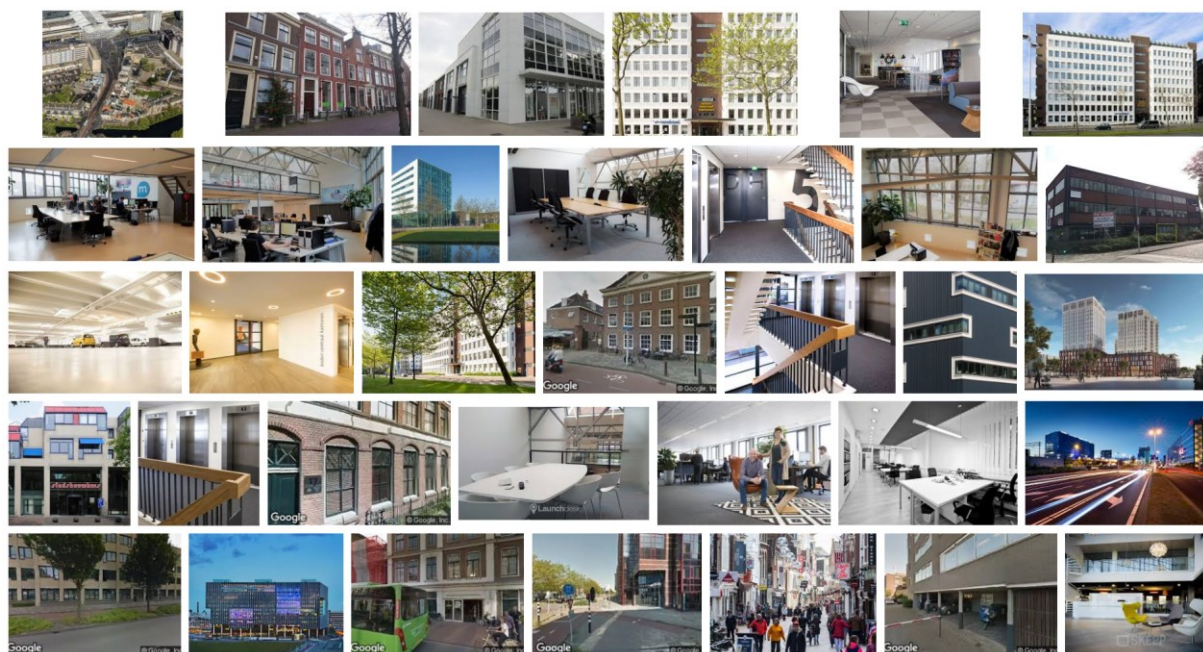


Kantoren in cijfers 2018



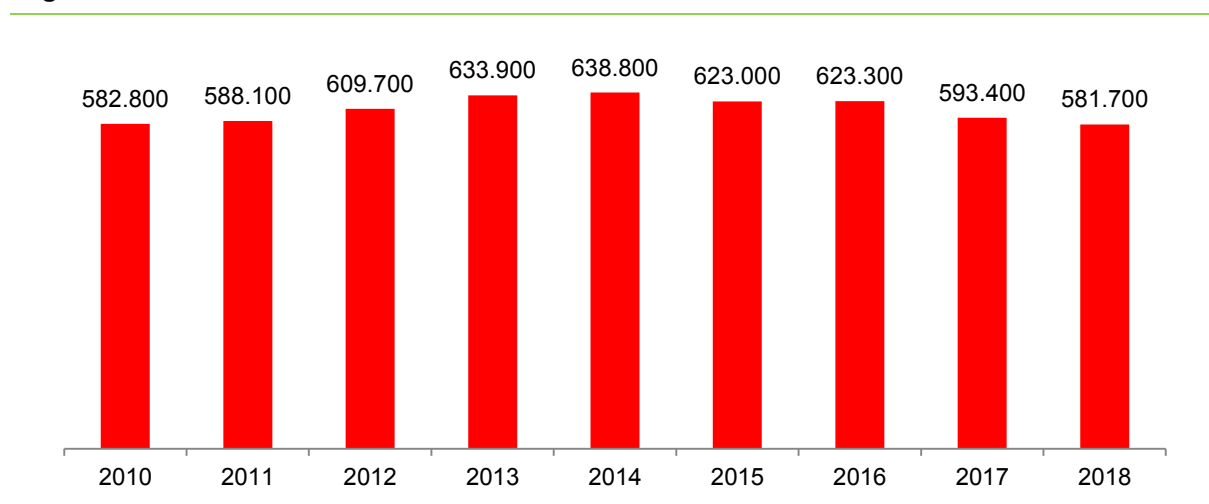
Inleiding

Sinds 2010 houdt samenwerkingsverband Holland Rijnland gegevens bij over kantoren in de regio. Deze gegevens worden aan de hand van een veldopname verzameld door Kantorenmonitor BV. Jaarlijks verschijnt een feitenblad [Kantorenmonitor Holland Rijnland](#). Daarin worden de ontwikkelingen in de regio als geheel beschreven. Ook is er beperkte informatie per gemeente in beschikbaar. Echter, vooral over de gemeente Leiden is meer te zeggen. Daarom verschijnt deze publicatie speciaal over kantoren in Leiden.

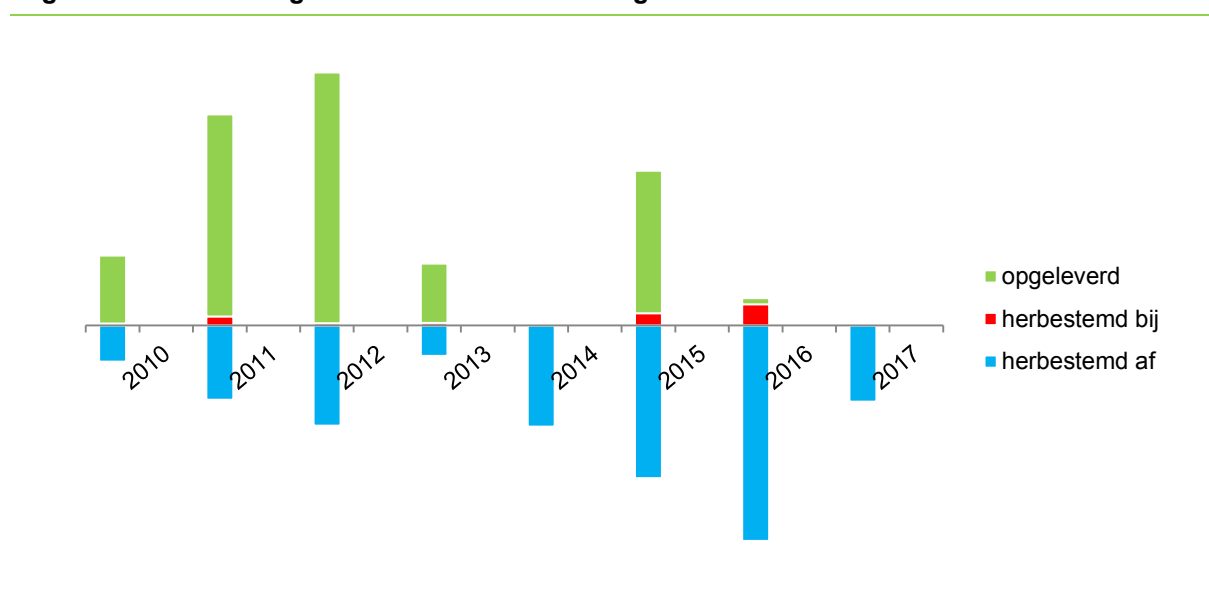
1. Ontwikkeling van de kantorenvorraad in Leiden

Tussen 2010 en 2014 is de kantorenvorraad in Leiden gestegen van ruim 580.000 naar bijna 640.000 vierkante meter. De afgelopen vier jaar daalde de voorraad weer, naar 581.700 m² op 1 januari 2018. (zie figuur 1)

Figuur 1: Kantorenvorraad in m2



Figuur 2: Ontwikkeling in de kantorenvorraad - grafiek



De voorraadmutaties zijn vooral toe te schrijven aan nieuwbouw enerzijds en transformatie anderzijds, zie figuur 2 en 3. In de afgelopen acht jaar is in totaal 115.400 m² aan nieuwbouw opgeleverd, waarvan in 2014, 2016 en 2017 bijna niets. Grote projecten waren het 'Achmea-gebouw' aan de Dellaertweg in 2011, het 'Astellas-gebouw' aan de Sylviusweg en 'het nieuwe Rijnveste' aan de Albinusdreef in 2012 en het 'Heerema-gebouw' aan de Vondellaan in 2015. Daarnaast is in totaal 8.200 m² aan de kantorenvoorraad toegevoegd als gevolg van transformatie ('herbestemd bij') van bestaande panden. Deze hadden eerst een andere bestemming, bijvoorbeeld woning, en worden nu gebruikt als kantoor.

