



Kantorenmonitor Holland Rijnland 2016 - Feitenblad

Inleiding

Sinds een aantal jaar verschijnt de Kantorenmonitor Holland Rijnland. In dit feitenblad 2016 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 B.V.

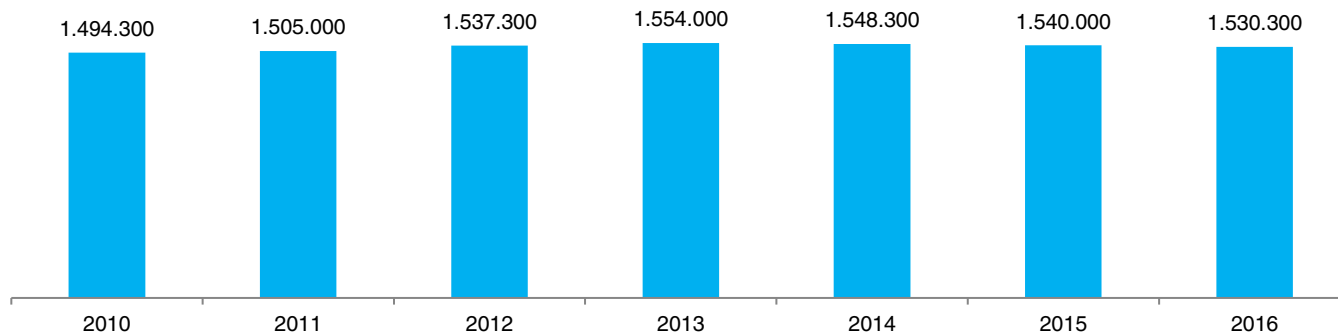
De uitgave van de Kantorenmonitor is een actiepoint uit de Kantorenstrategie Holland Rijnland. Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks, aan de hand van een veldopname, de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Holland Rijnland geregistreerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling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

Belangrijkste ontwikkelingen:

- De kantorenvorraad in Holland Rijnland is in 2015 per saldo met 9.700 m² (0,6%) afgenomen.
- De kantorenvorraad neemt de laatste jaren langzaam maar gestadig af: sinds 2013 met 23.700 m² (1,5%).
- Sinds 2013 is het aantal m² nieuwbouw dat jaarlijks wordt opgeleverd kleiner dan het aantal m² dat een andere bestemming krijgt.
- Per 1 januari 2016 stond 224.900 m² kantooruimte leeg. Dat is 14,7% van de voorraad.
- Sinds 2013 is het leegstandspercentage in Holland Rijnland met 0,6 procentpunt gedaald.
- In 2015 is 36.100 m² kantooruimte uit de markt genomen door transformatie naar een andere functie, waarvan 24.200 m² in Leiden.
- Sinds 2013 is in Holland Rijnland totaal bijna 100.000 m² kantooruimte uit de markt genomen door transformatie naar een andere functie.

