

Inleiding

Sinds een aantal jaren verschijnt de Kantorenmonitor Holland Rijnland. In dit feitenblad 2019 laten we de ontwikkeling zien in de afgelopen jaren. Door kleine correcties zijn er soms verschillen met vorige publicaties. Alle gegevens zijn afkomstig van Kantorenmonitor BV.

De uitgave van de Kantorenmonitor is een actiepunt uit de Kantorenstrategie Holland Rijnland. Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks aan de hand van een veldopname de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Holland Rijnland geregistreerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantoorruimte en leegstand.

Belangrijkste ontwikkelingen

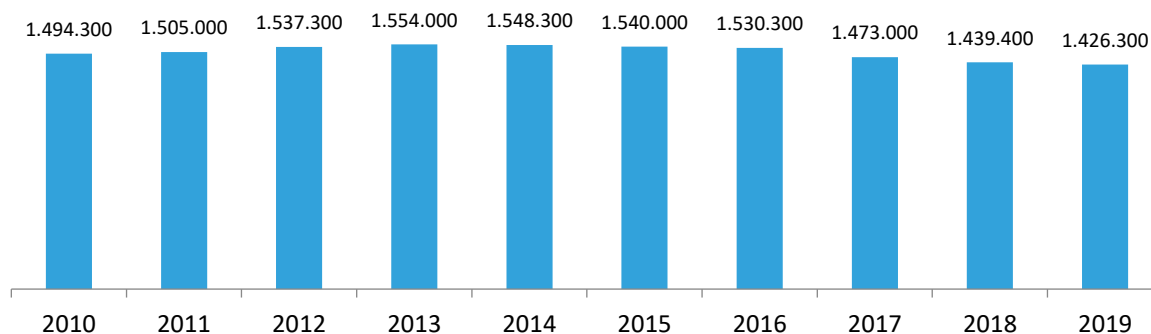
- De kantorenvorraad in Holland Rijnland is in 2018 per saldo met 13.100 m² (0,9%) afgenomen.
- Sinds 2013 is het aantal m² nieuwbouw dat jaarlijks wordt opgeleverd kleiner dan het aantal m² dat een andere bestemming krijgt.
- Per 1 januari 2019 stond 178.000 m² kantoorruimte leeg. Dat is 12,5% van de voorraad.
- Sinds 2013 is het leegstandspercentage in Holland Rijnland met 2,8 procentpunt gedaald.
- In 2018 is 21.500 m² kantoorruimte uit de markt genomen door transformatie naar een andere functie.
- In de laatste zeven jaar is in Holland Rijnland in totaal ruim 250.000 m² kantoorruimte uit de markt genomen door transformatie naar een andere functie. Voor 69% van de vierkante meters betrof dit transformatie naar woningen.

Colofon

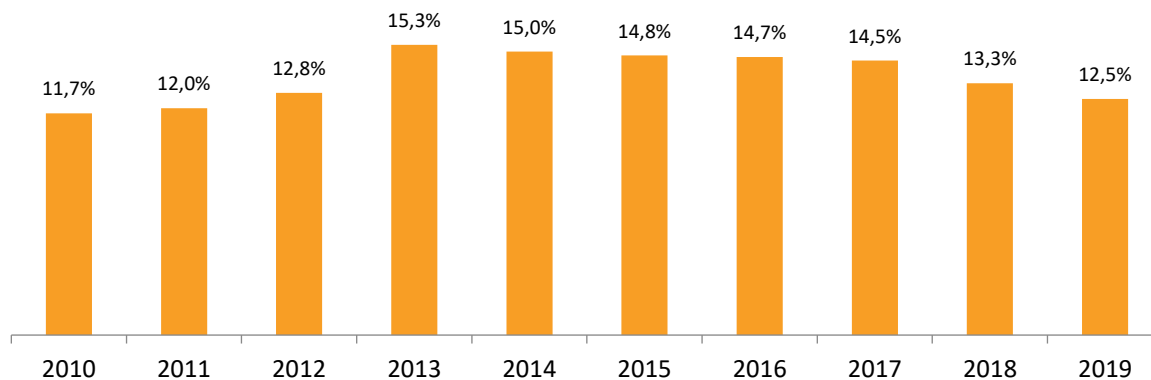
De Kantorenmonitor Holland Rijnland 2019 is een gezamenlijke uitgave van Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en de afdeling Beleidsonderzoek van de gemeente Leiden. Voor informatie: Frans de Lorme van Rossem, fdlorme@hollandrijnland.nl of Ellen Dijkstra, e.dijkstra@leiden.nl

