

Kantorenmonitor Holland Rijnland 2025



Inleiding

In deze publicatie laten we de ontwikkeling zien van de kantorenvorraad in Holland Rijnland in de afgelopen jaren. Alle gegevens zijn afkomstig van Kantorenmonitor BV. De uitgave van de Kantorenmonitor is een actiepunt uit de Kantorenstrategie Holland Rijnland. Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks aan de hand van een veldopname de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Holland Rijnland geregistreerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantoorruimte en leegstand.

Belangrijkste ontwikkelingen

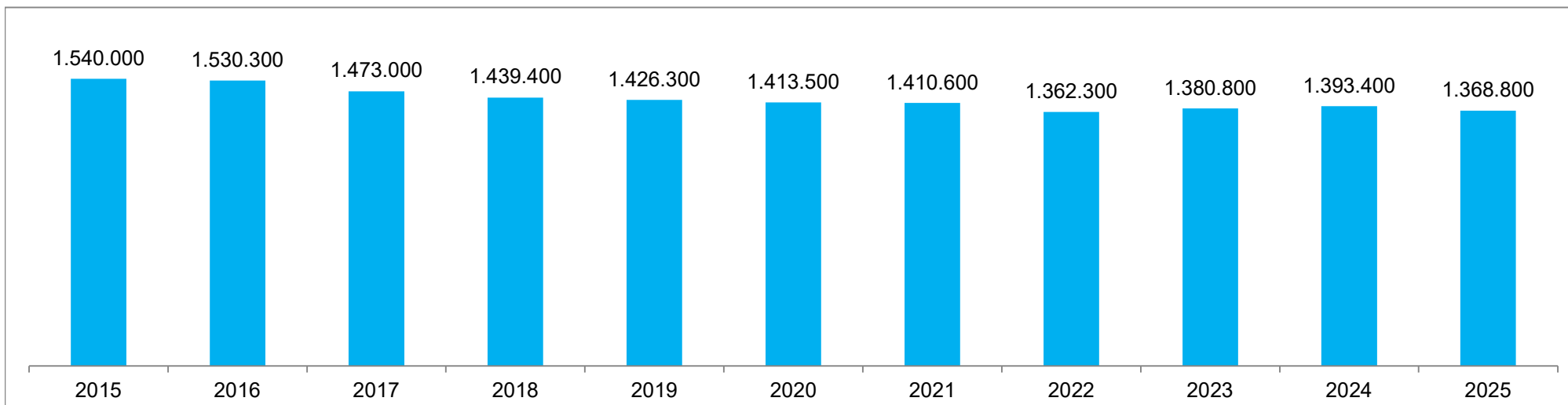
- De kantorenvorraad in Holland Rijnland is in 2024 per saldo met 24.600 m² (1,8%) afgenomen.
- Het aantal m² nieuwbouw dat jaarlijks wordt opgeleverd is over het algemeen kleiner dan het aantal m² dat een andere bestemming krijgt.
- Per 1 januari 2025 stond 103.800 m² kantoorruimte leeg. Dat is 7,6% van de voorraad.
- Sinds 2015 is het leegstandspercentage in Holland Rijnland met 7,2 procentpunt gedaald.
- In de laatste tien jaar is in Holland Rijnland in totaal ruim 346.300 m² kantoorruimte uit de markt genomen door transformatie naar een andere functie. Voor 77% van de vierkante meters betrof dit transformatie naar woningen.

Colofon

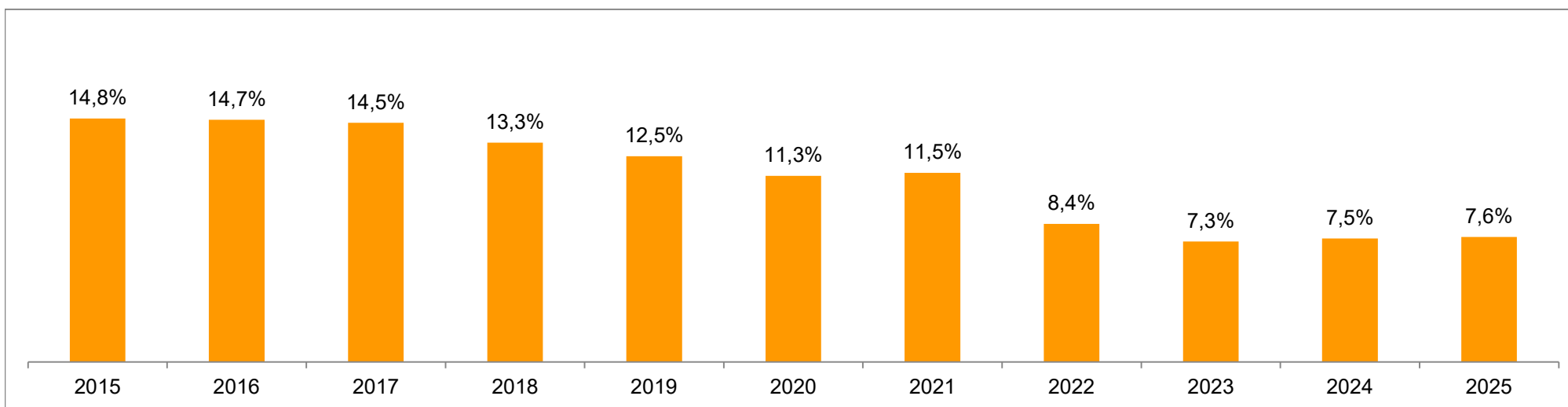
De Kantorenmonitor Holland Rijnland 2025 is een gezamenlijke uitgave van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en team Data van de gemeente Leiden. Voor informatie: Niels de Brabander, n.de.brabander@hollandrijnland.nl of Ellen Dijkstra, e.dijkstra@leiden.nl

