



Omgevingsdienst
West-Holland

Omgevingsdienst West-Holland te Leiden



cresa



Agenda

1. Ontwikkelingen vastgoedmarkt in Leiden
en met name omgeving Centraal Station
2. Schipholweg 128 en Vondellaan 55



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Algemene ontwikkelingen in Leiden

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.



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Algemeen

De vraag naar goede kantoorlocaties in de nabije omgeving van het OV knooppunt Leiden Centraal Station zal aanhouden en naar alle waarschijnlijkheid groeien. De huurprijzen per m² blijven gelijk en te vergeven incentives zullen opdrogen want er ontstaat schaarste. Hieruit blijkt dat de Leidse vastgoedmarkt in navolging van Den Haag een spanningsveld laat zien tussen vraag en aanbod van kwalitatieve kantoorruimte.

Ontwikkelingen in de kantorenvorraad in 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



Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkeling Lorentz

Als één van de grootste stations van Nederland verwerkt station Leiden Centraal dagelijks ruim 70.000 passanten. Het stationsgebied wordt de komende jaren ontwikkeld tot een multifunctioneel OV-knooppunt waar reizen, wonen, werken en verblijven op een prettige manier samenkomen. In 2017 is de bouw van de eerste fase van Lorentz gestart. Dit multifunctionele gebouw is het eerste project in het Stationsgebied dat ontwikkeld wordt en vormt daarmee de start van de integrale gebiedsontwikkeling. In 2020 is de oplevering gepland van de tweede fase van Lorentz II. Verdeeld over twee fasen wordt 50.000 m² aan wonen, werken en ontspanning gerealiseerd. Thans is 15.000 m² kantoorruimte beschikbaar. Recent heeft Heineken circa 5.500 m² kantoorruimte aangehuurd in het gebouw Lorentz.



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Herontwikkeling Schipholweg 130

Op de locatie van het oude postkantoor en post- en verdeelcentrum zal een nieuwe brandweerkazerne worden ontwikkeld in combinatie met 180 nieuwe woningen. Deze nieuwe kazerne zal ook de buurgemeenten Leiderdorp en Oegstgeest bedienen.

Ontwikkelingen Schipholweg

De kantorenvorraad aan de Schipholweg is in 2012 uitgebreid met het Achmea-pand aan de Dellaertweg. 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%.

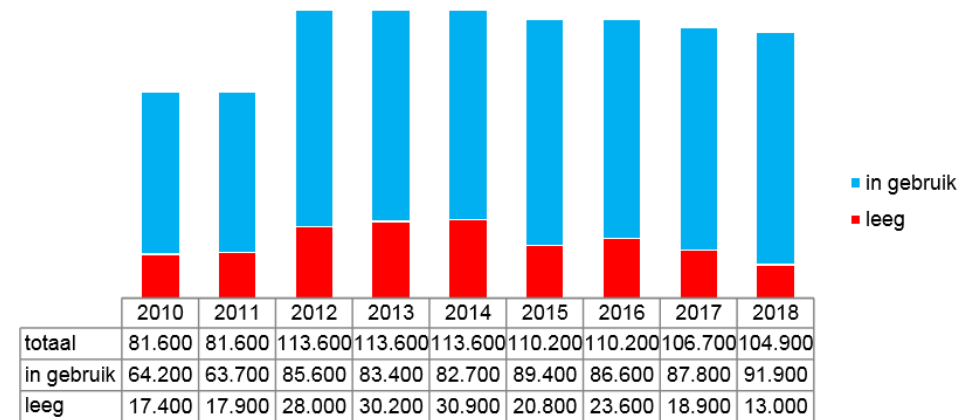


Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen voorraad en leegstand Schipholweg in m2



Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen Stationsgebied Leiden

Het Stationsgebied (Stationsplein, Stationsweg en Vondellaan) 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



