



Real value in a changing world

Marktonderzoek kantoorlocaties **Holland** **Rijnland**

Rapportage in opdracht van Holland Rijnland

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Trends en ontwikkelingen | 2 |
| 1.1 | Inleiding | 2 |
| 1.2 | Polarisatie tussen verschillende typen kantoorlocaties | 2 |
| 1.3 | Convenant aanpak leegstand kantoren | 4 |
| 1.4 | Vraagbepalende trends | 4 |
| 1.5 | Conclusies | 6 |
| 2 | Kantorenmarkt Holland Rijnland | 7 |
| 2.1 | Inleiding | 7 |
| 2.2 | Kantorenmarkt Holland Rijnland in perspectief | 7 |
| 2.3 | Groei kantorenvorraad | 8 |
| 2.4 | Economische krimp | 8 |
| 2.5 | Veranderende vraag vanuit kantoorgebruikers | 8 |
| 2.6 | Conclusie | 9 |
| 3 | Vraagruiming Holland Rijnland tot 2030 | 10 |
| 3.1 | Inleiding | 10 |
| 3.2 | Totale vraag speerpunlocaties | 10 |
| 3.3 | Conclusie | 12 |
| 4 | Factsheet: Leiden Stationsgebied/Centrum | 13 |
| 5 | Factsheet: Stationsgebied Alphen aan den Rijn | 14 |
| 6 | Factsheet: W4 Leiderdorp | 15 |
| 7 | Factsheet: W4 Zoeterwoude | 16 |
| 8 | Conclusies en Aanbevelingen | 17 |
| 8.1 | Conclusies | 17 |
| 8.2 | Aanbevelingen | 17 |
| 9 | Bijlagen | 19 |
| 9.1 | Vraagbepalende trends | 19 |
| 9.2 | Interviews | 21 |
| 9.3 | Factsheet: W4 Zoeterwoude* | 22 |
| 9.4 | Belangrijkste cijfers van de onderzoeksgemeenten | 23 |
| 9.5 | XYZ-model inclusief aannames JLL | 27 |
| 9.6 | Kantoorvoorraad per speerpuntlocatie | 30 |
| 9.7 | Definities | 31 |

1 Trends en ontwikkelingen

1.1 Inleiding

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen decennia sterk veranderd. De markt is in korte tijd veranderd van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt en volgens vele onderzoeksrapporten gaat dit beeld de komende jaren niet veranderen. Hierdoor is de leegstand sterk opgelopen en heeft Nederland één van de hoogste leegstandspercentages in Europees perspectief.

In de afgelopen vijf jaar (2010-2014) is er circa 2,4 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) toegevoegd aan de totale kantorenvoorraad die daarmee ultimo 2014 uitkwam op circa 49 miljoen m² vvo. Tegelijkertijd is gedurende deze periode 2,2 miljoen m² vvo onttrokken aan de kantorenvoorraad door onder andere transformatie naar hotel en studentenhuysvesting, maar ook door, wel in mindere mate, sloop.

Gezien de huidige ontwikkelingen op de kantorenmarkt komen nieuwe ontwikkelingen niet zomaar van de grond en ligt de focus daarbij, in tegenstelling tot voorheen, veelvuldiger op het binnenstedelijk gebied. Niet opmerkelijk, want het overgrote deel van de opnamedynamiek focust zich eveneens op centraal stedelijke locaties. Dit gaat overigens steeds vaker ten koste van overige typen kantoorlocaties. Kortom, de polarisatietrend zet zich door.

In dat kader is het van belang de achtergrond te schetsen waarin de Nederlandse kantorenmarkt zich momenteel bevindt, om vervolgens de kantorenmarkt van Holland Rijnland in perspectief te kunnen plaatsen van de nationale en regionale ontwikkelingen.

1.2 Polariseratie tussen verschillende typen kantoorlocaties

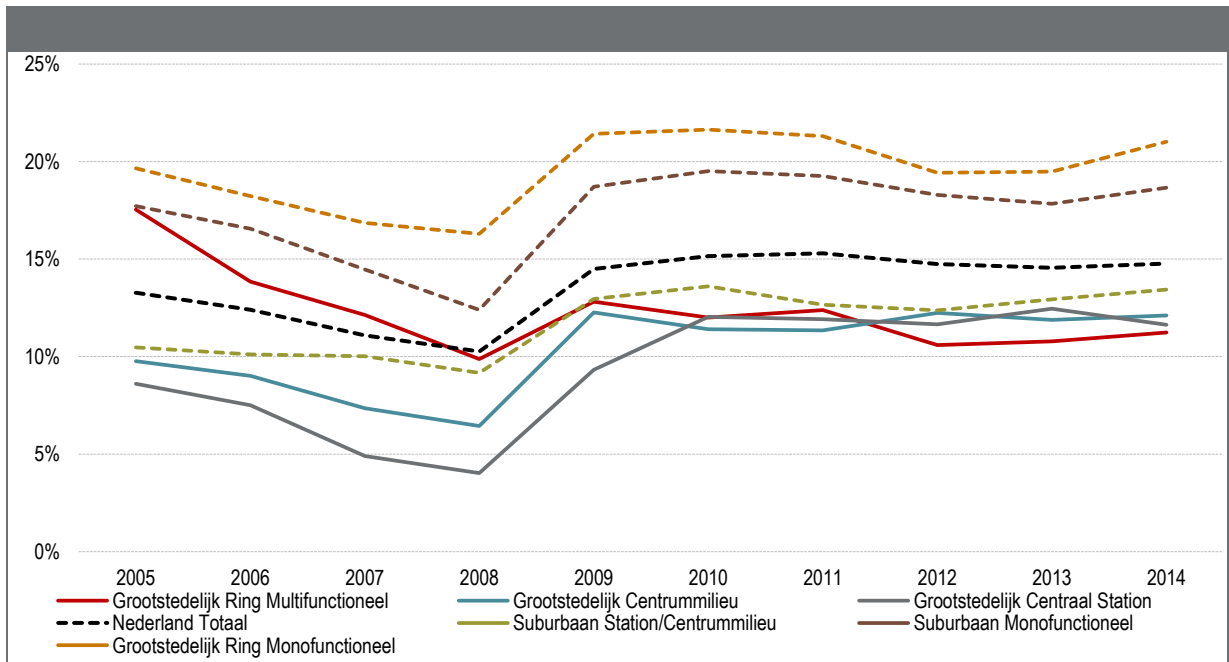
Het totale volume van de kantorenmarkt stabiliseert, maar daarbinnen zien we grote verschillen in vitaliteit en groeikracht tussen locaties. Leegstand concentreert zich vooral in monofunctionele locaties aan de stadsrand en in sub urbane gebieden. Centraal stedelijke locaties, en daarbinnen centrale stationslocaties, verheugen zich daarentegen op een grote marktvraag. Er is een trek van kantooractiviteiten terug naar het centrum van de grote stad. Die trek geldt in het bijzonder voor hoogwaardige activiteiten en het A-segment in de kantorenmarkt.

Een gedetailleerde analyse van de kantorenmarktdynamiek onderschrijft bovenstaande conclusie. JLL heeft binnen haar ranking kantoorlocaties 50 gemeenten en 239 kantoorlocaties onderzocht. De locaties zijn gegroepeerd in zes categorieën (zie onderstaande opsomming) waarbij de leegstand sterk verschilt tussen deze categorieën (figuur 1).

- Grootstedelijk Centraal Station
- Grootstedelijk Centrummilieu
- Grootstedelijk Ring Multifunctioneel
- Grootstedelijk Ring Monofunctioneel
- Sub urbaan Station/Centrummilieu
- Sub urbaan Monofunctioneel

Zoals blijkt uit figuur 1 krijgen alle categorieën kantorenlocaties vanaf 2009 een tik van de crisis, maar die blijft wel beperkt voor centrale stationslocaties. Het verschil in vitaliteit tussen centraal stedelijke locaties, centrale stationslocaties in het bijzonder en de overige locatietypen neemt over de jaren toe.

Figuur 1: Leegstandontwikkeling binnen typen kantorenlocaties

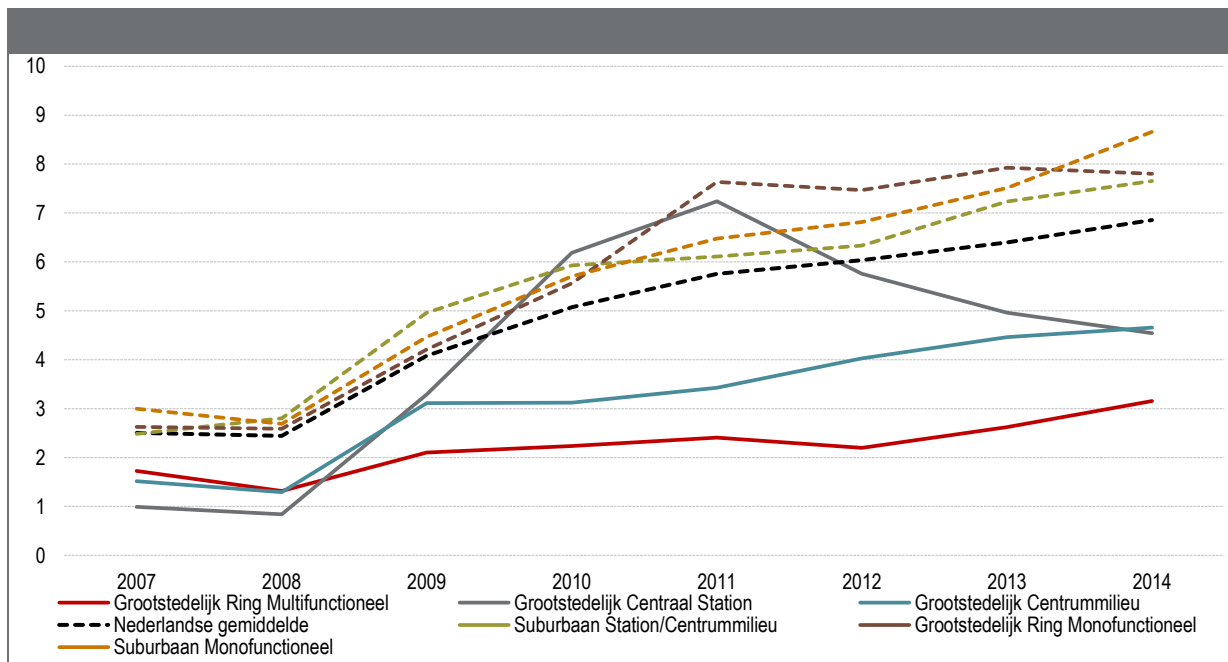


Bron: JLL (2015)

Een zelfde analyse van de vraagzijde toont ons dat de vraag op centrale- en multifunctionele locaties relatief stabiel zijn gebleven gedurende de crisis. Terwijl het opnamevolume binnen de monofunctionele gebieden gedurende de onderzoeksperiode is gehalveerd.

Een indicator die meer zegt over de feitelijke vitaliteit van kantoorlocaties dan leegstand is de aanbod/opname ratio. Deze drukt uit hoeveel jaren het in theorie kost om het aanbod op locaties weg te werken, gegeven het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume. Een hoge leegstand, bijvoorbeeld vanwege het vertrek van een grote huurder, is slechts een tijdelijk probleem als deze ratio laag is. De ratio vertoont voor de markt als totaal vanaf begin 2008 een stijgende (en dus negatieve) lijn die vanaf 2009 versnelt. Gemengde ringlocaties en vooral centrale stationslocaties vormen de grote uitzondering op de trend (figuur 2). Dit onderschrijft de huidige gebruikerstrend waarbij de kantoorgebruiker steeds vaker kiest voor een centrale en/of multifunctionele locatie.

Figuur 2: Gemiddelde aanbod t.o.v. 3-jaarlijks gemiddelde opname ratio voor typen kantorenlocaties



Bron: JLL (2015)

1.3 Convenant aanpak leegstand kantoren

De eerder beschreven polarisatie van de Nederlandse kantorenmarkt en daarbinnen de verschillende type kantorenlocaties, wordt ook bevestigd door de overheid. Samen met marktpartijen is de overheid in juni 2012 tot een convenant aanpak leegstand kantoren gekomen. Eén van de speerpunten in het convenant is het op landelijk niveau aanduiden van het ontwikkelingspotentieel van een kantorenlocatie in termen van uitbreiding, consolidatie of krimp van de kantorenvorraad of integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s). In dit convenant worden de verschillende locaties respectievelijk aangeduid als Groeigebied, Balansgebied, Beperkingsgebied en Transformatiegebied.

- Groeigebied: gebied waar sprake is van uitbreiding van de kantorenvorraad.
- Beperkingsgebied: gebied waar sprake is van krimp van de kantorenvorraad.
- Balansgebied: gebied waar sprake is van consolidatie van de kantorenvorraad.
- Transformatiegebied: gebied waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s).

Tot op de dag van vandaag heeft het convenant nog niet geleid tot een eenduidige aanpak over alle kantoorlocatie van Nederland. Echter biedt deze kantorenlocatietypering wel handvatten voor marktpartijen en overheden op regionaal en lokaal niveau om tot een kantorenbeleid te komen.

1.4 Vraagbepalende trends

De dynamiek op de kantorenmarkt komt tot stand door vraag en aanbod. Waarbij aanbod een resultaat is van de totale voorraad minus de bezette voorraad. De bezette voorraad wordt bepaald door de vraag naar kantoorruimte welke volatiel is. De vraag naar kantoorruimte wordt namelijk bepaald door korte-, middellange- en lange termijn trends die positief, neutraal of negatief van invloed kunnen zijn. De belangrijkste trends die volgens JLL van invloed zijn op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoorruimte zijn onderstaand samengevat. Uitgebreide toelichting op onderstaande trends zijn opgenomen in bijlage 9.1.

Groei aantal starters (niet zijnde ZZP'ers)



Toename van het aandeel 'oudere' starters binnen het totaal aantal starters. Daar waar jongere starters, inclusief schoolverlaters, veelal starten vanuit huis, starten deze zogenoemde 'oudere' starters bij voorkeur niet vanuit huis.

Meer vraag naar kleinschalige kantoren



Veel middelgrote ondernemingen hebben vaak een voorkeur voor zelfstandige gebouwen boven grootschalige verzamel-gebouwen.

Focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit



Na een periode van decentralisatie is er binnen de kantorenmarkt nu sprake van centralisatie. Met name stationsgebieden en multifunctionele ringlocaties profiteren van deze gebruikerstrend.