Kantorenvorraad in Holland Rijnland

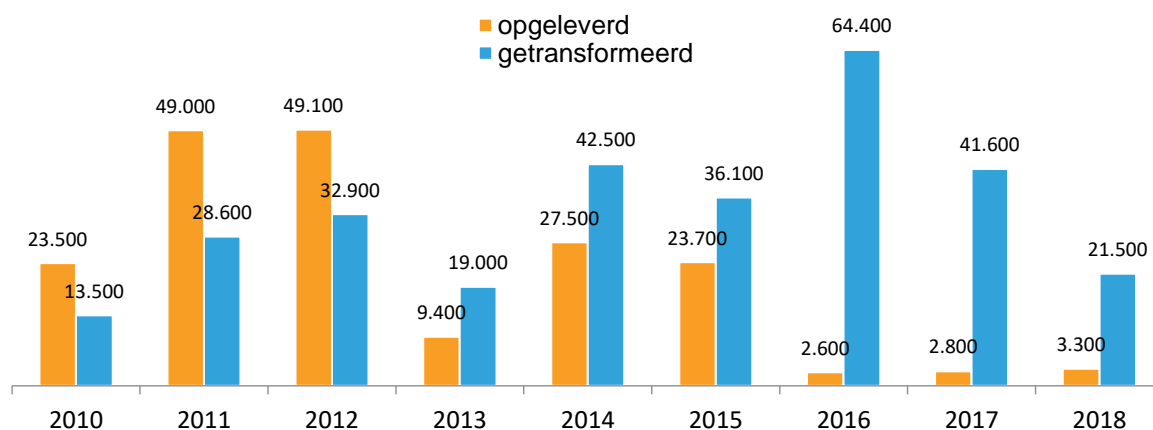
Figuur1: Ontwikkeling van de kantorenvorraad in m², stand per 1 januari 2019



Figuur 2: Ontwikkeling van het leegstandspercentage, stand per 1 januari 2019



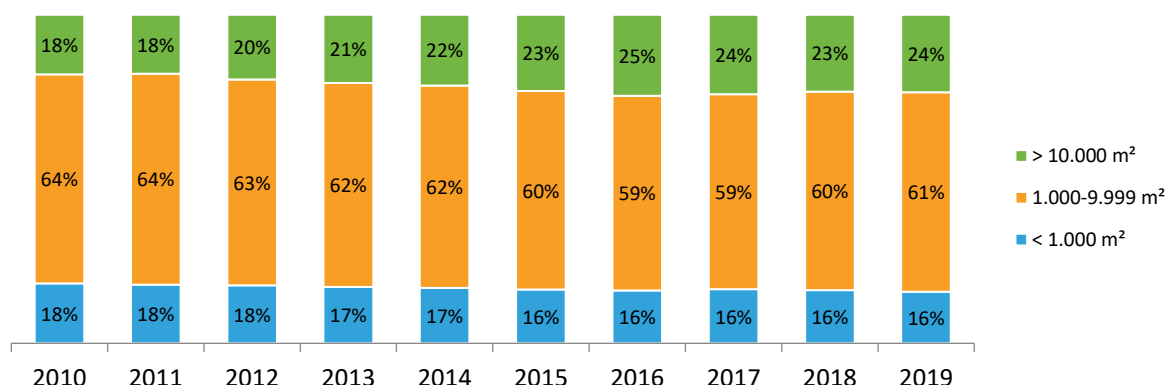
Figuur 3: Oplevering door nieuwbouw en transformatie naar andere bestemming in m²



Tabel 1: Grootteklasse van de kantorenvorraad in m²

Klasse in m² bvo	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
< 500	135.400	134.300	133.700	131.900	130.800	127.500	123.600	120.500	115.800	112.000
500 - 999	136.800	134.300	137.700	135.500	130.800	124.500	122.400	121.700	117.500	111.700
1.000-2.499	314.900	314.600	308.300	302.700	298.400	289.800	277.700	264.600	266.700	262.900
2.500-4.999	347.900	355.700	365.000	358.100	354.400	340.600	337.500	331.400	322.600	323.000
5.000-9.999	289.000	295.700	290.300	302.500	300.000	300.000	291.800	278.100	280.000	280.000
> 10.000	270.300	270.300	302.300	323.300	333.900	357.600	377.300	356.600	336.800	336.800
totaal	1.494.300	1.505.000	1.537.300	1.554.000	1.548.300	1.540.000	1.530.300	1.473.000	1.439.400	1.426.300

