

# Kantorenmonitor Holland Rijnland

20  
11



**Leiden**

**Holland**  **Rijnland**  
waar de Randstad tot bloei komt

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Kantorenvorraad op 1 januari 2010 en 2011</b>	<b>6</b>
• <b>Kerncijfers</b>	
• <b>Kantorenvorraad naar grootteklasse</b>	
• <b>Kantorenvorraad per gemeente</b>	
• <b>Kantoren in aanbouw per gemeente</b>	
• <b>Leegstand naar grootteklasse en status</b>	
<b>Ontwikkelingen in 2010</b>	<b>12</b>
<b>Opname van kantoren in relatie tot de vraag</b>	<b>13</b>
<b>Vergelijking van Holland Rijnland met andere regio's</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage: De kantorenvorraad per gemeente</b>	<b>16</b>
<b>Colofon</b>	<b>28</b>

# Voorwoord

De regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad, ingeklemd tussen de sterk verstedelijkte stadsregio's Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Door deze strategische ligging is er een sterk toenemende druk op de infrastructuur en op de schaarse ruimte in de regio om hier te kunnen wonen, werken en recreëren. Een belangrijke opgave voor het samenwerkingsverband Holland Rijnland is daarom een balans vinden in de versterking van de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio, maar met behoud van de kenmerkende kwaliteiten in het gebied, zoals een ideaal vestigingsklimaat voor inwoners.

Door haar ligging en gevarieerd aanbod aan woningen, hoog opgeleide arbeidkrachten, kennisclusters rond bio-lifesciences en ruimtevaart, goede voorzieningen en uitstekende verbindingen met Schiphol is Holland Rijnland een aantrekkelijke vestigingsregio voor kantoren. Dit biedt kansen op de kantorenmarkt, maar er schuilt ook een gevaar van overaanbod en leegstand in. Hoewel de leegstand in de regio lager is dan in omliggende regio's, is deze wel aanzienlijk hoger dan de gewenste 5 tot 8 % leegstand, de zogenoemde frictieleegstand. Verwacht mag worden dat deze leegstand zonder ingrijpen niet of in onvoldoende mate verdwijnt.

Om die reden heeft Holland Rijnland dit jaar ook een nieuwe kantorenstrategie laten opstellen, waarin maatregelen zijn aangekondigd om de leegstand terug te dringen. Het conceptrapport van deze strategie is in augustus verschenen. Eén van de maatregelen is het bewaken van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en het periodiek uitgeven van een kantorenmonitor biedt hiervoor de mogelijkheden.

Deze eerste kantorenmonitor, die voortaan elke twee jaar zal verschijnen, is vooral een nulmeting. De monitor bevat veel informatie over zowel de regionale als de diverse lokale kantorenmarkten. Ik hoop dan ook, dat dit boekje veel gebruikt zal worden door iedereen, die beroepshalve bij de kantoorontwikkeling is betrokken of hierin geïnteresseerd is en wens u veel leesplezier toe.

Jan Uit den Boogaard  
Portefeuillehouder Economische zaken

# Inleiding

De aanleiding voor het maken van deze eerste kantorenmonitor voor Holland Rijnland (zie kaartje op pagina 6) is tweeledig.

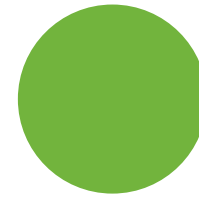
In de eerste plaats biedt deze monitor/nulmeting een cijfermatige onderbouwing voor de Regionale kantorenstrategie Holland Rijnland, waarvan het concept in augustus van dit jaar is verschenen. Verder hebben de toen nog twaalf Holland Rijnland-gemeenten in 2006 afspraken gemaakt over de kwantitatieve ontwikkeling van de kantorenvoorraad in de regio. Naast afspraken over de hoeveelheid kantorenmeters en de locaties is toen ook afgesproken jaarlijks een monitor op te stellen. Met enige vertraging wordt deze afspraak nu geëffectueerd.

In deze eerste regionale kantorenmonitor wordt een overzicht gegeven van de kantorenvoorraad, de leegstand en de planvoorraad (plancapaciteit) in Holland Rijnland totaal en per gemeente. Ook de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in 2010 zijn in beeld gebracht. De monitor is in dit opzicht eerder een nulmeting dan een daadwerkelijk volgen van de ontwikkelingen. Een nulmeting, omdat er tot nu toe geen volledig overzicht van de kantorenvoorraad in de vijftien Holland Rijnland-gemeenten bestond. Dit werd gezien als een groot gemis en om die reden is in 2010 voor het eerst een integrale telling gehouden van de kantorenvoorraad in alle gemeenten. Deze telling is in opdracht van Holland Rijnland in samenwerking met de gemeente Leiden verricht door een extern bureau (Kantorenmonitor B.V.).

De uitkomsten van de tellingen zijn ter correctie en aanvulling voorgelegd aan de gemeenten. Verschillende gemeenten hebben de cijfers daadwerkelijk gecorrigeerd, een aantal andere gemeenten heeft dit echter niet gedaan. Hierdoor kunnen er in een aantal gevallen verschillen zijn tussen enerzijds de cijfers in deze publicatie en anderzijds de cijfers die een gemeente zelf hanteert. De tellingen zijn in 2011 herhaald, zodat voor deze publicatie de uitkomsten van twee peildata beschikbaar zijn. Daarnaast biedt deze monitor iedereen die beroepshalve of uit pure belangstelling geïnteresseerd is in of betrokken is bij de kantoorontwikkeling in de regio inzicht in de omvang van de kantorenvoorraad (incl. planvoorraad), de leegstand en de ontwikkelingen op de regionale kantorenmarkt.

De monitor zal vanaf nu elke twee jaar verschijnen en is een coproductie van de gemeente Leiden (Afdeling Strategie en Onderzoek) en Holland Rijnland. De werkbestanden, die voor de monitor worden gebruikt, worden wel elk jaar geactualiseerd. Hierdoor blijven er wel actuele cijfers over de kantorenmarkt beschikbaar.

In dezelfde reeks verschenen eerder de Monitor bedrijventerreinen (2009), de Monitor woningbouwplannen (2010) en de jaarlijkse publicatie met kerncijfers over Holland Rijnland (vanaf 2009).



# Kantorenvorraad in Holland Rijnland

op 1 januari 2010 en 2011

De totale kantorenvorraad in de vijftien Holland Rijnland-gemeenten bedroeg op 1 januari 2011 ongeveer 1.491,9 duizend vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Dat is 1% meer dan een jaar eerder. In 2010 nam het aantal geregistreerde kantoren per saldo met acht af (van 1.167 tot 1.159), maar de gemiddelde grootte nam toe van 1.269 naar 1.287 m<sup>2</sup> (bvo).

