dat er periodiek veel nieuwe kantoorruimte, zonder potentiële huurders, wordt opgeleverd. Wanneer er sprake is van een hoogconjunctuur (tekort aan huurruimten) worden nieuwe ontwikkelingen in gang gezet en door de lange doorlooptijd van vastgoedontwikkelingen worden deze panden doorgaans opgeleverd in de laagconjunctuur met als gevolg dat er veelal sprake is van een overschot aan ruimte zonder huurder. Dit wordt ook wel de *Varkenscyclus* genoemd. (Van Gool, Jager & Weisz 2001) Door conjuncturele schommelingen, lange doorlooptijd van vastgoedontwikkelingen en de vertraagde reactie van het aanbod op de vraag is de kantorenmarkt over het algemeen sterk uit balans. Vraag en aanbod op de Nederlandse kantorenmarkt zijn dus niet in evenwicht, waardoor de leegstand doorgaans verder toeneemt.

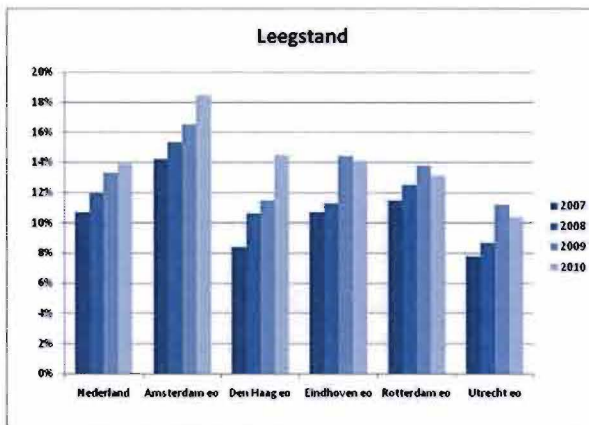
Volgens Keeris (2007) kan leegstand worden gedefinieerd als: "Het niet verhuurd zijn van voor de verhuur aangeboden (kantoor)ruimte"

De leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt bedraagt volgens DTZ Zadelhoff (2011) in januari 2011 circa 13,9% van de totale voorraad. In Amsterdam en omgeving ligt dit met 18,5% leegstand in 2010 zelfs ver boven

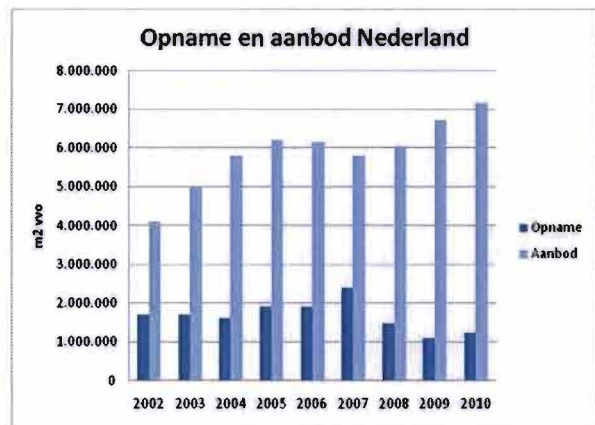
⁴ Amsterdam en omgeving bestaat uit Amsterdam, Diemen en Amstelveen. (DTZ Zadelhoff 2011)

het Nederlands gemiddelde. Amsterdam en Den Haag kenden in 2010 de sterkste toename met respectievelijk 2 en 3 procentpunten.

Volgens Jones Lang Lasalle (2009) zagen bedrijven uit verschillende sectoren, door terugval in de vraag naar goederen en diensten, hun omzet dalen en proberen daardoor opbrengsten te maximaliseren en kosten te drukken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bezuinigen op huisvestingskosten door efficiënter ruimtegebruik. Bovendien vermijden beleggers en ontwikkelaars speculatieve projecten in verband met financieringsproblemen, stijgende bouwkosten en onzekerheid over de verhuurbaarheid van opgeleverde kantoorruimte.



Figuur 6: Leegstand (DTZ 2011)



Figuur 7: Opname en aanbod Nederland (DTZ 2011)

Uiteraard zijn er verschillende vormen van leegstand, die ieder hun eigen karaktereigenschappen hebben. Keeris (2007) maakt onderscheid in de volgende vormen van leegstand: *Natuurlijke leegstand*, *aanvangsleegstand*, *mutatie- of frictieleegstand* en *structurele leegstand*. Om de markt goed te kunnen laten functioneren, dient er een licht overaanbod aanwezig te zijn. Er moet genoeg ruimte aanwezig zijn voor verhuurders om zonder problemen te kunnen verhuizen. Wanneer er sprake is van een tekort op de kantorenmarkt, dan kan dit de nodige problemen opleveren. Bedrijven zijn dan afhankelijk van de snelheid waarop nieuw vastgoed op de markt komt en dit drukt de uitbreiding van bedrijven en daarmee economische groei. Een overaanbod van 5 á 6% (*natuurlijke leegstand*) wordt gezien als een gezonde dynamiek waarbij de kantorenmarkt zich vrij kan bewegen.

Aanvangsleegstand is de leegstand die ontstaat na oplevering van een nieuw of gerenoveerd kantoorpand. In veel gevallen gaat het hier om speculatieve projecten waar tijdens de bouw nog geen huurder voor was gevonden en daarmee het pand de eerste jaren leeg staat. Dit is een normaal onderdeel van het proces en de aanvangsleegstand wordt in veel gevallen dus vooraf ingecalculiseerd. De *mutatieleegstand* is de leegstand die ontstaat wanneer het betreffende kantoorpand wisselt van huurder. Deze overgangperiode wordt bijvoorbeeld gekenmerkt door aanpassingen aan het gehuurde pand dan wel terrein, zodat deze voldoet aan de wensen en eisen van de nieuwe eindgebruiker. Bovendien kan er sprake zijn van later ingaan van de huurovereenkomst. Wanneer gedurende het laatste jaar van het huidige contract geen nieuwe huurder wordt gevonden, dan wordt deze leegstand *frictieleegstand* genoemd. Dit komt meestal door het grote aanbod, zodat mutatie- en frictieleegstand onder dezelfde noemer kunnen worden geplaatst. Na 3 of meer jaren leegstand is de kans op wederverhuur sterk afgenomen en is er sprake van een structureel karakter. (Keeris 2007)

Structurele leegstand kan worden gedefinieerd als leegstand die zich reeds 3 of meer jaren met dezelfde hoeveelheid oppervlakte heeft gemanifesteerd in het betreffende pand. (Keeris 2007)

De leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt bedroeg begin 2010 volgens DTZ Zadelhoff (2010) 13,3% van de totale voorraad. Van deze leegstand is ongeveer 28% van structurele aard. Een aanzienlijk deel van deze leegstand komt niet meer in aanmerking voor wederverhuur. Daarmee is de kans op marktconform continueren van de huidige functie zeer klein.

In het onderliggend onderzoek wordt de *structurele leegstand op gebiedsniveau* gebruikt voor het beoordelen van het wel of niet 'succesvol' zijn van een locatie.

3.3 Economische situatie

Door de economische crisis ('kredietcrisis') vanaf 2008 is de economische groei omgeslagen in een economische krimp. De Nederlandse economie is in 2009 met 4% gekrompen ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar. Volgens het Centraal Planbureau (2011) is de economie in 2010 wel met 1,7% gegroeid en zal deze in 2011 en 2012 met respectievelijk 1,75% en 1,5% groeien. Er is dus wel sprake van een licht herstel, maar het zal nog enige tijd duren voordat de Nederlandse economie zich weer op het niveau van voor de crisis bevindt. Bovendien zullen de politieke maatregelen omtrent de bezuinigingen en hervormingen om het begrotingstekort te reduceren, op zowel de korte als de lange termijn, van invloed zijn op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkten. Dit zal hoogst waarschijnlijk ook zijn weerslag hebben op de kantorenmarkt en de wijze waarop omgegaan wordt met nieuwbouw en de eventuele transformatie van de bestaande leegstaande kantorenvoorraad.

Wanneer specifiek wordt gekeken naar de Nederlandse kantorenmarkt, dan kan geconcludeerd worden dat de kloof tussen de huurprijzen voor het topsegment kantoren en de kantoren op minder populaire locaties door de economische crisis groter is geworden. De huurprijzen voor het topsegment zullen door de aanhoudende vraag, beperkte aanbod en inflatiecorrectie stijgen en de kantooruimte op de minder populaire locaties zijn vaak dusdanig verouderd, dat deze niet meer voldoen aan de kwalitatieve wensen en eisen van de eindgebruiker. De leegstand zal dus op deze minder gunstige locaties verder toenemen. (DTZ Zadelhoff 2010)

Medio 2009 was de verwachting dat beleggers door de gevolgen van de economische crisis bereid/genooddaakt waren om af te waarden op hun vastgoedportefeuilles. Met name de functie kantoren speelde bij deze afwaarderingen een grote rol. Tussen het 3^e kwartaal van 2007 en het 3^e kwartaal van 2009 zijn de kantoren in Utrecht met 23% in waarde gedaald. In Rotterdam en Den Haag zijn de kantoren circa 20% in waarde gedaald en in Amsterdam met 17%. Medio 2009 was er bij kantoren tussen de 5 en 10% afgewaardeerd ten opzichte van medio 2008. De verwachting was dat het commercieel vastgoed zich richting een reële waarde zou begeven en dat de afwaarderingen ook in 2010 nog door zouden zetten. Ten opzichte van het hoogtepunt medio 2008 was de verwachting dat het commercieel vastgoed tussen de 10 en 20% aan waarde zou verliezen.^{5 6} Het is nog maar de vraag of door het lichte herstel begin 2010 deze afwaarderingen daadwerkelijk zichtbaar zijn geworden. Daarentegen wordt het spanningsveld tussen stijgende rente en dalende rendementen (financieringslast vs. rendement op belegging) nu langzaam maar zeker zichtbaar. Beleggers/eigenaren hebben jarenlang hun commercieel vastgoed gefinancierd met vreemd vermogen verkregen bij de banken. Volgens Brounen: in Eerenbeemt (2010) en Huibers (2010) willen beleggers niet verkopen, omdat ze dan moeten afwaarderen en banken willen geen gedwongen verkopen, omdat ze dan moeten afschrijven op de waarde van hun vastgoedleningen. Daarom zijn banken geneigd, zelfs bij gebrek aan betaling van de rente door beleggers, om de leningen te behouden. Zij hopen dat de economie weer aantrekt en eventuele waardedalingen lager uitpakken dan nu het geval zou zijn. (Eerenbeemt 2010)

Volgens Huibers (2010) zijn banken bovendien geneigd om de leningen te behouden in verband met een mogelijke neerwaartse spiraal van dalende waarden van resterende vastgoedleningen. Echter is het maar de vraag dat als er daadwerkelijk een tweede dip of een sterke vertraging in de groei van de (globale) economie komt (De Nederlandsche Bank 2010) of banken niet alsnog overgaan tot het invorderen van hun leningen. In dat geval worden de afwaarderingen pas echt goed zichtbaar en kan transformatie van structureel leegstaande kantoorpanden op monofunctionele kantoorlocaties mogelijk op korte of middellange termijn al interessant worden.

⁵ Email correspondentie met Colliers International (30-07-2009)

⁶ Email correspondentie met Van Gool/Elburg (28-07-2009)

3.4 Toekomstperspectief

Het Centraal Planbureau (CPB) verwachtte al in 2005 dat tot 2040 de jaarlijkse groei van kantoren sterk zal afnemen. Dit is toe te schrijven aan onder andere de stagnerende bevolkingsgroei. In het meest sombere scenario zal de kantorenvoorraad voor de periode 2002-2020 jaarlijks met 0,6% (270.000 m²) groeien en vanaf 2021 zou er sprake zijn van een negatieve groei/krimp. Van 2021 tot 2040 zal de kantorenvoorraad jaarlijks krimpen met 0,5% per jaar. In contrast: tussen 1991 en 2001 groeide de kantorenvoorraad jaarlijks gemiddeld met 3,4%. De negatieve groei vanaf 2021 hangt samen met de daling van de beroepsbevolking, die volgens het CPB vanaf 2010 inzet. (Arts et al. 2005)^{7,8}

In tijden van crisis is merkbaar dat huurders minder meters afnemen en willen inkrimpen in de huisvesting. Werkgevers stellen huisvestingsbeslissingen uit of gaan over tot gehele annulering. Conjuncturele schommelingen daargelaten, zullen ook maatschappelijke veranderingen effect hebben op de kantorenmarkt. Huurders worden zich steeds meer bewust van de potentiële kostenbesparingen op het kantoorgebruik door het aanpakken van de huidige inefficiënte tijd- en ruimtebesteding van werknemers. Bovendien zorgt het vervagen van de grens tussen werk en privéleven, dat werkgevers steeds meer nadenken over nieuwe werkplekconcepten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het "Nieuwe Werken". Het komt regelmatig voor dat een groot aantal werkplekken een lage bezettingsgraad hebben. Door het aantal werkplekken terug te dringen heeft de huurder minder meters nodig. De resterende werkplekken ('flexplekken') kunnen door vrijwel iedereen gebruikt worden. (DTZ Zadelhoff 2010)

Bovendien worden de eisen van werknemers steeds stringenter met betrekking tot de bereikbaarheid en grotere vrijheid in keuze van de woonomgeving. Om de tevredenheid en daarmee productiviteit te verhogen wordt door werkgevers dus steeds meer aandacht geschonken aan de locatiekeuze en de aanwezigheid van voorzieningen. De wens naar grotere vrijheid in de keuze van de woonomgeving van medewerkers, vereist een optimale bereikbaarheid van de werkgever. De aantrekkelijkheid van de vestigingslocatie wordt daarom een steeds belangrijker aspect in de slag om het verwerven van goede arbeidskrachten. (Jones Lang Lasalle 2009)

Door de verdere digitalisering van de maatschappij zal ook het ruimtegebruik verder afnemen. Denk maar aan het huidige gebruik van archiefkasten op de werkplek zelf. Door op grote schaal gegevens te digitaliseren zal de ruimtebehoefte van huurders verder afnemen. Ook het thuiswerken wordt steeds meer geaccepteerd in het huidige bedrijfsklimaat. Als het ruimtegebruik verder afneemt zal naar alle waarschijnlijkheid het aandeel verouderde en structureel leegstaande kantooruimte verder toenemen.

3.5 Ontstaansgeschiedenis monofunctionele kantoorlocaties

Rond 1900 werden de eerste kantoren gerealiseerd in de Nederlandse binnensteden. De positionering van kantoren binnen het stedelijk weefsel ging vanaf de jaren '30 en '40 van de binnensteden naar de stadsranden. Dit kwam door de toenemende bereikbaarheid (opkomst van de auto) en de afnemende ontwikkelmogelijkheden in de binnensteden. Deze kantoren werden gegroepeerd en gepositioneerd nabij hoofd- en uitvalswegen.

In de jaren '60 werd de eerste generatie monofunctionele kantoorlocaties ontwikkeld. Deze werden gekenmerkt door grootschalige en alzijdige bebouwing met een ruime stedenbouwkundige opzet. De bereikbaarheid met de auto was goed, maar de locaties waren slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Bovendien ontbrak het, door de monofunctionele opzet van deze locaties, aan voorzieningen en woningen. De reden voor deze functionele scheiding van wonen en werken kwam door de opkomst van de industriële revolutie en de ont-

⁷ Er is echter in het onderzoek van het CPB geen rekening gehouden met de vervangingsvraag, daling van het ruimtegebruik per persoon en een open Europese economie, die voor een toename van de beroepsbevolking kan zorgen. Bovendien zijn deze prognoses uit 2005.

⁸ Het is op dit moment nog moeilijk in te schatten of de daadwerkelijke data sinds 2005 in lijn zijn met de verwachtingen van het CPB. Er wordt in het rapport gesproken over tijdsperioden van 18 jaar en gemiddelden voor deze perioden. Pas omstreeks 2020 kan worden geëvalueerd of deze voorspellingen correct waren.

wikkeling van producten en diensten op grote schaal. Waar voorheen de producten binnen de woning werden gemaakt (huisnijverheid) werden deze nu op grote schaal in speciaal ontworpen fabrieksgebouwen ontwikkeld. Door de opkomst van het openbaar vervoer was het voor werknemers ook niet meer van belang om naast de betreffende fabrieksgebouwen te wonen. Bovendien zorgden fabrieken voor vervuiling en overlast.

In de jaren '80 werden tweede generatie monofunctionele kantoorlocaties gerealiseerd, die werden gekenmerkt door hun ruime opzet en multimodale bereikbaarheid. Deze locaties waren gelegen tussen het station en de snelwegafslag in en werden gekenmerkt door een goede bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer. (Hoek 2007) Mede door de beperkte ontwikkelmogelijkheden in de stadscentra en de grote politieke draagvlak voor de ontwikkeling van grootschalige kantoorlocaties zijn deze monofunctionele kantoorlocaties in de jaren '70 en '80 op grote schaal ontwikkeld in Nederland. (Hoek in: Schwartzberg en Hohenlansberg 2008)

In de loop van de jaren '80 groeide echter langzaam maar zeker het bewustzijn dat functiescheiding in steden, vooral voor bedrijven en kantoren die weinig tot geen hinder gaven, niet wenselijk was. Vooral Jane Jacobs (economisch geograaf), die in 1961 al sprak over functiemenging en kleinschaligheid in (binnen)steden, was fervent tegenstander van de functiescheiding die het werklandschap gedurende die periode karakteriseerde. (Louw 2004) Omstreeks het jaar 2000 werd, naast de optimale bereikbaarheid, de werk- en leefomgeving in toenemende mate belangrijk voor werknemers. Daarom werden nieuwe stedelijke centrummilieus gecreëerd. Deze locaties kenmerken zich door een hoge dichtheid met een brede mix aan functies, hoogwaardige openbare ruimten en een grootschalige opzet. De aanwezige voorzieningen en de nabijheid van multimodale vervoersknooppunten zorgen ervoor dat ook na kantooruren het gebied een levendig en dynamisch karakter heeft. (Hoek: in Van Vuuren 2008)

In het onderliggend onderzoek ligt de focus op de 2^e generatie monofunctionele kantoorlocaties uit de jaren '70 en '80 met veel structurele leegstand.

3.6 Huidige problematiek monofunctionele kantoorlocaties

Volgens Remøy (2010) is meer dan 70% van de leegstaande kantoren in Nederland terug te vinden op monofunctionele kantoorlocaties. In contrast met dit percentage staat slechts 34% van de totale voorraad aan kantoren op monofunctionele kantoorlocaties. (Bak 2009) Doorgaans staat er op monofunctionele kantoorlocaties in Nederland tussen de 20 en 50% leeg op gebiedsniveau. (Hoek in: Schwartzberg en Hohenlansberg 2008) In een vervangingsmarkt zullen huurders aan het einde van een huurperiode/huurcontract gaandeweg verhuizen naar kwalitatief betere gebouwen en locaties. Voor de achtergebleven leegstaande gebouwen en locaties neemt de kans op wederverhuur snel af door veroudering en de beperkte aantrekkelijkheid. Aanpassingen aan de gebouwde dan wel leefomgeving is in veel gevallen noodzakelijk. (Hoek in: Van Vuuren, 2008) Volgens Remøy in: Van der Voordt (2007) is in dergelijke gevallen sprake van een 'kansloze voorraad' en is herbestemming of sloop vrijwel de enige oplossing.

De monofunctionele kantoorlocaties, die gedurende jaren '70 en '80 zijn gebouwd aan de stadsranden, werden naarmate de stad zich verder heeft uitgebreid omgeven door nieuwe woonwijken. Ondanks de goede bereikbaarheid hebben deze locaties door de economische en functionele veroudering een slechte uitstraling en ontbreekt het daarmee aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor potentiële huurders. Deze kwalitatief slechte kantoorpanden zijn mede door het gehanteerde grondbeleid van de gemeente tot stand gekomen. Er werden destijds lage grondprijzen gehanteerd met het oog op het belang van toenemende werkgelegenheid op grootschalige kantoorlocaties voor de betreffende gemeente. Dit heeft er voor gezorgd dat er vanuit ontwikkelaars, beleggers en eindgebruikers slechts marginale investeringen werden gedaan aan de gebouwde omgeving. (Van Dinteren: in Van Vuuren 2008) Bovendien werden door het grondbedrijf en de gemeentelijke stedenbouwkundigen de ruimtelijke projecten niet genoeg afgestemd op de markt, maar werd er vooral 'onderhandeld' over de invulling van het plan. Dit in tegenstelling tot traditionele ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij stedenbouwkundige kwaliteit en de potentiële opbrengsten op elkaar werden afgestemd. (Van Vuuren 2008)

Door het relatief lage kwaliteitsniveau van deze kantoorlocaties, die door zowel publieke als private partijen tot stand is gekomen, kan volgens Hoek (2007) de leegstand wel oplopen tot 50% op gebiedsniveau. Volgens Hoek (2007) in: Schwartzberg en Hohenlansberg (2008) is de leegstand op deze locaties het gevolg van de slechte sociale veiligheid, gebrek aan voorzieningen en slechte verbinding met stedelijke centra. Bovendien draagt de veroudering van de gebouwde omgeving, grootschalige en monotone bebouwing en de povere architectuur bij aan het slechte imago en uitstraling die monofunctionele kantoorlocaties veelal kenmerken. Desondanks zijn er volgens Hoek (2007) in: Schwartzberg en Hohenlansberg (2008) ook kansen te benoemen. Denk hierbij aan de ruime opzet, grootschaligheid, relatief lage huurprijsniveaus en de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer. De monofunctionele kantoorlocaties uit de jaren '60 hebben daarentegen wel te maken met de slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer.

3.7 Locatie- en gebouwkenmerken

Om een indruk te geven van de kwaliteit en de potentie van zowel de gebouwde, als de leefomgeving van monofunctionele kantoorlocaties, dienen op voorhand de te onderzoeken locatie- en gebouwkenmerken in kaart te worden gebracht. In de methode van de Real Estate Norm (2003) wordt een classificatie gegeven van verschillende locatie- en gebouwkenmerken, die een kantoorgebouw en locatie kunnen typeren. Volgens de Real Estate Norm (2003) zijn er 43 locatie- en gebouwkenmerken, die ieder weer onderverdeeld zijn in verschillende criteria. Remøy (2010) heeft in haar onderzoek een lijst samengesteld waarop zij enerzijds vastgoedprofessionals heeft ondervraagd naar hun voorkeur, anderzijds structureel leegstaande kantoorgebouwen in Amsterdam heeft getoetst op basis van verschillende locatie- en gebouwkenmerken.⁹

In het onderliggend onderzoek is gebruik gemaakt van de methode Real Estate Norm (2003) en het onderzoek van Remøy (2010), omdat deze veruit de meeste locatie- en gebouwkenmerken, die relevant zijn voor het onderliggend onderzoek, in kaart hebben gebracht. Deze onderzoeken zijn bovendien een verzameling van kenmerken, die grotendeels zijn ontstaan uit eerder uitgevoerde onderzoeken. Mede hierdoor zijn de Real Estate Norm (2003) en Remøy (2010) als uitgangspunt voor het onderliggend onderzoek gekozen. In het onderzoek van Remøy (2010) is gekeken naar de structurele leegstand van individuele kantoorgebouwen in relatie tot de locatie- en gebouwkenmerken. In onderliggend onderzoek ligt de focus meer op de structurele leegstand op gebiedsniveau in relatie tot locatie- en gebouwkenmerken. Het onderzoek van Remøy (2010) en de Real Estate Norm (2003) zijn echter vooral gericht op de voorkeuren van eindgebruikers van kantoren. Een van de voornaamste verschillen met het onderliggend onderzoek is, dat in het onderzoek van Remøy (2010) en de Real Estate Norm (2003) de aanwezige functies, functiemenging en hun relatie tot de prestaties van een specifiek gebied vrijwel niet aan bod komen. Alleen het wel of niet aanwezig zijn van voorzieningen wordt meegenomen in de locatiemarken.

In onderstaand schema staan de locatie- en gebouwkenmerken, die de Real Estate Norm (2003) en Remøy (2010) in hun respectievelijke onderzoek hebben gebruikt, weergegeven. In de kolom "REN (2003)" staan de gebouw- en locatie kenmerken, zoals deze zijn gebruikt in de methode Real Estate Norm (2003). In de kolom "Remøy (2010)" staan de locatie- en gebouwkenmerken uit het promotieonderzoek van Remøy (2010) en in de laatste kolom de locatie- en gebouwkenmerken zoals deze zijn meegenomen in het onderliggend onderzoek. Op basis van deze bronnen is een keuze gemaakt in welke locatie- en gebouwkenmerken in het onderliggend onderzoek worden gebruikt bij de toetsing van de locaties. Een aanzienlijk deel van de kenmerken uit de Real Estate Norm (2003) en Remøy (2010) is op basis van het literatuuronderzoek, veldonderzoek en de gesprekken uitgesloten. De onderbouwing voor het uitsluiten van bepaalde kenmerken in het onderliggende onderzoek en de bronnen voor dataverzameling wordt nader toegelicht in bijlage 3 en bijlage 4.

⁹ Remøy (2010) heeft in haar onderzoek een onderscheid gemaakt in push- en pullfactoren. Het verschil tussen pull factoren en push factoren is, dat het bij pull factoren gaat om de voorkeuren van eindgebruikers bij het zoeken naar nieuwe huisvesting en het bij push factoren gaat om de reden voor het vertrekken van de eindgebruiker. Remøy (2010) heeft in haar onderzoek gekozen voor pull factoren, omdat deze ook daadwerkelijk kunnen worden gerelateerd aan transacties.

Kenmerken					
Categorie	Locatiekenmerken	REN (2003)	Remoy (2010)	Onderzoek	
Imago	1 locatietypering	x	x	x	
	2 Aantrekkingskracht voor type bedrijven (regionaal, lokaal, etc.)	x	-	-	
	3 Leegstand	-	x	(Alg. kenmerken)	
	4 Omgevingskwaliteit	x	x	x	
	5 Sociale veiligheid	x	x	x	
	6 Overlast wind, stank, geluid	-	x	-	
	7 Veroudering	-	x	-	
Flexibiliteit	8 Data- en telecommunicatie	x	-	-	
	9 Uitbreidingsmogelijkheid	x	-	-	
	10 Geclusterde bebouwing (dichtheid)	-	x	x	
Logistiek	11 Ligging ten opzichte van het centrum	-	-	x	
	12 Bereikbaarheid auto	x	x	x	
	13 Filegevoeligheid	x	-	-	
	14 Bereikbaarheid openbaar vervoer	x	x	x	
	15 Bereikbaarheid met vliegtuig	x	-	-	
	16 Routing naar, bereikbaarheid en ontsluiting	x	-	-	
	17 Openbaar parkeren voor bezoekers	x	-	-	
	18 Parkeervoorziening	x	x (gebouwenm.)	x	
	19 Parkeernorm	x	x (gebouwenm.)	x	
	20 Rijwielstalling	x	x (gebouwenm.)	-	
Functionaliteit	21 Voorzieningen	x	x	x	
	22 Zichtbaarheid	x	x (gebouwenm.)	x	
	23 Functiemenging	-	-	x	
Categorie	Gebouwenkenmerken	REN (2003)	Remoy (2010)	Onderzoek	
Imago	24 Verschijningsvorm	x	-	x	
	25 Identiteit	x	x	-	
	26 Bouwjaar	-	x	x	
	27 Algemene ruimtes	x	x	-	
	28 Hoofdentree van het gebouw	x	x	x	
	29 Kwaliteit en afwerking interieur	-	x	-	
	30 Technische staat en onderhoud van exterieur en interieur	-	x	-	
	flexibiliteit	31 Indelingsflexibiliteit van de verblijfsruimten (m2 nuttige vloeropp.)	x	-	-
		32 Verticale zone-indeling	x	-	x
		33 Eigen ontsluiting	-	x	x
34 Kwaliteit van interne route		-	x	-	
35 Aantal werkplekken per m2 bvo		-	x	-	
36 Ruimte met afwijkende (hogere) vloerbelasting		x	-	-	
37 Data- en telecommunicatie		x	x	-	
38 Te openen ramen		x	x	x	
39 Unitgrootte/onderverdeling		x	-	-	
40 Vloeroppervlakte		x	x	x	
logistiek	41 Aanwezigheid groeimogelijkheden	x	-	x	
	42 Indelingsbelemmeringen	x	x	x	
	43 Toegankelijkheid/geschiktheid (mindervaliden)	x	-	-	
	44 Aanvoer goederen	x	-	-	
Comfort	45 Vuilafvoer	x	-	-	
	46 Bruikbaarheid en capaciteit stijpunten (liften en trappenhuizen)	-	x	-	
	47 Thermisch comfort in de zomer	x	-	-	
	48 Thermisch comfort in de winter	x	-	-	
	49 Toelaatbare interne warmtelast	x	-	-	
	50 Reductie van zoninstraling	x	x	-	
	51 Luchtkwaliteit	x	-	-	
	52 Bedieningsmogelijkheden van klimaatinstallaties	x	x	-	
	53 Bedieningsmogelijkheden van verlichtingsinstallaties	x	-	-	
	54 Beveiliging toegang gebouwen	x	x	-	
Faciliteiten	55 Restauratieve voorzieningen	x	x	x	
Milieu	56 Gewenst niveau Energie Prestatie Coefficient (EPC)	x	-	-	
	57 Energiekosten per m2 bvo	-	x	-	

Tabel 1: Vergelijking locatie- en gebouwenkenmerken eerder onderzoek¹⁰

¹⁰ Wanneer bijvoorbeeld in plaats van "x" in de tabel "x (gebouwenm.)" staat aangegeven, wil dit zeggen dat in het onderliggend onderzoek de betreffende locatiekenmerk wordt beschouwd als een gebouwenmerk.

Onderstaand worden de locatie- en gebouwkenmerken waar de verschillende gebieden op beoordeeld worden nogmaals weergegeven. Bovendien zijn er per locatie- en gebouwkenmerk één of meerdere indicatoren gegeven, die zijn afgeleid van het onderzoek van Remøy (2010) en de methode Real Estate Norm (2003), waarmee de diverse kenmerken worden 'gemeten'. Deze indicatoren zijn tot stand gekomen door literatuuronderzoek, veldonderzoek en gesprekken met experts en belanghebbenden. In bijlage 4 zijn deze indicatoren zoveel mogelijk gecategoriseerd, zodat de te toetsen locaties met elkaar kunnen worden vergeleken.

Indicatoren		
Categorie	Locatiekenmerken	Indicator
Imago	Locatietypering	Type locatie
	Omgevingskwaliteit	Stedenbouwkundige invulling
		Groenvoorzieningen
		Watervoorzieningen
Sociale veiligheid	Buurtontmoetingsplaatsen	
	Objectieve veiligheid	
Flexibiliteit	Geclusterde bebouwing (dichtheid)	Subjectieve veiligheid
		Floor space index
		Ground space index
Logistiek	Ligging ten opzichte van het centrum	Open Space Ratio
		Reistijd centrum met openbaar vervoer
		Reistijd centrum met auto
	Bereikbaarheid auto	Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg
	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram
Functionaliteit	Parkeernorm	Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro
		Parkeernorm
		Wijze van functiemenging
		Aandeel wonen
Functionaliteit	Functiemenging	Aandeel werken
		Aandeel voorzieningen
Categorie	Gebouwkenmerken	Indicator
Imago	Verschijningsvorm	Materiaalgebruik gevel
	Bouwjaar	Jaar van oplevering
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte
		Afwerking
	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg
Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute		
Bedrijfslogo op gevel		
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Vrije verdiepingshoogte
		Aantal bouwlagen
		Plintfunctie
	Eigen ontsluiting	Eigen ontsluiting per functie
	Te openen ramen	Bedienbare ramen
	Vloeroppervlakte	Gebouwgrootte
	Aanwezigheid groeimogelijkheden	BVO verdiepingsvloer
Indelingsbelemmeringen	Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving	
	Kolommenstructuur	
	Stramienmaten	
	Verwijderbaarheid binnenwanden	
Faciliteiten	Restauratieve voorzieningen	Bedrijfsrestaurant of pantry
Logistiek	Parkeervoorziening	Type voorziening

Tabel 2: Locatie- en gebouwkenmerken inclusief indicatoren

Conclusie

In de jaren '60 werd de *eerste generatie monofunctionele kantoorlocaties* ontwikkeld. Deze werden gekenmerkt door grootschalige en zijdelingse bebouwing met een ruime stedenbouwkundige opzet. De bereikbaarheid met de auto was goed, maar de locaties waren slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. In de jaren '70 en '80 werd de *tweede generatie monofunctionele kantoorlocaties* gerealiseerd, die werden gekenmerkt door hun ruime opzet en multimodale bereikbaarheid. Deze locaties waren gelegen tussen het station en de snelwegafslag in en waren daarom goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Monofunctionele kantoorlocaties bestaan doorgaans *vrijwel volledig uit kantoren*. Het ontbreekt, door hun monofunctionele opzet, op deze locaties aan voorzieningen en woningen.

Meer dan 70% van de leegstaande kantoren in Nederland zijn terug te vinden op monofunctionele kantoorlocaties. In contrast met dit percentage staat slechts 34% van de totale voorraad aan kantoren op monofunctionele kantoorlocaties. Doorgaans staat er op monofunctionele kantoorlocaties in Nederland tussen de 20 en 50% leeg op gebiedsniveau. De leegstand op deze locaties is het gevolg van de slechte sociale veiligheid, gebrek aan voorzieningen en slechte verbinding met stedelijke centra. Bovendien draagt de veroudering van de gebouwde omgeving, grootschalige en monotone bebouwing en de povere architectuur bij aan het slechte imago en uitstraling, die monofunctionele kantoorlocaties veelal kenmerken. In een vervangingsmarkt zullen huurders aan het einde van een huurperiode/huurcontract gaandeweg verhuizen naar kwalitatief betere gebouwen en locaties. Voor de achtergebleven leegstaande gebouwen en locaties neemt de kans op wederverhuur snel af door veroudering en de beperkte aantrekkelijkheid. Aanpassingen aan de gebouwen en de leefomgeving is in veel gevallen noodzakelijk. In dergelijke gevallen is er sprake van een 'kansloze voorraad' en is herbesteding of sloop vrijwel de enige oplossing. Mede hierdoor ligt de focus in het onderliggend onderzoek op de monofunctionele kantoorlocaties.

Met het oog op het model zullen er verschillende locatie- en gebouwkenmerken van monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand worden vergeleken met de locatie- en gebouwkenmerken van locaties met weinig tot geen structurele leegstand. Deze locatie- en gebouwkenmerken lopen uiteen van bouwjaar, bouwhoogten tot bereikbaarheid. De focus in het onderliggend onderzoek ligt op de 2^e generatie monofunctionele kantoorlocaties, die op grote schaal zijn ontwikkeld in de jaren '70 en '80. In het onderliggend onderzoek zijn kantoren planologisch gedefinieerd als een onderneming met meer dan 70 procent kantooroppervlak. Het wel of niet presteren van de locaties wordt beoordeeld op basis van de structurele leegstand (>3 jaar) op gebiedsniveau.

De categorieën, locatie- en gebouwkenmerken en de indicatoren zijn verwerkt in een model waarmee in Hoofdstuk 5 en 6 de monofunctionele kantoorlocaties en de 'succesvolle' gebieden worden getoetst. Het beslissingsondersteunend model ziet er als volgt uit:

Categorie	Locatiekenmerken	Indicator
Imago	Locatietypering	Type locatie
	Omgevingskwaliteit	Stedebouwkundige invulling
		Groenvoorzieningen
		Waternvoorzieningen
		Buurtontmoetingsplaatsen
Sociale veiligheid	Objectieve veiligheid Subjectieve veiligheid	
Flexibiliteit	Geclusterde bebouwing (dichtheid)	Floor space index Ground space index Open Space Ratio
Logistiek	Ligging ten opzichte van het centrum	Reistijd centrum met openbaar vervoer Reistijd centrum met auto
	Bereikbaarheid auto	Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg
	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram
Parkeernorm	Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro Parkeernorm	
Functioniteit	Functiemenging	Wijze van functiemenging
		Aandeel wonen
		Aandeel werken
		Aandeel voorzieningen

Categorie	Gebouwkenmerken	Indicator
Imago	Vershijningsvorm	Materiaalgebruik gevel
	Bouwjaar	Jaar van oplevering
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte
		Afwerking
		Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg
Zichtbaarheid	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute Bedrijfslogo op gevel	
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Vrije verdiepingshoogte
		Aantal bouwlagen
		Pfintfunctie
	Eigen ontsluiting	Eigen ontsluiting per functie
	Te openen ramen	Bedienbare ramen
	Vloeroppervlakte	Gebouwgrootte
		BVO verdiepingvloer
Aanwezigheid groeimogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving	
Indelingsbelemmeringen	Kolommenstructuur	
	Stramienmaten	
	Verwijderbaarheid binnenwanden	
Faciliteiten	Restauratieve voorzieningen	Bedrijfsrestaurant of pantry
Logistiek	Parkeervoorziening	Type voorziening

Hoofdstuk 4: Functiemenging

Quote: *“Werknemers willen goed bereikbare, kleinschalige werklocaties die goed verweven zijn met andere functies (als wonen, winkelen en andere stedelijke voorzieningen). Het liefst in of nabij het stadscentrum.”* (Wesselink 2005)

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op functiemenging en welke rol en in welke vorm deze kan bijdragen aan het terugdringen van de structurele leegstand op monofunctionele kantoorlocaties.

4.1 Functiemenging

Functiemenging speelt een prominente rol in de discussie over de transformatie dan wel herstructurering van monofunctionele kantoorlocaties. Volgens Zeeuw (2007) is er de laatste jaren wat betreft gebiedsontwikkelingen een tendens zichtbaar richting multifunctionele plannen. Volgens Zeeuw (2007) kan een multifunctionele omgeving beter inspelen op in de toekomst wisselende eindgebruikers. Dergelijke gebieden krijgen door deze betere aanpasbaarheid een duurzamer karakter.

Van oudsher was functiemenging in Nederlandse steden vanzelfsprekend. Traditioneel werd wonen en werken gestapeld en gemengd. Pas gedurende de industriële revolutie werd functiescheiding op grote schaal toegepast. Dit was volgens het gedachtegoed van het CIAM (Congrès Internationaux d’Architecture Moderne) waar vooraanstaande stedenbouwkundigen medio jaren ‘30 een manifest schreven. De voornaamste doelstelling van dit manifest was om gezonde woningbouw te realiseren door het scheiden van wonen, werken, verkeer en recreatie. Door de overlast van industrie in woonwijken en de opkomst van de auto werden bedrijven- en kantorenterreinen vaak aan de randen van de steden geplaatst. Het gevolg was dat er een sterke scheiding van wonen en werken is ontstaan. Hedendaags groeit het bewustzijn dat functiescheiding een achterhaalde stedenbouwkundige insteek is. Dit is duidelijk zichtbaar door leegstaande kantoren- en bedrijventerreinen, probleemwijken/achterstandswijken en het gebrek aan sociale veiligheid en levendigheid op deze locaties. (Bouwmeester 2008), (Louw 2004)

Uiteraard speelt een gebrek aan functiemenging ook een rol bij de toenemende leegstand op monofunctionele kantoorlocaties. Volgens Remøy (2010) staat de arbeidsmarkt mede door een gebrek aan gekwalificeerde hoog opgeleide werknemers onder druk. Zij verwijst naar onderzoek van Florida (2004) in: Remøy (2010) en Rodenburg (2005) in: Remøy (2010), die aangeven dat werknemers niet alleen maar geïnteresseerd zijn in het salarisniveau. De werkomgeving speelt een belangrijke rol bij de keuze voor een nieuwe baan. Volgens Remøy (2010) prefereren hoog opgeleide werknemers stedelijke gebieden met veel voorzieningen in plaats van monofunctionele kantoorparken. Werknemers willen een dynamische werkomgeving, waar de mogelijkheid bestaat om te eten, drinken en winkelen met collega’s en vrienden. De bereikbaarheid met de auto is minder belangrijk geworden. Opvallend is dat volgens een onderzoek naar meervoudig ruimtegebruik van Rodenburg (2005) in: Remøy (2010) werknemers op de Zuid-as zelfs bereid waren om mee te betalen aan een multifunctionele werkomgeving. Volgens een onderzoek van Wesselink (2005), naar de tevredenheid onder werknemers over hun locatie, wil slechts 15% van de kantoorwerknemers op een monofunctionele kantoorlocatie werken. Meer dan 40% van de huidige werknemers op een kantoorlocatie willen ergens anders werken. De voornaamste conclusie uit het onderzoek van Wesselink (2005) is, dat werknemers goed bereikbare, kleinschalige en gemengde werklocaties willen. Deze locaties dienen gemengd te zijn met andere functies als wonen, voorzieningen en qua ligging in of nabij het stadscentrum. (Wesselink 2005)

Daarentegen bleek volgens onderzoek van Twijnstra Gudde (2004) in: Remøy (2010) en NVB in: Remøy (2010), dat werkgevers een andere mening zijn toegedaan. Uit deze onderzoeken bleek dat werkgevers de nabijheid van winkels en het centrum het minst belangrijk vinden in hun zoektocht naar nieuwe huisvesting. Hoewel de arbeidsmarkt sinds 2008 onder druk staat door de economische situatie zal het, met het oog op een eventuele krapte op de arbeidsmarkt in de toekomst, toch ook voor werkgevers van essentieel belang zijn dat voorzienin-

gen aanwezig zijn om een goede concurrentiepositie te verschaffen voor het aantrekken van de meest gekwalificeerde arbeidskrachten.

Volgens Bouwmeester (2008) kan het toevoegen van woningbouw bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van kantoren- en bedrijventerreinen. Woningen trekken meer investeringen voor de woon- en leefomgeving en versterken de aansluiting met de stad. Bovendien neemt de levendigheid, met name buiten kantooruren, toe. Hierdoor wordt de sociale controle en daarmee de veiligheid verbeterd. De hoge kosten voor herstructurering worden deels gecompenseerd met extra opbrengsten, die worden gegenereerd met het toevoegen van woonfuncties. Woningen trekken bovendien voorzieningen aan, die ook voor werknemers van de aanwezige bedrijven in het gebied van belang zijn. Bewoners creëren extra draagvlak voor deze voorzieningen om zich daar te vestigen. Hiermee wordt het ook voor bedrijven aantrekkelijker om zich hier te vestigen, omdat zij ook door de verbeterde werkomgeving een betere positie hebben verworven voor het aantrekken van goede arbeidskrachten.

Coupland (1997) beschreef in het boek "Reclaiming the City, Mixed use development" de volgende voor- en nadelen van functiemenging:

	Voordelen	Nadelen
Aanwezig	Aantrekkelijkheid en vitaliteit - diversiteit; op naar een 24-uur per dag stad	Moeilijk om snel vastgoed af te stoten
	Gebruik van ongewenste en verouderde gebouwen, inclusief leegstaande panden	Vereist actief vastgoedbeheer
	Door verscheidenheid van functies bestaat er meer kans dat leegstaande delen weer verhuurd worden	Daarom moeilijker financiering aan te trekken en schrikt potentiële huurders af
Mogelijk	Minder reizen (kortere afstanden, meer multifunctioneel), dus minder uitstoot	Lagere huren bereikt
	Duurzaamheid	Problemen met gescheiden ontsluitingen voor elke functie
	Minder criminaliteit; meer activiteit; efficiënter gebruik; sociale controle	Mogelijke overlast tussen activiteiten; geluidsoverlast, verkeer etc. (bijvoorbeeld woningen boven cafés)

Tabel 3: Voor- en nadelen functiemenging (Coupland 1997)

Wanneer specifiek wordt gekeken naar functiemenging op gebouwniveau, dan is het volgens Coupland (1997) vooral moeilijk om vastgoed af te stoten, doordat beleggers over de jaren heen steeds meer zijn gaan specialiseren in specifieke fondsen. Als er sprake is van een gebouw met bijvoorbeeld wonen boven winkels, dan zal de belegger deze mogelijk niet direct kunnen afstoten, omdat volgens Zeeuw (2007) beleggers nog steeds sectorale spreiding wensen in hun beleggingen. Bij functiemenging op gebouwniveau speelt ook de problematiek omtrent de gescheiden ontsluitingen (extra kosten en overlast) van de verschillende functies een rol.

Uit bovenstaande schema valt op dat de voordelen van functiemenging vooral op gebiedsniveau zijn gericht en de nadelen op gebouwniveau. In onderliggend onderzoek ligt de focus echter meer op functiemenging op gebiedsniveau. Het meest interessante voordeel van functiemenging die Coupland (1997) aangeeft, met het oog op dit onderzoek (gebiedsniveau), is dat door een verscheidenheid aan functies er een grotere kans bestaat dat leegstaande panden verhuurd kunnen worden. Volgens Kleine (2005) zal, doordat de verschillende functies actief zijn op verschillende tijdstippen op de dag, de sociale controle verbeteren. Denk hierbij aan overdag opererende winkels/kantoren en 's avonds actieve horecagelegenheden en bewoners. Er zijn echter ook nadelen bij

functiemenging op gebiedsniveau. Denk hierbij bijvoorbeeld aan problematiek bij de aanvoer van goederen, hoge verkeersdruk en de druk op de openbare ruimte en parkeervoorzieningen door klanten van winkels, bedrijven en horeca in het gebied. Ook de geluidsoverlast en vervuiling door winkelend en stappend publiek speelt hierbij een rol. Bij functiemenging op gebiedsniveau kan bovendien de milieuwetgeving bij het mengen van wonen en werken van doorslaggevende factor zijn. Stank- en geluidsoverlast bij het toevoegen van bedrijven aan woongebieden of het toevoegen van woningen aan bedrijventerreinen zijn enerzijds niet wenselijk anderzijds doorgaans volgens de wetten Geluidhinder en Luchtkwaliteit niet mogelijk.