In de afgelopen acht jaar is een deel van de kantoren aan de voorraad onttrokken ('herbestemming af'), in totaal 124.700 m². Dat is 21% van de voorraad die er in 2010 was. Deze panden hebben nu een andere bestemming of zijn gesloopt. Vanaf 2014 was de transformatie groter dan de toevoeging door nieuwbouw. De meest in het oog springende voorbeelden zijn: leegstaande kantoren aan de Verbeekstraat, Schipholweg en Kanaalpark werden omgevormd tot (studenten)woningen, in de Breestraat heeft het leegstaande postkantoor plaatsgemaakt voor een onderwijsinstelling en tegenover Leiden Centraal zijn enkele panden gesloopt om plaats te maken voor diverse bestemmingen.

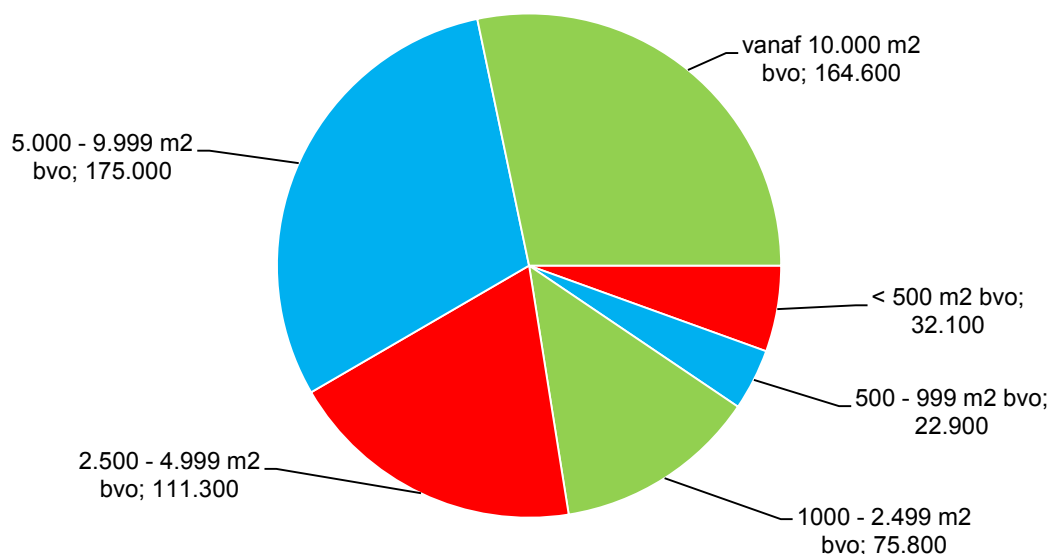
Figuur 3: Ontwikkeling in de kantorenvoorraad - cijfers

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
stand 1 jan	582.800	588.100	609.700	633.900	638.800	623.000	623.300	593.400
opgeleverd (nieuwbouw)	10.800	32.000	39.800	9.400	0	22.600	1.000	0
herbestemming bij	300	1.400	300	400	200	1.900	3.300	300
herbestemming af	-5.700	-11.800	-15.900	-4.800	-16.000	-24.200	-34.200	12.100
stand 31 dec	588.100	609.700	633.900	638.800	623.000	623.300	593.400	581.700