*Onder een kantoor wordt verstaan een werkplek waar overwegend administratief werk wordt verricht. Dit kan zowel in solitaire kantoorpanden als in bedrijfspanden waarvan tenminste 30% in gebruik is als kantoor.*

Van alle kantoren stond begin 2011 12,0% leeg, slechts 0,2 procentpunt meer dan in 2010. Wel is 97.000 m<sup>2</sup> in aanbouw, waardoor er nog 6,5% aan de bestaande voorraad wordt toegevoegd. Dit kan mogelijk ook tot meer leegstand leiden. De grootste toevoeging betreft het zgn. "Achmeagebouw" in Leiden Centraal (32.000 m<sup>2</sup>). Dit pand is medio 2011 opgeleverd en was daardoor op 1 januari 2011 nog in aanbouw.

## Kerncijfers kantorenvorraad; 2010 en 2011

	2010	2011
aantal kantoren	1.167	1.159
kantorenvorraad (m <sup>2</sup> bvo)	1.481.200	1.491.900
gemiddelde grootte per kantoor (m <sup>2</sup> bvo)	1.269	1.287
leegstand (m <sup>2</sup> bvo)	175.200	179.600
% leegstand	11,8%	12,0%
in aanbouw (m <sup>2</sup> bvo)	73.500	97.000
% in aanbouw	5,0%	6,5%

Meer dan de helft van de kantoorpanden is kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Maar de panden vanaf 2.500 m<sup>2</sup> vormen samen in totaal het grootste deel van de voorraad. Tussen 2010 en 2011 is er in de verhoudingen weinig gewijzigd.

## Kantorenvorraad naar grootteklasse; 2010 en 2011

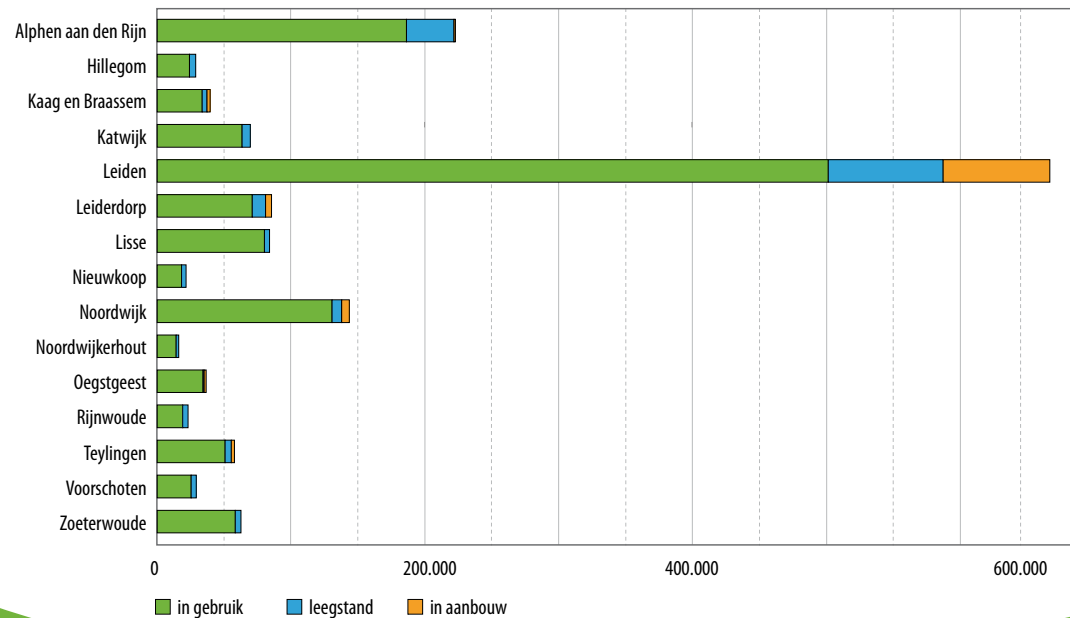
(incl. leegstand)	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	%	aantal	m <sup>2</sup> bvo	%
< 500 m <sup>2</sup> bvo	627	130.000	9%	621	129.000	9%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	384	446.500	30%	379	443.700	30%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	99	345.400	23%	101	353.200	24%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	42	289.000	20%	43	295.700	20%
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	15	270.300	18%	15	270.300	18%
<b>Holland Rijnland totaal</b>	<b>1.167</b>	<b>1.481.200</b>	<b>100%</b>	<b>1.159</b>	<b>1.491.900</b>	<b>100%</b>



Tussen de gemeenten zijn grote verschillen. Wat meteen opvalt is de relatief grote kantorenvoorraad van Leiden ten opzichte van de andere gemeenten. In deze gemeente bevindt zich bijna 40 % de totale kantorenvoorraad in Holland Rijnland. Het aantal vierkante meters, dat leeg staat en/of in aanbouw is in Leiden, overtreft zelfs de totale kantorenvoorraad van verschillende andere gemeenten. Alphen aan den Rijn heeft de op één na grootste voorraad kantoorruimte en Noordwijk komt op de derde plaats. Deze derde positie op de kantorenmarkt heeft Noordwijk vooral te danken aan de aanwezigheid van het ruimtevaartcluster rond ESA-ESTEC. Andere gemeenten met een relatief grote kantorenvoorraad zijn Katwijk, Leiderdorp, Lisse, Teylingen en Zoeterwoude.

In alle gemeenten is de voorraad in 2010 per saldo nagenoeg gelijk gebleven. De grootste toename vond plaats in Leiden en Alphen aan den Rijn (+ 5.000 m<sup>2</sup> bvo). In ieder geval hebben zich nergens grote wijzigingen in het volume voorgedaan. De leegstand is in 2010 in heel Holland Rijnland licht toegenomen: van 11,8 % tot 12,0 %. Absoluut ging het om een toename van 5.000 m<sup>2</sup> bvo.

Het beeld van de leegstand verschilde echter per gemeente. In enkele gemeenten is de leegstand ongeveer gelijk gebleven, maar in zes gemeenten is de leegstand procentueel gezien met één procentpunt of meer toegenomen. Dit zijn Alphen aan den Rijn, Hillegom, Katwijk, Leiderdorp,



Voorschoten en Zoeterwoude. In de gemeenten Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude en Teylingen is de leegstand met één procentpunt of meer gedaald. Het percentage kantoorruimte dat leeg staat op 1 januari 2011 is het hoogst in Rijnwoude (17,3%) en het laagst in Oegstgeest (2,6%).

In de bijlage van deze monitor staat meer informatie over de kantorenvoorraad per gemeente.

Overigens gaat het absoluut gezien niet om hele grote aantallen kantoorruimtes. Een leegstandspercentage zegt immers niet alles. In totaal stond er op 1 januari 2011 naar schatting 179.600 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte leeg (12 % van 1.491.900 m<sup>2</sup> bvo). Ruim tweederde deel hiervan bevond zich in de twee grootste gemeenten: Leiden (86.000 m<sup>2</sup>) en Alphen aan den Rijn (36.000 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat op 1 januari 2011 in de overige dertien gemeenten samen in totaal 57.000 m<sup>2</sup> leeg stond.

In de bijlagen is per gemeente een uitgebreid overzicht opgenomen van de kantorenvoorraad en de leegstand naar grootteklasse. Voor de twee grootste kantoorgemeenten – Alphen aan den Rijn en Leiden – is dit wat uitgebreider gedaan dan voor de overige gemeenten.