Kantoreenvoorraad in Holland Rijnland

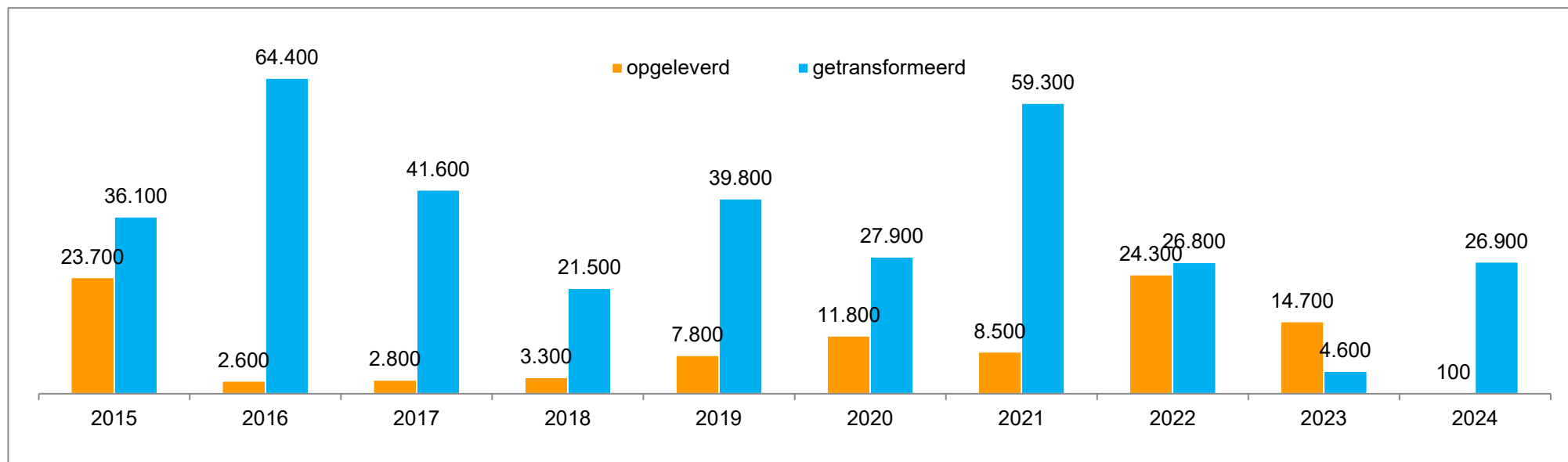
Ontwikkeling van de kantoreenvoorraad in m2, stand per 1 januari



Ontwikkeling van het leegstandspercentage, stand per 1 januari



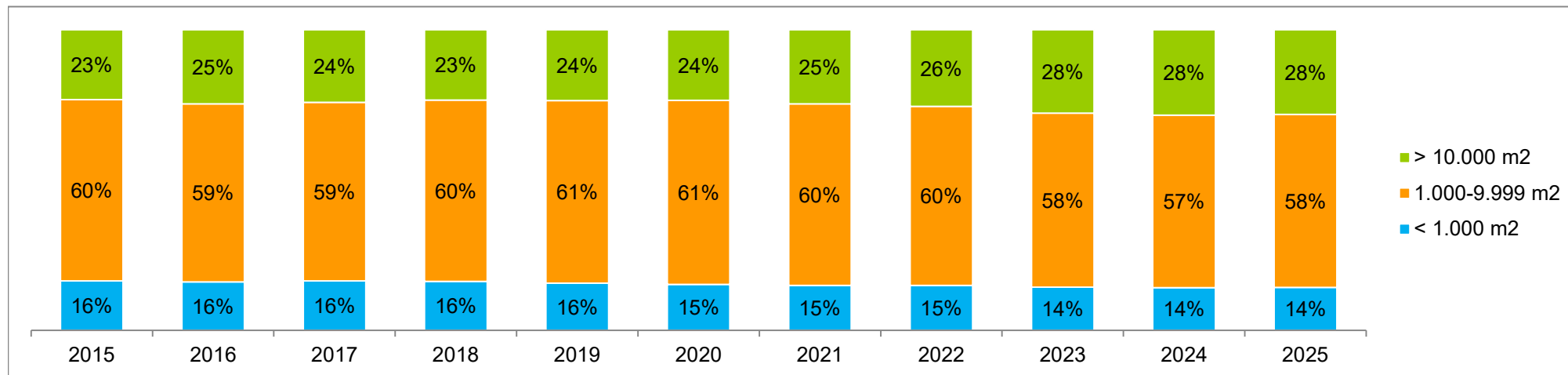
Oplevering door nieuwbouw en transformatie naar andere bestemming in m2



Grootteklasse van de kantorenvoorraad in m2

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
< 500 m2 bvo	127.500	123.600	120.500	115.800	112.000	109.000	106.000	103.400	99.400	99.500	96.800
500 - 999 m2 bvo	124.500	122.400	121.700	117.500	111.700	106.300	104.400	99.300	98.100	97.500	97.900
1.000 - 2.499 m2 bvo	289.800	277.700	264.600	266.700	262.900	256.300	249.200	243.300	242.000	241.600	242.600
2.500 - 4.999 m2 bvo	340.600	337.500	331.400	322.600	323.000	323.100	324.800	300.100	288.000	288.000	285.100
5.000 - 9.999 m2 bvo	300.000	291.800	278.100	280.000	280.000	286.100	278.400	268.500	270.100	270.100	260.400
vanaf 10.000 m2 bvo	357.600	377.300	356.600	336.800	336.800	332.800	347.800	347.800	383.200	396.700	386.000
totaal	1.540.000	1.530.300	1.473.000	1.439.400	1.426.300	1.413.500	1.410.600	1.362.300	1.380.800	1.393.400	1.368.800