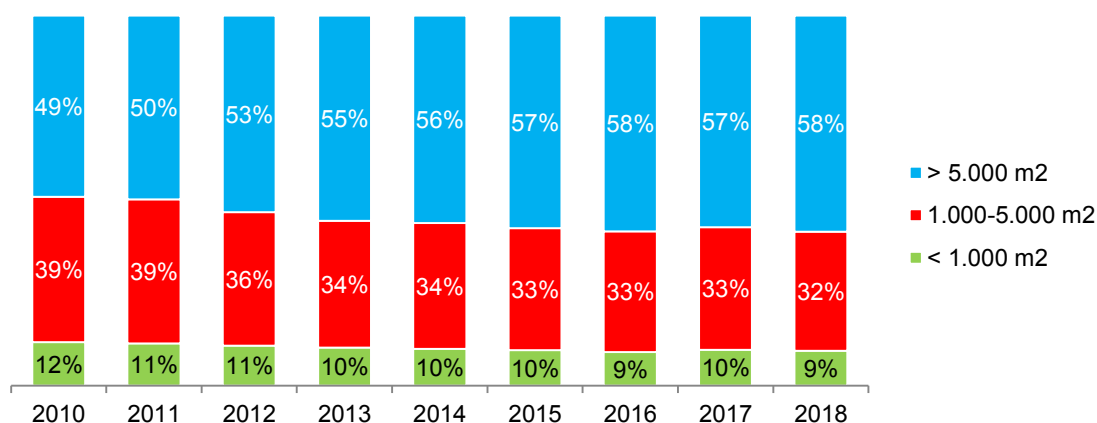
2. Kenmerken van de kantorenvoorraad

Kantoren zijn er letterlijk in soorten en maten. Er zijn woningen met aangebouwd kantoor en er zijn enorme, beeldbepalende gebouwen. In figuur 4 en 5 is de verdeling weergegeven van de kantoren naar grootte. Meer dan de helft van de *oppervlakte* aan kantoren bevindt zich in panden van meer dan 5.000 m². Echter, meer dan de helft van het *aantal* kantoren is kleiner dan 500 m² (niet uit de figuur af te leiden). Uit figuur 5 blijkt dat het percentage grote kantoren tot en met 2016 toeneemt.