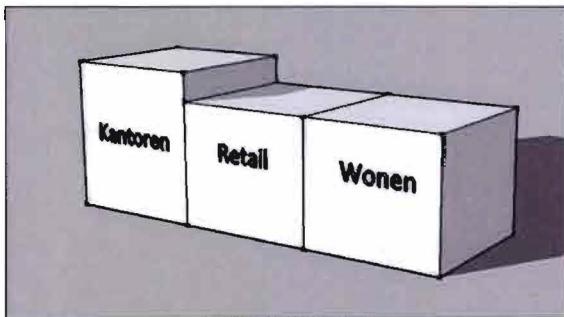
4.2 Vormen van functiemenging

Er zijn meerdere vormen van functiemenging te onderscheiden. Louw (2004) beschouwt in zijn inspiratiepaper over functiemenging thuiswerken als een vorm van functiemenging. Echter door het sterk wisselende karakter van het wel of niet thuiswerken en omdat hier geen specifieke bestemming aan gebonden is, wordt thuiswerken in dit onderzoek niet beschouwd als een vorm van functiemenging.¹¹ Er wordt in dit onderzoek gekeken naar functiemenging op locatie- en gebouwniveau.

Locatieniveau

Horizontale functiemenging

Bij horizontale functiemenging zijn de verschillende functies fysiek van elkaar gescheiden. De functies zijn niet geplaatst binnen hetzelfde gebouw, maar kunnen wel naast elkaar zijn gelegen. De verschillende functies kunnen ook op straat-, buurt- of wijkniveau zijn gescheiden. Zolang zij gezamenlijk binnen een gebied zijn geplaatst, dat als geheel hierdoor versterkt wordt. (Bureau Stedelijke planning 2009)



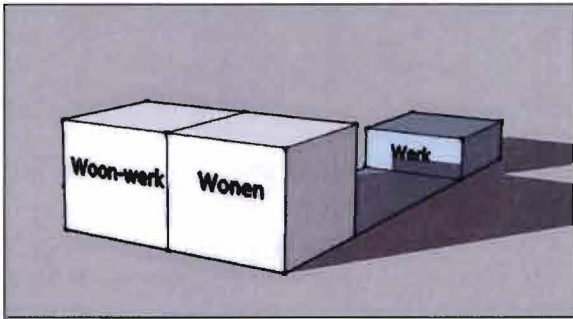
Figuur 8: Horizontale functiemenging

Gebouwniveau

Woon-werk woningen

Volgens Bouwmeester (2008) kan een woon-werk woning worden gedefinieerd als: “een woning die geschikt is (gemaakt) om de woon- en de werkfunctie te huisvesten.” Bij een woon-werk woning is er sprake van functiemenging op gebouw- of kavelniveau, waarbij het werken binnen de woning, aanpandig aan de woning of op de kavel van de woning geschiedt.

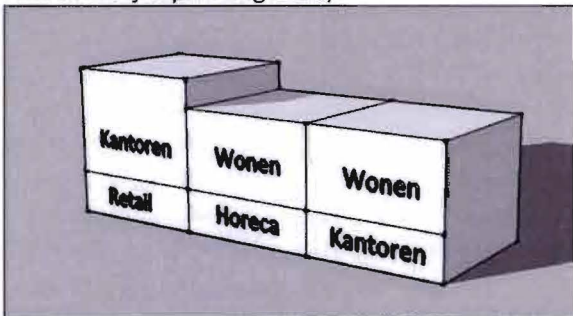
¹¹ Daarentegen is de verwachting wel dat het thuiswerken, flexwerken en andere werkplekconcepten de scheiding tussen werk en privé in de toekomst verder zullen vervagen. Mogelijk dat in toekomstig onderzoek dit wel moet worden meegenomen als een potentiële vorm van functiemenging.



Figuur 9: Woon-werk woningen

Verticale functiemenging

Verticale functiemenging is het mengen op gebouwniveau. Het wonen en werken vindt plaats in afzonderlijke gestapelde units binnen hetzelfde gebouw. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wonen/werken boven winkels. (Bureau Stedelijke planning 2009)



Figuur 10: Verticale functiemenging

Buiten functiemenging op gebouw- en locatieniveau zijn er uiteraard wel meerdere invullingen mogelijk om een gebied een levendiger en dynamischer karakter te geven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ingrepen aan de openbare ruimte door het toevoegen van buurtontmoetingsplaatsen en groenvoorzieningen.

4.3 Functiemenging kwantitatief in Amsterdam

Doorgaans wordt de mate van functiemenging in een gebied berekend op basis van de relatie tussen het aantal banen en het aantal woningen. In het onderzoek naar functiemenging van Pols et al. (2009) is een zogenaamde *Functiemengingsindex (FMI)* gecreëerd, die is gebaseerd op deze verhouding. Om de mate van functiemenging te berekenen wordt het aantal banen in een gebied gedeeld door de som van het aantal banen en het aantal woningen. Vervolgens wordt de uitkomst vermenigvuldigd met 100 en dat geeft een getal dat ergens tussen de 0 en de 100 ligt. Waarbij de waarde 0 betekent dat het gebied voor 100% uit wonen bestaat en de waarde 100 het gebied voor 100% uit werken bestaat. Echter uit een gesprek met Joost van den Hoek van INBO werd duidelijk, dat hij in zijn promotieonderzoek wat betreft functiemenging niet uitgaat van de verhouding tussen het aantal banen en het aantal woningen, maar kijkt naar de fysieke functiemenging. Hij kijkt hierbij naar de verhouding tussen het brutovloeroppervlak per functie: Wonen, Werken en Voorzieningen.

In het onderliggend onderzoek wordt functiemenging gemeten door enerzijds de procentuele verhouding van wonen, werken en voorzieningen, anderzijds door de verschillende vormen van functiemenging (woon-werk woningen, verticaal en horizontaal).

Dit zal echter nader aan bod komen tijdens de toetsing van de gebieden in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6.

Hoewel reeds meerdere bronnen zijn aangehaald voor de argumentatie van de toegevoegde waarde van functiemenging in stedelijke gebieden is het met het oog op het onderliggend onderzoek interessant om dit specifiek voor Amsterdam aan te tonen door middel van kwantitatief onderzoek. Daarom is met het statistisch com-

puterprogramma SPSS op *buurtcombinatieniveau* onderzocht of er een verband bestaat tussen enerzijds functiemenging, anderzijds structurele leegstand van kantoren.¹²

Het bleek niet mogelijk om alle 97 buurtcombinaties van Amsterdam te betrekken in het kwantitatieve onderzoek. Er zijn meerdere buurtcombinaties in Amsterdam met weinig tot geen kantorenvorraad. Mede hierdoor is er een minimale drempelwaarde voor de kantoren gehanteerd, die als voorwaarde dient om een buurtcombinatie al dan niet te betrekken in dit gedeelte van het onderzoek. Met het oog op de SPSS analyses is als voorwaarde gekozen dat een gebied, ondanks de grootte van het gebied, minimaal 10.000 m² kantoren dient te hebben. Gebieden met minder dan 10.000 m² kantoren kunnen wat betreft de structurele leegstandscijfers een vertekend beeld geven. Als bijvoorbeeld 10% van 5.000 m² structureel leeg staat is dit uiteraard in absolute getallen verwaarloosbaar.

Een kanttekening is wel dat een (klein) deel van de voorraad kantoren, gebouwen zijn betrokken die voor minder dan 70% uit kantoren bestaan. Wanneer kantoorgebouwen minder dan 70% aan kantoren hebben dan worden deze in gemeentelijke bestemmingsplannen doorgaans niet gezien als kantoren, maar als 'kantoorachtig'. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een school met een klein deel kantoren voor docenten of een opslagruimte met een deel kantoren ten behoeve van bedrijfsleiders en administratie. In de toetsingen van de locaties uit hoofdstuk 5 en 6 worden alleen kantoorgebouwen meegenomen, die voor meer dan 70% uit kantoren bestaan. Het is echter zeer waarschijnlijk dat een klein aandeel van de voorraad kantoren gebruikt in dit deel van het onderzoek dergelijke bestemmingen bevat. Omdat het niet werkbaar is om op gebouwniveau voor de gehele voorraad kantoren van Amsterdam te controleren of deze gebouwen al dan niet voldoen aan deze 70% regel is hier geen nader onderzoek naar gedaan. Er zijn echter ook gebouwen aanwezig, waarbij bijvoorbeeld in de plint kantoren aanwezig zijn met daarboven wonen. Aangezien het bij dergelijke gebouwen doorgaans gaat om afzonderlijke bestemmingen (voor wonen en kantoren) voldoen deze gebouwen wel aan de 70% regel.

4.3.1 Bandbreedtes

Door middel van SPSS Crosstabulation is voor wonen, werken en voorzieningen een kruisvergelijking gemaakt met de structurele leegstand van kantoren. Hiermee wordt in kaart gebracht bij welke mate van functiemenging de laagste structurele leegstand zichtbaar is. Deze bandbreedtes kunnen als basis dienen voor een programma/visie met het oog op de transformatie dan wel herstructurering van monofunctionele kantoorlocaties in Amsterdam. Zie voor de SPSS sheets bijlage 2. De verschillende kenmerken zijn als volgt in klassen (bandbreedtes) opgedeeld:

- Structurele leegstand: 0-2%, 3-7% en > 8%
- Woningen: 0-20%, 20-60%, 60-80% en 80-100%
- Werken: 0-20%, 20-60%, 60-80% en 80-100%
- Voorzieningen: 0-10%, 10-20%, 20-40%, 40-100%

4.3.2 Resultaten

De 34 gebieden, die vallen in 0-2% structurele leegstandsklasse, vertegenwoordigen 62% van het totaal aantal van 54 gebieden. Mede hierdoor zijn uiteraard ook de hoogste percentages per afzonderlijke functie ten opzichte van het totaal in structurele leegstandsklasse van 0-2% terug te vinden. Desondanks is dit te relativiseren door te focussen op de rij en/of kolompercentages. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

- Van de 54 geanalyseerde gebieden zijn met name de gebieden die voor 60-80% bestaan uit *wonen* die minder dan 0-2% structurele leegstand hebben. 37% van het totaal aantal gebieden bestaat voor 60-80% uit *wonen* en heeft tussen de 0-2% structurele leegstand. Dit is bijna 60% van de 34 gebieden die

¹² *Amsterdam is opgedeeld (van klein naar groot) buurten, buurtcombinaties en stadsdelen. Een buurtcombinatie(code) is een verzameling van kleinere buurten in Amsterdam. Een buurtcombinatie kan het best vergeleken worden met een Wijk, zoals deze vaak genoemd wordt in de meeste steden.*

onder de klasse van 0-2% structurele leegstand vallen. Ook de gebieden die voor 20-60% bestaan uit *wonen*, zijn goed vertegenwoordigd in de structurele leegstandsklasse 0-2%. Dit is echter ook direct, qua *wonen*, de grootste bandbreedte.

- Met betrekking tot het aandeel *werken* zijn met name de gebieden met 0-20% aan *werken* goed vertegenwoordigd in de structurele leegstandsklasse van 0-2%. 42,6% van het totaal aantal gebieden heeft 0-20% aan *werken* en tussen de 0 en 2% structurele leegstand. Dit is 67,6% van de 34 gebieden in de klasse van 0-2% structurele leegstand.
- Met betrekking tot het aandeel *voorzieningen* valt direct op dat 33,3% van het totaal aantal gebieden 10-20% aan *voorzieningen* hebben en in de structurele leegstandsklassen van 0 tot 2% vallen. Dit vertaalt zich in ongeveer 52,9% van de 34 gebieden in de klasse van 0-2% structurele leegstand.

De gebieden met de laagste structurele leegstand in Amsterdam bestaan dus doorgaans uit voor 60-80% uit wonen, voor 0-20% uit werken en voor 10-20% uit voorzieningen. Binnen deze bandbreedten zijn de gebieden met 0-2% structurele leegstand het best vertegenwoordigd.

Aangezien de data die gebruikt zijn voor de SPSS analyses een vertrouwelijk karakter hebben, worden alleen de SPSS crosstabulation analyses weergegeven in de bijlagen.¹³ De ruwe data gaande over *wonen*, *werken* en *voorzieningen* zijn verkregen via Dienst Ruimtelijke Ordening van Amsterdam. De data met betrekking tot de voorraad, leegstand en structurele leegstand van kantoren zijn verkregen bij Ad Wagemakers van Kantorenmonitor B.V..

Conclusie

Een belangrijke pijler in de hedendaagse discussie omtrent potentiële oplossingen voor de structurele leegstand op monofunctionele kantoorlocaties is de monofunctionaliteit te doorbreken door het toevoegen van voorzieningen en woningen. Enerzijds worden hiermee kantoren aan de markt onttrokken, anderzijds kan de aantrekkelijkheid van de overgebleven kantoren verbeteren door het toevoegen van bijvoorbeeld voorzieningen. In de loop van de jaren '80 groeide reeds het bewustzijn dat functiescheiding een achterhaalde stedenbouwkundig insteek was. Dit is duidelijk zichtbaar op de monofunctionele kantoorlocaties door de omvangrijke structurele leegstand van kantoren en het gebrek aan sociale veiligheid en levendigheid op deze locaties. Hoog opgeleide werknemers prefereren stedelijke gebieden met veel voorzieningen in plaats van monofunctionele kantoorparken. Werknemers willen een dynamische werkomgeving waar de mogelijkheid bestaat om te eten, drinken en winkelen met collega's en vrienden. De bereikbaarheid met de auto is minder belangrijk geworden. Op de Zuidas te Amsterdam zijn werknemers zelfs bereid te betalen voor een multifunctionele werkomgeving. Werknemers willen goed bereikbare en kleinschalige werklocaties, die goed zijn verweven met andere functies als wonen en voorzieningen.

Een zeer interessant voordeel van functiemenging, met het oog op structureel leegstaande kantoren op monofunctionele kantoorlocaties, is dat door een verscheidenheid aan functies er een grotere kans bestaat dat leegstaande panden verhuurd kunnen worden. Doordat verschillende functies actief zijn op verschillende tijdstippen op de dag kan bovendien de sociale controle verbeteren. Denk hierbij aan overdag opererende winkels/kantoren en 's avonds actieve horecagelegenheden.

Hoewel functiemenging door experts en belanghebbenden wel als één van de voornaamste oplossingen wordt beschouwd om de structurele leegstand op monofunctionele kantoorlocaties terug te dringen, is het nog maar de vraag of er een direct verband/correlatie bestaat tussen functiemenging en een lage structurele leegstand. Uit de kwantitatieve analyses is gebleken, dat de gebieden met de laagste structurele leegstand in Amsterdam

¹³ De data wat betreft de structurele leegstand en functiemenging zijn betaalde opdrachten, die alleen beschikbaar zijn voor intern gebruik bij het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam. Met de betreffende bronnen is afgesproken, dat alleen de SPSS data op een geaggregeerd niveau in het onderliggend onderzoek vermeld worden.

doorgaans bestaan uit 60-80% uit wonen, 0-20% uit werken en voor 10-20% uit voorzieningen. Binnen deze bandbreedten zijn de gebieden met 0-2% structurele leegstand het best vertegenwoordigd.

Met het oog op de toetsing van de locaties met het beslissingsondersteunend model wordt er in het onderliggend onderzoek een onderscheid gemaakt in drie vormen van functiemenging. Woon-werk woningen, verticale functiemenging en horizontale functiemenging. Ook de procentuele verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen wordt door middel van dit model getoetst.

Hoofdstuk 5: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken monofunctionele kantoorlocaties

In dit hoofdstuk worden de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand op basis van de locatie- en gebouwkenmerken uit hoofdstuk 3 geanalyseerd.

5.1 Monofunctionele kantoorlocaties

In dit onderzoek zal de nadruk liggen op de 2^e generatie monofunctionele kantoorlocaties die in Nederland op grote schaal zijn ontwikkeld in de jaren '70 en '80. In het onderliggend onderzoek wordt gekeken naar monofunctionele kantoorlocaties gelegen in de regio Amsterdam. Aangezien de data wat betreft de 'succesvolle' gebieden met weinig tot geen structurele leegstand alleen beschikbaar zijn van Amsterdam dienen de locaties in of nabij Amsterdam gelegen te zijn. Voor de typering van monofunctionele kantoorlocaties in de regio Amsterdam is specifiek gekeken naar de volgende 3 monofunctionele kantoorlocaties: *Amstel III in Amsterdam Zuidoost (1)*, *Teleport in Amsterdam Westpoort (2)* en *Beukenhorst-West in Hoofddorp (3)*.

Stad	Stadsdeel	Gebied		Kantoren		Functiemenging		
		Buurtcombinatiecode	Buurtcombinatie / locatie	Leegstand (%)	Structurele leegstand (%)	Wonen (%)	Werken (%)	Voorzieningen (%)
Amsterdam	Zuidoost	T92b & T92d	Amstel III	28,1%	12,9%	0%	93%	7%
Amsterdam	Westpoort	B11f	Teleport	15,8%	10,2%	0%	91%	9%
Hoofddorp	n.v.t.	n.v.t.	Beukenhorst-West	25,2%	12,5%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 4: Structurele leegstandspercentages en mate van functiemenging van de monofunctionele kantoorlocaties



Figuur 11: Kaart Amsterdam en omgeving (bron: Google Maps)

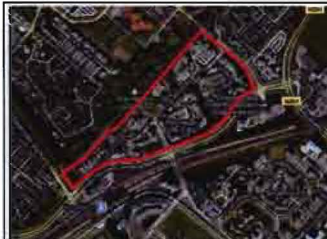
De voornaamste reden achter de keuze voor deze specifieke locaties is, dat deze 3 monofunctionele kantoorlocaties, wat betreft de regio Amsterdam, in veel literatuur aan bod komen. De leegstand en structurele leegstand is, in vergelijking met andere locaties, zeer hoog en daarom zijn deze locaties dan ook aantrekkelijk om te

betrekken in dit onderzoek. In een onderzoek van Boef & Den Ouden (2010) zijn 15 problematische locaties in Nederland onderzocht op hun structurele aanbod. Amstel III, Teleport en Beukenhorst West (inclusief Oost) staan qua absolute getallen van kantoren in aanbod in de top 4 van deze locaties. De structurele component van het aanbod aan kantoren op deze locaties is voor deze 3 locaties met 50% zeer hoog. Mede hierdoor waren deze 3 locaties het meest interessant om, wat betreft de regio Amsterdam, te onderzoeken.

Uiteraard is het wel wenselijk om in de toekomst meer dan 3 locaties te betrekken in een onderzoek om daadwerkelijk te kunnen spreken van een generaliseerbaar resultaat voor de monofunctionele kantoorlocaties uit een specifieke regio. Mede hierdoor is er ruimte in het model gelaten om eventuele toekomstige locaties te toetsen. Hoewel de consensus heerst dat monofunctionele kantoorlocaties 'slecht' zijn (zie hoge leegstandniveaus en verpauperde gebouwen en locaties) wil dit niet per definitie zeggen dat ook alle monofunctionele kantoorlocaties 'slecht' zijn. Echter dit onderzoek kijkt niet naar de onderlinge verschillen tussen de monofunctionele kantoorlocaties, maar de verschillen met gebieden die in een specifieke stad en qua structurele leegstand goed presteren.

	Locatie 1	Amstel III
	Buurtcombinatiecode	T92b en T92d:
	Stadsdeel:	Zuidoost
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	1.234.852 m ²
	Bebouwd oppervlak:	288.539 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	946.313 m ²
	Leegstand kantoren:	28,1%
	Structurele leegstand kantoren:	12,9%
	Functiemenging (wonen, werken, voorzieningen)	0%-93%-7%

	Locatie 2	Teleport
	Buurtcombinatiecode	B11f
	Stadsdeel:	Westpoort
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	804.040 m ²
	Bebouwd oppervlak:	202.130 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	601.910 m ²
	Leegstand kantoren:	15,8%
	Structurele leegstand kantoren:	10,2%
	Functiemenging (wonen, werken, voorzieningen)	0%-91%-9%

	Locatie 3	Beukenhorst-West
	Buurtcombinatiecode	nv
	Stadsdeel:	nv
	Stad:	Hoofddorp
	Terreinoppervlak:	143.400 m ²
	Bebouwd oppervlak:	37.255 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	106.145 m ²
	Leegstand kantoren:	25,2%
	Structurele leegstand kantoren:	12,5%
	Functiemenging (wonen, werken, voorzieningen)	nv

In tegenstelling tot de 'succesvolle' gebieden is er bij de selectie van de monofunctionele kantoorlocaties niet uitgegaan van een buurtcombinatie, maar op een kleiner schaalniveau.¹⁴ De buurtcombinaties van Amstel III en Teleport zijn qua oppervlakte doorgaans vele malen groter dan de 'succesvolle' gebieden. Waar het terreinoppervlak van de buurtcombinaties ('succesvolle' gebieden) vaak tussen de 50 en 100 hectare liggen, is deze van de gehele werklocatie Amstel III meer dan 300 hectare. Door de omvang van Amstel III loopt de vergelijking met de kleinere 'succesvolle' gebieden mank. Daarom is alleen de monofunctionele kantorenstrook van Amstel III meegenomen met een omvang van circa 60 hectare. Het AMC, de bedrijfsruimtestrook en het centrumgebied Zuidoost zijn hier buiten gelaten. Met betrekking tot het centrumgebied Zuidoost is hier wel aanzienlijke voorraad voorzieningen terug te vinden, maar zijn deze niet gericht op dagelijkse boodschappen en lokale ge-

¹⁴ Amsterdam is opgedeeld (van klein naar groot) in buurten, buurtcombinaties en stadsdelen. Een buurtcombinatie(code) is een verzameling van kleinere buurten in Amsterdam. Een buurtcombinatie kan het best vergeleken worden met een Wijk, zoals deze vaak gebruikt wordt in kleinere steden.

bruikers. Aan de westzijde van het spoor (kantoorlocatie) zijn toch vooral grote voorzieningen als grootschalige meubelzaken en elektronicawinkels te vinden. De voorzieningen met dagelijkse boodschappen zijn gelegen aan de overzijde van het spoor. Het centrumgebied Zuidoost sluit bovendien niet 'naadloos' aan op de kantorenstrook van Amstel III. Hetzelfde geldt voor het gebied Sloterdijk/Teleport. Wanneer de bedrijvengebieden zouden worden meegenomen, die doorgaans redelijk gescheiden liggen van het daadwerkelijke kantoorgebied kan dit van invloed zijn op de verschillende gebouwkenmerken en dichtheidsberekeningen. Bovendien zijn over het algemeen, vanuit het oogpunt van overheden en marktpartijen in deze gebieden, niet de bedrijfsruimten maar de kantoren het aandachtspunt. Beukenhorst-West is een problematische locatie gelegen in Hoofddorp. Hoewel deze niet gelegen is in Amsterdam is dit wel een locatie, die in veel opzichten vergelijkbaar is met Amstel III en Teleport. Wanneer met Beukenhorst-West wordt gekeken naar bijvoorbeeld de bereikbaarheid van het centrum, wordt echter wel het centrum van Hoofddorp als uitgangspunt gebruikt.

Wat betreft de gebouwkenmerken is er gekozen voor gebouwen die typerend zijn voor de kantorenvorraad van het desbetreffende gebied. Er is met het oog op al dan niet leegstaande panden een willekeurige selectie van gebouwen gemaakt. Hier wordt gekeken naar gebouwen met dezelfde uitstraling en gebruikte materialen die, waar mogelijk, kenmerkend zijn voor de gehele voorraad. Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt van ongeveer 3 tot 4 gebouwen per gebied, die op detailniveau worden bekeken bij de bouwarchieven van Bouwen Woningtoezicht en de verschillende stadsdelen van de Gemeente Amsterdam. Vervolgens worden de betreffende gebouwen bezocht om de overgebleven kenmerken waar te nemen. Doorgaans is er sprake van een mix van enerzijds kleinschalige, anderzijds grootschalige gebouwen per gebied. In een dergelijk geval is getracht om minimaal 2 gebouwen per groottype te bekijken. Wanneer in de resultaten wordt gesproken over bijvoorbeeld grootschalige (kantoor)gebouwen, dan gaat dit wat betreft het vloeroppervlak alleen over het kantoorgedeelte. Als er bijvoorbeeld sprake is van kantoren in de plint van een woongebouw, dan gaat het wat betreft de metrages alleen over de plintfunctie en niet over de bovengelegen woningen.

5.2 Resultaten

Onderstaand worden de locatie- en gebouwkenmerken van de monofunctionele kantoorlocaties, op basis van het model uit hoofdstuk 3, behandeld. Het gaat hier om de gemene delen van Amstel III, Teleport en Beukenhorst-West. Met het oog op deze resultaten en het model is het van belang om op voorhand bijlage 4 te raadplegen. Hierin staat per kenmerk en gebruikte indicator uitgelegd hoe deze zijn ingekaderd en op welke wijze de data is verzameld. De modellen met de afzonderlijk geanalyseerde gebouwen en locaties zijn terug te vinden in bijlagen 5 en 6. In verband met de leesbaarheid is er in de onderstaande resultaten geen verder onderscheid gemaakt naar indicatoren. Alle resultaten worden per categorie en locatie- en gebouwkenmerk vermeld in de tekst (opgebouwd op basis van de metingen van de verschillende indicatoren). Op basis van de locatie- en gebouwkenmerken van de monofunctionele kantoorlocaties Amstel III, Teleport en Beukenhorst-West kan de volgende typering van monofunctionele kantoorlocaties worden weergegeven:

Locatiekenmerken

Imago

Locatietypering (indicator: Type locatie)

De monofunctionele kantoorlocaties betrokken in het onderliggend onderzoek zijn volgens de categorieën, die zijn gehanteerd in het onderliggend onderzoek, uiteraard te typeren als 'kantorenwijken'. Deze locaties bestaan doorgaans voor bijna 100% uit kantoren.

Omgevingskwaliteit (indicatoren: Stedebouwkundige invulling, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, buurtontmoetingsplaatsen)

De groenvoorzieningen zijn op monofunctionele kantoorlocaties slechts beperkt aanwezig. In de meeste gevallen bevinden er wel groenstroken aan de randen van de gebieden, maar ontbreekt het aan groenvoorzieningen in de gebieden zelf. Er zijn geen plantsoenen en/of parken zichtbaar op de betreffende monofunctionele kan-

toorlocaties. Watervoorzieningen zijn ook slechts in zeer beperkte mate aanwezig. Water is vooral terug te vinden aan de randen van de monofunctionele kantoorlocaties. Deze dienen meer als begrenzing van het gebied, dan dat het daadwerkelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zelf. Bovendien zijn er geen buurtontmoetingsplaatsen aanwezig in deze monofunctionele kantorenparken. Het ontbreekt hier aan bijvoorbeeld zitbanken, plantsoenen, parken, pleinen of centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden.

De stedenbouwkundige invulling is een afzonderlijk locatienkenmerk (en geen indicator), die doorgaans weer is opgedeeld in een breed aantal indicatoren. Denk hierbij aan straatprofielen, verkavelingstructuren en ontsluitingstructuren. Mede hierdoor is deze buiten beschouwing gelaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2

Sociale veiligheid (indicatoren: Objectieve veiligheid, sociale veiligheid)

De data, wat betreft sociale veiligheid, op monofunctionele kantoorlocaties en de 'succesvolle' gebieden konden niet worden vergeleken. Mede hierdoor zijn deze buiten beschouwing gelaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.



Foto 1: Hogehilweg, Amsterdam (Amstel III)



Foto 2: Arlandaweg, Amsterdam (Teleport)

Flexibiliteit

Geclusterde bebouwing (dichtheid) (indicatoren: Floor Space Index, Ground Space Index, Open Space Ratio)

De *Floor Space Index (FSI)* ligt op de monofunctionele kantoorlocaties ongeveer op 1. Dit is verklaarbaar door het feit dat op kantoorlocaties doorgaans relatief hoog wordt gebouwd. Des te meer m² brutovloeroppervlak (hogere torens) per m² terreinoppervlak des te hoger de FSI. Desondanks is de FSI met 1 voor een, naar Nederlandse begrippen, pure kantoorlocatie normaal. De *Ground Space Index (GSI)* is voor de monofunctionele kantoorlocaties relatief laag. In principe is de GSI het percentage bebouwde oppervlak en kan dus nooit hoger liggen dan 1. Deze ligt op de monofunctionele kantoorlocaties op 0,24 (24%). De *Open Space Ratio (OSR)* ligt op de monofunctionele kantoorlocaties relatief laag. De OSR houdt de druk op de openbare ruimte in. Des te hoger de OSR, des te meer openbare ruimte beschikbaar per m² brutovloeroppervlak aan functies. De OSR ligt op de monofunctionele kantoorlocaties gemiddeld op 0,77. Er is dus op de monofunctionele kantoorlocaties relatief weinig openbare ruimte beschikbaar.

Logistiek

Ligging ten opzichte van het centrum (indicatoren: Reistijd centrum met openbaar vervoer, reistijd centrum met auto)

Op de monofunctionele kantoorlocaties is de reistijd naar het centrum met het openbaar vervoer relatief kort gezien de ligging. Doordat deze locaties doorgaans zijn terug te vinden in de periferie, maar wel voorzien zijn van multimodale vervoersknooppunten, is de bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer relatief

goed geregeld. Het centrum is met het openbaar vervoer in 10-15 minuten bereikbaar. Opvallend is wel dat het centrum vanaf Amstel III in meer dan 20 minuten bereikbaar is. Doordat deze locatie niet alleen ver vanaf het centrum is gelegen, maar ook een buitenstedelijke ligging heeft, is de reistijd langer. De bereikbaarheid van het centrum met de auto is op monofunctionele kantoorlocaties daarentegen beter verzorgd. Het centrum van Amsterdam is vanaf Teleport in 5-10 minuten bereikbaar. Daarentegen is het centrum van Amsterdam vanaf Amstel III met de auto in 15-20 minuten bereikbaar. Vanaf Beukenhorst-West is het centrum van Hoofddorp binnen 5 minuten bereikbaar.

Bereikbaarheid auto (indicator: Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg)

Op Beukenhorst-West (2-3km) na zijn de betreffende locaties binnen 1 km gelegen van de dichtstbijzijnde autosnelweg.

Bereikbaarheid openbaar vervoer (indicatoren: Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro)

De monofunctionele kantoorlocaties, die zijn betrokken in het onderliggend onderzoek, zijn binnen 1 km gelegen van een intercitystation. Voor Teleport, Amstel III en Beukenhorst-West geldt dat de dichtstbijzijnde bushalte binnen 250 meter van het centrale punt in het gebied gelegen is. Vervoersverbindingen met de metro en tram zijn niet van toepassing op Beukenhorst-West (Hoofddorp). Met betrekking tot de dichtstbijzijnde tramhalte geldt dat deze op Teleport is gelegen binnen 250 meter. Daarentegen geldt dat de dichtstbijzijnde tramhalte op Amstel III meer dan 1km verwijderd is van het centraal gelegen punt in het gebied. Dit valt te verklaren door de buitenstedelijke ligging van Amstel III. Daarentegen heeft Amstel III wel een intercitystation met metrohalte. Met het oog op de dichtstbijzijnde metrostation geldt dat deze voor beide gebieden binnen 1km is gelegen.

Parkeernorm (indicator: Parkeernorm)

Deze gegevens zijn veelal incompleet. Mede hierdoor is dit kenmerk niet verder meegenomen in de resultaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.

Functionaliteit

Funciemenging (indicatoren: Wijze van funciemenging, aandeel wonen, aandeel werken, aandeel voorzieningen)

Op monofunctionele kantoorlocaties is geen verticale- en horizontale funciemenging zichtbaar. Vrijwel alle gebouwen bestaan op pandniveau volledig uit kantoren. De monofunctionele kantoorlocaties die zijn behandeld in dit onderzoek bestaan voor 0% uit wonen, 92% uit werken en 8% uit voorzieningen (gewogen gemiddelde).

Gebouwkenmerken

Imago

Verschijningsvorm (indicator: Materiaalgebruik gevel)

Qua materiaalgebruik in de gevels wordt er op monofunctionele kantoorlocaties slechts in beperkte mate gebruik gemaakt van baksteen. Doorgaans zijn deze gevels afwisselend voorzien van glas, beton/stucwerk, natuurstenen tegels en kunststof.

Bouwjaar (indicator: Jaar van oplevering)

De kantoorgebouwen op de monofunctionele kantoorlocaties uit het onderliggend onderzoek zijn vooral gebouwd tussen 1980 en 2005.

Hoofdentree van het gebouw (indicatoren: Grootte, afwerking en herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg)

Op monofunctionele kantoorlocaties zijn voornamelijk grootschalige kantoorpanden te vinden. Kantoorgebouwen met 2.500 m² brutovloeroppervlak (bvo) of meer zijn doorgaans voorzien van een grote entree met meer dan 50 m² bvo. Met betrekking tot de afwerking zijn bij dergelijke gebouwen doorgaans een receptie en wachtruimte aanwezig om cliënten en bezoekers te ontvangen. Op monofunctionele kantoorlocaties zijn de hoofdentrees doorgaans goed zichtbaar vanaf de weg en goed herkenbaar in de gevel. Hier gaat het echter wel om secundaire wegen en niet om de hoofdverkeersroute. Kantoorgebouwen op monofunctionele kantoorlocaties zijn doorgaans met hun hoofdentree ontsloten aan achtergelegen parkeerterreinen. Er is dus geen sprake van adressen aan de straat.

Zichtbaarheid (indicatoren: Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute, bedrijfslogo op gevel)

Veruit de meeste gebouwen zijn in zijn geheel of in ieder geval gedeeltelijk zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute. Bovendien zijn de meeste gebouwen voorzien van een bedrijfslogo/naamsaanduiding. Hoewel deze bedrijfslogo's wel zichtbaar zijn vanaf de weg zijn de bedrijfslogo's afwisselend slecht/niet tot wel zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute. De naamsaanduiding van de meeste kantoren gelegen in de binnengebieden en aan secundaire wegen zijn veelal slecht/niet zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute.



Foto 3: Hogehilweg 3, Amsterdam (Amstel III)



Foto 4: Teleportboulevard 120, Amsterdam (Teleport)

Flexibiliteit

Verticale zone-indeling (indicatoren: Vrije verdiepingshoogte, aantal bouwlagen, plintfunctie)

Veruit de meeste gebouwen op monofunctionele kantoorlocaties hebben een vrije verdiepingshoogte van 2,9m of meer. In de meeste gevallen gaat het om gebouwen met een verdiepingshoogte variërend tussen de 2,9 en 3,4m. Op de monofunctionele kantoorlocaties is een mix van middenhoogbouw (3 tot 6 bouwlagen) en hoogbouw (meer dan 6 bouwlagen) terug te vinden. Vrijwel alle gebouwen op een monofunctionele kantoorlocaties bestaan op pandniveau uit kantoren. Er is geen sprake van afwijkende plintfuncties of gemengde gebouwen.

Eigen ontsluiting (indicator: Eigen ontsluiting per functie)

Aangezien de gebouwen op pandniveau op monofunctionele kantoorlocaties alleen kantoorgebruikers huisvesten, zonder bijvoorbeeld afwijkende plintfuncties, zijn er over het algemeen geen aparte ontsluitingen geregeld. In enkele gebouwen zijn er bijvoorbeeld wel aparte ontsluitingen geregeld voor enerzijds cliënten, anderzijds werknemers. In dergelijke gevallen bestaat dus wel de mogelijkheid om op pandniveau meerdere functies met apart geregelde ontsluitingen te huisvesten.

Te openen ramen (indicator: Bedienbare ramen)

Op de monofunctionele kantoorlocaties gebruikt in het onderliggend onderzoek hebben de gebouwen doorgaans gedeeltelijk tot merendeel te openen ramen.

Vloeroppervlakte (indicatoren: Gebouwgrootte, BVO verdiepingsvloer)

Met betrekking tot de gebouwgrootte is een mix van type grootschalige kantoorgebouwen herkenbaar. Op monofunctionele kantoorlocaties bestaat de voorraad kantoren uit een mix van grote (2.500-10.000 m² bvo) en zeer grote (meer dan 10.000 m² bvo) kantoorgebouwen. Kleinschalige gebouwen met minder dan 2.500 m² bvo komen op monofunctionele kantoorlocaties slechts in beperkte mate voor. Op monofunctionele kantoorlocaties is een mix in de grootte van de verdiepingsvloeren zichtbaar. Veruit de meeste gebouwen hebben meer dan 1.500 m² bvo vloeroppervlak per verdieping of minder dan 750 m² bvo vloeroppervlak per verdieping.

Aanwezigheid groeimogelijkheden (indicator: Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving)

De aanwezigheid van groeimogelijkheden is afhankelijk van veel onzekere factoren. Daarom is dit kenmerk buiten beschouwing gelaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.

Indelingsbelemmeringen (indicatoren: Kolommenstructuur, stramienmaten, verwijderbaarheid binnenwanden)

Voor de gebouwen die zijn meegenomen in het onderliggend onderzoek, is duidelijk dat bij vrijwel alle gebouwen op de monofunctionele kantoorlocaties gebruik gemaakt is van het repeterende karakter van stramienmaten. Ook het gebruik van kolommen en/of penanten was in deze kantoorpanden goed zichtbaar. Veel voorkomende stramienmaten op monofunctionele kantoorlocaties zijn 5,4m en 7,2m. De binnenwanden zijn, door het gebruik van kolommen, vaak wel of in ieder geval gedeeltelijk te verwijderen. Uiteraard is dit gebouwfafhankelijk in hoeverre het gedeeltelijk verwijderen van de binnenwanden leidt tot volledig vrij indeelbare ruimten.



Foto 5: Planetenweg 43, Hoofddorp (Beukenhorst-West) Foto 6: Hogehilweg 19, Amsterdam (Amstel III)

Faciliteiten

Restauratieve voorzieningen (indicator: Bedrijfsrestaurant of pantry)

Deze gegevens zijn veelal incompleet. Mede hierdoor is dit gebouwkenmerk niet verder meegenomen in de resultaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.

Logistiek

Parkeervoorziening (indicator: Type voorziening)

Met betrekking tot de type parkeervoorziening was met name op Amstel III en Beukenhorst-West zichtbaar dat de gebouwen waren voorzien van een eigen afgesloten parkeerterrein op het maaiveld. Het ontbrak op deze

locatie aan verdiepte parkeerkelders. Daarentegen zijn op Teleport en dan met name de gebouwen met meer dan 10.000 m² bvo wel voorzien van parkeerkelders. Desondanks maakt ook een aanzienlijke voorraad kantoren op Teleport gebruik van parkeren op maaiveld op een eigen afgesloten terrein. Opvallend is dat het op deze locaties ontbreekt aan vrij toegankelijke parkeerplekken in de openbare ruimte. Alleen op Beukenhorst-West waren er vrij toegankelijke parkeerplekken in de openbare ruimte aanwezig. Beukenhorst-West is ook voorzien van enkele centraal gelegen (gedeelde) parkeergarages.

Conclusie

Onderstaand worden in het kort de conclusies, op basis van de toetsing van de locatie- en gebouwkenmerken van de monofunctionele kantoorlocaties, weergegeven. Een deel van de locatie- en gebouwkenmerken zijn niet verder meegenomen in de onderstaande resultaten, doordat zij irrelevant waren of dat er geen sprake was van een duidelijke uitkomst.

Locatieniveau

Imago

- De monofunctionele kantoorlocaties uit het onderliggend onderzoek zijn uiteraard te typeren als "kantorenwijken".
- De groenvoorzieningen en watervoorzieningen zijn op de monofunctionele kantoorlocaties slechts in beperkte mate aanwezig. In de meeste gevallen bevinden er wel groen- en waterstroken aan de randen van de gebieden, maar ontbreekt het aan groen- en watervoorzieningen in de gebieden zelf. Deze groen- en watervoorzieningen dienen dus meer als begrenzing van het gebied dan dat het daadwerkelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien ontbreekt het op deze locaties aan buurtontmoetingsplaatsen als zitbanken, plantsoenen, parken, pleinen of centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden.

Flexibiliteit

- De *Floor Space Index (FSI)* ligt op de monofunctionele kantoorlocaties ongeveer op 1. De *Ground Space Index (GSI)* is voor de monofunctionele kantoorlocaties relatief laag. In principe is de GSI het percentage bebouwde oppervlak en kan dus nooit hoger liggen dan 1. Deze ligt op de monofunctionele kantoorlocaties op 0,24 (24%). De *Open Space Ratio (OSR)* ligt net als de GSI ook relatief laag. De OSR houdt de druk op de openbare ruimte in en ligt op de monofunctionele kantoorlocaties op 0,77.

Logistiek

- Het centrum is met het openbaar vervoer in 10-15 minuten relatief snel bereikbaar. Vanaf Amstel III is dit echter meer dan 20 minuten. Doordat Amstel III niet alleen ver vanaf het centrum is gelegen, maar ook een buitenstedelijke ligging heeft is de reistijd langer. De bereikbaarheid van het centrum met de auto is op de monofunctionele kantoorlocaties daarentegen beter verzorgd. Het centrum van Amsterdam is vanaf Teleport in 5-10 minuten bereikbaar. Daarentegen is het centrum vanaf Amstel III met de auto in 15-20 minuten bereikbaar. Vanaf Beukenhorst-West is het centrum van Hoofddorp binnen 5 minuten bereikbaar.
- Doorgaans is de dichtstbijzijnde autosnelweg binnen 1 km van de kantoorgebouwen gelegen. Ook het openbaar vervoer is goed verzorgd. De intercitystations zijn binnen 1 km van de gebouwen gelegen. De dichtstbijzijnde verbinding met de bus is binnen 250 meter bereikbaar.

Functionaliteit

- Qua functiemenging is duidelijk zichtbaar dat het op deze locaties gaat om locaties en gebouwen die volledig bestaan uit kantoren. Er zijn dus geen vormen van verticale en/of horizontale functiemenging aanwezig. De locaties uit dit deel van het onderzoek bestaan voor vrijwel 100% uit kantoren en er is met name een gebrek aan voorzieningen in de betreffende gebieden.

Gebouwniveau

Imago

- De kantoorgebouwen op monofunctionele kantoorlocaties uit het onderliggend onderzoek zijn qua materiaalgebruik in de gevels afwisselend voorzien van glas, beton/stucwerk, natuurstenen tegels en kunststof en zijn doorgaans gebouwd tussen 1980 en 2005.
- Veruit de meeste gebouwen hebben een entree met meer dan 50 m² bvo en zijn voorzien van een receptie/balie en wachtruimte.
- De gebouwen zijn over het algemeen geheel of in ieder geval gedeeltelijk zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute. De bedrijfslogo's/naamsaanduiding daarentegen zijn variërend wel tot slecht/niet zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute.

Flexibiliteit

- De gebouwen hebben doorgaans een vrije verdiepingshoogte van 2,9m of meer. Er is op de monofunctionele kantoorlocaties, die zijn gebruikt in dit onderzoek, een mix zichtbaar van middenhoogbouw (3-6 bouwlagen) en hoogbouw (6 bouwlagen). Vrijwel alle gebouwen bestaan op pandniveau volledig uit kantoren. Er is geen sprake van afwijkende plintfuncties.
- De gebouwen zijn op pandniveau niet voorzien van extra ontsluitingen. Deze panden zijn echter ook gerealiseerd met het oog op de huisvesting van één solitaire functie (kantoren).
- De kantoorgebouwen op monofunctionele kantoorlocaties zijn doorgaans voorzien van bedienbare ramen.
- Er bestaat op deze locaties een mix van grote kantoorgebouwen (2.500 en 10.000 m² bvo) en zeer grote kantoorgebouwen (>10.000 m² bvo).
- Vrijwel alle kantoorgebouwen op de monofunctionele kantoorlocaties zijn voorzien van een kolommenstructuur. De meest voorkomende stramienmaten zijn 5,4 en 7,2m. Door het gebruik van kolommen, zijn de binnenwanden vaak wel of in ieder geval gedeeltelijk te slopen.

Logistiek

- De gebouwen zijn, met name op Amstel III en Beukenhorst-West, voorzien van een eigen afgesloten parkeerterrein op maaiveld. Op Teleport zijn de gebouwen met meer dan 10.000 m² bvo wel voorzien van een eigen parkeerkelder. Echter ook op deze locatie hebben een aanzienlijk deel van de kantoorgebouwen een eigen afgesloten parkeerterrein op maaiveld. Op zowel Amstel III als Teleport is geen sprake van vrij/betaald parkeren in de openbare ruimten. Alleen bezoekers van de betreffende bedrijven zijn in de gelegenheid om hun auto te parkeren op de afgesloten parkeerterreinen. Daarentegen zijn op Beukenhorst-West wel vrij toegankelijke parkeerplekken beschikbaar in de openbare ruimten.

Hoofdstuk 6: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken ‘succesvolle’ gebieden

In dit hoofdstuk zal in eerste instantie kort de beoordelingcriteria en het proces bij de projectanalyses worden toegelicht. Vervolgens worden de ‘succesvolle’ gebieden met weinig tot geen structurele leegstand uit Amsterdam beoordeeld en worden deze op basis van de locatie- en gebouwkenmerken uit hoofdstuk 3 getoetst.

6.1 Beoordelingcriteria en proces

Om een project of gebied te kunnen gebruiken als referentiekader voor toetsing van de monofunctionele kantoorlocaties dienen deze in eerste instantie beoordeeld te worden op basis van een aantal criteria. In dit deel van het onderzoek wordt, net als bij de monofunctionele kantoorlocaties, de structurele leegstand als uitgangspunt gebruikt. In het promotieonderzoek van Remøy (2010) wordt reeds gebruik gemaakt van de structurele leegstand op gebouwniveau. In dit onderzoek zal er echter worden gekeken naar de *structurele leegstand op gebiedsniveau*.

‘succesvolle’ gebieden kunnen worden gedefinieerd als gebieden waarvan de structurele leegstand minder is dan 1% van de totale voorraad aan kantoren van het desbetreffende gebied.

Om uitspraken te kunnen doen over enerzijds de monofunctionele kantoorlocaties en anderzijds de ‘succesvolle’ gebieden (buurtcombinaties) dienen de leegstand, structurele leegstand en voorraadcijfers van kantoren beschikbaar te zijn op buurt- of buurtcombinatieniveau voor de hele gemeente. Zonder deze gegevens is het niet mogelijk om volgens de kaders van dit onderzoek uitspraken te doen over het wel of niet ‘succesvol’ zijn van een specifieke buurt of locatie. Wanneer gegevens niet op dit schaalniveau bekend zijn, kunnen de betreffende steden niet worden gebruikt volgens de opzet van het onderliggend onderzoek. De voornaamste bron voor de gegevens wat betreft de leegstand en structurele leegstand in Amsterdam is de Kantorenmonitor (www.kantorenmonitor.nl).¹⁵ De Kantorenmonitor heeft op pandniveau de voorraad, leegstand en structurele leegstand van kantoren in kaart gebracht. Op basis van deze gegevens is in dit onderzoek voor heel Amsterdam in kaart gebracht wat de structurele leegstandsniveaus op buurtcombinatieniveau zijn. De gebieden met de laagste structurele leegstandscijfers worden geanalyseerd door middel van de locatie- en gebouwkenmerken uit hoofdstuk 3.

