



Inleiding

Sinds een aantal jaar verschijnt de Kantorenmonitor Holland Rijnland. In dit feitenblad 2017 laten we de ontwikkeling zien in de afgelopen jaren. Door kleine correcties zijn er soms verschillen met vorige publicaties. Alle gegevens zijn afkomstig van Kantorenmonitor BV.

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

Belangrijkste ontwikkelingen

- De kantorenvoorraad in Holland Rijnland is in 2016 per saldo met 57.300 m² (3,7%) afgenomen.
- Sinds 2013 is het aantal m² nieuwbouw dat jaarlijks wordt opgeleverd kleiner dan het aantal m² dat een andere bestemming krijgt.
- Per 1 januari 2017 stond 213.800 m² kantoorruimte leeg. Dat is 14,5% van de voorraad.
- Sinds 2013 is het leegstandspercentage in Holland Rijnland met 0,8 procentpunt gedaald.
- In 2016 is 64.400 m² kantoorruimte uit de markt genomen door transformatie naar een andere functie, waarvan 34.200 m² in Leiden.
- In de laatste vijf jaar is in Holland Rijnland in totaal bijna 200.000 m² kantoorruimte uit de markt genomen door transformatie naar een andere functie. Voor 69% van de vierkante meters betrof dit transformatie naar woningen.

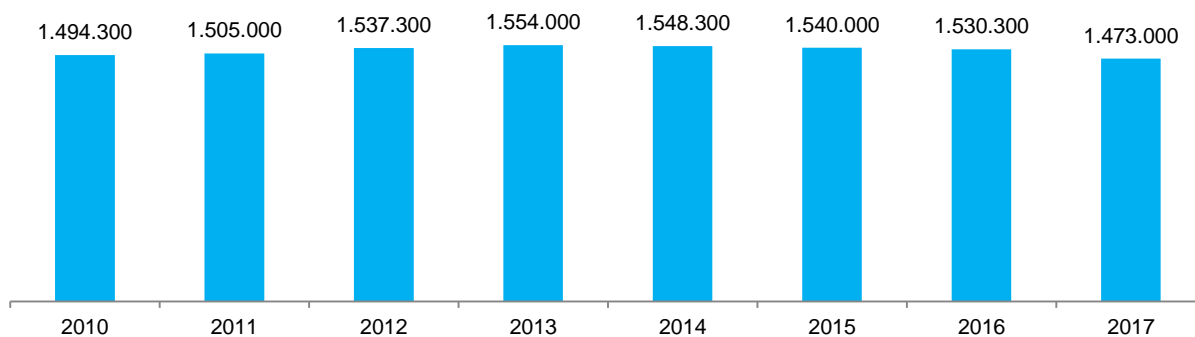
Colofon

De Kantorenmonitor Holland Rijnland 2017 is een gezamenlijke uitgave van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en de afdeling Beleidsonderzoek van de gemeente Leiden.