Figuur 4: Grootte van de kantorenvoorraad in 2018 in m² vloeroppervlak

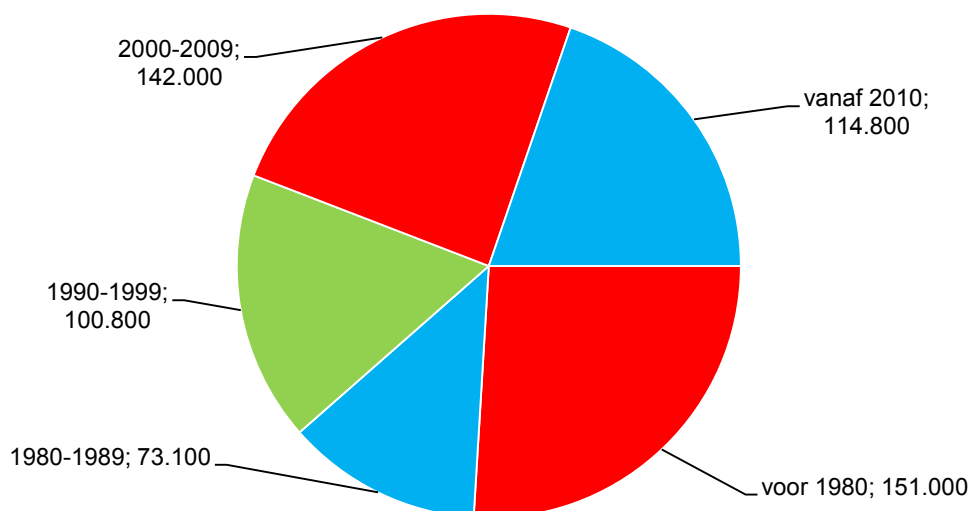


Figuur 5: Ontwikkeling van de grootte van de kantorenvoorraad

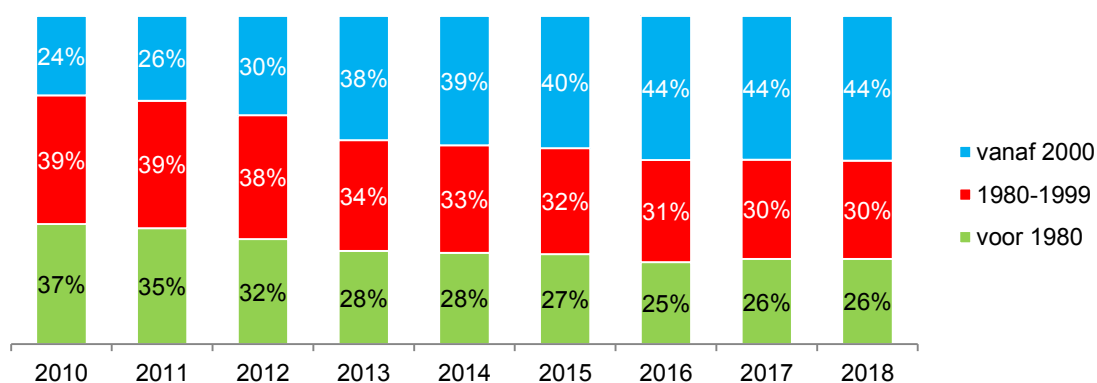


In Leiden zijn verschillende oude, monumentale panden in gebruik als kantoor, bijvoorbeeld aan het Rapenburg. Deze maken echter maar een klein deel uit van de totale voorraad. Ongeveer een kwart van de totale voorraad, gemeten in m² vloeroppervlak, is gebouwd voor 1980. Bijna de helft (44%) van de kantoorruimte is gebouwd vanaf 2000 (figuur 7).

Figuur 6: Bouwjaar van de kantorenvoorraad in 2018 in m² vloeroppervlak



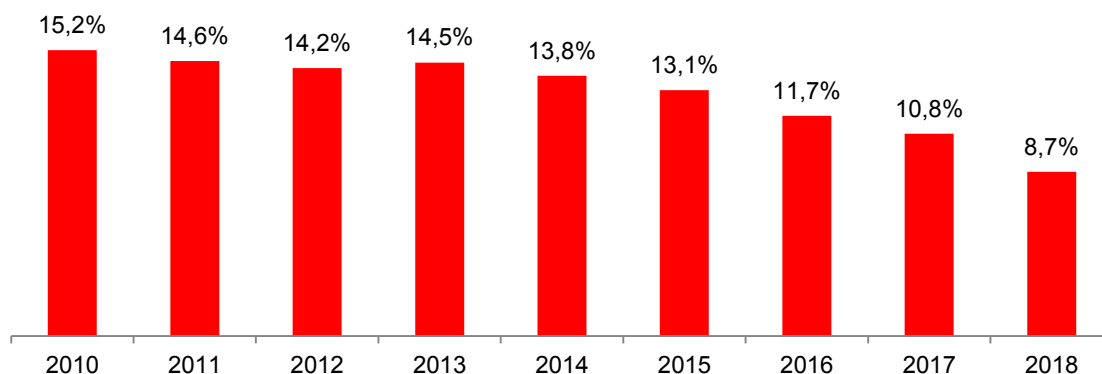
Figuur 7: Ontwikkeling van het bouwjaar van de kantorenvoorraad



3. Leegstand

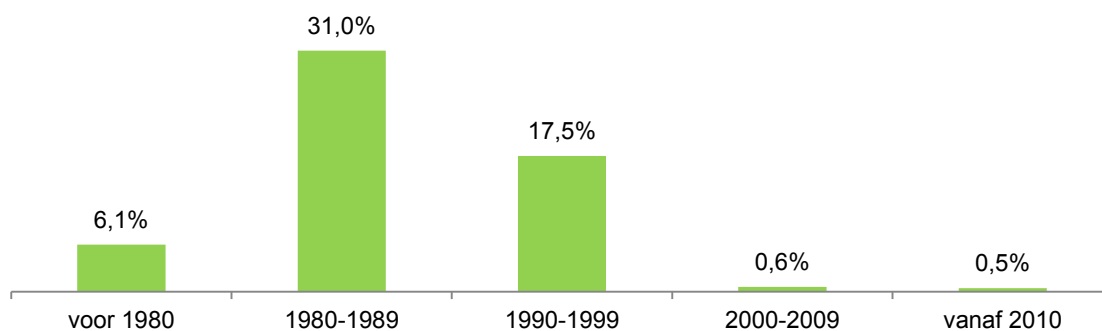
Een belangrijk aspect in de analyse van de kantorenvorraad is leegstand. In Leiden neemt de leegstand de afgelopen jaren af. Van 15,2% in 2010 tot 8,7% in 2018, zie figuur 8. Dit betekent dat momenteel 8,7% (50.800 m²) van de kantooroppervlakte leeg staat. Het gaat hier om daadwerkelijk leeg staan, niet noodzakelijkerwijs om de voorraad kantoor die aangeboden wordt (al valt dit vaak samen).