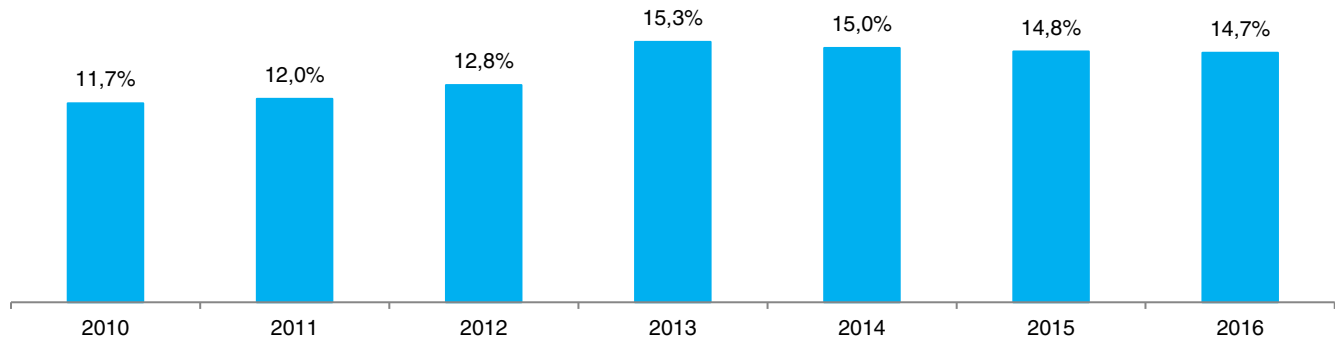
Kantorenvorraad in Holland Rijnland

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

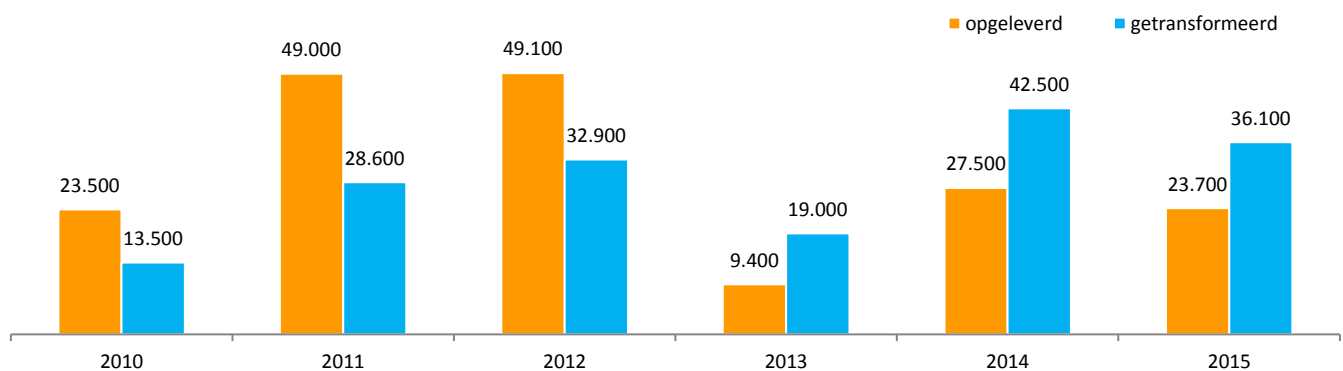




Figuur 2: Ontwikkeling van het leegstandspercentage, stand per 1 januari



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

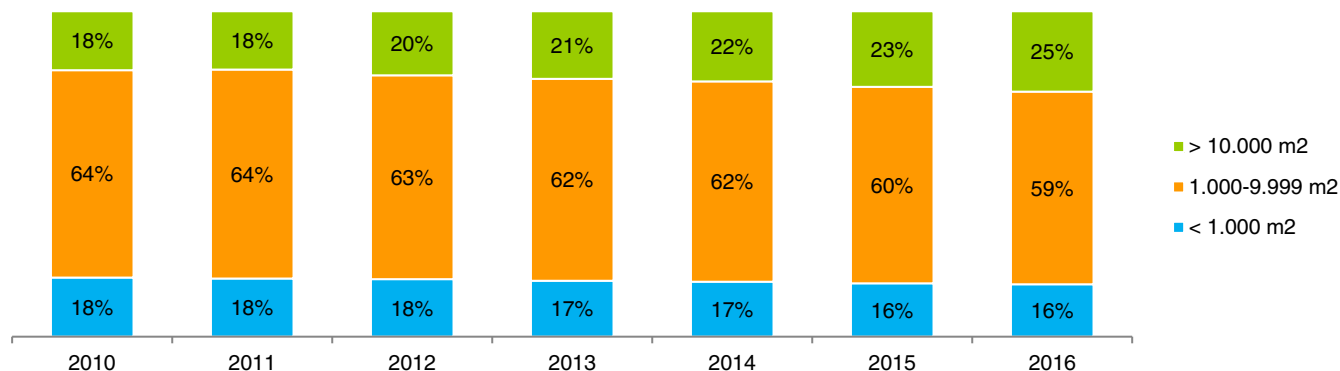


Tabel 1: Grootteklasse van de kantorenvoorraad in m²

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
< 500 m2 bvo	135.400	134.300	133.700	131.900	130.800	127.500	123.600
500 - 999 m2 bvo	136.800	134.300	137.700	135.500	130.800	124.500	122.400
1.000 - 2.499 m2 bvo	314.900	314.600	308.300	302.700	298.400	289.800	277.700
2.500 - 4.999 m2 bvo	347.900	355.700	365.000	358.100	354.400	340.600	337.500
5.000 - 9.999 m2 bvo	289.000	295.700	290.300	302.500	300.000	300.000	291.800
vanaf 10.000 m2 bvo	270.300	270.300	302.300	323.300	333.900	357.600	377.300
Totaal	1.494.300	1.505.000	1.537.300	1.554.000	1.548.300	1.540.000	1.530.300