#### Kantorenvoorraad en leegstand (incl. voorverhuur) per gemeente; 2010 en 2011

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
Alphen aan den Rijn	159	216.500	14,4%	160	222.100	16,0%
Hillegom	47	28.700	14,6%	48	28.800	16,2%
Kaag en Braassem	36	37.200	9,2%	36	37.200	9,3%
Katwijk	73	69.400	6,6%	74	69.500	8,8%
Leiden	371	582.600	15,2%	368	587.900	14,6%
Leiderdorp	44	79.200	10,9%	45	81.100	12,2%
Lisse	71	84.200	4,0%	70	84.100	4,7%
Nieuwkoop	36	22.500	15,8%	35	21.600	15,6%
Noordwijk	92	135.700	5,6%	92	138.000	5,2%
Noordwijkerhout	26	16.600	15,3%	24	16.000	12,1%
Oegstgeest	44	36.600	4,3%	42	35.200	2,6%
Rijnwoude	38	23.600	18,3%	36	23.100	17,3%
Teylingen	62	56.200	9,7%	61	55.500	8,4%
Voorschoten	51	29.600	11,3%	50	29.200	12,6%
Zoeterwoude	17	62.500	4,3%	18	62.700	6,8%
<b>Holland Rijnland totaal</b>	<b>1.167</b>	<b>1.481.000</b>	<b>11,8%</b>	<b>1.159</b>	<b>1.491.900</b>	<b>12,0%</b>

Bij de berekening van de leegstand zijn alle kantoorpanden, ook de kleine die geheel of voor een substantieel deel leegstaan, meegeteld. Dit levert een verschil op met andere tellingen van bijvoorbeeld bedrijfsmakelaars, die de kleine kantoorpanden niet meenemen en ook alleen wat voor verhuur wordt aangeboden meetellen. Aanbod is echter niet hetzelfde als leegstand.

Verder is ook de verhuurde leegstand meegeteld. Dat wil zeggen kantoorruimte die op het moment van de telling leeg staat, maar al wel is verhuurd. Ook dit levert een (klein) verschil op andere leegstandscijfers, o.a. met de cijfers in de het conceptrapport voor de Regionale kantorenstrategie.

### Kantoren in aanbouw

Op 1 januari 2011 was er in totaal ruim 97.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte in aanbouw, waarvan ruim 82 % (79.800 m<sup>2</sup> bvo) in Leiden. Eén van de grootste kantoren in aanbouw betrof het Achmeagebouw nabij het station Leiden Centraal (ca. 32.000 m<sup>2</sup> bvo). Dit kantoor was op deze datum weliswaar bouwkundig opgeleverd, maar nog niet betrokken door de huurder. Wanneer deze 32.000 m<sup>2</sup> als bestaand en leegstaand zou zijn opgenomen in deze monitor, geeft dit een vertekend beeld van de werkelijkheid.

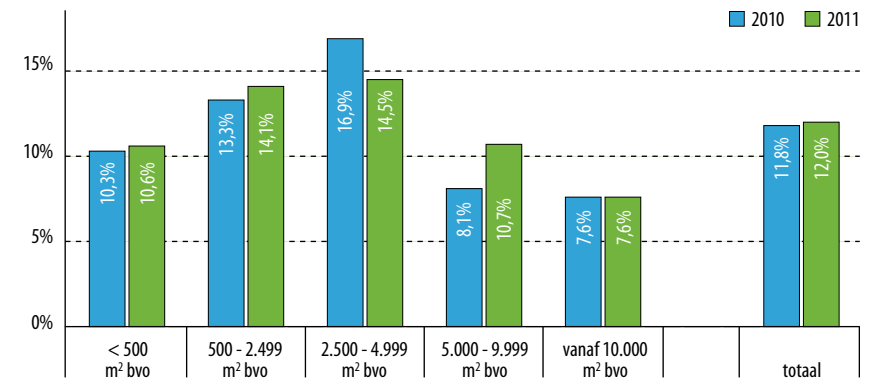
### Kantoren in aanbouw per 1 januari 2011

	aantal	m <sup>2</sup> bvo
Alphen aan den Rijn	1	880
Kaag en Braassem	1	2.450
Leiden	4	79.800
Leiderdorp	1	4.500
Noordwijk	3	5.720
Oegstgeest	2	1.440
Teylingen	2	2.250
<b>Holland Rijnland totaal</b>	<b>14</b>	<b>97.040</b>

### Leegstand

De leegstand van kantoren in Holland Rijnland is redelijk verdeeld over de panden als we kijken naar de grootte. Van de kantoorpanden met een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> stond begin 2011 10,6% leeg; van de panden boven de 10.000 m<sup>2</sup> was dat 7,6%. De leegstand komt vooral voor in de middelgrote kantoorpanden (500 tot 5.000 m<sup>2</sup> bvo). Het gaat om 114.000 m<sup>2</sup> bvo en dat is bijna twee derde deel van alle kantoren meters die begin 2011 leegstonden.

### Leegstand van de kantorenvoorraad naar grootte in Holland Rijnland (procentueel); 2010 en 2011



Opgemerkt wordt dat de klassenindeling is gebaseerd op de totale oppervlakte van het pand. Het komt regelmatig voor dat een deel van een pand leeg staat, terwijl een ander deel in gebruik is. Wel is de daadwerkelijke leegstand gemeten.

Van de leegstaande panden in 2011 is 10% verhuurd en zal dus naar verwachting binnenkort worden betrokken.

### Leegstand van de kantorenvoorraad naar grootte in Holland Rijnland (absoluut); 2010 en 2011

	2010		2011	
	m <sup>2</sup> bvo	%	m <sup>2</sup> bvo	%
< 500 m <sup>2</sup> bvo	13.500	8%	13.700	8%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	59.300	34%	62.800	35%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	58.400	33%	51.100	28%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	23.400	13%	31.500	18%
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	20.600	12%	20.600	11%
<b>totaal</b>	<b>175.200</b>	<b>100%</b>	<b>179.600</b>	<b>100%</b>

### Status van de leegstaande kantorenvoorraad in Holland Rijnland; 2010 en 2011

	2010		2011	
	m <sup>2</sup> bvo	%	m <sup>2</sup> bvo	%
onverhuurd	166.700	95%	162.200	90%
verhuurd	8.500	5%	17.500	10%
<b>totaal</b>	<b>175.200</b>	<b>100%</b>	<b>179.600</b>	<b>100%</b>

## Ontwikkelingen in 2010

Alhoewel één jaar te kort is om trends te signaleren, is het toch interessant om te kijken welke ontwikkelingen zich in 2010 in de kantorenvorraad hebben voorgedaan.

In 2010 is het aantal kantoorpanden per saldo met acht afgenomen. Dat saldo werd gevormd door aan de ene kant 21 panden, die in 2010 een andere bestemming hebben gekregen en dus zijn onttrokken aan de kantorenvorraad. Aan de andere kant zijn er dertien panden toegevoegd aan de kantorenvorraad; negen door nieuwbouw en vier door bestaande panden die zijn herbested tot kantoor. Er zijn geen panden gesloopt. In vierkante meters zien we dat vooral de nieuwbouw heeft geleid tot een vergroting van de voorraad bedrijfsvloeroppervlakte: tussen begin 2010 en begin 2011 is er per saldo 10.700 m<sup>2</sup> bij gekomen.