Figuur 8: Ontwikkeling leegstandpercentage

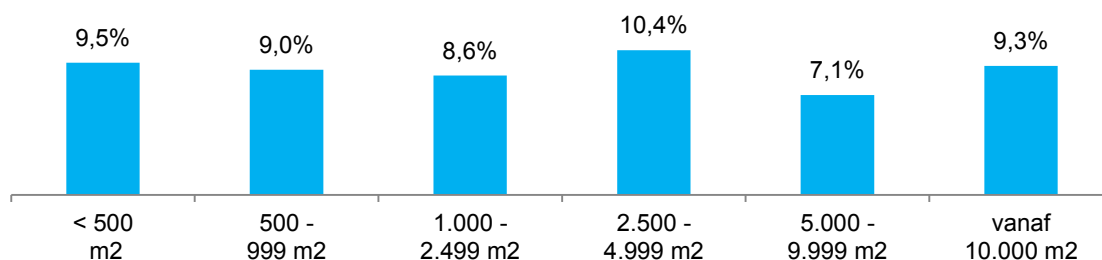


In figuur 9 is te zien dat leegstand relatief het meest voorkomt in panden die gebouwd zijn in de jaren tachtig. Bijna een derde van de oppervlakte in deze panden staat leeg. In nieuwe panden komt relatief gezien de minste leegstand voor: 0,5% van de kantooroppervlakte gebouwd na 2010 staat leeg. Figuur 10 geeft een uitsplitsing naar grootte van het pand. Tussen de verschillende grootteklassen zijn de verschillen niet groot.

Figuur 9: Leegstandpercentage naar bouwjaar op 1 januari 2018

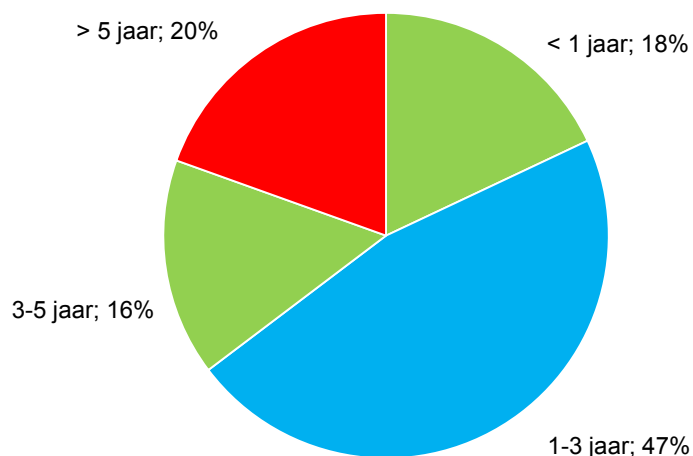


Figuur 10: Leegstandpercentage naar grootte op 1 januari 2018



Figuur 11 geeft aan dat 18% van de leegstaande kantoorruimte op 1 januari 2018 korter dan een jaar leeg stond. 20% stond al langer dan vijf jaar leeg, dat is 9.900 m².

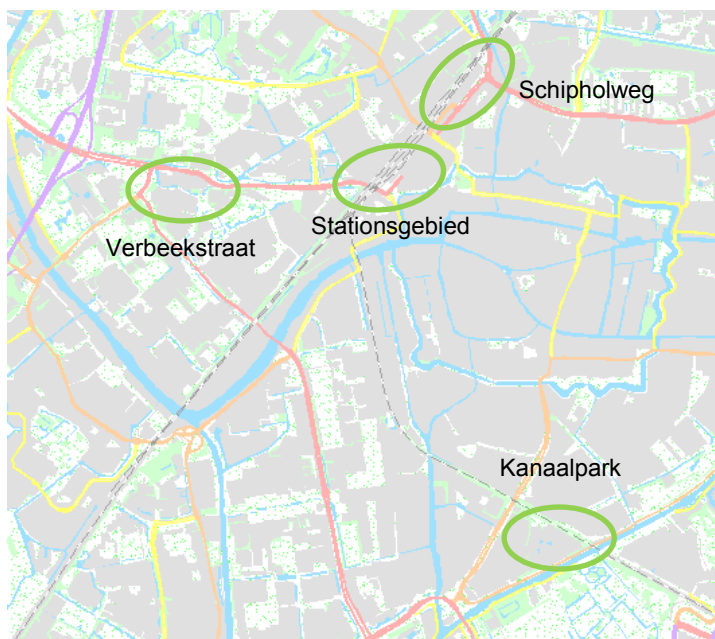
Figuur 11: Leegstandpercentage naar duur op 1 januari 2018