Figuur 4: Grootteklasse van de kantorenvoorraad in %



Tabel 2: Kantorenvoorraad en leegstandspercentage per gemeente, stand per 1 januari 2019

	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Alphen a/d Rijn	248.400	245.000	225.400	209.000	198.900	15,6%	18,0%	20,8%	15,7%	11,3%
Hillegom	25.700	25.300	23.700	23.900	23.300	10,0%	13,3%	9,8%	12,7%	10,6%
Kaag en Braassem	42.400	40.200	38.900	38.100	36.800	15,5%	9,4%	7,4%	7,4%	8,1%
Katwijk	72.400	70.300	70.800	73.200	72.000	6,5%	7,4%	8,7%	7,6%	6,3%
Leiden	623.000	623.300	593.400	581.700	585.200	13,1%	11,7%	10,8%	8,7%	9,3%
Leiderdorp	80.200	78.300	77.800	80.600	79.900	12,6%	13,5%	20,9%	27,6%	26,3%
Lisse*	84.300	84.600	82.700	80.400	80.700	43,2%	43,4%	42,1%	40,3%	39,2%
Nieuwkoop	20.800	20.600	20.500	20.400	20.500	26,2%	27,2%	28,4%	29,0%	29,0%
Noordwijk	133.100	133.100	131.100	131.600	129.900	14,3%	12,2%	10,8%	10,3%	8,6%
Noordwijkerhout	8.100	8.100	8.100	7.900	6.800	18,5%	23,2%	23,2%	14,9%	2,6%
Oegstgeest	47.200	47.200	46.800	46.800	46.000	11,4%	11,5%	11,1%	10,7%	10,3%
Teylingen	56.500	56.700	56.300	55.600	56.500	8,0%	10,4%	9,4%	9,4%	10,4%
Voorschoten	25.300	25.100	25.000	24.700	24.700	6,0%	10,6%	8,5%	4,8%	6,1%
Zoeterwoude	72.700	72.500	72.500	65.600	64.900	13,3%	14,4%	8,3%	15,2%	13,6%
Holland Rijnland	1.540.000	1.530.300	1.473.000	1.439.400	1.426.300	14,8%	14,7%	14,5%	13,3%	12,5%

* De kantorenvoorraad en het leegstandspercentage in de gemeente Lisse wordt negatief beïnvloed door het pand van het voormalige bedrijf Swets. Dit grote, leegstaande pand wordt in de monitor beschouwd als kantoorruimte, terwijl - naar schatting - de helft bedrijfsruimte is.

Tabel 3: Grootteklasse van de leegstaande kantorenvoorraad in Holland Rijnland

Klasse in m² bvo	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
< 500	9,9%	10,8%	10,5%	11,2%	13,0%	13,5%	13,5%	11,9%	10,6%	9,3%
500 - 999	13,1%	11,8%	16,2%	17,9%	16,2%	17,9%	18,7%	16,2%	16,6%	11,4%
1.000 - 2.499	13,1%	15,0%	14,1%	15,6%	19,1%	21,5%	20,8%	20,1%	16,6%	15,6%
2.500 - 4.999	16,8%	14,4%	15,2%	18,3%	15,3%	15,1%	14,0%	12,7%	13,3%	13,6%
5.000 - 9.999	8,1%	10,7%	14,5%	18,1%	13,3%	11,9%	8,5%	5,8%	8,5%	7,5%
> 10.000	7,6%	7,6%	6,5%	9,8%	12,8%	10,9%	14,6%	19,2%	14,5%	14,5%
totaal	11,7%	12,0%	12,8%	15,3%	15,0%	14,8%	14,7%	14,5%	13,3%	12,5%

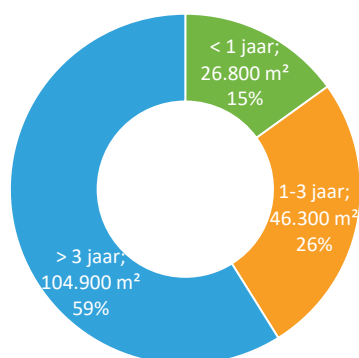
Het gaat hier om het percentage van de voorraad dat leeg staat, onderverdeeld naar de grootte van het pand. Leesvoorbeelden: Op 1 januari 2019 staat 9,3% van alle panden met een oppervlakte van minder dan 500 m² leeg. Van de panden met een bedrijfsvloeroppervlakte tussen 1.000 en 2.499 m² staat 15,6% leeg.

