

Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten

Opnamevolume

1.403.000 m²

STIJGING VAN 11% T.O.V. 2016

Transformatievolume

-41%

5.292.000 M²

Beschikbaar aanbod 1 januari 2018

5.292.000 m²

DALING VAN 15% T.O.V. 2016

Aantal transacties

1.841

150 TRANSACTIES MEER DAN IN 2016

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2018

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.

Afdeling Research

Orteliuslaan 5

3528 BA Utrecht

dynamis@dynamis.nl

030 767 03 90

Voorwoord

Geachte relatie,

Met trots presenteren wij hierbij ons 21e jaarrapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Zoals u van ons gewend bent geeft deze rapportage inzicht in zowel de landelijke ontwikkeling als de ontwikkeling op regionaal niveau. De dertien regionale partners van Dynamis met in totaal 40 vestigingen beschikken over unieke lokale kennis, waarbij we door onze landelijke dekking tevens een totaalbeeld voor Nederland kunnen geven. In dit rapport schetsen wij een beeld van de marktontwikkelingen op de regionale kantorenmarkten van 27 relevante kantorenregio's in Nederland, met als meest recente toevoeging de regio Venlo/Venray.

Historische trends en cijfers vormen in dit rapport de basis van de beschrijving van de kantorenmarkten. Maar daarnaast kijken wij juist ook vooruit, wat zijn de verwachtingen en trends voor de komende jaren? Met inhoud en opinie kunnen we u helpen in de zoektocht naar nieuwe kansen in de huidige dynamische kantorenvastgoedmarkt.

In 2017 is de situatie op de kantorenmarkt verder verbeterd. De economische groei en de toenemende werkgelegenheid heeft de vraag naar kantoorruimte gestuwd. In veel gebieden zijn de marktverhoudingen tussen vraag en aanbod evenwichtiger geworden. Dit is zichtbaar in een groeiende opname van kantoorruimte en een teruglopend aanbod. Keerzijde is dat het aanbod van duurzaam, hoogwaardig vastgoed op gewilde locaties tekort gaat schieten. Voor de komende jaren zien wij een toenemende krapte in de hogere kantorenssegmenten. Nederland zal hierdoor in internationale vestigingsbeslissingen op achterstand komen, met een verzwakte concurrentiepositie tot gevolg. Het verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad door renovatie en door het plegen van nieuwbouw op toekomstbestendige locaties is noodzakelijk om deze trend te kunnen keren.

Tegelijkertijd constateren wij ook dat de polarisatie in het Nederlandse kantorenlandschap groeit. Bepaalde kantoorgebieden (op centrumlocaties en OV-knooppunten) binnen steden vergroten hun aantrekkingskracht terwijl minder aantrekkelijke regio's in veel beperkter mate profiteren van de economische groei. Bovendien zal door de verplichting in 2023 van een energielabel C voor kantoren de energetische onderkant van de markt investeringen moeten doen om courant te blijven. Een kwaliteitsslag kan hiermee gemaakt worden, maar een deel van de kantorenmarkt dat nu al moeilijk verhuurbaar is zal door de maatregel echter leeg komen (of blijven) staan. Een duidelijk visie op het toekomstperspectief van dit 'kansloze' vastgoed is noodzakelijk.

Transformatie naar woningen blijkt in steeds minder gevallen de oplossing, afgelopen jaar is het transformatievolume met meer dan 40% teruggelopen. De oorzaak hiervan is dat een aanzienlijk deel van de Nederlandse transformatiepotentie reeds benut is. Met name in de Randstad is het 'laaghangende fruit' in de afgelopen jaren geplukt.

Graag bedanken wij onze researchmedewerkers en makelaars van de dertien partners in Dynamis voor hun medewerking aan de totstandkoming van deze Spreekende Cijfers Kantorenmarkten rapportage. Door middel van de regionale partners met hun lokale marktkennis is wederom een volledig, betrouwbaar en marktonderscheidend rapport gerealiseerd.

Mochten naar aanleiding van de rapportage vragen zijn, dan staan wij u graag te woord.

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE

Directeur

Rick van Zwet MSc

Research Manager

Michael Brands

Voorzitter Vakgroep BOG

Rogier Weck MSc

Researcher

Inhoud

1. Voorwoord	3
2. Nederland	7
3. Amsterdam	25
4. Den Haag	33
5. Rotterdam	41
6. Utrecht	49
7. Alkmaar	57
8. Almere	61
9. Amersfoort	66
10. Apeldoorn	72
11. Arnhem	78
12. Assen	84
13. Breda	90
14. Den Bosch	96
15. Deventer	102
16. Drechtsteden	108
17. Eindhoven	114
18. Enschede	120
19. Groningen	126
20. Hengelo	132
21. Leeuwarden	138
22. Maastricht	144
23. Nijmegen	150
24. Parkstad Limburg/Heerlen	156
25. Sittard	162
26. Tilburg	166
27. Venlo en Venray	172
28. Zaanstad	178
29. Zwolle	182
Bijlagen	188
I Doel en aanpak onderzoek	
II Begrippen	

Nederland

Opnamevolume

1.403.000 m²

STIJGING VAN 11% T.O.V. 2016

Transformatievolume

-41%

DALING T.O.V. 2016

Beschikbaar aanbod 1 januari 2018

5.292.000 m²

DALING VAN 15% T.O.V. 2016

Aantal transacties

1.841

150 TRANSACTIES MEER DAN IN 2016



De Nederlandse kantorenmarkt in 2017

De crisisjaren op de kantorenmarkt liggen definitief achter ons. In 2017 is over de breedte herstel opgetreden in het Nederlandse kantorenlandschap. Door een betere afstemming van vraag en aanbod is sinds enkele jaren een meer evenwichtige marktsituatie ontstaan. Het economisch herstel zet door wat leidt tot meer dynamiek op de kantorenmarkt. Bedrijven hebben door productiviteits- en werknemersgroei weer behoefte aan meer ruimte en kunnen nu nog kwaliteitsstappen binnen de voorraad maken. Het creëren van hoogwaardig aanbod op courante locaties is echter noodzakelijk om aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag van kantoorgebruikers. Tot op heden werkt de dynamiek nog in beperkte mate door in de nieuwbouwproductie. 2017 heeft daarnaast uitgewezen dat de Nederlandse kantorenmarkt zich in toenemende mate in verschillende snelheden beweegt. De grote kernen binnen de Randstad zijn de absolute koplopers met een sterke marktdynamiek. In de andere regio's zijn de perspectieven eveneens positief, maar wordt een meer gematigd tempo aangehouden.

10% meer kantoormeters opgenomen

Over heel 2017 is 1,4 miljoen m² kantooruimte opgenomen in de 27 geanalyseerde regio's. Ten opzichte van 2016 is het totale opnamevolume met 10% gestegen. Hierbij moet worden vermeld dat in 2017 het aantal onderzochte regio's is uitgebreid van 26 naar 27, de regio Venlo / Venray is toegevoegd aan de analyse. Het volume van kleine metrages neemt hiervan 12% voor haar rekening met 168 duizend m². In 2016 hadden kantoren met kleine metrages een groter aandeel in het totale opnamevolume dan in 2017. Het afnemende aandeel van kleine metrages wordt grotendeels veroorzaakt door een groei van het opnamevolume onder kantoren met grote metrages, dit volume is met 12% toegenomen.

In 16 van de 27 regio's is in 2017 meer opgenomen dan het voorgaande jaar. In 10 regio's is minder opgenomen en in de regio Venlo / Venray zijn geen gegevens over 2016. De verschillen tonen aan dat het Nederlandse marktbeeld niet direct kan worden geprojecteerd op de regionale kantorenmarkten. De landelijke opnamestijging is hoofdzakelijk te danken aan de groei in de regio's buiten de vier grote steden. De grote steden hebben gezamenlijk een opnamegroei van 8% gerealiseerd in 2017, terwijl in de overige gebieden het opnamevolume met 15% is toegenomen. In Amsterdam stabiliseert dit jaar het opnamevolume, door een tekort aan kwalitatief aanbod heeft de sterke dynamiek in 2016 zich niet doorgezet. Utrecht lijkt juist een hogere versnelling gevonden te hebben, in 2017 zijn er 25% meer meters opgenomen door de markt. Utrecht fungeert in sterke mate als substituut voor de krappere kantorenmarkt in Amsterdam. Het gecombineerde aandeel van de vier grote steden is nog steeds bijna twee derde van het totale opnamevolume, de vraag en dynamiek van kantoren concentreert zich ondanks een lager opnamevolume nog steeds grotendeels op dit deel van de markt.

Opname

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam	275	276	291	255	449	469
Utrecht	96	126	139	109	121	152
Rotterdam	98	117	118	175	116	139
Den Haag	108	144	157	128	126	120
Totaal grote steden Total	576	664	705	666	812	881
Eindhoven	35	38	39	45	69	62
Amersfoort	27	49	34	28	28	50
Den Bosch	36	44	33	17	41	34
Enschede	27	29	27	28	34	33
Nijmegen	26	27	25	25	20	29
Groningen	25	17	32	23	21	28
Heerlen	5	2	10	3	4	28
Breda	14	19	33	24	34	28
Zwolle	13	23	25	41	21	27
Apeldoorn	17	17	19	26	18	26
Drechtsteden	17	21	8	17	18	22
Almere	11	17	30	25	16	20
Leeuwarden	2	4	14	16	14	20
Arnhem	31	25	34	18	22	19
Maastricht	13	13	12	17	16	17
Zaanstad	7	4	12	24	22	16
Alkmaar	17	12	10	19	18	16
Tilburg	14	14	13	15	9	11
Deventer	7	19	17	17	10	9
Assen	7	9	7	15	8	8
Hengelo	15	8	11	11	11	8
Venlo / Venray	-	-	-	-	-	6
Sittard	3	7	8	5	1	4
Totaal Overig Total Other	365	408	442	453	453	522
Totaal Nederland Total	942	1.072	1.148	1.120	1.265	1.403

Opname van kantoorruimten (x 1.000 m² vvo). Bij de vier grote steden geldt een ondergrens van >250m²
 Take-up of office space (x 1.000 square meters of lettable floor area per district).
 A lower limit of >250 m² applies to the four major cities

Meer effectieve opnames

In de crisisjaren kwam een groot deel van het opnamevolume voor rekening van bedrijven die vanuit grotere kantoorpanden kleinere metrages betrokken. De afgelopen jaren is echter het aantal effectieve opnames, kantoorgebruikers die meer kantoorruimte opnemen dan achterlaten, gegroeid. Partijen huren of kopen meer ruimte aan dan ze voorheen gebruikten. Ook startende bedrijven of zzp'ers die voor het eerst een kantoor betrokken, hebben bijgedragen aan de effectieve opname. Kleine ondernemers kiezen in tijden van conjuncturele neergang in veel gevallen voor werken vanuit huis of ze huren flexibele kantoorruimte in business centers aan. Nu de zekerheid van inkomen is toegenomen wagen meer ondernemers de stap naar vaste kantoorruimte in panden die aansluiten bij het imago. Het uitstellen van vraag naar kantoorruimte zal de komende jaren niet meer vanuit economische onzekerheid voorkomen maar veeleer vanuit een tekort aan geschikt aanbod. Voor zzp'ers blijven de eigen keukentafel en de koffiebar alternatieven in een kantorenmarkt die niet naar behoren functioneert.

De huidige economische groei betekent voor veel bedrijven een toename van het personeelsbestand en in eerste instantie een intensievere benutting van de ruimte. In crisistijd zijn veel bureaus en kamers vacant geraakt, aangenomen kan worden dat deze verborgen leegstand ondertussen geabsorbeerd is om de groei van bedrijven te faciliteren. Bij verdere groei de komende jaren komen de grenzen van het bestaande vastgoed voor veel bedrijven echter in zicht. Om de economische activiteiten in de toekomst te kunnen blijven ontplooiën zullen partijen zich aandienen die een groter pand proberen te vinden dat aansluit op de groeiende ruimtebehoefte.

Hoge opnamedynamiek onder kleine metrages

Afgelopen jaar is een groei van het opnamevolume van kleine metrages gerealiseerd van 3%, afgezet tegen 2016. De groei is hiermee afgezwakt, in het voorgaande jaar bedroeg de stijging maar liefst 26%. In 2016 kwam de stijging voor rekening van zowel de vier grote steden als de overige regio's. In 2017 was er in de regio's buiten de G4 echter sprake van een krimp van het opnamevolume. Door de groei van de opnames in de grote steden komt het landelijke opnamecijfer echter positief uit. Effectieve opnames komen vooral voor in de markt van kleinere metrages. De vraag die uitgeoefend wordt op de kleinere metrages is daarom vaak additioneel aan de al bestaande vraag, dit beïnvloedt uiteindelijk weer het beschikbaar aanbodvolume.

De sterke aantrekkingskracht van grote steden op startups en kleine (creatieve) ondernemingen verklaren de grote dynamiek van kleine metrages in de G4. Een dynamische omgeving met veel voorzieningen in de nabijheid is een belangrijke factor voor de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat. Ook de nabijheid van vergelijkbare bedrijven en de mogelijke kennis spill-overs die hieruit volgen worden gezien als belangrijke aspecten in de vestigingsbeslissing. Het bieden van geschikte ruimtes in sterk stedelijke milieus is van groot belang om als een magneet te fungeren voor dit type bedrijven. Incubators nabij universiteiten zijn een instrument om de aanwezige kennis in een stad te waarborgen en te verbinden.

Kleine opnames

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam	29.000	29.300	32.150	17.800	48.050	39.050
Den Haag	11.600	11.650	21.400	16.200	16.450	19.850
Utrecht	16.600	14.100	17.700	20.600	6.650	19.000
Rotterdam	16.700	15.000	15.500	9.000	8.600	14.150
Totaal grote steden Total	73.900	70.050	86.750	63.600	79.750	92.050
Breda	5.300	4.900	4.600	5.800	4.950	8.400
Amersfoort	4.500	4.650	5.200	6.400	5.950	7.000
Apeldoorn	3.950	2.100	3.200	4.150	3.750	6.250
Eindhoven	6.300	7.100	4.700	4.900	14.100	5.700
Almere	2.700	500	2.100	3.450	5.050	4.750
Nijmegen	3.200	4.500	3.700	6.450	12.200	4.700
Alkmaar	-	-	-	-	3.750	3.800
Enschede	2.200	4.100	4.400	5.050	1.950	3.800
Zwolle	4.200	3.800	5.050	3.900	2.700	3.550
Groningen	3.750	2.700	3.300	5.100	3.200	3.450
Drechtsteden	2.200	2.700	3.700	4.100	4.700	3.300
Deventer	1.400	3.200	2.600	1.600	1.900	3.250
Tilburg	1.600	400	750	1.900	1.650	3.100
Zaanstad	-	-	-	-	4.200	2.950
Maastricht	1.200	850	1.750	1.550	2.200	2.850
Den Bosch	2.000	2.300	2.250	3.950	3.850	2.400
Arnhem	4.600	1.900	3.450	1.800	3.500	2.250
Hengelo	1.250	2.250	1.250	2.400	1.650	2.000
Leeuwarden	200	150	850	2.000	1.800	1.100
Heerlen	750	350	400	650	450	600
Assen	1.500	1.200	1.300	1.700	600	450
Sittard	-	-	-	-	350	400
Venlo / Venray	-	-	-	-	-	300
Totaal Overig Total Other	52.800	49.650	54.550	66.850	84.450	76.350
Totaal Nederland Total	126.700	119.700	141.300	130.450	164.200	168.400

Aantal vierkante meter opgenomen kleine kantoorruimten (vier grote steden 250-500 m² en overig <250 m²)
 Number of square meters take-up of small office space (four major cities 250-500 m² and other <250 m²)

Transacties

Transacties | Transactions

Unitgrootte | Average take-up size

Amsterdam	330	1.422
Rotterdam	119	1.169
Utrecht	135	1.126
Den Haag	116	1.038
Totaal grote steden Total	700	1.258
Amersfoort	100	502
Breda	96	290
Apeldoorn	81	324
Eindhoven	69	898
Nijmegen	69	420
Enschede	68	488
Almere	67	304
Zwolle	65	422
Zaanstad	62	262
Drechtsteden	61	361
Groningen	56	508
Alkmaar	53	302
Den Bosch	47	733
Arnhem	42	450
Maastricht	37	454
Deventer	35	251
Tilburg	35	317
Hengelo	29	260
Leeuwarden	19	1.063
Heerlen	15	1.873
Assen	15	533
Venlo / Venray	11	568
Sittard	9	394
Totaal Overig Total Other	1.141	458
Totaal Nederland Total	1.841	762

Aantal transacties in 2017 inclusief gemiddelde grootte (m²)
Number of transactions in 2017 including average unit size (m²)

Stijgende huurprijzen blijven uit

De mediane huurprijs is in 2017 licht toegenomen naar € 117 per m² per jaar, in het voorgaande jaar bedroeg de mediane huur nog € 115 per m². De huurprijzen vertonen al een aantal jaren dit stabiele beeld. Tijdens de crisis namen de vierkante meterprijzen van kantoren juist flink af, afnemende vraag en overaanbod waren hier debet aan. De toenemende dynamiek op de kantorenmarkt werkt in 2017 op nationaal niveau nog in beperkte mate door op de huurprijzen. Op lokaal niveau kunnen de huurprijzen significant hoger zijn, met aan de bovenkant van de bandbreedte de Zuidas met huurprijzen tussen de € 350 en € 450 per m². De komende jaren zullen de investeringen voor een verplicht energielabel C invloed gaan hebben op de huurprijzen. De naar de huurder doorberekende kosten leiden in de segmenten met lagere huren (en slechtere labels) tot procentueel sterke huurverhogingen.

Aanboddaling van 15% door effectieve opname

Op 1 januari 2018 staat 5,3 miljoen m² kantoorruimte in het aanbod in de 27 Dynamis regio's. Het beschikbare aanbod is gedurende 2017 met maar liefst 15% afgenomen. Gecorrigeerd voor de nieuwe regio Venlo / Venray is er zelfs sprake van een daling van 16%. Wanneer het huidige aanbod vergeleken wordt met hoogtepunt in 2015, drie jaar geleden, is er een daling opgetreden van 27%. Het totale aanbod bedroeg toen nog meer dan 7,2 miljoen m². Gecorrigeerd voor de toenmalig geanalyseerde regio's is het aanbod zelfs met 29% afgenomen. Dit betekent dat bijna een derde van het te koop en te huur staande kantorenmetrage in de afgelopen jaren uit het aanbod is genomen.

Over de gehele linie daalt het beschikbaar aanbod fors, maar per regio zijn er duidelijke verschillen. In de vier grote steden daalt het beschikbaar aanbod met 18%, in de overige regio's met 12%. In tegenstelling tot voorgaande jaren was niet in Amsterdam maar in Den Haag de afname van het aanbod het sterkst. Het beschikbare kantorenaanbod is dit jaar in Den Haag 24% lager dan in 2017. Dat het aanbod in Amsterdam op een lager tempo terugloopt wijst al op een steeds krappere wordende kantorenmarkt, het overblijvende aanbod sluit steeds minder aan op de kwalitatieve wensen van kantoorgebruikers.

In het voorgaande jaar was er nog in acht regio's sprake van een groeiend aanbod. In 2018 worden maar in drie regio's meer meters kantoorruimte aangeboden dan het voorgaande jaar. De sterkste stijging van het aantal aangeboden meters vond plaats in Assen. Veel huurders, met name (semi)-overheid en bedrijven in de zorg, laten hier meer kantoorruimte achter dan dat men opneemt, waardoor het beschikbare kantorenaanbod toeneemt in de Drentse gemeente. Meer dan 2.000 m² kantoorruimte is hier in het aanbod gekomen door het vrijkomen van de voormalige huisvesting van het Openbaar Ministerie.

Aanbod

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amsterdam	1.350	1.700	1.793	1.510	1.151	1.019
Rotterdam	913	1.023	1.017	976	940	758
Den Haag	817	1.023	1.084	1.130	887	675
Utrecht	640	695	687	681	631	498
Totaal grote steden Total	3.720	4.441	4.581	4.297	3.609	2.950
Eindhoven	264	251	272	271	266	262
Amersfoort	215	233	217	306	256	246
Almere	232	214	233	212	223	227
Arnhem	179	196	208	203	199	160
Zwolle	129	162	192	190	177	144
Apeldoorn	144	193	162	150	136	111
Groningen	130	154	139	103	126	102
Breda	108	135	136	148	131	98
Enschede	97	108	107	100	100	96
Den Bosch	159	153	159	135	114	95
Hengelo	82	87	103	105	104	88
Drechtsteden	116	116	119	90	95	83
Deventer	89	107	91	105	106	82
Leeuwarden	106	126	110	100	89	78
Tilburg	74	105	96	98	82	75
Maastricht	103	93	101	93	93	72
Nijmegen	69	101	105	76	76	67
Assen	43	53	53	46	50	57
Heerlen	85	90	77	59	62	57
Alkmaar	-	-	-	-	87	50
Venlo / Venray	-	-	-	-	-	33
Sittard	23	25	24	28	30	30
Zaanstad	-	-	-	-	50	29
Totaal Overig Total Other	2.447	2.702	2.704	2.617	2.603	2.342
Totaal Nederland Total	6.167	7.143	7.285	6.915	6.212	5.292

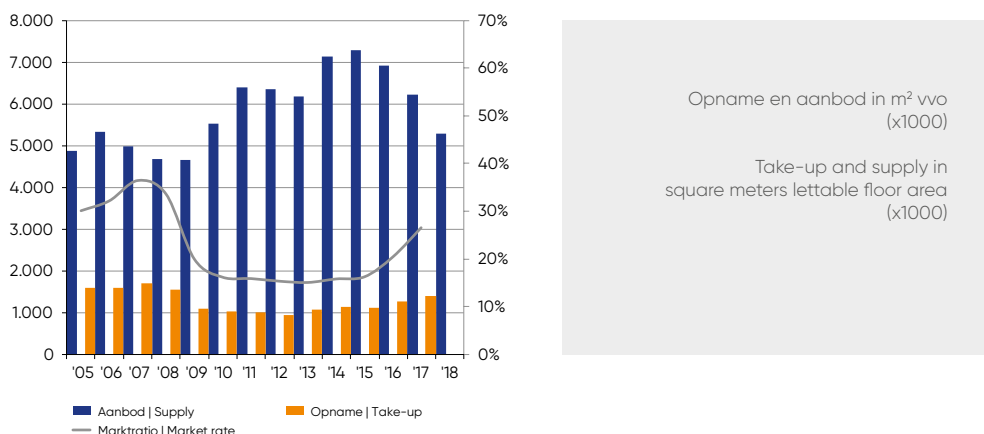
Aanbod (x 1.000 m² vvo op 1 januari 2018)
Supply (x 1.000 m² square meters of lettable floor area as of January 1st 2018)

Gezonde kantorenmarkratio groeit naar 27%

Het toenemende opnamevolume in de geanalyseerde regio's heeft zijn weerslag op de kantorenmarkratio's. De kantorenmarkratio geeft de verhouding weer tussen het opnamevolume in een bepaald jaar en het beschikbare aanbod aan het eind van datzelfde jaar. De aansluiting tussen vraag en aanbod op de verschillende regionale kantorenmarkten kan hiermee inzichtelijk gemaakt worden. Over alle regio's komt de ratio op 27% uit in 2017. De marktverhoudingen in de gezamenlijke kantorenmarkten zijn afgezet tegen 2016 gezonder geworden, de ratio is met 7 procentpunt gestegen.

Met behulp van de kantorenmarkratio's tekent zich een beeld af van een kantorenmarkt die zich in verschillende snelheden voortbeweegt. De koplopers presteren in 2017 zeer sterk, voorbeelden zijn Amsterdam, Utrecht en Zaanstad. De kwalitatieve vraag sluit in deze regio's steeds vaker niet aan op het beschikbare aanbod en schaarste is voor een deel van deze groep dan ook een relevant thema. Vervolgens is er een groep regio's die na jaren van crisis de weg naar voren gevonden lijken te hebben, de leegstand heeft geen drukkend effect meer op de dynamiek. Onder andere Amersfoort, Den Bosch en Enschede komen zo in een situatie van gezondere marktverhoudingen. Tot slot zijn er de regio's die nog in beperkte mate profiteren van het economisch herstel. Deze gebieden worden niet breed gewaardeerd als kantorenvestigingslocatie. In Assen, Hengelo en Almere zijn tekenen van herstel wel zichtbaar, maar blijft de dynamiek op de markt nog ver achter bij de koplopers. Er tekent zich kortom een driedeling af van de kantorenmarkt waarin sommige regio's in hoge mate profiteren van economisch herstel, andere regio's in dit kielzog meegetrokken worden en ten slotte een deel achterblijft. In 2018 gaat de polarisatie in de kantorenmarkt naar verwachting verder doorzetten, met stijgende huurprijzen in de courante kantoreengebieden en gelijkblijvend prijzen in minder aantrekkelijke gebieden tot gevolg.