Grootteklasse van de kantorenvoorraad in %



Kantorenvoorraad en leegstandspercentage per gemeente, stand per 1 januari

	2021	2022	2023	2024	2025		2021	2022	2023	2024	2025
Alphen aan den Rijn	191.100	177.200	177.500	176.100	174.400		10,7%	7,0%	5,5%	7,1%	5,8%
Hillegom	23.300	21.700	23.300	23.300	23.300		19,4%	13,4%	24,9%	15,5%	13,5%
Kaag en Braassem	36.700	33.800	28.500	28.500	28.500		5,0%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%
Katwijk	70.500	71.700	65.400	65.400	65.600		14,7%	20,4%	5,1%	5,2%	4,9%
Leiden	590.000	572.600	585.000	598.900	586.800		7,9%	4,0%	4,1%	5,1%	4,8%
Leiderdorp	76.400	67.000	66.700	66.700	66.800		24,1%	14,5%	10,8%	9,3%	14,3%
Lisse*	78.600	73.300	72.700	72.300	72.200		43,0%	39,0%	38,6%	39,1%	39,3%
Nieuwkoop	14.600	15.000	14.900	14.900	14.900		2,2%	6,0%	7,0%	9,7%	9,7%
Noordwijk	137.700	137.400	137.000	137.100	128.500		8,2%	7,8%	1,9%	3,0%	4,5%
Oegstgeest	50.900	51.900	70.100	70.400	68.000		10,8%	2,7%	10,9%	6,8%	7,1%
Teylingen	53.100	52.800	52.700	52.700	52.700		2,7%	3,0%	4,4%	0,5%	1,9%
Voorschoten	24.700	24.600	23.800	23.800	23.800		6,0%	6,3%	6,2%	3,7%	3,4%
Zoeterwoude	63.000	63.300	63.300	63.300	63.300		9,1%	11,0%	12,1%	12,9%	11,2%
Holland Rijnland	1.410.600	1.362.300	1.380.800	1.393.400	1.368.800		11,5%	8,4%	7,3%	7,5%	7,6%

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

Grootteklasse van de leegstaande kantorenvoorraad in Holland Rijnland

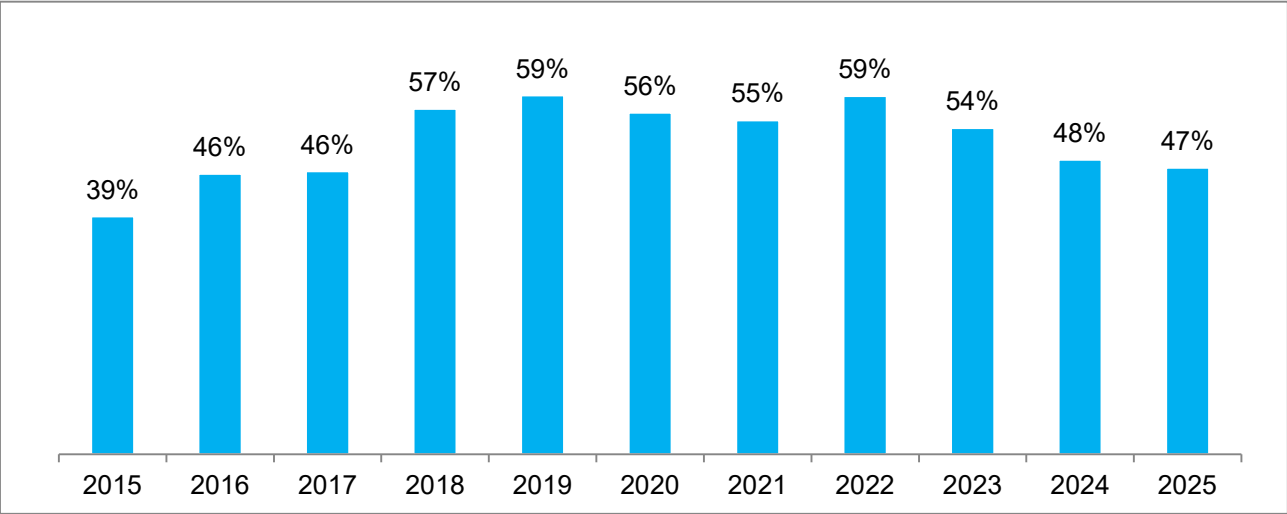
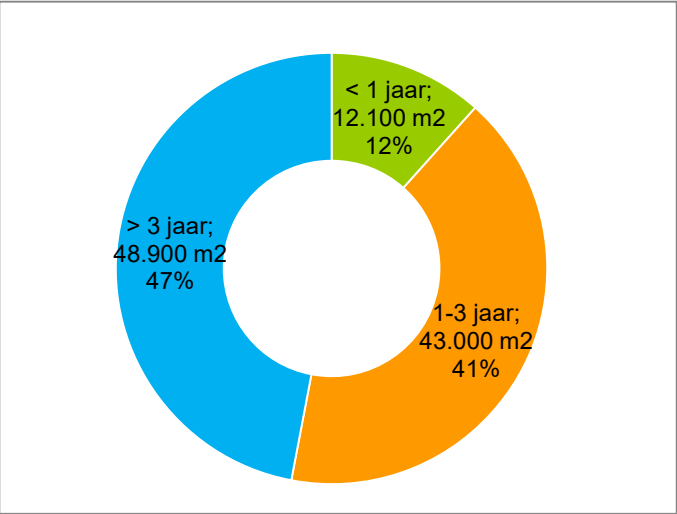
Het gaat hier om het percentage van de voorraad dat leeg staat, onderverdeeld naar de grootte van het pand.
Leesvoorbeelden: Op 1 januari 2025 staat 5,1% van alle panden met een oppervlakte van minder dan 500 m2 leeg.
Van de panden met een bedrijfsvloeroppervlakte tussen 1.000 en 2.499 m2 staat 9,7% leeg.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
< 500 m2 bvo	13,5%	13,5%	11,9%	10,6%	9,3%	7,2%	8,3%	8,1%	8,8%	5,5%	5,1%
500 - 999 m2 bvo	17,9%	18,7%	16,2%	16,6%	11,4%	8,4%	10,6%	7,3%	7,3%	6,9%	6,0%
1.000 - 2.499 m2 bvo	21,5%	20,8%	20,1%	16,6%	15,6%	11,9%	11,8%	9,3%	10,3%	10,0%	9,7%
2.500 - 4.999 m2 bvo	15,1%	14,0%	12,7%	13,3%	13,6%	15,2%	16,5%	10,9%	6,0%	7,6%	7,5%
5.000 - 9.999 m2 bvo	11,9%	8,5%	5,8%	8,5%	7,5%	8,1%	7,9%	2,9%	1,1%	6,4%	6,2%
vanaf 10.000 m2 bvo	10,9%	14,6%	19,2%	14,5%	14,5%	12,0%	10,7%	10,2%	10,4%	7,3%	8,2%
totaal	14,8%	14,7%	14,5%	13,3%	12,5%	11,3%	11,5%	8,4%	7,3%	7,5%	7,6%