Toename van het aantal ZZP'ers



De groep ZZP'ers laat zich nauwelijks binden aan een kantooromgeving en is veelal werkzaam op locatie (opdrachtgever) of thuis.

Van uitbreiding- naar vervangingsvraag



Verhuizing vindt momenteel alleen plaats als de nieuwe werkplek het mogelijk maakt om efficiënter en productiever te werken.

'Het Nieuwe Werken'



Kantoorgebruikers zijn de afgelopen jaren anders gaan kijken naar hun huisvesting. Zoals eerder aangegeven is er meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Tegelijkertijd zijn kantoorgebruikers veelvuldiger op zoek naar relatief grote vloervelden (>1.000 m²) welke middels nieuwe werkplekconcepten worden ingericht.

Automatisering



De rol van data en automatisering speelt een steeds grotere rol bij kantoorgebruikers. De automatisering revolutie zal ervoor zorgen dat er de komende jaren nog minder banen beschikbaar zijn.

Duurzaamheid



In de toekomst zal wetgeving gebruikers en beleggers mogelijk dwingend recht opleggen. In Nederland huren overheids- en overheid gerelateerde diensten enkel nog ruimte in een gebouw met een C-label of hoger. Een groot deel van de kantooreigenaren zal hierdoor deze sector niet kunnen huisvesten.

Beroepsbevolking krimpt door uitstroom ouderen



Tussen 2011 en 2040 zal de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 20 en 65 jaar, afnemen. Dit komt doordat vanaf 2011 de eerste babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, met als gevolg een sterke uitstroom van ouderen.

1.5 Conclusies

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De Nederlandse kantorenmarkt was voor 2009 te typeren als een uitbreidingsmarkt waardoor er tijdens de crisisjaren nog vele bouwplannen zijn toegevoegd aan de voorraad.

Echter in versneld tempo kantelde de markt en halveerde transactievolumes op de gebruikersmarkt. De kantorenmarkt veranderde van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt. Kantoorgebruikers zijn selectiever geworden wat betreft locatie en gebouw en tegelijkertijd zeer kostenbewust. Kantoorgebruikers zijn bereid te investeren in hun huisvesting als dit het bedrijf ten goede komt (productiviteit / winstgevendheid). Hierbij kijken zij niet enkel naar de kantoorhuur als huisvestingscomponent, maar naar het totale financiële overzicht (*total cost of occupancy*). Zaken die hierbij tegenwoordig ook meespelen zijn het kunnen aantrekken van talent, flexibiliteit van de eigenaar, reiskosten van de werknemer etc.

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er momenteel circa 7.3 miljoen m² vvo kantoorruimte wordt aangeboden. Een groot deel van het huidige aanbod concentreert zich op locaties waar de kantoorgebruiker nauwelijks meer interesse in heeft. Dergelijke perifere en tegelijkertijd monofunctionele locaties zullen gezien de huidige trends de komende jaren geen verbetering tonen.

Centrale en specifiek stationslocaties, blijven echter vanuit gebruikersperspectief interessante vestigingslocaties. Het aanbod binnen dergelijke locaties is relatief stabiel gebleven en het opnameniveau is licht gestegen ten koste van de overige locatietypen. De huidige trends in de markt geven aan dat deze ontwikkeling zich door gaat zetten.

2 Kantorenmarkt Holland Rijnland

2.1 Inleiding

Holland Rijnland is met een totale kantorenvorraad van circa 1,17 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), een relatief kleinere kantorenregio. De regio is gelegen ten noordoosten van Den Haag rondom de snelwegen A4 en A44. De regio bestaat uit 14 gemeenten met Leiden als grootste gemeente. Het profiel van de regio richt zich met name op de gezondheids- en welzijnszorg. Dit komt mede door de aanwezigheid van het Leids Universitair Medisch Centrum en de Universiteit van Leiden. Binnen het gebied zijn eveneens een aantal belangrijke clusters gevormd. Namelijk het Bio Science Park in Leiden en het Space Business Park in Noordwijk.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het profiel van de kantorenmarkt van Holland Rijnland en kort inzicht gegeven in de historische ontwikkelingen.

2.2 Kantorenmarkt Holland Rijnland in perspectief

De kantorenmarkt van Holland Rijnland is, met een hedendaagse voorraad van circa 1,17 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) verspreid over 519 kantoorpanden, een relatief kleine regio. Holland Rijnland kent, gemeten naar de kantorenvorraad, twee grote kantoorgemeenten, betreffende Leiden (482.145 m² vvo) en Alphen aan den Rijn (187.281 m² vvo). Deze twee kantoorgemeenten zijn samen goed voor 57% van de totale kantorenvorraad van Holland Rijnland en beschikken gezamenlijk over 237 kantoorgebouwen.

Tabel 1: Key facts kantorenmarkt Holland Rijnland (kantoorruimte groter dan 500 m² vvo)

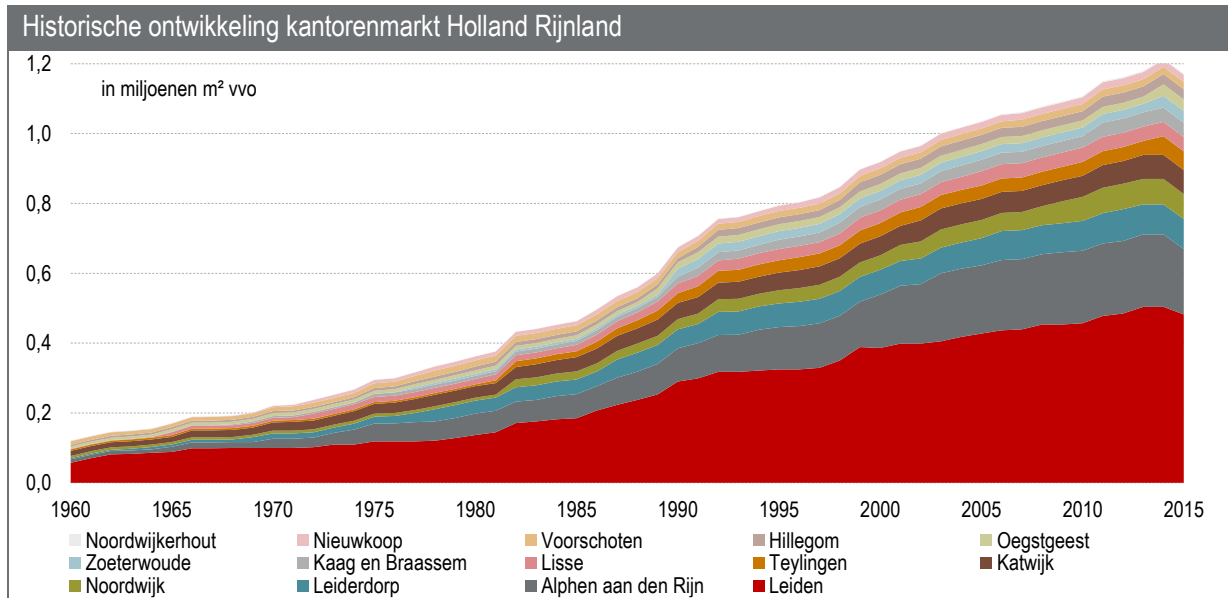
| Regio | Gemeente | Voorraad | | Aanbod | | Leegstand |
|-------------------------|---------------------|--------------------|------------|--------------------|-----------|--------------|
| | | m ² vvo | aantal | m ² vvo | aantal | |
| Agglomeratie Leiden | Leiden | 482.145 | 132 | 68.646 | 35 | 14,2% |
| Agglomeratie Leiden | Leiderdorp | 85.784 | 42 | 10.138 | 4 | 11,8% |
| Agglomeratie Leiden | Oegstgeest | 32.673 | 13 | 1.180 | 2 | 3,6% |
| Agglomeratie Leiden | Voorschoten | 20.642 | 14 | 2.010 | 2 | 9,7% |
| Agglomeratie Leiden | Zoeterwoude | 34.023 | 10 | 1.645 | 2 | 4,8% |
| Rijnstreek | Alphen aan den Rijn | 187.281 | 105 | 32.444 | 20 | 17,3% |
| Rijnstreek | Kaag en Braassem | 40.820 | 20 | - | - | 0,0% |
| Rijnstreek | Nieuwkoop | 20.572 | 15 | 2.990 | 2 | 14,5% |
| Zuidelijke Bollenstreek | Hillegom | 29.382 | 26 | 2.782 | 3 | 9,5% |
| Zuidelijke Bollenstreek | Katwijk | 68.902 | 46 | 3.055 | 3 | 4,4% |
| Zuidelijke Bollenstreek | Lisse | 41.000 | 24 | 1.900 | 1 | 4,6% |
| Zuidelijke Bollenstreek | Noordwijk | 71.399 | 43 | 4.925 | 7 | 6,9% |
| Zuidelijke Bollenstreek | Noordwijkerhout | 2.867 | 4 | - | - | 0,0% |
| Zuidelijke Bollenstreek | Teylingen | 53.424 | 25 | 3.589 | 3 | 6,7% |
| Holland Rijnland | Totaal | 1.170.914 | 519 | 135.304 | 84 | 11,6% |

Bron: JLL (2015)

2.3 Groei kantorenvorraad

De kantorenvorraad in de regio Holland Rijnland is over de gehele onderzoeksperiode gestaag gegroeid. In slechts een aantal tijdvakken was er sprake van versnelde groei, wat veelal tot stand kwam door de oplevering van enkele grootschalige ontwikkelingen. Sinds 2014 is er een krimp van de kantorenvorraad zichtbaar, dit komt voornamelijk door de transformatie en sloop van verouderd kantorenvastgoed.

Figuur 3: Historische groei kantorenmarkt Holland Rijnland



Bron: JLL (2015)

Gedurende de periode tot en met 2020 heeft Holland Rijnland een harde planvoorraad van circa 154.000 m² vvo. Het merendeel van deze plannen heeft betrekking op de kantoorlocatie Leiden Stationsgebied/Centrum (62.000 m² vvo), de kantoorlocatie W4 Zoeterwoude (45.000 m² vvo), de kantoorlocatie Stationsgebied Alphen aan den Rijn (32.000 m² vvo) en de kantoorlocatie W4 Leiderdorp (15.000 m² vvo). Daarnaast heeft Holland Rijnland een zachte planvoorraad gedurende deze periode van circa 32.000 m² vvo. De exacte invulling en oplevering van deze plannen is echter onzeker.

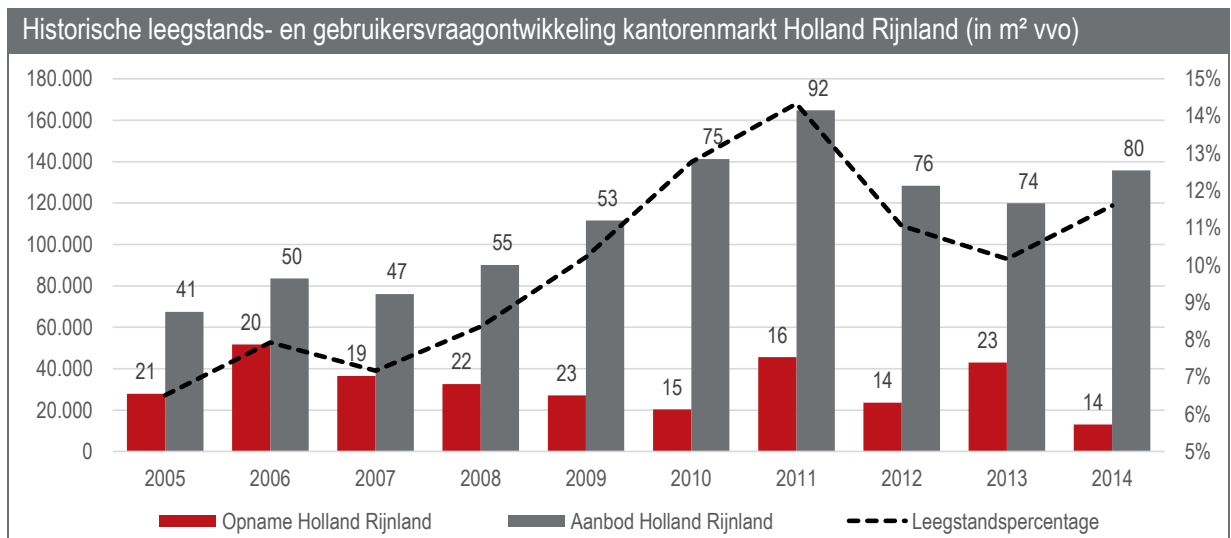
2.4 Economische krimp

Evenals andere Nederlandse steden en regio's had Holland Rijnland een relatief gezonde kantorenmarkt tot aan de eeuwwisseling. Echter, vanaf het intreden van de internetbubbel veranderde de markt. Na een korte opleving in de periode tot 2007 keerde het tij door het begin van de economische crisis in 2008. Vanaf dat moment steeg het leegstandspercentage in korte tijd snel tot circa 14% eind 2011. De economische neergang had direct effect op de ruimtebehoefte van zowel de commerciële als de publieke organisaties, resulterende in een dalende vraag naar kantoorruimte.

2.5 Veranderende vraag vanuit kantoorgebruikers

Op basis van de oplopende leegstand binnen de kantorenmarkt van Holland Rijnland blijkt dat de effecten van de economische crisis en de daaruit volgende, dalende ruimtebehoefte zichtbaar is. Dit laat zich ook terug zien in de marktdynamiek. Gedurende de periode 2005-2009 bedroeg het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume circa 35.200 m² vvo per jaar verspreid over 21 transacties, tegen circa 29.100 m² vvo in de periode 2010-2014 verspreid over 16 transacties, een daling van 17%.

Figuur 4: Historische leegstands- en gebruikersvraagontwikkeling kantorenmarkt Holland Rijnland



Bron: JLL (2015) * cijfers boven de kolommen verwijzen naar het aantal objecten,

De vraag vanuit de kantoorgebruiker is niet alleen in kwantiteit veranderd, maar ook de locatievoorkeur laat een verandering zien. Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 heeft de huidige kantoorgebruiker een sterke voorkeur voor centrale en/of multifunctionele locaties. Ook binnen de Holland Rijnland regio blijkt dat kantoorgebruikers zich in de afgelopen vijf jaar meer zijn focussen op centrale stationslocaties.

2.6 Conclusie

De kantorenmarkt in Holland Rijnland is met haar centrale ligging binnen de Randstad een goede vestigingslocatie voor zowel commerciële- als publieke organisaties. De Holland Rijnland regio heeft echter een sterk lokaal karakter, waarbij de gemeente Leiden, als grootste kantorenstad in de regio, ook een regionale functie vervult. Deze regionale functie is echter wel beperkt.