Bij nadere analyse van de leegstand blijkt dat, van de kantoren die op 1 januari 2011 leeg staan, 79% het jaar daarvoor ook al leeg stond. Daarnaast is 18% van de leegstaande ruimte in 2010 leeg komen te staan en is 4% van de begin 2011 leegstaande ruimte in 2010 opgeleverd als nieuwbouw. Andersom geldt dat van de kantoren die op 1 januari 2010 leeg stonden, 13% op 1 januari 2011 weer in gebruik is als kantoor en dat 7% is onttrokken aan de kantorenvorraad (een andere bestemming heeft gekregen).

### Ontwikkeling tussen 2010 en 2011

	aantal panden	m <sup>2</sup> bvo
stand 1 jan 2010	1.167	1.481.200
af: herbestemming	-21	-13.500
bij: herbestemming	4	700
bij: opgeleverd	9	23.500
stand 1 jan 2011	1.159	1.491.900

### Leegstand in 2010 - situatie in 2011

	m <sup>2</sup> bvo	%
inmiddels betrokken	22.000	13%
onttrokken aan kantorenvorraad	11.900	7%
nog steeds leeg	141.300	81%
<b>totaal</b>	<b>175.200</b>	<b>100%</b>

### Leegstand in 2011 - situatie in 2010

	m <sup>2</sup> bvo	%
in aanbouw	6.400	4%
in gebruik als kantoor	31.900	18%
stond al leeg	141.300	79%
<b>totaal</b>	<b>179.600</b>	<b>100%</b>

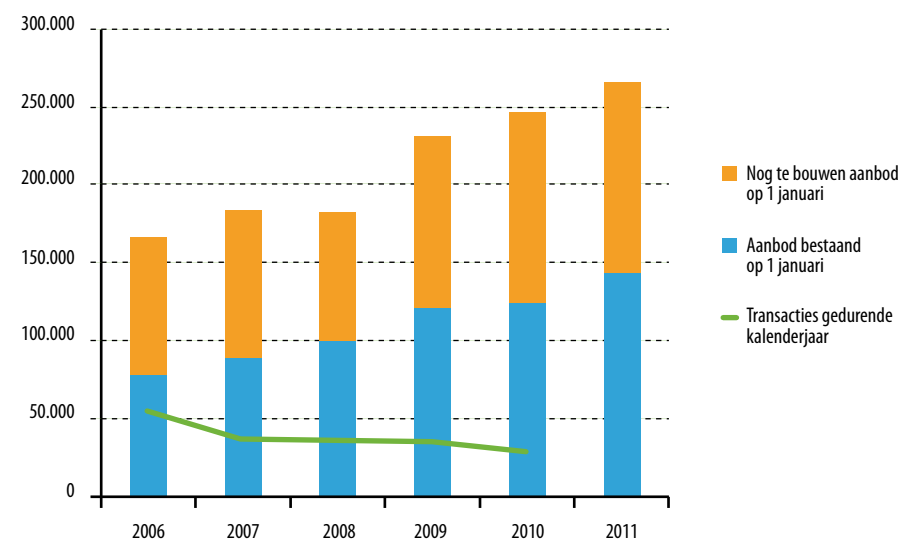
## Opname van kantoren in relatie tot de vraag

Onderstaande teksten en grafieken zijn overgenomen uit het conceptrapport voor de Kantorenstrategie 2020 van Holland Rijnland.

Een belangrijke indicator voor het functioneren van een kantorenmarkt is de verhouding tussen vraag en aanbod, waarbij de meters die op 1 januari als aanbod staan geregistreerd worden afgezet tegen de meters die dat kalenderjaar door de markt worden opgenomen. Bij een evenwichtige markt is de aanbod-opnameratio 1,5 (aanbod is anderhalf maal de vraag).

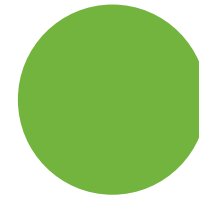
Holland Rijnland kende in 2006 voor het laatst een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod bestaande bouw. In 2007 was met een aanbod-opnameratio van 2,5 sprake van een disbalans. Wanneer ook de nog te bouwen meters in beschouwing worden genomen, is een beduidend slechter beeld te zien en is al alle jaren sprake van een forse disbalans.

### Aanbod en opname van kantoren in m<sup>2</sup> in Holland Rijnland 2006-2011



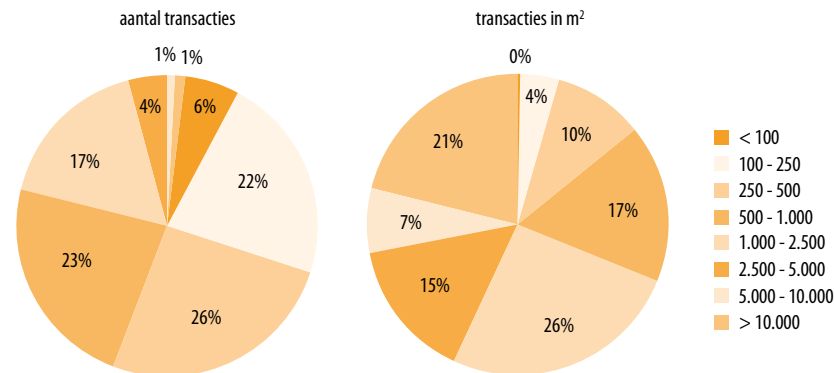
Bron: Vastgoedmarkt Data Online (mei 2011), bewerking Bureau Stedelijke Planning bv

Het merendeel van de transacties van de afgelopen vijf jaar had betrekking op kantooreenheden groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. Geteld in meters is de grootteklasse 1.000-2.500 m<sup>2</sup> dominant.



## Vergelijking van Holland Rijnland met andere regio's

### Transacties naar grootteklasse Holland Rijnland 2006-2011



Bron: Vastgoedmarkt Data Online (mei 2011), bewerking Bureau Stedelijke Planning bv

Ruim tweederde van het transactievolume dat de afgelopen vijf jaar werd gerealiseerd, werd opgenomen in Leiden. 13% van het transactievolume werd gerealiseerd in Alphen aan den Rijn. Daarnaast had de gemiddelde jaarlijkse opname in Leiderdorp en Lisse enige substantie.

### Transacties kantoren in m² per gemeente in Holland Rijnland tussen 2006 en 2011

Gemeente	opname in m² cumulatief	opname in m² jaarlijks gemiddelde
Alphen aan den Rijn	24.884	4.977
Hillegom	1.854	371
Kaag en Braassem	300	60
Katwijk	2.152	430
Leiden	133.236	26.647
Leiderdorp	8.261	1.652
Lisse	5.987	1.197
Nieuwkoop	262	52
Noordwijk	3.486	697
Noordwijkerhout	1.910	382
Oegstgeest	1.315	263
Rijnwoude	600	120
Teylingen	4.794	959
Voorschoten	1.251	250
Zoeterwoude	585	117
<b>Totaal</b>	<b>190.877</b>	<b>38.175</b>

Bron: Vastgoedmarkt Data Online (mei 2011), bewerking Bureau Stedelijke Planning bv

De cijfers in deze monitor zijn niet helemaal vergelijkbaar met cijfers in andere rapporten en monitors. Voor deze monitor met uitgebreide nulmeting is gebruik gemaakt van de cijfers van Kantorenmonitor BV. In tegenstelling tot anderen inventariseert dit bureau niet alleen de grotere kantoren, maar ook de kleine.