Duur van de leegstand in 2025

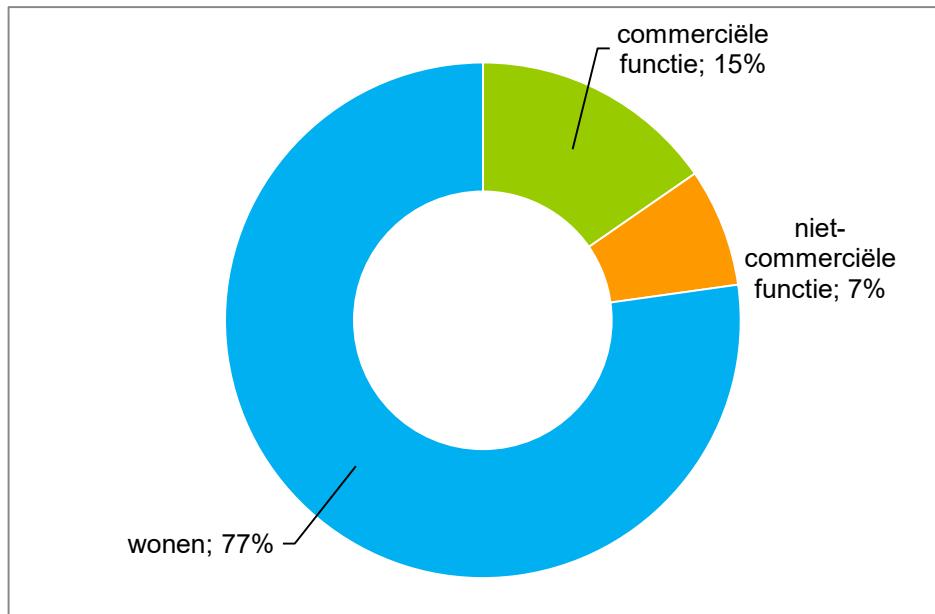
Ontwikkeling langdurige leegstand (> 3 jaar)

In de linkergrafiek (cirkeldiagram) gaat het om de leegstaande voorraad op 1 januari 2025. Daarbij wordt gekeken hoeveel m2 hoe lang leeg staat. Leesvoorbeeld: 12% van de leegstaande voorraad is ontstaan in 2024 en staat dus korter dan 1 jaar leeg. 47% 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. Het 'percentage leegstand langer dan drie jaar' is na een eerdere toename nu aan het afnemen.



Onttrekkingen naar functie

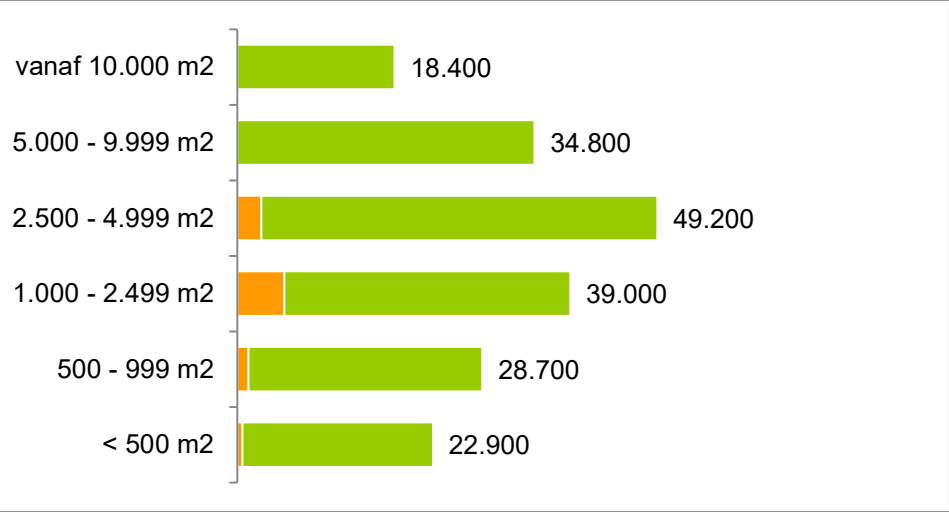
Eerder in deze publicatie zagen we dat elk jaar een deel van de voorraad wordt getransformeerd. Wat gebeurt er met de ruimte die op deze manier vrijkomt? Onderstaande grafiek heeft betrekking op de transformatie in de laatste tien jaar. 15% van de getransformeerde kantoorruimte heeft een andere commerciële functie gekregen, waarvan winkels het grootste aandeel vormen. 7% heeft een niet-commerciële bestemming (onderwijs of medisch) gekregen. Maar het grootste deel van de kantoren, 77%, wordt getransformeerd naar woningen.



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 2025 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: de ontwikkeling tussen 2015 en 2025 van de voorraad en het aantal m2 en % dat daarvan leeg staat.

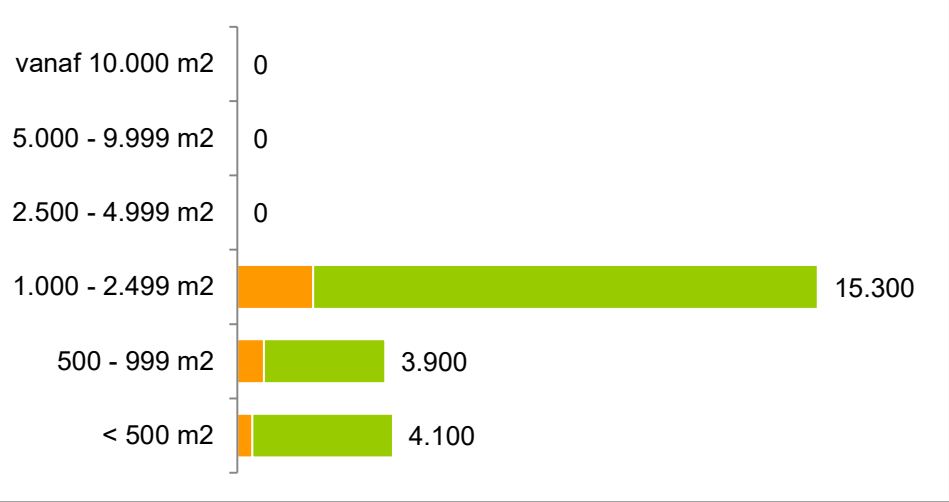
Kantorenvoorraad in Alphen aan den Rijn naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	248.400	38.700	15,6%
2016	245.000	44.100	18,0%
2017	225.400	46.900	20,8%
2018	209.000	32.700	15,7%
2019	198.900	22.500	11,3%
2020	194.600	18.100	9,3%
2021	191.100	20.400	10,7%
2022	177.200	12.300	7,0%
2023	177.500	9.700	5,5%
2024	176.100	12.500	7,1%
2025	174.400	10.100	5,8%