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

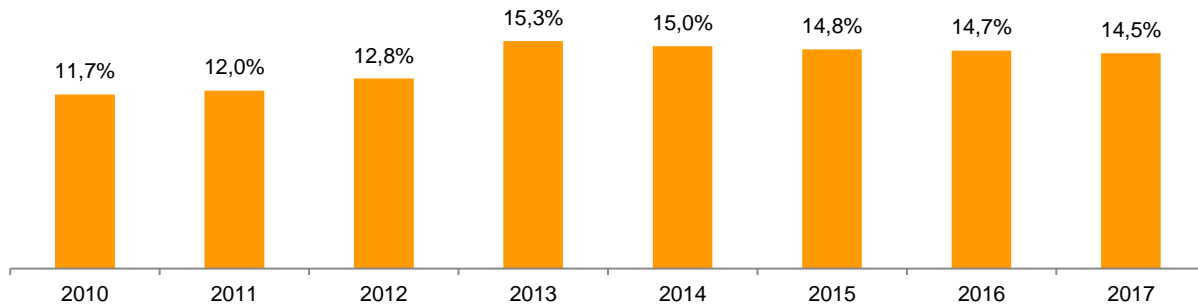
Kantorenvoorraad in Holland Rijnland

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

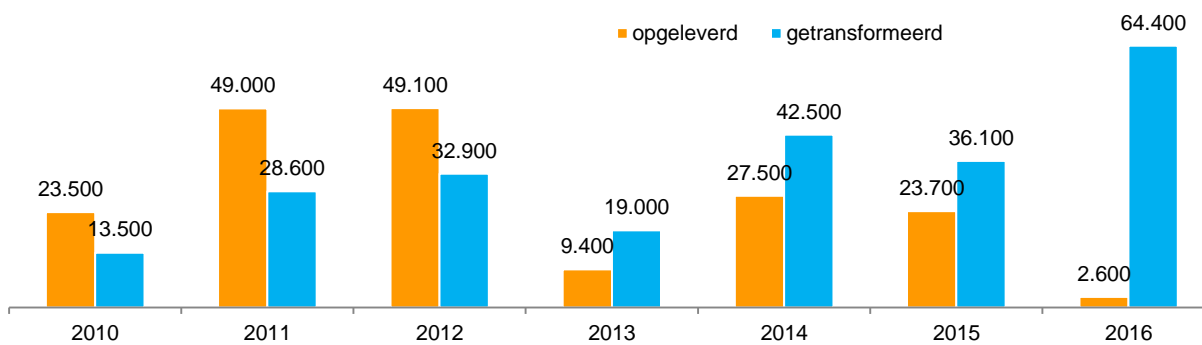




Figuur 2: Ontwikkeling van het leegstandspercentage, stand per 1 januari



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

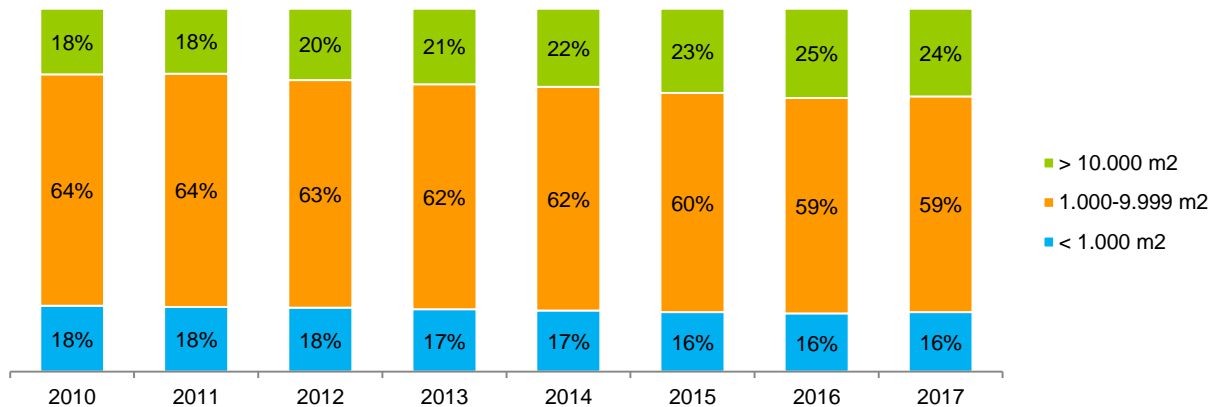


Tabel 1: Grootteklasse van de kantorenvoorraad in m2

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



Figuur 4: Grootteklasse van de kantorenvoorraad in %



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

	2014		2015		2016		2017	
	Kantoren- voorraad	Leegstands- percentage	Kantoren- voorraad	Leegstands- percentage	Kantoren- voorraad	Leegstands- percentage	Kantoren- voorraad	Leegstands- percentage
Alphen a/d Rijn	255.400	16,5%	248.400	15,6%	245.000	18,0%	225.400	20,8%
Hillegom	26.300	12,8%	25.700	10,0%	25.300	13,3%	23.700	9,8%
Kaag en Braassem	43.300	16,3%	42.400	15,5%	40.200	9,4%	38.900	7,4%
Katwijk	70.900	7,4%	72.400	6,5%	70.300	7,4%	70.800	8,7%
Leiden	638.800	13,8%	623.000	13,1%	623.300	11,7%	593.400	10,8%
Leiderdorp	80.300	18,6%	80.200	12,6%	78.300	13,5%	77.800	20,9%
Lisse ¹	84.500	39,5%	84.300	43,2%	84.600	43,4%	82.700	42,1%
Nieuwkoop	21.000	15,1%	20.800	26,2%	20.600	27,2%	20.500	28,4%
Noordwijk	139.500	16,8%	133.100	14,3%	133.100	12,2%	131.100	10,8%
Noordwijkerhout	8.200	12,0%	8.100	18,5%	8.100	23,2%	8.100	23,2%