Omgevingsdienst
West-Holland

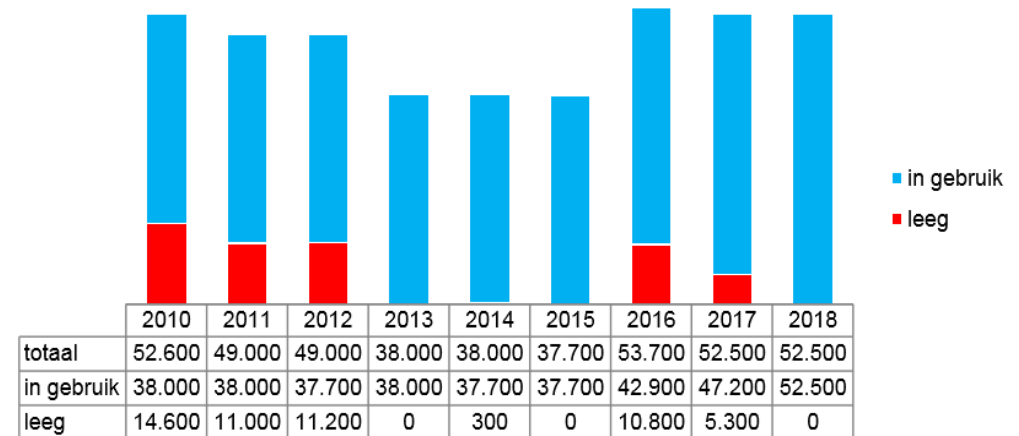
cresa

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

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 van enige omvang in het Stationsgebied.

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen voorraad en leegstand Stationsgebied in m2



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

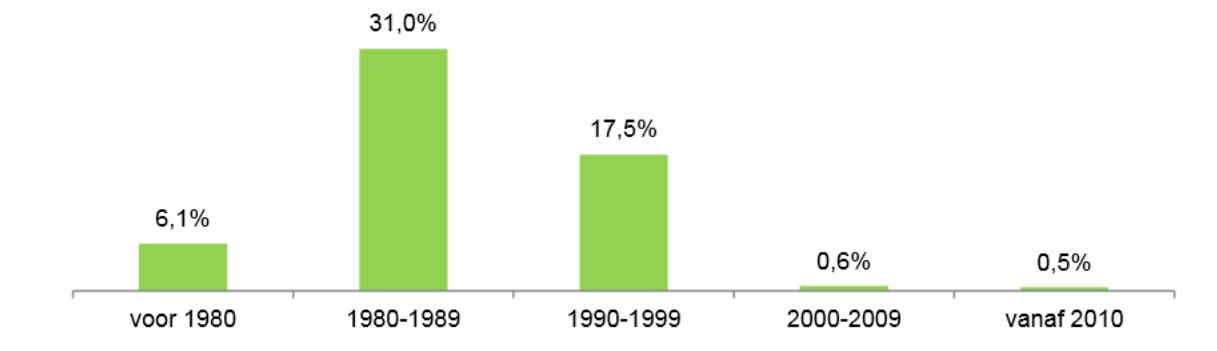
Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Leegstand

In onderstaand figuur 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. Tussen de verschillende grootteklassen zijn de verschillen niet groot.