De drempelwaarde is, met het oog op het al dan niet betrekken van de gebieden in dit deel van het onderzoek, minimaal 20.000 m² kantoren. Deze drempelwaarde is hoger dan de gekozen drempelwaarde voor het kwantitatieve onderzoek naar functiemenging uit hoofdstuk 4. De reden hierachter is dat het niet realistisch is om te verwachten dat bij de gebiedstransformatie dan wel herstructurering van monofunctionele kantoorlocaties daadwerkelijk 100% van de kantoren kunnen worden getransformeerd (of sloop-nieuwbouw) naar alternatieve functies. Er zal doorgaans bij de aanpak van monofunctionele kantoorlocaties nog een aanzienlijke voorraad van kantoren overblijven. Daarom is het wenselijk om gebieden te analyseren met een relatief omvangrijke voorraad aan kantoren. Bovendien kan 10.000 m², zoals gehanteerd in het kwantitatieve onderzoek uit hoofdstuk 4, in sommige gevallen verspreid zijn over een beperkt aantal gebouwen. In dat geval zijn er niet genoeg referenties voor toetsing van de gebouwkenmerken uit het model. Met het oog op de gebouwkenmerken worden meerdere gebouwen per gebied geanalyseerd om, waar mogelijk, uitspraken te doen over de gebouwkenmerken van alle kantoren in het betreffende gebied. Per gebied dient er dus een aantal kantoorgebouwen te worden geanalyseerd op gebouwkenmerken, die representatief zijn voor de kantorenvorraad van de betreffende buurtcombinatie.

Er is, bij de verschillende gebieden die zijn betrokken in dit onderzoek, geen rekening gehouden met verschillen in grootte van de gebieden. Enkele gebieden zijn bijvoorbeeld groter qua omvang, doordat zij zijn gelegen aan

¹⁵ De peildatum voor de data over kantoren aangeleverd door de Kantorenmonitor is 1 januari 2010.

parken en/of bossen. De leegstandscijfers, waarop de gebieden worden beoordeeld, zijn niet in absolute getallen maar in percentages. Uiteraard zijn vaak de grenzen van een buurt niet daadwerkelijk de grenzen van een bepaald milieu. Daarom is het mogelijk om in sommige gevallen (mits er sprake van een duidelijke verbinding tussen de gebieden) ook grensoverschrijdend te kijken naar de nabijheid van bijvoorbeeld plantsoenen en parken. Alleen bij puur cijfermatige gegevens is het wenselijk om de gebieden af te bakenen en de grenzen te volgen, zoals deze worden gebruikt bij de buurtcombinaties van de gemeente Amsterdam. Daarentegen zijn de monofunctionele kantoorlocaties door de zeer grote omvang enigszins afgebakend. Waar de gebieden uit dit deel van het onderzoek doorgaans 50 tot 100 hectare omvatten is bijvoorbeeld Amstel III (inclusief bedrijventrook en centrumgebied Zuidoost) meer dan 300 hectare. De monofunctionele kantoorlocaties zijn daarom, tot op een zekere hoogte, afgebakend.

6.2 Beoordeling van de gebieden

Zoals besproken worden de gebieden in eerste instantie beoordeeld op de relatieve structurele leegstandscijfers. 25 van de 97 buurtcombinaties hebben meer dan 20.000 m² kantoren en minder dan 1% structurele leegstand. In onderstaand schema zijn de 17 buurtcombinaties met de laagste structurele leegstandscijfers weer gegeven, die gebruikt zullen worden in het onderliggend onderzoek.

Gebied				Kantoren		Functiemenging		
Stad	Stadsdeel	Buurtcombinatiecode	Buurtcombinatie/locatie	Leegstand (%)	Structurele leegstand (%)	Wonen (%)	Werken (%)	Voorzieningen (%)
Amsterdam	Centrum	A08	Weesperbuurt/Plantage	6,5%	0,0%	37%	23%	40%
Amsterdam	Noord	N69	Buikslotermeer	0,7%	0,0%	71%	5%	24%
Amsterdam	Noord	N72	Nieuwendammerham	7,2%	0,0%	3%	89%	8%
Amsterdam	West	E41	Van Galenbuurt	0,6%	0,0%	75%	10%	15%
Amsterdam	Centrum	A04	Nieuwmarkt/Lastage	7,9%	0,1%	47%	24%	29%
Amsterdam	Zuid	K25	Nieuwe Pijp	2,3%	0,2%	72%	8%	20%
Amsterdam	Centrum	A06	Jordaan	10,5%	0,3%	75%	10%	15%
Amsterdam	Oost	M56	Middenmeer	29,7%	0,3%	74%	9%	17%
Amsterdam	Centrum	A05	Haarlemmerbuurt	13,7%	0,3%	72%	19%	10%
Amsterdam	West	E13	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	6,4%	0,3%	73%	13%	14%
Amsterdam	Zuid	K59	Station Zuid/WTC e.o.	4,7%	0,4%	18%	65%	17%
Amsterdam	West	E43	Westindische Buurt	12,1%	0,4%	84%	10%	6%
Amsterdam	Zuid	K52	Scheldebuurt	0,8%	0,4%	67%	4%	29%
Amsterdam	Oost	M27	Weesperzijde	11,3%	0,5%	59%	17%	23%
Amsterdam	Zuid	K90	Buitenveldert-West	18,9%	0,5%	42%	23%	34%
Amsterdam	Nieuw-West	F81	Osdorp-Oost	7,1%	0,5%	81%	3%	16%
Amsterdam	Oost	M33	Oostelijk Havengebied	5,6%	0,6%	69%	20%	12%

Tabel 5: Structurele leegstandspercentages en mate van functiemenging van de 'succesvolle' gebieden


Gedurende het onderzoek werd al snel duidelijk dat buurtcombinaties Nieuwendammerham (N72) en Van Galenbuurt (E41) niet konden worden meegenomen in het onderzoek. Hoewel Nieuwendammerham wel meer dan 20.000 m² kantoren heeft, bestaat een aanzienlijk deel van de voorraad uit 'kantoorachtige' gebouwen. Dergelijke gebouwen bestaan op gebouwniveau bijvoorbeeld voor een deel uit kantoorruimte en voor een deel uit bedrijfsruimte. Volgens onderliggend onderzoek worden alleen gebouwen meegenomen, die voor meer dan 70% uit kantoren bestaan. Aangezien Nieuwendammerham de 20.000 m² drempelwaarde maar net haalt en een aanzienlijk deel van deze voorraad bestaat uit gebouwen met minder dan 70% van het brutovloeroppervlak aan kantoren, is de verwachting dat Nieuwendammerham deze drempelwaarde bij een meer gedetailleerde analyse niet haalt. Daarom wordt Nieuwendammerham niet verder betrokken in het onderzoek.

Bij de Van Galenbuurt (E41) gaat het om een relatief kleine buurtcombinatie. Bijna de volledige voorraad kantoren bestaat uit 1 solitair kantoorgebouw. Met het oog op de analyses van de gebouwenkenmerken is 1 solitair gebouw niet toereikend. Bovendien is hier maar één huurder (gemeentelijke dienst) in gehuisvest. Deze heeft hierbij dan ook het hele gebouw gehuurd. Als deze huurder bijvoorbeeld bij een aflopend huurcontract zou vertrekken dan zou de leegstand in deze buurtcombinatie ineens kunnen oplopen naar bijna 100%.

Wanneer naar de kolom met de leegstand (korter dan 3 jaar) wordt gekeken dan valt op dat een aantal van deze gebieden, ondanks de zeer lage structurele leegstandspercentages, zeer hoge leegstandspercentages hebben. Dit is onder andere verklaarbaar door hogere mutatiegraden. In populaire gebieden met weinig leegstand zullen eigenaren minder snel geneigd zijn om langlopende huurcontracten af te sluiten. Kortlopende huurcontracten (korter dan 5 jaar) kunnen doorgaans meer opleveren. Daarom zullen panden sneller van huurder wisselen zonder dat de eigenaar veel risico loopt, dat doorgaans gepaard gaat met kortlopende huurcontracten. Volgens Kamps (2011) nam in 2010 het aantal kortlopende huurovereenkomsten in Nederland met 200% toe over dezelfde periode in 2009. Kortlopende huurcontracten zijn dus bij eindgebruikers door de economische onzekerheid zeer in trek. Er is vanuit eindgebruikers meer vraag naar flexibiliteit. Voor de minder populaire gebieden geldt daarentegen wel dat bij kortlopende huurcontracten voor eigenaren de risico's veel hoger liggen. Langlopende huurcontracten zorgen voor een waardevaste investering waarmee zij aan hun langlopende verplichtingen kunnen voldoen. De kans op (structurele) leegstand kan hierdoor in minder populaire gebieden veel hoger liggen dan in bijvoorbeeld centrumgebieden. Hiermee kunnen bijvoorbeeld institutionele beleggers in het geding komen met hun langlopende verplichtingen aan aandeelhouders. In de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk zijn kortlopende en tijdelijke huurcontracten heel gebruikelijk. Het kan hier gaan om huurcontracten variërend van 3 maanden tot meer dan een jaar. In sommige gevallen kunnen kantoren zelfs per maand worden gehuurd. Deze kantoren zijn reeds volledig voorzien van meubels, voorzieningen en de laatste technologie. Dit is met name interessant voor bedrijven, die gaan verhuizen of hun huidige kantoor laten opknappen. Echter ook voor opstartende bedrijven, die meer flexibiliteit willen, zijn doorgaans kortlopende huurcontracten de oplossing. Dergelijke bedrijven hebben doorgaans nog niet duidelijk in kaart wat voor lasten zij kunnen dragen en hoe hun potentiële groei er in de eerste jaren uit gaat zien. Het betreft hier echter wel voornamelijk kleinschalige kantoren (100-120 m² bvo) in bijvoorbeeld kantoorverzamelgebouwen. Het is ook mogelijk om meer oppervlakte met kortlopende huurcontracten in grotere kantoorgebouwen te huren, maar dan zal de contractduur over het algemeen meer dan een jaar zijn. (Office Genie 2011)


Een andere verklaring voor enerzijds lage structurele leegstand, anderzijds hoge leegstand is, dat in een aantal buurten er sprake is van nieuwbouw/recent opgeleverde ruimten zonder (volledig) verhuurd te zijn. Bijvoorbeeld bij Middenmeer en dan met name het Sciencepark komen nog relatief veel nieuwe panden op de markt. In Buitenveldert-West en dan met name het noordelijke gedeelte gelegen aan de A10, dat behoort tot de Zuidas wordt ook nog relatief veel gebouwd. Een andere plausibele verklaring kan zijn, dat door de economische crisis sinds 2008 veel kantooruimte is vrijgekomen in Amsterdam.

	Locatie	Weesperbuurt/Plantage
	Buurtcombinatiecode	A08
	Stadsdeel:	Centrum
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	850.706 m ²
	Bebouwd oppervlak:	239.780 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	610.926 m ²
	Leegstand kantoren:	6,6%
	Structurele leegstand kantoren:	0,0%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	37% - 23% - 40%


	Locatie	Bulkslotermeer
	Buurtcombinatiecode	N69
	Stadsdeel:	Amsterdam-Noord
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	3.431.738 m ²
	Bebouwd oppervlak:	248.713 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	3.183.025 m ²
	Leegstand kantoren:	0,7%
	Structurele leegstand kantoren:	0,0%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	71% - 5% - 24%


	Locatie	Nieuwmarkt/Lastage
	Buurtcombinatiecode	A04
	Stadsdeel:	Centrum
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	1.086.692 m ²
	Bebouwd oppervlak:	255.570 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	831.122 m ²
	Leegstand kantoren:	7,9%
	Structurele leegstand kantoren:	0,1%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	47% - 24% - 29%


	Locatie	Nieuwe Pijp
	Buurtcombinatiecode	K25
	Stadsdeel:	Zuid
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	544.217 m ²
	Bebouwd oppervlak:	208.363 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	335.854 m ²
	Leegstand kantoren:	2,3%
	Structurele leegstand kantoren:	0,2%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	72% - 8% - 20%


	Locatie	Jordaan
	Buurtcombinatiecode	A06
	Stadsdeel:	Centrum
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	957.148 m ²
	Bebouwd oppervlak:	403.830 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	553.318 m ²
	Leegstand kantoren:	10,6%
	Structurele leegstand kantoren:	0,3%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	75% - 10% - 15%


	Locatie	Middenmeer
	Buurtcombinatiecode	M56
	Stadsdeel:	Oost
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	3.021.919 m ²
	Bebouwd oppervlak:	349.668 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	2.672.251 m ²
	Leegstand kantoren:	29,7%
	Structurele leegstand kantoren:	0,3%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	74% - 9% - 17%


	Locatie	Haarlemmerbuurt
	Buurtcombinatiecode	A05
	Stadsdeel:	Centrum
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	840.610 m ²
	Bebouwd oppervlak:	186.611 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	653.999 m ²
	Leegstand kantoren:	13,7%
	Structurele leegstand kantoren:	0,3%
Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	72% - 19% - 10%	


	Locatie	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt
	Buurtcombinatiecode	E13
	Stadsdeel:	West
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	1.404.988 m ²
	Bebouwd oppervlak:	195.249 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	1.209.739 m ²
	Leegstand kantoren:	6,4%
	Structurele leegstand kantoren:	0,3%
Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	73% - 13% - 14%	

	Locatie	Station Zuid/WTC e.o.
	Buurtcombinatiecode	K69
	Stadsdeel:	Zuid
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	1.259.108 m ²
	Bebouwd oppervlak:	118.601 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	1.140.507 m ²
	Leegstand kantoren:	4,7%
	Structurele leegstand kantoren:	0,4%
Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	18% - 65% - 17%	

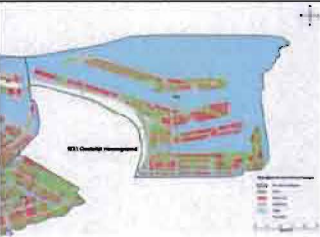
	Locatie	Westindische Buurt
	Buurtcombinatiecode	E43
	Stadsdeel:	West
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	346.834 m ²
	Bebouwd oppervlak:	96.598 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	250.236 m ²
	Leegstand kantoren:	12,1%
	Structurele leegstand kantoren:	0,4%
Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	84% - 10% - 6%	

	Locatie	Scheldebuurt
	Buurtcombinatiecode	K52
	Stadsdeel:	Zuid
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	1.378.167 m ²
	Bebouwd oppervlak:	355.405 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	1.022.762 m ²
	Leegstand kantoren:	0,8%
	Structurele leegstand kantoren:	0,4%
Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	67% - 4% - 29%	

	Locatie	Weesperzijde
	Buurtcombinatiecode	M27
	Stadsdeel:	Oost
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	446.729 m ²
	Bebouwd oppervlak:	99.325 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	347.404 m ²
	Leegstand kantoren:	11,3%
	Structurele leegstand kantoren:	0,4%
Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	59% - 17% - 23%	

	Locatie	Buitenveldert-West
	Buurtcombinatiecode	K90
	Stadsdeel:	Zuid
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	4.254.981 m ²
	Bebouwd oppervlak:	532.503 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	3.722.478 m ²
	Leegstand kantoren:	18,9%
	Structurele leegstand kantoren:	0,5%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	42%-23%-34%

	Locatie	Osdorp-Oost
	Buurtcombinatiecode	F81
	Stadsdeel:	Nieuw-West
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	1.770.571 m ²
	Bebouwd oppervlak:	257.758 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	1.512.813 m ²
	Leegstand kantoren:	7,1%
	Structurele leegstand kantoren:	0,5%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	81%-3%-16%

	Locatie	Oostelijk Havengebied
	Buurtcombinatiecode	M33
	Stadsdeel:	Oost
	Stad:	Amsterdam
	Terreinoppervlak:	3.818.132 m ²
	Bebouwd oppervlak:	396.878 m ²
	Onbebouwd oppervlak:	3.421.254 m ²
	Leegstand kantoren:	5,6%
	Structurele leegstand kantoren:	0,6%
	Funciemenging (wonen, werken, voorzieningen)	69%-20%-12%

6.3 Resultaten

Hier worden de locatie- en gebouwkenmerken van de 'succesvolle' gebieden met weinig tot geen structurele leegstand, op basis van het model uit hoofdstuk 3, behandeld. De complete modellen met de analyses van de afzonderlijke gebouwen en locaties zijn terug te vinden in bijlage 7 en 8.

Locatiekenmerken

Imago

Locatietypering (indicator: Type locatie)

De 'succesvolle' gebieden kunnen worden getypeerd als een binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen) of als een woonwijk. Veruit de meeste gebieden zijn echter getypeerd als centrumlocatie. Desondanks wil dit volgens de kaders van het onderliggend onderzoek niet zeggen dat deze gebieden ook in of nabij het centrum zijn gelegen. Hoewel de gebieden doorgaans een aanzienlijke voorraad woningen hebben is ook gekeken naar de aanwezigheid van voorzieningen en werken bij de typering van de gebieden. Als er sprake is van een gebied met bijvoorbeeld 70% wonen en 10% werken en 20% voorzieningen, dan is er in het onderliggend onderzoek sprake van een binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen). Enerzijds omdat in geheel Amsterdam wonen reeds de dominante functie is, anderzijds omdat met 20% voorzieningen er sprake is van een aanzienlijke voorzieningskern. In een aantal gevallen kunnen 20% voorzieningen wel 200.000 m² bvo aan retail, horeca, maatschappelijke voorzieningen etc. vertegenwoordigen. De bereikbaarheid van de binnenstad kan met een dergelijke voorraad aan voorzieningen, daarmee voor eindgebruikers minder belangrijk worden.

Omgevingskwaliteit (indicatoren: Stedebouwkundige invulling, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, buurtontmoetingsplaatsen)

De aanwezigheid van groenvoorzieningen verschilt zeer per gebied. Met name de gebieden gelegen in Stadsdeel Centrum hebben weinig tot geen groenvoorzieningen. Doorgaans zijn de bebouwingsdichtheden in deze gebieden veel hoger, dan in de gebieden gelegen buiten het centrumgebied. Bij de overige gebieden is er door-

gaans sprake van beperkt/versnipperd groen in de openbare ruimte of groenvoorzieningen als parken en plantsoenen. De gebieden gelegen in het centrum zijn echter wel voorzien van unieke grachtengordels. De overige gebieden zijn alleen voorzien van water gelegen aan de randen van het gebied. Deze gebieden zijn begrensd door water en er is weinig tot geen water binnen het gebied zelf. Een aanzienlijk deel van deze gebieden zijn met betrekking tot buurtontmoetingsplaatsen wel voorzien van centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden en parken en/of pleinen.

De stedenbouwkundige invulling is een afzonderlijk locatiemerk (en geen indicator), die doorgaans weer is opgedeeld in een breed aantal indicatoren. Denk hierbij aan straatprofielen, verkavelingstructuur, ontsluitingstructuur. Mede hierdoor is deze buiten beschouwing gelaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2

Sociale veiligheid (indicatoren: Objectieve veiligheid, subjectieve veiligheid)

De data, wat betreft sociale veiligheid, op monofunctionele kantoorlocaties en de 'succesvolle' gebieden konden niet worden vergeleken. Mede hierdoor zijn deze buiten beschouwing gelaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.

Flexibiliteit

Geclusterde bebouwing (dichtheid) (indicatoren: Floor Space Index, Ground Space Index, Open Space Ratio)

De *Floor Space Index (FSI)* ligt in de 'succesvolle' gebieden op 0,50. Deze FSI is relatief laag, gezien de mate waarop dicht op elkaar wordt gebouwd in stedelijke gebieden in Amsterdam. Echter de bouwhoogten liggen dan ook lager dan op monofunctionele kantoorlocaties. Bovendien zijn er uitzonderingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan centrumgebieden als de Jordaan en Weesperbuurt/Plantage waar de FSI boven de 1 ligt. De *Ground Space Index (GSI)* is voor de 'succesvolle' gebieden relatief laag. In principe is de GSI het percentage bebouwde oppervlak en kan dus nooit hoger liggen dan 1. Deze ligt in de 'succesvolle' gebieden op 0,16 (16%). Er zijn voor wat betreft de GSI uiteraard uitzonderingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Jordaan waar de GSI op 0,42 (42%) ligt. De *Open Space Ratio (OSR)* is in de 'succesvolle' gebieden met 1,70 relatief hoog. De OSR houdt de druk op de openbare ruimte in. Des te hoger de OSR des te meer openbare ruimte beschikbaar per m² brutovloeroppervlak aan functies.

Logistiek

Ligging ten opzichte van het centrum (indicatoren: Reistijd centrum met openbaar vervoer, reistijd centrum met auto)

Opvallend is dat de reistijd naar het centrum aanzienlijk is in de meeste gebieden. Hoewel bij 7 van de 15 gebieden de reistijd met het openbaar vervoer 10-15 minuten is, valt meteen op dat bij de overige 8 gebieden het centrum slechts bereikbaar is met een reistijd van 20 minuten of meer. Uiteraard is wel een kanttekening dat dergelijke gebieden doorgaans een aanzienlijke voorraad voorzieningen hebben. Daarmee is de bereikbaarheid van het centrum minder belangrijk, dan in kleinere steden met een sterk geclusterde en gecentreerde voorzieningskern. De bereikbaarheid met de auto is daarentegen beter verzorgd. Bij 11 van de 15 gebieden is het centrum bereikbaar binnen 15 minuten.

Bereikbaarheid auto (indicator: Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg)

De nabijheid van de autosnelweg is opvallend genoeg zeer gevarieerd. Echter veruit de meeste gebieden zijn in ieder geval gelegen binnen 3 kilometer van een ontsluiting voor autosnelweg. Slechts 1 gebied is meer dan 4 km verwijderd van de dichtstbijzijnde ontsluiting.

Bereikbaarheid openbaar vervoer (indicatoren: Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro)

Veruit de meeste gebieden betrokken in het onderliggend onderzoek zijn binnen 3 km gelegen van een intercitystation. 7 van de 12 gebieden zijn echter wel meer dan 2 km verwijderd van het dichtstbijzijnde intercitystation. Voor vrijwel alle gebieden geldt dat de dichtstbijzijnde bushalte binnen 500 meter van het centrale punt in het gebied gelegen is. Ook bij de dichtstbijzijnde tramhalte geldt dat bij het merendeel van de gebieden deze gelegen is binnen 500 meter. De bereikbaarheid met de metro daarentegen is wat gevarieerder per gebied. Bij 5 gebieden ligt het centrale punt binnen 500 meter van een metrostation. De overige gebieden zijn doorgaans op meer dan 1,5km afstand van een metrostation gelegen. Waarvan 5 gebieden zelfs meer dan 2 km verwijderd liggen van het dichtstbijzijnde metrostation.

Parkeernorm (indicator: Parkeernorm)

Deze gegevens zijn veelal incompleet. Mede hierdoor is dit kenmerk niet verder meegenomen in de resultaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.

Functionaliteit

Funcziemenging (indicatoren: Wijze van funcziemenging, aandeel wonen, aandeel werken, aandeel voorzieningen)

In de 'succesvolle' gebieden zijn de verschillende vormen aan funcziemenging in vrijwel alle gebieden terug te vinden. In veruit de meeste gebieden is er sprake van of verticale funcziemenging of van een combinatie van verticale en horizontale funcziemenging. Interessant is, dat van de 15 daadwerkelijk geanalyseerde gebieden, dat vrijwel in alle gebieden een aanzienlijk aandeel voorzieningen voorkomt. De mate van funcziemenging (gewogen gemiddelde) voor alle gebieden is 62% wonen, 16% werken en 22% voorzieningen. Veel van de gebieden zijn dus zelf voorzien van een aanzienlijke voorraad voorzieningen.



Foto 7: Zuidplein, Amsterdam (Station Zuid/WTC e.o.)



Foto 8: Winkelcentrum Boven 't Y, Amsterdam (Buikslotermeer)

Gebouwkenmerken

Imago

Versrijningsvorm (indicator: Materiaalgebruik gevel)

Kleinschalige kantoren in de plinten van (voormalige) woongebouwen hebben doorgaans bakstenen gevels. Dit zijn dan ook vaak historische (woon)gebouwen waarbij het gebruik van baksteen gebruikelijk was. Grootschalige gebouwen aan de hoofdverkeersroutes maken gebruik van afwisselend baksteen en beton/stucwerk.

Bouwjaar (indicator: Jaar van oplevering)

In de 'succesvolle' gebieden is er doorgaans een mix van enerzijds kleinschalige gebouwen, waarbij de kantoren zich vooral bevinden in de plint, gebouwd voor 1945. Anderzijds grootschalige gebouwen aan de hoofdverkeersroute, die zijn gebouwd tussen 1970 en 2011.

Hoofdentree gebouw (indicatoren: Grootte, afwerking, herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg)

Kleinschalige gebouwen met minder 1.000 m² brutovloeroppervlak hebben doorgaans weinig tot geen vloeroppervlak gereserveerd voor een entree. Daarentegen hebben grootschalige gebouwen en dan met name kantoorgebouwen met 2.500 m² bvo of meer doorgaans een entree van meer dan 50 m² bvo. Met betrekking tot de afwerking zijn bij dergelijke gebouwen doorgaans een receptie of balie en wachtruimte aanwezig om de bezoekers te ontvangen. De kleinschalige kantoren met minder dan 1.000 m² bvo en in de plint van bijvoorbeeld een woongebouw hebben veel minder ruimte beschikbaar voor een entree met receptie en wachtruimte dan in grootschalige kantoorgebouwen. Grootschalige gebouwen hebben dus wel voorzieningen als balies/receptie en wachtruimten, maar kleinschalige gebouwen daarentegen weer niet. Met het oog op de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de hoofdentrees in de gevel is er een mix zichtbaar, waarbij entrees die beperkt en goed zichtbaar zijn vanaf de weg.

Zichtbaarheid (indicatoren: Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute, bedrijfslogo op gevel)

De kantoorgebouwen zijn doorgaans beperkt of geheel zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute. Aangezien het over het algemeen gaat om een mix van bouwtypen zijn deze doorgaans ook gevarieerd gelegen in relatie tot de hoofdverkeersroute. Waar de modernistische en postmodernistische kantoorgebouwen doorgaans gelegen zijn aan de hoofdverkeersroute, zijn de kleinschalige kantoorgebruikers gevestigd in historische gebouwen (doorgaans in de plint van woongebouwen) en vaak gelegen aan secundaire wegen in de binnengebieden. Hierdoor zijn deze gebouwen slechts beperkt of helemaal niet zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute. Met betrekking tot de naamsaanduiding zijn deze doorgaans in de overwegend historische gebieden, denk hierbij bijvoorbeeld aan gebieden gelegen in het centrum, niet toegestaan door welstandseisen. Naamsaanduidingen in dergelijke gebieden zijn vaak beperkt tot een klein bordje nabij de entree. Bij de overige voornamelijk grootschalige (nieuwe) kantoorgebouwen zijn de naamsaanduidingen wel toegestaan en variërend van beperkt zichtbaar tot goed zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute.



Foto 9: Jodenbreestraat 25, Amsterdam (Nieuwmarkt/Lastage)



Foto 10: Kloveniersburgwal 63, Amsterdam (Nieuwmarkt/Lastage)

Flexibiliteit*Verticale zone-indeling (indicatoren: Vrije verdiepingshoogte, aantal bouwlagen, plintfunctie)*

De verdiepingshoogte is vrijwel niet generaliseerbaar voor de 'succesvolle' gebieden. Er is een mix aan gebouwen, die gebouwd zijn in zeer verschillende perioden. Deze gebouwen zijn gebouwd volgens telkens andere eisen en principes. Denk hierbij aan eisen vanuit overheidswege en eindgebruikers. Daarom zijn deze constate-

ringen dermate verschillend dat de resultaten gewoonweg niet te generaliseren zijn voor een groot gebied. Het merendeel van de kantoorgebouwen gelegen in de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand vallen onder middenhoogbouw (3 tot 6 bouwlagen). De meeste kantoorgebouwen bekeken in dit onderzoek hebben 5 á 6 bouwlagen. Er bestaat wederom een mix tussen kleinschalige kantoren in de plinten van (woon)gebouwen en grootschalige kantoorgebouwen, die volledig bestaan uit kantoren of grootschalige kantoorgebouwen met voorzieningen in de plint.

Eigen ontsluiting (indicator: Eigen ontsluiting per functie)

Vrijwel alle gebouwen uit dit deel van het onderzoek hebben apart geregelde ontsluitingen. De grootschalige kantoorgebouwen, die volledig bestaan uit kantoren, hebben daarentegen maar 1 ontsluiting. Er is hier uiteraard ook sprake van maar één solitaire functie. De grootschalige kantoren met bijvoorbeeld voorzieningen in de plint zijn wel voorzien van apart geregelde ontsluitingen. Opvallend is dat vrijwel alle kleinschalige gebouwen, waarbij sprake is van functiemenging op pandniveau, een eigen ontsluiting hebben. Met name de gebouwen van voor 1945 zijn goed aangepast aan het huisvesten van meerdere functies onder een gezamenlijk dak. Denk hierbij bijvoorbeeld kantoren in de plint met daarboven gelegen woningen. Per functie is doorgaans in deze veelal kleinschalige gebouwen de ontsluiting apart geregeld.

Te openen ramen (indicator: Bedienbare ramen)

Met name bij de kleinschalige kantoren, die zich voornamelijk in de plint bevinden, zijn de ramen niet te openen. Uiteraard zijn bij de bovengelegen woningen of andere functie(s) wel het merendeel van de ramen te openen. Dit valt te verklaren door het feit dat veel van deze kantoren in de plint voorheen winkels of horecagelegenheden waren met een aanzienlijke etalage. Bovendien kan uit veiligheidsoverwegingen de mogelijkheid tot het openen van ramen op de begane grond beperkt zijn. Bij de grootschalige gebouwen daarentegen zijn wel het merendeel van de ramen te openen.

Vloeroppervlakte (indicatoren: Gebouwgrootte, BVO verdiepingsvloer)

Met betrekking tot de gebouwgrootte is wederom een mix aan type kantoorgebouwen herkenbaar. In de meeste 'succesvolle' gebieden is er een balans tussen enerzijds kleinschalige gebouwen met minder dan 1.000 m² bvo en grootschalige gebouwen met meer dan 2.500 m² bvo. Doorgaans is de grootte van de verdiepingsvloeren minder generaliseerbaar. Desondanks is er wederom een verschil tussen enerzijds kleinschalige gebouwen met minder dan 500 m² bvo en grotere gebouwen met meer dan 1.000 m² bvo per verdiepingsvloer.

Aanwezigheid groeimogelijkheden (indicator: Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving)

De aanwezigheid van groeimogelijkheden is afhankelijk van veel onzekere factoren. Daarom is dit kenmerk buiten beschouwing gelaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.

Indelingsbelemmeringen (indicatoren: kolommenstructuur, stramienmaten, verwijderbaarheid binnenwanden)

In de 'succesvolle' gebieden was er een mix van kleinschalige kantoorgebouwen zonder kolommen en grootschalige kantoorgebouwen met kolommen zichtbaar. Omdat de grootschalige gebouwen doorgaans in zeer verschillende perioden gebouwd zijn, kunnen de stramienmaten daarom enigszins afwijken van elkaar. De stramienmaten, die zijn gebruikt, zijn doorgaans wel een meervoud van 0,9m. Het repeterende karakter en de grotere overspanningen, die hiermee kunnen worden bereikt, zijn bij dergelijke oppervlakte van essentieel belang voor kostenbesparing en efficiënt ruimtegebruik. Bij de meeste kleinschalige gebouwen zijn echter geen stramienmaten gebruikt. De binnenwanden zijn vaak wel of in ieder geval gedeeltelijk te slopen. Bij de grootschalige kantoorgebouwen, die gebruik maken van kolommen, zijn uiteraard meer binnenwanden te slopen en daarmee meer open ruimte te creëren, dan bij kleinschalige voormalige woongebouwen zonder kolommen.

Faciliteiten

Restauratieve voorzieningen (indicator: Bedrijfsrestaurant of pantry)

Deze gegevens zijn veelal incompleet. Mede hierdoor is dit gebouwkenmerk niet verder meegenomen in de resultaten. Zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 7.2.

Logistiek

Parkeervoorziening (indicator: Type voorziening)

Met name de kleinschalige kantoren in de plint van (woon)gebouwen maken gebruik van parkeren in de openbare ruimte. Grootchalige kantoorgebouwen zijn doorgaans voorzien van hun eigen parkeerkelders of parkeergelegenheid op een eigen afgesloten terrein en op het maaiveld.

Conclusie

Onderstaand worden in het kort de conclusies, op basis van de toetsing van de locatie- en gebouwkenmerken van de 'succesvolle' gebieden, weergegeven. Een deel van de locatie- en gebouwkenmerken zijn niet verder meegenomen in de onderstaande resultaten, doordat zij irrelevant waren of dat er geen sprake was van een duidelijke uitkomst.

Locatieniveau

Imago

- De 'succesvolle' gebieden kunnen worden getypeerd als een "binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)" of als een "woonwijk".
- Met betrekking tot de omgevingskwaliteit zijn de resultaten zeer gevarieerd. Hoewel de echte centrumgebieden doorgaans in zeer beperkte mate zijn voorzien van groenvoorzieningen hebben deze locaties wel unieke watervoorzieningen in de vorm van grachtenordels en/of open water. De overige gebieden zijn doorgaans voorzien van variërend versnipperd groen tot plantsoenen en/of parkeren, maar zijn daarentegen de watervoorzieningen doorgaans alleen gelegen aan de randen van de gebieden. In deze gebieden is relatief weinig water binnen de gebieden zelf aanwezig. De meeste 'succesvolle' gebieden zijn voorzien van centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden en parken en/of pleinen.

Flexibiliteit

- De *Floor Space Index (FSI)* ligt in de 'succesvolle' gebieden op 0,50. De *Ground Space Index (GSI)* is voor de 'succesvolle' gebieden relatief laag. In principe is de GSI het percentage bebouwde oppervlak en kan dus nooit hoger liggen dan 1. Deze ligt in de 'succesvolle' gebieden op 0,16 (16%). De *Open Space Ratio (OSR)* is in de 'succesvolle' gebieden met 1,70 relatief hoog.

Logistiek:

- Opvallend is dat bij meer dan de helft van de 'succesvolle' gebieden het meer dan 20 minuten duurt voordat het centrum bereikt is met het openbaar vervoer. Daarentegen zijn veruit de meeste 'succesvolle' gebieden voorzien van aanzienlijke voorraad voorzieningen. Daarmee is de bereikbaarheid van het centrum minder van belang. Echter met de auto is het centrum bij veruit de meeste gebieden bereikbaar binnen 15 minuten.
- De dichtstbijzijnde autosnelweg is bij de meeste gebieden gelegen binnen 3km. Hetzelfde geldt voor de dichtstbijzijnde intercitystation. Zowel de dichtstbijzijnde bus als de tramhalte zijn in de 'succesvolle' gebieden gelegen binnen 500 meter. De data wat betreft de dichtstbijzijnde metrostations is erg gevarieerd. Bij een derde van de gebieden is een metrohalte gelegen binnen 500 meter. De overige gebieden liggen meer dan 1,5 km verwijderd van een metrohalte.

Functionaliteit

- De 'succesvolle' gebieden zijn het best te typeren als gemengde locaties. Hoewel deze gebieden een aanzienlijke voorraad woningen (62%) hebben, zijn deze ook voorzien van een aanzienlijke voorraad voorzieningen. Gemiddeld bestaan de 'succesvolle' gebieden voor 22% uit voorzieningen. Er is bovendien sprake van zowel verticale functiemenging als horizontale functiemenging.

Gebouwniveau

Imago

- Veruit de meeste kantoren in de 'succesvolle' gebieden zijn voorzien van bakstenen gevels.
- Er is in de 'succesvolle' gebieden een mix tussen kleinschalige kantoren gebouwd vóór 1945, waarbij de kantoren zich doorgaans in de plint van woongebouwen bevinden en grootschalige kantoren gebouwd tussen 1970 en 2011, die doorgaans zijn gelegen aan de hoofdverkeersroute.
- De grootschalige kantoren hebben doorgaans een entree met meer dan 50 m² bvo en zijn voorzien van een receptie en wachtruimte. De kleinschalige kantoren hebben wegens ruimtegebruik doorgaans geen ruimte gereserveerd voor een receptie en/of wachtruimte.
- De kleinschalige gebouwen zijn doorgaans vanaf de hoofdverkeersroute beperkt/niet zichtbaar. Daarentegen zijn de grootschalige gebouwen doorgaans gelegen aan de hoofdverkeersroute en mede hierdoor beperkt tot goed zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute.

Flexibiliteit

- De vrije verdiepingshoogten waren niet generaliseerbaar voor de 'succesvolle' gebieden. De gebouwen in de 'succesvolle' gebieden vallen onder middenhoogbouw (3-6 bouwlagen). In deze gebieden is er sprake van zowel verticale als horizontale functiemenging. Er bestaat wederom een mix tussen kleinschalige kantoren in de plinten van (woon)gebouwen en grootschalige kantoorgebouwen, die volledig bestaan uit kantoren of grootschalige kantoorgebouwen met voorzieningen in de plint.
- Zowel de grootschalige als de kleinschalige kantoren zijn voorzien van apart geregelde ontsluitingen voor de verschillende functies.
- Met name kleinschalige kantoren in de plint van (woon)gebouwen zijn, doorgaans uit veiligheidsoverweging niet voorzien van bedienbare ramen. De grootschalige gebouwen daarentegen weer wel.
- De kantorenvorraad, die is geanalyseerd in het onderliggend onderzoek, bestaat voornamelijk uit kleinschalige kantoren van minder dan 1000 m² bvo en grootschalige kantoren met meer dan 2.500 m² bvo.
- Het gebruik van kolommen was voornamelijk zichtbaar bij de grootschalige kantoren. De kleinschalige kantoren zijn doorgaans gelegen in de plint van woongebouwen en zijn daarom niet voorzien van een kolommenstructuur. De gebruikte stramienmaten zijn doorgaans een meervoud van 0,9m. De binnenwanden zijn vaak wel of in ieder geval gedeeltelijk te slopen.

Logistiek

- De grootschalige gebouwen zijn over het algemeen voorzien van eigen parkeergelegenheid in de vorm van een parkeerkelder of een afgesloten parkeerterrein op maaiveld. De kleinschalige kantoren maken doorgaans gebruik van parkeren in de openbare ruimte.

Hoofdstuk 7: Vergelijking resultaten

In dit hoofdstuk worden de locatie- en gebouwenmerken van de 3 monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand vergeleken met de ‘succesvolle’ gebieden met weinig tot geen structurele leegstand. Vervolgens worden hier dan eventuele oplossingen voor aan gedragen wat er op locatie- en gebouwniveau veranderd zou kunnen worden om de structurele leegstand terug te dringen.

7.1 Analyse locatie- en gebouwenmerken

Hier worden locatie- en gebouwenmerken van de monofunctionele kantoorlocaties vergeleken met de ‘succesvolle’ gebieden. Het complete model met de vergelijking tussen de monofunctionele kantoorlocaties en de ‘succesvolle’ gebieden is terug te vinden in bijlage 9.

Locatiekenmerken

Imago

Locatietypering (indicator: Type locatie)

Vrijwel alle ‘succesvolle’ gebieden hebben een sterke voorzieningskern of zijn gelegen in of nabij het centrum. Daarentegen ontbreekt het op monofunctionele kantoorlocaties aan functies als wonen en voorzieningen. Dit zijn dus pure ‘kantorenwijken’.

Omgevingskwaliteit (indicatoren: Stedebouwkundige invulling, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, buurtontmoetingsplaatsen)

De ‘succesvolle’ gebieden zijn doorgaans goed voorzien van de nodige groenvoorzieningen in de openbare ruimten. In deze gebieden kunnen de groenvoorzieningen variëren van versnipperd groen in de gebieden tot unieke plantsoenen en/of parken. Dit in tegenstelling tot de monofunctionele kantoorlocaties waarbij slechts groenstroken aan de randen van de gebieden zichtbaar zijn. Deze dienen meer als een begrenzing van het gebied dan dat het bijdraagt aan de waarde/kwaliteit van de openbare ruimten en locaties. Ook met betrekking tot de watervoorzieningen is dit op monofunctionele kantoorlocaties alleen zichtbaar aan de randen van de gebieden. Daarentegen is in de ‘succesvolle’ gebieden variërend water aan de randen van een gebied tot unieke grachtengordels, meren en/of open water terug te vinden. De ‘succesvolle’ gebieden zijn doorgaans voorzien van parken, pleinen en/of centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden. Dit in tegenstelling tot de monofunctionele kantoorlocaties waar dergelijke voorzieningen op grote schaal ontbreken. Zie voor Stedebouwkundige invulling paragraaf 7.2.

Op locatieniveau dienen er dus meer groen- en watervoorzieningen aan de openbare ruimten van monofunctionele kantoorlocaties worden toegevoegd. In plaats van groen en water te gebruiken als barrière waarmee het gebied de aansluiting met de omgeving mist, kan groen en water beter gebruikt worden voor verbeteren van de omgevingskwaliteit en uitstraling van het gebied. In plaats van groen en water aan de randen moeten deze worden verspreid in het gebied en geplaatst tussen de gebouwen in. Ook het toevoegen van buurtontmoetingsplaatsen, als parken/pleinen of centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden, kan een belangrijke schakel zijn in het verbeteren van de waarde en aantrekkelijkheid van deze monofunctionele kantoorlocaties. Met betrekking tot de buurtontmoetingsplaatsen worden er op Teleport al nieuwe initiatieven ontplooid. Tot een aantal jaren geleden ontbrak het volledig aan buurtontmoetingsplaatsen als zitbanken en plantsoenen. Echter sinds enige tijd bevinden zich nu langs de Naritaweg zitbanken en een plantsoen met zitgelegenheid.



Foto 11: Naritaweg, Amsterdam (Teleport)



Foto 12: Sarphatipark, Amsterdam

Sociale veiligheid (indicatoren: Objectieve veiligheid, subjectieve veiligheid)

Zie paragraaf 7.2.

Flexibiliteit

Geclusterde bebouwing (dichtheid) (indicatoren: Floor Space Index, Ground Space Index, Open Space Ratio)

De *Floor Space Index (FSI)* ligt in de 'succesvolle' gebieden beduidend lager dan op de monofunctionele kantoorlocaties. Dit is verklaarbaar door het feit dat op kantoorlocaties doorgaans hoger wordt gebouwd dan in de binnensteden. Daarentegen wordt er in de 'succesvolle' gebieden weer dichter op elkaar gebouwd dan op monofunctionele kantoorlocaties. Dit is met name goed zichtbaar in centrumgebieden als de Jordaan en Weesperbuurt/Plantage waar de FSI boven de 1 ligt. De *Ground Space Index (GSI)* is voor zowel de monofunctionele kantoorlocaties als de 'succesvolle' gebieden relatief laag. In principe is de GSI het percentage bebouwde oppervlak en kan dus nooit hoger liggen dan 1. Deze ligt op de monofunctionele kantoorlocaties op 0,24 (24%) en in de 'succesvolle' gebieden op 0,16 (16%). Er zijn voor de 'succesvolle' gebieden uiteraard uitzonderingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Jordaan waar de GSI op 0,42 (42%) ligt. De *Open Space Ratio (OSR)* ligt in de 'succesvolle' gebieden beduidend hoger dan op de monofunctionele kantoorlocaties. De OSR houdt de druk op de openbare ruimte in. Des te hoger de OSR des te meer openbare ruimte beschikbaar per m² brutovloeroppervlak aan functies. De OSR ligt op de monofunctionele kantoorlocaties gemiddeld op 0,77 en in de 'succesvolle' gebieden op 1,70. Er is dus op de monofunctionele kantoorlocaties minder openbare ruimte beschikbaar dan in de 'succesvolle' gebieden. Door een deel van de gebouwen te slopen (of parkeerkelders te realiseren in plaats van eigen afgesloten parkeerterreinen op maaiveld) kan er meer openbare ruimte voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen en buurtontmoetingsplaatsen worden gerealiseerd.

Logistiek

Ligging ten opzichte van het centrum (indicatoren: Reistijd centrum met openbaar vervoer, reistijd centrum met auto)

De reistijd met het openbaar vervoer in de 'succesvolle' gebieden naar het centrum is langer dan op monofunctionele kantoorlocaties. Waar het centrum vanaf de monofunctionele kantoorlocaties binnen 15 minuten bereikbaar is komt het dikwijls voor dat in 'succesvolle' gebieden het meer dan 20 minuten duurt voordat het centrum is bereikt. Ook de reistijd met de auto ligt gemiddeld iets hoger in de 'succesvolle' gebieden dan op de monofunctionele kantoorlocaties. Daarentegen zijn 'succesvolle' gebieden doorgaans wel voorzien van een aanzienlijke voorzieningskern. Daarmee is een directe verbinding met het centrum minder van belang. Er dienen dus meer voorzieningen aan de monofunctionele kantoorlocaties te worden toegevoegd.

Bereikbaarheid auto (indicator: Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg)

De bereikbaarheid met de auto is aanzienlijk beter op monofunctionele kantoorlocaties dan in de 'succesvolle' gebieden. Waar gebruikers op de 'succesvolle' gebieden doorgaans 1-3 km moeten afleggen om de dichtstbijzijnde oprit van een autosnelweg te bereiken, zijn op monofunctionele kantoorlocaties deze bereikbaar binnen 1km. Monofunctionele kantoorlocaties zijn doorgaans voorzien van multimodale vervoersknooppunten. Desondanks presteren deze locaties qua leegstand slechter dan de gebieden met een mindere bereikbaarheid. Wellicht dat de bereikbaarheid minder belangrijk is dan vaak gedacht wordt. Uiteraard kan dit ook liggen aan de specifieke eindgebruiker, die wel in de 'succesvolle' gebieden te vinden zijn, maar niet op monofunctionele kantoorlocaties.