Figuur 4: Grootteklasse van de kantorenvoorraad in %



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

	2014		2015		2016	
	Kantoren-voorraad	Leegstands-percentage	Kantoren-voorraad	Leegstands-percentage	Kantoren-voorraad	Leegstands-percentage
Alphen aan den Rijn	255.400	16,5%	248.400	15,6%	245.000	18,0%
Hillegom	26.300	12,8%	25.700	10,0%	25.300	13,3%
Kaag en Braassem	43.300	16,3%	42.400	15,5%	40.200	9,4%
Katwijk	70.900	7,4%	72.400	6,5%	70.300	7,4%
Leiden	638.800	13,8%	623.000	13,1%	623.300	11,7%
Leiderdorp	80.300	18,6%	80.200	12,6%	78.300	13,5%
Lisse ¹	84.500	39,5%	84.300	43,2%	84.600	43,4%
Nieuwkoop	21.000	15,1%	20.800	26,2%	20.600	27,2%
Noordwijk	139.500	16,8%	133.100	14,3%	133.100	12,2%
Noordwijkerhout	8.200	12,0%	8.100	18,5%	8.100	23,2%
Oegstgeest	34.300	2,6%	47.200	11,4%	47.200	11,5%
Teylingen	56.900	3,5%	56.500	8,0%	56.700	10,4%
Voorschoten	26.400	8,6%	25.300	6,0%	25.100	10,6%
Zoeterwoude	62.700	8,0%	72.700	13,3%	72.500	14,4%
Holland Rijnland	1.548.300	15,0%	1.540.000	14,8%	1.530.300	14,7%

Tabel 3: Grootteklasse van de leegstaande kantorenvoorraad in Holland Rijnland

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
< 500 m ² bvo	9,9%	10,8%	10,5%	11,2%	13,0%	13,5%	13,5%
500 - 999 m ² bvo	13,1%	11,8%	16,2%	17,9%	16,2%	17,9%	18,7%
1.000 - 2.499 m ² bvo	13,1%	15,0%	14,1%	15,6%	19,1%	21,5%	20,8%
2.500 - 4.999 m ² bvo	16,8%	14,4%	15,2%	18,3%	15,3%	15,1%	14,0%
5.000 - 9.999 m ² bvo	8,1%	10,7%	14,5%	18,1%	13,3%	11,9%	8,5%
vanaf 10.000 m ² bvo	7,6%	7,6%	6,5%	9,8%	12,8%	10,9%	14,6%
Totaal	11,7%	12,0%	12,8%	15,3%	15,0%	14,8%	14,7%

Het gaat hier om het percentage van de voorraad dat leeg staat, onderverdeeld naar de grootte van het pand. Leesvoorbeelden: Op 1 januari 2015 stond 10,9% van alle panden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² leeg. Van de panden met een bedrijfsvloeroppervlakte tussen 1.000 en 2.499 m² staat 21,5% leeg.

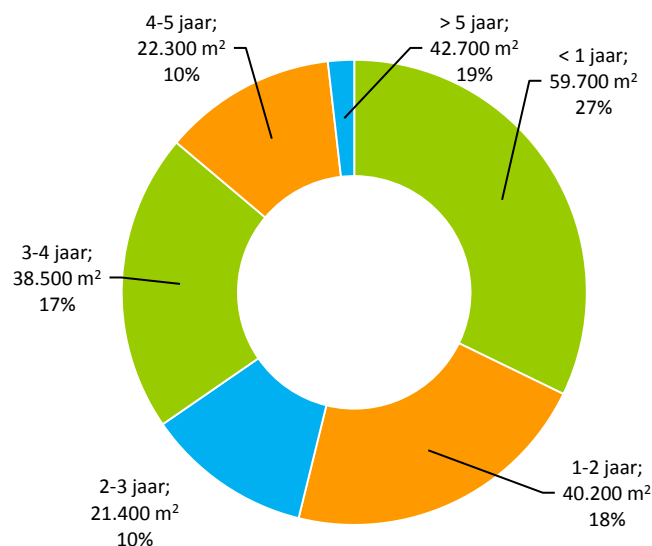
¹ De kantorenvoorraad en het leegstandspercentage in de gemeente Lisse wordt negatief beïnvloed door het pand van het voormalige bedrijf Swets. Dit grote, leegstaande pand wordt in de monitor beschouwd als kantooruimte, terwijl - naar schatting - de helft bedrijfsruimte is.