De kantorenmarkt was tot de economische crisis een relatief gezonde kantorenmarkt. Echter, evenals andere kantorenmarkten kent de regio tegenwoordig een relatief hoge leegstand, nog wel onder het landelijk gemiddelde van circa 15%, en lage marktdynamiek. Deze polarisatie wordt versterkt door de veranderende vraag vanuit de kantoorgebruikers. De hedendaagse kantoorgebruiker verkiest een multifunctionele en/of stationslocatie boven een monofunctionele ringlocatie.

De monofunctionele ringlocaties staan hierdoor voor een grote uitdaging om het leegstandspercentage te verminderen. Binnen de multifunctionele centrumlocaties creëert de polarisatie echter weer kansen voor renovatie en nieuwbouw.

3 Vraagruiming Holland Rijnland tot 2030

3.1 Inleiding

In Holland Rijnland tekende zich een gelijke trend af zoals ook zichtbaar op nationaal niveau. Het aanbod is in de afgelopen tien jaar verdubbeld, terwijl de vraag naar kantoorruimte sterk is gedaald. Naar verwachting zal de totale vraag naar kantoorruimte in de toekomst relatief stabiel blijven. De toegelichte vraagbepalende trends (paragraaf 1.4 en bijlage 9.1) hebben namelijk zowel een negatieve als positieve impact. Wel wordt verwacht dat de kantoorgebruiker een nog sterkere voorkeur zal hebben voor centrale en multifunctionele kantoorlocaties. Dit zal ten koste gaan van de overige locatietypen zijnde de perifere monofunctionele kantoorlocaties.

Binnen de onderzoeksregio heeft bovenstaande constatering een positieve impact op de stationsgebieden in zowel Leiden als Alphen aan den Rijn. Een neutrale impact op de multifunctionele ringlocatie W4 Leiderdorp en een negatief effect op de monofunctionele ringlocatie W4 Zoeterwoude.

Op basis van de toegepaste filtermethodiek (XYZ-model) zoals toegelicht in bijlage 8.4 is in eerste instantie de totale jaarlijkse vraag naar kantoorruimte berekend. Door het vaststellen van bepaalde filters is de vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte vastgesteld en vervolgens een vertaalslag gemaakt naar de nieuwbouwbehoefte.

3.2 Totale vraag speerpuntlocaties

Tabel 2: Totale vraagbehoefte speerpuntlocaties tot 2030

| | Leiden Stationsgebied/C entrum | Stationsgebied Alphen aan den Rijn | W4 Leiderdorp | W4 Zoeterwoude |
|--|--------------------------------------|--|---------------|----------------|
| Voorraad (2014 Q4) | 154.718 | 53.639 | 33.488 | 9.370 |
| Aanbod (2014 Q4) | 19.427 | 9.764 | 1.680 | - |
| Leegstandspercentage | 12,6% | 18,2% | 5,0% | 0,0% |
| Gemiddelde opname per jaar (2005-2014) | 8.801 | 1.625 | 1.090 | 937 |
| Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029) | 186.123 | 33.385 | 19.474 | 13.979 |
| Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029) | 100.830 | 16.293 | 6.942 | 3.926 |

De geraamde vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte zal zich niet volledig oriënteren op nieuwbouw. Om de totale nieuwbouwbehoefte inzichtelijk te maken moet de totale vraag worden gecorrigeerd. Hierbij zijn een aantal negatieve (tabel 3) en positieve (tabel 4) invloedsfactoren van belang.

De negatieve invloedsfactoren hebben vanzelfsprekend een negatief effect op de toekomstige nieuwbouwbehoefte. In tabel 3 zijn de vier invloedsfactoren weergegeven welke eveneens worden toegelicht.

3.2.1 Negatieve impact nieuwbouwbehoefte

Tabel 3: Negatieve factoren nieuwbouwbehoefte

| | | Leiden Stationsgebied/C entrum | Stationsgebied Alphen aan den Rijn | W4 Leiderdorp | W4 Zoeterwoude |
|--|-----|--------------------------------------|--|---------------|----------------|
| - Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4) | | -3.313 | -6.781 | 0 | 0 |
| - Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit | | -13.649 | -1.853 | -1.680 | 0 |
| - Krimpende gebruikers | 20% | -27.058 | -8.775 | -6.362 | -1.874 |
| - Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029) | 10% | -13.529 | -4.388 | -3.181 | -937 |

Bestaand aanbod A/B-kwaliteit

Indien er voldoende hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte beschikbaar is, wat vergelijkbaar is met nieuwbouw

kwaliteit, hoeven er geen extra meters aan de voorraad worden toegevoegd. Het huidige hoogwaardige aanbod wordt daarom in minder gebracht op de totale vraag.

Upgrade B/C kwaliteit naar A-kwaliteit

Een deel van het huidige aanbod kan worden geüpgrade naar A-kwaliteit kantoorruimte. Hiervoor geldt wederom, indien voldoende hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar, is geen extra nieuwbouw noodzakelijk.

Krimpemde gebruikers

Het is zeer aannemelijk dat binnen de onderzoeksperiode (2015 – 2029) een deel van de huidige aanwezige gebruikers minder vierkante meter per werknemer in gebruik zal hebben. Op basis van de huidige trends en de expertise van JLL wordt ingeschat dat circa 20% van de huidige gebruikers in het gebied inkrimpt.

De vrij gekomen hoogwaardige kantoorruimte zorgt er voor dat er minder nieuwbouw benodigd is.

Extern verhuizende kantoorgebruikers

Binnen de onderzoeksperiode zal een deel van de gebruikers het gebied verlaten. De vrijgekomen hoogwaardige kantoorruimte zal vermoedelijk een deel van de vraag naar A-kwaliteit kunnen accommoderen.

Naast de negatieve invloedsfactoren zijn er ook factoren die positief van invloed zijn op de toekomstige nieuwbouwbehoefte. Door onder andere sloop en herbestemming van verouderde kantoorpanden ontstaat er meer ruimte voor nieuwbouw.

3.2.2 Positieve impact nieuwbouwbehoefte

Tabel 4: Positieve factoren nieuwbouwbehoefte

| Gemeente | Locatie | Leiden Stationsgebied/C entrum | Stationsgebied Alphen aan den Rijn | W4 Leiderdorp | W4 Zoeterwoude |
|--|--------------------------|--------------------------------------|--|---------------|----------------|
| Leiden | Kamer van Koophandel | 2.270 | | | |
| Leiden | Rabobank | 2.730 | | | |
| Leiden | Transvaal | 7.500 | | | |
| Leiderdorp | Elisabethhof 1 | | | 6.910 | |
| + Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie | | 12.500 | 0 | 6.910 | 0 |
| Alphen aan den Rijn | Aargebouw | | 4.080 | | |
| Alphen aan den Rijn | Prins Bernhardlaan 10-20 | | 9.200 | | |
| Leiden | Breestraat 46-48 | 5.000 | | | |
| Leiden | VerbeekstraatA-N | 4.300 | | | |
| Leiden | Kanaalpark X, Y | 2.730 | | | |
| Leiden | Kanaalpweg A, B | 6.400 | | | |
| Leiden | Lammenschansweg D, E | 5.130 | | | |
| Leiden | Verbeekstraat O | 6.100 | | | |
| Zoeterwoude | Hoge Rijndijk 48a-h | | | | 1.050 |
| Zoeterwoude | Kopperwetering 5 | | | | 1.800 |
| + Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie | | 29.660 | 13.280 | 0 | 2.850 |
| + Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie | | 3.493 | 589 | 0 | 45 |
| + Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod | | 2.465 | 1.130 | 0 | 0 |
| + Fricieaanbod - max. 5% v/d voorraad | | 7.736 | 2.682 | 1.674 | 469 |

Onttrekkingen: sloop / herbestemming

Onttrekkingen en herbestemmingen van de huidige voorraad zorgen voor minder huisvestingsopties binnen de bestaande voorraad. Het beperken van het beschikbare aanbod heeft tot gevolg dat er meer ruimte benodigd is voor nieuwbouw.

In het model is rekening gehouden met de al geplande sloop en herbestemming. Deze zijn conform opgave van Holland Rijnland verwerkt in het model. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen onttrekkingen en herbestemmingen binnen en buiten de speerpuntlocaties.

Binnen de speerpuntlocatie wordt het totale metrage meegenomen als nieuwbouwbehoefte. Daarnaast hebben onttrekkingen en herbestemmingen buiten de speerpuntlocatie mogelijk een indirect effect op de vraag binnen de speerpuntlocatie. De extra vraag is in het model meegenomen en gebaseerd op de percentuele verhouding tussen de te onttrekken kantorenvoorraad en de toekomstige vraag. Deze vraag is vervolgens gecorrigeerd met de toegelichte filters (YZ).

Aanvullend daarop is het aannemelijk dat een deel van het structurele aanbod (aanbod wat langer dan drie jaar leeg staat) binnen de speerpuntlocatie eveneens wordt herbestemd of gesloopt.

Frictieaanbod

Binnen de kantorenmarkt is het wenselijk dat er altijd een bepaald aanbodniveau aanwezig is om verhuisbewegingen mogelijk te maken. De zogenoemde frictieleegstand bedraagt 5%. Dit percentage is vastgesteld op basis van eigen inzicht.

Correctie van zowel de negatieve als de positieve invloedsfactoren resulteert in een totale nieuwbouwbehoefte. In tabel 5 is voor ieder van de speerpuntlocaties aangegeven wat de totale nieuwbouwbehoefte bedraagt. Uit deze analyse blijkt dat binnen het Leiden Stationsgebied/Centrum de meeste nieuwbouwbehoefte is gewenst, namelijk 70.000 m² vvo. Voor zowel Alphen aan den Rijn als Leiderdorp voorziet JLL geen nieuwbouwbehoefte. In Zoeterwoude is de nieuwbouwbehoefte beperkt tot 2.000 m² vvo.

Belangrijk hierbij is dat incidentele grootschalige transacties niet zijn te voorspellen. Het op maat realiseren van nieuwbouw voor een kantoorgebruiker behoort uiteraard, in ieder van de speerpuntlocaties, tot de mogelijkheid.

3.3 Conclusie

Tabel 5: Totale nieuwbouwbehoefte

| | Leiden Stationsgebied/C entrum | Stationsgebied Alphen aan den Rijn | W4 Leiderdorp | W4 Zoeterwoude |
|--------------------------|--------------------------------------|--|---------------|----------------|
| Totale nieuwbouwbehoefte | 70.000 | -2.000 | 5.000 | 2.000 |

Binnen de Holland Rijnland regio en meer bijzonder binnen de vier speerpunt gemeenten bestaat reeds een harde en zachte planvoorraad. De zachte planvoorraad is daarbij nog onzeker of deze ontwikkelingen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De bestaande harde planvoorraad, zoals bijvoorbeeld het Rijnsburgerblok in Leiden, is al relatief concreet. Om de aanvullende nieuwbouwbehoefte vast te kunnen stellen is in tabel 6 de harde planvoorraad in mindering gebracht op de totale nieuwbouwbehoefte. Hieruit blijkt dat bijvoorbeeld Leiden Stationsgebied/Centrum een aanvullende nieuwbouwbehoefte heeft van 8.000 m² vvo. De overige locaties worden allen geconfronteerd met overaanbod.


Tabel 6: Totale nieuwbouwbehoefte 2015 – 2029 minus harde planvoorraad in verhuurbare meters (vvo)

| Gemeente | Locatie | Leiden Stationsgebied/C entrum | Stationsgebied Alphen aan den Rijn | W4 Leiderdorp | W4 Zoeterwoude |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---------------|----------------|
| Alphen aan den Rijn | Stationsomgeving | | 32.000 | | |
| Leiden | Stationsgebied, Trafolocatie e.o. | 38.000 | | | |
| Leiden | Stationsgebied, Rijnsburgerblok | 22.000 | | | |
| Leiden | Leiden Centraal Stadszijde Big B | 2.000 | | | |
| Leiderdorp | Vierzicht (W4) + Bospoort | | | 15.000 | |
| Zoeterwoude | Verde Vista Meerburg (W4) | | | | 45.000 |
| Harde plannen | | 62.000 | 32.000 | 15.000 | 45.000 |
| Totale extra nieuwboubehoefte | | 8.000 | -34.000 | -10.000 | -43.000 |

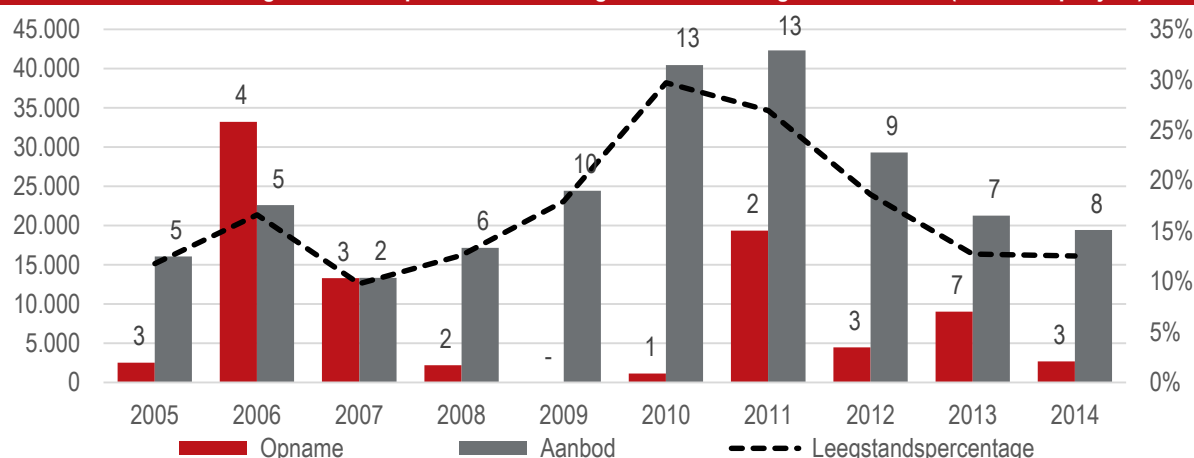
4 Factsheet: Leiden Stationsgebied/Centrum

Leiden Stationsgebied/Centrum

De kantoorlocatie Leiden Stationsgebied/Centrum is de grootste locatie voor de Holland Rijnland regio. Naast de aanwezigheid van het intercitystation dragen ook het Leids Universitair Medisch Centrum en de Universiteit van Leiden bij aan het multifunctionele karakter van de kantoorlocatie. Grote actieve kantoorgebruikers binnen deze locatie zijn Achmea, de Gemeente Leiden en het ROC. De locatie kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid en het multifunctionele karakter.