Bereikbaarheid openbaar vervoer (indicatoren: Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram, afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro)

Ook voor de nabijheid van een intercystation geldt dat dit op monofunctionele kantoorlocaties beter verzorgd is dan in de 'succesvolle' gebieden. Hier geldt overigens ook dat het wellicht afhankelijk is van de specifieke eindgebruiker. Waar de 'succesvolle' gebieden doorgaans 1-3 km moeten afleggen naar het dichtstbijzijnde intercystation is dit op de monofunctionele kantoorlocaties uit het onderzoek bereikbaar binnen 1km. In zowel de 'succesvolle' gebieden, als op de monofunctionele kantoorlocaties, is de openbaarvervoersverbinding per bus binnen 500 meter van het centrale punt gelegen. Ook voor de tramhaltes geldt dat deze in de 'succesvolle' gebieden binnen 500 meter van het centraal gelegen punt gelegen zijn. In de 'succesvolle' gebieden is de nabijheid van een metrostation minder goed verzorgd dan op de monofunctionele kantoorlocaties.

Parkeernorm (indicator: Parkeernorm)

Zie paragraaf 7.2.

Functionaliteit

Funciemenging (indicatoren: Wijze van funciemenging, aandeel wonen, aandeel werken, aandeel voorzieningen)

Op de monofunctionele kantoorlocaties is geen vorm van funciemenging aanwezig. De kantoorgebouwen bestaan volledig uit kantoren en zonder bijvoorbeeld afwijkende plintfuncties of belendende panden met alternatieve functies. In de 'succesvolle' gebieden daarentegen is er sprake van enerzijds gebieden met voornamelijk verticale funciemenging, anderzijds gebieden met een combinatie van verticale en horizontale funciemenging. Een aanzienlijk deel van de voorraad in de 'succesvolle' gebieden bestaat uit wonen. Deze is zelfs net iets hoger dan het gemiddelde van Amsterdam. Het gemiddelde voor heel Amsterdam is 58% wonen, 24% werken en 18% voorzieningen. Voor de 'succesvolle' gebieden geldt dat 62% bestaat uit wonen, 16% uit werken en 22% uit voorzieningen (gewogen gemiddelde). Een aanzienlijk deel van de voorraad in de 'succesvolle' gebieden bestaat dus uit voorzieningen (22%). De gebieden met de laagste structurele leegstand van kantoren in Amsterdam hebben in verhouding dus ook meer voorzieningen en woningen dan het gemiddelde voor geheel Amsterdam. Waar de monofunctionele kantoorlocaties vrijwel volledig bestaan uit kantoren zijn de 'succesvolle' gebieden dus vooral gemengd. Hieronder volgt een meer gedetailleerde vergelijking tussen monofunctionele kantoorlocaties en de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand met betrekking tot de verhouding aan functies. Deze gegevens zijn alleen op basis van Teleport en Amstel III.

Functie	Monofunctionele kantoorlocaties	'Succesvolle' gebieden
Wonen	1%	62%
Bedrijven	4%	3%
Kantoren	85%	12%
Opslag en onduidelijk	0%	1%
Horeca	0%	2%
Detailhandel	2%	3%
Maatschappelijk	2%	11%
Vrije tijd	6%	1%
Parkeren en OV	0%	5%
Totaal	100%	100%

Tabel 6: Functiemenging op basis van gegevens DRO voor Teleport en Amstel III (bron: De Haan 2010)

Duidelijk is te zien dat op de monofunctionele kantoorlocaties meer woningen, horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Hoewel bijvoorbeeld 2% horeca relatief weinig lijkt voor te stellen kan dit zich in sommige gebieden wel vertalen naar meer dan 30.000 m² aan horecavoorzieningen. Kanttekening met betrekking tot het percentage woningen (<1%) op de monofunctionele kantoorlocaties is, dat deze woningen mogelijk zijn gelegen in de nabij gelegen gebieden. De data met betrekking tot de voorraad woningen was alleen op buurtcombinatieniveau beschikbaar. De monofunctionele kantoorlocaties zoals gebruikt in dit onderzoek zijn nader uitgesplitst naar buurten. In de praktijk zijn er geen woningen op deze monofunctionele kantoorlocaties, aanwezig.

Op Amstel III zijn er reeds aanknopingspunten voor verbetering van de locatie. Er is sprake van een nabij gelegen gebied met voorzieningen genaamd het Centrumgebied Zuidoost. Deze voorzieningen, gelegen aan de zijde van het spoor waar de kantoren zijn te vinden, zijn echter niet gericht op de dagelijkse boodschappen. Denk hierbij aan grootschalige elektronicazaken en een woonboulevard. Aan de overzijde van het spoor zijn wel voorzieningen gelegen met dagelijkse boodschappen. De meeste kantoren op Amstel III missen echter de aansluiting met dit centrumgebied. Er is geen sprake van een naadloos milieu, zoals doorgaans het geval is in de 'succesvolle' gebieden, die historisch gezien vooral stapsgewijs/organisch zijn ontstaan. In dergelijke gebieden zijn, buiten een gecentreerde voorzieningskern, ook verspreid kleine voorzieningen aanwezig als een buurtsuper, café en/of restaurant.

Met het oog de wijze van functiemenging is het wenselijk om een combinatie van verticale en horizontale functiemenging toe te passen op de monofunctionele kantoorlocaties. Denk hierbij aan het plaatsen van plintfuncties in grootschalige kantoor- en woongebouwen, maar ook het realiseren van gebouwen die volledig bestaan uit voorzieningen of woningen. Door deze verscheidenheid aan functies zal de sociale controle, dynamiek en het vestigingsklimaat verbeteren.



Foto 13: Rozengracht 12, Amsterdam (Jordaan)



Foto 14: 2^e van der Helststraat 28, Amsterdam (Nieuwe Pijp)

Gebouwkenmerken

Imago

Verschijningsvorm (indicator: Materiaalgebruik gevel)

In de 'succesvolle' gebieden hebben voornamelijk kleinschalige kantoren in de plinten van (voormalige) woongebouwen bakstenen gevels. Dit zijn dan ook vaak historische (woon)gebouwen waarbij het gebruik van baksteen gebruikelijk was. Grootschalige gebouwen aan de hoofdverkeersroutes maken echter ook regelmatig gebruik van baksteen. Wellicht is het de historische en authentieke uitstraling van bakstenen gevels, wat deze kantoren zo aantrekkelijk maakt. Bij een deel van deze grootschalige gebouwen is er ook sprake van beton/stucwerk in de gevel. Op monofunctionele kantoorlocaties zijn doorgaans slechts enkele gebouwen voorzien van bakstenen gevels. Het is dus wenselijk om op monofunctionele kantoorlocaties meer (woon)gebouwen met bakstenen gevels te realiseren.

Bouwjaar (indicator: Jaar van oplevering)

In de 'succesvolle' gebieden is er doorgaans een mix van enerzijds kleinschalige gebouwen, waarbij de kantoren zich vooral bevinden in de plinten, gebouwd voor 1945, anderzijds grootschalige gebouwen aan de hoofdverkeersroute, die zijn gebouwd tussen 1970 en 2011. De kantoorgebouwen op de monofunctionele kantoorlocaties uit het onderliggend onderzoek zijn vooral gebouwd tussen 1980 en 2005.

Hoofdentree gebouw (indicatoren: Grootte, afwerking, herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg)

In de 'succesvolle' gebieden hebben met name de kantoren met minder dan 1.000 m² brutovloeroppervlak weinig tot geen vloeroppervlak gereserveerd voor een hoofdentree met een receptie/balie en wachtruimte. Daarentegen zijn op zowel de monofunctionele kantoorlocaties als de 'succesvolle' gebieden de gebouwen met meer dan 2.500 m² brutovloeroppervlak wel voorzien van een hoofdentree met meer dan 50m² bvo inclusief receptie/balie en/of wachtruimte. Er ontbreken op monofunctionele kantoorlocaties gewoonweg kantoorgebouwen met minder dan 1.000 m² bvo. Op monofunctionele kantoorlocaties zijn de hoofdentrees doorgaans goed zichtbaar vanaf de weg en herkenbaar in de gevel. Kanttekening hierbij wel is dat er niet is gekeken vanaf de hoofdverkeersroute. Kenmerkend voor kantoorgebouwen op monofunctionele kantoorlocaties is dat deze gebouwen ontsloten zijn aan doorgaans achtergelegen parkeerterreinen. Hoofdentrees zijn daardoor doorgaans niet zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute. In de 'succesvolle' gebieden geldt dat de hoofdentrees afwisselend beperkt tot goed herkenbaar in de gevel en zichtbaar vanaf de weg zijn. Hier geldt dat de grootschalige gebouwen (vaak gelegen aan de hoofdverkeersroute) duidelijk zichtbare hoofdentrees hebben. Ook voor de hoofdentrees van de kleinschalige kantoren, die doorgaans zijn gelegen aan secundaire wegen in de binnengebieden, geldt dat deze beperkt tot goed zichtbaar zijn vanaf de weg. Echter ook hier geldt dat met betrekking tot de kleinschalige kantoren gelegen in de achtergebieden en aan secundaire wegen de hoofdentrees niet altijd zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute. De kantoren gelegen aan de hoofdverkeersroute op de monofunctionele kantoorlocaties dienen daarentegen wel meer adressen aan de straat te hebben.

Zichtbaarheid (indicatoren: Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute, bedrijfslogo op gevel)

Zowel voor de 'succesvolle' gebieden als de monofunctionele kantoorlocaties geldt dat er sprake is van een mix tussen gebouwen die beperkt zichtbaar zijn en gebouwen die geheel zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute. In de 'succesvolle' gebieden gelden, met name wat betreft de centrumlocaties, restricties in het gebruik van bedrijfslogo's/naamaanduidingen op de gevels van panden. Door het historische karakter en de welstandseisen, die voor deze gebouwen en gebieden meestal gelden, komt het voor dat het plaatsen van bedrijfslogo's verboden is. Echter voor de grootschalige (vaak relatief nieuwe) kantoorgebouwen gelegen aan de hoofdverkeersroute gelden deze regels doorgaans niet. Hier zijn bedrijfslogo's net als op de monofunctionele kantoorlocaties beperkt tot goed zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute.



Foto 15: Jachthavenweg 121, Amsterdam (Buitenveldert-West)



Foto 16: Jollemanhof 5, Amsterdam (Oostelijk Havengebied)

Flexibiliteit

Verticale zone-indeling (indicatoren: Vrije verdiepingshoogte, aantal bouwlagen, plintfunctie)

De vrije verdiepingshoogten voor de monofunctionele kantoorlocaties bevinden zich voornamelijk tussen de 2,9 en 3,4 meter. Voor de 'succesvolle' gebieden geldt echter dat deze gegevens vrijwel niet zijn te generaliseren. Doordat deze gebouwen doorgaans uit zeer verschillende perioden (andere bouwregelgeving) zijn en voorheen mogelijk andere functies hebben gehuisvest, zijn de gegevens dermate verschillend dat deze niet zijn te generaliseren. Uit de analyses kwam duidelijk naar voren dat een aanzienlijke voorraad kantoorgebouwen op monofunctionele kantoorlocaties bestaat uit meer dan 6 bouwlagen (hoogbouw). Dit in tegenstelling tot de kantoren in de 'succesvolle' gebieden, die doorgaans variëren tussen de 5 en 6 bouwlagen. De kantoorgebouwen op monofunctionele kantoorlocaties bestaan vrijwel altijd volledig uit kantoorfuncties. Daarentegen is er in de 'succesvolle' gebieden een mix van kleinschalige kantoren in de plint van (woon)gebouwen en grootschalige kantoorgebouwen, die volledig bestaan uit kantoren of voorzieningen hebben in de plint. Er dienen dus meer alternatieve functies aan deze monofunctionele gebieden toegevoegd te worden. Denk hierbij aan voorzieningen in de plint van kantoren en/of woongebouwen met voorzieningen of kantoren in de plint. Bij eventueel sloop-nieuwbouw is het wenselijk om niet hoger dan 6 bouwlagen te bouwen. Uiteraard is het wel mogelijk dat kantoorgebouwen aan de hoofdverkeersroute de 6 bouwlagen overschrijden.

Eigen ontsluiting (indicator: Eigen ontsluiting per functie)

Doordat op monofunctionele kantoorlocaties alternatieve (plint)functies ontbreken zijn er op dit moment geen extra ontsluitingen aanwezig voor het toevoegen van andere functies. Desondanks is duidelijk zichtbaar in de 'succesvolle' gebieden dat zelfs de kleinschalige kantoorgebouwen met minder dan 1.000 m² bvo voorzien zijn van aparte ontsluitingen. Op gebouwniveau is het dus voornamelijk van belang dat er extra ontsluitingen worden gerealiseerd in de kantoorgebouwen gelegen op de monofunctionele kantoorlocaties. Mede hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om alternatieve (plint)functies toe te voegen. Gebouwen met separaat geregelde ontsluitingen kunnen doorgaans beter inspelen op in de tijd wisselende eindgebruikers. Een goed voorbeeld hiervan zijn grachtenpanden gelegen aan de grachtengordels en terug te vinden in een aantal van de 'succesvolle' gebieden uit dit onderzoek. Veel grachtenpanden zijn in het verleden al meerdere malen van type eindgebruiker en functie verwisseld. Van opslag, naar woning, van woning naar kantoor etc. Opvallend was dat in de 'succesvolle' gebieden in vrijwel elk kleinschalig kantoorgebouw een aparte ontsluiting was geregeld. Dit is een mogelijk verbeterpunt voor de kantoorgebouwen op monofunctionele kantoorlocaties. Op dit moment zijn deze gebieden en gebouwen volledig opgezet met het oog op de huisvesting van één solitaire functie. Hoewel ook meerdere functies kunnen worden gehuisvest in één gebouw met een gezamenlijke ontsluiting, is het op basis van de resultaten uit het onderzoek wel wenselijk dat deze apart zijn geregeld.

Te openen ramen (indicator: Bedienbare ramen)

Op de monofunctionele kantoorlocaties geldt dat de ramen van vrijwel alle gebouwen gedeeltelijk dan wel geheel te openen zijn. In de 'succesvolle' gebieden geldt dat bij de kleinschalige kantoren, die zich vaak in de plint bevinden, de ramen doorgaans niet te openen zijn. Dit kan uit veiligheidsoverwegingen zijn of dat er sprake is van een etalageruimte met een groot raamoppervlak. Veel van deze kantoren waren voorheen winkels of horecagelegenheden, waarbij etalageruimte van belang was. Bij de bovengelegen (woon)functies bij deze kleinschalige kantoren zijn uiteraard de ramen wel voor het merendeel te openen. Bij de grootschalige gebouwen zijn in de 'succesvolle' gebieden de ramen voor het merendeel te openen.

Vloeroppervlakte (indicatoren: Gebouwgrootte, BVO verdiepingsvloer)

Met betrekking tot de gebouwgrootte is een mix aan type kantoorgebouwen herkenbaar in de 'succesvolle' gebieden. In de meeste 'succesvolle' gebieden is er een balans tussen enerzijds kleinschalige gebouwen met minder dan 1.000 m² bvo en grootschalige gebouwen met meer dan 2.500 m² bvo. Daarentegen bestaan de monofunctionele kantoorlocaties vrijwel volledig uit grootschalige kantoorgebouwen met meer dan 2.500 m² bvo. Doorgaans zijn de grootte van de verdiepingsvloeren in de 'succesvolle' gebieden minder generaliseerbaar. Desondanks is er wederom een sterk verschil tussen enerzijds kleinschalige gebouwen met minder dan 500 m² bvo en grootschalige gebouwen met meer dan 1.000 m² bvo per verdiepingsvloer. Op de monofunctionele kantoorlocaties is er sprake van een mix met kantoorgebouwen met meer dan 1.500 m² bvo per verdieping en gebouwen met verdiepingsvloeren met kleinere oppervlakten.

Aanwezigheid groeimogelijkheden (indicator: Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving)

Zie paragraaf 7.2.

Indelingsbelemmeringen (indicatoren: kolommenstructuur, stramienmaten, verwijderbaarheid binnenwanden)

In de 'succesvolle' gebieden is het gebruik van kolommen minder gebruikelijk dan op de monofunctionele kantoorlocaties. Een aanzienlijk deel van de voorraad kantoorruimten in de 'succesvolle' gebieden bestaat uit historische (woon)gebouwen waarbij in mindere mate gebruik is gemaakt van kolommen. Op de monofunctionele kantoorlocaties wordt in vrijwel elk gebouw gebruik gemaakt van kolommen. Met name op de monofunctionele kantoorlocaties en de grootschalige (meer recente) kantoorgebouwen in de 'succesvolle' gebieden wordt gebruikt gemaakt van het repeterende karakter van stramienmaten. De binnenwanden zijn voor zowel de monofunctionele kantoorlocaties als de 'succesvolle' gebieden doorgaans verwijderbaar. Uitzondering daarop zijn de kleinschalige voormalige woongebouwen in de 'succesvolle' gebieden waarvan de binnenwanden niet volledig gesloopt kunnen worden.

Faciliteiten*Restauratieve voorzieningen (indicator: Bedrijfsrestaurant of pantry)*

Zie paragraaf 7.2.

Logistiek*Parkeervoorziening (indicator: Type voorziening)*

Op de monofunctionele kantoorlocaties en dan met name de kantoorgebouwen op Amstel III wordt er gebruik gemaakt van parkeren op maaiveld, op eigen terrein en alleen toegankelijk voor klanten/bezoekers. Er is op deze locaties geen mogelijkheid om te parkeren in de openbare ruimte. Op Teleport geldt met name voor de gebouwen met meer dan 10.000 m² bvo dat zij voorzien zijn van eigen parkeerkelders. In de 'succesvolle' gebieden wordt er door de kleinschalige gebouwen gebruik gemaakt van parkeren in de openbare ruimte en op maaiveld. Voor de grootschalige gebouwen in de 'succesvolle' gebieden geldt doorgaans dat zij voorzien zijn van een eigen parkeerkelder. Het is dus wenselijk om vooral voor de kleinschalige kantoorgebruikers en eventuele woonfuncties en/of voorzieningen, vrij toegankelijke parkeerplekken aan de openbare ruimten toe te

voegen. Bij de grootschalige kantoorgebouwen is het bovendien wenselijk om het parkeren op eigen afgesloten terrein (maaiveld) te vervangen door parkeerkelders. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor het verbeteren van de openbare ruimte door bijvoorbeeld meer groenvoorzieningen te plaatsen, maar ook bestaat de mogelijkheid tot verdichting.



Foto 17: Parkeergarage/parkeerkelder



Foto 18: Parkeren in de openbare ruimte

7.2 Evaluatie kenmerken

Gedurende het veld- en literatuuronderzoek kwam bij een aantal locatie- en gebouwkenmerken naar voren dat deze, volgens de kaders van het onderliggend onderzoek, niet bruikbaar waren. Mede hierdoor zullen de onderstaande kenmerken worden verwijderd uit het model. Het aangepaste model is terug te vinden in de conclusies van dit hoofdstuk.

Gebouwkenmerken

Aanwezigheid groeimogelijkheden

De data voor het aantonen van de aanwezigheid van groeimogelijkheden zijn voorzien van dermate veel onzekere factoren, dat het niet haalbaar was om deze te betrekken in het onderzoek. Groeimogelijkheden kunnen afhankelijk zijn van de bestemming van naastgelegen panden of braakliggend terrein en de medewerking van de verschillende huurders en eigenaren van omliggende panden. Er zou dan niet alleen contact moeten worden gezocht met iedere afzonderlijke huurder(s) en eigenaren van de panden, maar ook een inventarisatie moeten worden gemaakt van alle panden in de directe omgeving van de kantoorgebouwen, die worden betrokken in het onderzoek. Gezien de duur van het onderzoek bleek dit echter niet haalbaar, tenzij er veel sprake was van giswerk en wat uiteraard niet wenselijk is.

Restauratieve voorzieningen

Doorgaans zijn de restauratieve voorzieningen op basis van de tekeningen en bezoeken enerzijds lastig te bepalen, anderzijds slecht te generaliseren. Restauratieve voorzieningen zijn zeer gebouwfankelijk. Mede omdat er sprake is van een mix tussen grootschalige en kleinschalige kantoorgebouwen en omdat er veel incomplete gegevens waren, is dit kenmerk lastig te bepalen. Op een deel van de bouwtekeningen was niet duidelijk zichtbaar of er sprake was van een keuken, pantry of bedrijfsrestaurant. Bovendien wilden bij een aantal bezochte gebouwen de betreffende eindgebruikers niet meewerken aan het onderzoek.

Locatiekenmerken

Sociale veiligheid

In Amsterdam wordt wat betreft veiligheid voor woongebieden een zogenoemde Veiligheidsindex gehanteerd, die bestaat uit cijfers, waarderingen van bewoners, etc. Echter de data wat betreft werkgebieden als Teleport en Amstel III bestaan uit een compleet anders opgebouwde index dan de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand en is bovendien, in tegenstelling tot de Veiligheidsindex voor bewoners, samengesteld uit ge-

dateerde cijfers uit 2007. De vergelijking tussen monofunctionele kantoorlocaties en de 'succesvolle' gebieden was door de verschillende opzet van de data, wat betreft de sociale veiligheid, niet mogelijk en is daarom ook niet meegenomen in het onderzoek.

Parkeernorm

Door middel van Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV) is geprobeerd de parkeernormen en het aantal parkeerplekken per gebied te achterhalen. Bij DIVV waren alleen de parkeerplekken in de openbare ruimten bekend. Deze gegevens waren echter alleen beschikbaar op stadsdeelniveau en niet terug te rekenen naar buurtcombinaties. Aangezien het onderzoek op buurtcombinatieniveau wordt uitgevoerd, was het dus niet mogelijk om deze gegevens mee te nemen in het onderzoek.

Stedebouwkundige invulling (indicator)

De stedebouwkundige invulling is een containerbegrip. De stedebouwkundige invulling is afhankelijk van een breed en omvangrijk aantal factoren. De stedebouwkundige invulling kan onderscheiden worden in ontsluitingsstructuren, verkavelingstypen, straatprofielen etc. Aangezien de stedebouwkundige invulling als indicator (meeteenheid) werd gebruikt voor de locatienorm "omgevingskwaliteit" kon dit niet nader worden uitgesplitst naar afzonderlijke indicatoren en was de stedebouwkundige invulling als meetbaar instrument niet bruikbaar voor het onderzoek.

Conclusie

Er zijn verschillende ingrepen mogelijk/nodig om op een monofunctionele kantoorlocatie de structurele leegstand terug te dringen. Hieronder volgen de voornaamste ingrepen, die gezamenlijk tot een visie kunnen leiden voor de gebiedstransformatie van een monofunctionele kantoorlocatie. Een deel van de locatie- en gebouwenmerken zijn niet verder meegenomen in de onderstaande resultaten, doordat zij irrelevant waren of dat er geen duidelijke verschillen tussen de monofunctionele kantoorlocaties en de 'succesvolle' gebieden herkenbaar waren.

Locatieniveau

Imago

- Op locatieniveau kunnen meer groen- en watervoorzieningen aan de openbare ruimten van monofunctionele kantoorlocaties worden toegevoegd. Denk hierbij aan plantsoenen en/of parken en watervoorzieningen, als grachten/sloten en/of open water in de gebieden. In plaats van groenvoorzieningen en watervoorzieningen te gebruiken als barrière, waarmee het gebied de aansluiting met de omgeving mist, kunnen groenvoorzieningen en watervoorzieningen beter gebruikt worden voor verbeteren van de omgevingskwaliteit en uitstraling van het gebied. In plaats van groen en water aan de randen moeten deze worden verspreid in het gebied en geplaatst worden tussen de gebouwen in.
- Ook het toevoegen van buurtontmoetingsplaatsen, als parken/pleinen of centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden, kan een belangrijke schakel zijn in het verbeteren van de waarde en aantrekkelijkheid van deze monofunctionele kantoorlocaties.

Flexibiliteit

- De Open Space Ratio ligt op de monofunctionele kantoorlocaties op 0,77 en in de 'succesvolle' gebieden op 1,70. Er is dus op monofunctionele kantoorlocaties minder openbare ruimte beschikbaar dan in de 'succesvolle' gebieden. Door een deel van de gebouwen te slopen (of parkeerkelders te realiseren in plaats van eigen afgesloten parkeerterreinen op het maaiveld) kan er meer openbare ruimte, voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen en buurtontmoetingsplaatsen, worden gerealiseerd.

Logistiek

- De reistijd naar het centrum en de nabijheid autosnelwegen en openbaarvervoersverbindingen is op de monofunctionele kantoorlocaties beter verzorgd, dan in de 'succesvolle' gebieden. Wellicht dat de bereik-

baarheid van het centrum in deze gebieden minder van belang is, omdat zij voorzien zijn van een aanzielijke voorzieningskern.

Functionaliteit

- Wat betreft functiemenging is het wenselijk om meer detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen aan de monofunctionele kantoorlocaties toe te voegen. Gemiddeld bestaat slechts 8% van de voorraad op de monofunctionele kantoorlocaties uit het onderliggend onderzoek uit voorzieningen. In de 'succesvolle' gebieden met weinig tot geen structurele leegstand ligt dit rond de 22%. Bovendien is er in de 'succesvolle' gebieden sprake van gemiddeld 62% aan woonfuncties. Uit het kwantitatieve onderzoek naar functiemenging in Amsterdam kwam naar voren dat gebieden met weinig tot geen structurele leegstand (0-2%) doorgaans bestaan uit 60-80% wonen, 0-20% werken en 10-20% voorzieningen. Het is dus wenselijk om meer woningen en voorzieningen aan de monofunctionele kantoorlocaties toe te voegen en waar mogelijk het aandeel werken te verminderen.
- Met het oog op de wijze van functiemenging is het wenselijk om een combinatie van verticale en horizontale functiemenging toe te passen op de monofunctionele kantoorlocaties. Denk hierbij aan het plaatsen van plintfuncties in grootschalige kantoorgebouwen, maar ook het realiseren van nieuwe woongebouwen met kleinschalige kantoren in de plint of gebouwen, die volledig bestaan uit voorzieningen/woningen. Door deze verscheidenheid aan functies zal de sociale controle, dynamiek en het vestigingsklimaat verbeteren.

Gebouwniveau

Imago

- Op monofunctionele kantoorlocaties zijn doorgaans slechts enkele gebouwen voorzien van bakstenen gevels. De meeste kantoorgebouwen zijn voorzien van beton/stucwerk, glas, kunststof of natuurstenen tegels. Het is dus wenselijk om op monofunctionele kantoorlocaties meer (woon)gebouwen met bakstenen gevels te realiseren.
- Kleinschalige kantoren op monofunctionele kantoorlocaties hoeven niet voorzien te zijn van een entree met een receptie/balie en wachtruimte. Dit in tegenstelling tot de grootschalige gebouwen aan de hoofdverkeersroute, die doorgaans wel voorzien dienen te zijn van een hoofdentree (>50 m² bvo) met een receptie en wachtruimte.
- Met betrekking tot de zichtbaarheid dienen gebouwen op monofunctionele kantoorlocaties meer adressen aan de straat te hebben. Op dit moment zijn de meeste kantoorgebouwen ontsloten aan de achterzijde op een achtergelegen en afgesloten parkeerterrein. Er dienen meer kantoren voor kleinschalige kantoorgebruikers (<1.000 m² bvo) aan secundaire wegen te worden gerealiseerd. Dit kan in bestaande kantoorgebouwen worden gerealiseerd of in bijvoorbeeld de plinten van nieuw te realiseren (woon)gebouwen. Deze kleinschalige kantoren hoeven niet zichtbaar te zijn vanaf de hoofdverkeersroute. De grootschalige kantoorgebouwen aan de hoofdverkeersroute dienen daarentegen wel geheel zichtbaar te zijn en een duidelijk herkenbare naamsaanduiding te hebben.

Flexibiliteit

- Bij het slopen van bestaande panden en de (eventuele) realisatie van nieuwe gebouwen op monofunctionele kantoorlocaties dient er vooral gekeken te worden naar gebouwen met 5 á 6 bouwlagen. Er is echter ook ruimte voor moderne kantoorgebouwen met meer dan 6 bouwlagen aan de hoofdverkeersroute.
- De bestaande kantoren op monofunctionele kantoorlocaties zijn vooral gericht op grootschalige kantoorgebruikers. Deze panden zijn doorgaans niet nader ingedeeld in kleine units. Denk bij de toekomstige invulling van een gebied, wat betreft kantoren, voornamelijk aan grootschalige kantoorgebouwen (>2.500 m² bvo) aan de hoofdverkeersroute en kleinschalige kantoren (<1.000 m² bvo) in de plint van nieuw te realiseren (woon)gebouwen en gelegen in de binnengebieden en aan secundaire wegen.
- Het is van belang dat er extra ontsluitingen worden gerealiseerd in de bestaande kantoorgebouwen gelegen op de monofunctionele kantoorlocaties. Mede hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om alterna-

tieve (plint)functies toe te voegen. Gebouwen met separaat geregelde ontsluitingen kunnen doorgaans beter inspelen op in de tijd wisselende eindgebruikers. Dit geldt overigens voor zowel de kleinschalige, als de grootschalige kantoren. Hoewel ook meerdere functies kunnen worden gehuisvest in een gebouw met een gezamenlijke ontsluiting is het, op basis van de resultaten uit het onderzoek, wel wenselijk dat deze apart zijn geregeld.

Logistiek

- Bovendien is het wenselijk om vooral voor de kleinschalige kantoorgebruikers en eventuele toekomstige woonfuncties en/of voorzieningen vrij toegankelijke parkeerplekken aan de openbare ruimten toe te voegen. Bij de grootschalige kantoorgebouwen dienen de afgesloten parkeerterreinen op het maaiveld te worden vervangen door parkeerkelders. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor het verbeteren van de openbare ruimte door bijvoorbeeld meer groenvoorzieningen te plaatsen. Dit biedt echter ook mogelijkheden voor verdichting.

De bovenstaande resultaten geven gezamenlijk een inzicht in welke ingrediënten nodig zijn voor een gebiedstransformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocaties. Het wil niet direct zeggen dat elk afzonderlijk kenmerk/ingreep kan bijdragen aan het terugdringen van de structurele leegstand. Deze gegevens zijn gezamenlijk een blauwdruk voor de gebiedstransformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie met veel structurele leegstand naar een ‘succesvolle’ locatie met weinig tot geen structurele leegstand.

De volgende kenmerken zijn uit het model verwijderd: *Aanwezigheid groeimogelijkheden, Restauratieve voorzieningen, Sociale veiligheid, Parkeernorm* en *Stedebouwkundige invulling (indicator)*. Het beslissingsondersteunend model ziet er nu als volgt uit:

Categorie	Locatiekenmerken	Indicator
Imago	locatietypering	Type locatie
	Omgevingskwaliteit	Groenvoorzieningen
		Watervoorzieningen
Flexibiliteit	Gecusterde bebouwing (dichtheid)	Buurtontmoetingsplaatsen
		Floor space Index
		Ground space Index
		Open Space Ratio
Logistiek	Ligging ten opzichte van het centrum	Reistijd centrum met openbaar vervoer
		Reistijd centrum met auto
	Bereikbaarheid auto	Afstand tot dichtstbijzijnde auto snelweg
	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding bus
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding tram
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding metro
Functionaliteit	Functiemenging	Wijze van functiemenging
		Aandeel wonen
		Aandeel werken
		Aandeel voorzieningen

Categorie	Gebouwenkenmerken	Indicator	
Imago	Verschijningsvorm	Materiaalgebruik gevel	
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	
		Hoofdentree van het gebouw	Grootte
	Zichtbaarheid	Afwerking	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg
			Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute
Bedrijfslogo op gevel			
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Vrije verdiepingshoogte	
		Aantal bouwlagen	
		Plintfunctie	
	Eigen ontsluiting	Eigen ontsluiting per functie	
	Te openen ramen	Bedienbare ramen	
	Vloeroppervlakte	Gebouwgrootte	
		BVO verdiepingsvloer	
	Indelingsbelemmeringen	Kolommenstructuur	
		Stramienmaten	
		Verwijderbaarheid binnenwanden	
Logistiek	Parkeervoorziening	Type voorziening	

Hoofdstuk 8: Toepassing en toetsing model

In dit hoofdstuk wordt beschreven waar in het proces van gebieds-(her)ontwikkeling het beslissingsondersteunend model toegepast kan worden. Vervolgens wordt het beslissingsondersteunend model getoetst door professionals. Ten slotte wordt kort besproken welke aanpakken mogelijk zijn om de monofunctionele kantoorlocaties te transformeren dan wel herstructureren.

8.1 Toepassing model

Het beslissingsondersteunend model kan door zowel publieke als private partijen gebruikt worden om op locatie- en gebouwniveau een visie te vormen voor de gebiedstransformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie met als doel de structurele leegstand op deze locatie terug te dringen. Deze visie kan uiteenlopen van kleinschalige ingrepen aan de openbare ruimte en de gebouwde omgeving tot een gebiedstransformatie, waarbij de voorheen dominante functie na het vernieuwingsproces niet dominant blijft. Dit onderzoek heeft echter niet als doel om te komen tot een financieel en juridisch haalbaar project voor de gebiedstransformatie van een monofunctionele kantoorlocaties. Het doel van dit onderzoek is om de verschillen tussen enerzijds de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand, anderzijds gebieden met weinig tot geen structurele leegstand te herkennen en erkennen. De gebieden met een aanzienlijke voorraad kantoren en weinig tot geen structurele leegstand kunnen een inzicht geven in welke factoren mogelijk van belang zijn voor hedendaagse kantoorgebruikers. De afzonderlijke kenmerken zijn echter niet empirisch getoetst aan de structurele leegstand. Het gaat hier om de gemene delen van de gebieden en dus alle kenmerken gezamenlijk vormen de basis waarop een verdere visie voor de gebiedstransformatie van een monofunctionele kantoorlocatie tot stand kan komen.



Fig 1. Procesmodel gebiedsontwikkeling (Kersten et al. 2009)

Het beslissingsondersteunend model kan worden toegepast gedurende de initiatief- en haalbaarheidsfase van het gebiedsontwikkelingsproces. Het initiatief voor de transformatie kan bij ontwikkelingen van dergelijke omvang zowel bij publieke als private partijen liggen. Gedurende dit proces worden de potentiële oplossingen voor het betreffende gebied afgestemd op de marktverkenning, wat uiteindelijk moet leiden tot een haalbaar project.

Schalekamp (2009) heeft in haar onderzoek een stappenplan ontwikkeld om te komen tot een haalbaar project voor de herontwikkeling van een kantorenterrein (onderliggend onderzoek: transformeren van een monofunctionele kantoorlocatie). Dit stappenplan bestaat uit 5 stappen, die allen moeten worden doorlopen om te komen tot een haalbaar project. Dit stappenplan is ontwikkeld vanuit het perspectief dat alle partijen gezamenlijk tot een oplossing dienen te komen voor de herontwikkeling van een monofunctionele kantoorlocatie. Hieronder staan in het kort de stappen weergegeven, zoals deze zijn beschreven in het onderzoek van Schalekamp (2009).

1. *'Sense of Urgency'*
Om het proces van herontwikkeling op gang te brengen, is het noodzakelijk dat alle betrokkenen noodzaak en urgentie van grootschalig ingrijpen inzien.
2. **Onderzoek**
De initiatiefnemer start vervolgens een onderzoek naar oplossingen en mogelijkheden voor de ingreep. Deze resultaten dienen als uitgangspunt voor de algemene visie.
3. *Coalitie*
Na het uitgebreide vooronderzoek zal de initiatiefnemer partijen zoeken waarmee hij gezamenlijk de herontwikkeling kan realiseren.
4. *Haalbaar scenario*
De coalitie zal na het opstellen van randvoorwaarden onderzoeken of de gewenste scenario's financieel haalbaar zijn.
5. *Haalbare business case*
Gezamenlijk wordt door middel van tekenen, rekenen en samenwerken onderzocht of het haalbare scenario ook tot een haalbare business case kan leiden.

Tabel 7: Stappenplan herontwikkeling kantorenterreinen (Schalekamp 2009)

Het beslissingsondersteunend model uit het onderliggend onderzoek kan worden gebruikt om een visie voor de gebiedstransformatie dan wel herstructurering van de betreffende monofunctionele kantoorlocatie(s) te ontwikkelen. Het ontwikkelde beslissingsondersteunend model kan daarom worden toegepast in stap 2 van het stappenplan van Schalekamp (2009). In dit onderdeel van het proces vindt vooral onderzoek naar enerzijds de oplossingen, anderzijds de mogelijkheden voor een gebiedstransformatie. Het beslissingsondersteunend model uit het onderliggend onderzoek geeft geen inzicht in de daadwerkelijke financiële en juridische mogelijkheden van deze ingrepen. Het model wordt vooral gebruikt om een inzicht te verkrijgen van wat er op locatie- en gebouwniveau kan worden toegepast om de structurele leegstand op deze locaties terug te dringen. Dit model dient dus alleen als middel voor de uitwerking van een eventuele visie voor de locatie.

8.2 Toetsing model

In navolging van de toetsing van het model in Hoofdstuk 6 wordt het model in dit hoofdstuk getoetst door verschillende professionals met achtergronden in projectontwikkeling, consultancy en overheid. Een overzicht van de benaderde personen is te vinden op pagina 90. Aan de betreffende personen is gevraagd naar hun mening over de resultaten en of zij nog kenmerken zouden willen toevoegen dan wel verwijderen uit het model. De voornaamste reden voor deze toetsing is om eventuele locatie- en gebouwkenmerken, die wellicht relevant zijn en tot dusver niet zijn meegenomen, toe te voegen en kenmerken, die irrelevant zijn, te verwijderen uit het model. Achter elk kenmerk wordt aangegeven hoeveel van de 4 gesproken personen, wat betreft de toetsing van het model, dit kenmerk hebben aangeraden. Zie voor de vragenlijst aan de experts en belanghebbenden bijlage 10. Uiteraard worden voor wat betreft de nieuwe kenmerken aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek in Hoofdstuk 9.

8.2.1 Relevante kenmerken

Hier worden locatie- en gebouwkenmerken benoemd, die worden toegevoegd aan het definitieve model.

Gebouwkenmerken

Technische staat en onderhoud (2 uit 4 experts en belanghebbenden)

De *technische staat en onderhoud* van de gebouwen kan een inzicht verstrekken in de waarde die eindgebruikers daaraan hechten. Wellicht dat ook hier discrepanties ontstaan tussen enerzijds de gebieden met hoge structurele leegstand, anderzijds gebieden met weinig tot geen structurele leegstand.

Nieuwe werkplekconcepten (2 uit 4 experts en belanghebbenden)

Het toetsen van nieuwe werkplekconcepten als het 'Nieuwe werken' en flexwerken kan inzicht geven in de heersende trends onder kantoorgebruikers. Wellicht dat het met het oog op dit kenmerk nog te vroeg is om deze ook daadwerkelijk te betrekken in het onderzoek. Het 'Nieuwe werken' wordt door kantoorgebruikers steeds vaker toegepast, maar staan desondanks nog aan het begin van een wellicht explosieve groei in het Nederlandse kantorenlandschap.

Locatiekenmerken

Huurprijsniveau (3 uit 4 experts en belanghebbenden)

Het *huurprijsniveau* kan wellicht een inzicht geven of de locaties met de minste leegstand ook de duurste of de goedkoopste locaties zijn. Wellicht dat ook de *type huurcontracten* (kortlopend of langlopend) invloed hebben op de structurele leegstand. Het is echter maar de vraag of dergelijke data een goed beeld kunnen geven van de daadwerkelijke huurprijsniveaus. Door het verstrekken van incentives door eigenaren/beleggers aan potentiële of zittende huurders zijn de huurprijsniveaus niet transparant.

Type eindgebruiker (3 uit 4 experts en belanghebbenden)

De resultaten uit het onderzoek kunnen afhankelijk zijn van het *type eindgebruiker*. De kleine financiële en/of zakelijke dienstverleners in de stad zullen zich mogelijk liever vestigen in de plint van een historisch woongebouw nabij het centrum, dan op een kantorenlocatie aan de rand van de stad. Hier is wel naar gekeken gedurende het onderzoek, maar het was echter niet mogelijk om de *type eindgebruiker* hierin te betrekken, omdat deze gegevens niet beschikbaar waren op het schaalniveau waarop het onderliggend onderzoek is uitgevoerd.

Belevingswaarde (1 uit 4 experts en belanghebbenden)

Uiteraard speelt ook de *belevingswaarde* van bewoners, werknemers en werkgevers een rol in de locatiekeuze. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bevolkingssamenstelling en de sociale veiligheid. Hoewel de sociale veiligheid wel onderzocht is in het onderliggend onderzoek bleek dat de data voor de monofunctionele kantoorlocaties en de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand niet overeen kwamen. Beiden onderzoeken naar sociale veiligheid verschilden qua opzet. Het veiligheidsonderzoek voor de 'succesvolle' gebieden richt zich meer op de bewoners en het veiligheidsonderzoek op kantoorlocaties richt zich op werknemers en werkgevers. Bovendien waren de data wat betreft de sociale veiligheid op kantoorlocaties zeer gedateerd (2007).

8.2.2 Irrelevante kenmerken

Hier worden locatie- en gebouwkenmerk(en) benoemd, die worden verwijderd uit het definitieve model.

Gebouwkenmerken

Te openen ramen (2 uit 4 experts en belanghebbenden)

Bedienbare ramen zijn irrelevant voor de daadwerkelijke vergelijking van de resultaten. Als bijvoorbeeld in historische gebouwen minder/geen ramen te openen zijn, maar die wel weinig structurele leegstand hebben, wil dit nog niet zeggen dat deze gebouwen ook daadwerkelijk meer aantrekkelijk zijn dan gebouwen met veel structurele leegstand en waarvan het merendeel van de ramen te openen zijn. Het geveloppervlak, dat met het oog op de ventilatie te openen moet zijn, wordt getoetst door het bouwbesluit en staat mogelijk niet in direct verband met een slecht presterend gebouw of locatie.

8.3 Aanpak

Op basis van literatuuronderzoek en de gesprekken met experts en belanghebbenden wordt hieronder een aantal adviezen voor de verdere aanpak van de monofunctionele kantoorlocaties kort besproken.

8.3.1 Waarderingen

De problematiek op de monofunctionele kantoorlocaties is zeer breed en omvangrijk. Denk hierbij aan problemen met eigendomsverhoudingen, bestemmingsplannen, milieuhinder en het imago van sommige gebieden. De voornaamste belemmering bij de transformatie van kantoren op deze locaties is toch de waardering van het vastgoed. Er bestaat doorgaans een significante kloof tussen de door de eigenaar/belegger gehanteerde gekapitaliseerde huurwaarde (op basis van de huidige functie kantoren) en de ontwikkelaar gehanteerde residuele grondwaarde (op basis van de toekomstige functie).

Volgens Gelinck (2007) kan de lange doorlooptijd van vastgoed- en gebiedsontwikkeling bijdragen aan het verlagen van de boekwaarden. Wanneer de boekwaarde van overgewaardeerde kantoren met enkele procenten per jaar wordt verlaagd, kan dit volgens Gelinck (2007) oplopen tot 25% in vijf tot zeven jaar. Echter is het nog maar de vraag, wanneer steeds meer duidelijkheid ontstaat over de eventuele plannen om een dergelijke locatie te herontwikkelen of de boekwaarden nog verder zullen zakken. De boekwaarden en de herontwikkelwaarde zullen dus in theorie steeds dichterbij elkaar komen. Hoe concreter de plannen worden des te sneller zullen beleggers de waarde van hun panden proberen te consolideren. Wanneer de herontwikkelwaarde meer wordt dan de boekwaarde zullen ook beleggers gaan kijken of zij een zo gunstig mogelijke prijs kunnen krijgen voor hun panden. Wellicht dat hier een rol voor de gemeente ligt om de partijen samen te brengen en gezamenlijk dit proces te doorlopen. Dan kunnen door risicodeling en winstdeling eventuele financiële valkuilen worden afgedekt.

Dat tijd kan bijdragen aan het reduceren van de problematiek was reeds zichtbaar in de jaren '90 in Londen en Toronto. Mede door de recessie van begin jaren '90 was er sprake van een zeer omvangrijk en structureel overaanbod aan kantoren. Gedurende die jaren zijn op zeer grote schaal kantoren getransformeerd naar woningen. Volgens Heath (2001) was de voornaamste drijfveer achter deze transformaties het ontstaan van een kloof in de waardering genaamd de '*Rent Gap*' tussen kantoren en woningen. De '*Rent Gap*' is het verschil tussen de actuele waarde (kantoren) en de potentiële waarde (woningen). Als bijvoorbeeld de '*Rent Gap*' groot is, dan zijn de grondprijzen in een buurt/wijk relatief laag (gezien de ligging in de stad). Door weinig tot geen investeringen in de gebouwde omgeving is deze voorraad verouderd/verpauperd en zijn grondprijzen niet meegestegen met de potentiële grondwaarde. In dat geval ontstaat voor een ontwikkelaar kans om rendement te behalen door een buurt/wijk op te waarderen door middel van herontwikkeling/herstructurering. Gedurende de jaren '80 stegen de prijzen voor kantoren en woningen in gelijke tred. Na 1990 namen de prijzen, in zowel Toronto als Londen, voor een woonfunctie veel sneller toe dan voor de kantoren. Tegen 1994 lag het rendement op woningen tot wel 90% hoger dan dat van commercieel vastgoed. (Heath 2001) Mede hierdoor werd het gedurende die tijd voor zowel publieke als private partijen zeer aantrekkelijk om op grote schaal kantoren te transformeren naar woningen. Een vergelijkbare situatie kan in de toekomst ook ontstaan in Nederland. De zogenoemde *Rent Gap* is ook iets wat terug te vinden is in de in Nederland gebruikte *residuele grondwaarde methode*. Hier wordt ook gekeken naar de actuele waarde van de bestaande grond en opstellen en de potentiële waarde van de nieuwe functie. Als bijvoorbeeld de woningnood verder toeneemt in Amsterdam en de kantoren worden afgewaardeerd, kan het voor ontwikkelaars rendabel worden om deze kantoren te transformeren naar woningen. De woningprijzen en het imago van de betreffende gebieden spelen hierin uiteraard ook een rol.