Duur van de leegstand - Ontwikkeling langdurige leegstand (> 3 jaar)

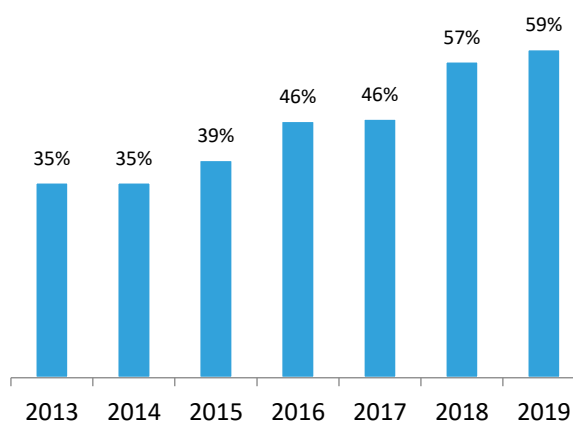
In de linker grafiek (cirkeldiagram) gaat het om de leegstaande voorraad op 1 januari 2019 (in totaal 178.000 m²). Daarbij wordt gekeken hoeveel m² hoe lang leeg staat. Leesvoorbeeld: 15% van de leegstaande voorraad is ontstaan in 2018 en staat dus korter dan 1 jaar leeg. 59% van de leegstaande voorraad staat echter al langer dan drie jaar leeg.

In de rechtergrafiek is gekeken hoe de leegstandsduur zich in de loop van de tijd heeft ontwikkeld. Duidelijk is dat het 'percentage leegstand langer dan drie jaar' toeneemt.

Figuur 5: Leegstaande voorraad 1 januari 2019



Figuur 6: ontwikkeling leegstandsduur 2013-2019



Dynamiek in kantorenmarkt: opname van kantoorruimte

Opname van kantoorruimte betekent het aantal m² kantoorruimte dat betrokken is. Dat kan een leegstaand gebouw zijn geweest waar een huurder in komt, het kan een gereedgekomen pand zijn dat opgeleverd is en verhuurd wordt of het kan een pand zijn dat van huurder gewisseld is. Hieronder staat de ontwikkeling in de tijd en de sector van de huurder die het pand betrokken heeft.

Tabel 4: Opname per sector

	Opname m ²	%
2010	45.400	3,0%
2011	98.100	6,4%
2012	75.000	4,8%
2013	66.000	4,3%
2014	68.400	4,4%
2015	82.000	5,4%
2016	66.300	4,5%
2017	67.400	4,7%
2018	48.900	3,4%

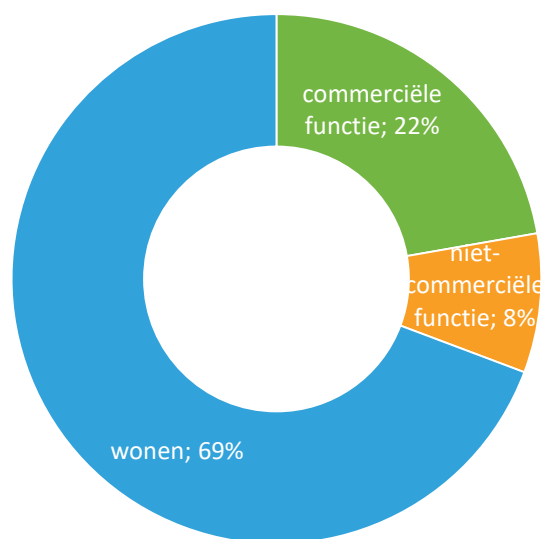
Tabel 5: Opname 2010-2017

Sector	Opname in 2018 in m ²	%
bouw, industrie handel	9.500	9%
financieel	900	4%
rechtskundig, accountants	2.300	5%
ict	7.000	5%
advies en ontwerp	6.000	41%
media, reclame	1.900	1%
overig zakelijk	3.500	15%
overheid	0	0%
sociaal en maatschappelijk	3.700	2%
onderwijs en gezondheid	11.500	11%
verzamel/ divers	2.500	8%
totaal	48.900	100%

Onttrekkingen naar functie

Eerder in deze publicatie zagen we dat transformatie van kantoorruimte de laatste jaren toeneemt. Wat gebeurt er met de ruimte die op deze manier vrijkomt? Onderstaande grafiek heeft betrekking op de transformatie in de laatste zeven jaar. 22% van de getransformeerde kantoorruimte heeft een andere commerciële functie gekregen, waarvan winkels het grootste aandeel vormen. 8% heeft een niet-commerciële bestemming (onderwijs of medisch) gekregen. Maar het grootste deel van de kantoren, 69%, wordt getransformeerd naar woningen. Ruim een derde hiervan wordt eerst gesloopt, de rest wordt verbouwd.