| Indicator | m ² vvo | aantal | Locatie |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 154.718 | 31 |  |
| Aanbod | 19.427 | 8 | |
| Structureel aanbod | 18.114 | 5 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 18.727 | 6 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 30.556 | 10 | |
| Leegstandspercentage | 12,6% | | |
| Opname 2014 | 2.684 | 3 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 10.260 | 2 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 7.342 | 3 | |
| Harde plannen | 62.000 | - | |

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling Leiden Stationsgebied/Centrum (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte Leiden Stationsgebied/Centrum

| | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029) | 186.123 | 57.693 | 62.124 |
| Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029) | 100.830 | 31.254 | 33.655 |
| - Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4) | | | -3.313 |
| - Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit | | | -13.649 |
| - Krimpende gebruikers | | | -27.058 |
| - Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029) | | | -13.529 |
| + Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie | | | 12.500 |
| + Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie | | | 3.493 |
| + Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod | | | 2.465 |
| + Fictieaanbod - max. 5% v/d voorraad | | | 7.736 |
| Totale nieuwbouwbehoefte | | | 70.000 |
| Harde plannen | | | 62.000 |
| Totale extra nieuwbouwbehoefte | | | 8.000 |


Conclusie

Vanwege de locatie eigenschappen alsmede de historische vraag kan het Leiden Stationsgebied/Centrum bestempeld worden als een groeigebied. Gezien de verwachte vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte is nieuwbouw op deze locatie mogelijk. Op basis van de vraagruiming van JLL bedraagt de totale nieuwbouwbehoefte 7.000 m² vvo, naast de al aanwezige harde planvoorraad (62.000 m² vvo)

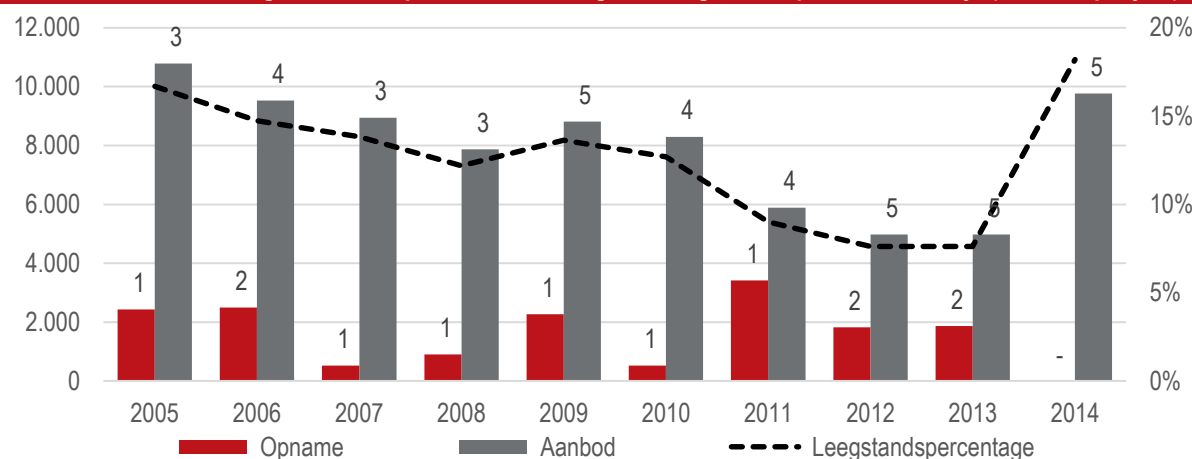
5 Factsheet: Stationsgebied Alphen aan den Rijn

Stationsgebied Alphen aan den Rijn

De kantoorlocatie Stationsgebied Alphen aan den Rijn is door de aanwezigheid van het stations te typeren als een stationslocatie. De locatie kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en het multifunctionele karakter.

| Indicator | m ² vvo | aantal | Locatie |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 53.639 | 17 |  |
| Aanbod | 9.764 | 5 | |
| Structureel aanbod | 2.130 | 2 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 9.185 | 4 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 6.779 | 5 | |
| Leegstandspercentage | 18,2% | - | |
| Opname 2014 | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 1.726 | 1 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 1.524 | 1 | |
| Harde plannen | 32.000 | - | |

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling stationsgebied Alphen aan den Rijn (in m²vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte stationsgebied Alphen aan den Rijn (in m² vvo per jaar)

| | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029) | 33.385 | 10.377 | 11.859 |
| Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029) | 16.293 | 5.064 | 5.788 |
| - Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4) | | -6.781 | |
| - Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit | | -1.853 | |
| - Krimpende gebruikers | | -8.775 | |
| - Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029) | | -4.388 | |
| + Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc | | 0 | |
| + Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntloc | | 589 | |
| + Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod | | 1.130 | |
| + Fricieaanbod - max. 5% v/d voorraad | | 2.682 | |
| Totale nieuwbouwbehoefte | | -2.000 | |
| Harde plannen | | 32.000 | |
| Totale extra nieuwbouwbehoefte | | -34.000 | |

Conclusie

Ondanks dat de kantoorlocatie zich typeert als een stationslocatie blijkt volgens de vraagrading van JLL dat de locatie geen nieuwbouwbehoefte kent. De huidige voorraad kan de toekomstige vraag accommoderen, mits een update van het verouderde kantorenvastgoed plaats vindt. De kantoorlocatie kan hierdoor worden bestempeld als een balansgebied.

6 Factsheet: W4 Leiderdorp

W4 Leiderdorp

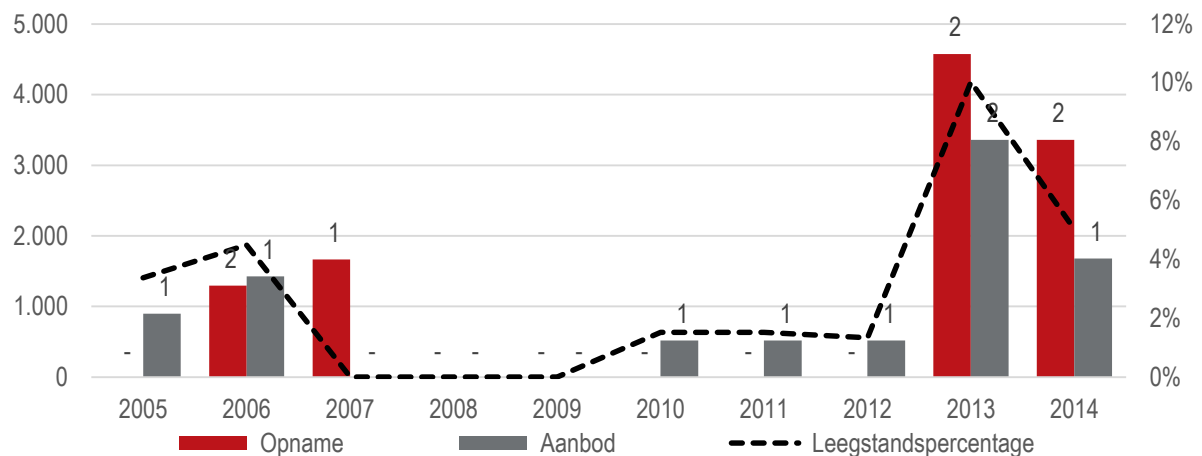
De kantoorlocatie W4 Leiderdorp wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het Rijnland Ziekenhuis, de woonboulevard en de nabijgelegen A4. De locatie valt hierdoor te typeren als een multifunctionele ringlocatie.

| Indicator | m ² vvo | aantal | Locatie |
|-----------|--------------------|--------|---------|
|-----------|--------------------|--------|---------|

| | | | |
|-----------------------|--------|---|--|
| Voorraad | 33.488 | 9 | |
| Aanbod | 1.680 | 1 | |
| Structureel aanbod | 0 | 0 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 465 | 1 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 1.320 | 2 | |
| Leegstandspercentage | 5,0% | - | |
| Opname 2014 | 3.359 | 2 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 592 | 1 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 1.587 | 1 | |
| Harde plannen | 15.000 | - | |



Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Leiderdorp (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Leiderdorp (in m² vvo per jaar)

| | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029) | 19.474 | 6.046 | 6.929 |
| Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029) | 6.942 | 2.155 | 2.470 |
| - Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4) | | 0 | |
| - Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit | | -1.680 | |
| - Krimpende gebruikers | | -6.362 | |
| - Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029) | | -3.181 | |
| + Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc | | 6.910 | |
| + Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntloc | | 0 | |
| + Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod | | 0 | |
| + Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad | | 1.674 | |
| Totale nieuwbouwbehoefte | | 5.000 | |
| Harde plannen | | 15.000 | |
| Totale extra nieuwbouwbehoefte | | -10.000 | |


Conclusie

Op basis van de vraagraming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte voor de kantoorlocatie W4 Leiderdorp. De huidige voorraad kan de toekomstige vraag accommoderen, mits een update van het verouderde kantorenvastgoed plaats vindt. De kantoorlocatie kan hierdoor worden bestempeld als een balansgebied. Transformaties van verouderd vastgoed behoort ook tot de mogelijkheden gezien het multifunctionele karakter van de kantoorlocatie.

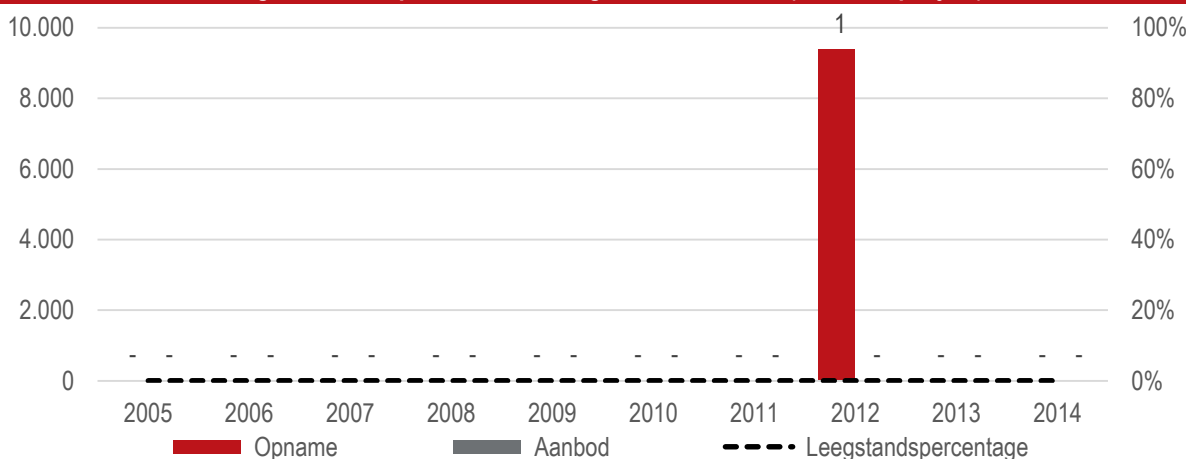
7 Factsheet: W4 Zoeterwoude

W4 Zoeterwoude

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is ontstaan sinds de oplevering van het NEM Energy kantoor. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de A4 en kan daardoor worden bestempeld als een ring locatie. Ondanks dat er een treinstation gepland staat voor 2018 blijft het door de afwezigheid van faciliteiten een monofunctionele locatie.

| Indicator | m ² vvo | aantal | Locatie |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 9.370 | 1 |  |
| Aanbod | 0 | 0 | |
| Structureel aanbod | 0 | 0 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 0 | 0 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 0 | 0 | |
| Leegstandspercentage | 0,0% | - | |
| Opname 2014 | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 1.874 | 1 | |
| Harde plannen | 45.000 | - | |

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Zoeterwoude (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Zoeterwoude (in m² vvo per jaar)

| | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 |
|--|-----------|----------------|-----------|
| Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029) | 13.979 | 4.377 | 4.678 |
| Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029) | 3.926 | 1.229 | 1.383 |
| - Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4) | | 0 | |
| - Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit | | 0 | |
| - Krimpemde gebruikers | | -1.874 | |
| - Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029) | | -937 | |
| + Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc | | 0 | |
| + Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntloc | | 45 | |
| + Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod | | 0 | |
| + Fricieaanbod - max. 5% v/d voorraad | | 469 | |
| Totale nieuwbouwbehoefte | | 2.000 | |
| Harde plannen | | 45.000 | |
| Totale extra nieuwbouwbehoefte | | -43.000 | |

Conclusie

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is op dit moment nog in ontwikkeling. Echter door het monofunctionele karakter sluit de locatie niet aan bij de hedendaagse vraag vanuit de kantoorgebruiker. Op basis van de vraagrading van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte waardoor de kantoorlocatie kan worden bestempeld als een beperkingsgebied.

8 Conclusies en Aanbevelingen

8.1 Conclusies

Holland Rijnland is met een totale kantorenvorraad van circa 1,17 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), een relatief kleinere kantorenregio. Holland Rijnland kent, gemeten naar de kantorenvorraad, twee belangrijke kantoorgemeenten, betreffende Leiden (482.145 m² vvo) en Alphen aan den Rijn (187.281 m² vvo). Deze twee kantoorgemeenten zijn samen goed voor 57% van de totale kantorenvorraad van Holland Rijnland en beschikken gezamenlijk over 237 kantoorgebouwen.

Evenals andere Nederlandse steden en regio's had Holland Rijnland een relatief gezonde kantorenmarkt tot aan de eeuwwisseling. De economische crisis en de daaruit volgende, dalende ruimtebehoefte, is nog altijd zichtbaar in de markt. Tegelijkertijd is de wens vanuit de kantoorgebruiker sterk veranderd. Kantoorgebruikers zijn zich steeds meer gaan richten op centrale- en multifunctionele locaties. Terwijl het opnamevolume binnen de monofunctionele gebieden sterk is gedaald.

Binnen de onderzoeksregio heeft bovenstaande voorkeur vanuit de kantoorgebruiker een positieve impact op de stationsgebieden in zowel Leiden als Alphen aan den Rijn. Een neutrale impact op de multifunctionele ringlocatie W4 Leiderdorp en een negatief effect op de monofunctionele ringlocatie W4 Zoeterwoude.

Om de toekomstige nieuwbouwbehoefte vast te stellen voor de vier speerpuntlocaties in Holland Rijnland heeft JLL een filtermethodiek (XYZ-model) toegepast zoals toegelicht in bijlage 9.4. In eerste instantie is de totale jaarlijkse vraag naar kantoorruimte berekend. Door het vaststellen van onderstaande filters is de vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte vastgesteld en vervolgens een vertaalslag gemaakt naar de nieuwbouwbehoefte.