Oegstgeest	34.300	2,6%	47.200	11,4%	47.200	11,5%	46.800	11,1%
Teylingen	56.900	3,5%	56.500	8,0%	56.700	10,4%	56.300	9,4%
Voorschoten	26.400	8,6%	25.300	6,0%	25.100	10,6%	25.000	8,5%
Zoeterwoude	62.700	8,0%	72.700	13,3%	72.500	14,4%	72.500	8,3%
Holland Rijnland	1.548.300	15,0%	1.540.000	14,8%	1.530.300	14,7%	1.473.000	14,5%

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.



Tabel 3: Grootteklasse van de leegstaande kantorenvorraad in Holland Rijnland

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

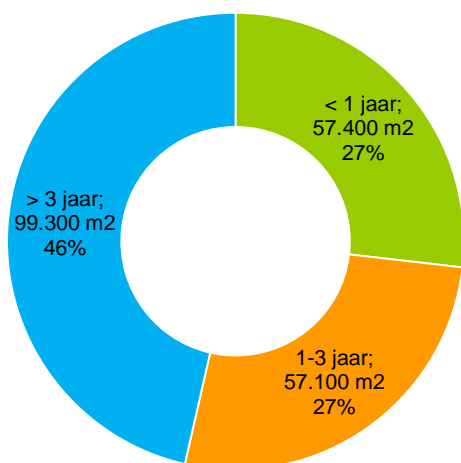
Het gaat hier om het percentage van de voorraad dat leeg staat, onderverdeeld naar de grootte van het pand. Leesvoorbeelden: Op 1 januari 2017 staat 11,9% van alle panden met een oppervlakte van minder dan 500 m2 leeg. Van de panden met een bedrijfsvloeroppervlakte tussen 1.000 en 2.499 m2 staat 20,1% leeg.

Duur van de leegstand

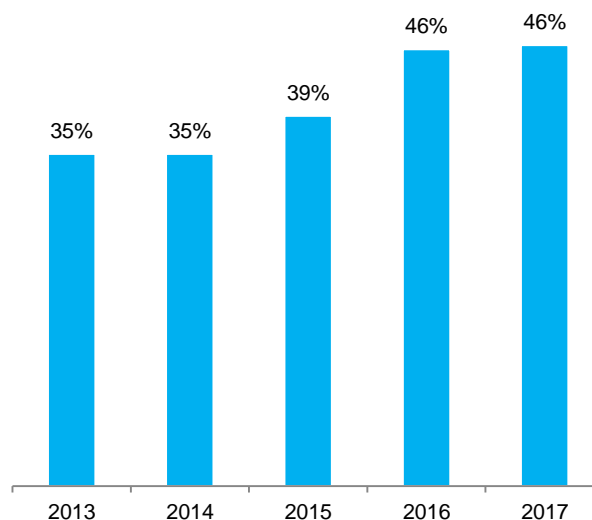
In de linkergrafiek (cirkeldiagram) gaat het om de leegstaande voorraad op 1 januari 2017. Daarbij wordt gekeken hoeveel m2 hoe lang leeg staat. Leesvoorbeeld: 27% van de leegstaande voorraad is ontstaan in 2016 en staat dus korter dan 1 jaar leeg. 46% van de leegstaande voorraad staat echter al langer dan drie jaar leeg.

In de rechtergrafiek is gekeken hoe de leegstandsduur zich in de loop van de tijd heeft ontwikkeld. Duidelijk is dat het 'percentage leegstand langer dan drie jaar' globaal gezien toeneemt, en in 2016 stabiel is.