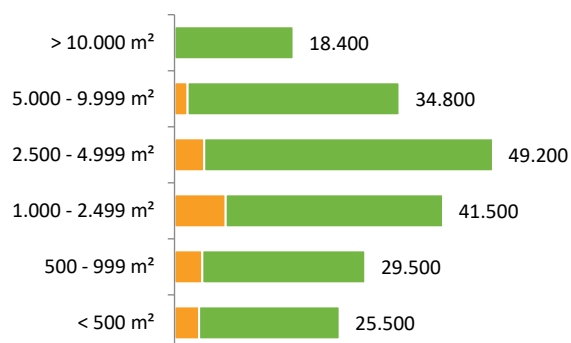
Figuur 6: Transformatie kantoorruimte naar andere functies



Kantorenvorraad per gemeente

In de nu volgende tabellen en grafieken wordt een beeld geschetst van de kantorenvorraad per gemeente. In de grafiek is de voorraad per 1 januari 2019 uitgesplitst naar grootte. Vermeld is de totale oppervlakte in de betreffende klasse. Het oranje deel is het deel dat leeg staat. In de tabel daarnaast staan de belangrijkste kengetallen weergegeven per gemeente. Het gaat hier om de ontwikkeling tussen 2010 en 2019 van de voorraad, het aantal m² dat daarvan leeg staat en het leegstandspercentage.

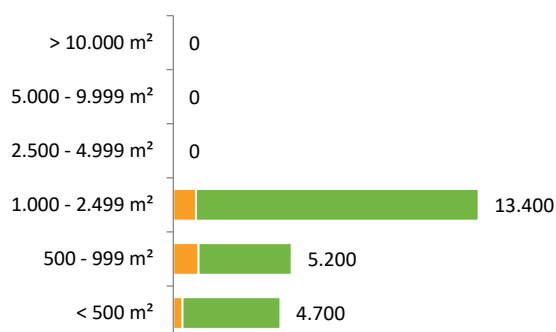
Figuur 7: Kantorenvoorraad in Alphen a/d Rijn naar grootteklasse, 2019



*Tabel 6: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Alphen aan den Rijn*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	252.500	35.600	14,1%
2011	257.500	40.400	15,7%
2012	257.500	37.100	14,4%
2013	258.500	38.100	14,7%
2014	255.400	42.100	16,5%
2015	248.400	38.700	15,6%
2016	245.000	44.100	18,0%
2017	225.400	46.900	20,8%
2018	209.000	32.700	15,7%
2019	198.900	22.500	11,3%

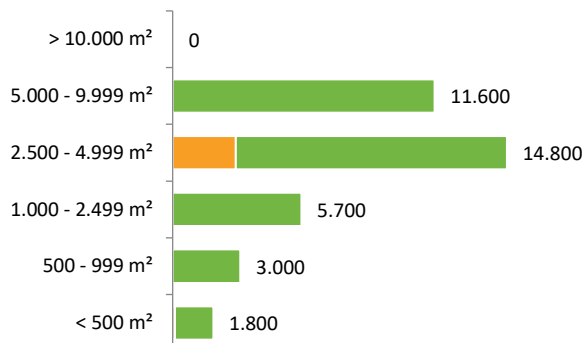
Figuur 8: Kantorenvoorraad in Hillegom naar grootteklasse, 2019



*Tabel 7: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Hillegom*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	28.700	4.200	14,6%
2011	28.800	4.700	16,2%
2012	26.600	3.300	12,4%
2013	26.600	4.100	15,4%
2014	26.300	3.400	12,8%
2015	25.700	2.600	10,0%
2016	25.300	3.400	13,3%
2017	23.700	2.300	9,8%
2018	23.900	3.000	12,7%
2019	23.300	2.500	10,6%

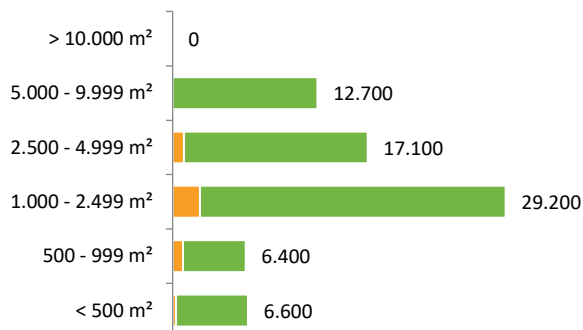
Figuur 9: Kantorenvoorraad in Kaag en Braassem naar grootteklasse, 2019