In de recordjaren 2015 en 2016 werden veel vierkante meters uit het aanbod genomen als gevolg van transformatie. In tegenstelling tot voorgaande jaren wordt het teruglopen van het aanbod dit jaar niet primair veroorzaakt door transformatieprojecten. De verklaring van het afnemende aanbod moet gezocht worden in de hoge opnamevolumes in een groot deel van de regio's. In 2017 zijn effectieve opnames een belangrijke rol gaan spelen in het terugdringen van aanbod.



Kantorenmarkratio

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam	20%	16%	16%	17%	39%	46%
Utrecht	15%	18%	20%	16%	19%	31%
Rotterdam	11%	11%	12%	18%	12%	18%
Den Haag	13%	14%	15%	11%	14%	18%
Totaal grote steden Total	15%	15%	15%	16%	23%	30%
Zaandstad	-	-	-	-	43%	55%
Heerlen	6%	2%	13%	6%	6%	50%
Nijmegen	38%	27%	24%	33%	27%	44%
Den Bosch	23%	29%	21%	13%	36%	36%
Enschede	28%	27%	25%	28%	34%	34%
Alkmaar	-	-	-	-	21%	32%
Breda	13%	14%	24%	16%	26%	28%
Groningen	19%	11%	23%	22%	17%	28%
Drechtsteden	14%	18%	7%	19%	19%	27%
Leeuwarden	2%	3%	12%	16%	16%	26%
Eindhoven	13%	15%	14%	17%	26%	24%
Apeldoorn	12%	9%	11%	17%	14%	24%
Maastricht	13%	13%	12%	18%	17%	23%
Amersfoort	13%	21%	16%	9%	11%	20%
Zwolle	10%	14%	13%	21%	12%	19%
Venlo / Venray	-	-	-	-	-	19%
Tilburg	18%	13%	13%	15%	10%	15%
Assen	16%	17%	12%	33%	15%	14%
Sittard	11%	30%	32%	17%	3%	12%
Arnhem	17%	13%	16%	9%	11%	12%
Deventer	8%	18%	19%	16%	10%	11%
Almere	5%	8%	13%	12%	7%	9%
Hengelo	18%	9%	10%	10%	11%	9%
Totaal Overig Total Other	15%	15%	17%	17%	17%	22%
Totaal Nederland Total	15%	15%	16%	16%	20%	27%

Kantorenmarkratio (verhouding opname/aanbod) per regio
Office market ratio (ratio of occupancy to availability) by region

Beperkt aanbod hindert marktdynamiek

Door het teruglopende aanbod van kantoorruimte ontstaat er op sommige locaties al krapte. Kantoorgebruikers kunnen niet meer overal hun voorkeuren op het gebied van kwaliteit, huurprijs en locatie realiseren. Met name op centrumlocaties en ov-knooppunten in grotere steden in de Randstad doet dit verschijnsel zich voor. Het aanbod dat wel beschikbaar is in deze gemeenten is verouderd, heeft een ongeschikte locatie of de huurprijs is te hoog geworden voor de betreffende gebruiker.

Deze kantoorgebruikers zijn genoodzaakt om te zoeken naar alternatieve locaties buiten de grote Randstedelijke gemeenten om hun wensen en eisen te realiseren. Voor Amsterdam is deze tendens inmiddels terug te zien in de aanboddaling en opnamestijging in o.a. Haarlemmermeer (Hoofddorp) en Amstelveen. De grote steden lijken de eerste additionele economische activiteiten te verliezen aan naburige gemeenten. Deze gemeenten kunnen juist profiteren van de krapte op de kantorenmarkt door zich te presenteren als een aantrekkelijk alternatief. Dit is mogelijk door een kwaliteitsslag te maken in het bestaande aanbod of kwalitatief nieuw aanbod te creëren. Randvoorwaarde hierbij is dat de locaties op een goed ontsloten locatie nabij ov-knooppunten zijn gelegen.

Op een hoger schaalniveau concurreert met name Amsterdam niet met zijn buurgemeenten maar met andere Europese steden. Voor internationale spelers betekent het tekort aan aanbod in de grote Nederlandse steden dat ze op internationaal niveau andere huisvesting kiezen. Dit heeft directe impact op het internationale vestigingsklimaat van Nederland, zeker in het kader van een naderende Brexit. Voor het geneesmiddelenbureau EMA was het sterke vestigingsklimaat van Amsterdam en Nederland juist een belangrijke reden om te kiezen voor huisvesting op de Amsterdamse Zuidas. Het beperkte kantorenaanbod vormde hierbij geen obstakel omdat bij de tender voor de huisvesting van EMA beschikbaarheid werd gegarandeerd door een tailor-made nieuwbouwkantoor. Multinationals krijgen deze garantie echter niet, waardoor het huidige aanbod en de mogelijkheden voor nieuwbouw in veel gevallen wel de basis vormen voor de vestigingskeuze. Amsterdam raakt door het gebrek aan geschikte kantoren daarom op achterstand in vestigingsafwegingen van multinationals ten koste van andere Europese steden. Overwogen moet worden om de Amsterdamse kantorenvorraad in een hoger tempo uit te breiden ten behoeve van de Nederlandse economie. Om te waarborgen dat multinationals zich duurzaam committeren aan Nederland als vestigingslocatie kunnen langjarige huurovereenkomsten uitkomst bieden.

Kwaliteitsverbetering huidige voorraad noodzakelijk

De huidige dynamiek op de kantorenmarkt wordt vooral gedreven door opwaartse verplaatsingen binnen de verschillende kwaliteitssegmenten. Bedrijven kiezen in nagenoeg alle gevallen voor een verhuizing naar een kwalitatief beter pand dan wat ze achterlaten. Dit heeft een concentratie van kwalitatief slechtere panden in het aanbod tot gevolg. Door onvoldoende concurrerend aanbod kunnen veel kantoorgebruikers geen kwaliteitsstap maken en zien zich genoodzaakt om te kiezen voor een verlenging van het huidige huurcontract in plaats van een verhuizing.

Om aan de kwaliteitsvraag te voldoen moeten bestaande kantoren verbeterd worden door renovaties. Door de toegenomen krapte in de hogere kwaliteitssegmenten zijn eigenaren in toenemende mate bereid om te investeren in hun pand om zo de exploitatiebaarheid te verhogen. Aan de andere kant wordt door de labelverplichting vanuit de overheid de onderkant van de kantorenmarkt verplicht tot kwaliteitsverbeteringen. Naast het treffen van energiebesparende maatregelen is het de verwachting dat partijen bij een dergelijke renovatie ook aanvullende maatregelen nemen ten behoeve van bijvoorbeeld esthetiek, comfort of levensduurverlenging van het pand. Dit komt de kwaliteit en de verhuurbaarheid ten goede.

Er wordt nog in beperkte mate kwaliteit aan de voorraad toegevoegd vanuit de nieuwbouw. Toch lijkt in 2016 het dieptepunt in de vergunningverlening ten behoeve van kantoren bereikt te zijn. Het aantal vergunde vierkante meters in 2016 was nog maar een zesde van het aantal in 2008. De aantallen vergunningen en de vermelde oppervlaktes vertonen voor 2017 echter een opwaarts beeld. De nieuwbouwmarkt voor kantoren lijkt zich afgelopen jaar voorzichtig hersteld te hebben, maar de grote bouwvolumes van de jaren voor de crisis zijn nog lang niet in zicht.

Energielabelverplichting leidt tot aanzienlijke kwaliteitsverbeteringen

Op het gebied van duurzaamheid wordt de kantorenmarkt de komende jaren, zoals eerder gezegd, geconfronteerd met een energielabelverplichting. De Rijksoverheid is voornemens een energielabel C verplicht te stellen in 2023 voor de gehele kantorenvorraad, monumenten uitgezonderd. Voldoet het pand niet aan deze duurzaamheidseis, dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden. Naast de uitzondering voor monumentaal vastgoed, zijn ook panden uitgezonderd waarin kantoor(ruimte) gebruikt wordt als nevenfunctie (<50% gebruiksoppervlak heeft kantoorfunctie) of panden die binnen 2 jaar gesloopt, getransformeerd of onteigend worden. Naar schatting heeft 52% van het aantal vierkante meters kantoorruimte nog een bruin label (D of slechter). Het EIB berekende dat de totale kosten om alle kantoren met een bruin label te verbeteren naar label C € 946 miljoen tot ruim € 1 miljard zijn. Per vierkante meter liggen de kosten voor de maatregelen om een C-label te bereiken naar schatting tussen de € 9 vanaf label D tot € 57 vanaf label G. De kosten voor specifieke panden kunnen echter zeer uiteenlopen. Dit is afhankelijk van de bouwtechnische staat en de (on)mogelijkheden voor de implementatie van maatregelen in een specifiek pand.

De verplichting is een belangrijke stap om het energieverbruik in de kantorenvorraad terug te dringen en om het akkoord van Parijs te gaan behalen. Door de maatregelen wordt de (energetische) onderkant van de vastgoedmarkt de komende jaren opgeschoond. Dat eigenaren aan de slag gaan om de kwaliteit van hun vastgoed te verbeteren is al terug te zien in de aangevraagde labels. Tot en met november 2017 heeft een groei van 70% van het aantal aangemelde vierkante meters met een label plaatsgevonden, afgezet tegen 2016. Met name kantoren met grotere metrages hebben in 2017 hun pand gelabeld. Het gemiddelde oppervlakte per aangemeld pand is met ongeveer 30% toegenomen tussen 2016 en 2017. De grotere vastgoedeigenaren en professionele vastgoedbeheerders lijken door de regelgeving in beweging te komen. De groei binnen het aantal aangemelde labels concentreert zich logischerwijs in de groene labels. Het aantal vierkante meters dat is aangemeld

met een groen label (C of beter) is met meer dan 80% gegroeid in 2017 ten opzichte van 2016. Ondanks het toenemend aantal energielabels zullen er nog flinke slagen gemaakt moeten worden om de gehele kantorenvorraad binnen 5 jaar te vergroenen.

Om die slagen te kunnen maken moeten een aantal aspecten nader bekeken worden. De verplichting gaat naar verwachting een hardheidsclausule bevatten: maatregelen met een terugverdientijd langer dan 10 jaar zijn uitgezonderd. Evenals in andere energieregelgevingen is nog onbekend hoe deze terugverdientijd berekend moet worden. Partijen die moeilijk te bewegen zijn tot energiebesparing kunnen de onduidelijkheid aangrijpen om maatregelen niet uit te hoeven voeren. Daarnaast ontstaat er een ongelijk speelveld voor kantoorgebruikers: voor dezelfde maatregelen kunnen de terugverdientijden sterk uiteenlopen door het verschil in energieprijzen van klein- en grootverbruikers. Ook is de vraag in hoeverre de verplichting tot energielabel C in 2023 kan leiden tot desinvesteringen in de verdere toekomst. De pakketten om naar label C te komen bieden grotendeels no-regret maatregelen als in 2030 een label A de norm wordt. In het streven naar een energieneutrale voorraad zijn de voorgenoemde tussenstappen echter wel onverstandig.

Flankerend beleid voor verplicht label C wenselijk

Een deel van de kantorenmarkt zal de kosten van de maatregelen voor een label C niet kunnen dragen. Indicatieve berekeningen geven aan dat dit ongeveer 720.000 m² kantoorruimte betreft. Eigenaren worden gedwongen om hun verouderde vastgoed versneld af te schrijven. Dit vastgoed kenmerkt zich door een slechte verhuurbaarheid en lage marges, vaak zijn het kwetsbare panden op onaantrekkelijke locaties met (gedeeltelijke) leegstand. De kosten kunnen niet afgewenteld worden op mogelijke huurders en de duurzaamheidsinvesteringen zullen in zeer beperkte mate bijdragen aan het vergroten van de verhuurbaarheid.

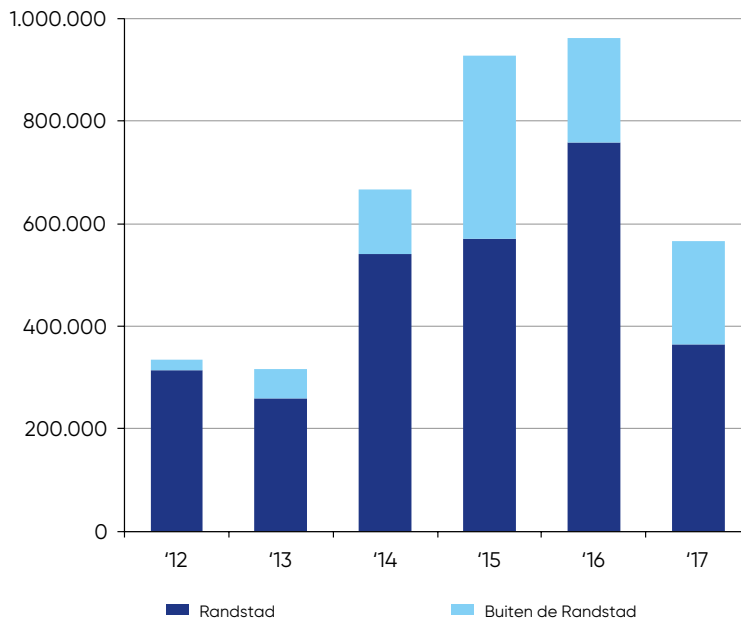
Voor het vastgoed dat als gevolg van de verplichtstelling niet meer geëxploiteerd kan worden dreigt (structurele) leegstand. Tot op heden is geen flankerend beleid voorgesteld om de negatieve effecten van dit 'kansloze' vastgoed te beperken. Onttrekken aan de voorraad door woningtransformatie is in veel gevallen niet mogelijk door de vaak monofunctionele (kantoren)locatie. Om de negatieve, maatschappelijke effecten van deze leegstand tegen te gaan, kunnen overheden faciliteiten treffen om een pand aan de voorraad te onttrekken. Gedacht kan worden aan een sloopfonds, statiegeldregeling of een leegstandsloket waar een eigenaar de sleutel kan inleveren.

Recordjaren transformaties komt in 2017 ten einde

De afgelopen jaren zijn er veel kantoorruimtes uit de voorraad onttrokken voor een transformatie naar een nieuwe bestemming. In de recordjaren 2015 en 2016 is in Nederland het initiatief genomen om respectievelijk 927.000 m² en 963.250 m² te herbestemmen. In 2017 zijn deze hoge volumes niet geëvenaard, maar heeft er juist een opvallende daling van het aantal initiatieven van kantoortransformaties plaatsgevonden. Het transformatievolume komt in 2017 uit op circa 565.000 m², een afname van maar liefst 41% ten opzichte van het voorgaande jaar en is daarmee het laagste volume sinds 2013. Het lage transformatieniveau wordt veroorzaakt door de

sterke afname van het aantal getransformeerde meters in de Randstad, het volume is hier meer dan gehalveerd. Buiten de Randstad is een vergelijkbaar metrage kantoren getransformeerd als in 2016, circa 200.750 m².

Transformatievolume



Transformatievolume (m²) naar locatie van het kantoorpand 2012-2017
Transformation volume (square meters) to location of the office 2012-2017

Transformatiegemeenten

Randstad

- 1 Amsterdam
- 2 Den Haag
- 3 Utrecht
- 4 Rotterdam
- 5 Nieuwegein

Buiten de Randstad

- 1 Arnhem
- 2 Eindhoven
- 3 Apeldoorn
- 4 Groningen
- 5 Den Bosch

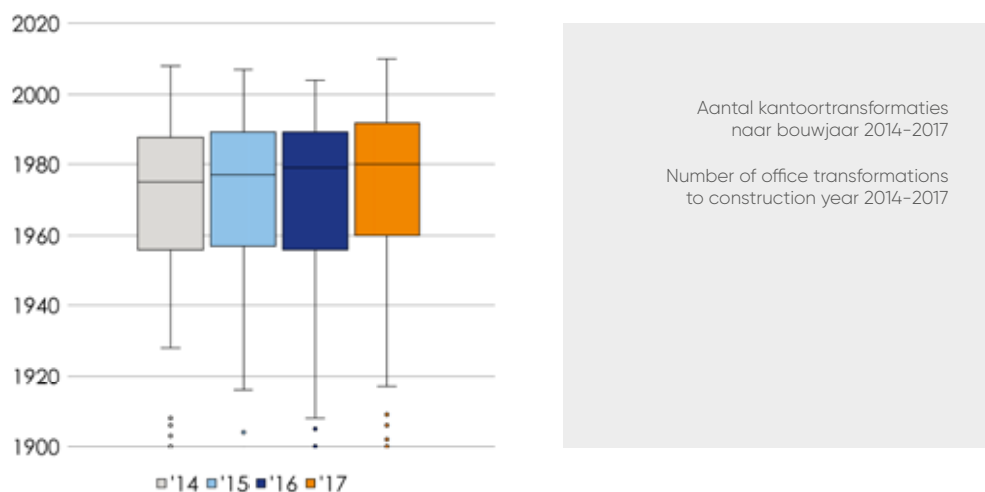
De top 5 is samengesteld op basis van het totale transformatievolume in de periode 2012-2017
The top 5 is compiled on the basis of the total transformation volume in the period 2012-2017

Binnen het transformatievolume is een duidelijke verschuiving zichtbaar in de nieuwe bestemming van de onttrokken kantoorimeters. In 2015 werd nog 76% van het oppervlakte herbestemd naar woonruimte. Door de fors toegenomen vraag naar woonruimte steeg in 2016 het aandeel van transformaties met een woonbestemming naar 92%. Ondanks de toenemende druk vanuit de woningmarkt in 2017 heeft vorig jaar

maar 66% van het transformatievolume een woonbestemming gekregen. De oorzaak van het lagere aandeel woontransformaties moet niet gezocht worden in de vraag, maar komt voort uit de kenmerken van de beschikbare panden. De leegstaande kantoren op geschikte woonlocaties zijn veelal getransformeerd, waardoor steeds minder panden zich lenen voor een woonfunctie. Het aandeel transformaties ten behoeve van hotels of multifunctionele bestemmingen is juist toegenomen.

Naast het afnemen van het aantal transformaties met een woonbestemming, is er ook een verschuiving zichtbaar in de bouwjaren van de transformatieobjecten. Voorheen werden kantoren met een bouwjaar tussen 1960 en 1990 door de indeling geschikt geacht voor transformatie, hedendaags worden al panden uit de jaren '90 en zelf van na 2000 herbestemd. Als gevolg van het opraken van oudere panden met een hoge transformatiepotentie worden er steeds recenter gebouwde panden getransformeerd. Deze trend is duidelijk terug te zien in het mediane bouwjaar van de getransformeerde kantoren. In 2014 was het mediane bouwjaar nog 1975, sindsdien is dit echter toegenomen naar 1980. Vooral in de Randstad is deze trend duidelijk zichtbaar, hier is het mediane bouwjaar in de afgelopen vier jaar toegenomen van 1972 naar 1988. In 2017 betreft de helft van de transformatieprojecten in de Randstad panden jonger dan 29 jaar. Buiten de Randstad is deze trend minder zichtbaar, wat wordt verklaard door het hier later op gang komen van de transformatiemarkt. Nu ook in deze gebieden een steeds groter deel van de relatief oude kantoorpanden getransformeerd is, is het slechts een kwestie van tijd is voordat ook hier het mediane bouwjaar van de transformatieobjecten gaat toenemen.

Bouwjaar transformatiepanden



Lager transformatievolume verwacht de komende jaren

Sinds het op gang komen van de transformatiemarkt in 2012 is al circa 3,8 miljoen vierkante meter uit de kantorenvoorraad onttrokken voor een nieuwe bestemming. Hiermee is een aanzienlijk deel van de totale transformatiepotentie in de Nederlandse kantorenvoorraad benut. Het is de verwachting dat het transformatievolume in de komende jaren op een vergelijkbaar niveau blijft als in 2017. Naast de afname

van het gerealiseerde transformatievolume, bevestigen zowel de toenemende trend van de bouwjaren als de afname van het aandeel transformaties naar een woonbestemming dat dit laaghangende fruit, met name in de Randstad, reeds is geplukt. De transformatieplannen in de steden buiten de Randstad zorgen dat het jaarlijkse volume niet veel verder zal afnemen, deze transformaties zullen echter niet voldoende zijn om de eerdere records te evenaren.

Dat de kantoorpanden in het huidige aanbod over minder transformatiepotentie beschikken heeft niet alleen te maken met ongeschikte gebouweigenschappen. Een groot deel van de kantoren die de komende jaren in het aanbod komen en daarmee transformatiekandidaat zijn, staan vaak op ongeschikte woonlocaties, zoals monofunctionele kantorenparken of snelweglocaties (met geluidsoverlast). De optiewaarde van kantoren is echter de belangrijkste reden waardoor minder transformaties gaan plaatsvinden. Het pand moet in de nieuwe functie meer inkomsten genereren dan in de kantoorfunctie. Tevens moeten dit verschil groot genoeg zijn om de transformatiekosten te kunnen dekken. De businesscase voor een transformatie is op dit moment vaak al niet aantrekkelijk. Door het aantrekken van de gebruikersmarkt voor kantoren neemt de kans op verhuring toe en wordt een transformatie in de komende periode nog minder aantrekkelijk.

Gebiedstransformaties creëren op de lange termijn potentie

Waar een afname zichtbaar is in het volume van single asset transformaties, is er nog veel potentie voor gebiedstransformaties. Bij een gebiedstransformatie gebruikt de gemeente de sterke marktvraag naar woonruimte om verouderde kantoorlocaties te diversifiëren dan wel te herstructureren naar een woon-werkgebied. Een complete kantoorlocatie wordt aangewezen als herontwikkelingsgebied, waarbij de gemeente een faciliterende rol speelt door flexibel om te gaan met bestemmingswijzigingen en ondersteunend te zijn bij het verbeteren van de omgeving.

In meerdere gemeenten worden gebiedstransformaties toegepast om van kantoorlocaties met veel leegstand aantrekkelijke gebieden te maken. Zo worden in Amsterdam de voorheen monofunctionele stationslocatie Sloterdijk en de werkgebieden ArenAPoort en Amstel III in Zuidoost getransformeerd in leefbare woon-werklocaties. Ook buiten de hoofdstad vindt deze ontwikkeling plaats. In Hoofddorp wordt het verouderde Beukenhorst-West aangepakt en in Amersfoort heeft de gemeente het initiatief genomen kantoorlocatie de Hoef te transformeren, wat al succesvol vanuit de markt is opgepakt. Maar niet alleen in de Randstad worden gebieden met veel structurele leegstand op grote schaal aangepakt, zo heeft de gemeente Lelystad een gebiedsvisie opgesteld om het verouderde Lelycentre een woonbestemming te geven. In dit gebied faciliteert de gemeente de pandeigenaren om gezamenlijk circa 40.000 m² structureel leegstaande kantoorruimte te transformeren naar woningen.

Het uitvoeren van gebiedstransformaties zorgt ervoor dat kantoorpanden die ongeschikt zijn voor een single asset transformatie, alsnog een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Panden gelegen op monofunctionele locaties hebben als enkele transformatie nauwelijks kans van slagen, maar wanneer het hele gebied wordt aangepakt is dit wel mogelijk. Derhalve vergroot het vaker toepassen van gebiedstransformaties de totale transformatiepotentie. Ten opzichte van single asset transformaties zijn gebiedstransformaties echter een langlopend proces, waardoor op de korte termijn er nog geen grote effecten zichtbaar zullen zijn in de totale transformatievolumes. Op de lange termijn kunnen met dit soort transformaties nog vele kantoorpanden uit de voorraad worden onttrokken en een nieuwe bestemming worden gegeven.

Amsterdam

- 1 Amsterdam Centrum | Centre
- 2 Amsterdam Noord | North
- 3 Amsterdam West | West
- 4 Amsterdam Oost | East
- 5 Amsterdam Zuidoost | South East
- 6 Amsterdam Zuidelijke IJ-oever
- 7 Amsterdam Zuidas
- 8 Diemen
- 9 Amstelveen
- 10 Hoofddorp
- 11 Badhoevedorp
- 12 Schiphol



Opnamevolume

469.100 m²

4% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

1.019.300

43% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

46%

VORIG JAAR 39%

Aantal transacties

330

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.420M²



De kantorenmarkt van de regio Amsterdam liet in 2017, net als in 2016, een sterke marktdynamiek zien. Het opnamevolume is met 4,4% toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is wel dat het opnamevolume beduidend sterker steeg (+23,4%) in de randgemeenten rondom Amsterdam dan in de gemeente Amsterdam. Het sterke opnamevolume in de afgelopen jaren in combinatie met het hoge aantal onttrekkingen in de laatste vijf jaar hebben er toe geleid dat de beschikbare kantooruimte weer op een vergelijkbaar niveau is als in 2003. De beperkte beschikbaarheid zorgt er inmiddels ook voor dat de vraag vanuit de markt niet altijd meer kan worden gefaciliteerd. Dit geldt in grotere mate voor zoekvragen vanuit de markt van tenminste 3.000 m².