Figuur 5: Leegstaande voorraad 1 januari 2017



Figuur 6: Ontwikkeling leegstandsduur 2013-2017





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 2016	
bouw, industrie handel	6.400	9%
financieel	3.000	4%
rechtskundig, accountants	2.500	5%
ict	2.600	5%
advies en ontwerp	18.600	41%
media, reclame	3.400	1%
overig zakelijk	6.900	15%
overheid	900	0%
sociaal en maatschappelijk	4.200	2%
onderwijs en gezondheid	10.300	11%
verzamel/ divers	7.400	8%
totaal	66.300	100%

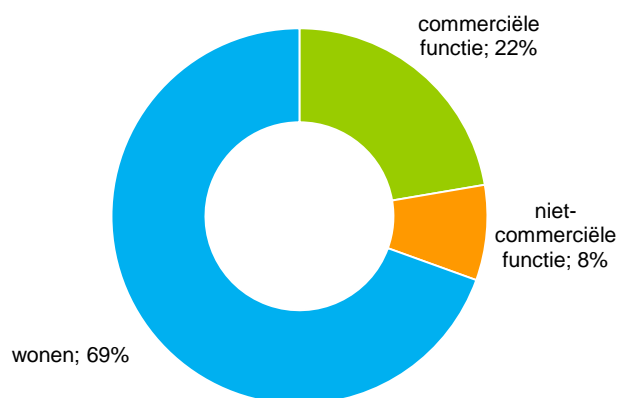
Tabel 5: Opname 2010-2016

	m2	%
2010	45.400	3,0%
2011	98.100	6,4%
2012	75.000	4,8%
2013	66.000	4,3%
2014	68.400	4,4%
2015	82.000	5,4%
2016	66.300	4,5%

Onttrekkingen naar functie

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

Figuur 6: Transformatie kantoorruimte naar andere functies

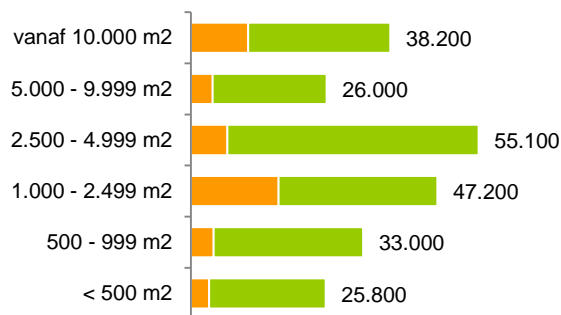




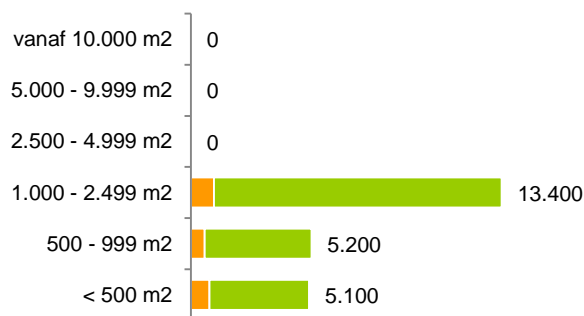
Kantorenvoorraad per gemeente

In onderstaande tabellen en grafieken wordt een beeld geschetst van de kantorenvoorraad per gemeente. In de grafiek is de voorraad per 1 januari 2017 uitgesplitst naar grootte. Vermeld is de totale oppervlakte in de betreffende klasse. Het oranje deel is het deel dat leeg staat. In de tabel daarnaast staan de belangrijkste kengetallen weergegeven per gemeente. Het gaat hier om de ontwikkeling tussen 2010 en 2017 van de voorraad, het aantal m² dat daarvan leeg staat en het leegstandspercentage.