*Tabel 8: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Kaag en Braassem*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	37.200	3.400	9,2%
2011	37.200	3.500	9,3%
2012	38.800	4.000	10,3%
2013	44.200	7.900	17,8%
2014	43.300	7.000	16,3%
2015	42.400	6.600	15,5%
2016	40.200	3.800	9,4%
2017	38.900	2.900	7,4%
2018	38.100	2.800	7,4%
2019	36.800	3.000	8,1%

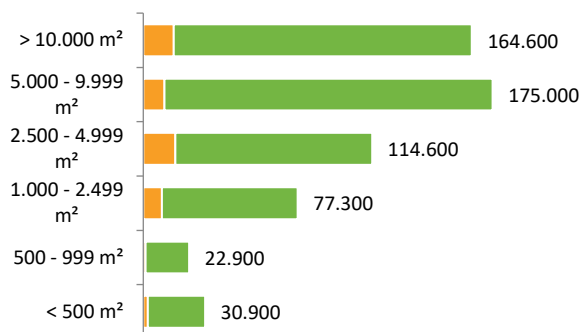
Figuur 10: Kantoreenvoorraad in Katwijk naar grootteklasse, 2019



*Tabel 9: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Katwijk*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	69.900	4.600	6,6%
2011	70.100	6.100	8,8%
2012	75.000	9.100	12,2%
2013	71.000	4.000	5,7%
2014	70.900	5.200	7,4%
2015	72.400	4.700	6,5%
2016	70.300	5.200	7,4%
2017	70.800	6.200	8,7%
2018	73.200	5.600	7,6%
2019	72.000	4.500	6,3%

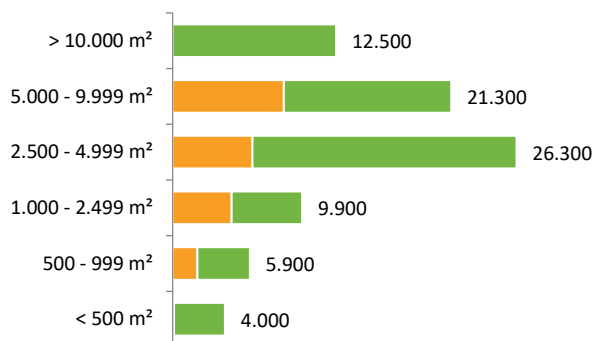
Figuur 11: Kantoreenvoorraad in Leiden naar grootteklasse, 2019



*Tabel 10: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Leiden*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	582.800	88.600	15,2%
2011	588.100	85.900	14,6%
2012	609.700	86.900	14,2%
2013	633.900	92.200	14,5%
2014	638.800	88.400	13,8%
2015	623.000	81.400	13,1%
2016	623.300	73.000	11,7%
2017	593.400	63.900	10,8%
2018	581.700	50.800	8,7%
2019	585.200	54.500	9,3%

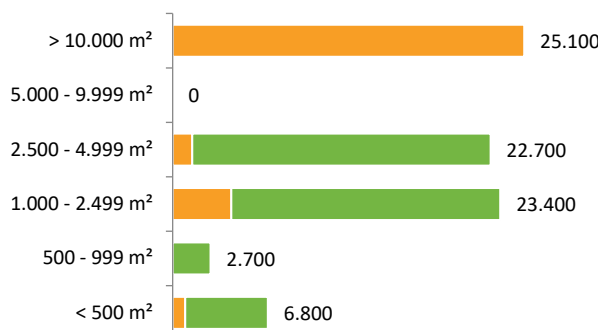
Figuur 12: Kantoreenvoorraad in Leiderdorp naar grootteklasse, 2019



*Tabel 11: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Leiderdorp*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	79.200	8.600	10,9%
2011	81.100	9.900	12,2%
2012	89.300	13.200	14,8%
2013	84.900	21.800	25,7%
2014	80.300	14.900	18,6%
2015	80.200	10.100	12,6%
2016	78.300	10.600	13,5%
2017	77.800	16.300	20,9%
2018	80.600	22.300	27,6%
2019	79.900	21.000	26,3%

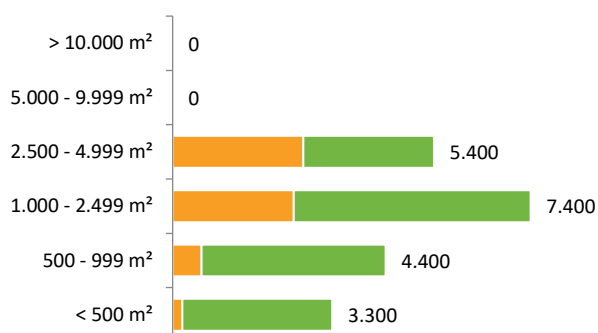
Figuur 13: Kantorenvoorraad in Lisse¹ naar grootteklasse, 2019