Waar in voorgaande jaren sprake was van een zeer groot aantal initiatieven voor transformatie in onder andere Amsterdam Zuidoost, Sloterdijk I en Teleport, lag dit aantal initiatieven in 2017 lager. Veel van deze initiatieven zijn inmiddels in ontwikkeling en vormen een belangrijke bijdrage in het faciliteren van de huishoudensgroei die de stad kent. Daarnaast dragen deze ontwikkelingen sterk bij aan de creatie van multifunctionele (werk)gebieden, wat haar invloed uitoefent op populariteit van de betreffende werklocaties. Voorts zorgt het palet aan gebouwfuncties en passantenstromen ervoor dat er voldoende draagvlak ontstaat voor de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen zoals horecagelegenheden en retail wat de gebieden een impuls geven.

Een keerzijde van deze ontwikkelingen is er echter ook. Het grote aantal onttrekkingen op de kantorenmarkt en in mindere mate op de bedrijfsruimtemarkt zorgt ervoor dat het beschikbare aanbod voor bedrijvigheid in sterke mate is gedaald. Wel wil de gemeente dat bij transformaties commerciële functies in de nieuwe bestemming worden geïntegreerd, zodat kwantitatief kantorenaanbod wordt vervangen door kwalitatief aanbod. Alleen om de totale economische groei van de Amsterdamse regio vast te kunnen houden zal het echter noodzakelijk zijn om deze voldoende binnen de regio te faciliteren. Hiervoor zal moeten worden nagedacht over nieuwe werklocaties of uitbreiding van bestaande werklocaties om het vestigingsklimaat op termijn niet te schaden.

Lage beschikbaarheid aanbod leidt tot uitstel herhuisvesting

Op 1 januari 2018 is er in de regio Amsterdam nog 1.019.300 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betreft voor 691.200 m² kantoorruimte binnen de gemeente Amsterdam en voor het overige deel (328.100 m²) in de randgemeenten Haarlemmermeer, Amstelveen en Diemen. Het beschikbare aanbod zet daarmee de daling die in 2015 is ingezet voort, inmiddels is het beschikbare aanbod nagenoeg gehalveerd ten aanzien van de piek in 2015. Het is de verwachting dat de gebiedstransformaties van Zuidoost en Sloterdijk nog een verdere invloed gaan uitoefenen op het aanbodvolume.

Aanbodontwikkeling

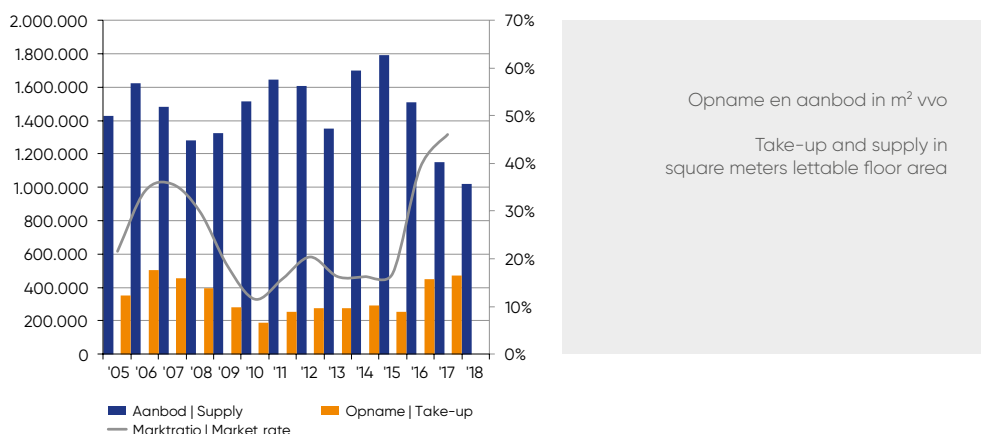
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amsterdam Centrum Centre	138.500	147.500	144.100	119.250	118.850	129.850
Amsterdam Noord North	30.900	51.150	57.250	53.350	36.550	27.800
Amsterdam Oost East	72.700	90.300	102.000	66.250	57.200	26.800
Amsterdam West West	383.500	413.200	372.400	322.550	259.800	249.450
Amsterdam Zuidas	102.500	130.600	170.800	210.400	160.850	134.550
Amsterdam Zuidelijke IJ-oever	38.000	47.900	36.700	20.900	8.500	3.550
Amsterdam Zuidoost South East	289.100	330.900	385.350	274.450	176.650	119.200
Amsterdam	1.055.200	1.211.550	1.268.600	1.067.150	818.400	691.200
Amstelveen	110.000	164.550	204.500	167.750	102.150	81.650
Badhoevedorp	10.900	32.550	24.750	11.950	6.150	9.950
Diemen	15.400	21.200	25.650	10.300	12.700	12.750
Hoofddorp	101.200	180.000	180.900	172.850	138.850	133.200
Schiphol	56.900	90.400	88.750	80.400	72.250	90.550
Overig	294.400	488.700	524.550	443.250	332.100	328.100
Regio Amsterdam	1.349.600	1.700.250	1.793.150	1.510.400	1.150.500	1.019.300

Aanbod van kantoorruimten $\geq 500\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 500 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Opvallend genoeg blijft het beschikbare aanbod in het centrum van Amsterdam de laatste jaren op een vergelijkbaar niveau, terwijl juist in de relatief goedkopere werkgebieden zoals Amsterdam Zuidoost, Amsterdam West (o.a. Sloterdijk) en Amsterdam Oost (Amstel) de daling van het beschikbare aanbod het sterkst is. Ten dele is dit toe te schrijven aan de onttrekkingsvolumes, echter zorgt de verandering van deze werkgebieden ook voor een hogere populariteit onder kantoorgebruikers waardoor de opnamevolumes stijgen.

De relatieve schaarste in Amsterdam leidt er ook toe dat kantoorgebruikers naar alternatieve locaties kijken buiten de gemeente. Deze tendens is inmiddels terug te zien in de aanboddaling en opnamestijging in o.a. Haarlemmermeer (Hoofddorp) en Amstelveen. Deze trend geeft eens te meer aan dat de potentie vanuit de vraag er duidelijk is en derhalve kan worden gesteld dat Amsterdam de eerste additionele economische activiteiten dreigt te verliezen aan naburige gemeenten. Kijken we over een langere horizon en op grotere schaal dan kan deze tendens ook haar invloed gaan uitoefenen op het internationale vestigingsklimaat, waardoor internationale spelers hun huisvesting elders bestemmen.

Het feit dat EMA heeft gekozen voor een huisvesting op de Amsterdamse Zuidas heeft in belangrijke mate te maken met de huisvestingskenmerken van Amsterdam en Nederland an sich, echter speelt beschikbaarheid hierin ook een belangrijke rol. Doordat bij de tender voor de huisvesting van EMA beschikbaarheid werd gegarandeerd door een tailor-made nieuwbouwkantoor, kon dit geen obstakel vormen om te kiezen voor een Nederlandse uitverkiezing. Voor (andere) multinationals geldt deze garantie van beschikbaarheid echter niet, waardoor het huidige aanbod en mogelijkheden voor nieuwbouw de basis vormen in de afweging van huisvesting. Hierbij delft Amsterdam vaker het onderspit, waardoor kan worden afgevraagd of de stringente uitbreidingstoetsing voor het aantrekken van multinationals niet moet worden losgelaten ten behoeve van de Nederlandse economie. Daarbij moet uiteraard wel in ogenschouw worden genomen dat een partij zich duurzaam committeert aan een Nederlandse huisvesting. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door een langjarige huurovereenkomst aan te gaan, wat in verschillende landen om Nederland heen ook als gebruikelijk wordt gezien.



Opnamevolume hoog, regio profiteert van de schaarste

Het opnamevolume kwam in de regio Amsterdam in 2017 uit op 469.100 m², een toename van 4,4%. Het volume blijft zo ruim boven het langjarige gemiddelde (311.000 m²). Zichtbaar is dat door de toenemende marktdruk in de gemeente Amsterdam, het opnamevolume vooral een forse toename laat zien in de omliggende gemeenten. Door het gebrek aan geschikt aanbod kiezen kantoorgebruikers er vaker voor om uit te wijken naar nabijgelegen plaatsen als Hoofddorp en Amstelveen.

Ondanks dat er ook in Amsterdam nog ruim 690.000 m² kantoorruimte beschikbaar is op de markt kan worden gesteld dat het beperkte kwalitatief passende aanbod er toe leidt dat de dynamiek op de markt onder druk komt te staan. Dit heeft niet alleen te maken met de bouwtechnische kwaliteit of de ligging van het kantoorpand maar tevens de combinatie van ligging, bouwkwaliteit en bijvoorbeeld de parkeermogelijkheden. Daarnaast is op de markt zichtbaar dat er relatief weinig kantoorpanden beschikbaar zijn met een aaneengesloten metrage van tenminste 3.000 m². Bijna de helft (45%) van dit beperkte aanbod bevindt zich overigens in Amsterdam-West.

Net als op de woningmarkt van Amsterdam zijn een tweetal effecten door de kwalitatieve schaarste zichtbaar. De kwalitatieve schaarste leidt er toe dat bedrijven een herhuisvesting uitstellen of afzien van een herhuisvesting vanwege de beperkte kwaliteitssprong. Daarnaast is zichtbaar dat de vraag zich telkens meer gaat uiten in naburige gemeenten zoals Amstelveen en Hoofddorp. De verwachting is dat ook de huidige kantoorontwikkelingen op Utrecht Centraal als substituut kunnen werken voor de Amsterdamse kantorenmarkt.

De huidige ontwikkelingen op de markt zullen, zeker gelet op de stringente nieuwbouwomstandigheden, er toe leiden dat investeerders eerder geneigd zijn kantoren met een lagere bezettingsgraad te renoveren om zodoende de verhuurbaarheid te verbeteren. We zien echter op de markt dat veel investeerders er nog steeds voor kiezen kantoorpanden te transformeren naar woonruimte in plaats van deze na renovatie aan te bieden op de kantorenmarkt. In de gevallen waar dit wel gebeurt is een goede verhuring nagenoeg gegarandeerd. Hier zijn in de laatste jaren legio voorbeelden van te benoemen in de Amsterdamse regio, waar de renovatie van The Cloud eruit springt. Bij de renovatie is specifiek rekening gehouden met de huidige vraag van grootschalig open vloeren voor een open en transparant karakter in combinatie met een hoge duurzaamheidsuitstraling. Dit alles heeft er toe geleid dat onder andere Uber, Amazon en Tribes zich het laatste jaar hebben gevestigd en het kantoor inmiddels tegen een historisch hoge meterprijs op de beleggingsmarkt is verkocht.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam Centrum Centre	> 500 m ²	41.000	62.000	61.350	31.650	122.550	99.100
	250-500 m ²	9.000	7.150	11.100	4.750	16.050	12.550
Amsterdam Noord North	> 500 m ²	3.450	2.500	-	2.550	6.700	1.650
	250-500 m ²	1.000	1.100	1.250	1.000	4.100	3.950
Amsterdam Oost East	> 500 m ²	8.800	9.050	22.250	7.750	45.250	31.700
	250-500 m ²	2.500	3.550	3.700	3.500	5.250	1.750
Amsterdam West West	> 500 m ²	24.700	35.000	38.500	71.500	53.400	89.400
	250-500 m ²	4.500	5.100	2.900	1.900	7.100	8.850
Amsterdam Zuidas	> 500 m ²	33.700	45.700	38.000	29.700	76.200	78.900
	250-500 m ²	2.900	3.600	4.550	1.800	4.350	6.400
Amsterdam Zuidelijke IJ-oeveren	> 500 m ²	7.200	12.650	6.150	13.500	2.700	5.200
	250-500 m ²	400	700	1.350	300	950	950
Amsterdam Zuidoost South East	> 500 m ²	80.400	43.500	63.550	44.600	54.200	70.250
	250-500 m ²	4.800	6.300	4.450	2.550	4.450	1.800
Totaal Total	> 500 m ²	199.250	210.400	229.800	201.250	361.000	376.200
	250-500 m ²	25.100	27.500	29.300	15.800	42.250	36.250
Amsterdam		224.350	237.900	259.100	217.050	403.250	412.450
Amstelveen	> 500 m ²	14.100	14.000	10.950	9.200	13.400	14.500
	250-500 m ²	1.000	800	550	600	2.900	800
Badhoevedorp	> 500 m ²	1.750	-	-	1.000	6.600	-
	250-500 m ²	-	-	-	-	350	-
Diemen	> 500 m ²	600	5.900	-	-	-	10.050
	250-500 m ²	-	-	-	-	550	250
Hoofddorp	> 500 m ²	17.700	10.050	6.900	9.600	14.250	28.050
	250-500 m ²	2.400	1.000	1.900	650	1.700	1.500
Schiphol	> 500 m ²	12.200	6.350	11.100	15.950	5.850	1.250
	250-500 m ²	500	-	400	750	300	250
Totaal Total	> 500 m ²	46.350	36.300	28.950	35.750	40.100	53.850
	250-500 m ²	3.900	1.800	2.850	2.000	5.800	2.800
Overig Other		50.250	38.100	31.800	37.750	45.900	56.650
Totaal Total	> 500 m ²	245.600	246.700	258.750	237.000	401.100	430.050
	250-500 m ²	29.000	29.300	32.150	17.800	48.050	39.050
Regio Amsterdam		274.600	276.000	290.900	254.800	449.150	469.100

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district

In bijna alle deelgebieden huurprijstijging

De hoge marktdynamiek zorgt ervoor dat de huurprijzen sterk opwaarts onder druk komen te staan. In nagenoeg alle deelgebieden is sprake van stijging van de huurprijzen. Enerzijds werkt dit uit in een hogere gerealiseerde bruto huurprijs, anderzijds leidt het ook tot een daling van de incentives. De huurprijzen op de Amsterdamse Zuidas liggen inmiddels op een niveau van € 350 tot € 450 per m² per jaar. De tophuren in het centrum van de stad volgen op enige afstand met een maximale meterprijs € 340, de mediane prijs in het centrum ligt echter aanzienlijk lager op € 260 per m² per jaar. In de overige gebieden liggen de prijzen aanzienlijk lager, maar ook daar laten de prijzen een duidelijke stijging zien. Zo liggen de prijzen op Sloterdijk inmiddels tussen de € 140 tot € 165 per m² per jaar en in Amsterdam Zuidoost tussen de € 185 tot € 195 per m² per jaar. In de randgemeenten rondom Amsterdam liggen de prijzen op een lager niveau, te weten veelal tussen de € 125 tot € 175 per m² per jaar.

Gevraagde mediane huurprijzen

	2014		2015		2016		2017		2018	
	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €
Amsterdam Centrum Centre	142.704	225	122.250	225	115.113	235	75.250	250	128.350	250
Amsterdam Noord North	48.393	135	47.250	140	52.734	145	27.800	165	27.800	195
Amsterdam Oost East	86.111	155	80.950	165	65.502	160	53.500	165	26.800	170
Amsterdam West West	404.166	145	356.000	150	311.125	145	232.400	145	246.800	145
Amsterdam Zuidas	123.973	250	145.300	250	209.642	261	121.650	265	134.550	265
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	47.928	223	36.700	210	20.891	240	8.500	240	3.550	230
Amsterdam Zuidoost South East	323.068	145	358.650	140	274.452	135	152.500	140	119.200	150
Amstelveen	163.566	165	185.600	165	166.456	165	94.200	160	81.000	145
Badhoevedorp	32.529	110	18.200	135	11.935	138	6.150	138	9.950	135
Diemen	21.213	125	23.750	130	9.696	125	11.900	130	12.800	125
Hoofddorp	173.887	145	156.000	140	164.609	138	130.700	135	133.200	135
Schiphol	90.428	160	71.500	160	80.397	145	46.700	135	90.550	145
Regio Amsterdam	1.657.966		1.602.150		1.482.552		961.250		1.014.550	

Aanbod in de verhuur ≥500m² vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur
Supply of office space ≥500 square meters of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked

Gelet op de huidige marktomstandigheden ligt er een basis voor een verdere groei van de huurprijzen in de regio. Het feit dat de additionele vraag naar kantoorruimte niet kan worden opgevangen in een hoger beschikbaar aanbod, zal dit er toe leiden dat de prijzen opwaarts onder druk blijven staan. Als de prijzen in Amsterdamse regio in perspectief worden gesteld met de grotere Europese kantorenmarkten dan zal dit er echter niet toe leiden dat het vestigingsklimaat op dit punt nadelig zal uitwerken. Voor lokale en regionale kantoorgebruikers zal eerder een substitutiewerking optreden bij hogere prijzen, waardoor deze kunnen uitwijken naar randgemeenten of naar andere grote steden zoals Utrecht, Rotterdam of Den Haag.

*Voor meer informatie over de kantorenmarkt in de regio Amsterdam kunt u terecht bij: Kuijs Reinder Kakes | Ook staan wij u graag te woord vanuit onze expertise op de woningmarkt voor verkoop, haalbaarheidsstudies en transformaties
De heer M. Walthuis MRICS RT RMT (metropool Amsterdam)
Telefoon 020 44 000 44 | krk.nl*



Den Haag

- 1 Nieuw Centrum | New Centre
- 2 Oud Centrum | Old Centre
- 3 Den Haag West | West
- 4 Den Haag Oost | East
- 5 Den Haag Zuid | South
- 6 Nieuw Geannexeerd
- 7 Rijswijk
- 8 Voorburg
- 9 Leidschendam
- 10 Zoetermeer
- 11 Delft
- 12 Wassenaar



Opnamevolume

120.450 m²

4% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

674.950

40% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

18%

VORIG JAAR 14%

Aantal transacties

116

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.040M²



De kantorenmarkt van Den Haag heeft zich afgelopen jaar sterk ontwikkeld. De sterke ontwikkeling uit zich echter niet in een sterke opnamegroei, maar vooral in een daling van het beschikbare aanbod en voorraad door onttrekkingen van de markt voor hoofdzakelijk transformatie naar woningen. Hiermee wordt een belangrijk deel van de kansarme voorraad uit de markt genomen, waardoor de marktverhoudingen kwantitatief gezien meer in evenwicht komen.



In de regio Den Haag is groot ingezet op de herontwikkeling c.q. transformatie van verscheidene kansarme kantoren. De gemeente Den Haag is hierin een belangrijke trekker, terwijl het Rijksvastgoedbedrijf bij de verkoop van verscheidene eigen kantoorcomplexen expliciet aangeeft dat het wordt verkocht als herontwikkelingscomplex. Zodoende zijn er nu relatief veel kantoorgebouwen in transitie naar een nieuwe functie, hoofdzakelijk naar wonen en in mindere mate hotels. Ook voor de komende periode is de verwachting dat er in en rondom Den Haag nog nieuwe initiatieven ontstaan om kantoorvastgoed te onttrekken aan de markt. Dit staat in schril contrast met veel andere regio's waar het meeste geschikte kantoorvastgoed voor alternatieve aanwending inmiddels al is opgekocht of getransformeerd.

Aanbod in Den Haag in drie jaar tijd bijna gehalveerd

Op 1 januari 2018 staat er in de regio Den Haag nog 674.950 m² kantoorruimte te huur of te koop. In Den Haag beslaat het beschikbare aanbod een totaal van 326.900 m², terwijl in de randgemeenten nog 348.050 m² beschikbaar is. Zowel in Den Haag zelf als in de gemeenten rondom Den Haag is de daling van het aanbod sterk. In Den Haag daalde het aanbod het meest recente jaar met maar liefst 32,5%. In de randgemeenten was de daling aanzienlijk minder scherp met 13,7%, Zoetermeer is daar echter een uitzondering op. Door het grote aantal transformatieinitiatieven is daar het beschikbare aanbod met maar liefst 44,2% gedaald naar 66.000 m².

De daling van het beschikbare aanbod zorgt ervoor dat de marktverhoudingen meer in evenwicht komen en dat de verhuurbaarheid van kantoorruimtes verbeterd. Als echter naar de kwalitatieve verhoudingen wordt gekeken dan blijkt dat het kwalitatieve aanbod nog relatief gering is en hierdoor een zekere mate van schaarste kan gaan ontstaan op korte termijn. Kwaliteitstoevoegingen zijn dan ook nodig om aan de toekomstige vraag te kunnen voorzien. Voor een belangrijk deel kan dit worden benut door renovaties echter zal er ook voorzichtig moeten worden gekeken naar gerichte nieuwbouwontwikkelingen.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	116.100	177.850	180.750	179.850	151.900	75.400
Den Haag Oud Centrum Old Centre	99.300	152.950	153.600	121.050	110.600	72.350
Den Haag West West	32.700	40.600	42.800	34.350	27.500	22.150
Den Haag Zuid South	14.300	24.050	15.050	19.300	20.500	16.000
Den Haag Oost East	147.600	135.400	159.700	180.300	133.500	106.050
Den Haag Nieuw Geannexeerd	55.600	46.600	59.600	49.750	40.150	34.950
Den Haag	465.600	577.450	611.500	584.600	484.150	326.900
Delft	21.800	50.500	66.650	90.550	66.450	66.050
Leidschendam	48.300	38.700	12.950	8.100	10.650	12.700
Rijswijk	178.900	218.650	214.700	260.300	186.100	190.700
Voorburg	5.300	13.200	14.900	19.400	19.150	9.900
Wassenaar	-	-	1.400	2.900	2.750	2.700
Zoetermeer	97.100	125.000	162.500	164.250	118.200	66.000
Overig	351.400	446.050	473.100	545.500	403.300	348.050
Regio Den Haag	817.000	1.023.500	1.084.600	1.130.100	887.450	674.950

Aanbod van kantoorruimten $\geq 500\text{m}^2$ wo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 500 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

In de randgemeenten blijft er nog steeds sprake van een concentratie van meer kansarm kantorenvastgoed, met name in Rijswijk en Zoetermeer. De huidige ontwikkelingen in Rijswijk zijn zorgwekkend aangezien Shell, één van de belangrijkste kantoorgebruikers binnen dit gebied, heeft aangegeven (geleidelijk) te gaan vertrekken uit de kantoorpanden in de Plaspoelpolder. In tegenstelling tot de ontwikkelingen in Rijswijk lijkt Zoetermeer inmiddels een belangrijke herijking achter de rug te hebben.

In Den Haag is over de hele breedte van de markt een daling van het beschikbare aanbod zichtbaar. De sterkste afname is zichtbaar in het Centrum van Den Haag, waar ook de voornaamste vraag vanuit de markt zichtbaar is. De aanboddaling komt daar overigens niet alleen door een sterke transformatiemarkt, maar ook op de gebruikersmarkt is zichtbaar dat er weer sprake is van effectieve opnames. Kantoorgebruikers laten inmiddels weer minder kantoorruimte achter dan dat men opneemt, waardoor het aanbod sneller afneemt.

Voor aankomend jaar liggen de voornaamste kansen en uitdagingen in een betere kwalitatieve aansluiting van vraag en aanbod. Eigenaren zullen derhalve moeten afwegen in hoeverre een renovatie de verhuurbaarheid en de bezettingsgraad van de complexen in sterke mate kunnen verbeteren. In andere regio's hebben we deze tendens veelal gezien en leidt een grootschalige renovatie tot een goede verhuurbaarheid, hogere huurprijzen en een sterke bezettingsgraad. Zeker in relatie tot de aankomende wetgeving omtrent het energielabel C ligt een dergelijke renovatie dan ook in de rede.

Opnamevolume stijgt in Den Haag en daalt in de randgemeenten

Afgelopen jaar kwam het opnamevolume in de regio Den Haag uit op 120.450 m², dit betekent een lichte daling ten aanzien van vorig jaar met 4,3%. Waar voor de volledige regio Den Haag sprake is van een daling, lag het opnamevolume in de gemeente Den Haag wel beduidend boven het niveau van 2016. In totaal werd er 91.200 m² kantoorruimte opgenomen in Den Haag en 29.250 m² in de randgemeenten rondom Den Haag.