Uit onderstaande tabel blijkt dat enkel Leiden Stationsgebied/Centrum een substantieel nieuwbouwprogramma kan accommoderen binnen de gemeente. Binnen W4 Zoeterwoude is eveneens nieuwbouw mogelijk, maar is zeer marginaal. De overige twee locaties, zijnde Stationsgebied Alphen aan den Rijn en W4 Leiderdorp, hebben beide geen nieuwbouwpotentieel.

| | Leiden Stationsgebied/Centrum | | | | Stationsgebied Alphen aan den Rijn | | | | W4 Leiderdorp | | | | W4 Zoeterwoude | | | |
|--|-------------------------------|-----------|-----------|--------|------------------------------------|-----------|-----------|--------|---------------|-----------|-----------|-------|----------------|-----------|-----------|-------|
| | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 | | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 | | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 | | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 | |
| Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029) | 186.123 | 57.693 | 62.124 | 66.307 | 33.385 | 10.377 | 11.148 | 11.859 | 19.474 | 6.046 | 6.499 | 6.929 | 13.979 | 4.377 | 4.678 | 4.924 |
| Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029) | 100.830 | 31.254 | 33.655 | 35.921 | 16.293 | 5.064 | 5.441 | 5.788 | 6.942 | 2.155 | 2.317 | 2.470 | 3.926 | 1.229 | 1.314 | 1.383 |
| - Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4) | | | -3.313 | | | | -5.781 | | | | 0 | | | | 0 | |
| - Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit | | | -13.649 | | | | -1.853 | | | | -1.680 | | | | 0 | |
| - Krimpende gebruikers | | | -27.058 | | | | -8.775 | | | | -6.362 | | | | -1.874 | |
| - Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029) | | | -13.529 | | | | -4.388 | | | | -3.181 | | | | -937 | |
| + Ontrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie | | | 12.600 | | | | 0 | | | | 6.910 | | | | 0 | |
| + Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie | | | 3.493 | | | | 589 | | | | 0 | | | | 45 | |
| + Ontrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod | | | 2.465 | | | | 1.130 | | | | 0 | | | | 0 | |
| + Fricteaanbod - max. 5% v/d voorraad | | | 7.736 | | | | 2.682 | | | | 1.674 | | | | 469 | |
| Totale nieuwbouwbehoefte | | | 70.000 | | | | -2.000 | | | | 5.000 | | | | 2.000 | |
| Harde plannen | | | 62.000 | | | | 32.000 | | | | 15.000 | | | | 45.000 | |
| Totale extra nieuwbouwbehoefte | | | 8.000 | | | | -34.000 | | | | -10.000 | | | | -43.000 | |

8.2 Aanbevelingen

Bij de bepaling van de toekomstige totale vraag alsmede de toekomstige nieuwbouwbehoefte speelt concurrentie en het marktaandeel van de betreffende locatie een belangrijke rol. Hierbij is in het ramingsmodel rekening gehouden met het kantoraanbod op concurrerende locaties en nieuwbouwplannen, verdeeld naar harde plannen die in de komende 15 jaar vrijwel zeker doorgang vinden en zachte plannen die mogelijk in of na de onderzoeksperiode tot ontwikkeling zouden kunnen komen. Daarbij speelt het beleid van de gemeente en de regio een bepalende rol.

Afhankelijk van het te voeren beleid kan de potentiële concurrentiepositie (paragraaf 9.4.2) groter/kleiner uitvallen:

- Passief beleid: een beleidsarme variant waarbij in de periode 2015-2029 naast de reeds vergunde bouw- en bestemmingsplannen voor kantorennieuwbouw in de stad en regio Holland Rijnland ook een groot deel van het huidige zachte planaanbod buiten de speerpuntlocaties voor vergunning in aanmerking komt.
- Actief beleid: een beleidsrijke variant waarbij buiten de reeds afgegeven vergunningen voor kantorennieuwbouw buiten de speerpuntlocaties worden beperkt. Daarbij wordt eveneens proactief gezocht naar het uit de markt te nemen van verouderd kantorenvastgoed.

De positieve ofwel negatieve impact van het te voeren beleid is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 5: Groei scenario's

| | Economische terugval | Economische groei |
|------------------------|----------------------|-------------------|
| Passief kantorenbeleid | -/- | -/+ |
| Actief kantorenbeleid | +/- | +/+ |

Indien de regio meer nieuwbouw wenst toe te voegen binnen de speerpuntlocaties kan beleid een belangrijke rol spelen. Maar zoals toegelicht in voorgaande paragraaf speelt onder andere transformatie en/of sloop een cruciale rol.

8.2.1 Leiden Stationsgebied/Centrum

Leiden Stationsgebied/Centrum heeft van de vier speerpuntlocaties de meeste nieuwbouwpotentie. Echter voor een optimale ontwikkeling kunnen overige gebieden op slot worden gezet en dient de gemeente kritisch te kijken naar renovatiemogelijkheden voor bestaande bouw.

8.2.2 Stationsgebied Alphen aan den Rijn

De vraagruiming van JLL toont dat er geen ruimte is voor toekomstige extra nieuwbouw. Nieuwbouw kan enkel mogelijk zijn na sloop of transformatie van verouderde kantooruimte. Focus dient te liggen op renovatie van bestaande kantooruimte.

8.2.3 W4 Leiderdorp

Hoewel de kantoorlocatie W4 Leiderdorp een multifunctionele locatie betreft blijkt uit de analyse van JLL dat er geen ruimte is voor extra nieuwbouw. Focus dient daarom te liggen op transformatie en renovatie van bestaande kantooruimte.

8.2.4 W4 Zoeterwoude

De mogelijke komst van een station kan voor een impuls zorgen door de verbeterde bereikbaarheid. Echter het gebied kenmerkt zich momenteel ook door haar monofunctionele karakter. Het toevoegen van voorzieningen kan op korte termijn een kans zijn om het gebied te verbeteren.

9 Bijlagen

9.1 Vraagbepalende trends

Groei aantal starters (niet zijnde ZZP'ers)



Een meer recente ontwikkeling is de toename van het aandeel 'oudere' starters binnen het totaal aantal starters. Het betreft veelal relatief hoogopgeleide vijftigplussers. Vaak gaat het om bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Veel van dit soort starters gaan op een meer professionele wijze om met hun huisvestingsvraag. Daar waar jongere starters, inclusief schoolverlaters, veelal starten vanuit huis, starten deze zogenoemde 'oudere' starters bij voorkeur niet vanuit huis.

Meer vraag naar kleinschalige kantoren



Als gevolg van de eerder gesignaleerde toename van het aantal starters en ZZP'ers zal de vraag zich meer richten op kleinschaligere ruimten in relatief kleinere kantoorgebouwen en op kantoorruimte binnen flexibele concepten. Dit stelt deze groep gebruikers in staat om via het gebouw hun eigen identiteit terug te laten komen. Veel middelgrote ondernemingen hebben vaak een voorkeur voor zelfstandige gebouwen boven grootschalige verzamel-gebouwen.

Focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit



Na een periode van decentralisatie is er binnen de kantorenmarkt nu sprake van centralisatie. Met name stationsgebieden en multifunctionele ringlocaties profiteren van deze gebruikerstrend. Dit vanwege de goede OV en autobereikbaarheid, maar ook vanwege het multifunctionele karakter. Binnen dergelijke gebieden concentreert de vraag zich hoofdzakelijk op kwalitatief goede kantoorruimte, waarbinnen het mogelijk is om efficiënter met ruimtegebruik om te gaan.

Toename van het aantal ZZP'ers



Binnen het aantal starters neemt het aandeel ZZP'ers in rap tempo toe. Meer dan 50% van de Nederlandse bedrijven telt één werkzame persoon. Het gaat om diverse sectoren zoals industrie, bouw, vervoer/opslag/communicatie, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. De groep ZZP'ers laat zich nauwelijks binden aan een kantooromgeving en is veelal werkzaam op locatie (opdrachtgever) of thuis.

Van uitbreiding- naar vervangingsvraag



De Nederlandse kantorenmarkt kent nauwelijks nog internationale nieuwkomers die ervoor zorgen dat de kantorenvorraad in gebruik verder toeneemt. Ook nationale gebruikers oriënteren zich vandaag de dag meer op productiviteit en efficiency, waardoor zij veelal minder ruimte huren dan zij momenteel in gebruik hebben. Verhuizing vindt momenteel alleen plaats als de nieuwe werkplek het mogelijk maakt om efficiënter en productiever te werken.

'Het Nieuwe Werken'



Kantoorgebruikers zijn de afgelopen jaren anders gaan kijken naar hun huisvesting. Zoals eerder aangegeven is er meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Tegelijkertijd zijn kantoorgebruikers veelvuldiger op zoek naar relatief grote vloervelden (>1.000 m²) welke middels nieuwe werkplekconcepten worden ingericht. Deze werkplekconcepten zorgen ervoor dat er meer werknemers per m² kunnen worden gehuisvest. In kwantitatieve zin heeft deze trend een negatief effect op de kantorenmarkt. Echter zorgt het wel voor een kwaliteitsimpuls.

Automatisering



De rol van data en automatisering speelt een steeds grotere rol bij kantoorgebruikers. De automatisering revolutie zal ervoor zorgen dat er de komende jaren nog minder banen beschikbaar zijn. Vooral binnen de financiële sector, één van de grootste kantoorhoudende sectoren in Nederland. Als voorbeeld: Anno 2013 zijn er binnen de financiële sector 15% minder banen ten opzichte van 2003, terwijl de toegevoegde waarde met ruim de helft toenam in dezelfde periode

Duurzaamheid



Een duurzaamheidslabel is nu wellicht nog een leuk gegeven. In de toekomst zal wetgeving gebruikers en beleggers mogelijk dwingend recht opleggen. In Groot Brittannië is dit al in 2017 aan de orde. In Nederland huren overheids- en overheid gerelateerde diensten enkel nog ruimte in een gebouw met een C-label of hoger. Een groot deel van de kantooreigenaren zal hierdoor deze sector niet kunnen huisvesten. Het vrijblijvende karakter is hierdoor komen te vervallen. Het is dus voornamelijk een bedreiging voor vastgoedeigenaren die hun ogen voor deze ontwikkeling sluiten. In kwalitatieve zin geeft de ontwikkeling van duurzaamheid een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de kantorenmarkt. Het zal echter tegelijkertijd een negatief effect hebben op het tertiaire deel van de kantorenmarkt waar eigenaren niet investeren in duurzaamheid.

Beroepsbevolking krimpt door uitstroom ouderen



Tussen 2011 en 2040 zal de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 20 en 65 jaar, afnemen. Dit komt doordat vanaf 2011 de eerste babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, met als gevolg een sterke uitstroom van ouderen. Het aandeel 20-64-jarigen daalt van 61% in 2010 tot 53% in 2040; een afname van ruim driekwart miljoen personen. Tegelijkertijd biedt dit kansen voor de werkloze beroepsbevolking. Zij kunnen door de uitstroom van ouderen gemakkelijker terugkeren op de arbeidsmarkt.

9.2 Interviews

Onderstaand een korte gespreksnotitie van de geïnterviewde.

9.2.1 Basis Bedrijfshuisvesting

Interview met Dhr. S. Zwaan op 31 maart 2015

Kantoorgebruikers binnen de regio tonen op dit moment weinig dynamiek. Maar als we kijken naar het verleden en de huidige zoekers dan heeft het overgrote deel betrekking op OV-knooppunten. Let wel, dit zijn binnen de regio Holland Rijnland, met name transacties rond de 1.000 vierkante meter en betreft nagenoeg allemaal verplaatsing binnen de gemeente.

Gezien het feit dat de huidige kantorenmarkt zich typeert als vervangingsmarkt is nieuwbouw dan ook enkel mogelijk als verouderde kantoorgebouwen uit de markt worden gehaald en overige locaties op slot worden gezet. Maar zelfs dan is nieuwbouw niet in alle speerpuntlocaties wenselijk.

Voor zowel Zoeterwoude als Leiderdorp betreft het een moeilijke locatie. Binnen laatstgenoemde gemeente is al 5 jaar een potentiële ontwikkeling in de verhuur. Voor Alphen aan den Rijn zal enkel lokale vraag een rol kunnen spelen. Tot slot Leiden Stationsgebied/Centrum, hier blijft vraag naar nieuwbouw. Maar met de kanttekening van, zoals eerder genoemd, het uit de markt nemen van verouderde kantoren en overige locaties op slot zetten.

9.2.2 Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Interview met Dhr. A. Barnhoorn op 31 maart 2015

Binnen de regio zien we een veranderende vraag. In het verleden konden we spreken van een uitbreidingsmarkt, maar tegenwoordig betreft 80 a 90% van het transactievolume vervangingsvraag en vinden verhuizingen voornamelijk plaats binnen de huidige gemeente. Doordat de nog actieve kantoorgebruikers doorgaans meer meters achterlaten dan ze nieuw huren is het aanbod binnen de regio fors opgelopen.

In de toekomst ziet Dhr. Barnhoorn deze trend niet snel veranderen. Kantoorgebruikers gaan zich steeds meer focussen op stationsgebieden, waardoor perifere locaties steeds minder in trek zijn. Als we dan de vertaalslag maken naar de speerpuntlocaties binnen Holland Rijnland dan voorzie ik enkel voor het Leidse stationsgebied groei. De overige locaties, Leiderdorp, Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn, moeten geen of zeer beperkte nieuwbouw toestaan. De vraag is er simpelweg niet voor dergelijke locaties.

Tevens is nieuwbouw, ook in Leiden, enkel mogelijk als verouderde kantoorgebouwen uit de markt worden genomen. Aanvullend daarop moet nieuwbouw in overige, niet zijnde de speerpuntlocaties, worden beperkt. Enkel door actief beleid en sturing op de speerpuntlocaties kan selectieve nieuwbouw succesvol zijn.