**Tabel 12: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Lisse**

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	84.200	3.300	4,0%
2011	84.100	4.000	4,7%
2012	84.100	3.300	4,0%
2013	85.000	31.400	37,0%
2014	84.500	33.400	39,5%
2015	84.300	36.400	43,2%
2016	84.600	36.700	43,4%
2017	82.700	34.800	42,1%
2018	80.400	32.400	40,3%
2019	80.700	31.700	39,2%

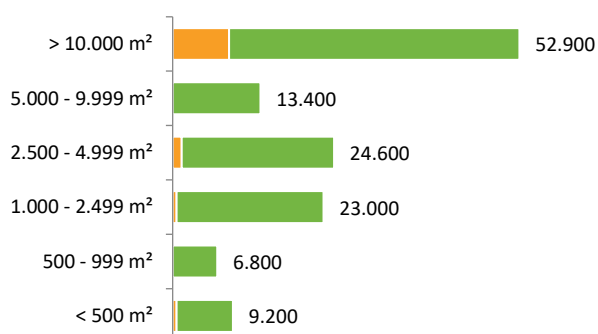
Figuur 14: Kantorenvoorraad in Nieuwkoop naar grootteklasse, 2019



**Tabel 13: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Nieuwkoop**

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	22.500	3.600	15,8%
2011	21.600	3.400	15,6%
2012	21.300	3.200	15,1%
2013	21.300	3.600	17,1%
2014	21.000	3.200	15,1%
2015	20.800	5.400	26,2%
2016	20.600	5.600	27,2%
2017	20.500	5.800	28,4%
2018	20.400	5.900	29,0%
2019	20.500	5.900	29,0%

Figuur 15: Kantorenvoorraad in Noordwijk² naar grootteklasse, 2019



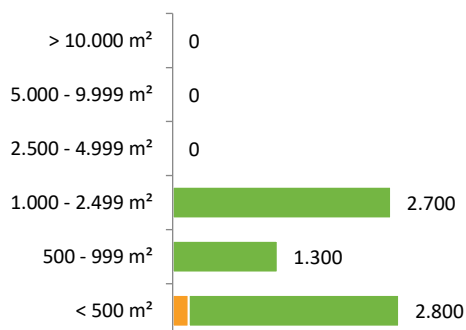
**Tabel 14: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Noordwijk**

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	135.700	7.600	5,6%
2011	138.000	7.200	5,2%
2012	142.500	21.000	14,8%
2013	139.000	22.700	16,3%
2014	139.500	23.400	16,8%
2015	133.100	19.000	14,3%
2016	133.100	16.300	12,2%
2017	131.100	14.100	10,8%
2018	131.600	13.500	10,3%
2019	129.900	11.200	8,6%

¹ De kantorenvoorraad en het leegstandspercentage in de gemeente Lisse wordt negatief beïnvloed door het pand van het voormalige bedrijf Swets. Dit grote, leegstaande pand wordt in de monitor beschouwd als kantoorruimte, terwijl - naar schatting - de helft bedrijfsruimte is.

² Gemeente Noordwijk en gemeente Noordwijkerhout zijn per 1-1-2019 gefuseerd tot de nieuwe gemeente Noordwijk. In dit feitenblad zijn ze nog als aparte gemeente opgenomen.

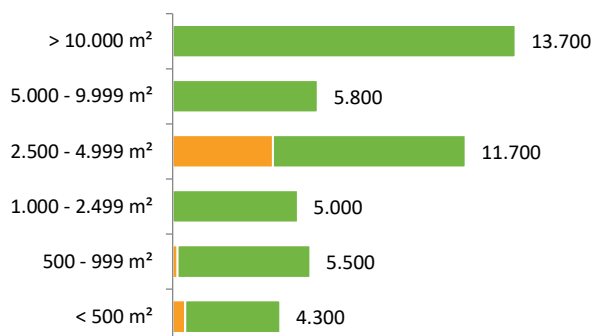
Figuur 16: Kantorenvoorraad in Noordwijkerhout naar grootteklasse, 2019



Tabel 15: Ontwikkelingen 2010-2019 Gemeente Noordwijkerhout

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	16.600	2.600	15,3%
2011	16.000	1.900	12,1%
2012	8.300	900	11,2%
2013	8.300	800	9,8%
2014	8.200	1.000	12,0%
2015	8.100	1.500	18,5%
2016	8.100	1.900	23,2%
2017	8.100	1.900	23,2%
2018	7.900	1.200	14,9%
2019	6.800	200	2,6%