Figuur 7: Kantorenvoorraad in Alphen aan den Rijn naar grootteklasse, 2017



Figuur 8: Kantorenvoorraad in Hillegom naar grootteklasse, 2017



Tabel 6: Ontwikkelingen 2010-2017

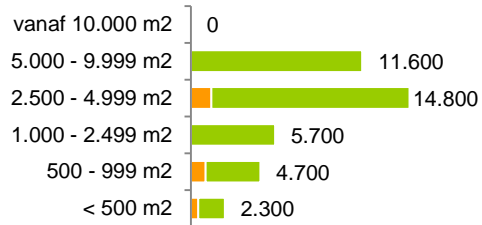
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	252.500	35.600	14,1%
2011	257.500	40.400	15,7%
2012	257.500	37.100	14,4%
2013	258.500	38.100	14,7%
2014	255.400	42.100	16,5%
2015	248.400	38.700	15,6%
2016	245.000	44.100	18,0%
2017	225.400	46.900	20,8%

Tabel 7: Ontwikkelingen 2010-2017

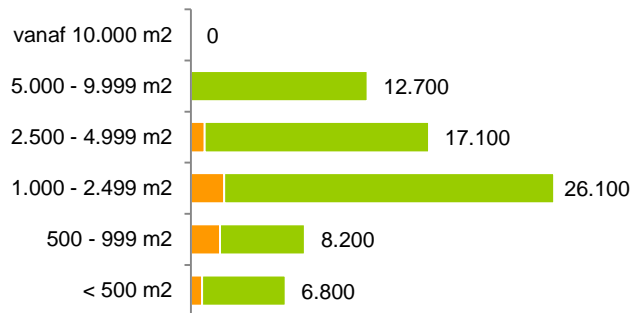
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	28.700	4.200	14,6%
2011	28.800	4.700	16,2%
2012	26.600	3.300	12,4%
2013	26.600	4.100	15,4%
2014	26.300	3.400	12,8%
2015	25.700	2.600	10,0%
2016	25.300	3.400	13,3%
2017	23.700	2.300	9,8%



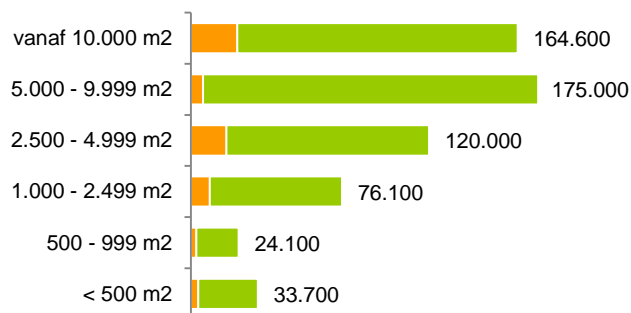
Figuur 9: Kantorenvoorraad in Kaag en Braassem naar grootteklasse, 2017



Figuur 10: Kantorenvoorraad in Katwijk naar grootteklasse, 2017



Figuur 11: Kantorenvoorraad in Leiden naar grootteklasse, 2017



Tabel 8: Ontwikkelingen 2010-2017

	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%
2017	38.900	2.900	7,4%

Tabel 9: Ontwikkelingen 2010-2017

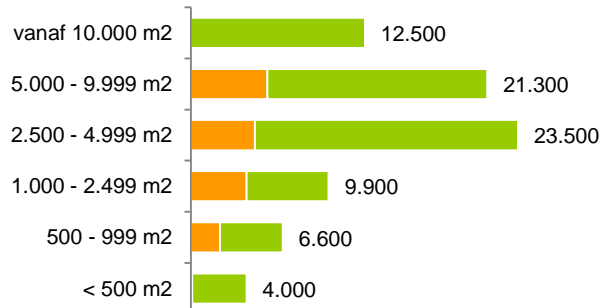
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	69.900	4.600	6,6%
2011	70.100	6.100	8,8%
2012	75.000	9.100	12,2%
2013	71.000	4.000	5,7%
2014	70.900	5.200	7,4%
2015	72.400	4.700	6,5%
2016	70.300	5.200	7,4%
2017	70.800	6.200	8,7%