In het conceptrapport van de Regionale kantorenstrategie Holland Rijnland is wel een apart hoofdstuk opgenomen waarin het functioneren van de kantorenmarkt van Holland Rijnland in regionaal perspectief is geplaatst. Hierbij is een vergelijking gemaakt met de twee belangrijkste concurrerende kantorenmarkten, namelijk die van de Stadsregio's Haaglanden en Amsterdam/Schiphol.

Zie voor een uitgebreide vergelijking van de verschillende regio's in Zuid-Holland ook het rapport "Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland" (Stec, november 2010).

Doordat in het genoemde rapport van Stec voor alle regio's dezelfde bronnen zijn gebruikt zijn de cijfers ook onderling consistent en vergelijkbaar. Hieruit kan dan ook de relatieve positie van Holland Rijnland ten opzichte van andere regio in Zuid-Holland worden afgeleid. Dat voor dit rapport en voor de monitor resp. de kantorenstrategie van Holland Rijnland andere bronnen zijn gebruikt is in dit geval geen probleem.

# BIJLAGE

## Gegevens per gemeente

### Kantorenvorraad in Leiden

Tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2011 is de kantorenvorraad in Leiden gestegen van 582,6 duizend vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak (bvo) naar 587,9 duizend in 2011. In aantallen panden echter, is de voorraad per saldo met 3 afgenomen.

Kijken we naar de leegstand, dan berekenen we dat als een deel van de totale voorraad. Op 1 januari 2011 stond in Leiden 14,6% van het totale bvo aan kantoren leeg. Dat is een kleine vermindering ten opzichte van een jaar eerder. Het betrof 67 (delen van) panden.

Daarnaast is er kantorenvorraad in aanbouw. Dat berekenen we als een percentage bovenop de bestaande voorraad. Op 1 januari 2011 was er 79,8 duizend vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak in aanbouw. Omgerekend 13,6% bovenop de bestaande voorraad.

### Kerncijfers kantorenvorraad in Leiden

	2010	2011
aantal panden	371	368
voorraad (m <sup>2</sup> bvo)	582.600	587.900
waarvan:		
leegstand (aantal panden)	78	67
leegstand (m <sup>2</sup> bvo)	88.600	85.900
% leegstand	15,2%	14,6%
extra:		
in aanbouw (m <sup>2</sup> bvo)	56.100	79.800
% in aanbouw	9,6%	13,6%

### Ontwikkeling tussen 2010 en 2011

	aantal panden	m <sup>2</sup> bvo
stand 1 jan 2010	371	582.600
af: herbestemming	-6	-5.700
bij: herbestemming	1	300
bij: opgeleverd	2	10.800
stand 1 jan 2011	368	587.900

### Status van de leegstaande kantoren in Leiden

	2010		2011	
	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand
verhuurd	7.600	9%	11.600	13%
onverhuurd	81.000	91%	74.300	87%
<b>totaal</b>	<b>88.600</b>	<b>100%</b>	<b>85.900</b>	<b>100%</b>

### Grootteklasse van de kantorenvorraad in Leiden

De meeste kantoren in Leiden zijn klein. 197 van de 368 kantoorpanden in 2011 hebben een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van minder dan 500 vierkante meter. Kijken we echter naar de totale bvo dan zien we dat slechts 6% van de oppervlakte zich in die kantoren bevindt. 73% van de totale bvo bevindt zich in kantoren vanaf 2.500 vierkante meter.

De leegstand hangt niet duidelijk samen met de grootteklassen. Het percentage van grote kantoren dat leegstaat (> 10.000 m<sup>2</sup>) is 18,4%; bij kleine kantoren (tot 500 m<sup>2</sup>) is dit percentage 11,0%. Tussen 2010 en 2011 schommelen de percentages enigszins.

N.B. De klasse-indeling is gebaseerd op de totale oppervlakte van het pand. Het komt regelmatig voor dat een deel van een pand leeg staat, terwijl een ander deel in gebruik is.

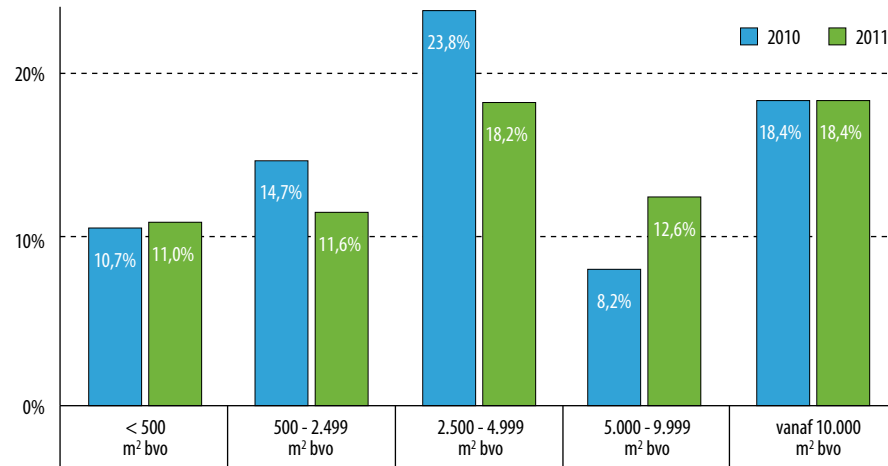
### Grootteklasse van de kantorenvorraad in Leiden

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	%	aantal	m <sup>2</sup> bvo	%
< 500 m <sup>2</sup> bvo	199	35.700	6%	197	35.500	6%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	99	123.700	21%	97	122.200	21%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	39	137.800	24%	39	138.200	24%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	26	183.200	31%	27	189.900	32%
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	8	102.200	18%	8	102.200	17%
<b>totaal</b>	<b>371</b>	<b>582.600</b>	<b>100%</b>	<b>368</b>	<b>587.900</b>	<b>100%</b>

### Leegstand in Leiden per grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand
< 500 m <sup>2</sup> bvo	21	3.800	4%	25	3.900	5%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	26	18.200	21%	15	14.200	17%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	22	32.700	37%	17	25.200	29%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	7	15.000	17%	8	23.900	28%
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	2	18.800	21%	2	18.800	22%
<b>totaal</b>	<b>78</b>	<b>88.600</b>	<b>100%</b>	<b>67</b>	<b>85.900</b>	<b>100%</b>

Percentage leegstand in Leiden per grootteklasse



### Bouwperiode van de kantorenvorraad in Leiden

De kantoorpanden in Leiden kunnen worden uitgesplitst naar bouwperiode. In 2011 is 34% van het bedrijfsvloeroppervlak gevestigd in panden die voor 1980 zijn gebouwd. Soms zijn het kantoorpanden van honderden jaren oud. Ruim een kwart van de oppervlakte aan kantoren is vanaf het jaar 2000 gebouwd.