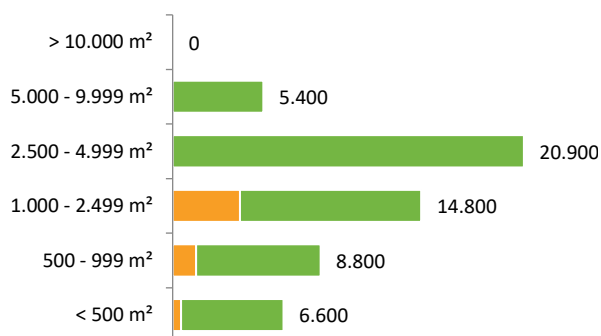
Figuur 17: Kantorenvoorraad in Oegstgeest naar grootteklasse, 2019



Tabel 16: Ontwikkelingen 2010-2019 Gemeente Oegstgeest

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	36.600	1.600	4,3%
2011	35.200	900	2,6%
2012	35.200	1.100	3,2%
2013	34.800	1.300	3,7%
2014	34.300	900	2,6%
2015	47.200	5.400	11,4%
2016	47.200	5.400	11,5%
2017	46.800	5.200	11,1%
2018	46.800	5.000	10,7%
2019	46.000	4.800	10,3%

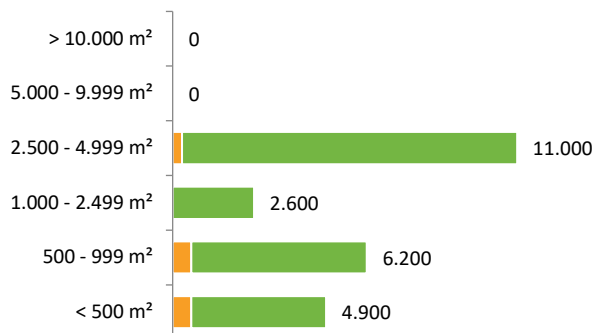
Figuur 18: Kantorenvoorraad in Teylingen naar grootteklasse, 2019



Tabel 17: Ontwikkelingen 2010-2019 Gemeente Teylingen

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	56.200	5.500	9,7%
2011	55.500	4.600	8,4%
2012	57.600	6.400	11,1%
2013	56.800	2.200	3,9%
2014	56.900	2.000	3,5%
2015	56.500	4.500	8,0%
2016	56.700	5.900	10,4%
2017	56.300	5.300	9,4%
2018	55.600	5.200	9,4%
2019	56.500	5.900	10,4%

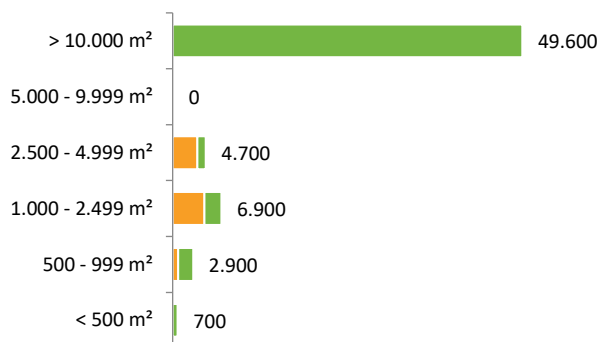
*Figuur 19: Kantorenvoorraad in Voorschoten
naar grootteklasse, 2019*



*Tabel 18: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Voorschoten*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	29.600	3.300	11,3%
2011	29.200	3.700	12,6%
2012	28.500	2.200	7,8%
2013	26.900	3.400	12,6%
2014	26.400	2.300	8,6%
2015	25.300	1.500	6,0%
2016	25.100	2.700	10,6%
2017	25.000	2.100	8,5%
2018	24.700	1.200	4,8%
2019	24.700	1.500	6,1%

*Figuur 20: Kantorenvoorraad in Zoeterwoude
naar grootteklasse, 2019*



*Tabel 19: Ontwikkelingen 2010-2019
Gemeente Zoeterwoude*

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	62.500	2.700	4,3%
2011	62.700	4.200	6,8%
2012	62.700	4.900	7,9%
2013	62.700	4.900	7,9%
2014	62.700	5.000	8,0%
2015	72.700	9.700	13,3%
2016	72.500	10.400	14,4%
2017	72.500	6.000	8,3%
2018	65.600	10.000	15,2%
2019	64.900	8.800	13,6%