We zagen in figuur 8 dat het leegstandspercentage tussen 2017 en 2018 wederom was gedaald, van 10,8% naar 8,7%. In vierkante meters is dat een daling van 63.900 m² naar 50.800 m². Wat is er gebeurd met panden die in 2017 leeg stonden? Van de 63.900 m² is in 2017 2.800m² kantooroppervlakte getransformeerd naar een andere bestemming. In 19.400 m² is een andere huurder gekomen, dus weer opgevuld. 41.700 m² stond op 1 januari 2018 nog leeg. In 2017 is 9.100 m² leeg komen te staan. Dat resulteert in 50.800 leegstaande vierkante meters op 1 januari 2018.

4. Kantoorlocaties in Leiden

In Leiden worden vier kantoorlocaties onderscheiden: Kanaalpark, Schipholweg, Stationsgebied en Verbeekstraat. Hieronder volgen voor elk van de vier locaties enkele kerncijfers.



Kanaalpark

- Kanaalpark

Schipholweg

- Dellaertweg
- Parmentierweg
- Schipholweg
- Schuttersveld

Stationsgebied

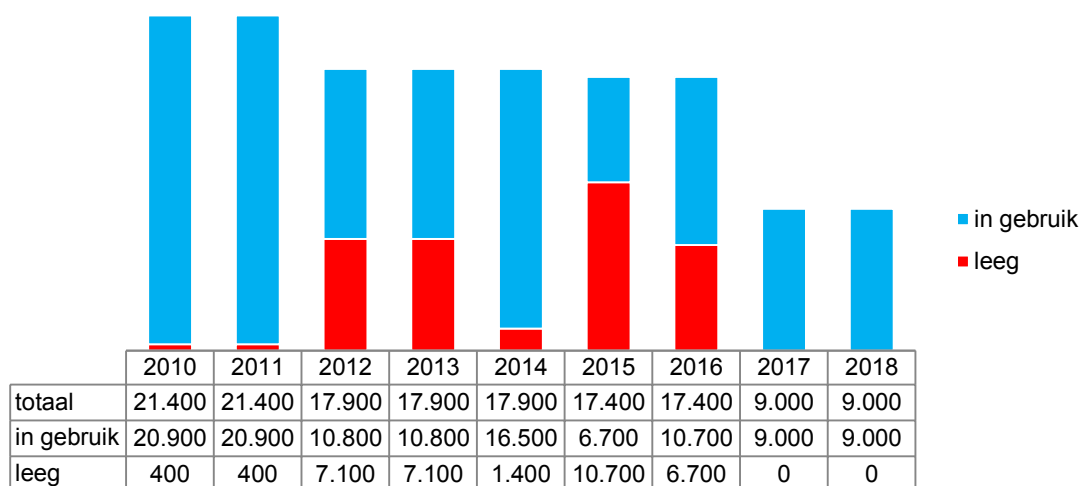
- Stationsweg
- Stationsplein
- Vondellaan

Verbeekstraat

- Plesmanlaan 100
- Verbeekstraat

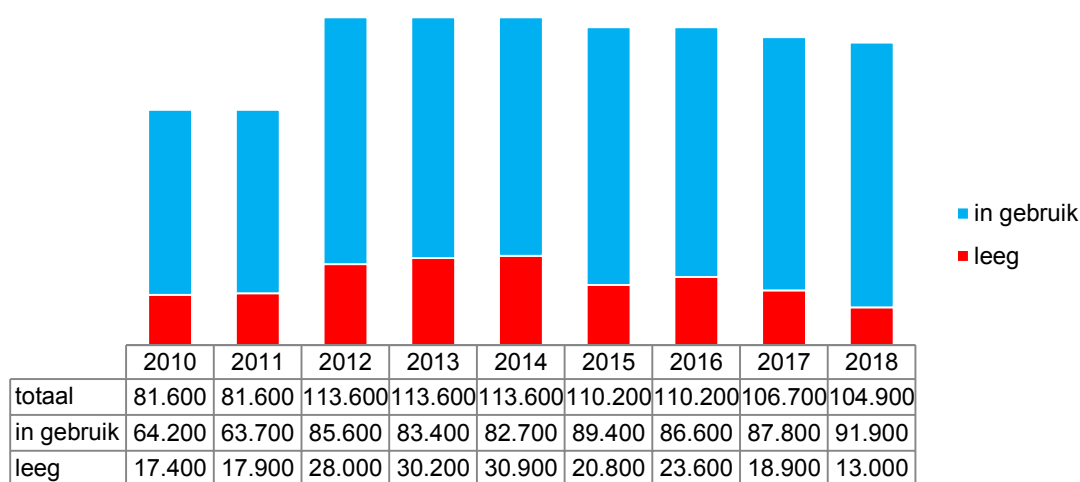
De kantorenvorraad op het Kanaalpark is de afgelopen jaren in omvang afgenomen. Tussen 2012 en 2016 was de leegstand relatief groot (meer dan 60% in 2015). De leegstaande panden zijn getransformeerd naar woningen, waardoor de leegstand in 2017 geheel is verdwenen. In 2017 en 2018 bestaat de voorraad nog maar uit twee panden.