Hoe ouder de panden, hoe meer leegstand. Van de kantoren die voor 1980 zijn gebouwd, staat in 2011 meer dan een kwart leeg. Van de kantoren die vanaf 2000 zijn gebouwd is dit 2,5%. Anders gezegd, van alle leegstand bevindt 59% zich in kantoren die zijn gebouwd voor 1980.

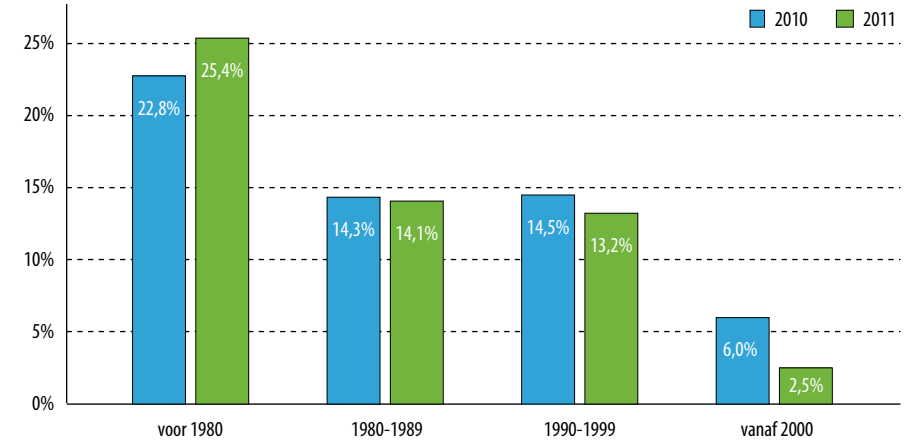
Kantorenvorraad in Leiden per bouwperiode

	2010			2011		
	aantal	m² bvo	%	aantal	m² bvo	%
voor 1980	217	204.600	35%	213	199.300	34%
1980-1989	35	100.700	17%	35	100.700	17%
1990-1999	49	127.600	22%	49	127.600	22%
vanaf 2000	38	141.300	24%	40	152.000	26%
onbekend	32	8.400	1%	31	8.400	1%
<b>totaal</b>	<b>371</b>	<b>582.600</b>	<b>100%</b>	<b>368</b>	<b>587.900</b>	<b>100%</b>

Leegstand in Leiden per bouwperiode

	2010			2011		
	aantal	m² bvo	% van leegstand	aantal	m² bvo	% van leegstand
voor 1980	41	46.600	53%	36	50.600	59%
1980-1989	10	14.400	16%	7	14.200	16%
1990-1999	17	18.500	21%	15	16.900	20%
vanaf 2000	8	8.500	10%	7	3.800	4%
onbekend	2	600	1%	2	500	1%
<b>totaal</b>	<b>78</b>	<b>88.600</b>	<b>100%</b>	<b>67</b>	<b>85.900</b>	<b>100%</b>

Percentage leegstand in Leiden per bouwperiode



### Kantorenvorraad in Alphen aan den Rijn

Tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2011 is de kantorenvorraad in Alphen aan den Rijn per saldo gestegen met één kantoor naar 160 panden. Er zijn in 2010 twee nieuwbouwkantoren opgeleverd. Daarnaast is er één pand door herbestemming onttrokken aan de voorraad. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte is begin 2011 222,1 duizend m². Na Leiden is dit het grootste van Holland Rijnland.

De leegstand in Alphen aan den Rijn is tussen 2010 en 2011 gestegen van 14,4% naar 16,0%. Dit is relatief hoog vergeleken met andere gemeenten in Holland Rijnland. Het betreft 32 (delen van) panden. Het betreft onder andere één van de twee nieuw opgeleverde kantoren en een deel van het andere. 93% van de leegstand is onverhuurd.

Kerncijfers kantorenvorraad in Alphen aan den Rijn

	2010	2011
aantal panden	159	160
voorraad (m² bvo)	216.500	222.100
waarvan:		
leegstand (aantal panden)	31	32
leegstand (m² bvo)	31.300	35.500
% leegstand	14,4%	16,0%
extra:		
in aanbouw (m² bvo)	5.700	900
% in aanbouw	2,6%	0,4%

Ontwikkeling tussen 2010 en 2011

	aantal panden	m² bvo
stand 1 jan 2010	159	216.500
af: herbestemming	-1	200
bij: herbestemming	-	-
bij: opgeleverd	2	5.700
stand 1 jan 2011	160	222.100

### Status van de leegstaande kantoren in Alphen aan den Rijn

	2010		2011	
	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand
verhuurd	500	2%	2.700	7%
onverhuurd	30.800	98%	32.900	93%
<b>totaal</b>	<b>31.300</b>	<b>100%</b>	<b>35.500</b>	<b>100%</b>

### Grootteklasse van de kantorenvoorraad in Alphen aan den Rijn

Als we kijken naar de grootte van de kantoren in Alphen dan blijkt dat begin 2011 23 kantoren groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>. Samen omvatten zij 58% van de bedrijfsvloeroppervlakte. De leegstand bevindt zich met name in de kantoren tussen de 2.500 en 10.000 m<sup>2</sup>. Rond de 30% van die kantoorruimte staat leeg. Andersom bevindt (50%+16%=) 66% van alle leegstaande kantoorruimte zich in panden in die grootteklasse.

N.B. De klasse-indeling is gebaseerd op de totale oppervlakte van het pand. Het komt regelmatig voor dat een deel van een pand leeg staat, terwijl een ander deel in gebruik is.

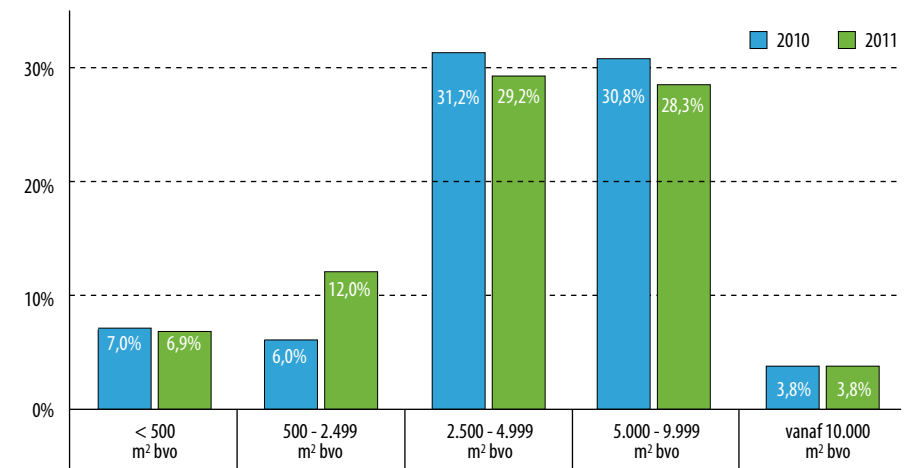
### Grootteklasse van de kantorenvoorraad in Alphen aan den Rijn