9.3 Factsheet: W4 Zoeterwoude*

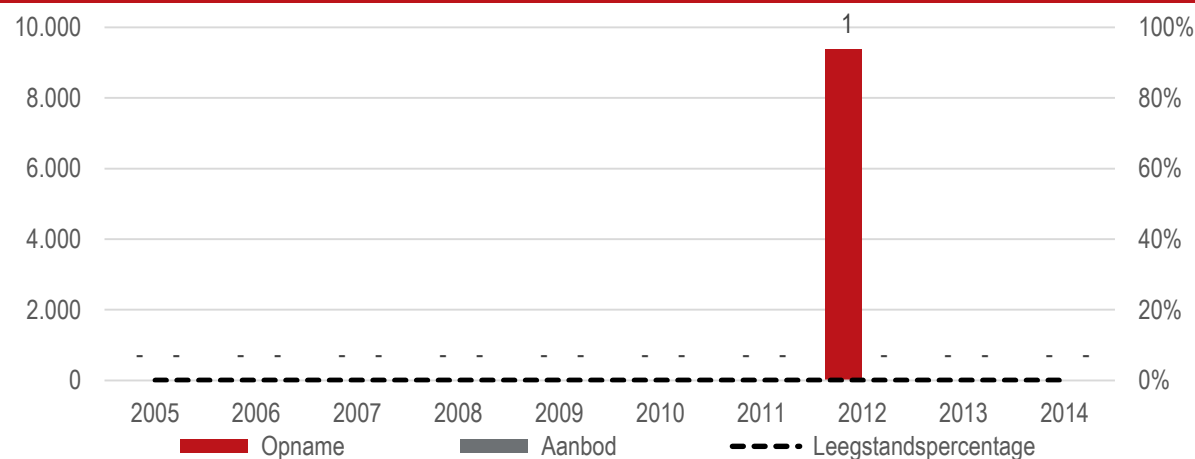
Een extra analyse op basis van een multifunctioneel karakter in plaats van een monofunctioneel karakter, gezien het hedendaagse bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkelingen.

W4 Zoeterwoude*

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is ontstaan sinds de oplevering van het NEM Energy kantoor. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de A4 en is in huidig gebruik een monofunctionele ringlocatie. Echter, bestemmingsplannen wijzen erop dat de locatie in de toekomst een multifunctionele ringlocatie betreft. Bij deze extra analyse is uitgegaan van het multifunctionele karakter ipv het huidige monofunctionele karakter.

| Indicator | m ² vvo | aantal | Locatie |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 9.370 | 1 |  |
| Aanbod | 0 | 0 | |
| Structureel aanbod | 0 | 0 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 0 | 0 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 0 | 0 | |
| Leegstandspercentage | 0,0% | - | |
| Opname 2014 | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 1.874 | 1 | |
| Harde plannen | 45.000 | - | |

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Zoeterwoude* (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Zoeterwoude* (in m² vvo per jaar)

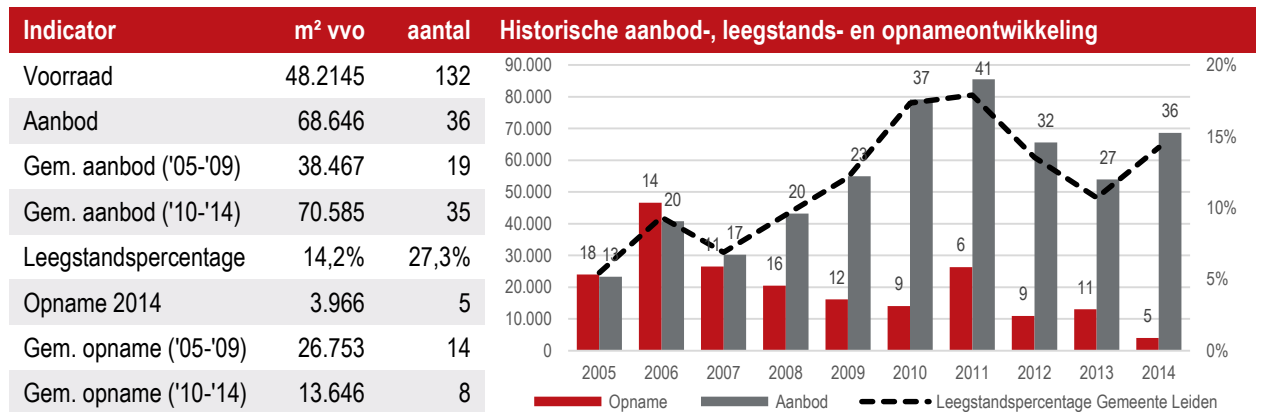
| | | 2015-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 |
|---|--------|-----------|-----------|-----------|
| Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029) | 14.872 | 4.654 | 4.976 | 5.242 |
| Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029) | 5.301 | 1.659 | 1.774 | 1.869 |
| - Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4) | | | 0 | |
| - Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit | | | 0 | |
| - Krimpende gebruikers | | | -1.874 | |
| - Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029) | | | -937 | |
| + Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc | | | 0 | |
| + Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntk | | | 25 | |
| + Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod | | | 0 | |
| + Fictieaanbod - max. 5% v/d voorraad | | | 469 | |
| Totale nieuwbouwbehoefte | | | 3.000 | |
| Harde plannen | | | 45.000 | |
| Totale extra nieuwbouwbehoefte | | | -42.000 | |

Conclusie

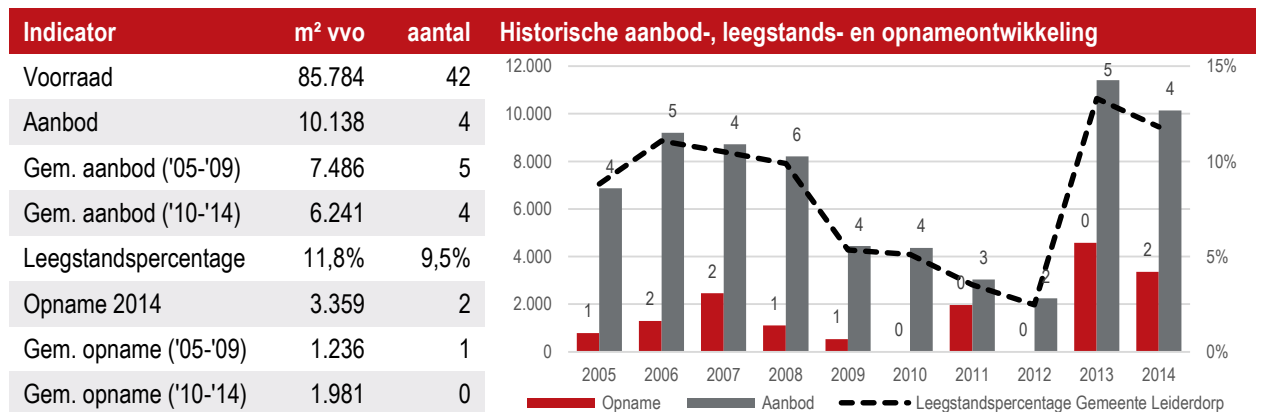
De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is op dit moment nog in ontwikkeling. Ook wanneer in de analyse de locatie wordt gekenmerkt als een toekomstige multifunctionele ringlocatie blijkt dat op basis van de vraagruiming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte is, waardoor de kantoorlocatie kan worden bestempeld als een beperkingsgebied.

9.4 Belangrijkste cijfers van de onderzoeksgemeenten

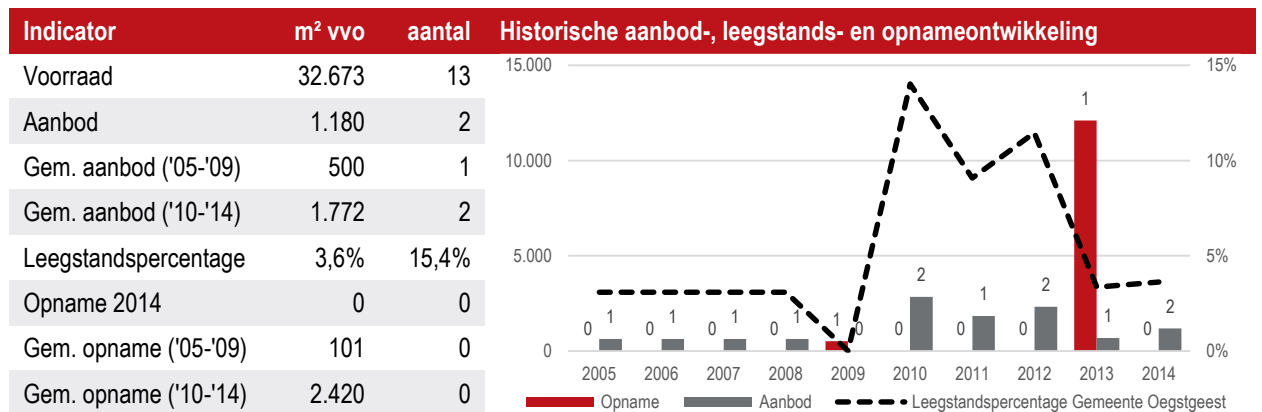
Tabel 7: Leiden



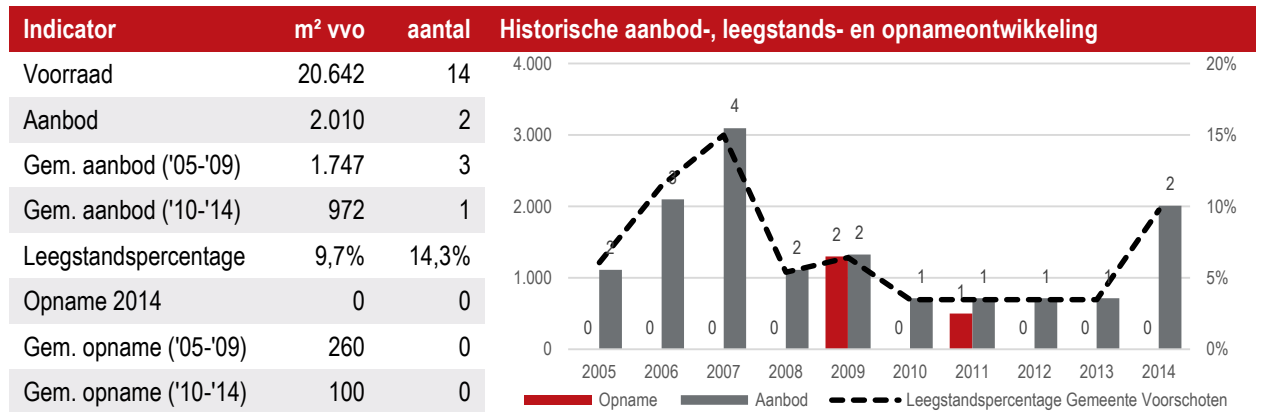
Tabel 8: Leiderdorp



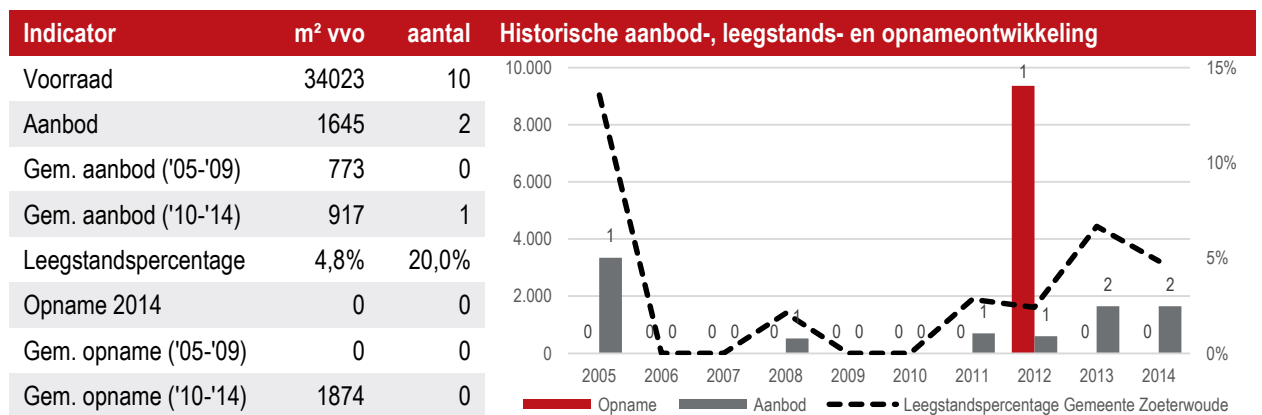
Tabel 9: Oegstgeest



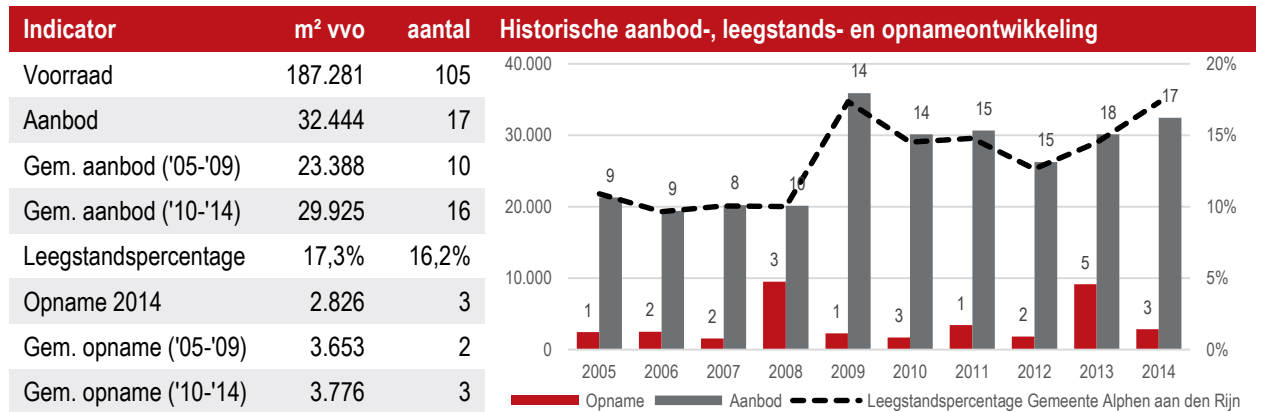
Tabel 10: Voorschoten



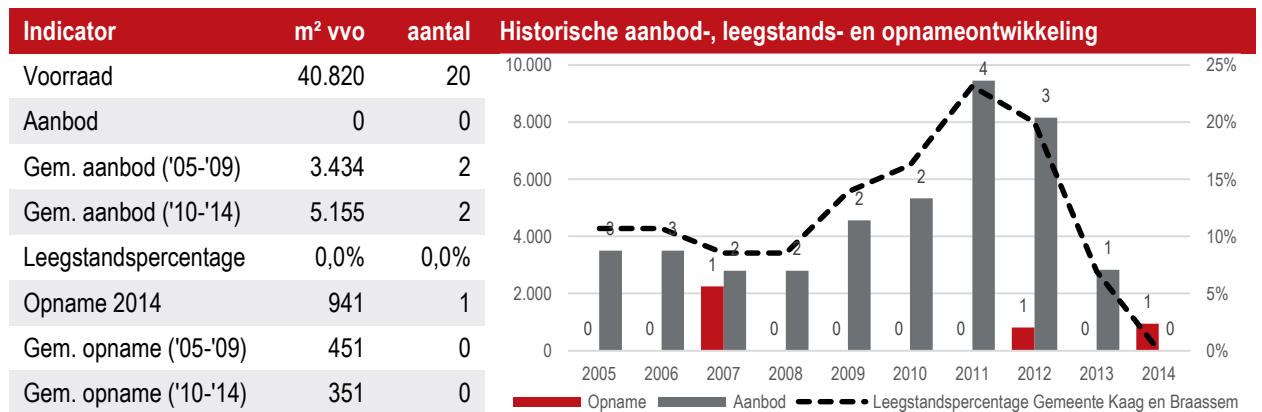
Tabel 11: Zoeterwoude



Tabel 12: Alphen aan den Rijn



Tabel 13: Kaag en Braassem



Tabel 14: Nieuwkoop

| Indicator | m ² vvo | aantal | Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 20.572 | 15 | |
| Aanbod | 2.990 | 2 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 980 | 0 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 2.666 | 1 | |
| Leegstandspercentage | 14,5% | 13,3% | |
| Opname 2014 | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 0 | 0 | |