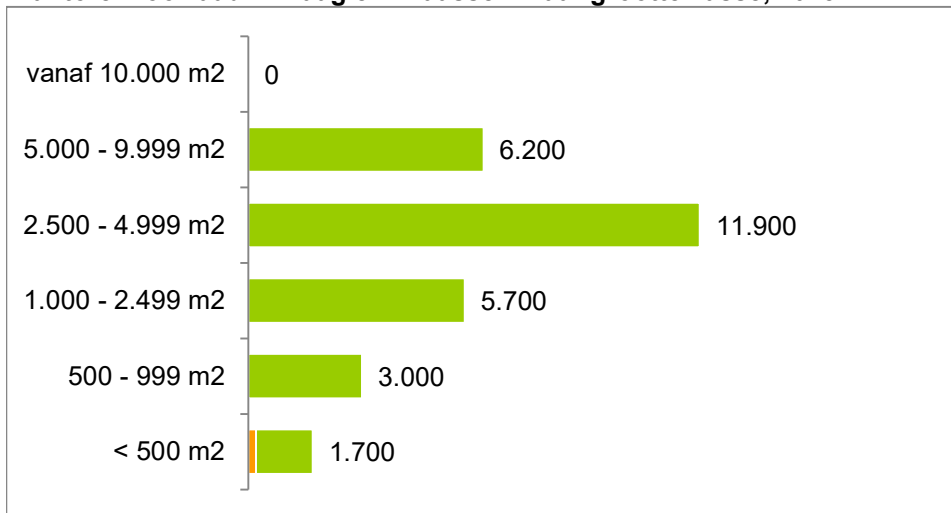
Kantorenvoorraad in Hillegom naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	25.700	2.600	10,0%
2016	25.300	3.400	13,3%
2017	23.700	2.300	9,8%
2018	23.900	3.000	12,7%
2019	23.300	2.500	10,6%
2020	23.300	2.600	11,1%
2021	23.300	4.500	19,4%
2022	21.700	2.900	13,4%
2023	23.300	5.800	24,9%
2024	23.300	3.600	15,5%
2025	23.300	3.100	13,5%

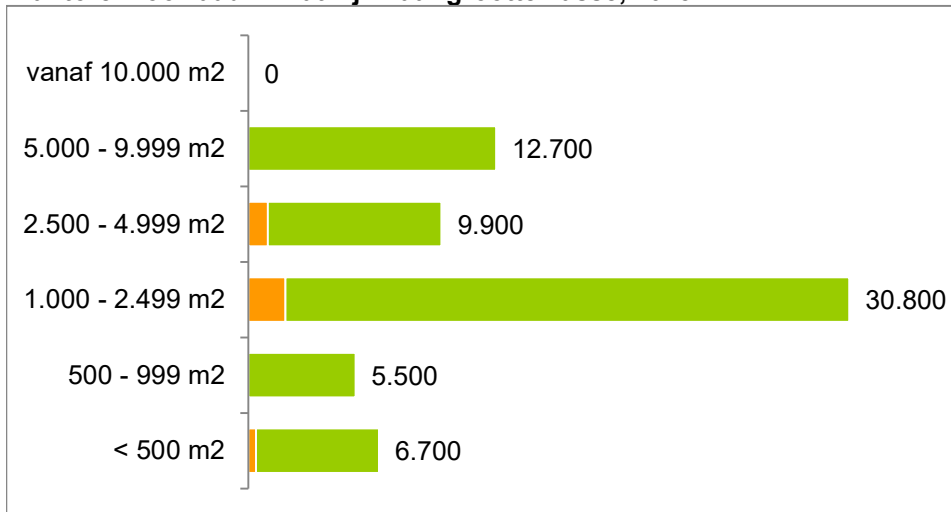
Kantorenvoorraad in Kaag en Braassem naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	42.400	6.600	15,5%
2016	40.200	3.800	9,4%
2017	38.900	2.900	7,4%
2018	38.100	2.800	7,4%
2019	36.800	3.000	8,1%
2020	36.800	3.000	8,1%
2021	36.700	1.800	5,0%
2022	33.800	200	0,6%
2023	28.500	200	0,7%
2024	28.500	200	0,7%
2025	28.500	200	0,7%

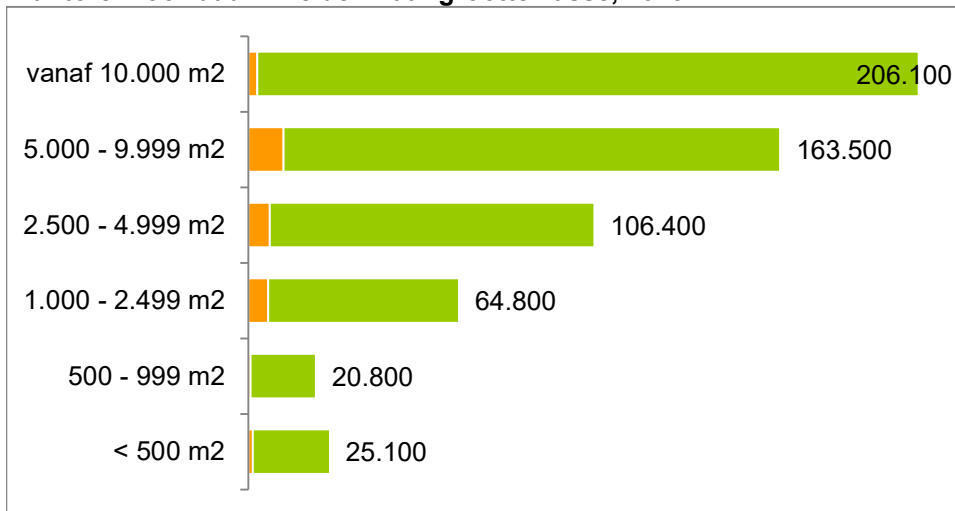
Kantorenvoorraad in Katwijk naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	72.400	4.700	6,5%
2016	70.300	5.200	7,4%
2017	70.800	6.200	8,7%
2018	73.200	5.600	7,6%
2019	72.000	4.500	6,3%
2020	71.100	3.900	5,5%
2021	70.500	10.400	14,7%
2022	71.700	14.600	20,4%
2023	65.400	3.300	5,1%
2024	65.400	3.400	5,2%
2025	65.600	3.200	4,9%