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	%	aantal	m <sup>2</sup> bvo	%
< 500 m <sup>2</sup> bvo	69	15.900	7%	68	15.700	7%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	67	75.400	35%	68	77.000	35%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	17	56.500	26%	18	60.600	27%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	3	20.100	9%	3	20.100	9%
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	3	48.700	22%	3	48.700	22%
<b>totaal</b>	<b>159</b>	<b>216.500</b>	<b>100%</b>	<b>160</b>	<b>222.100</b>	<b>100%</b>

### Leegstand in Alphen aan den Rijn per grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% van leegstand
< 500 m <sup>2</sup> bvo	3	1.100	4%	4	1.100	3%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	8	4.500	14%	13	9.200	26%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	17	17.600	56%	13	17.700	50%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	2	6.200	20%	1	5.700	16%
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	1	1.800	6%	1	1.800	5%
<b>totaal</b>	<b>31</b>	<b>31.300</b>	<b>100%</b>	<b>32</b>	<b>35.500</b>	<b>100%</b>

### Percentage leegstand in Alphen aan den Rijn per grootteklasse



### Kantorenvoorraad in Hillegom

#### Kantorenvoorraad in Hillegom naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	28	6.800	28,3%	29	7.000	20,0%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	19	21.800	10,3%	19	21.800	15,0%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>47</b>	<b>28.700</b>	<b>14,6%</b>	<b>48</b>	<b>28.800</b>	<b>16,2%</b>

Begin 2011 omvat de kantorenvoorraad in Hillegom 48 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 28.800 m<sup>2</sup>. De kantoren in Hillegom zijn relatief klein: alle onder de 2.500 m<sup>2</sup>. In 2010 is er door herbestemming één kantoorpand aan de voorraad toegevoegd. Het leegstandpercentage is vrij hoog vergeleken met andere gemeenten in Holland Rijnland.

## Kantorenvoorraad in Kaag en Braassem

### Kantorenvoorraad in Kaag en Braassem naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	18	3.400	17,8%	18	3.400	18,9%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	13	12.800	22,0%	13	12.800	22,0%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	4	14.800	-	4	14.800	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	1	6.200	-	1	6.200	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>36</b>	<b>37.200</b>	<b>9,2%</b>	<b>36</b>	<b>37.200</b>	<b>9,3%</b>

De kantorenvoorraad in Kaag en Braassem is beperkt: 36 kantoren met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van 37.200 m<sup>2</sup>. In 2010 zijn er geen wijzigingen geweest in de voorraad. Er is alleen één extra pand leeg komen te staan, waardoor het leegstandspercentage op begin 2011 op 9,3% is komen te staan.

## Kantorenvoorraad in Katwijk

### Kantorenvoorraad in Katwijk naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	34	6.000	3,1%	35	6.100	13,5%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	33	38.100	9,1%	33	38.100	11,4%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	4	12.600	7,6%	4	12.600	7,6%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	2	12.700	-	2	12.700	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>73</b>	<b>69.400</b>	<b>6,6%</b>	<b>74</b>	<b>69.500</b>	<b>8,8%</b>

De kantorenvoorraad in Katwijk bestaat begin 2011 uit 74 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 69.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. In 2010 is er één klein pand bijgekomen door herbestemming. De leegstand is tussen 2010 en 2011 toegenomen, vooral in de categorie kantoren kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Vergeleken met andere gemeenten in Holland Rijnland blijft het leegstandpercentage beperkt.

## Kantorenvoorraad in Leiderdorp

### Kantorenvoorraad in Leiderdorp naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	18	4.400	14,7%	18	4.400	11,9%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	16	17.900	24,3%	17	19.700	26,7%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	6	23.200	6,3%	6	23.200	9,4%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	3	21.300	10,3%	3	21.300	9,1%
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	1	12.500	-	1	12.500	-
<b>totaal</b>	<b>44</b>	<b>79.200</b>	<b>10,9%</b>	<b>45</b>	<b>81.100</b>	<b>12,2%</b>

De kantorenvoorraad in Leiderdorp bestaat begin 2011 uit 45 panden met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van 81.100 m<sup>2</sup>. Een concentratie van kantoren is te vinden aan de Elisabethhof. De kantoren in Leiderdorp zijn relatief groot vergeleken met het gemiddelde in Holland Rijnland. In 2010 is er één pand opgeleverd, aan de Simon Smitweg. Het leegstandspercentage in Leiderdorp is vergelijkbaar met dat in heel Holland Rijnland. Tussen 2010 en 2011 is het wel toegenomen.

## Kantorenvoorraad in Lisse

### Kantorenvoorraad in Lisse naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	43	9.600	4,8%	42	9.400	11,7%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	20	26.900	10,7%	20	26.900	10,7%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	7	22.700	-	7	22.700	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	1	25.100	-	1	25.100	-
<b>totaal</b>	<b>71</b>	<b>84.200</b>	<b>4,0%</b>	<b>70</b>	<b>84.100</b>	<b>4,7%</b>

Lisse staat op de vierde plaats van de gemeenten van Holland Rijnland gemeten naar grootte van de kantorenvoorraad. Begin 2011 zijn er 70 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 84.100 m<sup>2</sup>. De meeste kantoren zijn te vinden aan de Heereweg. Er is in Lisse één relatief groot kantoorgebouw: dat op het kruispunt van de Vennestraat en de Heereweg (Swets). In 2010 heeft één klein leegstaand pand een andere bestemming gekregen. De leegstand in Lisse is relatief gering.

## Kantorenvoorraad in Nieuwkoop

### Kantorenvoorraad in Nieuwkoop naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	24	4.500	14,6%	23	4.400	15,4%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	10	12.600	1,7%	10	11.800	-
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	2	5.400	49,6%	2	5.400	49,6%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>36</b>	<b>22.500</b>	<b>15,8%</b>	<b>35</b>	<b>21.600</b>	<b>15,6%</b>

Vergeleken met andere gemeenten in Holland Rijnland is de kantorenvoorraad in Nieuwkoop beperkt. Begin 2011 waren er 35 kantoorpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 21.600 m<sup>2</sup>. Er zijn geen kantoren van meer dan 3.000 m<sup>2</sup>. Tussen 2010 en 2011 hebben twee kantoren een andere bestemming gekregen en is er één pand opgeleverd. Per saldo is er dus één kantoor minder. De leegstand in Nieuwkoop wordt vooral veroorzaakt door één relatief groot pand in Woerdense Verlaat.