Figuur 12: Ontwikkeling voorraad en leegstand Kanaalpark, gemeten in m²



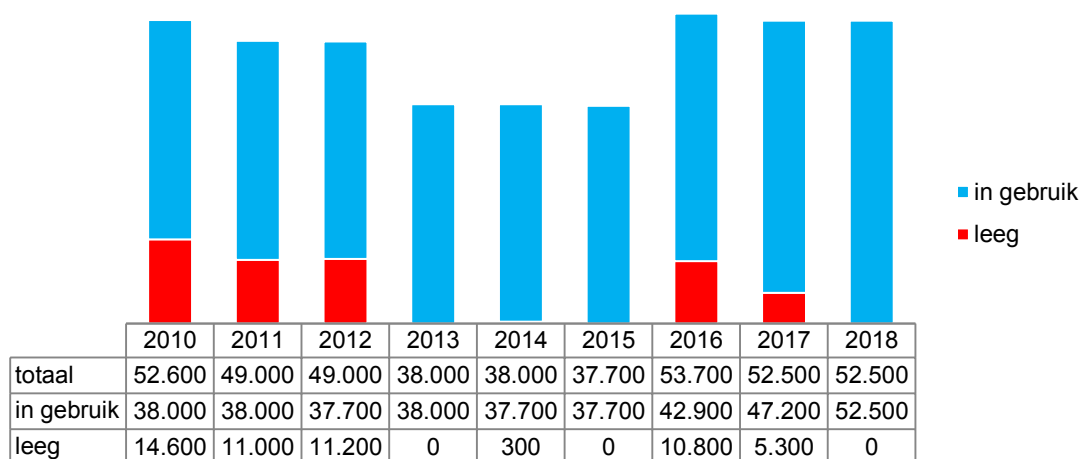
De kantorenvorraad aan de Schipholweg is in 2012 uitgebreid met het Achmea-pand aan de Delaertweg. Aan het Schuttersveld is in 2016 een pand gesloopt. Daarmee komt het aantal vierkante meters in 2018 uit op ruim 100.000, verdeeld over negentien panden. De leegstand was in 2013 en 2014 het hoogst met 27%, in 2018 is het percentage gezakt tot 12%.

Figuur 13: Ontwikkeling voorraad en leegstand Schipholweg, gemeten in m²



Het Stationsgebied kende de afgelopen jaren enkele grote ontwikkelingen in de voorraad. In 2013 werd het oude pand van Heerema onttrokken aan de voorraad en vervolgens gesloopt en in 2015 werd het nieuwe pand opgeleverd. Een pand aan het Stationsplein werd in 2010 getransformeerd tot hotel. En aan de Stationsweg werden enkele panden gesloopt om plaats te maken voor de Lorentz. Op 1 januari 2018 was er geen leegstand meer in het Stationsgebied.

Figuur 14: Ontwikkeling voorraad en leegstand Stationsgebied, gemeten in m²



De kantorenvoorraad in de Verbeekstraat is in de afgelopen jaren bijna gehalveerd. Kantoren zijn getransformeerd tot woningen. De huidige voorraad bestaat nog maar uit twee panden. Plesmanlaan 100, oude pand van Jacobs, viel in 2016 vrij door verhuizing van Jacobs naar Den Haag waardoor het leegstandpercentage sterk is gestegen. De eigenaar is voornemens het pand te transformeren naar wonen.

Figuur 15: Ontwikkeling voorraad en leegstand Verbeekstraat, gemeten in m²