Leegstandspercentage naar bouwjaar op 1 januari 2018



De kantorenmarkt Leiden in 2018 in cijfers

Ontwikkelingen vastgoedmarkt Leiden

Voorraad kantoren

521.000 m²

Aanbod

41.000 m²

Leegstand

7,6%

Grootte

kantorenvorraad

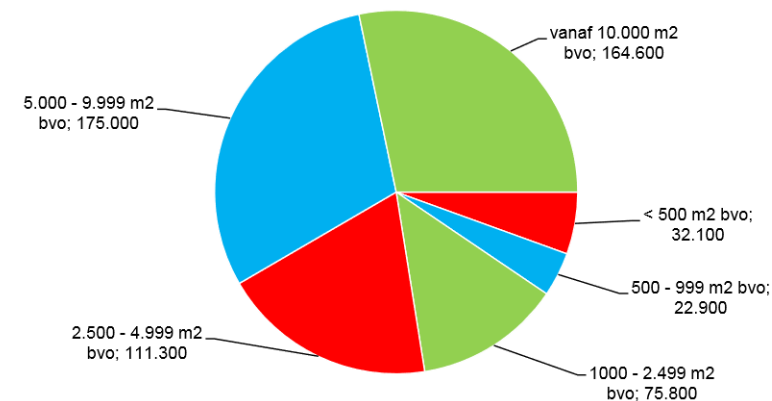
In 2018

Huurprijs

€ 100,00-185,00 per m²

Opname

10.000 m²



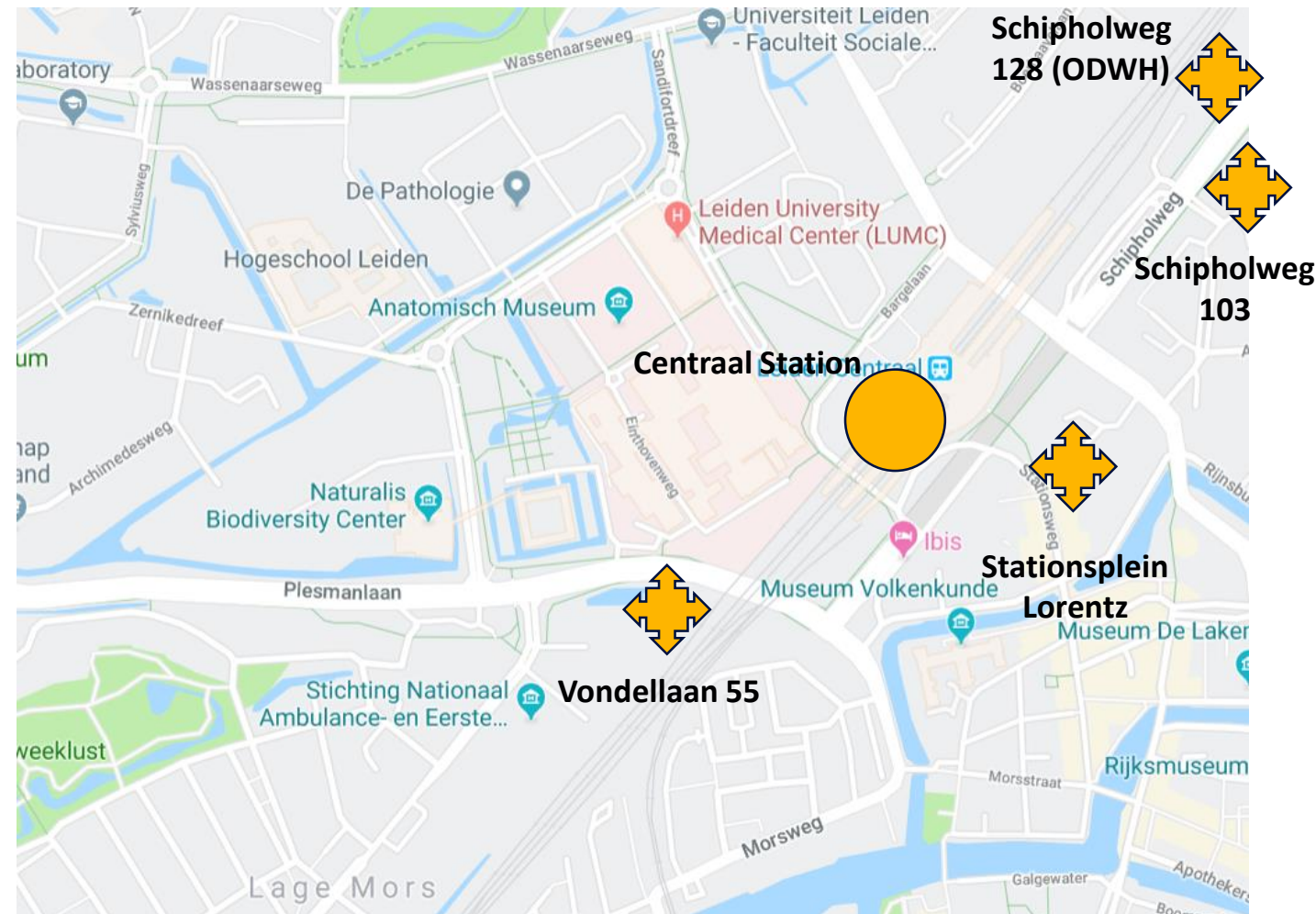
Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Beschikbare kantoorruimte omgeving Centraal Station

Omgeving Centraal Station Leiden te huur staande locaties waarin benodigd metrage ODWH kan worden gehuisvest:

- Stationsplein, Lorentz
- Huurprijs EUR 160,00 per m²
- Vondellaan 55
- Huurprijs EUR 127,00 per m²
- Schipholweg 103
- Huurprijs EUR 150,00 per m²
- Huidige locatie ODWH Schipholweg 128
- Huurprijs EUR 165,00 per m²