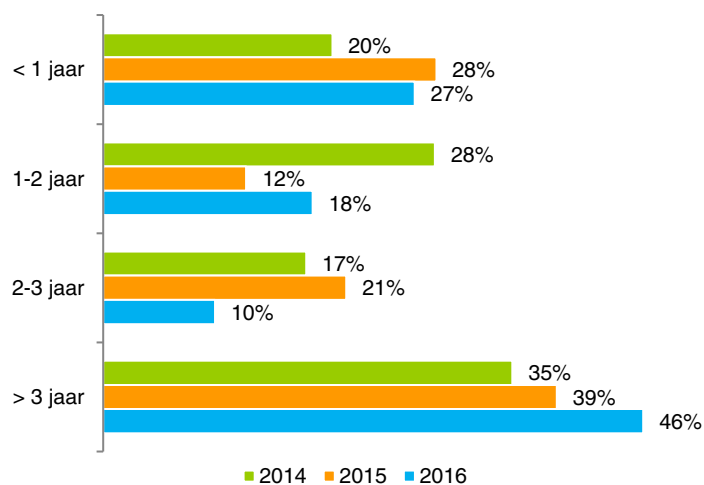
Duur van de leegstand

In de linker grafiek (cirkeldiagram) gaat het om de leegstaande voorraad op 1 januari 2016. Daarbij wordt gekeken hoeveel m² hoe lang leeg staat. Leesvoorbeeld: 27% van de leegstaande voorraad in 2016 is ontstaan in 2015 en staat dus korter dan 1 jaar leeg. 19% van de leegstaande voorraad staat echter al langer dan 5 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 2016



Figuur 6: Ontwikkeling leegstandsduur 2014-2016



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

Sector	Opname in 2015	
Bouw, industrie handel	7.000	9%
Financieel	2.900	4%
Rechtskundig, accountants	3.700	5%
Ict	4.400	5%
Advies en ontwerp	33.500	41%
Media, reclame	600	1%
Overig zakelijk	12.200	15%
Overheid	0	0%
Sociaal en maatschappelijk	1.300	2%
Onderwijs en gezondheid	9.000	11%
Verzamel/ divers	6.900	8%
Onbekend	400	1%
Totaal	82.000	100%

Tabel 5: Opname 2010-2015

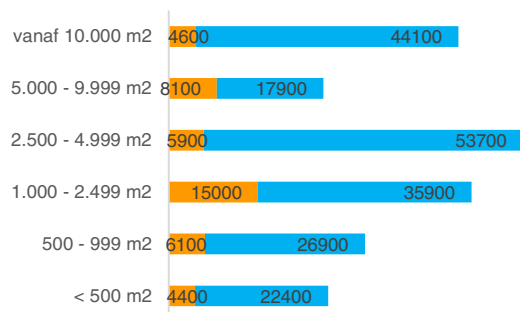
	m ²	%
2010	45.400	3,0%
2011	98.100	6,4%
2012	75.000	4,8%
2013	66.000	4,3%
2014	68.400	4,4%
2015	82.000	5,4%



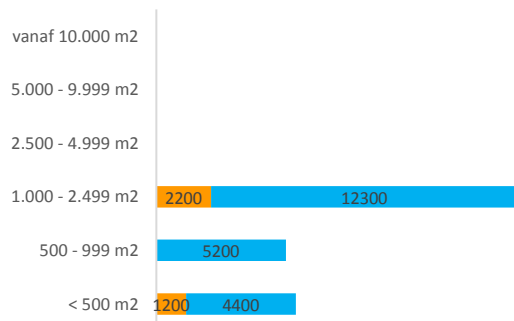
Kantorenvoorraad per gemeente

In onderstaande tabellen en grafieken wordt een beeld geschetst van de kantorenvoorraad per gemeente. In de grafiek is de voorraad per 1 januari 2016 uitgesplitst naar grootte. Het oranje gekleurde deel is het deel dat leeg staat. In de tabel daarnaast staat de belangrijkste kerngetallen weergegeven per gemeente. Het gaat hier om de ontwikkeling van de voorraad tussen 2010 en 2016, het aantal m² dat daarvan leeg staat en het leegstandspercentage.