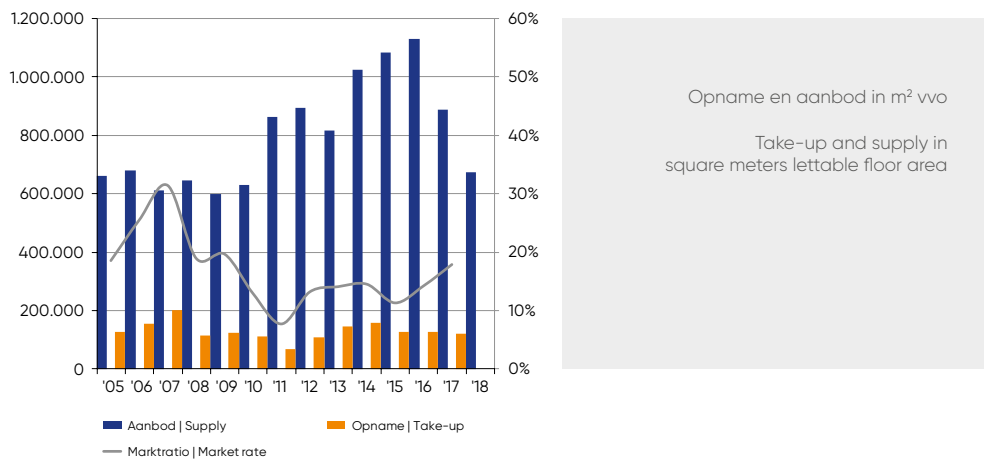
De voornaamste opnamevolumes waren afgelopen jaar afkomstig vanuit de gemeente, de Rijksoverheid en verscheidene ambassades. Den Haag blijft zich duidelijk kenmerken als de stad waar overheidsinstanties de belangrijkste vraag genereren op de kantorenmarkt. Als naar de dynamiek op de markt wordt gekeken dan blijkt dat er vooral sprake is van een verplaatsingsmarkt die deels wordt veroorzaakt door groei van bedrijven. Afgelopen jaar zijn er nagenoeg geen (grotere) kantoorgebruikers naar de regio verhuisd of hebben de regio verlaten. Shell is hiermee een uitzondering die in de komende periode de regio grotendeels gaat verlaten. Daar tegenover staat dat Het Indisch Herinneringscentrum is verhuisd van Arnhem naar Den Haag. In Den Haag huurt het ruim 1.200 m² kantoorruimte aan de Sophialaan.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	> 500 m ²	19.000	70.300	25.550	7.450	37.550	24.450
	250-500 m ²	600	1.000	2.600	2.550	1.650	4.000
Den Haag Oud Centrum Old Centre	> 500 m ²	32.300	10.900	25.750	29.250	10.800	26.450
	250-500 m ²	1.100	1.800	5.200	3.300	3.900	2.600
Den Haag West West	> 500 m ²	1.200	11.000	3.850	4.150	5.300	8.250
	250-500 m ²	1.800	1.500	2.700	800	2.900	2.950
Den Haag Zuid South	> 500 m ²	1.700	600	7.250	-	700	2.700
	250-500 m ²	400	1.400	300	-	-	600
Den Haag Oost East	> 500 m ²	4.600	9.300	18.350	8.400	11.200	7.250
	250-500 m ²	1.700	750	1.500	3.000	1.200	2.200
Den Haag Nieuw Geannexeerd	> 500 m ²	1.600	3.200	3.900	12.550	4.050	7.850
	250-500 m ²	400	600	550	300	350	1.900
Totaal Total	> 500 m ²	60.400	105.300	84.650	61.800	69.600	76.950
	250-500 m ²	6.000	7.050	12.850	9.950	10.000	14.250
Den Haag		66.400	112.350	97.500	71.750	79.600	91.200
Delft	> 500 m ²	4.300	1.600	11.550	13.250	15.250	8.500
	250-500 m ²	800	-	350	1.850	550	2.000
Leidschendam	> 500 m ²	1.000	1.200	-	-	-	600
	250-500 m ²	700	-	800	-	-	-
Rijswijk	> 500 m ²	9.600	12.200	10.600	3.250	6.200	11.850
	250-500 m ²	1.700	2.000	700	900	2.050	2.850
Voorburg	> 500 m ²	5.000	4.100	1.950	1.200	2.100	-
	250-500 m ²	-	-	800	0	300	-
Wassenaar	> 500 m ²	-	-	-	-	-	1.100
	250-500 m ²	300	-	-	-	300	-
Zoetermeer	> 500 m ²	15.700	7.900	27.050	31.900	16.300	1.600
	250-500 m ²	2.100	2.600	5.900	3.500	3.250	750
Totaal Total	> 500 m ²	35.600	27.000	51.150	49.600	39.850	23.650
	250-500 m ²	5.600	4.600	8.550	6.250	6.450	5.600
Overig Other		41.200	31.600	59.700	55.850	46.300	29.250
Totaal Total	> 500 m ²	96.000	132.300	135.800	111.400	109.450	100.600
	250-500 m ²	11.600	11.650	21.400	16.200	16.450	19.850
Regio Den Haag		107.600	143.950	157.200	127.600	125.900	120.450

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district

Een deel van de stijging van het opnamevolume komt doordat de vraag naar kleine kantoorruimte in businesscenters de afgelopen jaren in de lift zit. Meer kleine start-ups kiezen voor een vaste huisvesting in een dergelijk business center en geven daar voor het overgrote deel de voorkeur aan voor het oude centrum van Den Haag. Voorts is zichtbaar dat veel kantoorgebruikers de voorkeur geven aan efficiënt indeelbare moderne kantoorruimtes met voorzieningen in het gebouw. Dit zorgt voor een dalende vraag naar klassieke monumentale kantoorvilla's, voor de villa's is echter een grotere vraag vanuit de investeringsmarkt om deze villa's te transformeren naar woonruimte.



Evenwichtigere markt leidt vooral tot dalende incentives

Ten opzichte van afgelopen jaren zijn er geen significante wijzigingen in de gerealiseerde huurprijzen. Wel is op te merken dat de verleende incentives dalen waardoor de netto opbrengsten vanuit verhuur hoger worden. Dit geldt zeker voor het kwalitatief betere kantoorvastgoed op A1-locaties.

Afgelopen jaar lag de mediane meterprijs in de regio Den Haag op € 130 per m² per jaar. Echter laten de prijzen een sterke differentiatie zien afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van de kantoren. De bandbreedte bij verhuur ligt inmiddels op € 50 tot € 220 per m² per jaar. De laagste huurprijzen worden gerealiseerd in Rijswijk, Zoetermeer en Den Haag Oost, terwijl de hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in het deelgebied Den Haag Nieuw Centrum.

Gelet op de veranderende marktomstandigheden is de verwachting dat de opwaartse prijsdruk ook aankomend jaar aanhoudt. Daarnaast zal er een sterkere prijssegmentatie zichtbaar worden in de markt, wat er ook toe zal leiden dat investeerders eerder geneigd zullen zijn om meer te investeren in de kantoren om te voldoen aan de kwalitatieve vraag.

Gevraagde mediane huurprijzen

	2014		2015		2016		2017		2018	
	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m ² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	126.600	160	121.200	175	179.850	165	147.150	165	74.050	175
Den Haag Oud Centrum Old Centre	92.600	150	98.500	150	115.450	150	88.000	150	65.100	145
Den Haag West West	35.600	135	33.700	135	24.750	135	21.500	145	20.800	140
Den Haag Zuid South	8.500	68	7.300	100	17.550	100	19.850	90	13.700	100
Den Haag Oost East	128.200	125	157.450	125	176.200	100	132.550	110	106.050	100
Den Haag Nieuw Geannexeerd	43.500	130	55.800	125	49.750	130	39.250	130	34.050	120
Delft	42.400	128	52.650	125	82.250	120	63.850	120	62.150	115
Leidschendam	38.700	100	12.950	105	7.550	115	10.650	110	11.750	110
Rijswijk	213.600	103	199.350	103	251.000	110	184.750	105	189.900	105
Voorburg	10.800	140	10.400	135	17.350	135	10.800	125	9.900	130
Wassenaar	-	-	1.400	125	2.900	125	2.750	125	2.700	125
Zoetermeer	110.500	125	128.900	125	151.300	125	112.800	120	64.750	115
Regio Den Haag	851.000		879.600		1.075.900		833.900		654.900	

Aanbod in de verhuur $\geq 500\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur
Supply of office space ≥ 500 square meters of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked

Voor meer informatie over de regio Den Haag kunt u terecht bij:
Frisia Makelaars | De heer P.H. Offringa MRE MRICS
Telefoon 070 342 01 30 | frisiamakelaars.nl

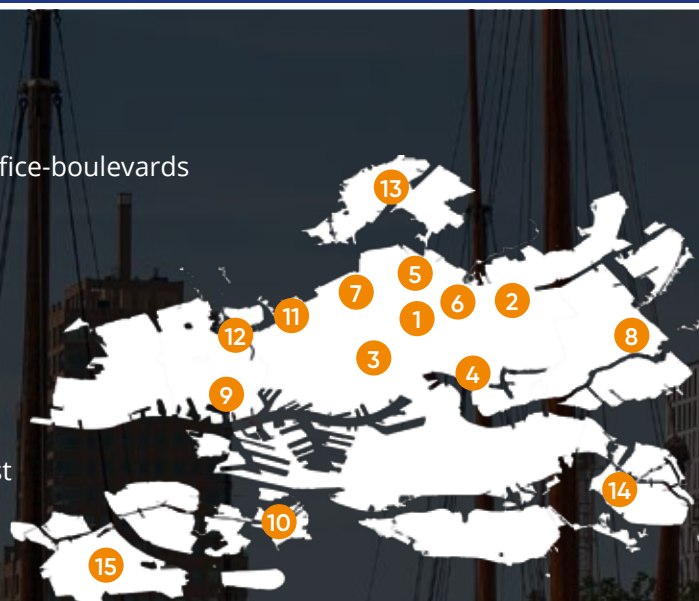


DYNAMIS

Ooms.com
Bedrijfsmakelaars

Rotterdam

- 1 Centrum/kantorenboulevards | Centre/office-boulevards
- 2 Rotterdam Oost | East
- 3 Rotterdam West | West
- 4 Rotterdam Zuid | South
- 5 Hillegersberg / Schiebroek
- 6 Kralingen
- 7 Spaanse Polder / Zestienhoven/Noordwest
- 8 Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel
Krimpen a/d/ IJssel
- 9 Havengebied
- 10 Rhoon / Portugaal / Hoogvliet
- 11 Schiedam
- 12 Vlaardingen
- 13 Berkel en Rodenrijs/Bergschenhoek
- 14 Barendrecht/Ridderkerk
- 15 Spijkenisse



Opnamevolume

139.100 m²

20% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

758.150

26% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

18%

VORIG JAAR 12%

Aantal transacties

119

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.170M²



De kantorenmarkt van 2017 kan in Rotterdam worden gekenmerkt als het begin van het marktherstel. Het marktevenwicht op de Rotterdamse kantorenmarkt laat verbetering zien, daarnaast is zichtbaar dat er veel investeringen in het Rotterdamse vastgoed worden gedaan om de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren. Dit alles leidt nog niet direct tot hogere opnamevolumes ten aanzien van voorgaande jaren, echter is de verwachting dat bij een groeiend concurrerend aanbod de dynamiek op de markt sterker zal worden.



De voornaamste verbeteringen waren afgelopen jaar zichtbaar op de investeringsmarkt. Enerzijds zijn er wederom enkele grootschalige kantoorcomplexen van de kantorenmarkt verdwenen voor transformatie of sloop. Zo worden de kantoren aan de Westzeedijk, Van Vollenhovenstraat en Boompjes omgevormd of gesloopt ten behoeve van woningbouw. In totaal gaat het bij deze drie projecten al om circa 43.000 m² dat wordt onttrokken van de markt en waarbij maar liefst 725 woningen voor in de plaats komen. Anderzijds is op de markt zichtbaar dat er verschuivingen van huurders plaatsvinden vanuit de meer perifere gebieden naar centrumlocaties zoals het Central Business District van Rotterdam. Door de hogere leegstand op deze perifere gebieden is zichtbaar dat er meer eigenarenwisselingen plaatsvinden die automatisch leiden tot investeringen in het vastgoed en een hernieuwde strategie van de nieuwe eigenaar. Dit komt uiteindelijk de verhuurbaarheid van deze objecten ook ten goede.

Beschikbare aanbod keldert snel

Het beschikbare kantorenaanbod bedraagt op 1 januari 2018 nog 758.150 m². Hiervan is 507.300 m² kantoorruimte beschikbaar in Rotterdam, terwijl de overige kantoorruimtes beschikbaar zijn in naburige plaatsen, waarvan het overgrote deel in Capelle aan den IJssel. Het beschikbare aanbod voldoet zowel kwantitatief als kwalitatief nog voldoende aan de vraag, door het grote aantal investeringen van eigenaren is de kwaliteit van het kantorenvastgoed verbeterd en sluit het inmiddels weer beter aan bij de vraag. Ook voor aankomend jaar is de verwachting dat het aanbod kwalitatief beter wordt.

Door een sterkere trek naar het Central Business District van Rotterdam is zichtbaar dat daar het aanbod hoofdzakelijk is gedaald door effectieve opnames. Het aantal kantoorgebruikers in het gebied neemt toe. Waar voorheen het gebied vooral bekend stond als een werklocatie voor de grotere kantoorgebruikers is nu zichtbaar dat ook veel kleinere bedrijven zich daar vestigen. Dat deze bedrijven zich daar vestigen heeft ook te maken met het grotere aanbod van businesscenters in het centrum, waardoor er ook flexibel aanbod wordt aangeboden waar veel kleine bedrijven naar op zoek zijn.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Rotterdam Centrum Centre	324.800	405.850	390.450	380.850	333.100	278.900
Rotterdam Oost East	96.500	100.500	97.550	82.500	60.800	74.950
Rotterdam West West	25.900	38.600	34.250	40.450	41.200	20.650
Rotterdam Zuid South	84.700	85.250	86.350	74.500	81.700	69.950
Hillegersberg / Schiebroek	2.800	5.600	8.050	7.400	9.100	5.850
Kralingen	64.100	50.450	50.450	38.100	40.500	30.700
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	31.500	33.200	39.300	44.900	35.400	26.300
Rotterdam	630.300	719.450	706.400	668.700	601.800	507.300
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel / Krimpen a/d IJssel	155.400	153.450	158.650	156.600	169.050	107.500
Barendrecht / Ridderkerk	32.700	30.300	27.350	25.700	21.150	26.800
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	2.400	2.950	2.550	2.700	2.350	3.300
Havengebied Harbour	29.200	28.100	30.900	32.150	40.800	41.700
Spijkenisse	18.900	18.300	14.050	11.250	19.900	14.450
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	9.700	9.200	9.300	14.500	16.700	10.600
Schiedam	28.700	45.600	54.100	46.400	52.250	35.150
Vlaardingen	5.200	15.150	14.150	17.800	16.200	11.350
Overig	282.200	303.050	311.050	307.100	338.400	250.850
Regio Rotterdam	912.500	1.022.500	1.017.450	975.800	940.200	758.150

Aanbod van kantoorruimten $\geq 500\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 500 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Toch blijft er sprake van een groot aanbodvolume als dit vergeleken wordt met de jaarlijkse opnames. Capelle aan den IJssel en specifiek Rivium vormen daarin de belangrijkste aanbodstatistiek. Toch is ook daar zichtbaar dat het aanbod afgelopen jaar aanzienlijk is geslonken. Deels heeft dit te maken met een sterker opnamevolume die voortvloeit uit een andere verhuurstrategie van (nieuwe) eigenaren. Meer en meer wordt er gekozen voor kleinschaligere unitverhuur, waardoor ook kleinere kantoorgebruikers zich makkelijker in het gebied zich kunnen vestigen. Wel moet worden opgemerkt dat een deel van de daling afkomstig is door een tijdelijke aanbodintrekking, waardoor de verwachting is dat het aanbod in het gebied aankomend jaar weer zal gaan stijgen.

Al met al kan worden gesteld dat het aanbod an sich een sterke verbetering laat zien en langzaam een evenwichtiger markt ontstaat. In tegenstelling tot in Amsterdam en Utrecht lijkt er in Rotterdam nog geen sprake van een uitbreidingsbehoefte van de voorraad. Dit heeft grotendeels te maken met het grote beschikbare aanbod in het Central Business District wat kwalitatief gezien nog goed kan fungeren op de markt. Echter zal voor enkele panden gelden dat er nog een zekere investering moet worden gedaan om volledig aan de vraag te voldoen.

Opnamevolume stijgt in Rotterdam, na minder jaar in 2016

Het opnamevolume kwam in 2017 uit op 139.100 m² in de regio Rotterdam. Dit betekent een stijging van 20,1% ten aanzien van het opnamejaar 2016. Echter betrof dat jaar een zeer matig opnamejaar zeker in relatie tot het langjarige gemiddelde (154.600 m²). Het merendeel van de kantoorgebruikers kiest er tot op heden voor om de huur te verlengen en niet te verhuizen naar een ander kantoorpand. Overigens steeg het opnamevolume zowel in de stad Rotterdam als in de randgemeenten rondom Rotterdam op een vergelijkbare schaal. Het opnamevolume in de stad kwam uit op 103.400 m², terwijl het opnamevolume in de randgemeenten uitkwam op 35.700 m².

Ondanks dat veel partijen er voor kiezen de huur te verlengen is er ook een kentering in de markt zichtbaar. Renovaties zorgen ervoor dat kantoorgebruikers betere alternatieven voor ogen krijgen. Dit leidde dit jaar al voor een belangrijk deel van de dynamiek. Beste voorbeeld daarbij is het kantoorpand aan de Marten Meesweg 25, OVG revitaliseert dit kantoorpand naar de actuele vraag, waardoor inmiddels niet alleen Croonwolter&dros, Mobilis en Servicis (2016) zich er gaat vestigen maar dat ook Coca Cola heeft aangegeven haar huisvesting in 2018 te verhuizen (4.500 m²) naar de het herontwikkelde concept MM25.

Naast deze grotere kantoormetrages is zichtbaar dat het aantal flexconcepten in de regio toenemen. Waar in een eerdere fase vooral flexconcepten in de perifere gebieden werden aangeboden is zichtbaar dat er telkens meer van dergelijke concepten ook worden aangeboden op de belangrijkste kantoorlocaties nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Zo is Tribes afgelopen jaar een tweetal huurcontracten aangegaan, één op Weena (3.072 m²) en één op het recent gerenoveerd pand aan de Blaak 34 (2.490 m²). In totaal biedt alleen Tribes nu vier werklocaties aan, waarvan één op Zuid en een drietal in het centrum van de stad.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rotterdam Centrum Centre	> 500 m ²	38.000	45.100	50.750	75.450	50.050	48.400
	250-500 m ²	7.700	5.300	6.000	1.650	3.650	3.400
Rotterdam Oost East	> 500 m ²	4.350	4.900	3.150	20.650	4.750	31.700
	250-500 m ²	350	600	1.300	1.050	-	1.400
Rotterdam West West	> 500 m ²	850	11.400	6.150	2.050	2.700	6.250
	250-500 m ²	450	400	350	-	-	300
Rotterdam Zuid South	> 500 m ²	6.300	6.700	5.650	13.500	14.400	3.650
	250-500 m ²	400	1.500	700	1.400	850	2.700
Hillegersberg / Schiebroek	> 500 m ²	500	1.600	-	-	-	-
	250-500 m ²	600	-	550	-	-	-
Kralingen	> 500 m ²	6.100	2.200	8.300	8.600	7.650	4.500
	250-500 m ²	1.500	300	300	750	400	600
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	> 500 m ²	-	6.400	1.400	9.350	1.100	-
	250-500 m ²	-	600	250	-	850	500
Totaal Total	> 500 m²	56.100	78.300	75.400	129.600	80.650	94.500
	250-500 m²	11.000	8.700	9.450	4.850	5.750	8.900
Rotterdam		67.100	87.000	84.850	134.450	86.400	103.400
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel / Krimpen a/d IJssel	> 500 m ²	9.200	13.800	6.250	17.150	6.050	15.300
	250-500 m ²	1.400	2.300	1.150	900	1.650	2.800
Barendrecht / Ridderkerk	> 500 m ²	4.100	2.100	2.200	-	4.900	2.500
	250-500 m ²	1.500	1.700	1.250	900	-	800
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	> 500 m ²	700	1.450	5.000	-	-	-
	250-500 m ²	-	700	1.000	400	-	-
Havengebied Harbour	> 500 m ²	7.000	3.800	1.500	6.750	8.450	2.900
	250-500 m ²	2.000	800	850	1.100	350	-
Spijkenisse	> 500 m ²	-	2.300	-	650	4.200	1.100
	250-500 m ²	-	-	-	450	600	-
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	> 500 m ²	1.700	-	4.450	-	-	2.600
	250-500 m ²	-	800	650	-	250	350
Schiedam	> 500 m ²	2.500	550	8.050	10.850	2.500	1.250
	250-500 m ²	800	-	350	-	-	1.000
Vlaardingen	> 500 m ²	-	-	-	500	500	4.800
	250-500 m ²	-	-	800	400	-	300
Totaal Total	> 500 m²	25.200	24.000	27.450	35.900	26.600	30.450
	250-500 m²	5.700	6.300	6.050	4.150	2.850	5.250
Overig		30.900	30.300	33.500	40.050	29.450	35.700
Totaal Total	> 500 m²	81.300	102.300	102.850	165.500	107.250	124.950
	250-500 m²	16.700	15.000	15.500	9.000	8.600	14.150
Regio Rotterdam		98.000	117.300	118.350	174.500	115.850	139.100

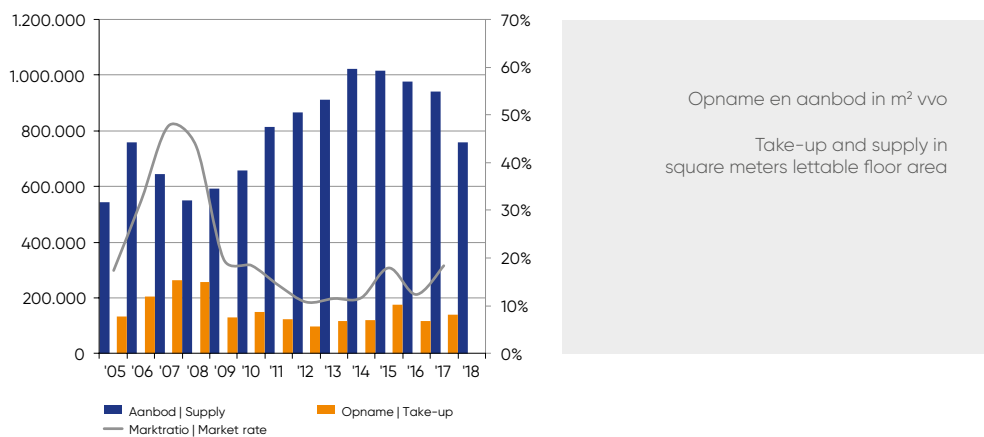
Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district

In tegenstelling tot in veel andere regio's is 'het nieuwe werken effect' in Rotterdam nog niet volledig verdwenen. Dit houdt in dat kantoorgebruikers bij contractverlenging of bij een verhuizing nog steeds meer kantoorruimte achter laten dan dat men opneemt. Dit leidt er tevens toe dat in Rotterdam nog steeds sprake is van verborgen leegstand die langzaam volledig in het aanbod loopt. De verwachting is wel dat deze leegstand in de komende 2-3 jaar volledig in het aanbod is gelopen, waardoor een zuiver beeld ontstaat van het volledige beschikbare aanbod.

Ondanks beter evenwicht huurprijzen nog steeds onder druk

Ondanks dat de marktomstandigheden het afgelopen jaar sterk zijn verbeterd is er op dit moment nog geen sprake van opwaartse druk op de verhuurprijzen. De verbeteringen op de markt zijn dan ook vooral zichtbaar op een betere verhuurbaarheid en een verbetering van de bezettingsgraden. De verwachting is wel dat op het moment dat deze trend zich voortzet dit uiteindelijk ook haar invloed zal hebben op de prijsvorming.

Op dit moment blijft er echter nog sprake van een zekere neerwaartse prijsdruk en worden er nog steeds relatief grote incentives vergeven bij nieuwe verhuringen. Dit staat in schril contrast met de kantorenmarkten van met name Utrecht en Amsterdam waar de incentives inmiddels bijna volledig zijn verdampt met name in het centrum van deze steden. De mediane gerealiseerde huurprijs lag afgelopen jaar op € 138 per m² per jaar. Echter is er een zeer brede bandbreedte zichtbaar van € 45 per m² per jaar in onder andere kantoorruimte in Schiedam tot boven de € 200 per m² per jaar in het centrum van Rotterdam.