Uit de gesprekken (zie pagina 90) bleek dat de betrokken partijen de problemen herkennen en erkennen en van mening zijn dat vroeg of laat stappen moeten worden ondernomen. De voornaamste conclusie is echter dat de betrokken partijen vooral in de gaten moeten houden hoe de waarderingen van enerzijds de omliggende (woon)gebieden, anderzijds de kantoren van deze monofunctionele kantoorlocaties zich ontwikkelen.

8.3.2 Kritische massa

Buiten de waarderingen wordt het proces verder bemoeilijkt door bijvoorbeeld het gefragmenteerde eigendom. Door een breed en omvangrijk aantal eigenaren op deze locaties is het een gecompliceerd proces om alle of zelfs het merendeel van de eigenaren te bewegen richting transformatie. Bovendien is er doorgaans sprake van versnipperde leegstand op deze locaties. Wanneer er sprake is van 30% leegstand op een monofunctionele kantoorlocatie wil dat nog niet zeggen dat bijvoorbeeld 10 gebouwen voor de volle 100% leeg staan. Een aanzienlijk deel staat doorgaans wel voor meer dan 50% leeg. Aangezien het transformeren van het merendeel van de panden gelegen op een monofunctionele kantoorlocatie in veel gevallen een vrijwel onuitvoerbare opgave is, wordt er daarom naar gestreefd een kritische massa van functies te realiseren, zodat verdere ontwikkelingen zich als een olievlek over het gebied kunnen verspreiden.

8.3.3 Overheidsmaatregelen

Volgens Heath (2001) hebben in Londen en Toronto in de jaren '90 ook verschillende overheidsmaatregelen bijgedragen aan het versnellen van de transformaties van kantoren. Denk hierbij aan het afschaffen van de VAT (= *Belasting Toegevoegde Waarde*) op transformaties en het verkorten van de *duur van bestemmingsplanprocedures* van 2 jaar naar 2 tot 3 maanden. Hierdoor werden de risico's voor marktpartijen aanzienlijk verminderd.

Mocht het gezamenlijk ingaan van een proces niet werken dan moeten gemeenten wellicht meer bewegen richting *bestemmingsvrije kavels en gebouwen* om marktpartijen meer ruimte te geven voor de invulling van een gebied. In plaats van sterk vastgestelde randvoorwaarden kunnen marktpartijen dan een financieel gunstige invulling geven aan deze kavels. Bij de planvorming door marktpartijen is doorgaans de markt leidend en zullen zij over het algemeen uitgaan van de potentiële marktvraag. Ook *flexibele gebouwen*, die beter in kunnen spelen op in de tijd wisselende eindgebruikers, kunnen bijdragen aan een duurzamer gebied. Wanneer recent gebouwde kantoorgebouwen in de toekomst zonder excessieve financiële investeringen kunnen worden getransformeerd naar woningen en het bestemmingsplan hier ruimte voor laat zullen deze gebouwen en gebieden een duurzamer en dynamisch karakter krijgen. Omdat de eindgebruiker voor het verhuren van kantoren steeds belangrijker wordt, is met het oog op de transformatie van een monofunctionele kantoorlocatie het wenselijk de huurder in een vroeg stadium van het ontwikkelproces te betrekken. Voorheen werd de huurder (eindgebruiker), in tegenstelling tot de eigenaar gebruiker, in beginsel laat in het proces betrokken. Hierdoor kunnen de wensen en eisen van de eindgebruiker(s) tijdens de planvorming optimaal worden afgestemd op de daadwerkelijke invulling.

8.3.4 Functiemenging

Een van de belangrijkste resultaten uit het onderliggend onderzoek, is dat er meer functiemenging moet plaatsvinden op monofunctionele kantoorlocaties. Zowel uit het literatuuronderzoek als uit het veldonderzoek bleek dat eindgebruikers (werknemers) streven naar meer voorzieningen. Een aanzienlijk deel van de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand zijn relatief ver verwijderd van het centrum. Echter de bereikbaarheid van het centrum is in deze gebieden minder van belang, omdat zij doorgaans zijn voorzien van een aanzienlijke voorzieningskern.

Door kantoren op monofunctionele kantoorlocaties te transformeren/sloop-nieuwbouw naar alternatieve functies worden leegstaande kantoren aan de markt onttrokken en wordt de monofunctionaliteit doorbroken. Hierdoor zal hoogstwaarschijnlijk de aantrekkelijkheid van de overgebleven kantoren bij werknemers en werkgevers toenemen. Denk hierbij aan een combinatie van verticale en horizontale functiemenging. Het plaatsen van plintfuncties in grootschalige kantoorgebouwen, maar ook het realiseren van gebouwen, die volledig bestaan uit voorzieningen of woningen. Door deze verscheidenheid aan functies zal de sociale controle, dynamiek en het vestigingsklimaat verbeteren. Om voorzieningen aan te trekken zullen er in eerste instantie woningen moeten worden toegevoegd. Doordat de woonfuncties goed vertegenwoordigd zijn in de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand hebben de retail- en horecasector een sterke afzetmarkt. Door het toevoegen van woningen aan monofunctionele kantoorlocaties hebben deze gebieden op voorzieningen dus een grotere

aantrekkingskracht. Uiteraard moet hier wel rekening gehouden worden met het verzorgingsgebied van voorzieningen in de omgeving. Deze nieuwe voorzieningen mogen niet of slechts in beperkte mate concurreren. Het toevoegen van functies of functieverandering en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bestaand stedelijk gebied is over het algemeen een stapsgewijs proces, dat vele jaren in beslag zal nemen. De gebieden waar de structurele leegstand het laagst ligt, zijn doorgaans gebieden, die zich stapsgewijs hebben ontwikkeld en die over de jaren heen gedeeltelijk van functie zijn veranderd, in plaats van grootschalige en planmatige ontwikkelingen. De mix van architectonische achtergronden, bouwhoogten, bouwgrootte en functies is wat wellicht de ‘succesvolle’ gebieden voor kantoorgebruikers zo aantrekkelijk maakt.

Met het oog op het toevoegen van woningen aan monofunctionele kantoorlocaties is het niet meteen mogelijk om van begin af aan bijvoorbeeld dure vrije sector koopwoningen te realiseren. Hoewel dit voor projectontwikkelaars wel kosteneffectiever zal zijn, is het onwaarschijnlijk dat deze woningen ook daadwerkelijk worden verkocht. Enerzijds is het voor woningzoekenden, die dergelijke woningen kunnen veroorloven, (nog) niet wenselijk om zich op deze locaties te vestigen door bijvoorbeeld de vele bedrijvigheid en gebrekkige voorzieningen in de beginfase van de gebiedstransformatie. Anderzijds liggen doorgaans de woningprijzen in omliggende gebieden nog te laag om projecten überhaupt rendabel te krijgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan Amstel III. Door het slechte imago van de Bijlmer liggen de realiseerbare woningprijzen hier doorgaans laag. Er zal eerst een kentering moeten plaatsvinden, waarbij de kantoren sterk worden afgewaardeerd en wellicht woningprijzen sterk stijgen in deze gebieden. Dan wordt het voor veel ontwikkelaars aantrekkelijk om in dergelijke gebieden woningen te realiseren. Daarentegen is het perspectief op Teleport wel beter. De woningprijzen in de nabij gelegen woongebieden liggen een stuk hoger. Bovendien heeft deze locatie meer ruimte voor verdichting en toevoeging van functies en gebouwen. Er zal in de beginfase bij het toevoegen van woningen aan dergelijke locaties toch moeten worden gekeken naar *studentenwoningen en starters* om het gebied een spin-off te geven. Door het hanteren van ‘pioniersprijzen’ zullen de woningprijzen in de beginfase laag liggen en daarmee de onrendabele top voor de marktpartijen hoog. De vraag is dus of de betrokken publieke- en private partijen deze (initiële) financiële problemen gezamenlijk willen/kunnen dragen. Later kunnen, door het gebruik van winstdelingen en risicodelingen, deze initiële investeringen weer verevend worden met de mogelijke opbrengsten uit de opstalexplotatie.

8.3.5 Sociaal maatschappelijke trends

Hoewel de vestigingskeuze voor eindgebruikers tussen bijvoorbeeld monofunctionele en multifunctionele gebieden voor een groot deel afhankelijk is van de tijdsgeest en de op dat moment geldende sociaal maatschappelijke trends is het maar de vraag of op de lange termijn deze multifunctionaliteit en de importantie van aanwezige voorzieningen blijvend zijn. Net zoals het grootschalig en planmatig ontwikkelen van monofunctionele (kantoor)gebieden een trend is geweest, wordt deze nu afgedaan als een achterhaalde stedenbouwkundige insteek. Door bijvoorbeeld de turbulente ontwikkelingen met het oog op het ‘nieuwe werken’ en de vraag naar meer duurzaamheid zal het kantorenlandschap zeer waarschijnlijk blijvend veranderen. Waar er 20 jaar geleden naar steeds meer kantoorruimte per werknemer werd gestreefd, zal deze wens naar meer ruimte door het nieuwe werken naar alle waarschijnlijkheid sterk gereduceerd worden. De grens tussen het werk en privéleven zal steeds verder vervagen door het toenemen van thuiswerken en daarmee wellicht de eisen van werknemers naar werkplekken op goede (gemengde) locaties ook minder belangrijk worden. Ontwikkelaars zullen er naar streven om marktgericht te ontwikkelen, dus is het maar de vraag of dergelijke multifunctionele locaties op de lange termijn nodig zijn. Desondanks is het mogelijk om het beslissingsondersteunend model uit het onderliggend onderzoek te gebruiken om herhaaldelijk de sociaal maatschappelijke trends te toetsen. Het model kan worden gebruikt om de best presterende locaties af te zetten tegen de minst presterende locaties met het oog op de structurele leegstand van kantoren. Wanneer genoeg locaties worden betrokken in het onderzoek kan dit inzicht geven in de wensen en eisen van de hedendaagse kantoorgebruikers.

Conclusie

Het beslissingsondersteunend model kan gedurende de *initiatief- en haalbaarheidsfase* door zowel publieke als private partijen gebruikt worden om op locatie- en gebouwniveau een visie te vormen voor de gebiedstrans-

formatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie met als doel de structurele leegstand op deze locatie terug te dringen. Deze visie kan uiteenlopen van kleinschalige *ingrepen aan de openbare ruimte en de gebouwde omgeving* tot een *gebiedstransformatie*, waarbij de voorheen dominante functie na het vernieuwingsproces niet dominant blijft.

Om te komen tot een haalbaar project voor de transformatie van een monofunctionele kantoorlocatie dienen de volgende 5 stappen te worden doorlopen: *Sense of urgency, Onderzoek, Coalitie, Haalbaar scenario en Haalbare Business case*. Het ontwikkelde beslissingsondersteunend model kan worden toegepast in *stap 2: Onderzoek* in dit stappenplan. In dit onderdeel van het proces vindt vooral onderzoek naar enerzijds de oplossingen, anderzijds de mogelijkheden voor een gebiedstransformatie. Het beslissingsondersteunend model uit het onderliggend onderzoek geeft echter geen inzicht in de daadwerkelijke financiële en juridische mogelijkheden van deze ingrepen. Wanneer de gebieden met weinig tot geen structurele leegstand worden afgezet tegen de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand kan een basis worden gevormd, waarmee een visie voor de gebiedstransformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie tot stand kan komen. Hier is echter wel sprake van een momentopname. Door trends en ontwikkelingen in de maatschappij, als bijvoorbeeld het 'Nieuwe Werken' en de vraag naar meer duurzaamheid, kunnen deze resultaten wellicht over een aantal jaar aanzienlijk verschillen. Daarentegen kan het model *herhaaldelijk (jaarlijks)* worden toegepast. Bovendien is het beslissingsondersteunend model *niet gebonden aan één stad of land*. Dit model kan bijvoorbeeld ook worden gebruikt voor de toetsing van Rotterdam, Utrecht, Den Haag of Eindhoven. Mits de locaties met laagste structurele leegstand en de monofunctionele kantoorlocaties in dezelfde regio of stad zijn gelegen en de gegevens met betrekking tot de voorraad en leegstand van kantoren op een relatief laag schaalniveau bekend zijn.

De volgende kenmerken worden aan het model toegevoegd: *Technische staat en onderhoud, Huurprijsniveau, Type eindgebruiker, Belevingswaarde en Nieuwe werkplekconcepten*. Het kenmerk *Te openen ramen* wordt uit het model verwijderd. Het beslissingsondersteunend model ziet er nu als volgt uit:

Categorie	Locatiekenmerken	Indicator
Imago	locatietypering	Type locatie
	Omgevingskwaliteit	Groenvoorzieningen
		Watervoorzieningen
		Buurtontmoetingsplaatsen
	Type eindgebruiker	n.t.b.
Huurprijsniveau	n.t.b.	
Belevingswaarde	n.t.b.	
Flexibiliteit	Geclusterde bebouwing (dichtheid)	Floor space index
		Ground space index
		Open Space Ratio
Logistiek	Ligging ten opzichte van het centrum	Reistijd centrum met openbaar vervoer
		Reistijd centrum met auto
	Bereikbaarheid auto	Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg
	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding bus
Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding tram		
Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding metro		
Functionaliteit	Functiemenging	Wijze van functiemenging
		Aandeel wonen
		Aandeel werken
		Aandeel voorzieningen

Categorie	Gebouwkenmerken	Indicator
Imago	Verschijningsvorm	Materiaalgebruik gevel
	Bouwjaar	Jaar van oplevering
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte
		Afwerking
	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg
Flexibiliteit	Technische staat en onderhoud	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute
		Bedrijfslogo op gevel
		n.t.b.
	Verticale zone-indeling	Vrije verdiepingshoogte
		Aantal bouwlagen
	Eigen ontsluiting	Pijntfunctie
		Eigen ontsluiting per functie
	Vloeroppervlakte	Gebouwgrootte
		BVO verdiepingsvloer
	Indelingsbelemmeringen	Kolommenstructuur
Stramienmaten		
Verwijderbaarheid binnenwanden		
Nieuwe werkplekconcepten	n.t.b.	
Logistiek	Parkeervoorziening	Type voorziening

Hoofdstuk 9: Conclusies en aanbevelingen

De (structurele) leegstand op monofunctionele kantoorlocaties is in Nederland een ingrijpend en toenemend probleem. Hoewel 'slechts' 34% van de totale voorraad aan kantoren zich bevindt op monofunctionele kantoorlocaties is hier wel meer dan 70% van de totale leegstand aan kantoren in Nederland terug te vinden. In het onderliggend onderzoek is vooral gekeken naar de tweede generatie monofunctionele kantoorlocaties, die zijn gebouwd in de jaren '70 en '80 en werden gekenmerkt door hun ruime opzet en multimodale bereikbaarheid. Deze locaties zijn doorgaans gelegen tussen het station en de snelwegafslag en zijn daarom goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Monofunctionele kantoorlocaties bestaan over het algemeen vrijwel volledig uit kantoren. Het ontbreekt, door hun monofunctionele opzet, op deze locaties aan voorzieningen en woningen

De problematiek op monofunctionele kantoorlocaties wordt vandaag de dag door zowel publieke als private partijen erkend en herkend. Desondanks zijn de onderlinge verantwoordelijkheden en rollen vaak onduidelijk voor de betrokken partijen. Bij ontwikkelingen van deze aard en omvang is een breed en omvangrijk aantal actoren betrokken (overheden, projectontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers, etc.). Door de financiële en juridische obstakels zijn er tot dusver echter geen noemenswaardige ingrepen geweest om op de problematische monofunctionele kantoorlocaties de structurele leegstand terug te dringen door bijvoorbeeld transformatie of sloop-nieuwbouw. Dergelijke projecten worden belemmerd door bijvoorbeeld eigendomsverhoudingen, bestemmingsplannen, milieuhinder en het imago van het gebied. Uit het literatuuronderzoek bleek echter dat de voornaamste belemmering bij de transformatie van kantoren op deze locaties toch de waardering van het vastgoed was. Er bestaat doorgaans een significante kloof tussen de door de eigenaar/belegger gehanteerde gekapitaliseerde huurwaarde (op basis van de huidige functie kantoren) en de door de ontwikkelaar gehanteerde residuele grondwaarde (op basis van de toekomstige functie).

Uit het literatuuronderzoek bleek dat de oplossing in het buitenland meer aan de markttechnische kant en de timing van eventuele plannen lag. Als bijvoorbeeld de woningnood verder toeneemt in Amsterdam en de kantoren sterk worden afgewaardeerd, kan het voor ontwikkelaars rendabel worden om kantoren te transformeren naar woningen. Desondanks zal door de beperkte aantrekkelijkheid van monofunctionele kantoorlocaties er wel worden gestreefd naar een gebiedsgerichte aanpak. Doordat de problematiek zich op monofunctionele kantoorlocaties doorgaans op locatieniveau manifesteert, dienen de ingrepen doorgaans ook op locatieniveau toegepast te worden. Daarom is hier sprake van een gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied betreft de herontwikkeling van reeds bestaande gebouwen en locaties. Dit kan variëren van transformaties, sloop-nieuwbouw, verdichting tot ingrepen aan de openbare ruimten en de infrastructuur. In dit onderzoek is er voornamelijk gekeken naar de transformatie op gebiedsniveau van monofunctionele kantoorlocaties. Echter wordt herstructurering, waarbij de dominante functie (kantoren) behouden kan worden, op voorhand niet uitgesloten. Het einddoel is de structurele leegstand op deze locaties terug te dringen.

Hoewel dit onderzoek het ideale scenario schetst van wat er op locatie- en gebouwniveau moet worden gewijzigd om deze te transformeren of herstructureren naar een 'succesvol' gebied met weinig tot geen structurele leegstand van kantoren, zullen wellicht niet alle te nemen stappen financieel, juridisch en procedureel haalbaar zijn. In het onderliggend onderzoek is daarom vooral geprobeerd de ingrediënten/programma voor een eventuele visie op een monofunctionele kantoorlocatie vorm te geven en niet een financieel en juridisch haalbaar project neer te zetten. In dit onderzoek is daarom de vergelijking gemaakt tussen monofunctionele kantoorlocaties in de regio Amsterdam met veel structurele leegstand en gebieden met een kantorenvorraad en weinig tot geen structurele leegstand.

De toetsing van de locaties met het beslissingsondersteunend model uit het onderliggend onderzoek kunnen plaatsvinden in de initiatieffase en haalbaarheidsfase van het gebieds(her)ontwikkelingsproces. Er is reeds onderzoek gedaan naar een stappenplan om te komen tot een haalbaar project voor de transformatie van een

monofunctionele kantoorlocatie. Dit stappenplan bestaat uit de volgende 5 stappen: *Sense of urgency, Onderzoek, Coalitie, Haalbaar scenario en Haalbare Business case*. Het ontwikkelde beslissingsondersteunend model kan worden toegepast in stap 2: Onderzoek in dit stappenplan. In dit onderdeel van het proces vindt vooral onderzoek naar enerzijds de oplossingen, anderzijds de mogelijkheden voor een gebiedstransformatie. Het beslissingsondersteunend model uit het onderliggend onderzoek is een instrument in dit proces, maar geeft echter geen inzicht in de daadwerkelijke financiële en juridische mogelijkheden van deze ingrepen.

Conclusies model

Door het doorgaans gefragmenteerde eigendom en versnipperde leegstand is het niet realistisch om te verwachten, dat zelfs bij gebiedstransformatie, alle kantoren kunnen worden getransformeerd naar alternatieve functies. Daarom is bij de toetsing van de monofunctionele kantoorlocaties de vergelijking gemaakt met gebieden, die ten minste 20.000 m² brutovloeroppervlak aan kantoren hebben. De afzonderlijke locatie- en gebouwenmerken en het (eventuele) verband met structurele leegstand zijn echter niet kwantitatief getoetst. Er is gekeken naar de gemene delen van enerzijds de 'succesvolle' gebieden, anderzijds de monofunctionele kantoorlocaties. De resultaten kunnen publieke en private partijen gebruiken als uitgangspunt voor hun visie wat betreft de transformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie met veel structurele leegstand.

Locatieniveau

Imago

- Op locatieniveau kunnen meer groen- en watervoorzieningen aan de openbare ruimten van monofunctionele kantoorlocaties worden toegevoegd. Denk hierbij aan plantsoenen en/of parken en watervoorzieningen, als grachten/sloten en/of open water in de gebieden. In plaats van groenvoorzieningen en watervoorzieningen te gebruiken als barrière, waarmee het gebied de aansluiting met de omgeving mist, kunnen groenvoorzieningen en watervoorzieningen beter gebruikt worden voor verbeteren van de omgevingskwaliteit en uitstraling van het gebied. In plaats van groen en water aan de randen moeten deze worden verspreid in het gebied en geplaatst worden tussen de gebouwen in.
- Ook het toevoegen van buurtontmoetingsplaatsen, als parken/pleinen of centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden, kan een belangrijke schakel zijn in het verbeteren van de waarde en aantrekkelijkheid van deze monofunctionele kantoorlocaties.

Flexibiliteit

- De Open Space Ratio ligt op de monofunctionele kantoorlocaties op 0,77 en in de 'succesvolle' gebieden op 1,70. Er is dus op monofunctionele kantoorlocaties minder openbare ruimte beschikbaar dan in de 'succesvolle' gebieden. Door een deel van de gebouwen te slopen (of parkeerkelders te realiseren in plaats van eigen afgesloten parkeerterreinen op het maaiveld) kan er meer openbare ruimte, voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen en buurtontmoetingsplaatsen, worden gerealiseerd.

Logistiek

- De reistijd naar het centrum en de nabijheid autosnelwegen en openbaarvervoersverbindingen is op de monofunctionele kantoorlocaties beter verzorgd, dan in de 'succesvolle' gebieden. Wellicht dat de bereikbaarheid van het centrum in deze gebieden minder van belang is, omdat zij voorzien zijn van een aanzienlijke voorzieningskern.

Functionaliteit

- Wat betreft functiemenging is het wenselijk om meer detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen aan de monofunctionele kantoorlocaties toe te voegen. Gemiddeld bestaat slechts 8% van de voorraad op de monofunctionele kantoorlocaties uit het onderliggend onderzoek uit voorzieningen. In de 'succesvolle' gebieden met weinig tot geen structurele leegstand ligt dit rond de 22%. Bovendien is er in de 'succesvolle' gebieden sprake van gemiddeld 62% aan woonfuncties. Uit het kwantitatieve onderzoek naar

functiemenging in Amsterdam kwam naar voren dat gebieden met weinig tot geen structurele leegstand (0-2%) doorgaans bestaan uit 60-80% wonen, 0-20% werken en 10-20% voorzieningen. Het is dus wenselijk om meer woningen en voorzieningen aan de monofunctionele kantoorlocaties toe te voegen en waar mogelijk het aandeel werken te verminderen.

- Met het oog op de wijze van functiemenging is het wenselijk om een combinatie van verticale en horizontale functiemenging toe te passen op de monofunctionele kantoorlocaties. Denk hierbij aan het plaatsen van plintfuncties in grootschalige kantoorgebouwen, maar ook het realiseren van nieuwe woongebouwen met kleinschalige kantoren in de plint of gebouwen, die volledig bestaan uit voorzieningen/woningen. Door deze verscheidenheid aan functies zal de sociale controle, dynamiek en het vestigingsklimaat verbeteren.

Gebouwniveau

Imago

- Op monofunctionele kantoorlocaties zijn doorgaans slechts enkele gebouwen voorzien van bakstenen gevels. De meeste kantoorgebouwen zijn voorzien van beton/stucwerk, glas, kunststof of natuurstenen tegels. Het is dus wenselijk om op monofunctionele kantoorlocaties meer (woon)gebouwen met bakstenen gevels te realiseren.
- Kleinschalige kantoren op monofunctionele kantoorlocaties hoeven niet voorzien te zijn van een entree met een receptie/balie en wachtruimte. Dit in tegenstelling tot de grootschalige gebouwen aan de hoofdverkeersroute, die doorgaans wel voorzien dienen te zijn van een hoofdentree (>50 m² bvo) met een receptie en wachtruimte.
- Met betrekking tot de zichtbaarheid dienen gebouwen op monofunctionele kantoorlocaties meer adressen aan de straat te hebben. Op dit moment zijn de meeste kantoorgebouwen ontsloten aan de achterzijde op een achtergelegen en afgesloten parkeerterrein. Er dienen meer kantoren voor kleinschalige kantoorgebruikers (<1.000 m² bvo) aan secundaire wegen te worden gerealiseerd. Dit kan in bestaande kantoorgebouwen worden gerealiseerd of in bijvoorbeeld de plinten van nieuw te realiseren (woon)gebouwen. Deze kleinschalige kantoren hoeven niet zichtbaar te zijn vanaf de hoofdverkeersroute. De grootschalige kantoorgebouwen aan de hoofdverkeersroute dienen daarentegen wel geheel zichtbaar te zijn en een duidelijk herkenbare naamsaanduiding te hebben.

Flexibiliteit

- Bij het slopen van bestaande panden en de (eventuele) realisatie van nieuwe gebouwen op monofunctionele kantoorlocaties dient er vooral gekeken te worden naar gebouwen met 5 á 6 bouwlaagen. Er is echter ook ruimte voor moderne kantoorgebouwen met meer dan 6 bouwlaagen aan de hoofdverkeersroute.
- De bestaande kantoren op monofunctionele kantoorlocaties zijn vooral gericht op grootschalige kantoorgebruikers. Deze panden zijn doorgaans niet nader ingedeeld in kleine units. Denk bij de toekomstige invulling van een gebied, wat betreft kantoren, voornamelijk aan grootschalige kantoorgebouwen (>2.500 m² bvo) aan de hoofdverkeersroute en kleinschalige kantoren (<1.000 m² bvo) in de plint van nieuw te realiseren (woon)gebouwen en gelegen in de binnengebieden en aan secundaire wegen.
- Het is van belang dat er extra ontsluitingen worden gerealiseerd in de bestaande kantoorgebouwen gelegen op de monofunctionele kantoorlocaties. Mede hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om alternatieve (plint)functies toe te voegen. Gebouwen met separaat geregelde ontsluitingen kunnen doorgaans beter inspelen op in de tijd wisselende eindgebruikers. Dit geldt overigens voor zowel de kleinschalige, als de grootschalige kantoren. Hoewel ook meerdere functies kunnen worden gehuisvest in een gebouw met een gezamenlijke ontsluiting is het, op basis van de resultaten uit het onderzoek, wel wenselijk dat deze apart zijn geregeld.

Logistiek

- Bovendien is het wenselijk om vooral voor de kleinschalige kantoorgebruikers en eventuele toekomstige woonfuncties en/of voorzieningen vrij toeankelijke parkeerplekken aan de openbare ruimten toe te voe-

gen. Bij de grootschalige kantoorgebouwen dienen de afgesloten parkeerterreinen op het maaiveld te worden vervangen door *parkeerkelders*. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor het verbeteren van de openbare ruimte door bijvoorbeeld meer groenvoorzieningen te plaatsen. Dit biedt echter ook mogelijkheden voor verdichting.

De bovenstaande resultaten geven gezamenlijk een inzicht in welke ingrediënten nodig zijn voor een gebiedstransformatie dan wel herstructurering van een monofunctionele kantoorlocaties. Het wil niet direct zeggen dat elk afzonderlijk kenmerk/ingreep kan bijdragen aan het terugdringen van de structurele leegstand. Deze gegevens zijn gezamenlijk een blauwdruk voor de gebiedstransformatie of herstructurering van een monofunctionele kantoorlocatie met veel structurele leegstand naar een 'succesvolle' locatie met weinig tot geen structurele leegstand. Wat betreft de resultaten uit het model is hier echter wel sprake van een momentopname. Door trends en ontwikkelingen in de maatschappij als bijvoorbeeld het 'Nieuwe Werken' en duurzaamheid, kunnen deze resultaten wellicht over een aantal jaar aanzienlijk verschillen. Daarentegen kan het model herhaaldelijk (jaarlijks) worden toegepast. Bovendien is het beslissingsondersteunend model niet gebonden aan één stad of land. Dit model kan bijvoorbeeld ook worden gebruikt voor de toetsing van Rotterdam, Utrecht, Den Haag of Eindhoven. Mits de locaties met laagste structurele leegstand en de monofunctionele kantoorlocaties in dezelfde regio of stad zijn gelegen en de gegevens met betrekking tot de voorraad en leegstand van kantoren op een relatief laag schaalniveau bekend zijn.

Aanbevelingen model

- Er dienen met name met het oog op de monofunctionele kantoorlocaties, die zijn getoetst in het onderliggend onderzoek, meer locaties betrokken te worden. Tot dusver zijn 'slechts' 3 monofunctionele kantoorlocaties geanalyseerd. Dit zijn echter niet genoeg locaties om te kunnen spreken van een generaliseerbaar resultaat. Mede hierdoor is er ruimte in het beslissingsondersteunend model gelaten om dit uit te breiden.
- Er dienen, met het oog op het toetsen van de gebouwkenmerken, per gebied meer gebouwen betrokken te worden. Tot dusver zijn in het onderliggend onderzoek tussen de 3 en 5 gebouwen per gebied getoetst. Echter dit wil niet direct zeggen dat deze 3 tot 5 gebouwen de gebouwkenmerken vertegenwoordigen van alle gebouwen in het betreffende gebied. Het komt regelmatig voor dat gebouwen dermate verschillen dat de gegevens gewoonweg niet generaliseerbaar zijn. Denk hierbij aan voormalige woongebouwen en moderne kantoren met verschillende uitstralingen (historisch, organisch, modernistisch etc.), zeer brede mix in bouwperiodes en materiaalgebruik. In dat geval kunnen sommige gebouwkenmerken niet mee worden genomen in de verdere analyses. Bovendien zijn na het afronden van de data een aanzienlijk deel van de gebouwen weggevallen door afwijkende bestemmingen en recent uitgevoerde transformaties. Hiermee kan de representativiteit in het geding komen. Mede hierdoor is het wenselijk om per gebied alle kantoren te analyseren.
- Er dient een instrumentarium ontwikkeld te worden, als aanvulling op het beslissingsondersteunde model, voor de verdere financiële, bouwtechnische en juridische gevolgen van de in het onderliggend onderzoek geschetste ingrepen voor de monofunctionele kantoorlocaties.
- Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de volgende locatie- en gebouwkenmerken: *technische staat en onderhoud, huurprijsniveau, type eindgebruikers, belevingswaarde en nieuwe werkplekconcepten*. Deze kenmerken zijn op basis van de gesprekken met experts en belanghebbenden toegevoegd aan het beslissingsondersteunend model. De reeds getoetste gebieden uit het onderliggend onderzoek dienen dus op basis van deze kenmerken nog getoetst en vergeleken te worden.
- Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de *stedebouwkundige invulling* van de gebieden. Dit is echter afhankelijk van een breed aantal factoren variërend van ontsluitingsstructuren tot verkavelingstypen. Denk hierbij ook aan bijvoorbeeld de bouwperiode van een locatie/gebied en aan welke sociaal maatschappelijke trends deze ontwikkelingen gebonden waren. Echter niet alle gebieden zijn op deze wijze te typeren. Met name de kern van historische steden zijn stapsgewijs/organisch ontstaan en zijn niet ontstaan uit één stedenbouwkundige insteek.
- Er dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar het verschil tussen de structureel leegstaande voorraad kantoren en de verhuurde voorraad kantoren in zowel de monofunctionele kantoorgebieden, als de

gebieden met weinig tot geen structurele leegstand. In het onderliggend onderzoek zijn de gebouwen, die zijn gebruikt voor het toetsen van de gebouwkenmerken, willekeurig gekozen.

- Het locatiekenmerk *Sociale veiligheid* bleek gedurende het onderzoek door de verschillende opzet van de data, per type locatie, niet vergelijkbaar. Het veiligheidsonderzoek voor de 'succesvolle' gebieden richt zich meer op de bewoners en het veiligheidsonderzoek op kantoorlocaties richt zich op werknemers en werkgevers. Bovendien waren de data wat betreft de sociale veiligheid op kantoorlocaties zeer gedateerd (2007). In de toekomst kunnen hier wellicht alternatieve bronnen voor geraadpleegd worden of kan dit kenmerk direct bij de eindgebruikers worden getoetst.

Aanbevelingen verder onderzoek

- In de toekomst zullen nieuwe werkplekconcepten als het 'Nieuwe werken' en flexwerken hoogst waarschijnlijk een steeds belangrijkere rol gaan spelen in het aan verandering onderhevige kantorenlandschap in Nederland. De gevolgen hiervan op de (structurele) leegstand en de vestigingskeuze van eindgebruikers dienen hierbij in kaart te worden gebracht.
- Aanvullend onderzoek naar drukte op de tijden van de dag in gebieden met weinig tot geen structurele leegstand is wenselijk met het oog op de sociale controle. Deze resultaten dienen dan weer vergeleken te worden met de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand.
- Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de rol van groeimogelijkheden bij de vestigingskeuze van eindgebruikers voor een locatie/gebouw. Er zou dan niet alleen contact moeten worden gezocht met iedere afzonderlijke huurder en eigenaar van de panden, maar ook een inventarisatie moeten gemaakt worden van alle panden in de directe omgeving van de kantoorgebouwen, die worden betrokken in het onderzoek.
- Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de ontwikkelingen omtrent de fluctuaties in woningprijzen en de waarde van kantoren in problematische gebieden. Met deze gegevens kan wellicht in kaart worden gebracht wanneer een financieel gunstige tijd aanbreekt voor de transformatie van kantoren.
- Er dient aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de wegingsfactoren van de locatie- en gebouwkenmerken uit het onderliggend onderzoek. Hiermee kan, door middel van de toetsing naar belangrijkheid bij beleggers, ontwikkelaars en met de nadruk op eindgebruikers, een beeld geschetst worden aan welke kenmerken de meeste waarde wordt gehecht bij de keuze voor een gebouw en/of locatie.
- Er dient nader onderzoek uit te worden gevoerd naar de consequenties van kortlopende en langlopende huurcontracten. In 2010 nam het aantal kortlopende huurcontracten (<5 jaar) in Nederland met 200% toe. Kortlopende huurcontracten zijn dus bij eindgebruikers door de economische onzekerheid zeer in trek. Er is vanuit eindgebruikers meer vraag naar flexibiliteit. Hier dient te worden gekeken bij wat voor gebouwen, locaties en eindgebruikers deze kortlopende huurcontracten het meeste tot stand komen.
- Hoewel de consensus heerst dat monofunctionele kantoorlocaties 'slecht' zijn (zie hoge leegstandniveaus en verpauperde gebouwen en locaties) wil dit niet per definitie zeggen dat ook alle monofunctionele kantoorlocaties 'slecht' zijn. Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar zowel de monofunctionele kantoorlocaties met weinig structurele leegstand als de monofunctionele kantoorlocaties met veel structurele leegstand. Uiteraard dient hier wel rekening te worden gehouden met wanneer deze locaties bijvoorbeeld zijn gebouwd. Het is natuurlijk maar de vraag of een locatie met weinig structurele leegstand, die recent gebouwd is, na 10 jaar en het verlopen van de eerste huurcontracten succesvol blijft.

Literatuurlijst

- Ankersmit, W. Snel, M. Wabo ingrijpende wijziging bij afwijken bestemmingsplan. http://www.omgevingsvergunning.nl/1_nieuws.php?nieuws=700 (geraadpleegd juni, 2011)
- Arts, P.H.A.M., Ebregt, J., Eijgenraam, C.J.J., Stoffers, M.J. 2005. *De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040: Bedrijfslocatiemonitor*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Bak, R.L. 2009. *Kantoren in Cijfers 2009: Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt*. Nieuwegein: NVM Business.
- Boef, M., Ouden, J. den. 2010. Op sommige locaties helpt aanbod van kantoren structureel. *Vastgoedmarkt*, Augustus 2010.
- Boesveld, M. 2009. Beleggers met leegstaand vastgoed in kaart. OGA <http://www.oga.amsterdam.nl/bijlagen/beleggers%20in%20kaart.pdf> (geraadpleegd 10 mei, 2010)
- Borgers, A., Lips, B., Muskens, B. 2005. *Practicum Stedenbouw*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Bouwmeester, H. 2008. *WoonWerk!: Wegen naar functiemenging in de stad*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Broek, M. Bestaande kantoorgebouwen en innovatieve kantoorconcepten. Amsterdam School of Real Estate. <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MRE/00/Broek.pdf> (geraadpleegd 20 augustus, 2010)
- Buitelaar, Edwin, Arno Segeren en Pia Kronberger. 2008. *Stedelijke transformatie en grondeigendom*. Rotterdam: NAI uitgevers
- Bureau Stedelijke Planning. Mixed Use als uitdaging voor de stadsregio Rotterdam. <http://www.stedplan.nl/downloadDoc.php3?id=45> (geraadpleegd 20 september, 2010)
- Centraal Planbureau. Kortetermijnraming maart/april 2011: Economie groeit, maar niet uitbundig. <http://www.cpb.nl/cijfer/kortetermijnraming-maartapril-2011-economie-groeit-maar-niet-uitbundig> (geraadpleegd 3 mei, 2011)
- Coupland, Andy. 1997. *Reclaiming the city: Mixed use development*. Londen: E & FN Spon
- Dijk, Gerben van, Gelinck, Sander, Zeeland, Henk van. 2010. *Transformatiewijzer: van kantoor naar woonruimte*. Rotterdam: SBR
- De Nederlandsche Bank. Kans op Amerikaanse dubbele dip is klein. De Nederlandsche Bank. <http://www.dnb.nl/nieuws-en-publicaties/nieuwsoverzicht-en-archief/nieuws-2010/dnb240124.jsp> (geraadpleegd 10 oktober, 2010)
- DTZ Zadelhoff. Het aanbod veroudert: Nederlandse markt voor kantoorruimte maart 2010. DTZ Zadelhoff http://www.dtz.nl/fbi/include/evi_imagebank/img.asp?id=2645&number=1&object_type=0&src=ima (geraadpleegd 12 april, 2010)
- DTZ Zadelhoff. Nederland Compleet: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2011. DTZ Zadelhoff. http://www.dtz.nl/fbi/include/evi_imagebank/img.asp?id=3223&number=1&object_type=0&src=ima (geraadpleegd april, 2011)
- DTZ Zadelhoff. Van veel te veel. De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed januari 2011. DTZ Zadelhoff. http://www.dtz.nl/fbi/include/evi_imagebank/img.asp?id=3218&number=1&object_type=0&src=ima (geraadpleegd april, 2011)
- Eerenbeemt, Marc van den. Schitterend kantoor, gebouwd voor leegstand. Volkskrant [http://www.volkskrant.nl/archief_gratis/article1314180.ece/Schitterend kantoor%2C gebouwd voor leegstand](http://www.volkskrant.nl/archief_gratis/article1314180.ece/Schitterend_kantoor%2C_gebouwd_voor_leegstand) (geraadpleegd 13 april, 2010)
- Gelinck, S. 2007. "Financiële haalbaarheid." In *Transformatie van kantoorgebouwen: Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Edited by Voordt, T. van der., Geraerds, R., Remøy, H., en Oudijk, C. 272-277. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Gemeente Amsterdam Projectbureau Zuidoostlob. Urban district Amstel III: Anders wonen en werken tussen Arena en AMC. Gemeente Amsterdam <http://www.amstel3.amsterdam.nl/bijlagen/aaii%20visie%20hoofddocument-klein-%2020090917.pdf> (geraadpleegd 19 maart, 2010)

- Gool, P. Van, P. Jager, R.M. Weisz. 2001. *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff uitgeverij
- Haan, K.B. de. Functiekaart: niet-woonfuncties in Amsterdam. Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam. <http://www.gisdro.nl/FUNCTIEKAART/> (doorlopend geraadpleegd)
- Haan, K.B. de. FunctieMix en Spacemate van Amsterdam. Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam. <http://www.gisdro.nl/FUNCTIEMIX/> (doorlopend geraadpleegd)
- Heath, T. 2001. *Adaptive re-use of offices for residential use: The experiences of London and Toronto*. Oxford: Elsevier Science
- Heijne, S. Sanering kantorenmarkt dichtbij. VKBANEN <http://hrm.vkbanen.nl/banen/artikel/Sanering-kantoormarkt-nabij-66635.html> (geraadpleegd 12 september, 2010)
- Hermans, Marleen. Het herbesteden van kantoren naar woningen: Stand van zaken en aanbevelingen voor proefprojecten. Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting http://www.stadswonen.nl/website_new/seV_Herbestemmen_van_kantoren_def4.pdf (geraadpleegd 10 maart, 2010)
- Hobma, F., Weijenberg, M. van de. 2007. "Fiscale en juridische aspecten." In *Transformatie van kantoorgebouwen: Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Edited by Voordt, T. van der., Geraerds, R., Remøy, H., en Oudijk, C. 278-284. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Hoek, J. van den. 2007. *Leegstaande kantoren als stedelijke opgave*. Amsterdam: De Architecten Cie.
- Huibers, Fred. Na de huizencrisis staan we aan de vooravond van een tweede vastgoedcrisis. Vastgoed Journaal <http://www.vastgoedjournaal.nl/index.php/news/1725/16/Na-de-huizencrisis-staan-we-aan-de-vooravond-van-een-tweede-vastgoedcrisis> (geraadpleegd 13 april, 2010)
- Huizinga, J.T. 2006. Leegstand op kantoorlocaties: Veel aanbod, weinig aandacht. Master Proof., Amsterdam School of Real Estate.
- Jones Lang Lasalle. Dutch office market outlook Amsterdam 2009. Jones Lang Lasalle. http://www.joneslanglasalle.nl/ResearchLevel1/Dutch_Office_Market_Outlook_Amsterdam_2009.pdf (geraadpleegd mei, 2010)
- Kamer van Koophandel. Projectbesluit Wet Ruimtelijke Ordening. Kamer van Koophandel. http://www.kvk.nl/download/Projectbesluit%20WRO_tcm73-173886.pdf (geraadpleegd 10 juni, 2010)
- Kamps, Meta. 2011. "Opname en aanbod kantoor- en bedrijfsruimte eerste kwartaal 2011." *Vastgoedmarkt*, april 2011. Geraadpleegd mei, 2011. <http://epub02.publitas.nl/Vastgoedmarkt/60/magazine.php?spread=30#/zoompage/30/>
- Keeris, W. 2007. "Gelaagdheid in Leegstand." In *Transformatie van kantoorgebouwen: Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Edited by Voordt, T. van der., Geraerds, R., Remøy, H., en Oudijk, C. 204-211. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Kempen, A. van. 2009. Corporate branding en real estate: Hoe bedrijfshuisvesting de bedrijfsidentiteit kan uitdragen. Master Thesis., Technische Universiteit Eindhoven.
- Kersten, R.A.E.M., Wolting, A., Bekker, M.G.A. ter, Bregman, A.G. en Zeeuw, W.C.T.F. de. 2009. *Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2009: een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden*. Den Haag: Ministerie VROM.
- Kleine, E.J. 2005. Meervoudig ruimtegebruik door woon/winkelcombinaties. Master Thesis., Universiteit van Amsterdam.
- Locatus. Database Locatus. Locatus. <http://www.locatus.com/nl/nl/downloads/Beschrijving-Benchmark-Verkenner.pdf?PHPSESSID=f1490855b29eee3f2049660b66575782> (geraadpleegd 10 september, 2010)
- Louw, E. 2004. *Functiemenging wonen en werken*. Gouda: Habiforum.
- Manshanden, W.J.J., Roso, M.C.M., Bree, M.W. van, Jonkhoff, W. Bouwprognoses 2008-2013. TNO <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=w1157> (geraadpleegd 12 april, 2010)
- Muller, R.G. 2008. De Amsterdamse transformatiemarkt: opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie. Master Thesis., Technische Universiteit Delft.