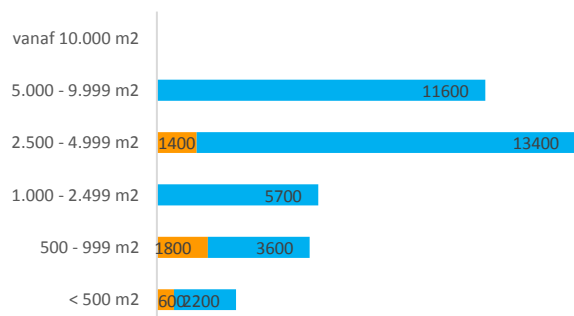
Figuur 6: Kantorenvoorraad m² in Alphen aan den Rijn naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 7: Kantorenvoorraad m² in Hillegom naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 8: Kantorenvoorraad m² in Kaag en Braassem naar grootteklasse, stand per 1 januari



Tabel 6: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

Tabel 7: Ontwikkelingen 2010-2016

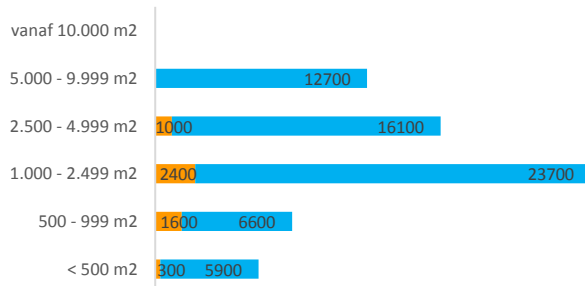
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	28.700	4.200	14,6%
2011	28.800	4.700	16,2%
2012	26.600	3.300	12,4%
2013	26.600	4.100	15,4%
2014	26.300	3.400	12,8%
2015	25.700	2.600	10,0%
2016	25.300	3.400	13,3%

Tabel 8: Ontwikkelingen 2010-2016

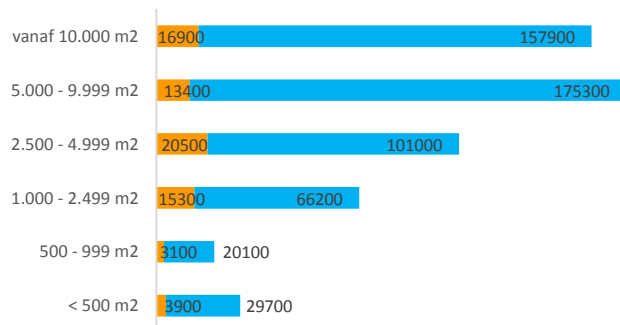
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	37.200	3.400	9,2%
2011	37.200	3.500	9,3%
2012	38.800	4.000	10,3%
2013	44.200	7.900	17,8%
2014	43.300	7.000	16,3%
2015	42.400	6.600	15,5%
2016	40.200	3.800	9,4%



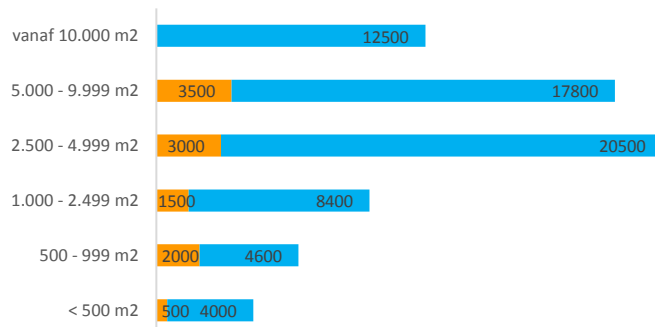
Figuur 9: Kantorenvoorraad m² in Katwijk naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 10: Kantorenvoorraad m² in Leiden naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 11: Kantorenvoorraad m² in Leiderdorp naar grootteklasse, stand per 1 januari