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

**Schipholweg 128
en
Vondellaan 55**



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Schipholweg 128



Schipholweg 128 Leiden



Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) huurt sinds 2004 kantoorruimte aan de Schipholweg 128. De huidige huurovereenkomst expireert per 31 december 2021. In 2003 heeft Stena Realty (tevens de huidige verhuurder) het gebouw verworven. Het kantoorgebouw dateert uit 1988 en heeft een totaal metrage van circa 4.000 m² v.v.o. Het gebouw vertoont een verouderde indruk op het vlak van:

- Indelingsmogelijkheden
- Raampartijen
- Installaties waaronder klimaat en liften
- Plafonds algemene ruimten
- Constructieve wanden
- Algehele look & feel



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Schipholweg 128



Schipholweg 128 Leiden

De huurprijs die ODWH thans betaalt (EUR 165,00 per m²/jaar) ligt boven de markthuurschijven die worden gesteld voor kantoorruimte in deze omgeving met deze staat van oplevering.

De verhuurder heeft zich in de afgelopen jaren niet bereidwillig opgesteld mee te denken in het faciliteren van de veranderende werkprocessen van ODWH. De flexibiliteit die ODWH in zowel groei als krimp zoekt in haar huisvesting is lastig te realiseren op de huidige locatie vanwege de indeling van het gebouw. De twee middenkernen en de teruggeplaatste schijven in combinatie met de raampartijen vormen een belemmering voor flexibiliteit.



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Schipholweg 128



Schipholweg 128 Leiden

Huisvesting dient als een middel voor het aantrekken/inhuren van nieuwe medewerkers en het behouden van de huidige medewerkers. Een locatie die moderner is zal hierin een positieve bijdrage leveren.

In de huidige staat waarin het gebouw verkeert en gezien de ontwikkelingen in de nabije omgeving, biedt de Schipholweg 128 ODWH minder kansen voor borging van de huisvesting na 2021 (expiratie van de huidige huurovereenkomst).



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Vondellaan 55



Vondellaan 55 Leiden

Het oude hoofdkantoor van Heerema aan de Vondellaan 55 te Leiden omvat 11.773 m² en is gerealiseerd in 2003. Eind 2018 is het gebouw verworven door DeepMind. De voornaamste huurder is UWV. Thans is nog 5.136 m² te huur voor de huurprijs van EUR 127,00 per m². Deze huurprijs bevindt zich op of zelfs onder het huurprijs niveau van de aangeboden kantoorruimten in de nabije omgeving van de huidige locatie van ODWH.

Het gebouw biedt ODWH flexibiliteit qua indelingsmogelijkheden en hierdoor bestaat de mogelijkheid dat ODWH minder vierkante meters hoeft aan te huren dan het huidige gehuurde metrage van 3.100 m² of het thans in gebruik zijnde metrage van 2.650 m².



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

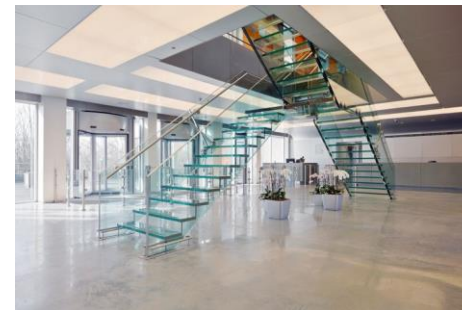
Vondellaan 55



Met de ontwikkelingen in het gebied van het Centraal Station te Leiden en de geboden huurprijzen in gedachten, biedt de locatie aan de Vondellaan 55 ODWH zekerheid voor de huisvesting voor het komende decennium.



Vondellaan 55 Leiden



Omgevingsdienst
West-Holland

cresa

Mariëtte van der Hoeven
mvdhoeven@cresa.com
+31 (0)6 418 246 94

Edgar Willems
ewillems@cresa.com
+31 (0)6 424 240 58

Cresa Den Haag
Oude Middenweg 17
2491 AC Den Haag
+ 31 (0)88 205 00 70

www.cresa.nl

Bronnen:

Kantoren in cijfers 2018-Holland Rijnland
Kantorenmonitor 2018-Holland Rijnland
Nederland compleet 2018-Cushman Wakefield
www.ruimtelijkeplannen.nl