- Nooijen, M.H.F., 2005. Tijdelijk wonen in kantoorgebouw?: een onderzoek naar de mogelijkheden van tijdelijke herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen naar woongebouwen voor starters. Master Thesis., Technische Universiteit Eindhoven.
- Office Genie. <http://www.officegenie.co.uk/temporary-office> (geraadpleegd juni, 2011)
- Onderwater, S. 2007. Transformatie van bedrijventerreinen: een stappenplan als oplossing voor de structurele leegstand van kantoorgebouwen. Master Thesis., Technische Universiteit Eindhoven.
- Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Kennismaking. Gemeente Amsterdam http://www.oga.nl/main.asp?action=display_data&name=pagina&item_id=13 (geraadpleegd 27 mei, 2010)
- Oostdijk, Bert, Zenger, Linda. Bebouwingsdichtheid. <http://www.architectenweb.nl/aweb/archipedia/archipedia.asp?ID=1430> (geraadpleegd 10 juni, 2010)
- Petit, B. 2007. Behavioral Real Estate and direct investing: behavioral opportunities and threats for private investors. Master Thesis., Technische Universiteit Eindhoven.
- Pols, L., Amsterdam, H. van, Harbers, A., Kronberger, P., Buitelaar, E. 2009. *Menging van wonen en werken*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Priem, J.J.C. 2005. Eens een kantoorobject altijd een kantoorobject?: operationalisering herbestemmen van bestaande kantoorobjecten. Master Thesis., Technische Universiteit Eindhoven.
- Putter, F.F.P. 2005. Wonen in bestaande binnenstedelijke kantoren: een beslissingondersteunend instrument voor ontwikkelaars met betrekking tot herbestemmen van bestaande binnenstedelijke kantoorgebouwen naar woongebouwen. Master Thesis., Technische Universiteit Eindhoven.
- Real Estate Norm. 2003. *Real Estate Norm CD 2003*. Stichting REN Nederland. http://w3.tue.nl/en/services/library/digilib/retrieval_systems/a_z/real_estate_norm_2003/ geraadpleegd (november, 2010)
- Remøy, Hilde, Marianne Schalekamp en Fred Hobma. 2009. Transformatie van kantoorterreinen. *Real Estate Research Quaterly*, December 2009.
- Remøy, Hilde. 2010. Out of office: A study of the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent. PhD., IOS press
- Remøy, Hilde. Leegstand wordt serieus probleem. <http://www.bk.tudelft.nl/live/pagina.jsp?id=88e6beb6-d352-4793-9acb-0c41fea2518c&lang=nl> (geraadpleegd 29 september, 2010)
- Rij, Evelien van. 2009. Lessen voor gebiedsontwikkeling. *Real Estate Research Quaterly*, December ?.
- Schalekamp, M. 2009. Herontwikkeling van kantoorterreinen: Van Amstel III naar Arena City. Master Thesis., Technische Universiteit Delft.
- Schenk, Wiechert, Remøy, Hilde en Jong, Peter de. 2010. Investeren in aanpasbare verhuurkantoren. *Real Estate Research Quaterly*, September ?.
- Schutte, A., Schoonhoven, P., Dolmans-Budé, I. 2002. *Commercieel Vastgoed*. Den Haag: Reed Business B.V.
- Schwartzenberg en Hohenlansberg, T.M. thoe. 2008. Ruimtelijke kwaliteit van de Nederlandse Kantoorlocatie: Van onrust tot besef. Master Thesis., Technische Universiteit Delft.
- Wesselink, J. Functiemenging en kleinschaligheid. <http://www.scribd.com/doc/2590345/onderzoek> (geraadpleegd september, 2010)
- Spierings, T.G.M., Amerongen, R.Ph. van., Bakker, W.J. 1998. *Jellema Hogere Bouwkunde: 3 draagstructuur bouwtechniek*. Utrecht/Zutphen: Thieme Meulenhoff.
- Stevens, R.P.M., Vries, N.J. de., Hazewinkel, W.E. 1992. *Real Estate norm*. Nieuwegein: Stichting Real Estate Norm Nederland
- Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen. Kansen voor kwaliteit: een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen. <http://www.bedrijventerrein.biz/Files/Taskforce/eindtekst%20THB-rapport%20tbv%20090908.pdf> (geraadpleegd juni, 2010)

- Teernstra, T. 2007. Structural vacancy in office buildings: a study into the decision-making process of real estate investors when deciding about the future of a structurally vacant office building. Master Thesis., Technische Universiteit Eindhoven.
- Verbunt, R. 2008. Succesvol transformeren: Risicobeheersing bij transformatieprojecten. Master Thesis., Technische Universiteit Delft.
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging. Vereniging van Nederlandse Gemeenten. <http://www.vng.nl/smartsite.dws?ch=,tkm&id=68402> (geraadpleegd 10 september, 2010)
- Ven, L.A.M.C. van de. 2003. *Vastgoedontwikkeling*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Voordt, T. van der., Geraerds, R., Remøy, H., en Oudijk, C. editor. 2007. *Transformatie van kantoorgebouwen: Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- VROM. Wonen op de zaak: Transformeren van kantoren in woningen. VROM <http://www.vrom.nl/get.asp?file=docs/publicaties/6134.pdf&dn=6134&b=vrom> (geraadpleegd 10 maart, 2010)
- VROM. Wet Ruimtelijke Ordening. VROM. <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/wet-ruimtelijke-ordening> (geraadpleegd 10 juni, 2010)
- Vuuren, S. van. 2009. Tenminste houdbaar tot...: een procesmodel voor duurzame gebiedsontwikkeling van monofunctionele kantoorlocaties. Master Thesis., Technische Universiteit Delft.
- Wagemakers, Ad. Kantorenmonitor: Metropoolregio Amsterdam 2009. Amsterdam: Kantorenmonitor B.V.
- Zeeuw, Friso de. 2007. *De engel uit het marmer: reflecties op gebiedsontwikkeling*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Zuidema, M., Elp, M. van. Kantorenleegstand: probleemanalyse en oplossingsrichtingen. Economisch Instituut voor de Bouw. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-73895.pdf> (geraadpleegd augustus, 2010)

Gesprekken

Er zijn intern bij het OGA en met externen meerdere gesprekken gevoerd. Onderstaande gesprekken zijn het meest relevant geweest voor het onderzoek. De kolom "Gesprek" betreft de gesprekken met de verschillende experts en belanghebbenden gedurende het afstudeertraject. De kolom "Toetsing model" betreft de personen die zijn benaderd voor de toetsing van de resultaten en het model uit Hoofdstuk7.

Naam	Bedrijf/Instituut	Functie	Achtergrond	Gesprek	Toetsing model
Patrick Spaans	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	Strategisch Adviseur	Gemeente	Doorlopend	13-5-2011
Paul Oudeman	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	Kantorenloods Amsterdam	Gemeente	Doorlopend	nvt
Cor Brandsema	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	Projectmanager envoormalig Kantorenloods	Gemeente	18-8-2010	nvt
Sabine ten Brinke	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	Strategisch Adviseur	Gemeente	18-8-2010	nvt
Roy Berents	Dienst Ruimtelijke Ordening Gemeente Amsterdam	Stedenbouwkundige	Gemeente	27-8-2010	nvt
Martijn de Wit	Dienst Ruimtelijke Ordening Gemeente Amsterdam	Stedenbouwkundige	Gemeente	19-7-2010	nvt
Igor Sanjee	Provincie Utrecht	Senior Beleidsmedewerker	Provincie	22-2-2011	10-5-2011
Henno van Eijk	Uni-Invest	Asset Manager	Belegger	26-1-2011	nvt
Henk Janssen	Office-Up	Directeur	Ontwikkelaar	16-2-2011	4-5-2011
Bart Wortman	Stadgenoot	Gebiedsmanager	Woningcorporatie	18-2-2011	nvt
Joost van den Hoek	INBO architecten	Associate Stedenbouwkundige	Architectuur/steden bouw	27-10-2010	nvt
Hilde Remøy	Technische Universiteit Delft	Docent	Expert	25-11-2010	nvt
Ad Wagemakers	Kantorenmonitor	Eigenaar	Consultant	22-11-2010	13-5-2011

Bijlage 1: Relevantie

Hieronder worden kort de tijdens het literatuuronderzoek bestudeerde afstudeeronderzoeken en de relevantie met het onderliggend onderzoek behandeld.

- In het onderzoek van *Putter (2005)* wordt er wel ingegaan op locatie- en gebouwkenmerken en de financiële haalbaarheid, maar is de aanpak op gebiedsniveau niet meegenomen. *Putter (2005)* heeft hier een 'Go/No-Go scan' ontwikkeld (beslissingsondersteunend model) waarbij kortweg transformaties op monofunctionele kantoorlocatie in beginsel al gezien worden als een "No-Go". De focus in dit onderzoek lag meer op bestaande binnenstedelijke kantoren.
- In het onderzoek van *Van Vuuren (2009)* werd er voornamelijk gekeken naar de processen bij transformatie op monofunctionele kantoorlocaties en niet naar potentiële invullingen.
- *Verbunt (2008)* heeft zich in zijn onderzoek vooral gericht op de transformatie van kantoren naar woningen en niet naar alternatieve functies.
- *Schalekamp (2009)* heeft met haar onderzoek een stappenplan ontwikkeld om te komen tot een haalbare business case. Er wordt wel gesproken over een kritische massa van functies, maar er wordt verder niet diep ingegaan op welke mix van functies niet zozeer financieel maar als combinatie en op basis van locatie- en gebouwkenmerken (vormgegeven in een kritische massa) haalbaar is. De locatie- en gebouwkenmerken in haar case komen wel aan bod, maar de nadruk ligt meer op de financiering en het proces. Wanneer transformatie van een monofunctionele locatie uit haar onderzoek niet haalbaar blijkt is, buiten een globale omschrijving, niet duidelijk wanneer en hoe dit wel zou kunnen.
- In het promotieonderzoek van *Remøy (2010)* is gekeken naar de structurele leegstand van individuele kantoorgebouwen in relatie tot de locatie- en gebouwkenmerken. In onderliggend onderzoek ligt de focus meer op de structurele leegstand op gebiedsniveau in relatie tot locatie- en gebouwkenmerken. Een van de voornaamste verschillen met het onderliggend onderzoek is dat in het onderzoek van *Remøy (2010)* de aanwezige functies, functiemenging en hun relatie tot de prestaties van een specifiek gebied vrijwel niet aan bod komen. Alleen het wel of niet aanwezig zijn van voorzieningen wordt meegenomen in de locatiekenmerken.

Bijlage 2: Data functiemenging

Crosstabs wonen

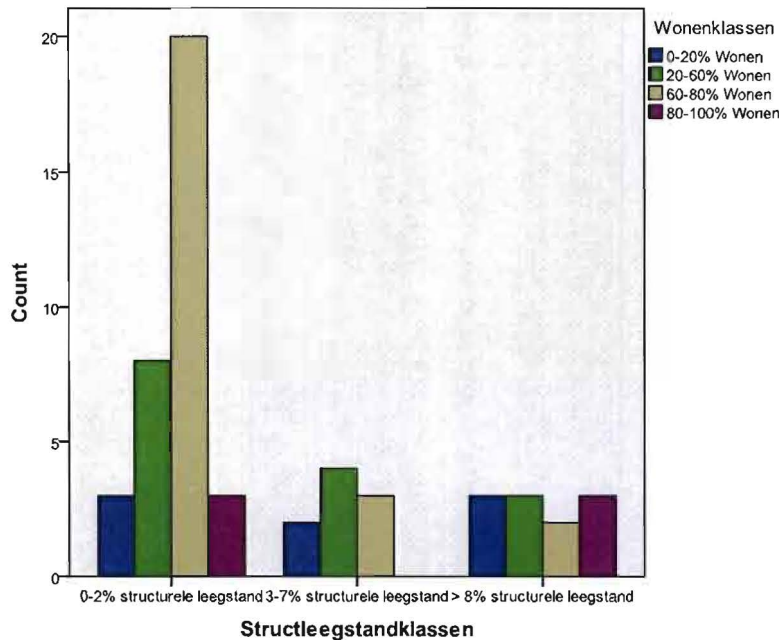
Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Structleegstandklassen * Wonenklassen	54	100,0%	0	,0%	54	100,0%

Structleegstandklassen * Wonenklassen Crosstabulation

			Wonenklassen				Total
			0-20% Wonen	20-60% Wonen	60-80% Wonen	80-100% Wonen	
Structleegstandklassen	0-2% structurele leegstand	Count	3	8	20	3	34
		% within Structleegstandklassen	8,8%	23,5%	58,8%	8,8%	100,0%
		% within Wonenklassen	37,5%	53,3%	80,0%	50,0%	63,0%
		% of Total	5,6%	14,8%	37,0%	5,6%	63,0%
	3-7% structurele leegstand	Count	2	4	3	0	9
		% within Structleegstandklassen	22,2%	44,4%	33,3%	,0%	100,0%
		% within Wonenklassen	25,0%	26,7%	12,0%	,0%	16,7%
		% of Total	3,7%	7,4%	5,6%	,0%	16,7%
	> 8% structurele leegstand	Count	3	3	2	3	11
		% within Structleegstandklassen	27,3%	27,3%	18,2%	27,3%	100,0%
		% within Wonenklassen	37,5%	20,0%	8,0%	50,0%	20,4%
		% of Total	5,6%	5,6%	3,7%	5,6%	20,4%
Total	Count	8	15	25	6	54	
	% within Structleegstandklassen	14,8%	27,8%	46,3%	11,1%	100,0%	
	% within Wonenklassen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	14,8%	27,8%	46,3%	11,1%	100,0%	

Bar Chart



Crosstabs werken

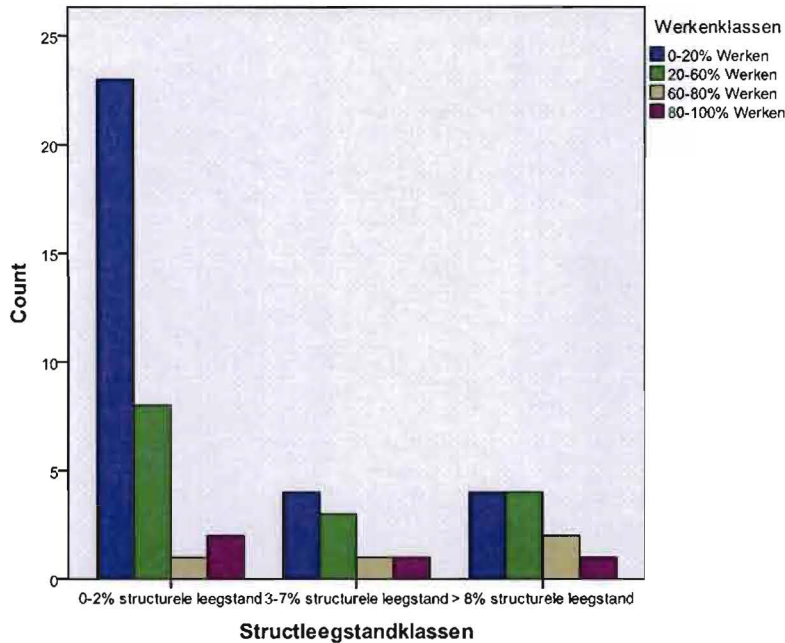
Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Structleegstandklassen * Werkenklassen	54	100,0%	0	,0%	54	100,0%

Structleegstandklassen * Werkenklassen Crosstabulation

			Werkenklassen				Total
			0-20% Werken	20-60% Werken	60-80% Werken	80-100% Werken	
Structleegstandklassen	0-2% structurele leegstand	Count	23	8	1	2	34
		% within Structleegstandklassen	67,6%	23,5%	2,9%	5,9%	100,0%
		% within Werkenklassen	74,2%	53,3%	25,0%	50,0%	63,0%
		% of Total	42,6%	14,8%	1,9%	3,7%	63,0%
3-7% structurele leegstand	Count	4	3	1	1	9	
	% within Structleegstandklassen	44,4%	33,3%	11,1%	11,1%	100,0%	
	% within Werkenklassen	12,9%	20,0%	25,0%	25,0%	16,7%	
	% of Total	7,4%	5,6%	1,9%	1,9%	16,7%	
> 8% structurele leegstand	Count	4	4	2	1	11	
	% within Structleegstandklassen	36,4%	36,4%	18,2%	9,1%	100,0%	
	% within Werkenklassen	12,9%	26,7%	50,0%	25,0%	20,4%	
	% of Total	7,4%	7,4%	3,7%	1,9%	20,4%	
Total	Count	31	15	4	4	54	
	% within Structleegstandklassen	57,4%	27,8%	7,4%	7,4%	100,0%	
	% within Werkenklassen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	57,4%	27,8%	7,4%	7,4%	100,0%	

Bar Chart



Crosstabs voorzieningen

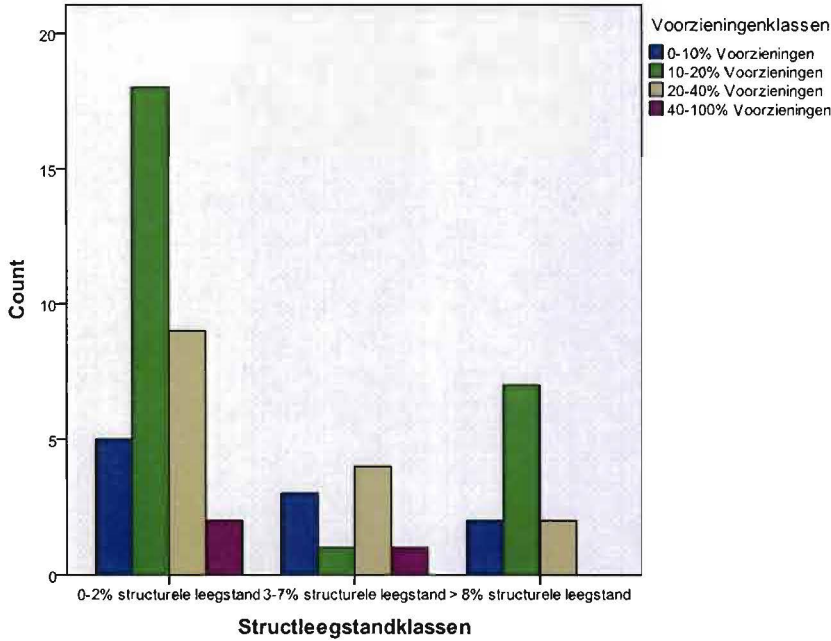
Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Structleegstandklassen * Voorzieningenklassen	54	100,0%	0	,0%	54	100,0%

Structleegstandklassen * Voorzieningenklassen Crosstabulation

			Voorzieningonklassen				Total
			0-10% Voorzieningen	10-20% Voorzieningen	20-40% Voorzieningen	40-100% Voorzieningen	
Structleegstandklassen	0-2% structurele leegstand	Count	5	18	9	2	34
		% within Structleegstandklassen	14,7%	52,9%	26,5%	5,9%	100,0%
		% within Voorzieningonklassen	50,0%	69,2%	60,0%	66,7%	63,0%
		% of Total	9,3%	33,3%	16,7%	3,7%	63,0%
	3-7% structurele leegstand	Count	3	1	4	1	9
		% within Structleegstandklassen	33,3%	11,1%	44,4%	11,1%	100,0%
		% within Voorzieningonklassen	30,0%	3,8%	26,7%	33,3%	16,7%
		% of Total	5,6%	1,9%	7,4%	1,9%	16,7%
	> 8% structurele leegstand	Count	2	7	2	0	11
		% within Structleegstandklassen	18,2%	63,6%	18,2%	,0%	100,0%
		% within Voorzieningonklassen	20,0%	26,9%	13,3%	,0%	20,4%
		% of Total	3,7%	13,0%	3,7%	,0%	20,4%
Total	Count	10	26	15	3	54	
	% within Structleegstandklassen	18,5%	48,1%	27,8%	5,6%	100,0%	
	% within Voorzieningonklassen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Total	18,5%	48,1%	27,8%	5,6%	100,0%	

Bar Chart



Bijlage 3: Toelichting locatie- en gebouwkenmerken

Een kanttekening bij het wel- of niet gebruiken van specifieke gebouwkenmerken is dat bij dit onderzoek de verschillende buurten worden geanalyseerd op gebiedsniveau. Wanneer er voor een gebied uitspraken worden gedaan wat betreft de gebouwkenmerken dan zijn deze gebaseerd op een beperkt aantal bezochte kantoorgebouwen. Het is niet werkbaar om alle afzonderlijke installatie- en bouwtechnische kenmerken mee te nemen omdat deze doorgaans gebouw- en eindgebruikerafhankelijk zijn. Bovendien vragen specifieke installatie- en bouwtechnische kenmerken de nodige kennis die doorgaans bij de eindgebruiker zal ontbreken. Voor een goede en snelle analyse van de type bebouwing zullen voornamelijk globale kenmerken zoals de type bebouwing, uitstraling en indelingsvrijheid worden meegenomen.

Dit onderzoek is niet gericht op het in kaart brengen van wensen- en eisen van type kantoorgebruikers. Dit onderzoek kijkt niet naar verschillende typen kantoorgebruikers, maar probeert een beeld te scheppen van de locatie- en gebouwkenmerken van gebieden met weinig tot geen structurele leegstand. De onderliggende eindgebruikers kunnen significant verschillen per gebouw en gebied en zijn zonder op een zeer specifiek detailniveau in te gaan lastig te generaliseren.

Locatiekenmerken

Aantrekkingskracht voor type bedrijven, hangt voornamelijk af van de achtergrond van de specifieke eindgebruiker. Zijn het bijvoorbeeld lokale, regionale, nationale of internationale bedrijven.

Overlast wind, stank en geluid en *Data- en telecommunicatie* zijn doorgaans niet beschikbaar op het kleine schaalniveau (buurt) waarin het onderliggend onderzoek plaatsvindt.

Veroudering op locatieniveau is lastig te meten. Kan afhangen van diverse factoren als vervuiling en onderhoud van de openbare ruimte etc. De veroudering van de locatie komt deels aan bod bij *omgevingskwaliteit*. De *Uitbreidingsmogelijkheid* wordt reeds bekeken op gebouwniveau.

De relevantie wat betreft de *bereikbaarheid met vliegtuig* verschilt per sector en achtergrond. *Routing naar, bereikbaarheid en ontsluiting* en *filegevoeligheid* geven op detailniveau de infrastructuur in een specifiek gebied weer, maar komt reeds aan bod bij *Stedenbouwkundige invulling*. *Routing naar, bereikbaarheid en ontsluiting* zijn doorgaans vanuit het perspectief op pandniveau. Het gaat hier dan om één gekozen punt waarmee de bereikbaarheid van dit pand kan worden getoetst. In dit onderzoek wordt echter gekeken naar de bereikbaarheid en ontsluiting op gebiedsniveau. Deze komen reeds aan bod bij *Stedenbouwkundige invulling* (ontsluitingsstructuur) en de *Bereikbaarheid*.

Openbaar parkeren voor bezoekers wordt reeds meegenomen met het kenmerk *parkeernorm*. *Rijwielstalling* is eindgebruikerafhankelijk. Doorgaans gebruiken de meeste kantoorgebruikers op bijvoorbeeld kantoorlocaties gebruik van de auto of het openbaar vervoer. Kantoren in de binnensteden zullen doorgaans veel meer werknemers hebben die gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets dan kantoorgebruikers op monofunctionele kantoorlocaties. Dit komt omdat de bereikbaarheid met de auto beter is op deze locaties en de afstanden groter is. Uit een gesprek met Hilde Remøy (zie pagina 90) is gebleken dat *Rijwielstalling* geen relevante resultaten heeft opgeleverd in haar promotieonderzoek "Out off Office".

Gebouwkenmerken

Met de *identiteit* van het gebouw wordt gekeken of de gebruiker zich met de uitstraling van het gebouw kan identificeren. Dit onderzoek richt zich niet op het type eindgebruiker. Bovendien komt dit al deels aan bod bij de *zichtbaarheid*. Denk hierbij aan bijvoorbeeld aan zichtbaarheid vanaf de hoofdverkeersroute en reclame op de gevel.

Met de *indelingsflexibiliteit van de verblijfsruimten* wordt gekeken naar de nuttige vloeroppervlakte. Dit is echter zeer gebouwfankelijk. Bovendien wordt in dit onderzoek met het oog op *indelingsbelemmeringen* reeds gekeken naar stramienmaten, kolommenstructuur en verwijderbaarheid van binnenwanden. Deze indicatoren kunnen een goed beeld van de flexibiliteit en indelingsvrijheid scheppen. Ook de *Kwaliteit van interne route en unitgrootte/onderverdeling* zijn af te leiden uit de *indelingsbelemmeringen*.

De *kwaliteit en afwerking interieur* is wederom zeer gebouw- en eindgebruikerafhankelijk. *Aantal werkplekken per m² bvo*, hangt voornamelijk af van de specifieke eindgebruiker. Dergelijke kenmerken zijn nu eenmaal lastig te generaliseren voor een geheel gebied en zijn minder relevant voor dit onderzoek.

Ruimte met afwijkende (hogere) vloerbelasting, data- en telecommunicatie, toegankelijkheid / geschiktheid minder validen, thermisch comfort in de zomer, thermisch comfort in de winter, toelaatbare interne warmtelast, reductie van zoninstraling, luchtkwaliteit, bedieningsmogelijkheden van klimaatinstallaties, bedieningsmogelijkheden van verlichtingsinstallaties, beveiliging toegang gebouwen, gewenst niveau Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), energiekosten per m²/bvo, technische staat en onderhoud van exterieur en interieur zijn zeer installatietechnische, bouwtechnische en gebouwfankelijke kenmerken. De gegevens zijn enerzijds moeilijk te achterhalen, anderzijds moeilijk te generaliseren voor een groot gebied. Het bouwjaar kan bijvoorbeeld wel iets vertellen over de type installaties die gebruikt zijn in een gebouw. Daarentegen zegt dit bouwjaar niets over eventuele verouderde installaties die zijn vervangen tijdens onderhoud, renovaties of verbouwingen. De technische staat en onderhoud exterieur zijn over het algemeen wel duidelijk zichtbaar, maar kunnen subjectief en gebouwfankelijk zijn. Doorgaans is er in een gebied sprake van verschillende eigenaren die ieder hun eigen eisen stellen aan het onderhoud van hun panden.

Aanvoer goederen is, in tegenstelling tot bedrijfsruimte en winkelruimte, voor kantoorruimte minder van belang. De meeste goederen zullen doorgaans via de hoofdentree kunnen worden afgeleverd. De *vuilafvoer* is met het oog op transformatie naar bijvoorbeeld wonen minder van belang. Bij kantoorgebouwen zijn dergelijke onderdelen doorgaans beter geregeld dan bij woongebouwen. Met de *stijgpunten* wordt gedoeld op de aanwezigheid en capaciteit van trappen en liften. De capaciteit en aantallen is zeer gebouwfankelijk en daarom minder bruikbaar voor dit onderzoek.

Bijlage 4: Toelichting indicatoren locatie- en gebouwkenmerken

Hier worden de indicatoren van de afzonderlijke locatie- en gebouwkenmerken, die worden gebruikt in dit onderzoek, kort toegelicht. Deze indicatoren zijn de daadwerkelijke toetsingaders waarmee wordt 'gemeten'. De verschillende indicatoren zijn vaak opgedeeld in categorieën. Met deze categorieën kunnen er meer meetbare resultaten worden behandeld. Deze categorieën zijn deels ontleed uit de Real Estate Norm (2003) en het promotieonderzoek van Remøy (2010). Veruit de meeste categorieën zijn echter afgeleid uit het veldonderzoek zelf. Per indicator wordt bovendien kort beschreven welke bronnen zijn geraadpleegd met het oog op de dataverzameling

Gebouwkenmerken

Imago

Verschijningsvorm

- *Materiaalgebruik gevel*

Het materiaalgebruik in de gevel wordt als volgt ingedeeld in categorieën:

1. *Baksteen*
2. *Beton/Stucwerk*
3. *Kunststof*
4. *Natuurstenen tegels*
5. *Glas*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden.

Bouwjaar

- *Jaar van oplevering*

Jaar van oplevering van de panden. Grachtenpanden in de binnensteden kunnen over de jaren heen zijn herbestemd naar een alternatieve functie. Waar voorheen panden dienden als woongebouw kunnen deze zijn getransformeerd naar kantoren. Daarom is gekeken naar het jaar van oprichting/oplevering. Dit kan een indruk geven van de architectonische stijl en periode.

1. *<1945*
2. *1945-1969*
3. *1970-1989*
4. *1990-2011*

Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam en interne databases van de gemeente Amsterdam.

Hoofdentree van het gebouw

- *Grootte*

De grootte van de entree in m² brutovloeroppervlak. (Real Estate Norm 2003) De grootte van de hoofdentree wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

6. *Geen*
7. *<20m²*
8. *20-30m²*
9. *30-40m²*
10. *>50m²*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden.

- *Afwerking*

De aanwezigheid van een receptie/balie en wachtruimte

1. *Geen receptie/balie en wachtruimte*

2. *Receptie/balie, maar geen wachtruimte*
3. *Receptie/balie en wachtruimte*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

○ *Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg*

De zichtbaarheid van de hoofdentree vanaf de weg en of de entree duidelijk herkenbaar is in de gevel. Het gaat hier overigens niet om de herkenbaarheid vanaf de hoofdverkeersroute. (Real Estate Norm 2003)

1. *Niet zichtbaar vanaf weg*
2. *Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel*
3. *Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

Zichtbaarheid

○ *Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute*

De zichtbaarheid van de kantoorgebouwen wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Niet zichtbaar*
2. *Beperkt zichtbaar*
3. *Geheel zichtbaar*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden. Als aanvullende bron wordt *Google Streetview* geraadpleegd.

○ *Bedrijfslogo op gevel*

De zichtbaarheid van de bedrijfslogo op de gevel van de kantoorgebouwen wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Naamsaanduiding niet toegestaan*
2. *Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute*
3. *Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute*

Het komt regelmatig voor dat in de historische binnensteden van gemeenten het niet is toegestaan om reclame of bedrijfslogo's op de gevels te plaatsen. Dit kan te maken hebben met de welstandseisen die worden gesteld aan historische gebouwen en gebieden. Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden. Als aanvullende bron wordt *Google Streetview* geraadpleegd.

Flexibiliteit

Verticale zone-indeling

○ *Vrije verdiepingshoogte*

De vrije verdiepingshoogte is de hoogte tussen de vloeren van twee verdiepingen. De verdiepingshoogte is de vrije verdiepingshoogte inclusief de dikte van de bovengelegen vloer. Deze indicator is van belang met het oog op lichtinval en toetsing van het bouwbesluit bij functieverandering. De vrije verdiepingshoogte wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Minder dan 2,6m of meer dan 3,7m*
2. *2,6m tot 2,9m*
3. *2,9m tot 3,2m*
4. *3,2m tot 3,4m*
5. *3,4m tot 3,7m*

Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

- *Aantal bouwlagen*

Het aantal bouwlagen geeft een beeld van niet alleen wat de bouwhoogten van de gebouwen op de monofunctionele kantoorlocaties zijn, maar ook hoe deze zich verhouden tot de gebruikte referentieprojecten. De verschillen tussen hoogbouw en laagbouw kan uiteraard gevolgen hebben voor het karakter en de beleving van een bepaald gebied. Er wordt een onderscheid gemaakt in laagbouw, middenhoogbouw en hoogbouw. (Borgers, Lips & Muskens 2005) De kelder en zolder/vliering worden hierbij niet meegenomen. Tenzij de kelder bijvoorbeeld half verdiept is en gebruikt wordt als kantoor (souterrain). Het aantal bouwlagen wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Laagbouw (<3 bouwlagen)*
2. *Middenhoogbouw (3-6 bouwlagen)*
3. *Hoogbouw (>6 bouwlagen)*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden. Als aanvullende bron wordt *Google Streetview* geraadpleegd.

- *Plintfunctie*

Met het oog op de indeling van een gebouw is het van belang om te toetsen of het gaat om gebouwen volledig bestaande uit de functie kantoren of dat er wellicht ook op gebouwniveau is gemengd. Daarmee is het dus belangrijk om te bekijken waar in het gebouw welke functies zijn geplaatst.

1. *Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie*
2. *Voorzieningen plint met bovengelegen kantoren*
3. *Kantoren in plint met bovengelegen woningen*
4. *Kantoren op de verdieping om onder en/of boven gelegen woningen*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden. Bovendien worden de bouwarchieven van de Gemeente Amsterdam geraadpleegd.

Eigen ontsluiting

- *Eigen ontsluiting per functie*

Uiteraard is het van belang of de ontsluiting per functie of huurder apart is geregeld. Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

Bedienbare ramen

- *Te openen ramen*

De ramen behorende bij de kantoorruimte geheel of gedeeltelijk open te zetten. De ramen worden ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Niet te openen*
2. *Beperkt aantal ramen te openen*
3. *Merendeel ramen te openen*

Deze categorieën zijn verder niet nader gespecificeerd naar percentages van het geveloppervlak of per stramien. Dit omdat dit erg gebouwfankelijk is. Bij een deel van de ramen is bijvoorbeeld alleen het onderste gedeelte, denk hierbij aan een val- of klepraam, te openen. Het geveloppervlak wat met het oog op de ventilatie minimaal te openen moet zijn wordt vooraf berekend en is daarmee erg gebouwfankelijk. Bovendien is bij een aantal van de gebouwen geen gebruik gemaakt van stramienmaten en zijn daarmee categorieën met percentages of ingedeeld naar stramien, dus niet te generaliseren voor een heel gebied. Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden. Als aanvullende bron wordt *Google Streetview* geraadpleegd.

Oppervlakte

o *Gebouwgrootte*

De grootte van het kantoorgebouw. Hier is gekeken naar het oppervlak van het kantoor(deel). Als er bijvoorbeeld sprake is van kantoren in de plint, dan wordt qua oppervlak alleen gekeken naar het kantoordeel.

1. $<1.000 \text{ m}^2$ bvo (klein)
2. $1.000\text{-}2.500 \text{ m}^2$ bvo (middelgroot)
3. $2.500\text{-}10.000 \text{ m}^2$ bvo (groot)
4. $\geq 10.000 \text{ m}^2$ bvo (zeer groot)

Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

o *BVO verdiepingsvloer*

Het bruto vloeroppervlak wordt veelal gebruikt om de totale oppervlakte van het gebouw weer te geven inclusief verticale verkeersruimten als liften en trappen. Ook de oppervlakte van de draagconstructie, gevel, technische ruimten en leidingschachten behoren tot het brutovloeroppervlak. (Schutte, Schoonhoven & Dolmans-Budé 2002) Het bruto vloeroppervlak per bouwlaag geeft een indicatie van de mogelijkheden voor het faciliteren van nieuwe functies. (Schutte, Schoonhoven & Dolmans-Budé 2002) Het brutovloeroppervlak wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. $<500 \text{ m}^2$ bvo
2. $500\text{-}750 \text{ m}^2$ bvo
3. $750\text{-}1.000 \text{ m}^2$ bvo
4. $1.000\text{-}1.500 \text{ m}^2$ bvo
5. $\geq 1.500 \text{ m}^2$ bvo

Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

Aanwezigheid groeimogelijkheden

o *Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of in directe omgeving*

Uitbreidingsmogelijkheid voor kantoorgebruikers in het gebouw, gekoppeld aan het gebouw of in de directe omgeving van het gebouw.

Indelingsbelemmeringen

o *Kolommenstructuur*

Een kolommenstructuur is een draagstructuur waarbij de plattegrond in twee richtingen is vrijgelaten. (Spierings, Amerongen & Bakker 1998) Dit kenmerk geeft een goede indicatie van de invloed van de constructie op de potentiële indeling bij het wijzigen van de functie.

1. *Geen*
2. *Ja, op een grid van (zie stramienmaten)*
3. *Ja, betonnen gevelkolommen of pananten met grote overspanning*

Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

o *Stramienmaten*

"De stramienmaat is de maat waarop de gevel toelaat dat een scheidingswand geplaatst kan worden." (Broek 2001) De stramienmaat is een goede indicator voor de ontwerprijheid in een gebouw. Deze heeft dus een belangrijke invloed op de potentiële indeling bij het wijzigen van de functie. Het gebruik van stramienmaten kan kosten besparen doordat veel plafond- en wandsystemen, die gedurende het bouwproces worden toegepast hierop zijn afgestemd. Binnenwanden kunnen hierop worden geplaatst en ook de draagconstructie in de vorm van kolommen of pananten kunnen op basis van de stramien-

maten worden ingedeeld. Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

- *Verwijderbaarheid binnenwanden*
Heeft dit gebouw een open structuur of zijn de binnenwanden op de verdiepingvloer dragend.
 1. *Ja*
 2. *Gedeeltelijk*
 3. *Nee*
- Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam.

Faciliteiten

Restauratieve voorzieningen

- *Bedrijfsrestaurant of pantry*
De aanwezigheid van een bedrijfsrestaurant of pantry. De restauratieve voorzieningen worden ingedeeld naar de volgende categorieën:
 1. *Geen*
 2. *Pantry of keuken*
 3. *Bedrijfsrestaurant*

Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam en het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden.

Logistiek

Parkeervoorziening

- Type voorziening
Verdiept, half verdiept of parkeren op maaiveld wat betreft de parkeervoorziening op eigen terrein. (Real Estate Norm 2003)
 1. *Parkeren op maaiveld, openbare ruimte*
 2. *Parkeervoorzieningen op maaiveld eigen terrein, vrij toegankelijk*
 3. *Parkeervoorzieningen op maaiveld eigen terrein afgesloten*
 4. *Parkeerdek (geheel open of wel deels overdekt, deels open)*
 5. *Parkeerkelder (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)*

Dataverzameling vindt plaats door het raadplegen van de bouwarchieven van de gemeente Amsterdam en het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden.

Locatiekenmerken

Imago

Locatietypering

- *Type locatie (woonwijk, industrie, bedrijven, kantoren)*
Hier wordt een onderscheid gemaakt in een industrieterrein, woonwijk, perifere omgeving (overgang woonwijk-kantorenwijk), kantorenwijk en binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen, wonen). (Real Estate Norm 2003) De type locatie wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:
 1. *Industrieterrein*
 2. *Woonwijk*
 3. *Perifere omgeving (overgang woonwijk-kantorenwijk)*
 4. *Kantorenwijk*
 5. *Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)*

Locaties met een aanzienlijke eigen voorzieningskern kunnen worden aangemerkt als binnenstad/centrumlocatie (combinatie wonen, werken en winkelen) ondanks de eventuele ligging ten opzichte van het centrum. Wonen is doorgaans de meest voorkomende functie in Amsterdam dus wonen zal ook in de meeste gebieden uit dit onderzoek dominant zijn. In dergelijke gebieden kan echter het aandeel voorzieningen met bijvoorbeeld 15% een voorzieningskern van 200.000 m² vertegenwoordigen. Voor dergelijke gebieden is de ligging ten opzichte van het centrum mogelijk minder van belang. Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden. Als aanvullende bronnen worden *Google Streetview* en de site van de Dienst Ruimtelijke Ordening (<http://www.gisdro.nl/>) geraadpleegd.

Omgevingskwaliteit

○ *Stedebouwkundige invulling*

De stedebouwkundige invulling kan afhankelijk zijn van een breed en omvangrijk aantal factoren. Denk hierbij aan ontsluitingsstructuren, verkavelingstypen, straatprofielen etc. Omdat dit dus een kenmerk op zich is een geen indicator, is de stedebouwkundige invulling wat betreft het verdere onderzoek achterwege gelaten. Zie voor verdere uitleg paragraaf 7.2.

○ *Groenvoorzieningen*

De aanwezigheid van groenvoorzieningen in het gebied. Denk hierbij aan versnipperd groen, plantsoenen, openbare parken etc. De groenvoorzieningen worden ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Geen groenvoorzieningen in/rondom gebied*
2. *Groenvoorzieningen aan randen gebied*
3. *Beperkt/versnipperd groen in gebied*
4. *Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de gebieden en het raadplegen van GIS kaarten van de Gemeente Amsterdam.

○ *Watervoorzieningen*

De aanwezigheid van watervoorzieningen in het gebied. De watervoorzieningen worden ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Geen watervoorzieningen in/rondom gebied*
2. *Watervoorzieningen aan randen gebied*
3. *Beperkt water in gebied*
4. *Water in de vorm van uniek grachtengordels, meren en/of open water*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de gebieden en het raadplegen van GIS kaarten van de Gemeente Amsterdam.

○ *Buurtontmoetingsplaatsen*

De aanwezigheid van groen, water en buurtontmoetingsplaatsen zijn van belang voor werknemers, werkgevers en bewoners. Het ontbreken van bijvoorbeeld buurtontmoetingsplaatsen zorgen ervoor dat buiten het komen en gaan van werknemers en klanten de openbare ruimte slechts in beperkte mate gebruikt wordt. Denk hierbij aan openbare parken (zie *groen- en water*), zitbanken, maar ook kleine horecagelegenheden als cafés en eetcafés's. Het kenmerk buurtontmoetingsplaatsen wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *Geen buurtontmoetingsplaatsen*
2. *Aanwezigheid zitbanken*
3. *Zitbanken, plantsoen/speeltuin*
4. *Park en/of plein*
5. *Centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de gebieden en het raadplegen van GIS kaarten van de Gemeente Amsterdam.

Sociale veiligheid

- Objectieve veiligheid
Objectieve veiligheid en subjectieve veiligheid wordt in Amsterdam gemeten door de veiligheidsindex. Bij subjectieve veiligheid draait het om het gevoel van veiligheid door inwoners en objectie veiligheid gaat het om daadwerkelijke incidenten als overvallen, inbraak, vernieling etc.
- Subjectieve veiligheid
Objectieve veiligheid en subjectieve veiligheid wordt in Amsterdam gemeten door de veiligheidsindex. Bij subjectieve veiligheid draait het om het gevoel van veiligheid door inwoners en objectie veiligheid gaat het om daadwerkelijke incidenten als overvallen, inbraak, vernieling etc.

Flexibiliteit

Geclusterde bebouwing (dichtheid)

De *Floor Space Index*, *Ground Space Index* en *Open Space Ratio* worden op gebiedsniveau berekend (niet op kavelniveau).

- Floor Space Index
De Floor Space Index is het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak gedeeld door het totale kaveloppervlak (inclusief bebouwd deel van de kavel). De FSI wordt door beleggers uit de vastgoedbranche veel gebruikt bij gebieden met veel kantoren. (Oostdijk & Zenger 2010) Data wat betreft bebouwd, onbebouwd oppervlak en terreinoppervlak worden berekend via de GIS kaarten van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam. De gegevens wat betreft het totale brutovloeroppervlak aan functies zijn op basis van gegevens van de site van de Dienst Ruimtelijke Ordening (<http://www.gisdro.nl/>).
- Ground Space Index
De bebouwingsdichtheid geeft een vertekend beeld van hoe dicht de bebouwing daadwerkelijk is, omdat de bebouwingsdichtheid maatgevend is voor hoeveel woningen er op een nader te specificeren vloeroppervlak zijn geplaatst. De Ground Space index geeft een beter beeld van de verhouding tussen het bebouwd en onbebouwd oppervlak. De Ground Space Index is het bebouwde oppervlak van de kavel gedeeld door het totale kaveloppervlak. (Oostdijk & Zenger 2010) De GSI geeft ook een goede indruk van de mogelijkheid tot oppervlakteverandering door middel van inbreiding/verdichting. Overigens is in een deel van de gevallen optoppen van (kantoor)gebouwen ook mogelijk als een vorm van oppervlakteverandering. Data wat betreft bebouwd, onbebouwd oppervlak en terreinoppervlak worden berekend via de GIS kaarten van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam.
- Open Space Ratio
De Open Space Ratio geeft de hoeveelheid open ruimte per m² bebouwd oppervlak weer. Dit is een indicatie voor de druk op de openbare ruimte. (Oostdijk & Zenger 2010) Data wat betreft bebouwd, onbebouwd oppervlak en terreinoppervlak worden berekend via de GIS kaarten van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam.

Logistiek

Ligging ten opzichte van het centrum

- Reistijd centrum met openbaar vervoer
De ligging ten opzichte van het centrum (of stadsdeel/wijkcentrum) is van belang met het oog op de bereikbaarheid, de nabijheid van winkels en voorzieningen. Met het oog op de reistijd wordt een centraal punt gekozen in het gebied en wordt de reistijd berekend naar de Prins Hendrikkade 36. Dit adres

is gekozen als punt waar het centrum begint. De reistijd met openbaar vervoer wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *< 5 minuten*
2. *5-10 minuten*
3. *10-15 minuten*
4. *15-20 minuten*
5. *≥20 minuten*

Dataverzameling vindt plaats door het gebruik van <http://www.9292ov.nl>.

- Reistijd centrum met auto

De ligging ten opzichte van het centrum (of stadsdeel/wijkcentrum) is van belang met het oog op de bereikbaarheid, de nabijheid van winkels en voorzieningen. Met het oog op de reistijd wordt een centraal punt gekozen in het gebied en wordt de reistijd berekend naar de Prins Hendrikkade 36. Dit adres is gekozen als punt waar het centrum begint. De reistijd met auto wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *< 5 minuten*
2. *5-10 minuten*
3. *10-15 minuten*
4. *15-20 minuten*
5. *≥20 minuten*

Dataverzameling vindt plaats door het gebruik van <http://www.anwb.nl>.

Bereikbaarheid auto

- Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg

Afstand in km tot de dichtstbijzijnde autosnelweg. De afstand tot de dichtstbijzijnde autosnelweg wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *<1 km*
2. *1-2 km*
3. *2-3 km*
4. *3-4 km*
5. *≥ 4 km*

Dataverzameling vindt plaats door het gebruik van <http://www.afstandmeten.nl>

Bereikbaarheid openbaar vervoer

- Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation

Afstand in km tot het dichtstbijzijnde intercitystation. De afstand tot het dichtstbijzijnde intercitystation wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *<1 km*
2. *1-2 km*
3. *2-3 km*
4. *3-4 km*
5. *≥ 4 km*

Dataverzameling vindt plaats door het gebruik van <http://www.afstandmeten.nl>

- Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus

Afstand in km tot het dichtstbijzijnde bushalte/station. De afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:

1. *<250m*
2. *250-500m*
3. *500-750m*
4. *750-1.000m*

5. $\geq 1.000m$

Dataverzameling vindt plaats door het gebruik van <http://www.afstandmeten.nl>

- Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram
Afstand in km tot het dichtstbijzijnde tramhalte/station. De afstand tot de dichtstbijzijnde tramhalte wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:
 1. $<250m$
 2. $250-500m$
 3. $500-750m$
 4. $750-1.000m$
 5. $\geq 1.000m$

Dataverzameling vindt plaats door het gebruik van <http://www.afstandmeten.nl>

- Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro
Afstand in km tot het dichtstbijzijnde metrostation. De afstand tot de dichtstbijzijnde metro wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:
 1. $<0,5km$
 2. $0,5-1km$
 3. $1-1,5km$
 4. $1,5-2km$
 5. $\geq 2km$

Dataverzameling vindt plaats door het gebruik van <http://www.afstandmeten.nl>

Parkeernorm

- Parkeernorm
Het aantal parkeerplaatsen per 100m² BVO of per 100 werknemers. Bij monofunctionele kantoorlocaties is het bovendien noodzakelijk uit te rekenen wat de parkeernormen zijn als het hier zou gaan om woningen (gemiddelde woninggrootte van 85 m² gbo). Dit met het oog op de vergelijking met de referentieprojecten waar wonen en werken zijn gemengd.

Functionaliteit

Funciemenging

- De mate van funciemenging omvat de verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen. Deze worden uitgedrukt in percentages. Bovendien wordt de wijze van funciemenging besproken. De wijze van funciemenging wordt ingedeeld naar de volgende categorieën:
 1. *Geen funciemenging*
 2. *Horizontale funciemenging*
 3. *Verticale funciemenging (bijvoorbeeld in de plinten)*
 4. *Woon-werkwoningen*
 5. *Combinatie horizontale en verticale funciemenging*

Dataverzameling vindt plaats door het bezoeken van de kantoorgebouwen en gebieden. Als aanvullende bron wordt *Google Streetview* geraadpleegd. Wat betreft de mate van funciemenging wordt de site van de Dienst Ruimtelijke Ordening (<http://www.gisdro.nl/>) geraadpleegd.