Gevraagde mediane huurprijzen

	2014		2015		2016		2017		2018	
	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €
	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €
Rotterdam Centrum Centre	269.800	135	250.650	145	376.000	140	266.215	145	278.900	140
Rotterdam Oost East	88.411	140	92.350	140	80.750	137	48.400	135	72.800	130
Rotterdam West West	23.250	105	19.350	110	38.550	110	20.800	105	20.650	105
Rotterdam Zuid South	71.800	130	73.500	125	71.600	120	56.500	125	68.800	120
Hillegersberg / Schiebroek	4.900	133	5.650	100	5.650	100	6.750	95	5.800	90
Kralingen	48.200	160	36.600	160	37.150	155	34.950	152	30.700	140
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	2.700	118	25.800	102	44.950	90	32.800	100	25.550	100
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel / Krimpen a/d IJssel	138.900	120	143.400	120	147.350	110	158.150	109	105.000	110
Barendrecht / Ridderkerk	16.700	110	1.050	115	19.550	108	12.500	110	25.700	110
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	1.500	123	550	115	2.700	135	2.350	120	2.650	120
Havengebied Harbour	24.400	125	26.700	125	30.900	125	29.200	118	39.900	118
Spijkensisse	16.800	100	8.300	100	7.850	105	15.900	105	12.650	100
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	7.600	128	9.300	125	14.550	120	11.050	120	10.600	120
Schiedam	39.700	115	49.700	115	42.650	115	47.100	120	35.150	105
Vlaardingen	1.900	98	2.550	118	7.450	118	6.050	110	11.350	110
Regio Rotterdam	756.561		745.450		927.650		748.715		746.200	

Aanbod in de verhuur $\geq 500\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur
Supply of office space ≥ 500 square meters of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked

Voor meer informatie over de regio Rotterdam kunt u terecht bij:
Ooms Makelaars | De heer P.J. van Nederpelt MRICS RT
Telefoon 010 424 88 88 | ooms.com



Utrecht

- 1 Centrum | Centre
- 2 Maliebaan e.o.
- 3 Noord-West | North-West
- 4 Oost | East
- 5 Papendorp
- 6 West | West
- 7 Zuid | South
- 8 Bunnik
- 9 De Bilt / Bilthoven
- 10 Houten
- 11 Maarssen
- 12 Nieuwegein
- 13 Leidsche Rijn
- 14 IJsselstein
- 15 Zeist / Driebergen



Opnamevolume

151.950 m²

25% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

498.050

28% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

31%

VORIG JAAR 19%

Aantal transacties

135

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.125M²



De Utrechtse kantorenmarkt kende afgelopen jaar een aanzienlijk hogere dynamiek dan voorgaande jaren. Naast het feit dat er enkele grotere kantoorgebruikers hebben gekozen voor een (hoofd)vestiging in Utrecht, lag ook het aantal transacties van kleine metrages zeer hoog. Beide ontwikkelingen hebben er aan bijgedragen dat het beschikbare kantorenaanbod in de regio Utrecht in een sterk tempo is gedaald. Het beschikbare aanbod ligt in de hele regio maar liefst 21% lager dan een jaar geleden.



De sterke daling van het beschikbare aanbod is niet alleen afkomstig vanuit effectieve opnames van de gebruikersmarkt. Ook transformatieinitiatieven zorgen ervoor dat het aanbod op de kantorenmarkt kleiner wordt. Wel is sinds dit jaar zichtbaar dat het aantal initiatieven voor transformaties in de regio Utrecht afneemt. Deels heeft dit te maken met het feit dat het makkelijk alternatief aanwendbare vastgoed inmiddels al van de markt is gehaald. Echter is het ook telkens meer merkbaar dat eigenaren de beleggingsstrategie doorexploreren als kantoor ook weer als belangrijke kans zien. Dit heeft grotendeels ook te maken met het feit dat de kans op verhuurbaarheid door de relatieve schaarste op de markt groter is geworden.

Aanbod zowel in de stad als in de regio sterk gedaald

Het beschikbare kantorenaanbod bedraagt in de regio op 1 januari 2018 nog 498.050 m². Dit betekent dat het kantorenaanbod inmiddels weer op een vergelijkbaar niveau is als in 2009. Hiervan is 333.500 m² beschikbaar in de gemeente Utrecht en 164.550 m² in de randgemeenten rondom Utrecht. Dit betekent dat de daling opvallend genoeg groter is in de randgemeenten dan in de stad Utrecht. Dit is te verklaren doordat er enerzijds in Utrecht nog nieuwbouwkantoren aan de voorraad worden toegevoegd en anderzijds de voornaamste transformatieinitiatieven juist in de randgemeenten hebben plaatsgevonden. Nieuwegein blijft op het gebied van transformaties nog steeds de koploper in de regio en heeft er inmiddels toe geleid dat er een evenwichtiger marktsituatie ontstaat op de kantorenmarkt van Nieuwegein.

Aanbodontwikkeling

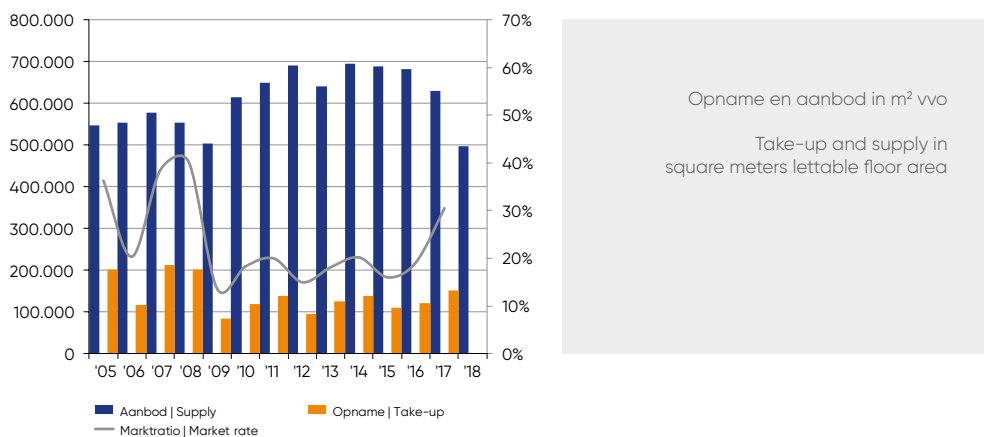
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Utrecht Centrum Centre	41.800	57.800	50.600	65.000	38.000	35.500
Utrecht Maliebaan e.o.	5.100	8.100	10.850	2.150	-	3.600
Utrecht Noord/West North/West	38.500	33.100	27.400	30.350	23.550	19.900
Utrecht Oost East	63.200	48.600	56.250	47.500	59.700	49.500
Utrecht Papendorp	63.800	68.000	47.400	84.050	79.350	64.000
Utrecht West West	54.300	79.800	66.000	48.900	68.250	62.650
Utrecht Zuid South	67.900	74.000	89.050	78.300	83.900	68.900
Leidsche Rijn	29.800	34.200	40.050	41.350	32.750	29.450
Utrecht	364.400	403.600	387.600	397.600	385.500	333.500
Bunnik	10.800	14.000	15.600	19.100	12.750	2.800
De Bilt / Bilthoven	19.900	14.300	15.500	18.750	17.200	15.950
Houten	44.000	48.100	56.700	58.900	42.250	18.500
Maarsse	1.400	12.700	21.450	25.650	31.150	28.100
Nieuwegein	159.600	152.600	147.500	119.450	102.650	63.850
Zeist / Driebergen	40.000	44.400	40.950	35.850	31.900	30.750
IJsselstein	-	4.800	1.950	6.100	7.300	4.600
Overig	275.700	290.900	299.650	283.800	245.200	164.550
Regio Utrecht	640.100	694.500	687.250	681.400	630.700	498.050

Aanbod van kantoorruimten $\geq 500\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 500 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

In het centrum van Utrecht is zichtbaar dat het nieuw gerealiseerde aanbod een sterke aantrekkingskracht heeft op allerlei type kantoorgebruikers. Zo worden er verscheidene kleine, middelgrote en grote kantoormetrages verhuurd in het nieuwe WTC, de City Gate Office Hoog Catharijne of de Nieuwe Vaart aan de Arthur van Schendelstraat. De aantrekkingskracht van het centrum zorgt ervoor dat ondanks de nieuwe toevoegingen in het centrum het aanbod beperkt blijft. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat er nog verscheidene nieuwe opleveringen in de pijplijn zitten waaronder circa 8.000 m² kantoorruimte in het Noordgebouw.

Ook in de andere stadsdelen in Utrecht is een daling van het aanbod zichtbaar. Op de markt is zichtbaar dat eigenaren welwillend zijn om het kantoorpand een upgrade te geven om zo de verhuurbaarheid van het kantoorpand te verbeteren. Dit werpt veelal ook haar vruchten af, waardoor de bezettingsgraden in verschillende gerenoveerde en opgeknapte kantoorgebouwen sterk zijn gestegen. De hogere bezettingsgraden op de verschillende kantorenlocaties leiden er ook toe dat er een zekere druk komt op deze werklocaties. Zo ondervindt Utrecht Papendorp deels ook de keerzijde van een lagere beschikbaarheid van het kantorenaanbod. Immers leidt de hogere bezettingsgraad op deze snelweglocatie tot een zekere mate van parkeerproblemen die het gebied op lange termijn kan schaden.

Toch zijn er ook nog steeds in en om Utrecht gebieden aan te wijzen waar de dynamiek relatief beperkt is en waar per saldo het aantal kantoorgebruikers juist afneemt. Zo presteren de echte bedrijventerreinen met kantoorvastgoed nog onder de maat en blijft de leegstand dan ook nog relatief hoog in Lage Weide, Strijkviertel (De Meern) en Plettenburg/De Wiers (Nieuwegein).



Opnamevolume sinds 2008 niet meer zo hoog

Het opnamevolume kwam afgelopen jaar uit op 151.950 m². Dit betekent een stijging van 25% ten aanzien van het opnamejaar 2016. Zowel in de gemeente Utrecht als in de randgemeenten was een vergelijkbare opnamestijging waar te nemen.

Wat opvalt in de markt is dat de vraag naar kantoorruimte tot 500 m² afgelopen jaar sterk is toegenomen, terwijl in het middensegment juist een terugval is te constateren. De economie zorgt ervoor dat veel kantoorgebruikers een hogere bestaanszekerheid hebben waardoor er ook weer vertrouwen komt in de markt. Dit uit zich niet alleen in een verschuiving van tijdelijke huisvesting naar vaste huisvesting met een langer contract, maar ook in een uitbreiding van de oppervlakte die wordt aangehuurd. Juist deze laatste trend zorgt ervoor dat het beschikbare aanbod in een rap tempo daalt en het voor meer kantoorgebruikers lastiger wordt om de ideale huisvesting te vinden. De nieuwbouw in het centrum van de stad zal deze vraag in belangrijke mate moeten kunnen opvangen in de komende jaren. Voorts bestaat er telkens meer behoefte bij kantoorgebruikers om de huisvesting turn-key opgeleverd te krijgen.

Naast een sterke groei van de opname van kleinere volumes hebben ook enkele grotere kantoorgebruikers zich in Utrecht gevestigd of verplaatst. De grootste kantoortransactie betrof de transactie van VodafoneZiggo die 16.000 m² kantoorruimte huurt in Hoog Catharijne. Hiermee neemt de structurele vraag naar kantoorruimte echter slechts in beperkte mate toe. De 1.400 medewerkers komen immers hoofdzakelijk uit andere kantoren die tevens gelegen zijn binnen de gemeente Utrecht. Alleen de medewerkers vanuit de Amsterdamse vestiging zorgen voor een additionele vraagtoename van de kantorenmarkt van Utrecht. Naast VodafoneZiggo hebben er echter nog enkele andere kantoortransacties plaatsgevonden waaronder een uitbreiding (8.500 m²) van het kantoorvolume voor Bol.com in het WTC Papendorp. Daarnaast vestigt ook de Sociale Verzekeringsbank (8.500 m²) zich op Papendorp in het kantoorpand Secoya.

Ook voor aankomende jaren ligt een hoge dynamiek op de markt in de rede. De regio Utrecht kan daarbij profiteren van de marktkrapte in Amsterdam, waardoor telkens meer kantoorgebruikers Utrecht ook als alternatieve vestigingsplaats kunnen gaan zien ten aanzien van de verschillende Amsterdamse kantorenlocaties.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Utrecht Centrum Centre	> 500 m ²	10.200	39.500	26.800	16.050	18.300	23.300
	250-500 m ²	1.200	2.750	4.200	4.600	1.250	2.750
Utrecht Maliebaan e.o.	> 500 m ²		1.500	900	4.900	1.800	1.700
	250-500 m ²	2.600	650	1.600	2.500	650	4.450
Utrecht Noord/West North/West	> 500 m ²	7.000	2.950	3.000	6.750	2.750	3.150
	250-500 m ²	1.700	1.400	2.400	1.350	1.100	2.800
Utrecht Oost East	> 500 m ²	10.400	8.250	1.250	11.400	5.250	10.150
	250-500 m ²	300	300	1.500	-	-	-
Utrecht Papendorp	> 500 m ²	7.400	22.400	23.800	7.250	11.450	30.050
	250-500 m ²	2.000	1.400	350	1.600	-	1.300
Utrecht West West	> 500 m ²	4.600	13.600	13.350	12.500	1.150	10.350
	250-500 m ²	1.400	600	1.500	350	-	400
Utrecht Zuid South	> 500 m ²	2.800	11.500	26.500	2.450	8.500	9.700
	250-500 m ²	1.300	1.100	1.500	1.200	-	1.850
Leidsche Rijn	> 500 m ²	600	-	5.400	-	39.450	13.200
	250-500 m ²	1.000	650	850	1.400	650	700
Totaal Total	> 500 m²	43.000	99.700	101.000	61.300	88.650	101.600
	250-500 m²	11.500	8.850	13.900	13.000	3.650	14.250
Utrecht		54.500	108.550	114.900	74.300	92.300	115.850
Bunnik	> 500 m ²	3.700	700	-	2.500	1.950	4.550
	250-500 m ²	-	-	-	250	250	250
De Bilt / Bithoven	> 500 m ²	4.100	650	800	-	500	1.500
	250-500 m ²	1.100	-	1.800	1.300	450	300
Houten	> 500 m ²	4.600	2.100	5.050	9.800	8.050	1.350
	250-500 m ²	900	1.300	300	1.350	550	500
Maarssen	> 500 m ²	-	550	-	550	1.100	-
	250-500 m ²	300	350	-	0	300	-
Nieuwegein	> 500 m ²	18.600	4.100	13.050	11.850	4.800	16.850
	250-500 m ²	1.300	2.700	400	1.350	850	2.400
Zeist / Driebergen	> 500 m ²	5.600	3.800	1.300	1.000	7.800	5.550
	250-500 m ²	1.500	900	600	1.750	400	900
IJsselstein	> 500 m ²	-	600	-	1.800	1.750	1.550
	250-500 m ²	-	-	700	1.600	200	400
Totaal Total	> 500 m²	36.600	12.500	20.200	27.500	25.950	31.350
	250-500 m²	5.100	5.250	3.800	7.600	3.000	4.750
Overig Other		41.700	17.750	24.000	35.100	28.950	36.100
Totaal Total	> 500 m²	79.600	112.200	121.200	88.800	114.600	132.950
	250-500 m²	16.600	14.100	17.700	20.600	6.650	19.000
Regio Utrecht		96.200	126.300	138.900	109.400	121.250	151.950

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district

Meer druk op de prijzen door dalende incentives

Waar in 2016 nog sprake was van een stabilisatie van de prijzen is inmiddels zichtbaar dat er een opwaartse druk op de prijzen komt. Dit uit zich in eerste instantie vooral in beperktere incentives bij verhuur. De mediane huur lag over de hele regio Utrecht afgelopen jaar op € 131 per m² per jaar. Er bestaan echter grote verschillen tussen de randgemeente, het centrum van Utrecht, Maliebaan en de overige werklocaties in de gemeente Utrecht. Zo liggen de huurprijzen in het centrum en de Maliebaan beduidend hoger dan op de snelweglocatie Papendorp, echter wordt Papendorp weer aanzienlijk hoger aangeschreven dan het meer verouderde Rijnsweerd of Lage Weide.

Gevraagde mediane huurprijzen

	2014		2015		2016		2017		2018	
	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €
	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €
Utrecht Centrum Centre	54.400	180	47.390	169	64.208	170	37.200	185	34.700	190
Utrecht Maliebaan e.o.	4.600	194	6.100	174	1.542	-	-	-	3.600	200
Utrecht Noord/West North/West	19.500	132	20.850	125	30.338	130	17.950	125	18.700	130
Utrecht Oost East	46.700	170	54.400	165	47.523	160	59.700	150	49.500	150
Utrecht Papendorp	68.000	172	44.800	170	84.058	155	76.600	155	64.000	150
Utrecht West West	77.100	110	66.000	100	47.902	110	68.250	110	62.600	105
Utrecht Zuid South	72.900	130	88.450	115	77.438	120	83.900	125	68.900	125
Leidsche Rijn	34.200	110	39.150	95	31.809	105	26.650	105	27.050	105
Bunnik	14.000	120	15.600	115	13.725	120	12.750	110	2.800	120
De Bilt / Bilthoven	11.600	135	13.650	125	17.230	125	15.250	130	13.850	135
Houten	46.400	120	48.850	118	58.140	120	34.700	115	18.500	110
Maarssen	12.700	125	19.800	120	24.512	120	27.850	110	28.100	110
Nieuwegein	147.400	115	132.450	115	118.573	100	95.100	105	63.850	105
Zeist / Driebergen	30.700	135	35.300	140	33.474	125	29.550	125	29.700	115
IJsselstein	4.800	67	1.950	65	6.104	70	6.550	95	4.600	85
Regio Utrecht	645.000		634.740		656.576		592.000		490.450	

Aanbod in de verhuur ≥500m² vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur
Supply of office space ≥500 square meters of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked

Voor meer informatie over de regio Utrecht kunt u terecht bij:
Molenbeek Makelaars | De heer C.F. Vermeij MRICS RT RM
Telefoon 030 256 88 11 | molenbeek.nl

Alkmaar

1 Alkmaar



Opnamevolume

16.000 m²

11% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

49.000

43% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Kantorenmarktratio

32%

VORIG JAAR 21%

Aantal transacties

53

GEMIDDELD METRAGE VAN 300M²



In Alkmaar is sprake van een dynamische kantorenmarkt waar ook in 2017 weer verscheidene transacties hebben plaatsgevonden. Als gevolg van het hoge opnamevolume neemt het beschikbare aanbod geleidelijk af, maar op het moment blijft er voor nieuwe huurders nog een ruime keuzemogelijkheid op het gebied van ligging en pandeigenschappen. De daling van het aanbodvolume wordt mede veroorzaakt door het op gang komen van de transformatiemarkt in de gemeente. De grote woningvraag resulteert in onttrekkingen van kantoorpanden om deze te herbestemmen naar een woonfunctie.



In Alkmaar vindt in beperkte mate nieuwbouw van kantoorpanden plaats. Wel wordt er in januari 2018 een nieuw kantoorpand aan de Pettemerstraat opgeleverd. Dit pand van circa 3.200 m² is ontwikkeld door IT-bedrijf Holder, dat iets meer dan de helft van de 200 beschikbare werkplekken zelf in gebruik zal gaan nemen. De overige (flex)werkplekken zijn beschikbaar voor andere IT-gerelateerde bedrijven die op zoek zijn naar een creatieve werkomgeving. Met het ontwerp van het pand is getracht een inspirerende werkomgeving te creëren, zo is het gebouw voorzien van een restaurant, een sportschool en veel andere faciliteiten.

Aanboddaling wordt versterkt door toenemende dynamiek op transformatiemarkt

Het beschikbare kantorenaanbod neemt geleidelijk af in de gemeente Alkmaar. Per 1 januari zijn nog 54 kantoorpanden beschikbaar voor verhuur of verkoop, deze kantoren hebben een gemiddeld metrage van circa 900 m². In totaal staat nog 49.900 m² kantoorruimte in aanbod. In het aanbod staan nog een aantal grootschalige panden, zoals het Victory Building waar nog circa 4.500 m² beschikbaar is voor verhuur en de Hooge Waerder met een beschikbaar metrage van bijna 4.000 m². Ondanks een aantal kantoren met dit soort grote metrages, bestaat het aanbod voor het merendeel uit panden met een metrage tussen 250 en 750 m².

Een deel van de aanbodafrname wordt verklaard door de vele onttrekkingen ten behoeve van transformaties in Alkmaar. De gemeente voert een positief beleid ten opzichte van kantoortransformaties en hier wordt vanuit de markt dankbaar gebruik van gemaakt. Zo wordt bijvoorbeeld het Kwakelhuis van circa 7.400 m² aan de Noorderkade getransformeerd naar een woonbestemming. Door de vele transformatieprojecten die nog in de pijplijn zitten in Alkmaar is het de verwachting dat dit nog effect gaat sorteren op het toekomstige kantorenaanbod.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alkmaar	-	-	-	-	86.800	49.900
Alkmaar	-	-	-	-	86.800	49.900

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

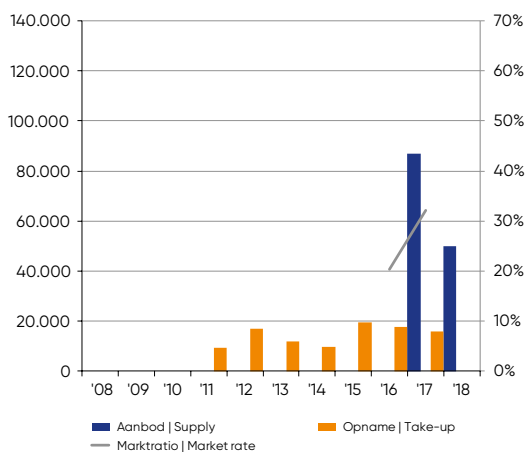
Meer vraag naar kleine kantoorruimtes

In 2017 zijn 53 kantoren verhuurd of verkocht, met een gezamenlijk opnamevolume van 16.000 m². Wanneer een vergelijking met het langjarig gemiddelde wordt gemaakt ligt het opnamevolume van 2017 hier ruim boven. Het hoge volume komt voort uit een fors aantal middelgrote transacties, want in Alkmaar is amper sprake van grootschalige kantooropnames. Groeiende bedrijven kiezen er voornamelijk voor om efficiënter om te gaan met de reeds gehuurde ruimte en zijn zo niet genoodzaakt te verplaatsen. Op de markt van kleine kantoorruimtes met een metrage kleiner dan 250 m² vindt een toename van de vraag plaats. Er kan nog niet worden gesteld dat er sprake is van marktdruk, doordat het aanbod van dit type panden nog relatief hoog is. Vanuit verschillende concepten wordt er op deze vraag ingespeeld. Een voorbeeld hiervan is het bedrijfsverzamelgebouw de Ondernemerstuin, waar in totaal circa 10.000 m² in kleine units wordt aangeboden. Een groot deel van deze units al verhuurd. Ook het eerder genoemde pand van IT-bedrijf Holder speelt in op de vraag naar dit soort kantoorruimten.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alkmaar > 250 m ²	16.950	11.900	9.650	19.450	13.950	12.200
< 250 m ²	-	-	-	-	3.750	3.800
Totaal Total > 250 m²	16.950	11.900	9.650	19.450	13.950	12.200
< 250 m²	-	-	-	-	3.750	3.800
Alkmaar	16.950	11.900	9.650	19.450	17.700	16.000

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Grote spreiding binnen Alkmaarse huurprijzen

De gemeente Alkmaar kent een vrij ruime bandbreedte wat betreft de mediane huurprijzen. Bij moderne kantoorruimtes op de populaire locaties worden huurprijzen van tegen de € 130 per m² per jaar gerealiseerd, terwijl op de mindere locaties kantoorpanden al voor zo'n € 70 per vierkante meter worden verhuurd. In de gemeente worden zelfs panden nog ruim onder deze prijs verhuurd, zo wordt aan de James Wattstraat 8 al kantoorruimte vanaf € 49 per m² aangeboden.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Alkmaar		70-130		70-130

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de kantorenmarkt in de regio Alkmaar kunt u terecht bij:
Kuijs Reinder Kakes | De heer ing. S. Caldenhove | Telefoon 072 55 55 555 | krk.nl



Almere

- 1 Almere Stad
- 2 Almere Buiten
- 3 Almere Haven
- 4 Almere Hout
- 5 Almere Poort



Opnamevolume

20.350 m²

27% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

227.300

2% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

9%

VORIG JAAR 7%

Aantal transacties

67

GEMIDDELD METRAGE VAN 305M²



De kantorenmarkt van Almere blijft onveranderd in vergelijking met de afgelopen jaren. De markt in Almere kan nog steeds worden bestempeld als zeer ruim. Ondanks dat het op andere markten zoals de woningmarkt van Almere weer zeer goed gaat, bestaat er nog steeds een zeer hoge leegstand van kantoren in de stad. De kantoogerelateerde bedrijvigheid blijft daarmee achter bij de overige ontwikkelingen in de stad. De stad kent in inwonersaantallen een zeer sterke groei en vanwege dat feit ook een sterke potentiële aantrekkingskracht voor bedrijven om zich te huisvesten. Echter blijkt dat de nabijheid van Amsterdam en in mindere mate Utrecht niet alleen een kans te zijn voor migratiestromen, maar ook een bedreiging gelet op de vestigingskeuze van veel bedrijven.