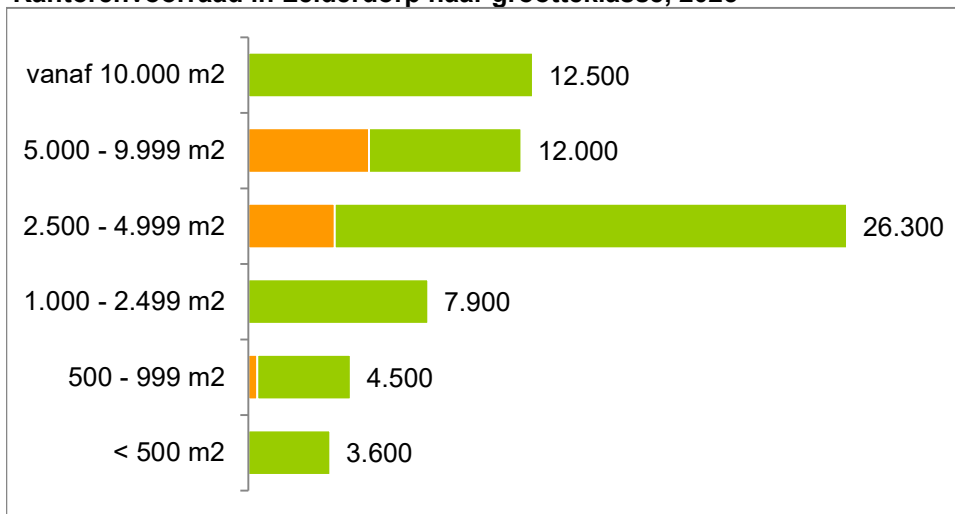
Kantorenvoorraad in Leiden naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	623.000	81.400	13,1%
2016	623.300	73.000	11,7%
2017	593.400	63.900	10,8%
2018	581.700	50.800	8,7%
2019	585.200	54.500	9,3%
2020	587.700	49.500	8,4%
2021	590.000	46.800	7,9%
2022	572.600	22.800	4,0%
2023	585.000	23.900	4,1%
2024	598.900	30.400	5,1%
2025	586.800	28.400	4,8%

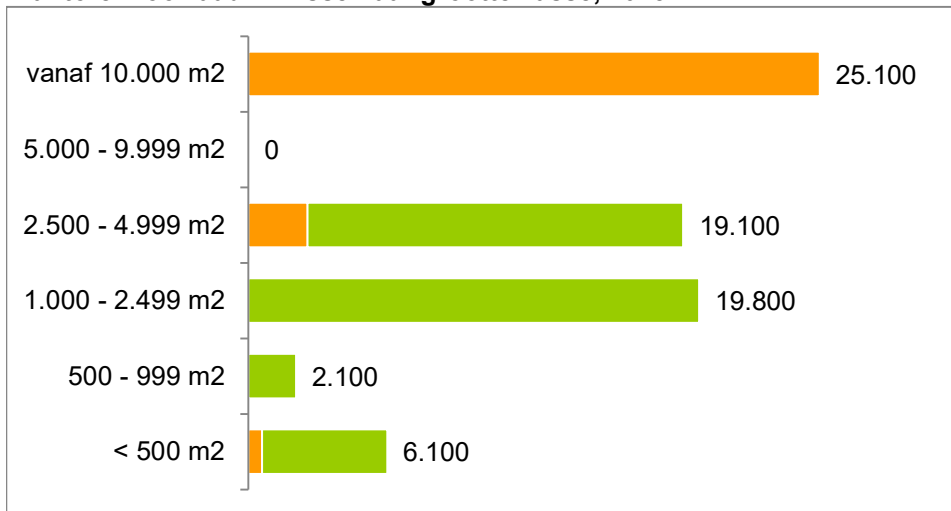
Kantorenvoorraad in Leiderdorp naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	80.200	10.100	12,6%
2016	78.300	10.600	13,5%
2017	77.800	16.300	20,9%
2018	80.600	22.300	27,6%
2019	79.900	21.000	26,3%
2020	79.900	21.000	26,3%
2021	76.400	18.400	24,1%
2022	67.000	9.700	14,5%
2023	66.700	7.200	10,8%
2024	66.700	6.200	9,3%
2025	66.800	9.500	14,3%