Bijlage 5: Gebouwkenmerken pandniveau monofunctionele kantoorlocaties

Bijlage 6: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken monofunctionele kantoorlocaties

Toetslocatie	Gebied 1	Gebied 2	Gebied 3	Extra gebieden	Conclusie
Buurtcombinatiecode	T92b en T92d	811f	Beukenhorst-West **	Extra gebieden voor aanvullend onderzoek	
Buurtcombinatie	Amstel III	Teleport / Sloterdijk	nvt		
Stadsdeel	Amsterdam Zuidoost	Amsterdam Westpoort	nvt		
Adres (centraal punt in het gebied voor analyses)	Karspeldreef 2	Radarweg 236	Neptunusstraat 2	naar de locatie- en gebouwenmerken van	
Terrain oppervlak	1.234.852 m ²	804.040 m ²	143.400 m ²		2.187.297 m ²
Bebouwd oppervlak	288.539 m ²	202.130 m ²	37.255 m ²		527.924 m ²
Onbebouwd oppervlak	946.313 m ²	601.910 m ²	106.145 m ²		1.654.368 m ²
Leegstand kantoren (%)	28,0%	15,8%	25,0%		23,1%
Structurele leegstand kantoren (%)	13,0%	10,0%	13,0%	monofunctionele kantoorlocaties	11,8%
Kaart gebied					

Categorie	Locatiekenmerken	Indicator	Gebied 1	Gebied 2	Gebied 3	Extra gebieden	Conclusie	
Imago	locatietyping	Type locatie	4. Kantorenwijk	4. Kantorenwijk	4. Kantorenwijk		Kantorenwijk	
	Omgevingskwaliteit	Stedebouwkundige invulling	X	X	X	X	X	
		Groenvoorzieningen	2. Groenvoorzieningen aan randen gebied	2. Groenvoorzieningen aan randen gebied	3. Beperkt/versnipperd groen in gebied			Groenvoorzieningen aan randen gebied
		Watervoorzieningen	2. Watervoorzieningen aan randen gebied	2. Watervoorzieningen aan randen gebied	2. Watervoorzieningen aan randen gebied			Watervoorzieningen aan randen gebied
Sociale veiligheid	Buurtontmoetingsplaatsen	1. Geen buurtontmoetingsplaatsen	1. Geen buurtontmoetingsplaatsen	1. Geen buurtontmoetingsplaatsen			Geen buurtontmoetingsplaatsen	
	Objectieve veiligheid	X	X	X	X	X	X	
	Subjectieve veiligheid	X	X	X	X	X	X	
Flexibiliteit	Gedestruede bebouwing (dichtheid)	Floor space index	0,93	1,04	1,17		0,98	
		Ground space index	0,23	0,25	0,28		0,24	
		Open Space Ratio	0,83	0,72	0,63		0,77	
		Logistiek	Ligging ten opzichte van het centrum	Reistijd centrum met openbaar vervoer	5. >20 minuten	3. 10-15 minuten	3. 10-15 minuten	
Bereikbaarheid auto	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Reistijd centrum met auto	4. 15-20 minuten	2. 5-10 minuten	1. <5 minuten		niet generaliseerbaar	
		Afstand tot dichtstbijzijnde autosnelweg	1. <1 km	1. <1 km	3. 2-3 km		<1 km	
		Afstand tot dichtstbijzijnde treinstation	1. <1 km	1. <1 km	1. <1 km		<1 km	
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus	1. <250m	1. <250m	1. <250m		<250m	
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram	5. ≥1.000m	1. <250m	nvt		Niet generaliseerbaar	
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro	2. 0,5-1 km	1. <0,5 km	nvt		<0,5km	
Functionaliteit	Functiemenging	Parkeernorm	X	X	X	X	X	
		Wijze van functiemenging	1. Geen functiemenging	1. Geen functiemenging	1. Geen functiemenging		Geen functiemenging	
		Aandeel wonen	0%	0%	Onduidelijk		0%	
		Aandeel werken	93%	91%	Onduidelijk		92%	
Aandeel voorzieningen	7%	9%	Onduidelijk		8%			

Categorie	Gebouwenmerken	Indicator	Gebied 1	Gebied 2	Gebied 3	Extra gebieden	Conclusie	
Imago	Versrijpingsvorm	Materiaalgebruik gevel	Doorgaans maken meeste gebouwen gebruik van kunststof, glas en natuurstenen tegels	Kleinere gebouwen maken gebruik van beton/stucwerk en baksteen, grootschalige gebouwen veel glas, kunststof en natuurstenen tegels.	Meest voorkomende materialen zijn kunststof en Beton/stucwerk		Afwisselend op monofunctionele kantoorlocaties het gebruik van glas, beton/stucwerk, natuurstenen tegels en kunststof	
		Bouwjaar	Jaar van oplevering	Mix van gebouwen gebouwd tussen 1970-1989 en 1990-2011	4. 1990-2011	3. 1970-1989		Veruit de meeste gebouwen zijn gebouwd tussen 1980 en 2005. Met name op Teleport zijn gebouwen te vinden die zijn gebouwd na 2000
		Hoofdentree van het gebouw	Grootte	5. > 50 m ²	5. > 50 m ²	5. > 50 m ²		> 50 m ²
			Afwerking	Niet generaliseerbaar	Vrijwel alle gebouwen hebben minimaal een receptie/balie, waarvan de meeste ook een wachtruimte hebben	3. Receptie/balie en wachtruimte		De meeste gebouwen hebben minimaal een receptie/balie
		Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in geval en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel		3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel
			Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	Mix van gebouwen die beperkt en geheel zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute	Mix van gebouwen die beperkt en geheel zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute	Gebouwen afwisselend niet zichtbaar tot geheel zichtbaar		Mix van gebouwen die beperkt en geheel zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Bedrijfslogo op gevel	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	Mix van gebouwen waarbij de naamsaanduiding is toegestaan maar slecht/niet en wel zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute		Mix van gebouwen waarbij de naamsaanduiding slecht/niet en wel goed zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute	
		Vrije verdiepingshoogte	3. 2,9 tot 3,2 meter	4. 3,2 tot 3,4 meter	Tussen de 3 en 3,4 meter vrije verdiepingshoogte		Vrije verdiepingshoogte is doorgaans tussen de 2,9 en 3,4 meter	
		Aantal bouwlagen	3. Hoogbouw (>6 bouwlagen)	Mix van Middenhoogbouw (3-6 bouwlagen) en Hoogbouw (>6 bouwlagen)	2. Middenhoogbouw (3-6 bouwlagen)		Mix van Middenhoogbouw (3-6 bouwlagen) en Hoogbouw (>6 bouwlagen)	
	Eigen ontsluiting	Plintfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie		Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	
		Te openen ramen	Eigen ontsluiting per functie	Ja	Ja	Ja maar 1 functie		Ja, maar 1 functie
			Bedienbare ramen	Gedeeltelijk of merendeel ramen te openen	Afwisselend gedeeltelijk tot merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen		Afwisselend beperkt tot merendeel ramen te openen
	Vloeroppervlakte	Gedeeftelike vloeroppervlakte	Gebouwgrootte	3. 2.500-10.000 m ² bvo (groot)	Mix van middelgrote, grote en zeer grote kantoorgebouwen	Gebouwen doorgaans tussen de 2.500 en 10.000 m ² bvo		Mix van 2.500-10.000 m ² bvo (groot) en ≥ 10.000 m ² bvo (zeer groot)
			BVO verdiepingvloer	500-750 m ² bvo	Mix van ≥ 1.500 m ² bvo en kleinere oppervlakten	Verdiepingsvloeren doorgaans minder dan 1.000 m ² bvo		Mix van ≥ 1.500 m ² bvo en kleinere oppervlakten
		Aanwezigheid groeimogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving	X	X	X	X	X
			Indelingsbelemmeringen	Kolomstructuur	Ja, kolommen of penanten	Ja, kolommen of penanten	Ja, kolommen of penanten	
Faciliteiten	Parkeervoorziening	Stramienmaten	Niet generaliseerbaar	7,2m en 5,4m zijn veel gebruikte stramienmaten	Stramienmaten zijn 5,4 en 7,2m		Ja, meest gebruikte stramienmaten zijn 5,4m en 7,2m	
		Verwijderbaarheid binnenwanden	Ja	Binnenwanden zijn gedeeltelijk te verwijderen	Binnenwanden zijn verwijderbaar		Ja, binnenwanden zijn door het gebruik van kolommen in ieder geval gedeeltelijk verwijderbaar	
Logistiek	Parkeervoorziening	Bedrijfsrestaurant of pantry	X	X	X	X	X	
Logistiek	Parkeervoorziening	Type voorziening	3. Parkeervoorzieningen op maaiveld eigen terrein, afgesloten	5. Parkeerkelder (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	Parkeervoorzieningen op maaiveld op eigen afgesloten terrein en parkeergelegenheid in de openbare ruimte.		Met name op Amstel III zijn de parkeervoorzieningen op maaiveld, op eigen terrein en afgesloten. Op Teleport zijn de meeste (zeer grote) gebouwen voorzien van een parkeergarage. Aanzienlijk deel van de kantoren zijn hier echter nog steeds voorzien van eigen afgesloten parkeerterreinen op maaiveld. Alleen op Beukenhorst-West bestaat nog de mogelijkheid om te parkeren in de openbare ruimte.	

** Ruwe schatting cijfermatige data op basis van Google Earth.




Bijlage 7: Gebouwkenmerken pandniveau ‘succesvolle’ gebieden

Collectie 1	Collectie 2	Collectie 3	Collectie 4	Collectie 5	Collectie 6
Wijknaam/locatiecode	AD4	AD4	AD4	AD4	AD4
Wijknaam/locatie	Nieuwmarkt/Assoppe	Nieuwmarkt/Assoppe	Nieuwmarkt/Assoppe	Nieuwmarkt/Assoppe	Nieuwmarkt/Assoppe
Stadsdeel	Centrum	Centrum	Centrum	Centrum	Centrum
Adres	Prins Hendrikade 162	Kloveniersburgwal 63	Amstel 1-3, Waterlooplein 2-22, Zwanenburgwal 11-15	Jodenbreestraat 11-21, 25, Valkenburgerstraat 238-240	Recht Boomsloot 49

Categorie	Gebouwkarakteristiek	Indicatie	Collectie 1	Collectie 2	Collectie 3	Collectie 4	Collectie 5	Collectie 6
Omgeving	Verschillen/soorten	Materiaal/structuur/graad	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen
	Bouwjaar	laar van oplevering	Bouwjaar voor 1900	Bouwjaar voor 1900	Bouwjaar 1986	Bouwjaar 1973	Bouwjaar voor 1900	Bouwjaar voor 1900
	Hoofdeinde van het gebouw	Grondte	27 m ²	7 m ²	>50 m ² (gedeelte entree met stadhuis, postkantoor etc.)	108 m ²	1. Geen	1. Geen
		Afwering	Onduidelijk	Onduidelijk	3. Receptie/balie en wachtruimte	3. Receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte
Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gewel en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gewel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gewel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gewel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gewel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gewel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gewel	2. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gewel
	Zichtbaarheid	Gebouwe zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Geheel zichtbaar	1. Niet zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	1. Niet zichtbaar	1. Niet zichtbaar
	Bekikbaarheid op gewel	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	1. Naamsaanduiding niet toegestaan
Vindbaarheid	Verkeersaanpak	Wijkverkeersroute	Suiterrein = 2,3m / Biv = 4,3m	St. ateller 2,15 m / Biv. wonen 3,56m	1,0m	3,0m	BG 3,6 m / Verkeersroute 2,7m	3,0m
		Aantal bouwlagen	6 bouwlagen	6 bouwlagen	6/7 bouwlagen	6 bouwlagen	4 bouwlagen	4 bouwlagen
		Plinthoogte	3. Kantoren in plint met bovengestegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengestegen woningen	1. Plint bestaat volledig uit kantoorfunctie, met een aantal kleine voorzieningen als postkantoor	3. Voorzieningen plint met bovengestegen kantoren	3. Kantoren in plint met bovengestegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengestegen woningen
		Eenheid/afdeling	Ja	Ja, maar in suiterrein met berelings	Ja, apart oergeveld naar centrale hal/entree	Ja	Nee	Ja
		Te openen ramen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	2. Beperkt aantal te openen ramen	2. Beperkt aantal te openen ramen	3. Merendeel ramen te openen
		Vloeroppervlakte	1. <1.000 m ² (klein)	1. <1.000 m ² (klein)	4. ≥ 10.000 m ² (zeer groot)	4. ≥ 10.000 m ² (zeer groot)	1. <1.000 m ² (klein)	1. <1.000 m ² (klein)
		Saneringsgraad	110 m ²	33,5 m ² (suiterrein)	33,5 m ² (kantoren niet geheel oergeveld)	4850 m ² (zeer groot)	94 m ² (klein)	94 m ² (klein)
		Belegingsbelemmeringen	1. Geen	1. Geen	Ja, op een raster/grid van (zie stramienmaten)	Ja, op een raster/grid van (zie stramienmaten)	1. Geen	1. Geen
			6,5 breedte, 13 en 7 diep	5,6m / 5,7 m breedte	3,7 meter diepte en breedte	7,35 en 7,14 breedte / 7,35 schuine zijde en 8,25 diepte	5,5 beukmaat	5,5 beukmaat
		Verkeersaanpak	Onduidelijk	Onduidelijk	2. Gedifferentieerd	2. Gedifferentieerd	3. Niet	3. Niet
Parkeren	Parkeerplaats	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	5. Parkeerkeider (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	5. Parkeerkeider (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	
	Parkeringsovereenkomst	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	5. Parkeerkeider (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	5. Parkeerkeider (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	

Tuistone Locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Bouwcode	A08	A08	A08	A08	A08
Bouwcode	Westerbuurt/Pantheon	Westerbuurt/Pantheon	Westerbuurt/Pantheon	Westerbuurt/Pantheon	Westerbuurt/Pantheon
Stadsdeel	Centrum	Centrum	Centrum	Centrum	Centrum
Adres	Weesperstraat 439	Weesperplein 4A	Plantage-Middenlaan 10	Wittekerfstraat 13	
					

Categorie	Gebouwelementen	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Mooie	Verschuifbaarheid	Materiaalgebruik aanval	2. Beton/Ruicwerk en 3. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	3. Baksteen	1. Baksteen
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1991	Bouwjaar 1912	Bouwjaar voor 1900	Bouwjaar 1914	1. 1914
	Hoofdimmers van het gebouw	Grondre	142 m2 bov	104 m2 bov	Onderdijk	1. Geen	Grondchalige gebouwen hebben meer dan 50 m2
Zichtbaarheid	Afwezig	1. Recente/balie en wacht ruimte	1. Recente/balie en wacht ruimte	Onduidelijk	3. Recente/balie en wacht ruimte	1. Geen recente/balie en wacht ruimte	entree. Kleinschalige gebouwen hebben geen entree. Niet aantrekkelijk
	Herkenbaarheid in gravel en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel
	Zichtbaarheid	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdeverkeersroute	1. Gebied zichtbaar	1. Gebied zichtbaar	3. Gebied zichtbaar	1. Niet zichtbaar	1. Gebied zichtbaar
Faciliteit	Verkeerszone-inrichting	1. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdeverkeersroute	2. Naamsaanduiding niet toegestaan	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	1. Naamsaanduiding niet toegestaan
	Verkeerszone-inrichting	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie (B5 = echter parkeren)	2. Bouwlagen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	Niet aantrekkelijk
	Verkeerszone-inrichting	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie (B5 = echter parkeren)	2. Bouwlagen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	Niet aantrekkelijk
Levensomgeving	Levensomgeving	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie (B5 = echter parkeren)	2. Bouwlagen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	Niet aantrekkelijk
	Levensomgeving	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie (B5 = echter parkeren)	2. Bouwlagen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	Niet aantrekkelijk
	Levensomgeving	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie (B5 = echter parkeren)	2. Bouwlagen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	Niet aantrekkelijk
Vloeroppervlakte	Vloeroppervlakte	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Vloeroppervlakte	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Vloeroppervlakte	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
Rangschikking	Rangschikking	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Rangschikking	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Rangschikking	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
Houdingsbelemmeringen	Houdingsbelemmeringen	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Houdingsbelemmeringen	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Houdingsbelemmeringen	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
Faciliteit	Faciliteit	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Faciliteit	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Faciliteit	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
Levensomgeving	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
Levensomgeving	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
Levensomgeving	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren
	Levensomgeving	1. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bov (groot)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	1. <1.000 m2 bov (klein)	Mit van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en grondchalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren

Voetste locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE
Bouftoelichtingscode	M27	M27	M27	M27
Baarsbuurtnaam	Weesperzijde	Weesperzijde	Weesperzijde	Weesperzijde
Stadsdeel	Oost	Oost	Oost	Oost
Buurt	Wilbaartstraat 6-12	Weesperzijde 93	Wilbaartstraat 131	
				

Criteriën	Gebouwekenmerken	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE	
Inzage	Verachtingsvorm	Materiaalgebruik gevel	2. Beton/Stucwerk	1. Baksteen	2. Beton/Stucwerk		Groetschalige gebouwen met gevels van beton/stucwerk, kleinschalige gebouwen baksteen	
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1958	Bouwjaar 1894	Bouwjaar 1964		Mix van gebouwen van voor 1945 en gebouwen tussen 1945 en 1994	
	Hoofdentree van het gebouw	Diepte	60 m ²	1. Geen	Onduidelijk	Onduidelijk	Niet aantekensbaar	
	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Geheel zichtbaar	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	Niet aantekensbaar	
Faciliteit	Verticale zone-indeling	Bekindlogs op gevel	2. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofverkeersroute	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofverkeersroute		Hoofdentree is zichtbaar vanaf weg en beperkt tot goed zichtbaar in gevel	
		Wijze verbindingslocatie	60 - 3,75 / Verd. = 2,72	3. Een	3. Een		Mix van groetschalige gebouwen wel zichtbaar en kleinschalige gebouwen niet zichtbaar	
	Eigen ontvulling	Aantal kozijnen	2 kozijnen	4 kozijnen	3 kozijnen		Niet aantekensbaar	
		Fluïditeits	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie		Mix van groetschalige gebouwen die volledig uit kantoren bestaan en kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en bovengelegen woningen	
	Aanwezigheid groenmogelijkheden	Plaats ontvulling	Ja, maar 1 functie	Ja	Onduidelijk		Ja	
		Beleefbare ramen	3. Merendeel ramen te openen	Nee, alleen bovengelegen woningen	2. Beperkt aantal te openen ramen		Niet aantekensbaar	
	Indelingskenmerken	Vloeroppervlakte	BVO van kleinste pand	1. < 1.000 m ² bvo (klein)	1. < 1.000 m ² bvo (klein)	2. 1.500-10.000 m ² bvo (groot)		1. < 1.000 m ² bvo (klein)
		Indelingsmogelijkheden	BVO van kleinste pand	672 m ² bvo	175 m ² bvo	2. 1.125 m ² bvo		Niet aantekensbaar
	Faciliteit	Restauratievoorwaarden	Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of afzonderlijk	Ja	Ja	Ja		Ja
		Ingetiek	Restauratievoorwaarden	1. Ja	3. Nee	2. Gedeeltelijk		Niet aantekensbaar
Ingetiek	Restauratievoorwaarden	Beleefbaarheid van pand	X	X	X		X	
	Parkeringsvoorziening	Type voorziening	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	3. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte		1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	

Taakfase locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Buikvorm/afmetingen	M33	M33	M33	M33	M33
Bouwfunctie	Oostelijk havengebied	Oostelijk havengebied	Oostelijk havengebied	Oostelijk havengebied	Oostelijk havengebied
Stadsdeel	Oost	Oost	Oost	Oost	Oost
Adres	Jullienanhol 5	26 van der Helststraat 28-32	Borneolaan 511	C. van Eesterenlaan 301	
					

Categorie	Subcategorie	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE	
Inzage	Verlichtingsvorm	Materiaal/elektrisch zeevl	1. Baksteen	3. Kunststof	1. Baksteen en glas	1. Baksteen	1. Baksteen	
	Bouwwaard	Naam van architect	Bouwwaard 2005	Bouwwaard 2002	Bouwwaard 1997	Bouwwaard 1994	4. 1990-2011	
	Hoofdaspect van het gebouw	Grondte	7,5 m2	140 m2	1. Geen	8 m2	2. Hoogste deel van gebouw van een zijde, maar grootte niet kenmerkend	
	Zichtbaarheid	Afwerking	3. Receptie/balie en wachtruimte	3. Receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	Onduidelijk	3. Groothalige gebouwen met rechte/buile en wachtruimte. Kleinhalige gebouwen met	
		Herkenbaarheid in groep en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	1. Niet zichtbaar vanaf weg	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Hoofdentree zichtbaar vanaf weg en beperkt tot goed herkenbaar in gevel	
	Zichtbaarheid	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	1. Niet zichtbaar	2. Beperkt zichtbaar	3. Groothalige kantoren gelegen aan de hoofdverkeersroute en geheel zichtbaar. Kleinhalige kantoren herkenbaar/niet zichtbaar	
Beïnvloeding op groei		3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Groothalige kantoren ruimsaam aangeduid toegestaan en goed zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute. Kleinhalige kantoren beperkt/niet zichtbaar		
Flexibiliteit	Verticale soepel-inhouding	Vrijte profielprofiel	BG=6,64m / Verd=3,44m	BG=3,85m / Verd=3,25m	BG=3,7m / Verd=2,50m	BG=3m / Verd=3,3m	4. 3,3 tot 3,4 meter	
		Aantal bouwlagen	7 bouwlagen	7 bouwlagen	3 bouwlagen	8 bouwlagen	Niet kenmerkend	
	Eigene organisatie	Type openen ramen	Plietstructuur	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Groothalige kantoren bestaan volledig uit kantoren. Kleinhalige kantoren bevinden zich in de plint van woonwoningen
				Eigen organisatie	Ja, maar 1 functie	Ja, maar 1 functie	Ja, maar 1 functie	Ja
	Vloeroppervlakte	Aanwezigheid van toegankelijkheden	Indicatie van toegankelijkheden	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	2. 1.000-2500 m2 bvo (middelgroot)	3. Min van 1.000 m2 bvo (klein) en 2.500-10.000 m2 bvo (groot)
				3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	2. 1.000-2500 m2 bvo (middelgroot)	3. Min van 1.000 m2 bvo (klein) en 2.500-10.000 m2 bvo (groot)
	Faciliteiten	Logische	Type voorziening	1. Ja	2. Gedeeltelijk	3. Gedeeltelijk	3. Nee	Niet herkenbaar
				5. Parkeerelder (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	5. Parkeerelder (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	1. Parkeren op straat, openbare ruimte	1. Parkeren op straat, openbare ruimte	3. Groothalige kantoren hebben gebruik van een parkeerelder. Kleinhalige kantoren parkeren op straat in de openbare ruimte

Tuiste locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE
Buurtomgeving	MIS	MIS	MIS	MIS
Buurtomgeving	Middenmeer	Middenmeer	Middenmeer	Middenmeer
Stratiewaai	Oost	Oost	Oost	Oost
Adres	Middenweg 189	Helmholtzstraat 61	Coeneniusstraat 39	
				

Categorie	Gebouwenmarken	Inclusie				
Inzage	Verachtingsovereenkomst	Mahoutijdebouw, apart jaar van oplevering	1. Baksteen Bouwjaar 1929	2. Beten/lijstwerk Bouwjaar 1963	3. Baksteen Bouwjaar 1931	Oerwettend bakstienet gevel Klassieke gebouwen voor 1945 en gronsthalig gebouwen tussen 1945 en 1960
	Hoofdemtre van het gebouw	Grootte Achterzijde	27 m2 bvo 3. Receptie/halle en wachtruimte	48 m2 bvo 3. Receptie/halle, maar geen wachtruimte	Onhelderik Onduidelijk	Niet aantrekkelijk Niet aantrekkelijk
	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel 3. Gehel zichtbaar	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel 2. Beperkt zichtbaar	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel 3. Niet zichtbaar	Zichtbaar vanaf weg en afwisselend ingepikt toe goed zichtbaar in gevel Niet aantrekkelijk
	Herkenbaarheid	Gebouwe zichtbaar vanaf hoofdekeersroute Bedrijfslijn op gevel	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdekeersroute 3. Geen	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdekeersroute Be = 4.15 / Ver = 4 **	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdekeersroute 3. To	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdekeersroute Niet aantrekkelijk
Herkenbaarheid	Verticale zone-indeling	Yule verticaal ingedeeld Aantal bouwlagen Plinthoek	3 bouwlagen 3. Kantoren in plint met bovenste twee woningen	4 bouwlagen 2. Voorzijde plint met bovenste twee kantoren	3 bouwlagen 3. Kantoren in plint met bovenste twee woningen	3. Minstens twee (1-2) bouwlagen 3. Kantoren in plint met bovenste twee woningen
	Eigen nmsluiting	Toegen ophanging per huiste	Ja	Ja	Ja	Ja
	Te openen ramen	Baanbare ramen	Nee, alleen bovengelagen woningen	3. Merendeel ramen te openen	Nee, alleen bovengelagen woningen	Ramen zijn wel te openen behalve bij kantoren in de plint
	Vloeroppervlakte	Gebouwe oppl	1. <1.000 m2 bvo (klein)	4. ≥ 10.000 m2 bvo (zeer groot)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	M2 was <1.000 m2 bvo (klein) en 2. 10.000 m2 bvo (zeer groot)
Aanwezigheid grotemogeligheden	BVC van binnenafzien	104 m2 bvo	4065 m2 bvo	92 m2 bvo	M2 was <100 m2 bvo en 2-1.500 m2 bvo	
	Herkenbaarheid grotemogeligheden in gebouwe, gekoppeld of afzonderlijk	X	Y	Y	d	
	Inkledingshemelingen	Kleurcontrast Stramienmaten	1. Geen 2. Nee 3. Gedeeltelijk	Ja, op een raster/rid van (le stramienmaten) 3.8 breed / 9,8 en 4,9 diep 1. Ja	1. Geen 2. Nee 1. Ja	Niet aantrekkelijk Niet aantrekkelijk
Faciliteiten	Restauratie opgenomen	1. Ja	2. Nee	1. Ja	Ja	
Logistiek	Parkeringsvoorziening	Type voorziening	1. Parkeren op maalveld, openbare ruimte	5. Parkeerkelder (lysk gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw) ** benadering	1. Parkeren op maalveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maalveld, openbare ruimte

Theluxe locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE
Locatiecode	K52	K52	K52	K52
Wijk/omgeving	Scheidebuurt	Scheidebuurt	Scheidebuurt	Scheidebuurt
Stadsdeel	Zuid	Zuid	Zuid	Zuid
Adres	Wielingestraat 28	Roerstraat 1	Dintelstraat 120	
				



Categorie	Gebouwenken	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE	
Imagie	Verschilleniveau	Maatschappelijk aspect	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1993	Bouwjaar 1930	Bouwjaar 1935	Meeroudige gebouwen <1945 en grootchalige gebouwen uit 1950-2011	
	Hoofdeinde van het gebouw	Oppervlakte	35 m2	1. Geen	2m2	Hoofdeinde aanwezig, maatvoering niet eenduidig	
		Afweging	3. Receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	Meeroudige gebouwen hebben geen receptie/balie en wachtruimte, grootchalige gebouwen daaruitgezonderd	
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	
		Zichtbaarheid	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Geheel zichtbaar	1. Niet zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar
	Eenheid	Bevrijding op gevel	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute
		Weg	BG = 3.3m / Verd = 2.6m	3.05m	2.7m	3.05m	Niet eenduidig
Eenheid	Materialisering	6 bouwlagen	5 bouwlagen	5 bouwlagen	5 bouwlagen	Middelgrootchalige 12-16 bouwlagen	
	Financiële	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	
Eenheid	Te openen samen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ramen zijn wel te openen behalve bij kantoren in de plint	
	Vloeroppervlakte	Gebouwgrootte	4 x 10.000 m2 bvo (zeer groot)	1. <1.000 m2 (klein)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en > 10.000 m2 bvo (zeer groot)	
Eenheid	Aanwezigheid groeimogelijkheden	BVO van/bovenopbouw	8000 m2 bvo kantoren + winkels in plint	76 m2 bvo (BG = kantoor + wonen)	96 m2 bvo	Niet eenduidig	
	Indelingsaanbevelingen	Verhouding oppervlakte tot vloeroppervlakte	Ja, op een raster/rid van (de stratenmaten)	1. Geen	Ja, op een raster/rid van (de stratenmaten)	Geenrichtlijnen eengevoegd hebben kolommen	
Eenheid	Restauratievoorzieningen	Stratenmaten	afwisselend 9m, 6m, 3,15m en 5,1m	2. Nee	Breed 4,2m-3,5m-3,5m / Diep 4,6m-3,5m	Niet eenduidig	
	Locatie	Restauratievoorzieningen	1. Ja	Onduidelijk	3. Nee	Niet eenduidig	
Eenheid	Parkeringsvoorzieningen	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	

Voetname locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Bouw/constructieperiode	K12	K15	K19	K21	K15
Bouwaanpakking	Nieuwe Pijn	Nieuwe Pijn	Nieuwe Pijn	Nieuwe Pijn	Nieuwe Pijn
Stadsdeel	Zuid	Zuid	Zuid	Zuid	Zuid
Adres	Tolstraat 120	2e van der Helstraat 28-32	Sarothlaan 80	Karel de Landinstraat	
					

Categorie	Gebouwkenmerken	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE	
Imago	Verchijmsvorm	Materiaalgebruik gevel	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	
	Doordiepte	Jaar van realisatie	Bouwjaar 1906	Bouwjaar 1904	Bouwjaar 1889	Bouwjaar 1916	1. <1915	
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte	169 m2 bvo	1. Geen	4,5 m2 bvo	1. Geen	320 m2 bvo	Hoofdentree aanwezig, maar woning niet goed zichtbaar
		Afwerking	3. Receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	3. Receptie/balie en wachtruimte	Grootchalige gebouwen hebben wel voorzieningen als balies/recepties en wachtruimte, kleinechalige kantoren niet
	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaar/ind vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	1. Niet zichtbaar	Mix van gebouwen met een hoofdentree die beperkt en goed herkenbaar is. Niet
Beleefbaarheid op grond		3. Naamsaanduiding niet toegestaan	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofverkeersroute	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	Meerdere gebouwen zijn beperkt of niet zichtbaar vanaf de hoofverkeersroute Niet generaliseerbaar	
Functie	Verticale zone-indeling	Vrije verdiepingsoort	4,45m	3.5m / Verd + 2,6m	3,4m / Verd + 2,9m	3,4m / Verd + 3,4m	1. Niet generaliseerbaar	
	Eigen ontsluiting	Aantal hoortoeren	6 bouwlagen	3 bouwlagen	4 bouwlagen (incl. zolder)	5 bouwlagen	2. middelste bouwlaag (3-4 bouwlagen)	
		Functie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	3. kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	Grootchalige gebouwen bestaan volledig uit kantoren, kleinechalige woongebouwen met kantoren in de plint
	Te openen ramen	Eigen ontsluiting	Eigen ontsluiting per functie	Ja, maar 1 functie	Ja	Ja	Ja, maar 1 functie maar wel aparte ontsluiting cliënten en personeel	Ja
		Vloeroppervlakte	Beleefbare ramen	3. Merendeel ramen te openen	Alleen bovengesloten woningen	Alleen bovengesloten woningen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen
Aanwezigheid groenmogelijkheden	Indelingsbelemmeringen	Gelooegrenze	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	4. ≥ 10.000 m2 bvo (zeer groot)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en ≥ 10.000 m2 bvo (zeer groot)	
		BVO verloopoppervlakte	1500 m2 bvo	154m2 bvo (twee losse kantoorunits)	85 m2 bvo	2736 m2 bvo	Mix van <500 m2 bvo en ≥ 1.500 m2 bvo	
Toegankelijkheid	Parkeervoorziening	Wisselingsmogelijkheid in gebouw, gepoppeld of directe overstap	1. Ja	2. Nee	2. Gedetailleerd	1. Ja	1. Ja	
		Parkeervoorziening	2. Parkeervoorzieningen op maaiveld eigen terrein, vrij toegankelijk	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte, mogelijk ook garage	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	Veruit de meeste gebouwen wordt er geparkeerd op maaiveld en in de openbare ruimte

Toetslocatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Buurtlocatietoetscode	K90	K90	K90	K90	K90
Buurtlocatietoetscode	Buitenveldert-West	Buitenveldert-West	Buitenveldert-West	Buitenveldert-West	Buitenveldert-West
Stadsdeel	Zuid	Zuid	Zuid	Zuid	Zuid
Adres	Gelderlandlaan 75K en 75M	Buitenveldertse laan 3A, 3-F, Boelelaan 1075	Buitenveldertse laan 102-120, Radboud 5-21	Jachthavenweg 121	
					

Kenmerk	Beoordelingscriteria	Waardering	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Huisg	Verrijkeniveau	Materieel/technisch aspect	3. Kunststof	2. Beton/Stucwerk	2. Beton/Stucwerk	1. Baksteen	Niet herkenbaar
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1969	Bouwjaar 1972	Bouwjaar 1970	Bouwjaar 2002	Mix van gebouwen uit verschillende periodes. De meeste gebouwen zijn rond 1960-1970 gebouwd.
	Hoofdeinde van het gebouw	Grondte	61 m ²	38,6 m ²	53,9 m ²	108,5 m ²	5 - 541 m ²
		Afwerking	Onafgewerkt	4. Recente/halle en wachtruimte	3. Recente/halle en wachtruimte	3. Recente/halle en wachtruimte	3. Recente/halle en wachtruimte
Flexibiliteit	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in groen en zichtbaarheid vanaf weg	1. Niet zichtbaar vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel
		Zichtbaarheid	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	2. Beperk zichtbaar	3. Geheel zichtbaar
	Vericale zone-meting	Hoofdeinde zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute
		Beachthoogte op gevel	2,7 m	3,8 m	BG = 3,9m / Verd. = 3,0m	BG = 3,9m / Verd. = 3,2m	3. Beperk zichtbaar
	Plantfunctie	Aantal bouwlagen	7 bouwlagen (zie foto's)	6 bouwlagen	4 bouwlagen + dakverdieping. In plint winkels en kantoren	8 bouwlagen	3. Hoogbouw (+6 bouwlagen)
		Plantfunctie	2. Voorzieningen plint met bovengelige kantoren	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	2. Voorzieningen plint met bovengelige kantoren	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	Mix van gebouwen die volledig bestaan uit kantoren en gebouwen met voorzieningen in de plint
	Eigens ontworpen	Eigens ontworpen per functie	Ja	Ja, maar 1 functie	Ja	Ja, meerdere entrees maar 1 functie	Ja
		Te openen ramen	Beleefbaar ramens	2. Beperk aantal te openen ramen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen
	Vloeroppervlakte	Gebouwovervlakte	3. 2.500-10.000 m ² bvo (groot)	4. 2 10.000 m ² bvo (zeer groot)	3. 2.500-10.000 m ² bvo (groot)	4. 2 10.000 m ² bvo (zeer groot)	Mix van 2.500-10.000 m ² bvo (groot) en 2 10.000 m ² bvo (zeer groot)
		Aanwoonheid groenmogelijkheden	BVO van de gebouwen	676 m ² bvo	2462 m ² bvo	1173 m ² bvo	1410 m ² bvo
Indelingskleinmaten	Kleinmaten	Ja, op een raster/rid van (zie stralingsmaten)	Ja, op een raster/rid van (zie stralingsmaten)	Ja, op een raster/rid van (zie stralingsmaten)	Ja, op een raster/rid van (zie stralingsmaten)	Ja	
	Stralingsmaten	Diep op 2,695m en diep op 8,2-2,2-8,2	Diep op 7,15m en breed op 5,4m (18x) en 5,51m (4x)	7m breed en 7,7m diep	5,4m breed en diep variërende maten	Ja	
Zaaiwijzen	Restauratieve voorzieningen	1. Ja	1. Ja	Onbepaald	1. Ja	Ja	
	Parkeervoorziening	Type voorziening	3. Parkeervoorzieningen op maaiveld eigen terrein, afgesloten	4. Parkeerdek (geheel open of wel deels overdekt, deels open)	2. Parkeervoorzieningen op maaiveld eigen terrein, vrij toegankelijk	5. Parkeerkelder (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorbouw)	Alle gebouwen hebben een parkeervoorziening op eigen terrein

Object Locatie	Bouwjaar 1	Bouwjaar 2	CONCLUSIE
Bouwtoetscode	K59	K59	K59
Bouwtombinatiecode	Station Zuid/WTC e.o.	Station Zuid/WTC e.o.	Station Zuid/WTC e.o.
Bouwtombinatie	Zuid	Zuid	Zuid
Adres	Strawinskylaan 1 (WTC Toren1)	Strawinskylaan 2001	
			

Categorie	Deelobjectnamen	Object	Bouwjaar 1	Bouwjaar 2	CONCLUSIE
Financiële	Verhuursvorm	Materieel huur	5. G1a	5. G1a	5. G1a
	Bouwjaar	Maatwerk	Bouwjaar 1985	Bouwjaar 1991	3. 1985-1990
	Roofdekkings van het gebouw	Gracht	600 m ² bvo	63 m ² bvo excl. atrium	5. ± 30 m ²
	Zichtbaarheid	Afwerking Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf terrein	1. Recentie/halte en wachtruimte 3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	1. Recentie/halte en wachtruimte 1. Niet zichtbaar vanaf weg	1. Recentie/halte en wachtruimte Niet generaliseerbaar
Functionele	Verticale zone-invaling	Uitvoering Aantal bouwlagen	1. Gebied zichtbaar 2. Naar aanleiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute 3,2m	1. Gebied zichtbaar 2. Naar aanleiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute B1 = 3,7m / 1e Verd. = 4,6m / 2e tm 12e 4,3m	1. Niet zichtbaar 2. Naar aanleiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute ± 3,2m
	Planfunctie	Aantal bouwlagen	Toren 1 en 4 = 12 bouwlagen / toren 2 en 3 = 16 bouwlagen	13 bouwlagen	1. Hoogbouw (>6 bouwlagen)
	Steen verhouding	Planfunctie	2. Voorzieningen plint met bovengestegen kantoren	1. Plint bestaat volledig uit kantoorfunctie	Afwezigheid hebben grootschalige kantoorgebouwen in dit gebied voorzieningen in de plint of bestaan volledig uit kantoren
	Levensduur	Eigen constructie met functie	Ja	Ja, maar 1 functie (wellicht meerdere gebruikers)	Ja
Aanwezigheid	Levensduur	Bestand met functie	1. Niet te onenen	1. Niet te onenen	1. Niet te onenen
	Verloopvlak	Levensduur/oorde	4. ± 10.000 m ² bvo (reer groot)	4. ± 10.000 m ² bvo (reer groot)	4. ± 10.000 m ² bvo (reer groot)
	Aanwezigheid	BVO verloopvlak	Varierend per toren tussen de 1000 en 1600 m ² bvo op de verdiepingen	4.800 m ² bvo	5. ± 1900 m ² bvo
	Aanwezigheid	Aanwezigheid	1	2	4
Faciliteiten	Beleidsinbrengen	Beleidsinbrengen	Ja, op een raster/rijd van (zie stramensmaten)	Ja, op een raster/rijd van (zie stramensmaten)	Ja
	Stramensmaten	Stramensmaten	Diepte en breedte afwisselend 5,4m en 7,0m	8,25m breed en diep	Niet generaliseerbaar
	Verwachten	Verwachten	1. Ja	1. Ja	Ja
	Faciliteiten	Restauratie	Restauratie	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw
Logistiek	Parkeren	Type voorziening	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw
	Logistiek	Type voorziening	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw	3. Parkeren/rijd (type) gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw

Toelingslocatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE
Buurtcombinatiecode	E13	E13	E13	E13
Buurtcombinatie	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt
Stadsdeel	West	West	West	West
Adres	Van Diemenstraat 410-412	Westzaanstraat 10	Nova Zeeblastraat 20 2H of 4D	
				

Categorie	Gebouwenmerken	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE
Image	Verschillingsvorm	Materiaalgebruik gevel	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1900	Bouwjaar 1938	Bouwjaar 1904	1. <1945
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte	100 m2	38 m2	1. Geen	Hoofdentree aanwezig, maatvoering niet generaliseerbaar
		Afwerking	Onduidelijk	Onduidelijk	Onduidelijk	Onduidelijk
	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Geheel zichtbaar	2. Beperkt zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar
		Bedrijfslogo op gevel	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	Naamsaanduidingen zijn doorgaans wel toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute
	Eigengroei	Witte verdiepingshoogte	2,8m	BG = 3,06 m / Verd = 2,7 m	BG = 3,2 m / Verd = 2,7 m	2. 2,6 tot 2,9 meter
		Aantal bouwlagen	5 bouwlagen	4 bouwlagen + zolder	5 bouwlagen	2. Middenhoogbouw (3-6 bouwlagen)
	Eigengroei	Plintfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen
		Eigengroei	Ja	Ja, maar 1 functie	Ja	Ja
	Te openen ramen	Bedienbare ramen	2. Beperkt aantal te openen ramen	2. Beperkt aantal te openen ramen	2. Beperkt aantal te openen ramen	2. Beperkt aantal te openen ramen
		Vloeroppervlakte	Gebouwoverlakte	4. ≥ 10.000 m2 bvo (zeer groot)	2. 1.000-2500 m2 bvo (middelgroot)	1. <1.000 m2 bvo (klein)
	Aanwezigheid groeimogelijkheden	BYO verdiepingvloer	2292 m2	510 m2	146 m2	Niet generaliseerbaar
		Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving	X	X	X	X
Indelingsbelemmeringen	Kolomstructuur	Ja, op een raster/grid van (zie stramienmaten)	1. Geen	Ja, op een raster/grid van (zie stramienmaten)	Ja	
	Stramienmaten	Meest voorkomende breed = 4,85 en 5,38 / Diepte = 4,12	2. Nee	Geen duidelijk stramien	Niet generaliseerbaar	
Faciliteiten	Verwijderbaarheid binnenwanden	1. Ja	Onduidelijk	1. Ja	Ja	
	Restauratieve voorzieningen	Bedrijfsrestaurant of pantry	X	X	X	X
Locus/et	Parkeringsvoorziening	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	





Toetsnaam locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE
Buurtcombinatiecode	E43	E43	E43	E43
Buurtcombinatie	Westindische Buurt	Ze van der Helststraat 28-32	Westindische Buurt	Westindische Buurt
Stadsdeel	West	West	West	West
Adres	Arubastraat 1	Baarsjevweg 224	Surinameplein 122	
				

Categorie	Gebouwenmarken	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	CONCLUSIE
Imago	Verschildingsvorm	Materiaalgebruik gevel	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen	1. Baksteen
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1927	Bouwjaar 1977	Bouwjaar 1991	Niet generaliseerbaar
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte	1. Geen	58 m2 bvo	144 m2 bvo	Kleinschalige gebouwen weinig tot geen entree. Grootschalige gebouwen entree >50 m2 bvo
		Afwerking	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	3. Receptie/balie en wachtruimte	3. Receptie/balie en wachtruimte	Grootschalige gebouwen hebben receptie/balie en wachtruimte.
Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	1. Niet zichtbaar vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	Bij de grootschalige gebouwen is de hoofdentree duidelijk zichtbaar vanaf de weg.	
	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	1. Niet zichtbaar	1. Niet zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	Niet generaliseerbaar	
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Bedrijfsing op gevel	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	Niet generaliseerbaar
		Vrije verkeershoogte	BG= 2,9m / Verd = 2,7m	BG= 3,44m / Verd = 2,93m	?	3. 2,5 tot 2,9 meter
		Aantal bouwlagen	4 bouwlagen + zolder	5 bouwlagen	5 bouwlagen	2. middenhoogbouw (3-6 bouwlagen)
	Eigen ontsluiting	Pliintfunctie	3. Kantoren in plint met bovengelegen woningen	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	Grootschalige gebouwen bestaan volledig uit kantoor. Kleinschalige kantoren in de plint.
		Eigen ontsluiting per functie	Ja	Ja, maar 1 functie	Ja	Ja
	Te openen ramen	Bedienbare ramen	Niet te openen in plint, daarboven wel	Gedeeltelijk	Ja, gedeeltelijk	Gedeeltelijk te openen ramen
		Meeroppervlakte	Gebouwgrootte	1. <1.000 m2 bvo (klein)	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)
	Aantreedigheid groeimogelijkheden	BVO verdeling vloer	83,5 m2 bvo	1866 m2 bvo	1132 m2 bvo	Mix van 1000-1500 m2 bvo en <300 m2 bvo
		Indelingsbepalingen	Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving	1. Geen	Ja, op een raster/grid van (zie stramienmaten)	Ja, met zeer open structuur. Prefab betonkolommen in de gevel met overspanning van 14,4m
	Faciliteiten	Logistiek	Stramienmaten	2. Nee	Breed en diep 5,4m	Stramen van 3,6m
Verwijderbaarheid binnenwanden			2. Gedeeltelijk	1. Ja	1. Ja	Ja
Logistiek	Restauratievoorzieningen	Bedrijfrestaurant of pantry	X	X	X	X
	Parkeringsvoorziening	Type voorziening	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	5. Parkeerkelder (fysiek gekoppeld aan betreffende kantoorgebouw)	Niet generaliseerbaar

Toetslocatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Buurtcombinatiecode	N69	N69	N69	N69	N69
Buurtcombinatie	Buiklotermeer	Buiklotermeer	Buiklotermeer	Buiklotermeer	Buiklotermeer
Stadsdeel	Noord	Noord	Noord	Noord	Noord
Adres	Rode Kruisstraat 24	Buiklotermeerplein 226-228	Buiklotermeerplein 408-430	Buiklotermeerplein 2000	
					