Tabel 10: Ontwikkelingen 2010-2017

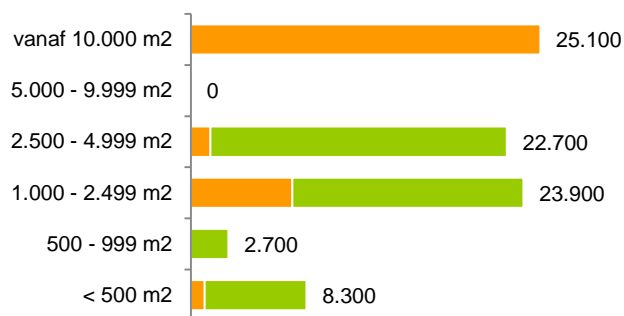
	Voorraad	m ² leeg	% leeg
2010	582.800	88.600	15,2%
2011	588.100	85.900	14,6%
2012	609.700	86.900	14,2%
2013	633.900	92.200	14,5%
2014	638.800	88.400	13,8%
2015	623.000	81.400	13,1%
2016	623.300	73.000	11,7%
2017	593.400	63.900	10,8%



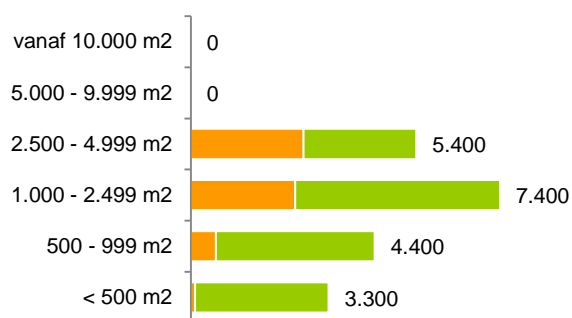
Figuur 12: Kantorenvoorraad in Leiderdorp naar grootteklasse, 2017



Figuur 13: Kantorenvoorraad in Lisse² naar grootteklasse, 2017



Figuur 14: Kantorenvoorraad in Nieuwkoop naar grootteklasse, 2017



Tabel 11: Ontwikkelingen 2010-2017

	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%
2017	77.800	16.300	20,9%

Tabel 12: Ontwikkelingen 2010-2017

	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%
2017	82.700	34.800	42,1%

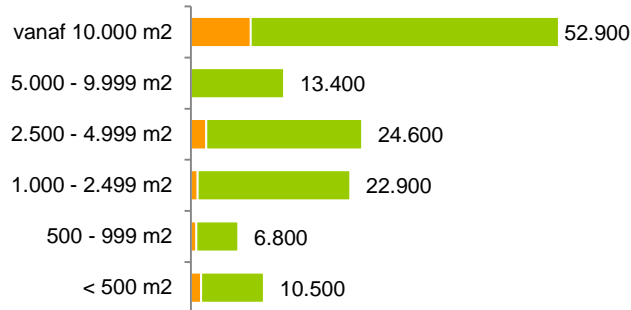
Tabel 13: Ontwikkelingen 2010-2017

	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%
2017	20.500	5.800	28,4%

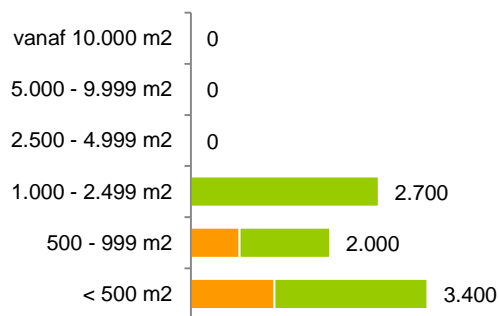
² De kantorenvoorraad en het leegstandspercentage in de gemeente Lisse wordt negatief beïnvloed door het pand van het voormalige bedrijf Swets. Dit grote, leegstaande pand wordt in de monitor beschouwd als kantooruimte, terwijl - naar schatting - de helft bedrijfsruimte is.