Tabel 15: Hillegom

| Indicator | m ² vvo | aantal | Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 29.382 | 26 | |
| Aanbod | 2.782 | 3 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 704 | 1 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 682 | 1 | |
| Leegstandspercentage | 9,5% | 11,5% | |
| Opname 2014 | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 371 | 1 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 123 | 0 | |

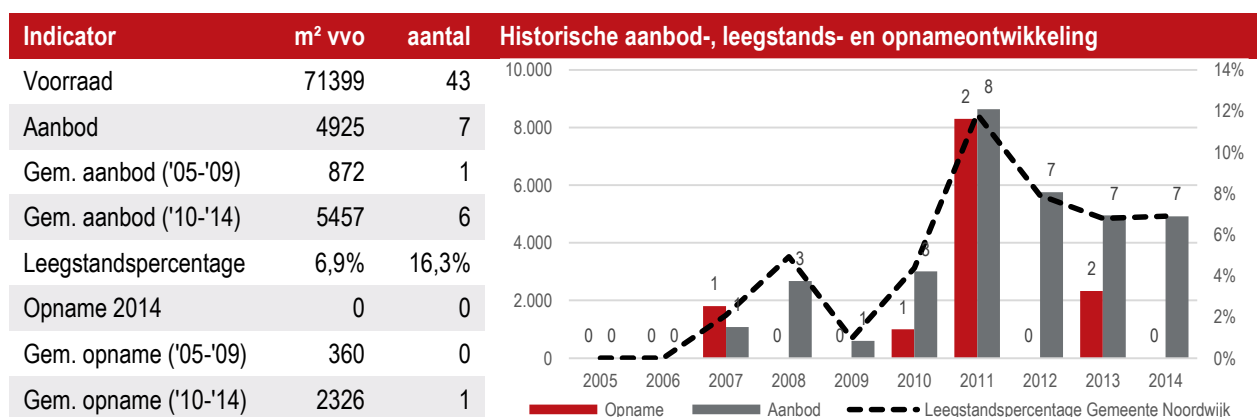
Tabel 16: Katwijk

| Indicator | m ² vvo | aantal | Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 68.902 | 46 | |
| Aanbod | 3.055 | 3 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 5.346 | 5 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 7.113 | 6 | |
| Leegstandspercentage | 4,4% | 6,5% | |
| Opname 2014 | 2.029 | 3 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 146 | 0 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 1.162 | 1 | |

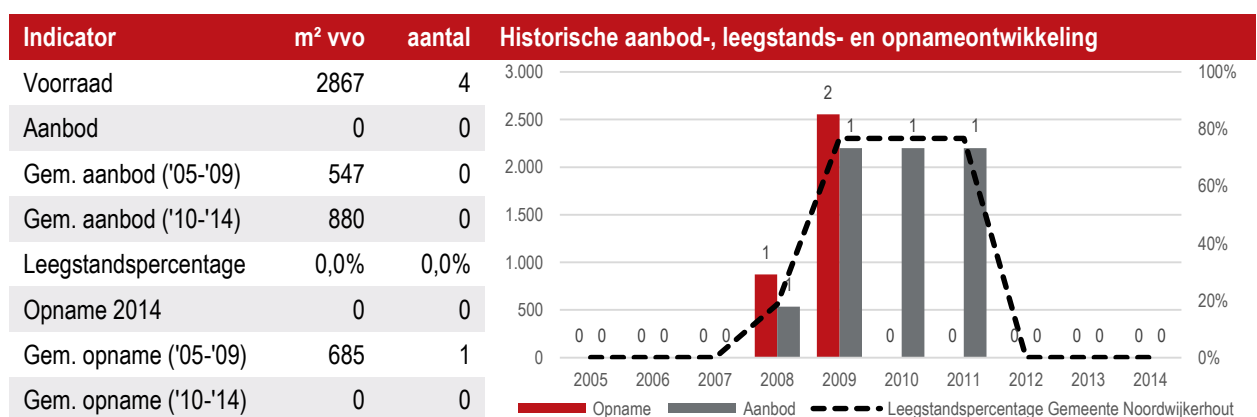
Tabel 17: Lisse

| Indicator | m ² vvo | aantal | Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling |
|-----------------------|--------------------|--------|--|
| Voorraad | 41.000 | 24 | |
| Aanbod | 1.900 | 1 | |
| Gem. aanbod ('05-'09) | 943 | 1 | |
| Gem. aanbod ('10-'14) | 1.586 | 1 | |
| Leegstandspercentage | 4,6% | 4,2% | |
| Opname 2014 | 0 | 0 | |
| Gem. opname ('05-'09) | 369 | 0 | |
| Gem. opname ('10-'14) | 444 | 1 | |

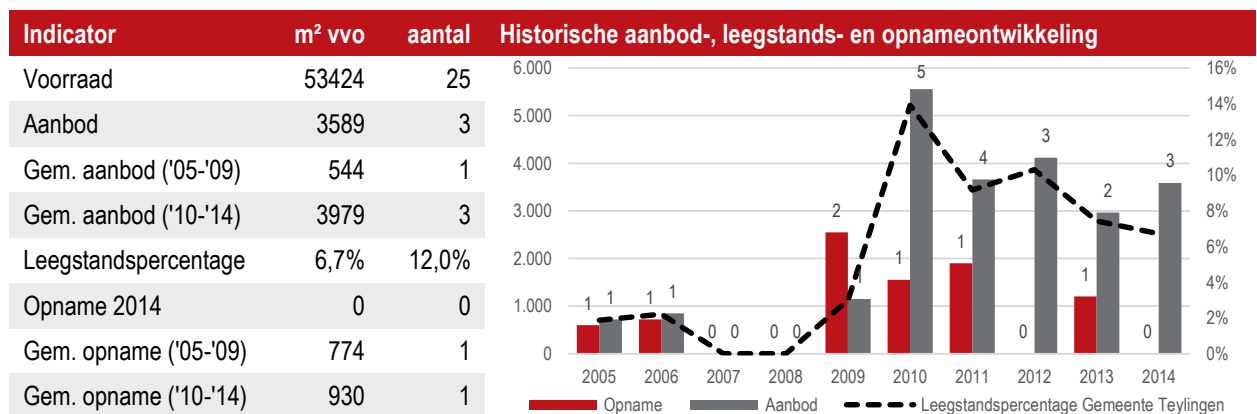
Tabel 18: Noordwijk



Tabel 19: Noordwijkerhout



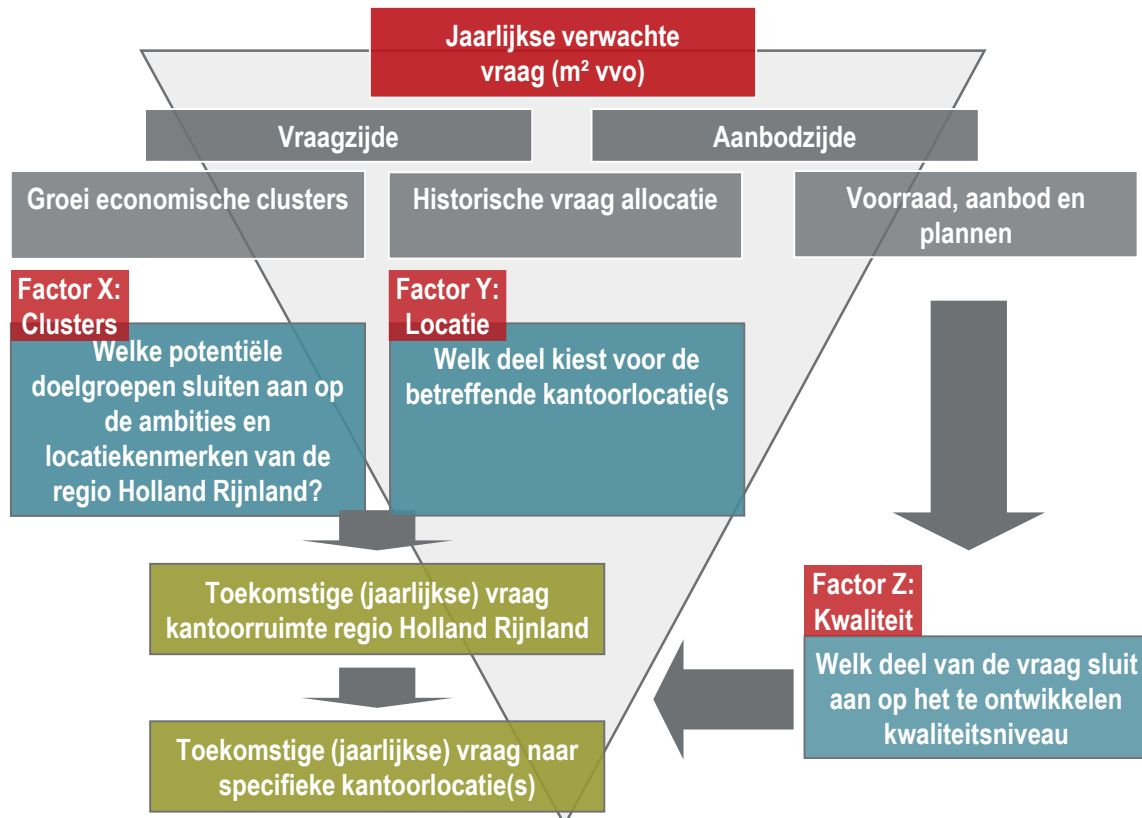
Tabel 20: Teylingen



9.5 XYZ-model inclusief aannames JLL

Het 'XYZ model' is een prognosemodel om de verwachte jaarlijkse vraag naar kantoorruimte in kaart te brengen voor de betreffende ontwikkeling. Het model filtert de totale verwachte vraag in de markt naar het potentiële deel voor de locatie. De verwachte jaarlijkse vraag (in m²) die de kantoorontwikkeling van de doelgroep kan verwachten in een bepaalde periode is vaak het belangrijkste inzicht. Bovendien wordt ook de concurrentiepositie van de betreffende ontwikkeling in ogenschouw genomen door ontwikkelingen op te nemen die concurreren op hetzelfde segment of dezelfde regio.

Figuur 6: Schematische weergave XYZ-model



Het model is eind 2007 voor het Central District Rotterdam ontwikkeld en werkt met een aantal stappen. Als uitgangspunt wordt de totale jaarlijkse verhuisdynamiek onder gebruikers, in vierkante meters kantoorruimte, in het onderzoeksgebied gehanteerd. De afbakening van het onderzoeksgebied is afhankelijk van de schaalgrootte en het ambitieniveau van de ontwikkeling. De totale vraag wordt vervolgens in drie stappen gefilterd op:

- **Potentiële doelgroepen:** welk type partijen is geïnteresseerd in dit type locatie?
- **Potentiële concurrentiepositie:** welk deel van de geïnteresseerde partijen kiest naar verwachting voor de ontwikkeling, gezien concurrerend (nieuw) aanbod?
- **Kwaliteit / huurprijsniveau:** welke partijen zijn op zoek naar dit kwaliteitsniveau met bijbehorend huurprijsniveau?

Het jaarlijks verwachte vraagvolume naar de betreffende kantoorlocatie is het resultaat van deze filtermethode.

9.5.1 Factor X: Potentiële doelgroepen

De eerste filter (factor X) brengt in kaart welk deel van de totale vraag verwacht mag worden van potentiële doelgroepen. Omgevings- en locatiewaliteiten van het gebied worden hierbij in ogenschouw genomen. De specifieke locatiewensen van kantoorgebruikers spelen een grote rol bij het definiëren van de doelgroepen. ICT organisaties hechten bijvoorbeeld meer waarde aan een goede autobereikbaarheid dan overheidsorganisaties voor wie bereikbaarheid per openbaar vervoer belangrijker is. Langjarige historische opnamereeksen worden gebruikt om in te schatten welk deel van de vraag uit welke sector komt. Deze historische cijfers worden niet simpelweg doorgetrokken naar de toekomst om een prognose te geven, vooral ook actuele ontwikkelingen en trends op sectorniveau worden toegepast om te komen tot een visie op de toekomstige vraagontwikkeling en een prognose hiervan.