Tabel 9: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

Tabel 10: Ontwikkelingen 2010-2016

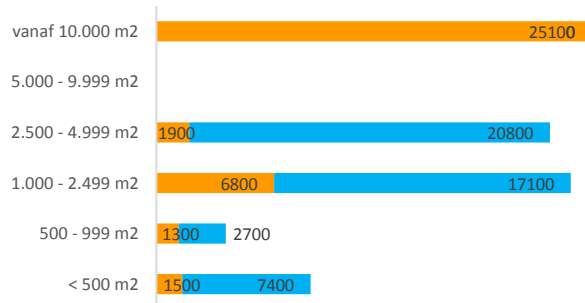
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	582.800	88.600	15,2%
2011	588.100	85.900	14,6%
2012	609.700	86.900	14,2%
2013	633.900	92.200	14,5%
2014	638.800	88.400	13,8%
2015	623.000	81.400	13,1%
2016	623.300	73.000	11,7%

Tabel 11: Ontwikkelingen 2010-2016

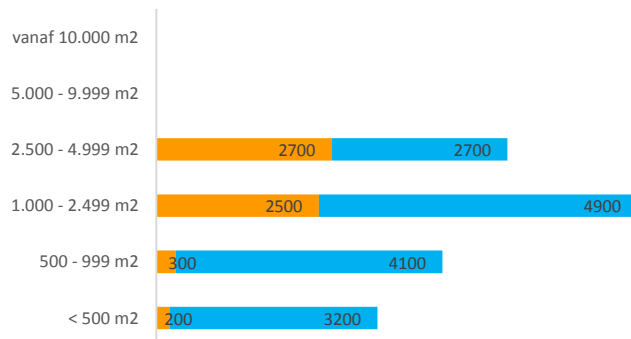
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	79.200	8.600	10,9%
2011	81.100	9.900	12,2%
2012	89.300	13.200	14,8%
2013	84.900	21.800	25,7%
2014	80.300	14.900	18,6%
2015	80.200	10.100	12,6%
2016	78.300	10.600	13,5%



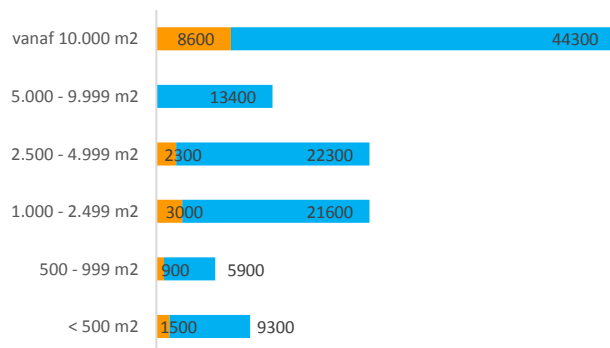
Figuur 12: Kantorenvoorraad m² in **Lisse** naar grootteklasse, stand per 1 januari²



Figuur 13: Kantorenvoorraad m² in **Nieuwkoop** naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 14: Kantorenvoorraad m² in **Noordwijk** naar grootteklasse, stand per 1 januari



Tabel 12: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

Tabel 13: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

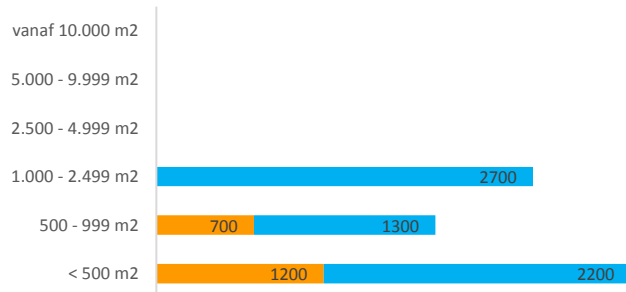
Tabel 14: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