Kantorenvoorraad in Lisse naar grootteklasse, 2025

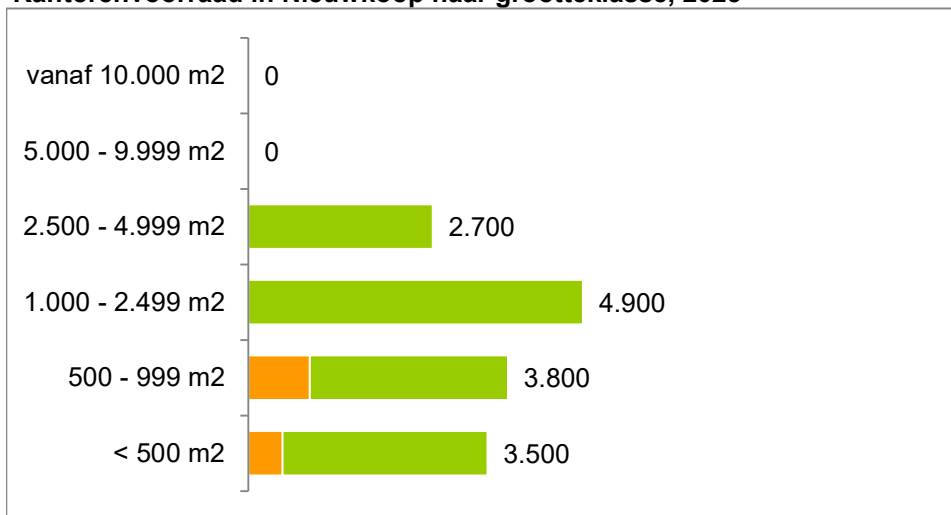


Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	84.300	36.400	43,2%
2016	84.600	36.700	43,4%
2017	82.700	34.800	42,1%
2018	80.400	32.400	40,3%
2019	80.700	31.700	39,2%
2020	80.700	35.800	44,4%
2021	78.600	33.800	43,0%
2022	73.300	28.600	39,0%
2023	72.700	28.100	38,6%
2024	72.300	28.300	39,1%
2025	72.200	28.400	39,3%

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 kantoorruimte, terwijl - naar schatting - de helft bedrijfsruimte is.

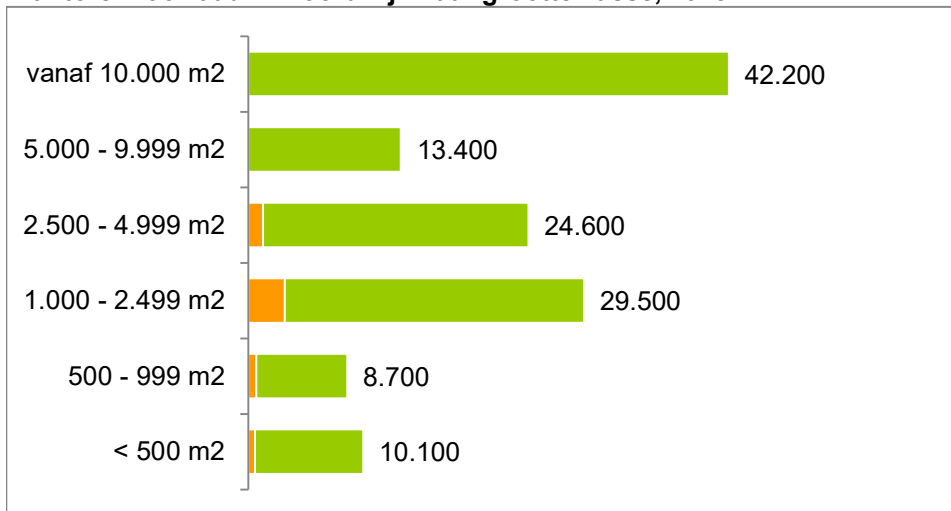
Kantorenvoorraad in Nieuwkoop naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	20.800	20.500	98,8%
2016	20.600	18.200	88,1%
2017	20.500	16.000	78,3%
2018	20.400	14.700	71,9%
2019	20.500	11.400	55,6%
2020	14.600	10.900	74,4%
2021	14.600	300	2,2%
2022	15.000	900	6,0%
2023	14.900	1.000	7,0%
2024	14.900	1.400	9,7%
2025	14.900	1.400	9,7%

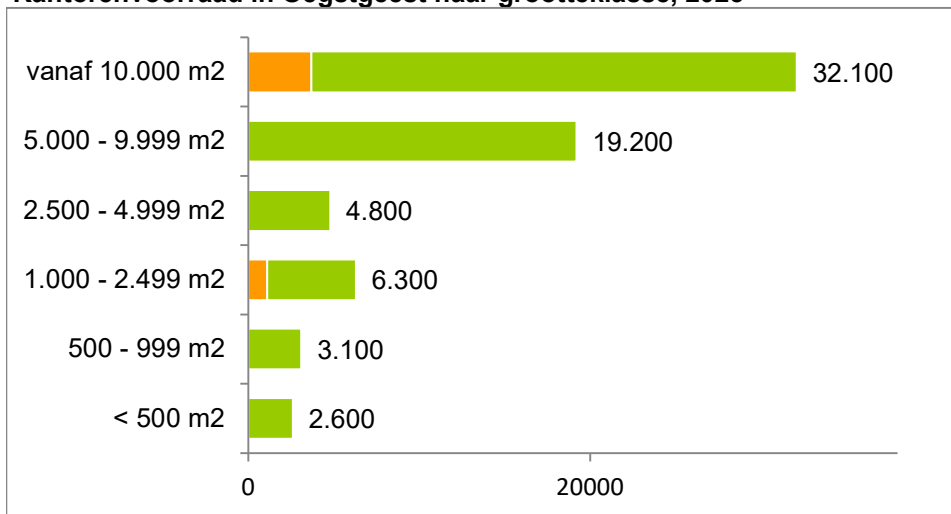
Kantorenvorraad in Noordwijk naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	141.200	19.000	3,8%
2016	141.200	16.300	3,8%
2017	139.200	14.100	3,7%
2018	139.500	13.500	3,6%
2019	136.700	11.200	3,5%
2020	137.700	10.900	3,2%
2021	137.700	11.300	4,0%
2022	137.400	10.700	1,0%
2023	137.000	2.600	5,6%
2024	137.100	4.200	3,5%
2025	128.500	5.700	3,7%