Tabel 21: Aannames JLL potentiële doelgroepen speerpuntlocaties

| Sector | Leiden | Alphen aan den Rijn | Leiderdorp | Zoeterwoude |
|--|--------|---------------------|------------|-------------|
| A - Landbouw, bosbouw en visserij | 25% | 25% | 100% | 100% |
| B - Winning van delfstoffen | 25% | 25% | 100% | 100% |
| C - Industrie | 25% | 25% | 100% | 100% |
| D - Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht | 50% | 50% | 100% | 100% |
| E - Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering | 50% | 50% | 100% | 100% |
| F - Bouwnijverheid | 50% | 50% | 100% | 100% |
| G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's | 100% | 100% | 50% | 50% |
| H - Vervoer en opslag | 75% | 75% | 100% | 100% |
| I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking | 100% | 100% | 100% | 100% |
| J - Informatie en communicatie | 100% | 100% | 50% | 50% |
| K - Financiële instellingen | 100% | 100% | 50% | 50% |
| L - Verhuur van en handel in onroerend goed | 100% | 100% | 25% | 25% |
| M - Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening | 100% | 100% | 100% | 100% |
| N - Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening | 100% | 100% | 25% | 25% |
| O - Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen | 100% | 100% | 25% | 25% |
| P - Onderwijs | 100% | 100% | 25% | 25% |
| Q - Gezondheids- en welzijnszorg | 100% | 100% | 100% | 100% |
| R - Cultuur, sport en recreatie | 75% | 75% | 100% | 100% |
| S - Overige dienstverlening | 100% | 100% | 100% | 100% |
| T - Huishoudens als werkgever; niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten door huishoudens voor eigen gebruik | 100% | 100% | 100% | 100% |
| U - Extraterritoriale organisaties en lichamen | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Z - Overig/Onbekend | 100% | 100% | 100% | 100% |

9.5.2 Factor Y: Potentiële concurrentiepositie

De tweede filter beoordeelt welk deel van de potentiële doelgroep uiteindelijk zal kiezen voor de betreffende locatie (factor Y). De kwantiteit en de kwaliteit van bestaand en toekomstig concurrerend aanbod bepaalt mede de vraag die jaarlijks verwacht mag worden vanuit een specifieke doelgroep. Kleinschalige ontwikkelingen concurreren met ander aanbod dan grootschalige kantoorloze. Vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar/belegger/overheidspartij zal een onderscheidend product de factor Y moeten verhogen.

Tabel 22: Aanneمة JLL marktaandeel speerpuntlocaties binnen de gemeente, regionale en provinciale opnamevolume

| | Gemeente | Regio | Provincie |
|------------------------------------|----------|-------|-----------|
| Leiden Stationsgebied/Centrum | 50,00% | 5,00% | 0,25% |
| Stationsgebied Alphen aan den Rijn | 50,00% | 1,00% | 0,00% |
| W4 Leiderdorp | 90,00% | 0,25% | 0,00% |
| W4 Zoeterwoude | 90,00% | 0,00% | 0,00% |

* Marktaandeel speerpuntlocaties mede tot stand gekomen in overleg met lokale makelaars, zie bijlagen 8.1 voor een korte samenvatting van de interviews.

Bovenstaande percentages geven aan welk deel van de vraag in de toekomst zich gaat richten op een van de speerpuntlocaties. Als voorbeeld: Leiden Stationsgebied/Centrum trekt 50% van de gemeentelijke vraag naar zich toe, 5% additionele vraag van de regionale dynamiek binnen Holland Rijnland en 0,25% additionele vraag van de provinciale dynamiek.

9.5.3 Factor Z: Kwaliteitsniveau

De vraag naar het beoogde kwaliteitsniveau is de derde filter die toegepast wordt (factor Z). De huurprijs speelt hierbij uiteraard een grote rol, omdat slechts een beperkt deel van de potentiële kantoorgebruikers bereid is een bepaald huurniveau te betalen. Niet voor elke organisatie geldt dan ook dat zij zich willen huisvesten in bijvoorbeeld A-kwaliteit kantoorruimte. Het inzicht in de vraag naar het huur- en/of kwaliteitsniveau van gebruikers is gebaseerd op data uit de omvangrijke en actuele transactiedatabase van JLL gecombineerd met kennis over de kwalitatieve overwegingen die kantoorgebruikers (corporates) maken bij de invulling van hun huisvestingsvraagstukken (vanuit de eigen divisie Corporate Solutions).

Het aandeel A-kwaliteit in de toekomstige vraag heeft JLL gebaseerd op een historische vraaganalyse. Hierbij is binnen de verschillende locatietypen (paragraaf 1.2) gekeken wat het aandeel A-kwaliteit is van de totale vraag over de afgelopen drie jaar (2012-2014).

Tabel 23: Aanneمة JLL aandeel A-kwaliteit

| Grootstedelijk/Sub urbaan Station | 2012 | 2013 | 2014 | Totaal | % |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| A | 74.288 | 98.036 | 61.871 | 234.195 | 54,17% |
| B | 64.658 | 51.371 | 53.853 | 169.882 | 39,30% |
| C | 5.297 | 13.899 | 9.030 | 28.226 | 6,53% |
| Totaal | 144.243 | 163.306 | 124.754 | 432.303 | |

| Sub urbaan Station/Centrummilieu | 2012 | 2013 | 2014 | Totaal | % |
|----------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
| A | 35.026 | 39.652 | 23.098 | 97.776 | 48,80% |
| B | 37.388 | 19.403 | 24.420 | 81.211 | 40,53% |
| C | 4.297 | 9.534 | 7.530 | 21.361 | 10,66% |
| Totaal | 76.711 | 68.589 | 55.048 | 200.348 | |

| Sub urbaan Centrum/Monofunctioneel | 2012 | 2013 | 2014 | Totaal | % |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| A | 79.605 | 65.662 | 50.382 | 195.649 | 35,65% |
| B | 109.746 | 68.850 | 114.027 | 292.623 | 53,32% |
| C | 14.003 | 29.979 | 16.601 | 60.583 | 11,04% |
| Totaal | 203.354 | 164.491 | 181.010 | 548.855 | |

| Sub urbaan Monofunctioneel | 2012 | 2013 | 2014 | Totaal | % |
|----------------------------|---------|--------|---------|---------|--------|
| A | 44.579 | 26.010 | 27.284 | 97.873 | 28,08% |
| B | 72.358 | 49.447 | 89.607 | 211.412 | 60,66% |
| C | 9.706 | 20.445 | 9.071 | 39.222 | 11,25% |
| Totaal | 126.643 | 95.902 | 125.962 | 348.507 | |

9.6 Kantoorvoorraad per speerpuntlocatie

| Adres | Gebouw | Metrage* | Bouw jaar |
|------------------------------|--------|----------|-----------|
| Australiëlaan 3-14 | | 733 | 2010 |
| Dr. A.D. Sacharovlaan 1 | | 2.562 | 1995 |
| Dr. A.D. Sacharovlaan 2 | | 3.749 | 1991 |
| Dr. J.M. den Uylsingel 10 | | 820 | 2001 |
| Dr. J.M. den Uylsingel 16-20 | | 820 | 2001 |
| Euromarkt 9-15 | | 846 | 1994 |
| Europalaan 4-30 | | 1.417 | 1994 |
| Europalaan 63-161 | | 777 | 1993 |
| Laan der Continenten 160-170 | | 2.628 | 1990 |
| Laan der Continenten 172-180 | | 2.665 | 2000 |
| Prins Bernhardlaan 35 | | 1.817 | 2000 |
| Prins Bernhardlaan 8 | | 860 | 1992 |
| Raoul Wallenbergplein 1-9 | | 2.050 | 1989 |
| Raoul Wallenbergplein 21-37 | | 6.338 | 2001 |
| Utrechtstraat 1-116 | | 1.147 | 1996 |
| Vijverstraat 7 | | 563 | 1955 |
| Zuidpoelsingel 2-14 | | 23.847 | 2003 |
| Totaal Alphen aan den Rijn | 17 | 53.639 | |

| Adres | Gebouw | Metrage* | Bouw jaar |
|---------------------|------------------|----------|-----------|
| Bargelaan 16 | | 6.300 | 2000 |
| Bargelaan 190 | ROC building | 12.101 | 2013 |
| Dellaertweg 1 | U-bocht Achmea | 30.000 | 2011 |
| Morssingel 3-5,9-13 | | 930 | 1978 |
| Parmentierweg 49 | | 3.350 | 1998 |
| Schipholweg 1 | Flow er Center | 5.100 | 1989 |
| Schipholweg 101 | Cumulus / Cirrus | 2.242 | 1995 |
| Schipholweg 101 | Aero Offices | 4.300 | 1986 |
| Schipholweg 103-105 | Keypoint | 4.500 | 1997 |
| Schipholweg 107-123 | Key Point Center | 4.300 | 1998 |
| Schipholweg 5 | | 4.300 | 1987 |
| Schipholweg 66 | Stationade 1 | 2.850 | 1991 |
| Schipholweg 68 | Stationade 2 | 2.400 | 1991 |
| Schipholweg 70-128 | Kantorenhuis | 4.695 | 1986 |
| Schipholweg 9-11 | Business Center | 4.630 | 1992 |
| Schipholweg 97-99 | | 4.800 | 1988 |
| Schuttersveld 1 | | 2.700 | 1982 |
| Schuttersveld 18-24 | | 1.700 | 1988 |
| Schuttersveld 26-38 | Schuttersveste | 1.400 | 1989 |
| Schuttersveld 6-16 | Schuttersveste | 2.860 | 1987 |
| Schuttersveld 9 | Schuttersveld | 7.460 | 1973 |
| Stationsplein 1-3 | | 10.000 | 1999 |
| Stationsplein 46 | YNS | 2.500 | 1961 |
| Stationsplein 7 | | 10.440 | 1966 |
| Stationsweg 25 | | 950 | 1920 |
| Stationsweg 26-28 | Sleutelveste | 1.000 | 1985 |
| Stationsweg 31-33 | | 1.610 | 1950 |
| Stationsweg 39 | | 900 | 1968 |
| Stationsweg 41 | | 1.400 | 1963 |
| Vondellaan 51 | | 3.000 | 2005 |
| Vondellaan 55 | | 10.000 | 2004 |
| Totaal Leiden | 31 | 154.718 | |

| Adres | Gebouw | Metrage* | Bouw jaar |
|------------------------|--------------------------|----------|-----------|
| Elisabethhof 15-17 | | 3.188 | 1987 |
| Elisabethhof 19 | | 3.616 | 1987 |
| Elisabethhof 21-23 | | 3.230 | 1987 |
| Elisabethhof 3 | | 6.083 | 1992 |
| Elisabethhof 7 | | 3.144 | 2005 |
| Hoogmadeseweg 72 | | 2.069 | 1979 |
| Simon Smitweg 7 | Zorgboulevard Leiderdorp | 2.500 | 2010 |
| Simon Smitweg 8 | | 5.158 | 2006 |
| Willem-Alexanderlaan 1 | Gemeentehuis | 4.500 | 2012 |
| Totaal Leiderdorp | 9 | 33.488 | |

| Adres | Gebouw | Metrage* | Bouw jaar |
|---------------------|------------|----------|-----------|
| Stadhouderslaan 900 | NEM Energy | 9.370 | 2014 |
| Totaal Zoeterwoude | 1 | 9.370 | |

9.7 Definities

| | |
|---------------------------------|---|
| <u>Voorraad:</u> | Kantoorruimte groter dan 500 m ² vvo als dusdanig gebruikt en beschikbaar voor de markt. Alleen in gebruik zijnde of beschikbare kantoorruimte wordt meegenomen. |
| <u>Transactie/opname:</u> | Elke transactie waarbij een huurder meer dan 500 m ² vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties worden meegenomen. |
| <u>Aanbod:</u> | De hoeveelheid bestaande kantoorruimte vanaf 500 m ² vvo welke actief wordt aangeboden op de markt en direct beschikbaar is of binnen zes maanden beschikbaar komt. Nieuwbouw en te renoveren kantoorruimte welke speculatief in aanbouw is wordt eveneens meegenomen. |
| <u>Structureel aanbod</u> | Aanbod wat langer dan drie jaar wordt aangeboden. |
| <u>Leegstandspercentage:</u> | Leegstaande kantoorruimte (d.w.z. aanbod) uitgedrukt als percentage van de totale voorraad. |
| <u>Huurprijs:</u> | De huurprijzen in deze publicatie hebben betrekking op m ² vvo per jaar. Incentives, servicekosten en BTW worden niet meegenomen. De gewogen gemiddelde huurprijs is gebaseerd op de voorgaande vier kwartalen. |
| <u>Bestaande kantoorruimte:</u> | Kantoorruimte meer dan 5 jaar oud of aan een eerdere gebruiker verhuurd. |
| <u>Nieuwbouw kantoorruimte:</u> | Kantoorruimte niet ouder dan 5 jaar. Oude gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend. |
| <u>Kwaliteit kantoorruimte:</u> | Om de marktdynamiek beter in beeld te brengen, worden in de vastgoeddatabases van JLLgebouwen ingedeeld naar kwaliteit. Het kwaliteitslabel typeert hoe het gebouw zich verhoudt tot andere gebouwen in de betreffende deellocatie. Een gebouw kan daarbij een A-, B- of C-kwaliteitslabel toegewezen krijgen, waarbij een A-label wil zeggen “beter dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”, een B-label “gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie” en een C-label “minder dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”. De gebouwen worden ingedeeld op basis van het oordeel van lokaal opererende vastgoedadviseurs van Jones Lang LaSalle. Er is bewust voor gekozen om de gebouwen niet aan de hand van exacte technische criteria in te delen, maar op basis van een ‘marktgevoel’ van een lokale adviseur, omdat de kwaliteit van een gebouw niet in exacte criteria te vatten is. De kwaliteit hangt namelijk samen met een zeer veelzijdig palet aan aspecten, waaronder indeelbaarheid, verdiepingshoogte, comfort, energieprestatie, entree, inpandige voorzieningen, architectuur, zichtbaarheid, uitzicht, parkeernorm, aanrijroute, etcetera. Dit geheel aan aspecten is te complex om in een eenduidige definitie te vatten, waardoor de beste manier om de kwaliteit van een gebouw te beoordelen het oordeel is van een vastgoedadviseur, die goed is ingeburgerd in de lokale markt. Om toch een algemene aanduiding te kunnen geven wat het kwaliteitslabel inhoudt, hanteren wij onderstaande definities: |
| <u>A-kwaliteit:</u> | Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen nieuw of zijn recent (grootschalig) gerenoveerd. Verder beschikken zij over het algemeen over een hoogwaardige afwerking, goede systemen, zijn flexibel indeelbaar, hebben grote vloervelden, hoge |

plafonds en een goede bereikbaarheid. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die boven gemiddeld is voor de betreffende locatie.

B-kwaliteit:

Deze kantoorgebouwen beschikken over het algemeen over een redelijk tot goede afwerking en zo ook de interne systemen. Echter, deze gebouwen zijn niet competitief met A-kwaliteit kantoorruimte. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die op het gemiddelde niveau ligt voor het betreffende kantorengebied.

C-kwaliteit:

Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen verouderd, inflexibel in lay-out, hebben kleine vloervelden en hebben doorgaans slechtere systemen. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die onder gemiddeld is voor de betreffende locatie

Opwaardering / upgrading:

Opwaardering van B of C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit gebouwen.



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Sven Bertens
Head of Research

Sven.bertens@eu.jll.com

Timo van den Noort
Researcher Consultant

Timo.vandennoort@eu.jll.com

Tessa van Voorthuizen
Researcher Consultant

Tessa.van-voorthuizen@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.