Bedrijven blijven de voorkeur geven om hun regionale of landelijke activiteiten uit te oefenen in steden zoals Amsterdam en Utrecht. De huidige lagere beschikbaarheid van kantoorruimte in Amsterdam leidt daarnaast niet tot substitutie-effecten die tot een hoger opnamevolume leiden op de kantorenmarkt van Almere. Veel bedrijven zien daarbij Amersfoort vaker als een beter alternatief voor Amsterdam en Utrecht dan Almere.

Aanbod laat een lichte stijging zien, ondanks transformaties

Op 1 januari 2018 bedraagt het beschikbare kantorenaanbod in Almere 227.300 m², dit betekent een lichte stijging van 2,2% ten aanzien van begin 2017. De stijging komt grotendeels door de nieuwbouwvoornemens in Almere Poort. Aan het IJmeer wordt de mogelijkheid geboden om een nieuw kantoorgebouw aan te huren of te kopen ter grootte van circa 7.500 m².

In tegenstelling tot Almere Poort is een lichte daling zichtbaar in Almere Stad en daalde het aanbod zelfs sterk in Almere Haven. In het licht van het hoge aantal initiatieven van transformaties van kantoorpanden in Almere Stad is de daling van het aanbod in dit deelgebied echter zeer gering. Alleen de transformaties van de Martinez-toren en het Alnovum zijn gezamenlijk al goed voor ruim 22.000 m² onttrekkingen op de markt, waardoor de aanboddaling van nog geen 2.000 m² in het niet valt. Dit staat nog los van enkele andere initiatieven voor transformatie binnen dit gebied.

Dit betekent dat er in Almere nog steeds meer kantoorruimte op de markt wordt afgelaten als dat er effectief wordt opgenomen. Deels heeft dit ook te maken met het feit dat enkele kantoorgebruikers de kantorenmarkt van Almere verlaten. Zo heeft LeasePlan haar activiteiten van LeasePlan Corporation verhuisd van Almere naar de Amsterdamse Zuidas. Daar huurt het 4.000 m² in het kantoorgebouw UNstudio.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Almere Haven	16.500	16.050	12.250	14.950	15.750	11.300
Almere Buiten	6.400	7.900	12.300	10.550	2.400	4.750
Almere Stad	207.400	188.650	207.000	185.550	203.900	202.100
Almere Poort	2.100	1.700	1.300	1.100	450	9.150
Almere Pampus	-	-	-	-	-	-
Almere Hout	-	-	-	-	-	-
Almere	232.400	214.300	232.850	212.150	222.500	227.300

Aanbod van kantoorruimten ≥ 250 m² vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Opnamevolume stijgt, vooral plaatselijke verhuizingen

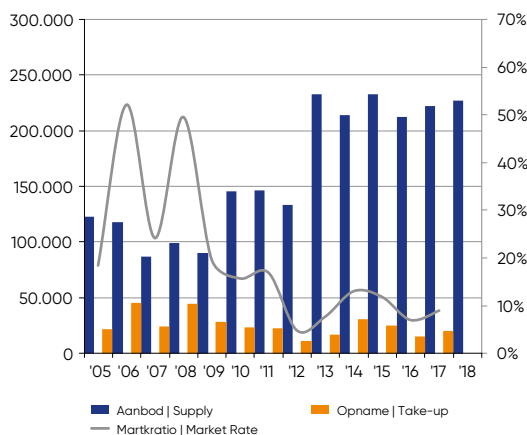
Het opnamevolume lag in 2017 in Almere op 20.350 m², ruim 31% hoger dan in 2016. Het overgrote deel van de transacties betreft overigens opnames van kleine kantoorruimtes. Zo betreft 79% van alle transacties een transactie waarbij een metrage gemoeid is van minder dan 500 m². Dit betekent dat er vooral veel MKB-bedrijven en startende ondernemingen voor dynamiek zorgen op de kantorenmarkt van Almere.

Het aantal grote kantoortransacties is beperkt, daarnaast zijn er ook geen bovenregionale verhuizingen geregistreerd naar Almere, waardoor er vooral sprake is van een verplaatsingsmarkt. Het grootste deel van de transacties vond plaats in Almere Stad, maar liefst 83% van het opnamevolume werd opgenomen binnen dit deelgebied.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Almere Haven	> 250 m ²	300	-	-	-	-	600
	< 250 m ²	-	100	50	-	-	700
Almere Buiten	> 250 m ²	700	800	5.650	2.500	3.350	1.400
	< 250 m ²	400	100	100	300	800	750
Almere Stad	> 250 m ²	7.400	15.250	22.150	19.050	7.100	13.600
	< 250 m ²	2.200	200	1.850	3.000	3.750	3.150
Almere Poort	> 250 m ²	-	-	400	-	-	-
	< 250 m ²	100	100	100	150	500	150
Almere Pampus	> 250 m ²	-	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	-
Almere Hout	> 250 m ²	-	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	-
Totaal Total	> 250 m ²	8.400	16.050	28.200	21.550	10.450	15.600
	< 250 m ²	2.700	500	2.100	3.450	5.050	4.750
Almere		11.100	16.550	30.300	25.000	15.500	20.350

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Huurprijzen blijven onder druk door ruime marktomstandigheden

De mediane gerealiseerde huurprijs lag in Almere het afgelopen jaar op € 91 per m² per jaar. Dit betekent een lichte daling ten aanzien van het jaar ervoor. In 2016 lag het prijsniveau immers nog op € 94 per m² per jaar. De prijzen blijven in de huidige marktomstandigheden dus onder druk staan. Wel blijven er grote verschillen bestaan in de prijzen op basis van de kwaliteit van de kantoorpanden en de locaties van de panden. Zo worden er ook nog verscheidene kantoren verhuurd met een huurprijs boven de € 120 per m² per jaar, terwijl er afgelopen jaar ook enkele kantoren zijn verhuurd onder de prijs van € 70 per m² per jaar.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Almere Haven		75-120		75-120
Almere Buiten		65-110		65-110
Almere Stad		80-120		80-120
Almere Poort		80-130		80-130
Almere Pampus		-		-
Almere Hout		-		80-130

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Almere kunt u terecht bij:
 Molenbeek Makelaars | De heer C.F. Vermeij MRICS RT RM
 Telefoon 030 256 88 11 | molenbeek.nl



Amersfoort

- 1 Amersfoort Centrum | Centre
- 2 Amersfoort Noord | North
- 3 Amersfoort Zuid | South
- 4 Amersfoort West | West
- 5 Amersfoort Vathorst
- 6 Leusden



Opnamevolume

50.150 m²

78% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

245.850

20% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

20%

VORIG JAAR 11%

Aantal transacties

100

GEMIDDELD METRAGE VAN 500M²



De kantorenmarkt van Amersfoort trekt de lijn door die in 2016 al was ingezet. De markt komt door een sterke groei van het opnamevolume en een daling van het beschikbare aanbod duidelijk meer in evenwicht. Met name in het centrum van de stad is zichtbaar dat het aanbod in rap tempo terugloopt door de komst van enkele nieuwe bedrijven naar de regio. Daarnaast is zichtbaar dat zowel aan de Stadsring als op het bedrijventerrein De Hoef verschillende transformaties tot stand komen, waardoor de kantorenvorraad meer in lijn komt te liggen met de structurele marktvrage binnen de Amersfoortse regio.



Na het vertrek van enkele grotere kantoorgebruikers zoals De Amersfoortse en Agis ontstond er de laatste jaren een grootschalige beschikbaarheid van aanbod in het centrum van de stad. Waar deze bedrijven er voor hebben gekozen zich elders te centreren, biedt het uiteindelijk ook weer plaats voor nieuwe bedrijven om naar de regio toe te trekken. Deze beschikbaarheid heeft er toe geleid dat Vesting Finance haar activiteiten gaat centreren in het centrum van Amersfoort. In totaal zullen er circa 600 werknemers verhuizen naar de Brouwersstraat, Vesting Finance huurt hiervoor 7.500 m² kantoorruimte aan in het pand van voorheen Agis. Het bedrijf laat met deze verhuizing verscheidene kantoorlocaties achter in Almere, Amsterdam, Heerenveen, Utrecht en Hilversum.

Aanbod vooral in het centrum aanzienlijk lager

Op 1 januari 2018 is er nog circa 245.850 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent een daling van 4% ten aanzien van begin 2017. De daling van het aanbod is het sterkst in het centrum van Amersfoort en in Leusden. De sterke daling heeft hoofdzakelijk te maken met een toegenomen effectieve vraag. Zo daalde het aanbod in het centrum onder andere door de komst van de eerder genoemde Vesting Finance, daarnaast zijn er ook verscheidene kleinere opnames in het centrum geweest van bedrijven die zich eerder nog niet in het centrum hadden gevestigd. Voor Leusden geldt hetzelfde, in Leusden heeft medio 2017 Nováccent Group zich gevestigd aan de Fokkerstraat. Het bedrijf huurt het volledige pand (3.170 m²) dat medio 2016 was verworven door M7 Real Estate.

In tegenstelling tot de daling van het aanbod in Amersfoort Centrum, Zuid en Leusden is juist een sterke stijging van het beschikbare aanbod genoteerd in Amersfoort Noord waar het bedrijventerrein De Hoef een onderdeel van is. Uit de stijging van het aanbod blijkt eens te meer dat een belangrijk deel van de kantorenvraag verschuift van bedrijventerreinen zoals De Hoef naar meer centrumlocaties en locaties nabij voorzieningen. Daarom is het ook goed te constateren dat de gemeente inzet op een gebiedstransformatie van De Hoef waarbij veel woningruimte wordt toegevoegd. Hierdoor kan er een multifunctionele locatie ontstaan die ook haar positieve weerslag zal kennen op de bedrijvigheid in het gebied.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amersfoort Centrum Centre	46.300	41.400	29.500	96.800	90.500	64.150
Amersfoort Noord North	105.200	89.300	91.250	119.900	82.950	109.900
Amersfoort West West	23.400	16.500	18.800	24.700	19.950	22.700
Amersfoort Zuid South	40.100	40.400	41.250	28.500	28.200	20.350
Amersfoort Vathorst	-	900	900	900	1.900	3.900
Leusden	-	44.900	35.250	35.000	32.650	24.850
Amersfoort	215.000	233.400	216.950	305.800	256.150	245.850

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Amersfoort nog steeds een belangrijke kantoorlocatie voor landelijke spelers

Het opnamevolume lag in 2017 voor het eerst weer op een niveau wat vergelijkbaar is met het langjarig gemiddelde. In totaal werd er 50.150 m² kantoorruimte opgenomen. Dit betrof net als voorgaande jaren overwegend metrages kleiner dan 500 m² (75%). De vraag uit zich al enige tijd het sterkst bij industrieel erfgoed. Met de nagenoeg volledige verhuur van De Nieuwe Stad en de Wagenwerkplaats kan nog amper in deze vraag worden voorzien. Naast kleinere kantoorgebruikers blijkt dat ook telkens meer grotere bedrijven zich aangetrokken voelen tot een dergelijke werkomgeving.

Dit is mede de reden dat ook Twynstra Gudde ervoor heeft gekozen om te verhuizen naar De Nieuwe stad per januari 2019.

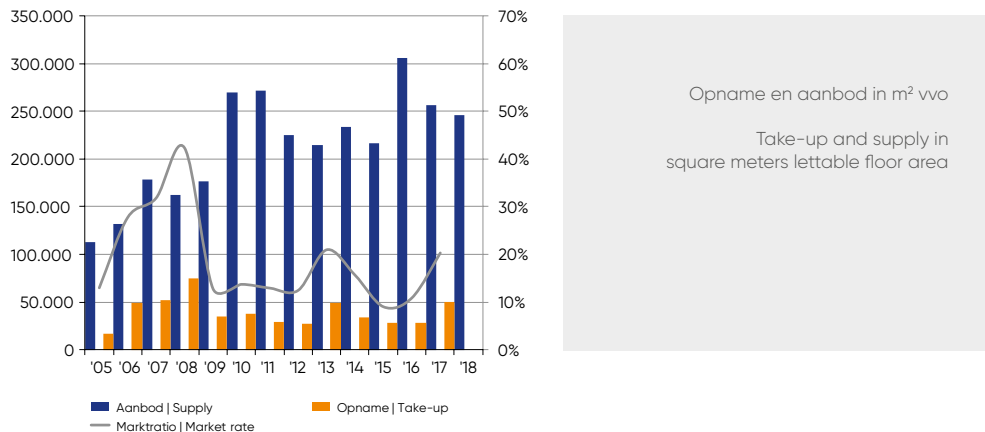
Doordat een telkens groter aandeel van de opnames kleinschalige kantoorruimtes betreft, is zichtbaar dat telkens meer eigenaren er voor kiezen om de kantoren in deelverhuur aan te bieden. Daarnaast zijn telkens meer eigenaren welwillend om investeringen te doen om de verhuurbaarheid te voorspoedigen en hiermee de huurprijzen op een vergelijkbaar niveau te kunnen houden.

De vraag op de kantorenmarkt van Amersfoort wordt nog steeds hoofdzakelijk gedreven door de dienstensector. Door de centrale ligging van de stad, de goede verbindingen met het openbaar vervoer en kwalitatief hoogopgeleide inwoners blijft het voor veel regionale en landelijke partijen een goed alternatief om zich in Amersfoort en de regio te huisvesten.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amersfoort Centrum Centre	> 250 m ²	6.800	16.850	12.650	3.450	4.050	17.400
	< 250 m ²	600	1.200	1.450	1.550	2.800	2.050
Amersfoort Noord North	> 250 m ²	7.500	10.100	10.800	11.600	12.850	7.200
	< 250 m ²	3.000	1.200	1.550	2.450	1.850	1.900
Amersfoort West West	> 250 m ²	1.000	4.550	3.150	1.550	950	3.350
	< 250 m ²	500	800	1.400	1.250	300	950
Amersfoort Zuid South	> 250 m ²	7.200	2.550	1.200	4.200	1.300	4.350
	< 250 m ²	400	700	550	550	350	1.050
Amersfoort Vathorst	> 250 m ²	-	1.150	-	0	-	5.000
	< 250 m ²	-	150	-	200	150	200
Leusden	> 250 m ²	-	9.300	1.150	650	3.000	5.850
	< 250 m ²	-	600	250	400	500	850
Totaal Total	> 250 m²	22.500	44.500	28.950	21.450	22.150	43.150
	< 250 m²	4.500	4.650	5.200	6.400	5.950	7.000
Amersfoort		27.000	49.150	34.150	27.850	28.100	50.150

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Na daling huurprijzen inmiddels weer stabilisatie

In de afgelopen jaren zijn de huurprijzen in Amersfoort fors gedaald. Inmiddels is er weer meer sprake van een stabilisatie van de huurprijzen. Dit geldt zeker voor het meer aantrekkelijke aanbod. Eigenaren kunnen het zich hier eerder permitteren vast te houden aan de huurprijs of geven minder incentives weg op de verhuur. In het centrum en Amersfoort Zuid worden hoogste huurprijzen gerealiseerd, terwijl de huurprijzen in Amersfoort Noord door het gestegen aanbod juist de laatste periode nog verder onder druk zijn komen te staan. Hiervan is dan ook de verwachting dat de huurprijzen nog in enige mate zullen dalen.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Amersfoort Centrum Centre		85-160		90-160
Amersfoort Noord North		85-130		80-125
Amersfoort West West		80-110		80-110
Amersfoort Zuid South		110-160		110-160
Amersfoort Vathorst		90-110		100-120
Leusden		75-110		75-110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Amersfoort kunt u terecht bij:
Molenbeek Makelaars | De heer J.W. van Lieshout RT RM
Telefoon 030 256 88 11 | molenbeek.nl

Apeldoorn

- 1 Apeldoorn Centrum | Centre
- 2 Apeldoorn Noord | North
- 3 Apeldoorn Zuid | South
- 4 Apeldoorn Oost | East
- 5 Overig | Other



Opnamevolume

26.250 m²

42% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

111.150

42% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

24%

VORIG JAAR 14%

Aantal transacties

81

GEMIDDELD METRAGE VAN 325M²



De kantorenmarkt van Apeldoorn kende afgelopen jaar een rustige ontwikkeling. Het opnamevolume lag door een groot aantal kleine transacties wel een stuk hoger dan in 2016. Daarnaast volgde het beschikbare aanbod de lijn die het sinds 2014 heeft ingezet en daalde stevig met 18,1%. Hiermee ontstaat er in kwantitatieve zin telkens meer evenwicht op de kantorenmarkt van Apeldoorn. Wel kan worden gesteld dat de dynamiek op de markt gering is en dat de markt vooral een verplaatsingsmarkt betreft van kleinere kantoorgebruikers.



De daling van het beschikbare aanbod lijkt inmiddels wel haar bodem te hebben bereikt. De voornaamste daling was de laatste jaren afkomstig van kantooronttrekkingen ten behoeve van transformaties. In totaal betrof dit sinds 2015 ruim 73.000 m² kantoorruimte. Echter lag het aantal initiatieven voor transformatie het afgelopen jaar aanzienlijk lager. Alleen de kantoren aan de Deventerstraat 17 en de Vosselmanstraat 260 zitten nog in de pijplijn om getransformeerd te worden, hiervan lag het initiatief echter al in 2016. De reden dat het aantal onttrekkingen stagneert komt deels door het beperkte beschikbare geschikte aanbod, echter kunnen transformaties ook worden tegengehouden door de relatief stringente wooncontingenten binnen de provincie, waardoor uitbreiding van de woningvoorraad niet meer gewenst is.

Aanbod daalt stevig, in het centrum inmiddels enige krapte

Op 1 januari 2017 staat er nog 111.150 m² kantoorruimte te huur of te koop in Apeldoorn. De daling die al enkele jaren zichtbaar is in het centrum van Apeldoorn slaat inmiddels ook over naar Apeldoorn Noord. De afgelopen jaren is in het centrum veel werk verricht om de leegstand te verminderen. Dit heeft er toe geleid dat het aanbod is gedaald van ruim 82.000 m² in 2014 naar inmiddels slechts 16.800 m². Dit zorgt ervoor dat het kwalitatief goede aanbod in het centrum inmiddels een zekere krapte kent en dat kantoorgebruikers lastigheid ondervinden in het vinden van een geschikte huisvesting in het stadscentrum.

Waar het aanbod in het centrum en in Apeldoorn Noord sterk afneemt, blijft het beschikbare aanbod in Apeldoorn Zuid over de jaren heen juist stabiel. Het beschikbare aanbod concentreert zich meer en meer op het bedrijventerrein Kuipersveld (zuid), daarnaast blijkt dat ook op andere bedrijventerreinen de leegstand navenant hoger ligt dan op minder monofunctionele gebieden. Al met al beslaat het totale aanbod nog 106 kantoorpanden met een gemiddelde metrage van 1.050 m². Opvallend is wel dat er op dit moment geen kantoorlocaties beschikbaar zijn in het centrum met een metrage groter dan 3.000 m². Voor grotere kantoorgebruikers is het dan ook lastig zich richting het centrum te bewegen, waardoor de dynamiek op de markt van grotere kantoorgebruikers niet tot stand komt.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn Centrum Centre	40.600	82.400	39.650	26.700	22.300	16.800
Apeldoorn Noord North	21.400	24.000	27.650	29.500	29.050	13.900
Apeldoorn Oost East	6.300	6.100	6.500	5.700	4.500	9.200
Apeldoorn Zuid South	27.700	31.550	32.950	38.500	35.150	33.500
Apeldoorn Overig Other	48.300	48.850	55.300	50.000	44.750	37.750
Apeldoorn	144.300	192.900	162.050	150.400	135.750	111.150

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Dynamiek vooral bij kleine kantoorgebruikers

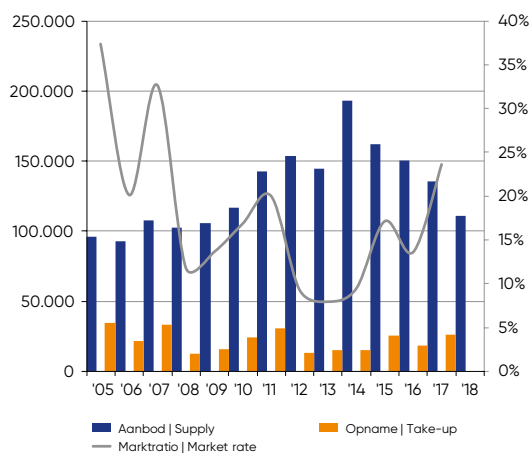
Het opnamevolume lag het afgelopen jaar aanzienlijk hoger dan voorgaande jaren. In totaal kwam het opnamevolume uit op 26.250 m², dit ligt maar liefst 42% hoger dan het jaar ervoor. Het opnamevolume komt hoofdzakelijk door een sterke dynamiek op de markt van de midden en kleinbedrijven. Het aantal transacties waarmee een metrage was gemoeid van boven de 1.000 m² beperkte zich tot vijf. Terwijl het aantal transacties met een metrage kleiner dan 250 m² in totaal 62% van het totaal betrof.

De kantorenmarkt van Apeldoorn kenmerkt zich als een lokale verplaatsingsmarkt. Op de markt is geen sprake van bovenregionale verplaatsingen. De grootste verplaatsing van afgelopen jaar betrof de verhuizing van het Medisch Centrum Veluwe. Het behandelcentrum is verhuisd naar de Lange Amerikaweg in Apeldoorn Zuid. Waar in veel andere gemeenten de vraag naar kleinere metrages zich sterk concentreert in het centrum van de stad is in Apeldoorn zichtbaar dat kleinere kantoorgebruikers ook vaker kiezen voor een locatie op een bedrijventerrein.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Apeldoorn Centrum Centre	> 250 m ²	1.600	1.950	7.850	1.100	1.050	4.000
	< 250 m ²	1.300	500	800	1.200	850	1.800
Apeldoorn Noord North	> 250 m ²	1.600	1.400	600	2.750	3.150	3.200
	< 250 m ²	700	800	500	900	650	1.000
Apeldoorn Oost East	> 250 m ²	-	700	-	350	300	1.200
	< 250 m ²	250	400	700	100	500	350
Apeldoorn Zuid South	> 250 m ²	4.000	2.450	3.000	5.150	2.900	2.150
	< 250 m ²	300	100	400	1.050	750	650
Apeldoorn Overig Other	> 250 m ²	6.200	8.800	3.850	12.250	7.300	9.450
	< 250 m ²	1.400	300	800	900	1.000	2.450
Totaal Total	> 250 m²	13.400	15.300	15.300	21.600	14.700	20.000
	< 250 m²	3.950	2.100	3.200	4.150	3.750	6.250
Apeldoorn		17.350	17.400	18.500	25.750	18.450	26.250

Opname m² vwo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vwo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Lichte stijging van de huurprijzen waar te nemen

Afgelopen jaar is er een lichte stijging van de huurprijzen waargenomen op de kantorenmarkt van Apeldoorn. De stijging van de huurprijzen wordt veroorzaakt doordat het merendeel van de vraag zich uit in de kwalitatief betere kantoorpanden. Hierdoor ontstaat er een zekere (kwalitatieve) schaarste en stijgen de prijzen in lichte mate. De mediane gerealiseerde huurprijs lag afgelopen jaar op € 102 per m², een stijging van 2% ten aanzien van 2016.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Apeldoorn Centrum Centre		110		90-130
Apeldoorn Noord North		80		70-90
Apeldoorn Oost East		90		75-100
Apeldoorn Zuid South		95		90-110
Apeldoorn Overig Other		95		90-120

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Apeldoorn kunt u terecht bij:
 Rodenburg Makelaars | De heer drs. J.A.C. van Loon MRICS RT
 Telefoon 055 526 82 68 | rodenburg.nl

Arnhem

- 1 Arnhem Centrum | Centre
- 2 Arnhem Noord | North
- 3 Arnhem West | West
- 4 Arnhem Oost | East
- 5 Arnhem Zuid | South



Opnamevolume

18.900 m²

13% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

160.300

23% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

12%

VORIG JAAR 11%

Aantal transacties

42

GEMIDDELD METRAGE VAN 450M²



De kantorenmarkt van Arnhem laat in 2017 een vergelijkbaar opnameniveau zien als de afgelopen jaren, het opnamevolume is hoofdzakelijk afkomstig door verschuivingen binnen de Arnhemse kantorenmarkt. Het opnamevolume lag in het afgelopen jaar 13% lager dan het voorgaande jaar. Belangrijk verschil met voorgaande jaren is wel dat het aandeel effectieve opnames groeit. Bij het merendeel van de bedrijfsverhuizingen werd een vergelijkbare of een kleiner metrage op de markt achtergelaten, terwijl in de jaren daarvoor vanwege 'het nieuwe werken effect' vaak nog een groter metrage op de markt werd achtergelaten.