## Kantorenvoorraad in Noordwijk

### Kantorenvoorraad in Noordwijk naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	52	11.000	9,9%	52	11.000	7,2%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	30	39.200	9,7%	29	38.200	10,6%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	6	21.300	12,8%	7	24.600	9,6%
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	3	22.000	-	3	22.000	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	1	42.200	-	1	42.200	-
<b>totaal</b>	<b>92</b>	<b>135.700</b>	<b>5,6%</b>	<b>92</b>	<b>138.000</b>	<b>5,2%</b>

Met 92 kantoren die begin 2011 een gezamenlijke oppervlakte hebben van 138.000 m<sup>2</sup> is Noordwijk de derde 'kantorengemeente' van Holland Rijnland. Veruit het grootste kantoorpand is het ESTEC-gebouw. In 2010 is er één kantoor opgeleverd en één heeft een andere bestemming gekregen. De leegstand is relatief laag vergeleken met andere gemeenten in Holland Rijnland.

## Kantorenvoorraad in Noordwijkerhout

### Kantorenvoorraad in Noordwijkerhout naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	18	4.400	18,2%	17	4.300	16,9%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	7	6.900	25,6%	6	6.300	19,2%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	1	5.400	-	1	5.400	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>26</b>	<b>16.600</b>	<b>15,3%</b>	<b>24</b>	<b>16.000</b>	<b>12,1%</b>

In Noordwijkerhout stonden begin 2011 24 kantoorpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 16.000 m<sup>2</sup>. Eén gebouw (Leeuwenhorst) is iets meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, de rest is kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. De leegstand is tussen 2010 en 2011 gedaald. Dat komt doordat twee leegstaande kantoren een andere bestemming hebben gekregen. Het leegstandpercentage is begin 2011 ongeveer gelijk aan het gemiddelde van Holland Rijnland.

## Kantorenvoorraad in Oegstgeest

### Kantorenvoorraad in Oegstgeest naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	28	6.800	5,7%	27	6.600	5,2%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	12	12.300	9,8%	11	11.100	5,1%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	3	11.700	-	3	11.700	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	1	5.800	-	1	5.800	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>44</b>	<b>36.600</b>	<b>4,3%</b>	<b>42</b>	<b>35.200</b>	<b>2,6%</b>

Het grondgebied van Oegstgeest herbergt begin 2011 42 kantoorpanden. Eén pand (Nalco BV) is ongeveer 5.800 m<sup>2</sup>, de rest is kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. De leegstand is relatief het laagst van Holland Rijnland. In 2010 zijn twee van de vier panden die begin van dat jaar leeg stonden heberstemd. Ruim 1.400 is in aanbouw. Waarschijnlijk worden deze twee kantoren in 2011 opgeleverd.

## Kantorenvoorraad in Rijnwoude

### Kantorenvoorraad in Rijnwoude naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	23	6.400	5,5%	22	6.300	12,0%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	14	14.300	28,7%	13	13.900	23,4%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	1	2.900	-	1	2.900	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>38</b>	<b>23.600</b>	<b>18,3%</b>	<b>36</b>	<b>23.100</b>	<b>17,3%</b>

De kantorenvoorraad van Rijnwoude bestaat per 1 januari 2011 uit 36, veelal kleinere, panden. De meeste staan in Hazerswoude-dorp of -Rijndijk. In 2010 zijn er drie leegstaande kantoren herbestedemd en dus onttrokken aan de voorraad. Daarnaast is er in 2010 één kantoor opgeleverd, maar per begin 2011 stond dat gedeeltelijk nog leeg. De leegstand in Rijnwoude blijft daarom de hoogste van Holland Rijnland.

## Kantorenvoorraad in Teylingen

### Kantorenvoorraad in Teylingen naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	33	6.900	4,3%	33	6.900	2,6%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	22	23.000	22,5%	21	22.300	20,0%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	6	20.900	-	6	20.900	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	1	5.400	-	1	5.400	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>62</b>	<b>56.200</b>	<b>9,7%</b>	<b>61</b>	<b>55.500</b>	<b>8,4%</b>

De kantorenvoorraad van Teylingen bestaat per 1 januari 2011 uit 61 panden met een gezamenlijke oppervlakte van 55.500 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van 2010 zijn er twee panden onttrokken aan de voorraad en is er één bij gekomen. Als we kijken naar de verschillende kernen in Teylingen zien we dat de kantorenvoorraad zich concentreert in Sassenheim. Hier is bovendien nog 2.300 m<sup>2</sup> in aanbouw. De leegstand is met 8,4% relatief laag en bovendien gedaald tussen begin 2010 en begin 2011. Dit is veroorzaakt door het feit dat twee panden die in 2010 nog leegstonden zijn herbestedemd.

## Kantorenvoorraad in Voorschoten

### Kantorenvoorraad in Voorschoten naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	36	7.400	15,1%	35	7.000	7,9%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	12	11.100	17,7%	12	11.100	28,2%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	3	11.000	2,3%	3	11.000	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>51</b>	<b>29.600</b>	<b>11,3%</b>	<b>50</b>	<b>29.200</b>	<b>12,6%</b>

Voorschoten heeft per 1 januari 2011 50 kantoorpanden binnen de gemeentegrenzen, in totaal een bedrijfsvloeroppervlak van 29.200 m<sup>2</sup>. Dit is relatief gering vergeleken met andere gemeenten in Holland Rijnland. De kantoren zijn klein: alle hebben een oppervlakte van minder dan 5.000 m<sup>2</sup>. De leegstand is met 12,6% begin 2011 gemiddeld vergeleken met andere regiogemeenten. In Voorschoten zijn drie panden verantwoordelijk voor 85% van de totale leegstand.

## Kantorenvoorraad in Zoeterwoude

### Kantorenvoorraad in Zoeterwoude naar grootteklasse

	2010			2011		
	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg	aantal	m <sup>2</sup> bvo	% leeg
< 500 m <sup>2</sup> bvo	4	800	0,0%	5	900	19,4%
500 - 2.499 m <sup>2</sup> bvo	10	10.600	25,6%	10	10.600	38,5%
2.500 - 4.999 m <sup>2</sup> bvo	1	4.700	-	1	4.700	-
5.000 - 9.999 m <sup>2</sup> bvo	1	6.900	-	1	6.900	-
vanaf 10.000 m <sup>2</sup> bvo	1	39.600	-	1	39.600	-
<b>totaal</b>	<b>17</b>	<b>62.500</b>	<b>4,3%</b>	<b>18</b>	<b>62.700</b>	<b>6,8%</b>

Zoeterwoude heeft van alle gemeenten in Holland Rijnland het kleinste aantal kantoorpanden: 18 op 1 januari 2011. Het Heinekegebouw is veruit het grootst met een oppervlakte van 39.600 m<sup>2</sup>. In 2010 is er een pand van minder dan 500 m<sup>2</sup> opgeleverd, dat begin 2011 leeg stond. Daarnaast is er in 2010 nog een pand van 1.400 m<sup>2</sup> leeg komen te staan. In totaal stond begin 2011 6,8% van de kantoorruimte in Zoeterwoude leeg. Dat is relatief weinig vergeleken met andere gemeenten in Holland Rijnland. Wel is alle leegstand onverhuurd.



#### **Colofon**

De Kantorenmonitor 2011 is een gezamenlijke uitgave van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en de gemeente Leiden.

Voor informatie:  
Hans Stapper, tel. 071 - 523 90 90  
Ellen Dijkstra, tel. 071 - 516 51 65

Ontwerp & realisatie: Zabriski Media, Leiden