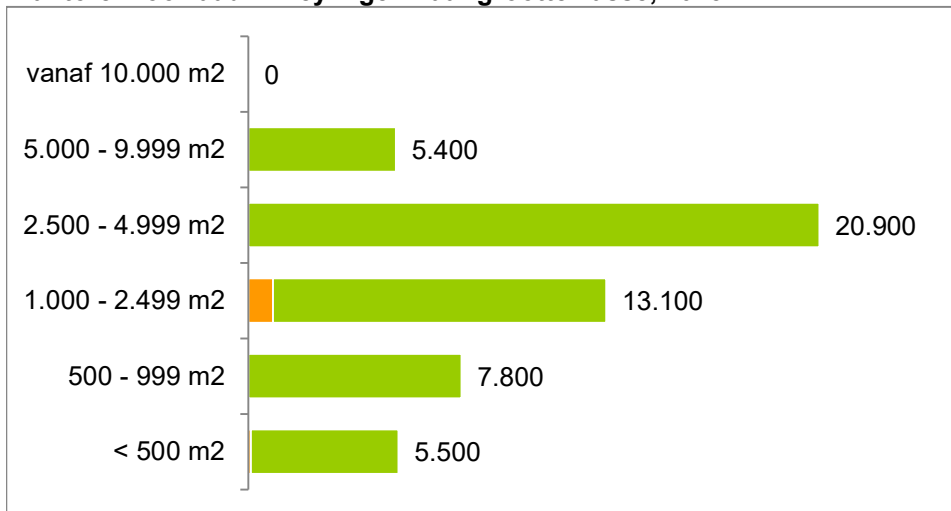
Kantorenvorraad in Oegstgeest naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	47.200	5.400	9,6%
2016	47.200	5.400	12,5%
2017	46.800	5.200	11,3%
2018	46.800	5.000	11,2%
2019	46.000	4.800	12,8%
2020	43.900	4.400	5,2%
2021	50.900	5.500	2,8%
2022	51.900	1.400	3,0%
2023	70.100	7.600	3,3%
2024	70.400	4.800	0,4%
2025	68.000	4.800	1,5%

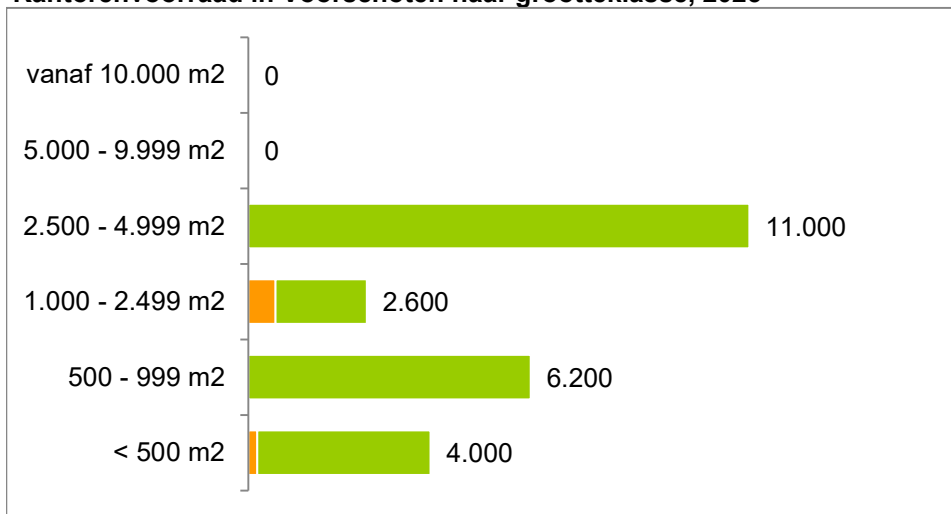
Kantorenvoorraad in Teylingen naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	56.500	4.500	2,7%
2016	56.700	5.900	4,7%
2017	56.300	5.300	3,8%
2018	55.600	5.200	2,1%
2019	56.500	5.900	2,7%
2020	54.000	2.300	2,2%
2021	53.100	1.400	2,8%
2022	52.800	1.600	2,9%
2023	52.700	2.300	2,8%
2024	52.700	300	1,7%
2025	52.700	1.000	1,5%

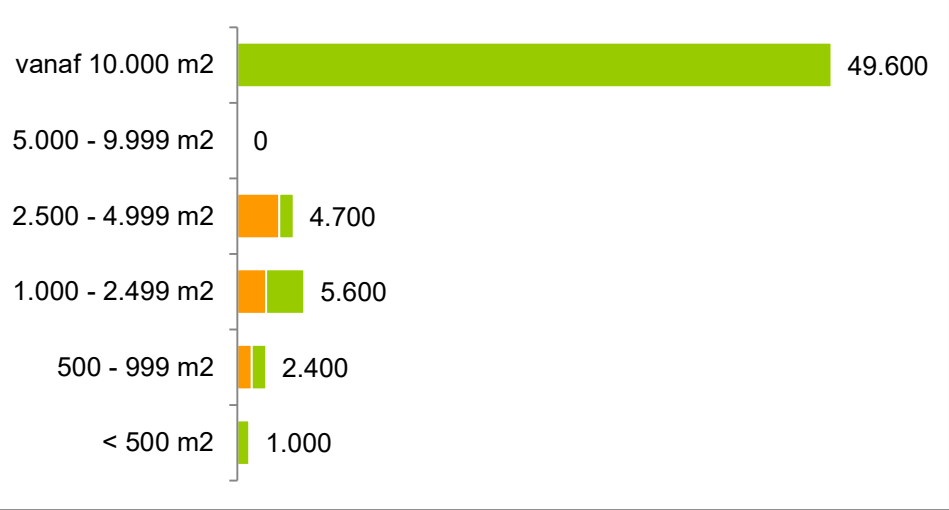
Kantorenvoorraad in Voorschoten naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	25.300	1.500	6,0%
2016	25.100	2.700	10,6%
2017	25.000	2.100	8,5%
2018	24.700	1.200	4,8%
2019	24.700	1.500	6,1%
2020	24.700	1.200	4,7%
2021	24.700	1.500	6,0%
2022	24.600	1.500	6,3%
2023	23.800	1.500	6,2%
2024	23.800	900	3,7%
2025	23.800	800	3,4%

Kantorenvoorraad in Zoeterwoude naar grootteklasse, 2025



Ontwikkelingen 2015-2025

	voorraad	m2 leeg	% leeg
2015	72.700	9.700	13,3%
2016	72.500	10.400	14,4%
2017	72.500	6.000	8,3%
2018	65.600	10.000	15,2%
2019	64.900	8.800	13,6%
2020	64.300	6.900	10,7%
2021	63.000	5.800	9,1%
2022	63.300	6.900	11,0%
2023	63.300	7.600	12,1%
2024	63.300	8.100	12,9%
2025	63.300	7.100	11,2%