Het hogere aandeel effectieve opnames vormt de basis voor een stevige daling van het beschikbare kantorenaanbod. De voornaamste daling van het beschikbare aanbod is echter afkomstig van wederom een groot aantal onttrekkingen op de markt. Waar in het verleden vooral sprake was van lokale investeerders die zich mengde op de transformatiemarkt, investeren inmiddels ook enkele landelijke partijen op de Arnhemse markt. Goed om te melden is dat ook het aantal transformaties in Arnhem Zuid sterk is toegenomen in het afgelopen jaar.

Aanbod stevig gedaald door sterk onttrekkingsjaar

In totaal staat op 1 januari 2018 nog 160.300 m² kantoorruimte te huur of te koop in Arnhem. Ten aanzien van vorig jaar betekent dit een stevige daling van maar liefst 19,4%. De voornaamste daling was zichtbaar in Arnhem Centrum en Arnhem Noord waar het beschikbare aanbod halveerde. Het hoge aantal transformaties in beide gebieden in de afgelopen jaren hebben de markt duidelijk krappert gemaakt, echter is ook zichtbaar dat de vraag zich telkens meer in deze gebieden concentreert. Dit blijkt wel uit de snelle verhuringen in het recent gerealiseerde kantoorgebouw Building 026 en het WTC Arnhem.

Waar het in het Centrum en Arnhem Noord inmiddels sprake is van krapte op de kantorenmarkt als het gaat om kwalitatief goede huisvesting, is dit in Arnhem Oost en Arnhem Zuid duidelijk niet het geval. Ondanks dat er voor het eerst een stevig aantal kantoren in Arnhem Zuid wordt onttrokken (28.400 m²) van de markt ten behoeve van transformaties daalt het beschikbare aanbod maar gering. Deze geringe daling vindt haar verklaring in een nog sterkere vraag naar het centrum van de stad, waardoor er vooral kantoorruimte op de markt wordt achtergelaten in Arnhem Zuid. Typierend hiervoor is de verhuizing van KPMG, van origine toch een kantoorgebruiker van snelweglocaties, van Arnhem Zuid naar Building 026.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arnhem Centrum Centre	41.600	44.700	49.650	42.650	32.150	17.400
Arnhem Noord North	24.100	30.700	24.200	29.450	28.550	14.250
Arnhem Oost East	56.700	48.400	53.000	45.550	44.700	48.000
Arnhem West West	15.900	19.500	14.100	13.100	10.000	6.150
Arnhem Zuid South	40.400	52.800	67.350	72.550	83.500	74.500
Arnhem	178.700	196.100	208.300	203.300	198.900	160.300

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Kwalitatief aanbod wordt schaars in het centrum

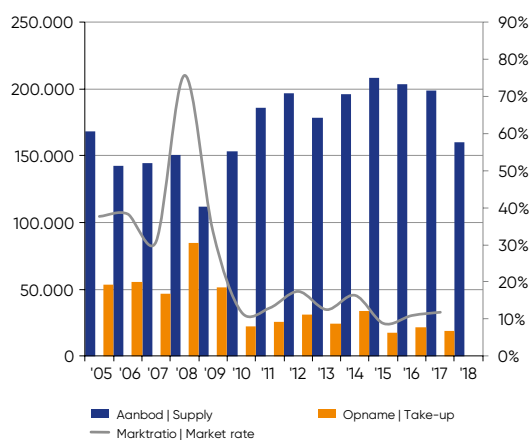
In 2017 lag het opnamevolume in totaal op 18.900 m², een relatief laag opnamevolume als dit wordt vergeleken met het langjarige gemiddelde. Zo lag het gemiddelde opnamevolume tussen 2001 en 2009 nog op 52.700 m². Mede uit dit cijfer blijkt dat veel bedrijven er voor kiezen om in hun huidige huisvesting te blijven zitten en derhalve het huurcontract verlengen. Het feit dat veel huurders verlengen heeft deels te maken met de hoge investeringsbereidheid van eigenaren. Eigenaren investeren de laatste jaren meer in de huisvesting, waardoor huurders tevreden blijven. Anderzijds heeft het ook te maken met een telkens minder concurrerend beschikbaar aanbod. Het kwalitatief hoog aangeschreven aanbod wordt schaarser, waardoor alternatieve huisvesting vaak van mindere kwaliteit is.

De schaarste is vooral zichtbaar in het centrum van de stad. In tegenstelling tot het centrum is echter nog een zeer ruime markt zichtbaar in Arnhem Zuid. Voor het tweede jaar op rij kwam het opnamevolume in Arnhem Zuid niet hoger dan 1.000 m². Dit geeft eens te meer aan dat voor een groot aantal panden in Arnhem Zuid een alternatieve aanwending meer in de rede ligt dan doorexploiteren als kantoor. De eerste stappen lijken daarvoor al gezet. Zo wordt een groot deel van de kantoren gelegen aan Kroonpark inmiddels verbouwd naar woonruimte, wat beter aansluit op de marktvraag.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Arnhem Centrum Centre	> 250 m ²	8.600	8.100	1.700	5.600	6.150
	< 250 m ²	1.100	550	1.450	550	900
Arnhem Noord North	> 250 m ²	3.700	1.700	8.350	1.100	2.050
	< 250 m ²	1.450	1.150	1.600	150	150
Arnhem Oost East	> 250 m ²	10.400	4.000	5.800	3.500	7.700
	< 250 m ²	400	200	150	800	350
Arnhem West West	> 250 m ²	1.000	500	10.850	950	300
	< 250 m ²	350	-	-	0	300
Arnhem Zuid South	> 250 m ²	2.800	8.300	3.900	4.850	800
	< 250 m ²	1.300	-	250	300	550
Totaal Total	> 250 m ²	26.500	22.600	30.600	16.000	16.650
	< 250 m ²	4.600	1.900	3.450	1.800	2.250
Arnhem	31.100	24.500	34.050	17.800	21.700	18.900

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Lagere prijzen Arnhem Zuid leiden niet tot additionele vraag

Ondanks dat de prijzen in Arnhem Zuid de laatste jaren een duidelijke dalende trend laten zien, zorgt dit nog niet voor een additionele vraag naar kantoorruimte in dit gebied. Inmiddels worden er al verscheidene kantoren aangeboden voor circa € 95 per m² per jaar, terwijl de prijs in het centrum van de stad bij kwalitatief hoogwaardige kantoren tussen de € 130 en € 165 per m² per jaar ligt. Ondanks dit stevige prijsverschil blijven kantoorgebruikers de voorkeur geven aan een centrumlocatie nabij het vernieuwde station.

Wel is zichtbaar dat kantoorgebruikers vaak kleiner aanhuren in het centrum. Doordat de voorzieningen in de omgeving vaak al aan een zekere behoefte voorzien, hoeft dit niet extra te worden bij gehurd in het kantoorpand zelf, waardoor de opgenomen metrage lager ligt.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Arnhem Centrum Centre		135		125-160
Arnhem Noord North		125		115-130
Arnhem Oost East		115		110-135
Arnhem West West		100		95-125
Arnhem Zuid South		95		80-110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Arnhem kunt u terecht bij:
 Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars | De heer J.H. Vogelaar MRICS
 Telefoon 026 355 21 00 | stmakelaars.nl

Assen

- 1 Assen Centrum | Centre
- 2 Assen Noord | North
- 3 Assen Zuid | South
- 4 Assen West | West



Opnamevolume

8.000 m²

4% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

57.150

NIEUWE AANBODPIEK

Kantorenmarkratio

14%

VORIG JAAR 15%

Aantal transacties

15

GEMIDDELD METRAGE VAN 535M²



De kantorenmarkt van Assen laat de eerste tekenen van een voorzichtig herstel zien. Dit is met name zichtbaar in het opnamevolume die het afgelopen jaar boven het langjarig gemiddelde lag. Wel blijft er sprake van interne verschuivingen op de markt, waardoor het beschikbare aanbod tot op heden alleen nog maar toeneemt. Veel huurders, met name (semi)-overheid en bedrijven in de zorg laten meer kantoorruimte achter dan dat men opneemt, waardoor het beschikbare kantorenaanbod toeneemt.



Mede omdat het beschikbare kantorenaanbod de laatste jaren een sterke groei laat zien en de vraag naar woonruimte zeer sterk is in de regio is de gemeente welwillend om mee te denken met transformaties van kantoorruimtes. Inmiddels heeft dit geleid tot enkele transformatieinitiatieven, waarbij het kantoorpand aan de Kloekhorststraat de meest recente is. In dit kantoorpand worden veertig woonstudio's gecreëerd bedoeld voor startende huurders.

Aanbod stijgt ondanks opnamestijging

Het beschikbare kantorenaanbod bedraagt op 1 januari 2018 in totaal 57.150 m². Dit betekent een stijging van maar liefst 14%. De stijging is opvallend zeker gelet op het herstel dat op de markt zichtbaar is vanuit het opnameperspectief. In tegenstelling tot veel andere regio's is in Assen zichtbaar dat veel kantoorgebruikers nog meer ruimte achterlaten dan dat men opneemt, waardoor het aanbod ondanks enkele onttrekkingen voor transformatie en sloop nog steeds stijgt.

Wel zijn er duidelijke verschillen tussen het centrum van Assen en de overige gebieden. Het centrum van Assen kent een aanzienlijk hogere marktdynamiek dan daarbuiten. Daarnaast is er ook een duidelijke tendens zichtbaar dat verschillende kantoorgebruikers van snelweg- en rondweglocaties verhuizen naar een centrumlocatie nabij voorzieningen. Het gevolg is dat het aanbod in het centrum van de stad voor het derde jaar op rij een daling van het beschikbare aanbod laat zien, terwijl het aanbod in Assen Noord juist explosief is gestegen. Het beschikbare aanbod is deels ook gestegen door het vrijkomen van het kantoorpand waar voorheen het openbaar ministerie in was gevestigd.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Assen Centrum Centre	20.900	27.600	33.300	28.450	27.500	21.050
Assen Noord North	11.900	13.900	5.600	6.750	8.700	26.000
Assen West West	8.700	10.100	11.250	7.450	10.700	8.800
Assen Zuid South	1.900	1.900	2.400	2.950	3.350	1.300
Assen	43.400	53.500	52.550	45.600	50.250	57.150

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Dynamiek op de markt vooral in het centrum

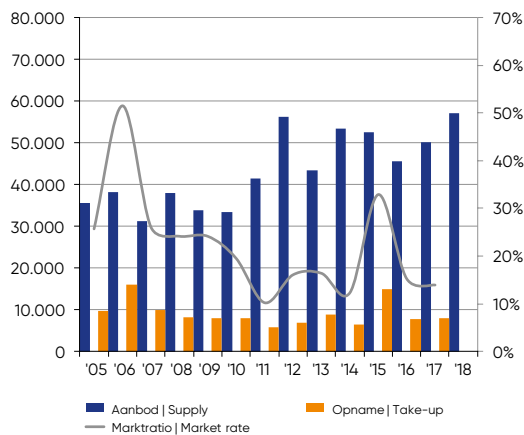
Afgelopen jaar lag het opnamevolume op 8.000 m², een lichte stijging ten aanzien van 2016. Opvallend is dat het opnamevolume bijna volledig is gerealiseerd in het centrum van Assen. Slechts een drietal transacties vonden buiten het centrum plaats, wat de voorkeur voor een centrumlocatie vanuit alle sectoren duidelijk bevestigt. Typerend voor deze tendens is de verhuizing van de drukkerij Van Gorcum, die het bedrijfspand aan de Industrieweg heeft verlaten voor een beter passend kantoorpand aan de Oostersingel. Hiermee is de drukkerij na vijftig jaar weer terug in het centrum van Assen.

De voornaamste verhuisbewegingen waren zichtbaar in de ICT en zorgsector. Zo verhuisde het snelgroeiende gamebedrijf Team6 naar De Nieuwe Kolk en is Pento Audiologisch Centrum groter gaan huren aan de M.L. Kingweg. De markt valt wel te typeren als een plaatselijke verplaatsingsmarkt. Van nieuwe kantoorgebruikers is, op start ups na, geen sprake. Dit betekent dan ook dat de totale vraag naar kantoorruimte nagenoeg stabiel is over de tijd.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Assen Centrum Centre	> 250 m ²	2.100	5.500	3.000	2.500	3.600	5.500
	< 250 m ²	600	600	1.000	650	450	400
Assen Noord North	> 250 m ²	1.300	-	1.300	4.700	750	2.050
	< 250 m ²	700	200	-	650	50	50
Assen West West	> 250 m ²	2.100	2.100	900	5.600	2.750	-
	< 250 m ²	200	100	300	350	100	-
Assen Zuid South	> 250 m ²	-	-	-	500	-	-
	< 250 m ²		300		50	-	-
Totaal Total	> 250 m²	5.500	7.600	5.200	13.300	7.100	7.550
	< 250 m²	1.500	1.200	1.300	1.700	600	450
Assen		7.000	8.800	6.500	15.000	7.700	8.000

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Huurprijzen uit gebodemd, alleen nog prijsdruk bij grootschalige leegstand

De mediane huurprijs lag afgelopen jaar op € 101 per m² per jaar. Wel is een duidelijke bandbreedte zichtbaar van € 65 tot € 125 per m² per jaar. In het centrum van de stad worden verscheidene moderne kantoorpanden verhuurd voor prijzen aan de bovenkant van de bandbreedte, terwijl verouderde kantoorpanden gebouwd in de jaren 70/80 welke veelal een langdurige structurele leegstand kennen inmiddels worden verhuurd voor een prijs van € 65 per m² per jaar. Toch leidt dit prijsverschil niet tot een andere vraagdifferentiatie. De voornaamste vraag blijft, ondanks de aanzienlijk hogere huurprijzen, het grootst bij moderne centrumlocaties.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Assen Centrum Centre		80-125		75-125
Assen Noord North		65-110		75-110
Assen West West		70-100		60-90
Assen Zuid South		90-100		90-100

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Assen kunt u terecht bij:
 Lamberink Bedrijfsmakelaars | De heer ing. E. Venema RT RM
 Telefoon 0592 33 84 20 | lamberink.nl

Breda

- 1 Breda Centrum | Centre
- 2 Breda Oost | East
- 3 Breda West | West
- 4 Overig | Other



Opnamevolume

27.800 m²

17% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

98.050

34% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

28%

VORIG JAAR 26%

Aantal transacties

96

GEMIDDELD METRAGE VAN 290M²



De kantorenmarkt van Breda heeft zich het afgelopen jaar redelijk ontwikkeld. Het beschikbare aanbod kende in 2017 een sterke daling en daalde voor het eerst sinds 2011 weer onder de 100.000 m². De stevige daling is echter niet het gevolg van een sterke effectieve opname op de gebruikersmarkt van Breda. De daling is ingezet doordat bij verschillende kantoorpanden het initiatief is genomen om deze te transformeren. Daarnaast zijn enkele kantoren op dit moment niet op de markt beschikbaar, omdat deze een upgrade ondergaan waardoor deze onder betere condities binnenkort weer op de markt beschikbaar komen.



Naar verwachting zal de daling van het aanbod slechts van korte duur zijn. Naast het feit dat er nog enkele kantoorgebruikers in de nabije toekomst meer kantoorruimte gaan achterlaten, dan dat men gaat opnemen, zal er ook weer worden gestart met enkele nieuwbouwprojecten. Nabij het station zijn plannen gemaakt om nieuwe kantoren aan de voorraad toe te voegen. Gelet op de sterkere verschuiving van de vraag naar centrumlocaties ligt deze uitbreiding van de voorraad ook in de rede, echter zal er ook een gedegen plan moeten liggen voor de meer incurante voorraad op de bedrijventerreinen zonder mogelijkheid voor alternatieve aanwending van transformatie.

Aanbod daalt stevig door transformatie en renovaties

Op 1 januari 2018 staat er nog 98.050 m² kantoorruimte te huur of te koop in Breda. Dit betekent een forse daling van maar liefst 25,3% ten aanzien van begin 2017. De daling is het grootst in het centrum van de stad, waar een groot deel van de vraag wordt gefaciliteerd en tevens de hoogste transformatiepotentie ligt, waardoor daar ook verscheidene kantoren worden onttrokken van de markt. In het centrum zal daartegen weer een tweetal grote gebouwen op de markt komen. Dit betreft onder meer het Belastingkantoor dat in de loop van 2018 aangeboden zal gaan worden en op langere termijn het gebouw van de Rechtbank.

In tegenstelling tot het centrum is zichtbaar dat het aanbod juist blijft toenemen in Breda Oost. De leegstand concentreert zich zodoende telkens meer op enkele plekken in de stad, waaronder op het bedrijventerrein Moleneind-Oost. Veel van deze kantoorpanden voldoen telkens minder aan de vraag, waardoor een investering noodzakelijk is. Het gaat veelal om kantoren met een metrage groter dan 2.000 m² zonder centrale voorzieningen en een matige afwerking, terwijl de vraag zich juist uit bij kantoren met 'shared services' en een moderne eigentijdse uitstraling.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Breda Centrum Centre	20.000	34.200	32.200	27.750	30.350	14.850
Breda Oost East	37.200	38.400	33.350	45.450	48.200	49.750
Breda West West	23.700	27.700	34.650	36.650	29.050	23.050
Breda Overig Other	27.100	34.300	35.300	38.250	23.600	10.400
Breda	108.000	134.600	135.500	148.100	131.200	98.050

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Dynamiek op de markt daalt, wel gelijk met langjarig gemiddelde

In 2017 lag het opnamevolume 17% lager dan een jaar daarvoor. In totaal kwam het opnamevolume uit op 27.800 m². De daling van het totale transactievolume is grotendeels te verklaren doordat er afgelopen jaar nagenoeg geen transacties zijn genoteerd, waarbij een metrage groter dan 1.000 m² mee gemoeid was. De verschuivingen op de markt betroffen dan ook vooral kantoorgebruikers die kunnen worden aangemerkt als midden en kleinbedrijven. Deze partijen zijn vooral op zoek naar een nieuwe huisvesting (300 – 600 m²) die een betere kwaliteit hebben of betere ligging hebben ten aanzien van voorzieningen.

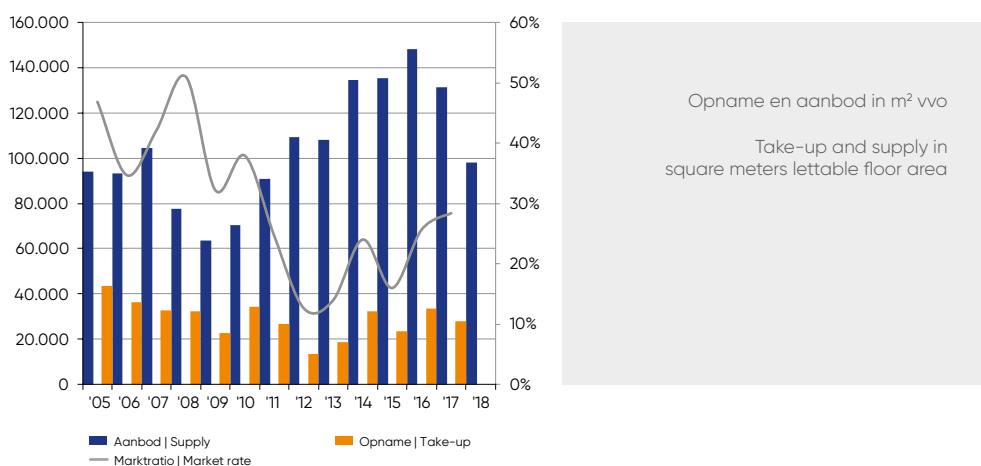
Opvallend is dat in tegenstelling tot veel andere regio's in Breda nog steeds sprake is van een negatieve effectieve opname. Dit houdt in dat veel kantoorgebruikers nog steeds meer kantoorruimte achterlaten ten aanzien van wat men opneemt op de markt. Alleen kleine ondernemingen die een zoekvraag hebben van onder de 300 m², huren vaak groter aan ten aanzien van wat er gemiddeld per werknemer

wordt aangehuurd. Dit doen ze met de voornaamste reden om een mogelijke groei van het bedrijf te kunnen faciliteren. Verder valt op dat de vraag zich niet alleen concentreert in het centrum van de stad. De opnames zijn sterk versnipperd over de stad, veel huurders hebben een beperkt huisvestingsbudget, waardoor men, deels vanuit noodzaak, uitwijkt naar andere locaties dan het centrum of Breda Zuid. Kwaliteit is daarmee ondergeschikt aan de prijs in combinatie met een open structuur van het kantoorpand.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Breda Centrum Centre	> 250 m ²	2.450	2.500	12.850	5.050	7.050	5.400
	< 250 m ²	1.350	2.100	2.450	2.350	1.250	3.100
Breda Oost East	> 250 m ²	3.250	6.800	6.350	2.550	5.600	6.500
	< 250 m ²	1.150	900	800	1.050	1.200	2.100
Breda West West	> 250 m ²	1.800	800	3.800	5.650	6.600	5.100
	< 250 m ²	900	400	450	750	300	850
Breda Overig Other	> 250 m ²	800	3.800	4.900	4.600	9.450	2.400
	< 250 m ²	1.900	1.500	900	1.650	2.200	2.350
Totaal Total	> 250 m ²	8.300	13.900	27.900	17.850	28.700	19.400
	< 250 m ²	5.300	4.900	4.600	5.800	4.950	8.400
Breda		13.600	18.800	32.500	23.650	33.650	27.800

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Huurprijzen stabiel, alleen in het centrum opwaartse druk

De huurprijzen zijn het afgelopen jaar stabiel gebleven. De huurprijzen lagen afgelopen jaar tussen de € 100 en € 125 per m² per jaar. Wel is een zekere marktspanning te constateren bij de moderne kantoorpanden met shared services. De verwachting is dan ook dat bij dit vastgoed een opwaartse prijsdruk kan worden verwacht in het aankomende jaar. Daartegenover staat dat bij de kantoren op een bedrijventerrein, waar een hogere langdurige leegstand wordt geconstateerd, de bodem van de huurprijzen inmiddels is bereikt. Een verdere daling van de huurprijzen leidt tevens niet tot een hogere marktvrage, waardoor eigenaren de huurprijzen stabiel houden op hetzelfde niveau.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Breda Centrum Centre		125		130
Breda Oost East		115		115
Breda West West		110		115
Breda Overig Other		100		100

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Breda kunt u terecht bij:

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars | De heer P.P.M. Verhoeven MRICS

Telefoon 076 514 74 54 | vandersande.nl

Den Bosch

- 1 Den Bosch Centrum | Centre
- 2 Pettelaarpark
- 3 De Brand
- 4 Oost | East
- 5 Noord | North
- 6 West | West



Opnamevolume

34.450 m²

16% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

94.950

40% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

36%

VORIG JAAR 36%

Aantal transacties

47

GEMIDDELD METRAGE VAN 735M²



De kantorenmarkt van Den Bosch laat de afgelopen drie jaar een afname van het aanbodvolume zien. Het totale aanbodvolume komt uit op 94.950 m² en is hiermee van vergelijkbare hoogte als voor het intreden van de financiële crisis. Sinds 2016 is de kantorenmarkt aangetrokken in Den Bosch en dit is ook in 2017 duidelijk terug te zien. Ondanks dat het opnamevolume lager uitvalt dan in het voorgaande jaar, is het gelijk aan het historische gemiddelde. Hierdoor kan alsnog gesproken worden over een hoog opnamevolume en dit is de aanleiding van de aanboddaling. Vooral het centrum van Den Bosch is in trek bij de kantoorgebruikers, maar ook in het Paleiskwartier en op De Herven hebben veel opnames plaatsgevonden.



De kantoorvraag is in Den Bosch voornamelijk gericht op binnenstedelijke, hoogwaardige panden. Binnen deze vraag vindt een duidelijke verschuiving plaats, waarbij de beleving van een kantoorpand steeds belangrijker wordt. Kantoorgebruikers hebben steeds vaker een voorkeur voor binnenstedelijke monumentale panden, of panden die qua uitstraling sterk afwijken van de standaard jaren '90 (cellen)kantoren. Echter is het aanbod van dergelijke panden opgedroogd, derhalve kan er gesteld worden dat er te weinig kwalitatief geschikt aanbod is.