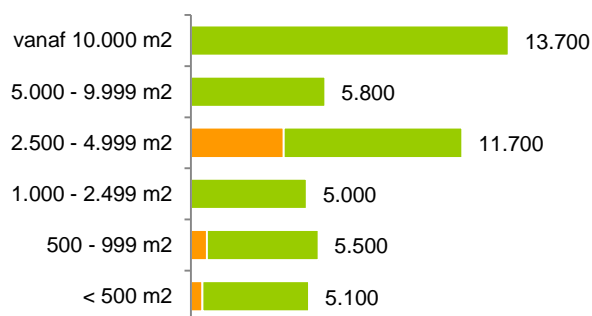
Figuur 15: Kantorenvorraad in Noordwijk naar grootteklasse, 2017



Figuur 16: Kantorenvorraad in Noordwijkerhout naar grootteklasse, 2017



Figuur 17: Kantorenvorraad in Oegstgeest naar grootteklasse, 2017



Tabel 14: Ontwikkelingen 2010-2017

	Vorraad	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%
2017	131.100	14.100	10,8%

Tabel 15: Ontwikkelingen 2010-2017

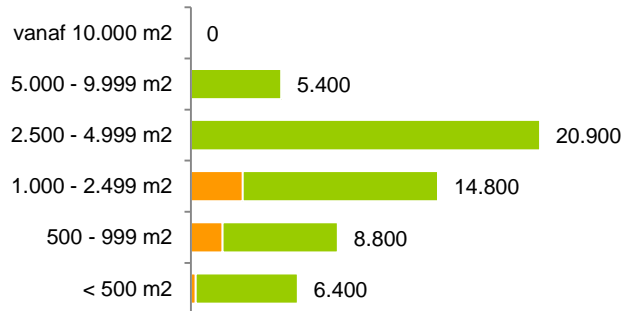
	Vorraad	m ² leeg	% leeg
2010	16.600	2.600	15,3%
2011	16.000	1.900	12,1%
2012	8.300	900	11,2%
2013	8.300	800	9,8%
2014	8.200	1.000	12,0%
2015	8.100	1.500	18,5%
2016	8.100	1.900	23,2%
2017	8.100	1.900	23,2%

Tabel 16: Ontwikkelingen 2010-2017

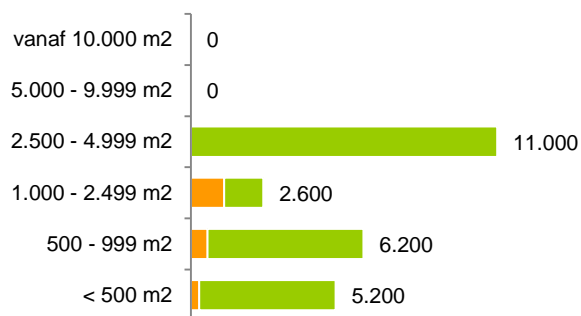
	Vorraad	m ² leeg	% leeg
2010	36.600	1.600	4,3%
2011	35.200	900	2,6%
2012	35.200	1.100	3,2%
2013	34.800	1.300	3,7%
2014	34.300	900	2,6%
2015	47.200	5.400	11,4%
2016	47.200	5.400	11,5%
2017	46.800	5.200	11,1%



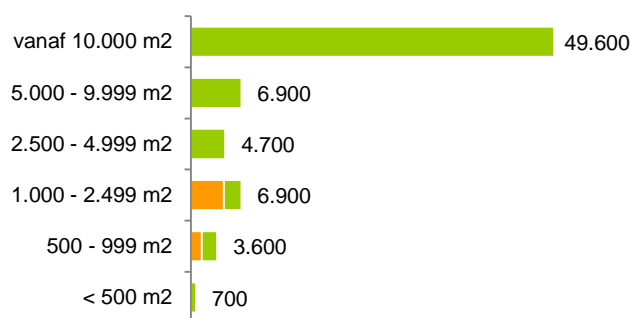
Figuur 18: Kantorenvoorraad in Teylingen naar grootteklasse, 2017



Figuur 19: Kantorenvoorraad in Voorschoten naar grootteklasse, 2017



Figuur 20: Kantorenvoorraad in Zoeterwoude naar grootteklasse, 2017



Tabel 17: Ontwikkelingen 2010-2017

	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%
2017	56.300	5.300	9,4%

Tabel 18: Ontwikkelingen 2010-2017

	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%
2017	25.000	2.100	8,5%

Tabel 19: Ontwikkelingen 2010-2017

	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%
2017	72.500	6.000	8,3%