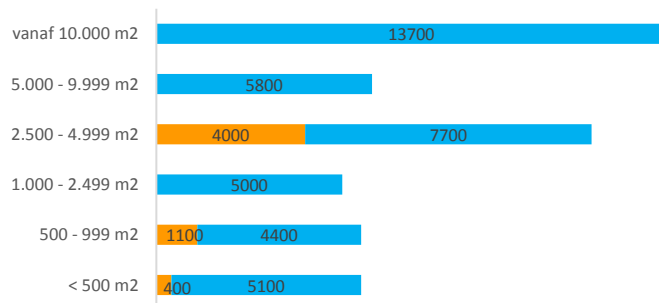
² Noot: De kantorenvoorraad en het leegstandspercentage in de gemeente Lisse wordt negatief beïnvloed door het pand van het voormalige bedrijf Swets. Dit grote, leegstaande pand wordt in de monitor beschouwd als kantooruimte, terwijl - naar schatting - de helft bedrijfsruimte is.



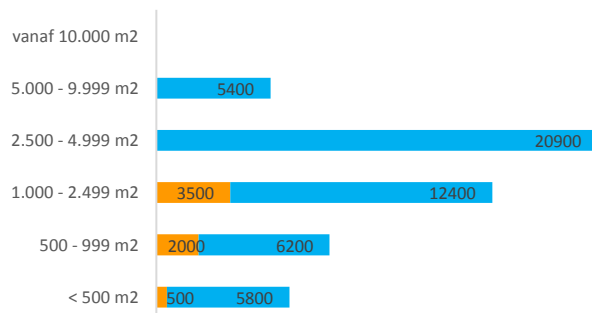
Figuur 15: Kantorenavoorraad m² in Noordwijkerhout naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 16: Kantorenavoorraad m² in Oegstgeest naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 17: Kantorenavoorraad m² in Teylingen naar grootteklasse, stand per 1 januari



Tabel 15: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

Tabel 16: Ontwikkelingen 2010-2016

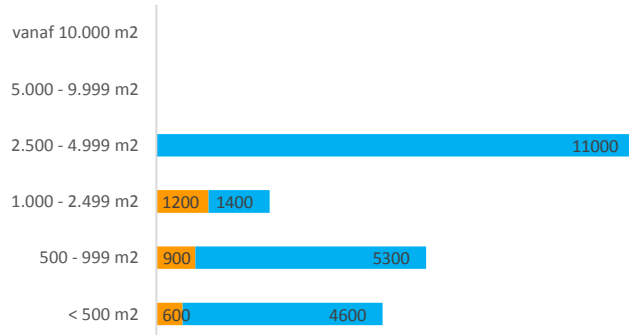
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	36.600	1.600	4,3%
2011	35.200	900	2,6%
2012	35.200	1.100	3,2%
2013	34.800	1.300	3,7%
2014	34.300	900	2,6%
2015	47.200	5.400	11,4%
2016	47.200	5.400	11,5%

Tabel 17: Ontwikkelingen 2010-2016

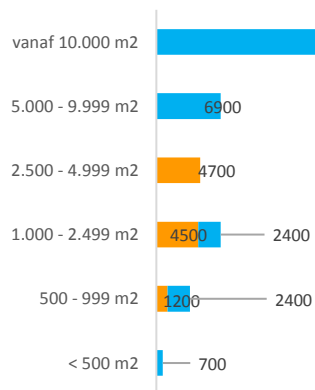
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	56.200	5.500	9,7%
2011	55.500	4.600	8,4%
2012	57.600	6.400	11,1%
2013	56.800	2.200	3,9%
2014	56.900	2.000	3,5%
2015	56.500	4.500	8,0%
2016	56.700	5.900	10,4%



Figuur 18: Kantorenavoorraad m² in Voorschoten naar grootteklasse, stand per 1 januari



Figuur 19: Kantorenavoorraad m² in Zoeterwoude naar grootteklasse, stand per 1 januari



Tabel 18: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

Tabel 19: Ontwikkelingen 2010-2016

	Voorraad	m ² 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%

Colofon

De Kantorenmonitor Holland Rijnland 2016 is een gezamenlijke uitgave van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en de afdeling Beleidsonderzoek en Analyse (BOA) van de gemeente Leiden.

Voor informatie: Jaap Jan Boon, jjboon@hollandrijnland.nl, Ellen Dijkstra, e.dijkstra@leiden.nl