Categorie	Gebouwenmerken	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE	
Imago	Verstijlingsvorm	Materiaalgebruik gevel	2. Beton/Stucwerk	1. Baksteen	3. Kunststof	4. Natuurstenen tegels	Niet generaliseerbaar	
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1988	Bouwjaar 1989	Bouwjaar 1987	Bouwjaar 1998	3. 1970-1999	
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte	26 m2 bvo	11 m2 bvo	20 m2 bvo per entree per unit	181 m2 bvo	Hoofdentree aanwezig, maar voering niet generaliseerbaar	
		Afwerking	2. Receptie/balie, maar geen wachtruimte	1. Geen receptie/balie en wachtruimte	Onduidelijk	3. Receptie/balie en wachtruimte	3. Receptie/balie en wachtruimte	
Flexibiliteit	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	1. Niet zichtbaar vanaf weg	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	Zichtbaar vanaf weg. Afwisselend beperkt en goed zichtbaar	
		Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	1. Niet zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	
	Verticale zone-indeling	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdwatersnede	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf	
		Bedrijfslocus op gevel	3.1m**	BG = 3,0m / Verd. = 2,7m	BG = 3,0m / Verd. = 2,7m	BG = 3,3m / Verd. = 3,05m	Mix van 2,8m-2,9m en 2,8m-3,0m	
	Eigen ontsluiting	Aantal bouwlagen	3 bouwlagen	2 bouwlagen	3 bouwlagen	7 bouwlagen	Niet generaliseerbaar	
		Pliintfunctie	2. Voorzieningen plint met bovengelegen kantoren	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	
	Te openen ramen	Eigen ontsluiting per functie	Ja	Ja	Ja	Ja, maar 1 functie	Ja	
		Bedienbare ramen	3. Merendeel ramen te openen	2. Beperkt aantal te openen ramen	3. Merendeel ramen te openen	2. Beperkt aantal te openen ramen	2. Beperkt aantal te openen ramen	Beperkt tot merendeel ramen te openen
	Vloeroppervlakte	Gebouwgrootte	2. 1.000-2500 m2 bvo (middelgroot)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	3. 2.500-10.000 m2 (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en 2.500-10.000 m2 bvo (groot)
		BYV verdiepingvloer	716 m2 bvo	396 m2 bvo	1530 m2 bvo voor alle 4 units	1360 m2 bvo	Niet generaliseerbaar	
Aanwezigheid groeimogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of directe omgeving	X	X	X	X	X		
	Indelingsbelemmeringen	Kolomstructuur	Ja, penanten	Ja, op een raster/grid van (zie stralingsmaten)	Ja, op een raster/grid van (zie stralingsmaten)	Ja, op een raster/grid van (zie stralingsmaten)	Ja	
Stralingsmaten		5,4m	6,6m breed en 6,8m diep	5,4 breed en 5,4-7,2-5,4 diep	breed 5,4 en diep 7,2	Niet generaliseerbaar		
Faciliteiten	Verwielbaarheid binnenwanden	1. Ja	1. Ja	1. Ja	1. Ja	Ja		
	Restauratieve voorzieningen	Bedrijfsrestaurant of canteen	X	X	X	X		
Doelstel	Parkeren/voorziening	Type voorziening	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	

Bemadring **

Toetsing locatie	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE
Stuifcombinatiecode	F81	F81	F81	F81	F81
Stuifcombinatie	Osdorp-Oost	Osdorp-Oost	Osdorp-Oost	Osdorp-Oost	Osdorp-Oost
Stadsdeel	Nieuw-West	Nieuw-West	Nieuw-West	Nieuw-West	Nieuw-West
Adres	Osdorper Ban 1-33	Osdorplein 1000	Tussenmeer 18CD	Osdorplein 517	
					







Categorie	Gebouwenmerken	Indicator	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	CONCLUSIE	
imago	Verschuivingsvorm	Materiaalgebruik: gevel	2. Beton / stucwerk	1. Baksteen	3. Kunststof	1. Baksteen	Baksteen en beton/stucwerk	
	Bouwjaar	Jaar van oplevering	Bouwjaar 1990	Bouwjaar 1981	Bouwjaar 1969	Bouwjaar 2002	Niet generaliseerbaar	
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte		5. > 50 m2		Onduidelijk	5. > 50 m2	Vrijwel alle gebouwen hebben een
		Afwerking		3. Receptie/balie en wachtruimte	3. Receptie/balie en wachtruimte	Onduidelijk	3. Receptie/balie en wachtruimte	entree met meer dan 50 m2 bvo
	Zichtbaarheid	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg		3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	Gebouwen hebben receptie/balie en wachtruimte
Flexibiliteit	Zichtbaarheid	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	1. Niet zichtbaar	1. Niet zichtbaar	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	
		Bedrijfslogo op gevel	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	Mk van gebouwen die geheel zichtbaar zijn en gebouwen die niet zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute
	Verticale zone-indeling	Vrije verdiepingshoogte		2,8m	3,15m	2,8m	BG (kantoren) = 3,3m / Verd. (wonen) = 2,6m	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute
		aantal bouwlagen		4/5 bouwlagen	2 bouwlagen	3 bouwlagen	8 bouwlagen	2. Ja tot 2,5 meter
		Plintfunctie		1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	1. Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	2. Voorzieningen plint met bovengelige kantoren	3. Kantoren in plint met bovengelige woningen	Niet generaliseerbaar
Faciliteiten	Eigen ontlasting	Eigen ontlasting per functie	Ja, maar 1 functie	Ja, maar 1 functie	Ja	Ja	Varieënd gebouwen volledig bestaande uit kantoorfuncties of kantoren in de plint/verdieping	
		Te openen ramen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	Ja	
	vloeroppervlakte	Gebouwovervloer		3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	3. 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	1. <1.000 m2 bvo (klein)	2. 1.000-2500 m2 bvo (middelgroot)	3. Merendeel ramen te openen
		BVO verdiepingsover		849 m2 bvo	1265 m2 bvo	458 m2 bvo	1132 m2 bvo	Niet generaliseerbaar
	Aanwezigheid groeimogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheid in gebouw, gekoppeld of andere omzetting		X	X	X	X	Niet generaliseerbaar
Indelingsbelemmeringen	Kolommenstructuur		Ja, op een raster/grid van (zie stralingsmaten)	Ja	Ja, op een raster/grid van (zie stralingsmaten)	Ja, op een raster/grid van (zie stralingsmaten)	Ja	
	Stralingsmaten		3,6m	Onduidelijk	4,1m	5,4m	Niet generaliseerbaar	
	Verwijderbaarheid binnenwanden		2. Gedeeltelijk	1. Ja	3. Nee	2. Gedeeltelijk	Gedeeltelijk te verwijderen binnenwanden	
Logistiek	Bedrijfsrestaurant of pantry		X	X	X	X	X	
Logistiek	Parkeren/voorziening	Type voorziening	3. Parkeervoorzieningen op maaiveld eigen terrein, afgesloten	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	

Bijlage 8: Toetsing locatie- en gebouwkenmerken 'succesvolle' gebieden

Naam	Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte	Oppervlakte
Buurtlocatie	AGB	AGB	AGB	AGB	AGB	AGB
Buurtlocatie	Weesperbuurt/Deventer	Buikstermeer	Nieuwmarkt/Laagse	Nieuwe Pijl	Jordaan	Middenmeer
Stadsdeel	Stadsdeel Centrum	Stadsdeel Noord	Stadsdeel Centrum	Stadsdeel Zuid	Stadsdeel Centrum	Stadsdeel Oost
Adres (centraal punt in het wijkplan voor analyses)	Weesperstraat 430	H. Cleverdastraat 1	Jodenbreestraat 2	Rustenburgstraat 320	Rosenkracht 88	Edisonstraat 22
Totaal oppervlakte	850.706 m ²	1.431.788 m ²	1.086.892 m ²	545.117 m ²	937.148 m ²	3.023.319 m ²
Beleefd oppervlakte	129.780 m ²	248.713 m ²	255.570 m ²	208.362 m ²	393.690 m ²	149.660 m ²
Onbeleefd oppervlakte	610.926 m ²	1.183.075 m ²	831.322 m ²	336.755 m ²	543.458 m ²	2.873.659 m ²
Openbare ruimten (BVI)	6,3%	0,7%	7,9%	2,3%	10,5%	29,7%
Staatruimte (openbare ruimten (BVI))	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%
Kaart gebied						

Categorie	Opdrachtomschrijving	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie
Categorie	Opdrachtomschrijving	Type locatie	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)
	Opdrachtomschrijving	Stadsdeel/locatie	Stadsdeel Noord	Stadsdeel Noord	Stadsdeel Centrum	Stadsdeel Zuid	Stadsdeel Oost
	Opdrachtomschrijving	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken	3. Beperkt/versnipperd groen in gebied	1. Geen groenvoorzieningen in/rondom gebied	2. Beperkt/versnipperd groen in gebied	1. Geen groenvoorzieningen in/rondom gebied	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken
	Opdrachtomschrijving	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water	2. watervoorzieningen aan randen gebied	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water	2. watervoorzieningen aan randen gebied	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water	1. Geen watervoorzieningen in/rondom gebied
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	4. Park en/of plein	5. Centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden	5. Centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden	5. Centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden	5. Centraal gelegen eet- en drinkgelegenheden	4. Park en/of plein
	Opdrachtomschrijving	Objectieve veiligheid	X	X	X	X	X
Logistiek	Opdrachtomschrijving	1.02	0.22	0.88	1.28	1.70	1.30
	Opdrachtomschrijving	0.24	0.22	0.42	0.14	0.14	0.28
Functionele	Opdrachtomschrijving	0.70	4.18	0.91	0.48	0.48	2.98
	Opdrachtomschrijving	3. 10-15 minuten	5. 20-30 minuten	3. 10-15 minuten	5. 20-30 minuten	3. 10-15 minuten	5. 20-30 minuten
Functionele	Opdrachtomschrijving	2. 5-10 minuten	3. 10-15 minuten	2. 5-10 minuten	4. 15-20 minuten	1. <5 minuten	3. 10-15 minuten
	Opdrachtomschrijving	3. 2-3 km	3. <1 km	3. 2-3 km	2. 1-2 km	3. 2-3 km	3. 2-3 km
Functionele	Opdrachtomschrijving	2. 250-500m	1. <250m	2. 250-500m	4. 750-1000m	2. 250-500m	2. 250-500m
	Opdrachtomschrijving	2. 750-1000m	2. 250-500m	2. 250-500m	2. 250-500m	2. 250-500m	2. 250-500m
Functionele	Opdrachtomschrijving	1. <0.5 km	5. >2 km	1. <0.5 km	4. 1-2 km	4. 1-2 km	5. >2 km
	Opdrachtomschrijving	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	3. Verticale functiemenging (bijk. plinten)	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging
Functionele	Opdrachtomschrijving	Achter wonen	37%	71%	47%	72%	74%
	Opdrachtomschrijving	Achter werken	23%	5%	24%	8%	9%
Functionele	Opdrachtomschrijving	Achter recreëren	40%	24%	29%	20%	17%

Categorie	Opdrachtomschrijving	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	
Categorie	Opdrachtomschrijving	Materialgebruik gevel	1. Baksteen	Niet generaliseerbaar	1. Baksteen	1. Baksteen	Overwegend bakstenen gevels	
	Opdrachtomschrijving	Jaar van opbouw	1. <1945	3. 1970-1989	Kleinschalige voormalige woongebouwen <1945 en grootschalige gebouwen 1970-1989	1. <1945	1. <1945	Kleinschalige gebouwen voor 1945 en grootschalige gebouwen tussen 1945 en 1969
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Grootte	Groetschalige gebouwen hebben meer dan 50 m2 entree. Kleinschalige gebouwen hebben geen entree.	Hoofdentree aanwezig, maarvoering niet generaliseerbaar	Groetschalige gebouwen hebben meer dan 50 m2 entree. Kleinschalige gebouwen door ruimtegebruik weinig/ geen entree	Hoofdentree aanwezig, maarvoering niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	
	Opdrachtomschrijving	Afwerking	Niet generaliseerbaar	3. Receptie/balie en wachtruimte	Groetschalige gebouwen met receptie/balie en wachtruimte. Kleinschalige gebouwen hebben geen receptie/balie en wachtruimte	Groetschalige gebouwen hebben wel voorzieningen als balie/receptie en wachtruimte, kleinschalige kantoren niet	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	Zichtbaar vanaf weg. Afwisselend beperkt en goed zichtbaar	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	Mix van gebouwen met een hoofdentree die beperkt en goed herkenbaar is in gevel	Hoofdentree zichtbaar vanaf weg en beperkt tot goed herkenbaar in gevel	Zichtbaar vanaf weg en afwisselend beperkt tot goed zichtbaar in gevel
	Opdrachtomschrijving	Zichtbaarheid	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdentree	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	Mix van kleinschalige gebouwen die niet zichtbaar vanaf hoofdentree zijn en groetschalige gebouwen die wel zichtbaar zijn	Merendeel gebouwen zijn beperkt of niet zichtbaar vanaf de hoofdentree	Gebouwen zijn niet tot beperkt zichtbaar vanaf de hoofdentree
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Bedrijfslogo op gevel	1. Naamsaanduiding niet toegestaan	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdentree	Mix van groetschalige gebouwen waar bedrijfslogo is toegestaan en zichtbaar is van hoofdentree en kleinschalige historische gebouwen waarbij een bedrijfslogo op de gevel niet is toegestaan	Niet generaliseerbaar	In de meeste gevallen zijn naamsaanduidingen niet toegestaan of gedeuceerd tot kleine naambordjes boven of naast de entree.	2. Naamsaanduiding toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf hoofdentree
	Opdrachtomschrijving	Verticale sone-indeling	Niet generaliseerbaar	Mix van 2.6m-2.9m en 2.9m-3.0m	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Aantal bouwlagen	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	2. middenbouw (3-6 bouwlagen)	2. middenbouw (3-6 bouwlagen)	2. middenbouw (3-6 bouwlagen)	2. Middenbouw (3-6 bouwlagen)
	Opdrachtomschrijving	Plintbouw	Mix van kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint en groetschalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren	1. Plint bestaat volledig uit kantoorfunctie	Kleinschalige gebouwen met kantoren in de plint. Groetschalige gebouwen met woonwoningen in de plint en kantoren erboven	Groetschalige gebouwen bestaan volledig uit kantoren, kleinschalige woongebouwen met kantoren in de plint	3. Kantoren in plint met bovengestapelde woningen	3. Kantoren in plint met bovengestapelde woningen
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Open-ontsluiting	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Opdrachtomschrijving	Te openen ramen	Indienbare ramen	Beperkt tot merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	2. Beperkt aantal te openen ramen	Ramen zijn wel te openen behalve bij kantoren in de plint
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Overoppervlakte	Gebouwoverlakte	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en 2.500-10.000 m2 bvo (groot)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en 2.500-10.000 m2 bvo (zeer groot)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en ≥ 10.000 m2 bvo (zeer groot)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en 1.000-2.500 m2 bvo (middelgroot)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en ≥ 10.000 m2 bvo (zeer groot)
	Opdrachtomschrijving	BVO verdiepingsoverlakte	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Mix van <500 m2 bvo en ≥ 1.500 m2 bvo	Mix van <500 m2 bvo en ≥ 1.500 m2 bvo	1. <500 m2 bvo	Mix van <500 m2 bvo en ≥ 1.500 m2 bvo
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Beleefbaarheid (interieur) in gebouw, aanwezigheid of afwezigheid van kolomstructuur	Groetschalige gebouwen hebben wel een kolomstructuur. Kleinschalige gebouwen niet.	Ja	Kleinschalige gebouwen geen kolomstructuur, groetschalige gebouwen wel	Groetschalige gebouwen hebben kolommen.	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
	Opdrachtomschrijving	Verwarming	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Verwarming	Ja	Ja	Niet generaliseerbaar	Ja	Niet generaliseerbaar	Ja
	Opdrachtomschrijving	Bedrijfsrestaurant of pantry	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
Flexibiliteit	Opdrachtomschrijving	Parkeervoorziening	Mix van kleinschalige gebouwen met parkeren in openbare ruimten en groetschalige gebouwen met parkeerkelder.	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	Mix van groetschalige gebouwen met een parkeerkelder en kleinschalige gebouwen met parkeren in de openbare ruimte	Versuit de meeste gebouwen wordt er geparkeerd op maaiveld en in de openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte	1. Parkeren op maaiveld, openbare ruimte

Naam locatie	Gebied 7	Gebied 8	Gebied 9	Gebied 10	Gebied 11	Gebied 12
Buurtlocatie	A09	E13	E29	E43	A57	B07
Buurtomschrijving	Hoerlemmerbuurt	Soerolommen- en Zeeheldenbuurt	Stadplein Zuid/WTC e.o.	Westelijke Buurt	Scheidebuurt	Westelijke
Stadsdeel	Stadsdeel Centrum	Stadsdeel West	Stadsdeel Zuid	Stadsdeel West	Stadsdeel Zuid	Stadsdeel Oost
Adres (centraal punt in het gebied voor analyse)	Grote Blikkerstraat 54	Soerolommenplantsoen 140	Prinses Irenestraat 59	Hoofdweg 54	Maasstraat 90	Wijkstraat 112
Totaal bebouwd oppervlakte	850.610 m ²	1.405.988 m ²	1.259.108 m ²	346.834 m ²	1.378.167 m ²	646.729 m ²
Bebouwd oppervlakte	186.611 m ²	105.451 m ²	116.891 m ²	96.598 m ²	155.892 m ²	99.315 m ²
Openbaar openbaar	653.999 m ²	1.299.739 m ²	1.140.507 m ²	250.236 m ²	1.022.269 m ²	147.404 m ²
Beleidsplan (bouwplan)	13,7%	6,4%	4,7%	12,1%	0,8%	11,3%
Structuur (bouwplan)	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
Kaart gebied						

Categorie	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren
Categorie Inzake	Locatieomschrijving	Type locatie	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)
	Omgevingskwaliteit	Stadsbouwstructuur (bouwplan)	1. Geen groenvoorzieningen in/rondom gebied	3. Beperkt/versnipperd groen in gebied	3. Beperkt/versnipperd groen in gebied	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken
		Groenvoorzieningen	4. Water in de vorm van unieke grachten/grevel, meren en/of open water	2. watervoorzieningen aan randen gebied	2. watervoorzieningen aan randen gebied	2. watervoorzieningen aan randen gebied
		Watervoorzieningen	2. Aanwezigheid zitbanken	4. Park en/of plein	4. Park en/of plein, worden meer eet- en drinkgelegenheden gerealiseerd	4. Park en/of plein
	Sociale veiligheid	Objectieve veiligheid	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	3. Verticale functiemenging (bijv. plinten)
	Substantie veiligheid	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging
Prevalentie	Geclusterde bebouwing (kuchthof)	Cluster index	0,74	0,41	0,40	0,04
		Openbaar openbaar	0,13	0,38	0,09	0,13
		Openbaar openbaar	1,06	2,09	2,26	0,26
Logistiek	Ligging ten opzichte van het centrum	Rechtstreeks centrum met openbaar vervoer	3. 10-15 minuten	3. 10-15 minuten	5. >20 minuten	5. >20 minuten
		Rechtstreeks centrum met auto	2. 5-10 minuten	2. 5-10 minuten	4. 15-20 minuten	3. 10-15 minuten
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding	4. 3-8 km	4. 3-8 km	1. <1 km	2. 1-3 km
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding	3. 1-2 km	3. 1-2 km	4. 3-8 km	2. 1-2 km
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding	2. 250-500m	1. <250m	1. <250m	1. <250m
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding	1. 500-750m	5. >1.000m	2. 250-500m	2. 250-500m
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaar vervoersverbinding	4. 1-2 km	5. >2 km	1. <0,5 km	1. <0,5 km
		Verkeersroute	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging
		Wijde van functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. Combinatie horizontale en verticale functiemenging
		Aantal wonen	72%	73%	18%	67%
		Aantal winkels	19%	13%	65%	10%
		Aantal openbaar	10%	14%	17%	23%

Categorie	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren	Indicatoren
Categorie Inzake	Verrijningsvorm	Materiaalgebruik gevel	1. Baksteen	1. Baksteen	5. Glas	1. Baksteen
	Bouwjaren	Naar van oplevering	Kleinschalige kantoren <1945 en grootschalige kantoren na 1960	1. <1945	3. 1970-1989	Niet generaliseerbaar
	Hoofdentree van het gebouw	Grootte	Grote gebouwen hebben een aandienlijke entree	Hoofdentree aanwezig, maatvoering niet generaliseerbaar	5. > 50 m2	Kleinschalige gebouwen weinig tot geen entree. Grootschalige gebouwen entree >50 m2 bvo
		Afwerking	Kleinschalige gebouwen hebben geen receptie/balie en wachtruimte. Grootschalige gebouwen wel.	Onduidelijk	3. Receptie/balie en wachtruimte	Grootschalige gebouwen hebben receptie/balie en wachtruimte
	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	1. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	2. Zichtbaar vanaf weg, beperkt herkenbaar in gevel	Niet generaliseerbaar	Rij de grootschalige gebouwen is de hoofdentree duidelijk zichtbaar vanaf de weg
	Zichtbaarheid	Gebouwen zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	Grootschalige gebouwen wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute. Kleinschalige gebouwen niet.	3. Geheel zichtbaar	3. Geheel zichtbaar	Niet generaliseerbaar
	Bedrijfslogica op gevel	Bedrijfslogica op gevel	Klimaat historische woongebouwen met kantoren in de plint waarbij naamsaanduiding niet is toegestaan. Grootschalige kantorgebouwen hebben wel een duidelijk zichtbare naamsaanduiding.	Naamsaanduiding is/loopt naamsaanduiding niet is toegestaan maar slecht/niet zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute	3. Naamsaanduiding toegestaan en wel zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	Niet generaliseerbaar
Faciliteit	Verticale connectiviteit	Verticale connectiviteit	Niet generaliseerbaar	2. 2,6 tot 2,9 meter	> 3,2m	2. 2,6 tot 2,9 meter
		Aantal bouwlagen	1. Middenbouw (3-6 bouwlagen)	2. Middenbouw (3-6 bouwlagen)	3. Hoopbouw (>6 bouwlagen)	2. Middenbouw (3-6 bouwlagen)
		Plintfunctie	Kleinschalige kantoren in de plint van woongebouwen en grootschalige kantoren op of nabij de hoofdverkeersroute volledig bestaande uit kantoren.	3. Kantoren in plint met bovengestegen woningen	Afwisselend hebben grootschalige kantorgebouwen in dit gebied voorzieningen in de plint of bestaan volledig uit kantoren	Grootschalige gebouwen bestaan volledig uit kantoren. Kleinschalige kantoren in de plint.
		Open architectuur	Open architectuur	Ja	Ja	Ja
	Te openen ramen	Bedienbare ramen	Beperkt tot het merendeel van de ramen te openen.	2. Beperkt aantal te openen ramen	1. Niet te openen	Gedeeltelijk te openen ramen
	Vloeroppervlakte	Gebouwoverval	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en 2.500-10.000 m2 bvo (groot).	Niet generaliseerbaar	4. ≥ 10.000 m2 bvo (zeer groot)	Mix van <1.000 m2 bvo (klein) en 2.500-10.000 m2 bvo (groot)
		BVO verhouding	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	5. >1500 m2 bvo	Mix van 1000-1500 m2 bvo en <500 m2 bvo
	Aanwezigheid grootschalige kolonnestructuur	Uitvoering grootschalige kolonnestructuur	Grootschalige gebouwen wel kolonnestructuur, kleinschalige gebouwen niet	Ja	Ja	Grootschalige gebouwen wel, kleinschalige gebouwen niet
		Stramienmaten	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
		Verrijdbaarheid binnenruimte	Grootschalige gebouwen zijn de binnenruimte wel verrijdbaar, kleinschalige gebouwen niet.	Ja	Ja	Ja
Faciliteit Logistiek	Restauratie voorzieningen	Bedrijfsrestaurant of atelier	Kleinschalige gebouwen maken gebruik van parkeren in de openbare ruimte. Grootschalige gebouwen parkeren op maatveld op eigen afgesloten terrein.	1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte	5. Parkeerder (fysiek gekoppeld aan betreffende kantorgebouw)	Niet generaliseerbaar
	Parkeringsvoorziening	Type voorziening				1. Parkeren op maatveld, openbare ruimte

Naam	Locatie	Oppervlakte	Verhouding	Verhouding	Verhouding	Verhouding
Stadsdeel Zuid	Binnenstad	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Nieuw-West	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Oost	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel West	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Zuidoost	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Noord	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Oostelijk Havengebied	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Westelijk Havengebied	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Noordelijk Havengebied	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Stadsdeel Zuidelijk Havengebied	Wijk	1.770.521 m²	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%

Categorie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie
Locatie	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	2. Woonwijk	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	5. Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)	Binnenstad/centrumlocatie (combinatie werken, winkelen en wonen)
Omgeving	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken	4. Groen in de vorm van plantsoenen en/of parken
Water	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water	4. Water in de vorm van unieke grachtengordels, meren en/of open water
Sociale veiligheid	4. Park en/of plein	4. Park en/of plein	3. Zitbanken, plantsoen/speeltuin	4. Park en/of plein	4. Park en/of plein
Flexibiliteit	0,41	0,47	0,35	0,50	0,50
Logistiek	5. 2-10 minuten	5. 2-10 minuten	5. 2-10 minuten	5. 2-10 minuten	5. 2-10 minuten
Functioneel	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging	5. combinatie horizontale en verticale functiemenging

Categorie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie	Indicatie
Gebruik	Niet generaliseerbaar	Baksteen en beton/stucwerk	1. Baksteen	1. Baksteen	Kleinchalige woonwijken
Hoofdentree	5. > 50 m²	Vrijwel alle gebouwen hebben een entree met meer dan 50 m² bvo	Doorgaans wel voorzien van een entree, maar grootte niet generaliseerbaar.	Doorgaans wel voorzien van een entree, maar grootte niet generaliseerbaar.	Doorgaans wel voorzien van een entree, maar grootte niet generaliseerbaar.
Zichtbaarheid	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel
Verhouding	Niet generaliseerbaar	3. 2,6 tot 3,4 meter	4. 3,2 tot 3,4 meter	4. 3,2 tot 3,4 meter	4. 3,2 tot 3,4 meter
Ramen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen	3. Merendeel ramen te openen
Verhouding	Mix van 2.500-10.000 m² bvo (groot) en 2.100-10.000 m² bvo (klein)	Niet generaliseerbaar	Mix van <1.000 m² bvo (klein) en 2.500-10.000 m² bvo (groot)	Mix van <1.000 m² bvo (klein) en 2.500-10.000 m² bvo (groot)	Mix van <1.000 m² bvo (klein) en 2.500-10.000 m² bvo (groot)
Verhouding	Mix van 1000-1500 m² bvo en 2100 m² bvo	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
Verhouding	Ja	Ja	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
Verhouding	Ja	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar	Niet generaliseerbaar
Verhouding	Ja	Gedeeltelijk te verwijderen binnenwanden	Ja/gedeeltelijk	Ja/gedeeltelijk	Ja/gedeeltelijk
Verhouding	Alle gebouwen hebben een parkeervoorziening op eigen terrein.	1. Parkeren op maar liefst, openbare ruimte	Grootchalige kantoren en maken gebruik van een parkeervoorziening. Kleinchalige kantoren parkeren op maar liefst in de openbare ruimte	Grootchalige kantoren en maken gebruik van een parkeervoorziening. Kleinchalige kantoren parkeren op maar liefst in de openbare ruimte	Grootchalige kantoren en maken gebruik van een parkeervoorziening. Kleinchalige kantoren parkeren op maar liefst in de openbare ruimte

Bijlage 9: Vergelijking resultaten

Indicator	Monofunctionele kantoorlocaties	Successvolle gebieden	Contra-indicatie
Totaal oppervlakte	2.182.292 m ²	15.417.580 m ²	
Beleefd oppervlakte	527.924 m ²	3.844.892 m ²	
Onbeleefd oppervlakte	1.654.368 m ²	11.572.688 m ²	
Aantal kantoren (%)	13,3%	10,7%	
Oppervlakte bezet door kantoren (%)	11,4%	10,4%	

Feature	Indicator	Monofunctionele kantoorlocaties	Successvolle gebieden	Contra-indicatie	
Locatie	Locatie	Kantorewijk	Binnenstad/centrumbuurt (combinatie werken, winkelen en wonen)	Vrijwel alle succesvolle gebieden hebben een sterk woonkarakter of zijn in ieder geval gelegen nabij het centrum	
	Omgevingskwaliteit	Groenvoorzieningen aan randen gebied	Variërend van versnipperd groen tot gebieden met plantsoenen en/of parken	De 'succesvolle' gebieden hebben doorgaans een aanzienlijke voorraad aan groenvoorzieningen in de openbare ruimte. Dit kan variëren van versnipperd groen tot plantsoenen en/of parken. Op de monofunctionele kantoorlocaties worden doorgaans alleen de gebieden aan de randen voorzien van een aantal groenstrookjes	
		Watervoorzieningen	Voornamelijk gebieden met water dat het gebied begrenst en gebieden met unieke grachtengedren, meren en/of open water	De 'succesvolle' gebieden hebben variërend gebieden met water aan de randen tot gebieden met unieke grachtengedren, meren en/of open water. Dit is tegenstelling tot de monofunctionele kantoorlocaties waarbij de watervoorzieningen niet als de randen zijn geplaatst	
		Buurtontwikkelingsplannen	Geen buurtontwikkelingsplannen	De 'succesvolle' gebieden zijn vaak voorzien van parken en/of pleinen of zijn gelegen nabij gemeentelijke en/of andere openbare gebieden. Op de monofunctionele kantoorlocaties zijn dergelijke buurtontwikkelingsplannen niet aanwezig	
		Sociale veiligheid	Uitstraling veiligheid		
Flexibiliteit	Geplande bebouwing (dichtheid)	Floor space index	0,98	0,50	In floor space index ligt in de 'succesvolle' gebieden behoorlijk lager dan op de monofunctionele kantoorlocaties. Dit wil te vertellen over het feit dat op monofunctionele kantoorlocaties doorgaans hoger wordt gebouwd dan in de rest van Amsterdam. Daarnaast wordt in de 'succesvolle' gebieden doorgaans niet of minder gebouwd tot in de hoogste verdiepingen en/of met meer verdiepingen
		Grond space index	0,24	0,16	De grond space index ligt voor beide type gebieden redelijk gelijk. De grond space index wordt bepaald door het bebouwde oppervlak te delen door het bebouwde oppervlak. Deze kan dus nooit groter worden dan 1. Op de monofunctionele kantoorlocaties is 24% van het oppervlak bebouwd en in de 'succesvolle' gebieden is 16% van het oppervlak bebouwd. Er zijn uiteraard uitzonderingen en bijvoorbeeld de Joziasaan waar 52% van het oppervlak bebouwd is
		Open Space Ratio	0,77	1,70	In open space ratio ligt in de 'succesvolle' gebieden behoorlijk hoger dan op monofunctionele kantoorlocaties. Dit is in de 'succesvolle' gebieden dus meer openbare ruimte per m ² dan aan kantoren beschikbaar dan het geval is op de monofunctionele kantoorlocaties. Dit is hoger de OSR dan te meer openbare ruimte en per m ² dan aan kantoren en als
		Ligging ten opzichte van het centrum	Reiktijd centrum met openbaar vervoer	circa 10-15 minuten	10-15 minuten en 20 minuten
Toegankelijkheid	Bereikbaarheid auto	Afstand tot dichtstbijzijnde auto	<1 km	1-2 km en 2-3 km	De nabijheid van een auto is van belang in de 'succesvolle' gebieden mogelijk minder van belang. Het vervoer van monofunctionele kantoorlocaties door hun functie specifiek zijn gelopen naar multimodale vervoersvoorzieningen en niet naar de dichtstbijzijnde auto's
	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Afstand tot dichtstbijzijnde station	<1 km	1-2 km en 2-3 km	De nabijheid van een metrostation is van belang in de 'succesvolle' gebieden mogelijk minder van belang. Het vervoer van monofunctionele kantoorlocaties door hun functie specifiek zijn gelopen naar multimodale vervoersvoorzieningen en niet naar de dichtstbijzijnde station
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding bus	<250m	<250m en 250-500m	In zowel de 'succesvolle' gebieden als op de monofunctionele kantoorlocaties dienen de vervoersvoorzieningen een bus binnen 250-500 meter van de kantoren te liggen
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding tram	Niet generaliseerbaar	<250m en 250-500m	In de succesvolle gebieden zijn de dichtstbijzijnde tramhaltes gelopen binnen 100 meter van de gebouwen
		Afstand tot dichtstbijzijnde openbaarvervoersverbinding metro	<0,5km	<500m, 1,5-2km en 2-3km	In de 'succesvolle' gebieden is voor kantoorlocaties de nabijheid van een metro halte belangrijk minder van belang dan het geval is op de monofunctionele kantoorlocaties
		Parkeren	Wijze van functieemenging	Geen functieemenging	In vrijwel alle gebieden is er sprake van een combinatie van horizontale en verticale functieemenging op gebiedsniveau
		Functieemenging	Aandelen wonen	0%	62%
		Aandelen werken	92%	16%	Een aanzienlijk deel van de voorraad in de 'succesvolle' gebieden bestaat uit wonen. Deze is zelfs niet anders dan het gemiddelde voor Amsterdam
		Aandelen voorzieningen	8%	22%	Uitvoerend ligt het aandeel werken op monofunctionele kantoorlocaties weliswaar hoger dan in de 'succesvolle' gebieden
				Opvallend is dat in vrijwel alle 'succesvolle' gebieden een percentage aan voorzieningen van meer dan 15% aanwezig is	

Feature	Indicator	Monofunctionele kantoorlocaties	Successvolle gebieden	Contra-indicatie		
Inhoud	Verrijkingselement	Materiaalgebruik gevel	Afwisselend op monofunctionele kantoorlocaties het gebruik van glas, beton/stuwerk, natuursteen tegel en kunststof	Geïntegreerde voornamelijk woongebouwen gebruiken baksteen. Grootschalige gebouwen afwisselend baksteen en beton/stuwerk	Op de monofunctionele kantoorlocaties wordt afwisselend glas, beton/stuwerk, natuursteen en kunststof gebruikt in de gevel. In tegenstelling tot de 'succesvolle' gebieden is op deze locaties slechts in beperkte mate het gebruik van baksteen terug te vinden	
		Bouwkwaliteit	jaar van oplevering	Veruit de meeste gebouwen zijn gebouwd tussen 1980 en 2005. Met name op Teletop zijn gebouwen te vinden die zijn gebouwd na 2000	Kleinere kantoren in de pilt van (historische) voornamelijk woongebouwen van voor 1945 en grootschalige kantoorgebouwen van na 1970	Waar in de 'succesvolle' gebieden doorgaans een mix van eenzijdig historische gebouwen van voor 1945 en grootschalige gebouwen van na 1970 is terug te vinden, zijn de monofunctionele kantoorlocaties veruit de meest eenzijdig gebouwd tussen 1980 en 2005
		Hoofdenruimte van het gebouw	Goedte	> 50 m ²	Kleinere gebouwen met weinig tot geen entree, grootschalige gebouwen >50 m ² bvo	In de 'succesvolle' gebieden hebben met name de gebouwen met minder dan 1.000 m ² bvo weinig tot geen entreevoorzieningen voor een entree gemeentelijk. Voor de overige voornamelijk grootschalige gebouwen geldt het al bij de monofunctionele kantoorlocaties dat de entree meer dan 50m ² in beslag nemen
			afwerking	De meeste gebouwen hebben minimaal een receptie/bale	Grootschalige gebouwen hebben wel voorzieningen als balie/receptie en wachtruimte, kleinere kantoren doorgaans door ruimtegebrek niet	Voor zowel de 'succesvolle' gebieden als de monofunctionele kantoorlocaties geldt dat grootschalige gebouwen met meer dan 2.500 m ² bvo doorgaans voorzien zijn van een receptie/balie en wachtruimte. De kleinere gebouwen in de 'succesvolle' gebieden hebben daarentegen, door ruimtegebrek, geen receptie/balie en/of wachtruimte
			Herkenbaarheid in gevel en zichtbaarheid vanaf weg	3. Zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel	Mix van gebouwen met een hoofdcentrum die beperkt tot goed herkenbaar in gevel, in de 'succesvolle' gebieden is er sprake van afwisselend beperkt tot goed herkenbaar in gevel en/of zichtbaar vanaf weg	Op de monofunctionele kantoorlocaties is de hoofdenruimte doorgaans goed zichtbaar vanaf weg en goed herkenbaar in gevel. In de 'succesvolle' gebieden is er sprake van afwisselend beperkt tot goed herkenbaar in gevel en/of zichtbaar vanaf weg
			Zichtbaarheid	Gebouw zichtbaar vanaf hoofdverkeersroute	Mix van gebouwen die beperkt en geheel zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute	Zowel voor de 'succesvolle' gebieden als de monofunctionele gebouwen geldt dat de meeste gebouwen herkenbaar tot geheel zichtbaar zijn vanaf de hoofdverkeersroute
			Bedrijfsloop op gevel	Variërend van kleine historische gebouwen in het centrum met geen naamsaanduiding slecht/niet en wel goed zichtbaar vanaf de hoofdverkeersroute	Variërend van kleine historische gebouwen in het centrum met geen naamsaanduiding tot grootschalige kantoorgebouwen met buiten het centrum met grote bedrijfsloop	In de 'succesvolle' gebieden zijn er niet alleen wat betreft de centraalbestemde resticaties in het gebruik van bedrijfsloop op historische gevels. Daarnaast zijn er ook grootschalige (nieuwe) kantoorgebouwen met bedrijfsloop op gevels. Voor zowel de monofunctionele kantoorlocaties als de succesvolle gebieden dat deze bedrijfsloop's beperkt tot goed herkenbaar zijn. In de 'succesvolle' gebieden zijn doorgaans de grootschalige gebouwen voorzien van de hoofdverkeersroute
Flexibiliteit	Verticale zone-indeling	Vrij verdiepingsovergang	Vrij verdiepingsovergang is doorgaans tussen de 2,9 en 3,4 meter	Niet generaliseerbaar	Hoewel de vrije verdiepingsovergang op monofunctionele kantoorlocaties doorgaans tussen de 2,9 en 3,4 meter bevindt, zijn deze in de succesvolle gebieden niet te generaliseren	
		Aantal bouwlagen	Mix van Middenhoogbouw (3-6 bouwlagen) en Hoogbouw (>6 bouwlagen)	2. Middenhoogbouw (3-6 bouwlagen)	Op monofunctionele kantoorlocaties bestaat een aanzienlijk deel van de kantoorgebouwen uit meer dan 6 bouwlagen. In de 'succesvolle' gebieden is er sprake van middelhogebouw (3-6 bouwlagen)	
		Functie	Pand bestaat volledig uit kantoorfunctie	Mix van kleine historische gebouwen met kantoren in de pilt en grootschalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren of kantoren met in de pilt voorzieningen	Op de monofunctionele kantoorlocaties bestaat de meeste volledig uit kantoren en andere bijvoorbeeld woonvoorzieningen in de pilt. In de 'succesvolle' gebieden is er doorgaans sprake van kleine historische woongebouwen met kantoren in de pilt en grootschalige gebouwen volledig bestaande uit kantoren of kantoren met in de pilt voorzieningen	
		Eigen ontzetting	Eigen ontzetting per functie	Ja, maar 1 functie	Ja	Door het ontbreken van afzonderlijke functie op monofunctionele kantoorlocaties zijn, in tegenstelling tot de 'succesvolle' gebieden, vaak verschillende functies op één pand te vinden
		Ta openen ramen	Belopen ramen	Afwisselend beperkt tot merendeel ramen te openen	Mix van kleine historische gebouwen met kantoren in de pilt zonder te openen ramen (Dovengelegen woningen wel) en grootschalige gebouwen met merendeel te openen ramen	Op de monofunctionele kantoorlocaties zijn de ramen gemeentelijk tot merendeel te openen. In de 'succesvolle' gebieden zijn bij de grootschalige gebouwen het merendeel van de ramen te openen. Bij de kleine historische gebouwen, waarbij de kantoren zich doorgaans in de pilt bevinden, zijn uit veiligheidsoverweging doorgaans de ramen niet te openen. Bij de bovengenoemde functies (wonen) kan het anders zijn
		Vloeroppervlakte	Gebouwovername	Mix van 2.500-10.000 m ² bvo (groot) en > 10.000 m ² bvo (zwaar groot)	Mix van <1.000 m ² bvo (klein) en 2.500 m ² bvo	In de 'succesvolle' gebieden is er een mix van kleine historische (voornamelijk woon) gebouwen met minder dan 2.500 m ² bvo en gebouwen met meer dan 2.500 m ² bvo. De monofunctionele kantoorlocaties bestaan voornamelijk uit grootschalige gebouwen met meer dan 2.500 m ² bvo
			Efficiënt verrijkingselement	Mix van > 2.500 m ² bvo en kleinere oppervlakten	Doorgaans niet generaliseerbaar, afwisselend gebouwen met <500 m ² bvo en > 2.000 m ² bvo	Wederom een mix van kleine historische (500 m ² bvo) en grootschalige gebouwen (> 2.000 m ² bvo) in de 'succesvolle' gebieden en een mix van < 1.000 m ² bvo en > 2.000 m ² bvo op monofunctionele kantoorlocaties
Structuur	Konstructie systeem/soorten	Uitbreidingsmogelijkheid in gevel, getuigd of direct omgeven				
	Indeling binnenruimte	Kolonnensysteem	Ja, kolommen en penanten	Grootschalige en relatief jonge kantoorgebouwen (utiliteitsbouw) kolommen en penanten, overige kleine historische kantoren (pilotfunctie) vaak niet	In de 'succesvolle' gebieden is er een gebrek aan kolommen bij overwegend historische (voornamelijk woon) gebouwen die zijn getransformeerd naar kantoren. De grootschalige kantoorgebouwen daarentegen maken doorgaans wel gebruik van kolommen. Op de monofunctionele kantoorlocaties zijn vrijwel alle gebouwen voorzien van een kolonnensysteem	
		Spanningsmaten	Ja, meest gebruikte spanningsmaten zijn 5,4m en 7,2m	Niet generaliseerbaar	Op monofunctionele kantoorlocaties is er gebruik gemaakt van spanningsmaten (5,4m en 7,2m). In de 'succesvolle' gebieden is hier voornamelijk sprake van kleine historische kantoorgebouwen	
		Verwijderbaarheid binnenwanden	Ja, binnenwanden zijn door het gebruik van kolommen in ieder geval gedeeltelijk verwijderbaar	Doorgaans volledig of in ieder geval gedeeltelijk te slopen binnenwanden	Relatief vlieg vliegen is dus aanwezig. Uiteraard kunnen bij de kleine historische voornamelijk woongebouwen in de 'succesvolle' gebieden, door een gebrek aan kolommen, niet alle wanden worden gesloopt	
		Beleefde omgeving	Beleefde omgeving			
Toegankelijkheid	Beleefde omgeving	Beleefde omgeving				
	Parkeringsovername	Met name op Amstel III zijn de parkeringsovernames op maat, op eigen terrein en afgesloten. Op Teletop zijn de meeste (en grote) gebouwen voorzien van een parkeergarage. Aanzienlijk deel van de kantoren zijn hier echter nog steeds voorzien van eigen afgesloten parkeerterreinen op maat. Alleen op Beukenhorst-West bestaat nog de mogelijkheid om te parkeren in de openbare ruimte.	Met name kleine historische gebouwen met kantoren in de pilt maken gebruik van parkeren in de openbare ruimte. Grootschalige gebouwen zijn doorgaans voorzien van parkeerterreinen of parkeren op eigen afgesloten terrein en op maat	Op de monofunctionele kantoorlocaties wordt er gebruik gemaakt van parkeren op maat op een eigen afgesloten terrein of een parkeergarage. In de succesvolle gebieden worden er door de kleine historische kantoren gebruik gemaakt van parkeren op maat in de openbare ruimte en grootschalige gebouwen met parkeergarages. Alleen op Beukenhorst-West bestaat de mogelijkheid om te parkeren in de openbare ruimte		

Bijlage 10: Vragenlijst gesprekken experts en belanghebbenden

Onderstaand worden de vragen aan de verschillende experts en belanghebbenden (in dit geval zijn de vragen gericht aan een belegger), die gedurende het onderzoek zijn benaderd, beschreven. Vraag 1 t/m 6 gaan over de huidige situatie op de kantorenmarkt. Vraag 7 t/m 10 gaan over het beslissingsondersteunend model.

1. Wat moet de rol van de belegger zijn bij het aanpakken van de leegstandsproblematiek? Of bent u van mening dat andere partijen (welke?) het voortouw moeten nemen?
2. Bent u van mening dat alleen het transformeren van kantoren naar andere functies toereikend zal zijn bij het aanpakken van de leegstandsproblematiek? Is het ook nodig om een deel van de voorraad uit de markt te onttrekken door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw op monofunctionele kantoorlocaties?
3. Wat is er/Is er iets mis met de huidige waarderingen van kantoren? Moeten deze omlaag?
 - a. Waarom wordt doorgaans door taxateurs/beleggers rekening gehouden met 1 of 2 jaar leegstand terwijl een pand al meerdere jaren leeg staat?
 - b. Doorgaans houdt de ontwikkelaar bij de berekening van zijn residuele waarde rekening met de waarde van de toekomstige functie (minus de kosten) en de belegger kijkt naar de marktwaarde van de huidige functie. Terwijl het perspectief op verhuur/verkoop in de huidige functie (kantoren) vrijwel nihil is. Moeten de waarderingen voor dergelijke kantoren niet verder omlaag?
4. Wat is uw mening over het toevoegen van alternatieve functies aan monofunctionele en door kantoren gedomineerde gebieden?
5. Wat is in uw beleving de invloed van nieuwe werkplekconcepten op de middellange en lange termijn. Verwacht u dat de kantorenleegstand hierdoor verder zal toenemen?
6. Wat is belangrijker: Duurzame gebouwen in de vorm van milieuvriendelijkheid of duurzame (flexibele) gebouwen en locaties die beter kunnen inspelen op in de tijd wisselende eindgebruikers?

Vragen model

7. Bent u het eens of oneens met de resultaten van de vergelijking tussen monofunctionele kantoorlocaties en 'succesvolle' gebieden?
8. Heeft u nog op- en aanmerkingen op de resultaten?
9. Welke kenmerken zou u nog graag willen toevoegen aan dit model?
10. Welke kenmerken zou u als niet relevant ervaren en wellicht verwijderen uit het model?