Aanboddaling zet voort

Op 1 januari 2018 is er nog 94.950 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent dat het kantooraanbod met maar liefst 16,9% is gedaald ten aanzien van de beschikbare metrage een jaar geleden. In totaal is het volume ruim 40% lager dan ten tijden van de aanbodpiek aan het begin van 2015. Doordat het vooral de panden van hoogwaardige kwaliteit en panden gelegen op gunstige locaties betreffen die worden opgenomen, blijven vooral de minder aantrekkelijke kantoren over in het aanbod. Echter zal dit laagwaardigere aanbod niet gemakkelijk kunnen worden onttrokken voor transformatie, doordat de stimulans van de gemeente er toe heeft geleid dat de meeste transformatiepotentie al is benut.

Ondanks dat het totale aanbodvolume afneemt, vindt in het deelgebied Paleiskwartier en West juist een toename van het kantorenaanbod plaats. Ten aanzien van 2015 is het aanbod in dit gebied bijna verdubbeld. De toename is opvallend, gezien het gebied in 2017 een hoog opnamevolume kent en duidelijk in trek is bij gebruikers. Een deel van de aanbodtoename wordt dan ook toegekend aan de oplevering van het nieuwbouw pand The Office, waar circa 5.500 m² wordt aangeboden.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Den Bosch Centrum Centre	53.000	56.550	52.250	42.900	32.250	22.000
A2-zone en Noord	83.800	78.850	89.300	72.450	56.100	40.050
Paleiskwartier en West	21.700	17.900	17.300	19.450	25.950	32.900
Den Bosch	158.500	153.300	158.850	134.800	114.300	94.950

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Gebruikersvraag wordt beperkt door het gebrek aan kwalitatief aanbod

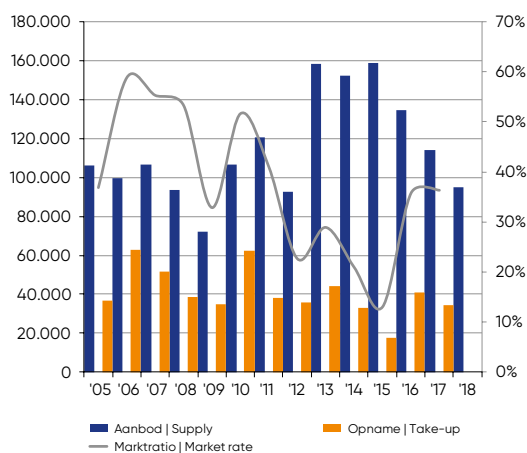
In 2017 is in Den Bosch 34.450 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht, dit volume is vergelijkbaar met het historische gemiddelde. In het metrage tot circa 500 m² is er sprake van effectieve opnames, waarbij er nieuwe partijen naar de regio zijn gekomen. Echter betreft het bij de grote kantoorgebruikers enkel verplaatsingen binnen de regio. Zo is de leasemaatschappij Prolease verhuisd naar het voormalige kantoor van Panasonic aan de Europalaan (5.600 m²), dit pand ligt op een steenworpafstand van het voormalige Prolease kantoor.

In 2017 is het opnamevolume in het centrum van Den Bosch ruim lager dan in het voorgaande jaar. De verklaring voor deze daling ligt niet in een afnemende vraag, maar komt voort uit het gebrek aan geschikt aanbod. Een duidelijke ontwikkeling die hieruit ontstaat is een toename van het opnamevolume in het aangrenzende Paleiskwartier. Gebruikers verplaatsen hun kantoorvraag naar de omliggende stadsdelen, wanneer in de binnenstad geen pand kan worden gevonden dat aan alle wensen voldoet.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Den Bosch Centrum Centre	> 250 m ²	10.400	18.600	8.000	6.850	19.850	10.050
	< 250 m ²	1.700	1.600	1.950	2.600	2.350	1.100
A2-zone en Noord	> 250 m ²	9.200	18.900	16.550	5.400	11.550	10.100
	< 250 m ²	-	200	300	750	1.050	450
Paleiskwartier en West	> 250 m ²	14.200	4.200	6.350	1.250	5.550	11.900
	< 250 m ²	300	500	-	600	450	850
Totaal Total	> 250 m ²	33.800	41.700	30.900	13.500	36.950	32.050
	< 250 m ²	2.000	2.300	2.250	3.950	3.850	2.400
Den Bosch		35.800	44.000	33.150	17.450	40.800	34.450

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Het aantrekken van de markt resulteert niet in een hoger prijsniveau

De huurprijzen blijven vrijwel constant ten opzichte van de voorgaande jaren. De afname van het aanbod heeft niet geresulteerd in een toename van de prijzen en het is de verwachting dat dit in 2018 ook niet zal gebeuren. Wel is er een duidelijk verschil zichtbaar tussen de binnenstad en de minder populaire locaties. Echter leidt dit niet tot een verhuisbeweging naar de minder populaire gebieden, maar zijn de gebruikers door de positieve economische omstandigheden juist eerder geneigd om naar de betere, duurdere locaties te verplaatsen.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Den Bosch Centrum Centre		110-150		110-150
A2-zone en Noord		90-140		90-140
Paleiskwartier en West		100-155		100-155

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Den Bosch kunt u terecht bij:

HRS Bedrijfsmakelaars | De heer mr. M.S.J. Hoffman

Telefoon 073 80 000 08 | hrs.nl

Deventer

- 1 Deventer Centrum | Centre
- 2 Hanzepark
- 3 Overig | Other



Opnamevolume

8.800 m²

13% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

81.650

24% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

11%

VORIG JAAR 10%

Aantal transacties

35

GEMIDDELD METRAGE VAN 250M²



Op de kantorenmarkt in Deventer heeft een afname van het beschikbare aanbod plaatsgevonden, ten opzichte van het voorgaande jaar is een daling van 23% geregistreerd. De aanbodpiek die gedurende de financiële crisis is ontstaan lijkt hierdoor voorbij te zijn. Toch is de sterke mate van de daling opvallend, doordat Deventer vooral een aantrekkingskracht heeft op de kleinere kantoorgebruikers en hierdoor geen hoog opnamevolume kent. De aanbodafname komt derhalve niet alleen voort uit de gebruikerstransacties, maar wordt mede veroorzaakt door onttrekkingen ten behoeve van transformaties.



De positieve houding van de gemeente en provincie ten opzichte van kantoortransformaties heeft in het voorgaande jaar een duidelijke stempel gedrukt op de markt. In 2016 is ruim 16.000 m² uit de voorraad onttrokken ten behoeve van transformatie, echter ligt dit volume in 2017 lager. In dit jaar is namelijk het initiatief genomen om 5.100 m² te gaan transformeren. De meest opvallende transformatie is de voormalige Vrouwenarbeidschool aan de Diepenveenseweg (4.050 m²) waarin appartementen worden gerealiseerd. Vooruitkijkend biedt het vertrek van het regiokantoor van het ministerie van LNV in de Verzetslaan potentie voor de toekomst. Dit pand van 6.500 m² zal in 2018 worden verlaten en is uitermate geschikt voor een transformatiescenario.

Aanbodafname zal naar verwachting in 2018 niet verder doorzetten

Per 1 januari 2018 is nog circa 81.650 m² kantoorruimte beschikbaar in Deventer. De kwaliteit van dit aanbod is redelijk, echter is er in de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in vernieuwing van kantoren, waardoor veel panden als gedateerd worden ervaren. Hiernaast kent Deventer een bouwstop als het gaat om nieuwe kantoorontwikkelingen, wat er toe leidt dat er in de nabije toekomst geen hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte aan de voorraad zal worden toegevoegd. Om de kwaliteit van het aanbod te kunnen verbeteren zal dus meer op renovatie moeten worden ingespeeld.

Ondanks de afname van het aanbodvolume is het de verwachting dat dit in het komende jaar niet veel verder zal gaan dalen. Medio 2018 zal het regiokantoor van het ministerie van LNV, Directie Oost, vertrekken uit haar locatie aan de Verzetslaan en laat daarmee ca. 6.500 m² achter. Ook de Sociale Verzekeringsbank zal in 2018 vertrekken en daarmee komt ruim 5.000 m² leeg te staan. De grote volumes van beide panden zullen een sterke invloed uit oefenen op het toekomstige aanbod, mits er geen alternatieve aanwending komt.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Deventer Centrum Centre	8.700	13.900	13.100	12.500	12.550	12.700
Deventer Hanzepark	69.700	80.900	64.400	79.200	77.550	57.550
Deventer Overig Other	10.400	11.800	13.800	13.000	15.550	11.400
Deventer	88.800	106.600	91.300	104.700	105.650	81.650

Aanbod van kantoorruimten ≥ 250 m² vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Toenemende vraag naar kleine metrages

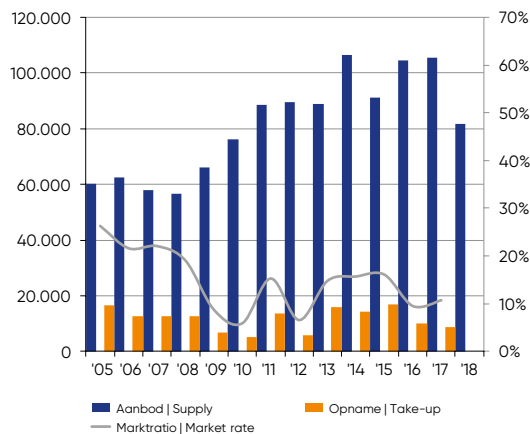
Het opnamevolume is licht afgenomen in Deventer, in totaal is in 2017 circa 8.800 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht voor eigen gebruik. De afname wordt grotendeels veroorzaakt door het ontbreken van grote gebruikerstransacties. Hiertegenover staat dat in de binnenstad een duidelijk toename plaatsvindt van de vraag naar kleine kantoorruimtes (< 250 m²), het opnamevolume van dit kantoorstype is bijna verdubbeld ten opzichte van een jaar geleden. Alleen betreffen deze opnames hoofdzakelijk verplaatsingen binnen de lokale kantorenmarkt, waardoor de effectieve opname klein blijft.

Buiten de binnenstad is de vraag naar kantoorruimte beduidend lager. Zo zijn op het Hanzepark slechts vier opnames geregistreerd, met een gezamenlijk metrage van 1.450 m². De oorzaak hiervoor ligt in de lagere kwaliteit van het aanbod op deze locatie, waarbij van meer dan een kwart van het aanbod de opnamepotentie als laag kan worden beschouwd. Het is derhalve de verwachting dat de marktdynamiek in dit deelgebied niet snel zal gaan toenemen.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Deventer Centrum Centre	> 250 m ²	1.900	2.800	6.800	4.700	900	750
	< 250 m ²	900	1.000	950	800	1.250	2.350
Deventer Hanzepark	> 250 m ²	3.200	6.600	6.250	7.550	5.950	1.450
	< 250 m ²	300	1.100	1.050	750	400	400
Deventer Overig Other	> 250 m ²	800	6.400	1.300	3.000	1.350	3.350
	< 250 m ²	200	1.100	600	50	250	500
Totaal Total	> 250 m ²	5.900	15.800	14.350	15.250	8.200	5.550
	< 250 m ²	1.400	3.200	2.600	1.600	1.900	3.250
Deventer		7.300	19.000	16.950	16.850	10.100	8.800

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Prijsverlagingen creëren geen extra vraag

Op de populaire locaties in Deventer is het prijsniveau nagenoeg constant, maar tussen de verschillende stadsdelen zijn grote prijsverschillen waar te nemen. Op de mindere locaties wordt door verhuurders zelfs gekozen voor prijsverlagingen, om zo nieuwe huurders naar zich toe te trekken. Het gevolg hiervan is niet direct een toename van de vraag, maar het voorkomt wel dat zo'n locatie überhaupt niet wordt meegenomen als alternatieve huisvestingsmogelijkheid.

Gevraagde mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Deventer Centrum Centre		80-130		85-135
Deventer Hanzepark		45-105		40-95
Deventer Overig Other		45-110		45-110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Deventer kunt u terecht bij:
 Rodenburg Bedrijfsmakelaars Deventer | De heer W.I. Dijkerman RT
 Telefoon 0570 745 245 | rodenburg.nl

Drechtsteden

- 1 Dordrecht
- 2 Zwijndrecht
- 3 Hendrik-Ido-Ambacht
- 4 Papendrecht
- 5 Sliedrecht



Opnamevolume

22.000 m²

22% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

82.550

45% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2012

Kantorenmarkratio

27%

VORIG JAAR 19%

Aantal transacties

61

GEMIDDELD METRAGE VAN 360M²



De kantorenmarkt van Drechtsteden is het afgelopen jaar beter in balans gekomen als wordt gekeken naar het kwantitatieve aanbod en de marktvraag. Dit komt echter slechts in beperkte mate door een stijging van het opnamevolume. Waar al enkele jaren veel wordt gesproken over onttrekkingen van kantoorgebouwen door transformaties staan er sinds 2017 enkele complexen in de steigers die er voor zorgen dat het beschikbare aanbod een duidelijke daling laat zien.



Waar in eerste instantie sprake is van een betere balans op de markt, blijkt uit een nadere analyse dat kwalitatief gezien het aanbod onvoldoende aansluit bij de marktvraag. Dit geldt met name voor grotere bovenregionale kantoorgebruikers, die op zoek zijn naar een kantoorruimte van tenminste 2.000 m². Het is dan ook goed te zien dat er enkele renovaties in de Drechtsteden in gang zijn gezet en dat er voorzichtige plannen zijn om eventuele uitbreidingen toe te staan op het Business Park Amstelwijck langs de rijksweg A16. Op deze locatie is nog 80.000 m² uitgeefbare grond beschikbaar voor eventuele bouw van kantoren of een combinatie van kantoren met bedrijfsruimte.

Onttrekkingen en effectieve opnames zorgen voor daling van het aanbod

Het beschikbare kantorenaanbod in de Drechtsteden bedraagt op 1 januari 2018 nog 82.550 m². Dit betekent een daling ten aanzien van begin 2017 met maar liefst 13,4%. De daling was in relatieve zin het grootste in Zwijndrecht, terwijl in absolute zin in Dordrecht het aanbod het sterkst daalde. In Dordrecht ligt het beschikbare aanbod nu bijna 9.000 m² lager dan aan het begin van 2017.

De reden voor de stevige daling van het beschikbare aanbod is te vinden in een fors aantal onttrekkingen op de markt. Waar enkele jaren geleden vooral nog werd gesproken over transformaties, zijn deze transformaties nu duidelijk zichtbaar op de markt. Zo wordt de Spuiboulevard 100 (4.201 m²) in Dordrecht getransformeerd naar 39 appartementen en commerciële ruimte in de plint. De transformatiemarkt is echter niet alleen in Dordrecht zichtbaar, zo wordt ook in Zwijndrecht het kantoorgebouw aan de Stationsweg 45 (3.500 m²) getransformeerd naar woonruimte. In het project, genaamd Forty Five, worden in totaal een dertigtal luxueuze 3- en 4 kamerappartementen gerealiseerd.

Naast deze transformaties is op de markt zichtbaar dat door de groei van bedrijven in de regio de vraag naar kantoorruimte toeneemt. Dit zorgt ervoor dat bedrijven meer kantoorruimte opnemen als dat er in de huidige huurcontracten is vastgelegd. Deze effectieve opname kennen derhalve ook een klein effect op het beschikbare aanbod in de regio.

Al met al kan worden gesteld dat de markt meer in evenwicht raakt. Wel neemt het beschikbare aanbod in kwalitatieve zin sterk af. De dynamiek in de markt is vooral te vinden bij kantoren tot twintig jaar oud. Terwijl oudere kantoorpanden veelal structureel leeg en in aanbod staan zonder een grote kans op verhuur, doordat het aanbod inmiddels te ver afwijkt van de vraag uit de markt.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dordrecht	79.700	76.000	77.250	48.750	54.000	45.550
Papendrecht	2.000	1.300	2.000	3.800	2.650	2.600
Sliedrecht	11.600	12.700	9.600	13.050	12.100	10.000
Zwijndrecht	22.200	21.900	25.250	17.200	16.650	11.550
Hendrik-Ido-Ambacht	-	3.700	4.500	6.900	9.950	12.850
Drechtsteden	115.500	115.600	118.600	89.700	95.350	82.550

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Groeiende economie leidt tot additionele kantorenvraag

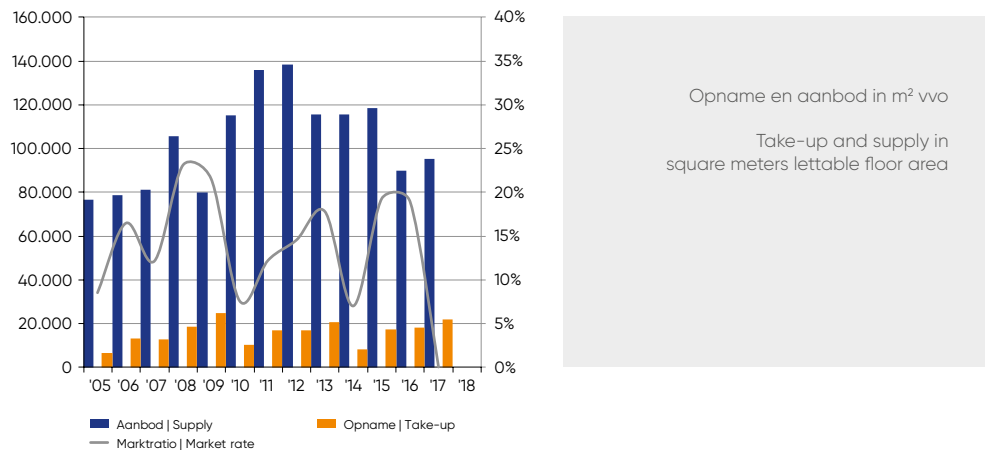
In de Drechtsteden lag het opnamevolume in 2017 bijna 22% hoger dan een jaar geleden. In totaal kwam het opnamevolume uit op 22.000 m². In Dordrecht steeg het opnamevolume het sterkst met ruim 5.000 m² naar 15.500 m². De grondslag van deze groei van het transactievolume ligt in het feit dat veel bedrijven in de regio weer groeien en door deze groei een ruimere huisvesting nodig hebben die niet altijd beschikbaar is binnen het huidige huurcontract. Dit alles zorgt voor een hogere dynamiek op de markt en tot het hoogste opnameniveau sinds 2009.

De voornaamste transacties betreffen wel kleine kantooropnames. In totaal betrof 84% van het aantal transacties een transactie waar minder dan 500 m² mee gemoeid was. Het betreft dan ook vooral midden en klein bedrijven die verhuizen binnen de regio. Van verschuivingen van grotere kantoorgebruikers is tot op heden nauwelijks sprake. Alleen Stichting Yulius, een GGZ-instelling, huurde in Het Nieuwe Kantoor (HNK) maar liefst 2.185 m² kantoorruimte aan. Hiermee centreerde Yulius haar stafafdelingen aan de Burgemeester de Raadsingel in Dordrecht en werden drie separate locaties samengevoegd naar één nieuw locatie. Van de drie achtergelaten locaties zijn er twee aan te merken als transformatielocaties, terwijl een laatste kantoorpand inmiddels alweer op de markt beschikbaar is.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dordrecht	> 250 m ²	12.100	5.900	2.350	11.800	8.050	12.950
	< 250 m ²	1.500	1.400	2.350	2.550	2.250	2.550
Papendrecht	> 250 m ²	1.300	750	-	300	1.850	500
	< 250 m ²	100	600	100	450	350	150
Sliedrecht	> 250 m ²	300	8.150	450	850	850	3.150
	< 250 m ²	500	250	400	300	800	150
Zwijndrecht	> 250 m ²	900	3.100	1.800	250	2.050	1.100
	< 250 m ²	100	300	350	800	900	300
Hendrik Ido Ambacht	> 250 m ²	-	-	-	-	550	1.000
	< 250 m ²	-	150	500	-	400	150
Totaal Total	> 250 m ²	14.600	17.900	4.600	13.200	13.350	18.700
	< 250 m ²	2.200	2.700	3.700	4.100	4.700	3.300
Drechtsteden		16.800	20.600	8.300	17.300	18.050	22.000

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Huurprijzen al vele jaren stabiel

De huurprijzen liggen in de Drechtsteden al voor een langere tijd op een vergelijkbaar niveau. De intrinsieke huren liggen tussen de € 80 en € 100 per m² per jaar. De vraaghuren laten een sterkere differentiatie zien, echter blijkt de effectieve huur veelal uit te komen binnen deze bandbreedte. Wel zitten er nog duidelijke verschillen tussen verouderde kantoren op monofunctionele locaties en locaties in het centrum. Naast dat de vraag zich niet sterk laat zien op de verouderde locaties, liggen ook daar de huurprijzen beduidend onder het gemiddelde niveau in de Drechtsteden.

Voor meer informatie over de regio Drechtsteden kunt u terecht bij:
Ooms Makelaars | De heer T.E.D. Rommelse MRICS RTsv
Telefoon 078 614 43 33 | ooms.com

Eindhoven

- 1 Eindhoven Centrum | Centre
- 2 Eindhoven Noord | North
- 3 Eindhoven West | West
- 4 Eindhoven Zuid/Oost |
South/East



Opnamevolume

61.950 m²

10% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

259.900

5% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

24%

VORIG JAAR 26%

Aantal transacties

69

GEMIDDELD METRAGE VAN 900M²



In de gemeente Eindhoven stabiliseerde het opnameniveau van kantoren in 2017. Het totale opgenomen metrage ligt met 61.950 m² fors boven het langjarig gemiddelde. Ten opzichte van topjaar 2016 is het aantal opgenomen kantoorimeters wel met 10% gedaald. Alsnog kan gesproken worden van een goed jaar voor de Eindhovense kantorenmarkt. De in aanbod staande voorraad kantoren loopt bovendien in 2018 verder terug. Mede dankzij transformaties is sinds 2016 de leegstand aan het afnemen.



Zoals verwacht is het aantal transformaties in 2017 afgenomen. In voorgaande jaren was Eindhoven een voorloper op transformatiegebied, maar in 2017 is het beschikbare aanbod van kantoren ten behoeve van transformatie afgenomen. De kantoren met een groot transformatiepotentieel zijn in de afgelopen jaren grotendeels uit de markt gehaald. De kantoorruimtes met minder woonpotentie door een onaantrekkelijke locatie, slechte bereikbaarheid of minder geschikte bouwtechnische aspecten blijven over. Een belangrijke transformatie in 2017 is het Property Match kantoorpand aan De Blécourtstraat 1 in Eindhoven van 5.000 m² dat wordt getransformeerd naar een locatie voor het Summa College. Dit versterkt het beeld dat transformatie naar andere doelen dan wonen ook belangrijk wordt.

Centraal gelegen kantoren verantwoordelijk voor aanboddaling

Voor het derde jaar op rij daalt het beschikbare kantorenaanbod in Eindhoven. Binnen de gemeentegrenzen is op 1 januari 2018 in totaal 259.900 m² kantoorruimte te huur of te koop. Dit is een afname van 6.500 m² ten opzichte van het voorgaande jaar. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat alleen in het centrum van Eindhoven het aanbod afneemt, in de andere gebieden is het aanbod verder opgelopen. In het centrum van Eindhoven is sprake van een sterke dynamiek met teruglopende leegstand tot gevolg. Vanaf medio 2017 treedt hier een mismatch op tussen vraag en aanbod van kantooroppervlaktes. Het beschikbare aanbod bestaat dit jaar bovendien voor een groter deel uit kleinere units dan vorig jaar. Meer dan een derde van het aantal aangeboden kantoren heeft een kleiner oppervlak dan 500 m². Het grootst aangeboden kantoor in Eindhoven centrum heeft een metrage van nog geen 4.000 m². Door deze schaarste kunnen grote kantoorgebruikers op dit moment niet terecht op een centrumlocatie.

In de overige drie deelgebieden is het aanbod juist toegenomen. Eindhoven reflecteert hiermee het landelijke beeld dat kantoorgebruikers in toenemende mate de bereikbaarheid en de uitstraling van centrumlocaties omarmen. Met name in Eindhoven Zuid en Oost is het aanbod fors gegroeid, een toename van twee derde. Voor kantoorgebruikers op zoek naar een goede (ov-)bereikbaarheid en grotere metrages kunnen locaties in Eindhoven Oost als substituuat dienen voor de binnenstad. In totaal staan er 221 kantoorpanden in het aanbod met een gemiddeld metrage van 1.175 m². 40% hiervan staat al langer dan drie jaar in het aanbod, als gevolg van de verouderde uitstraling van deze panden en de ligging op monofunctionele locaties. De meer aantrekkelijke panden, of panden in woonmilieus die in aanmerking komen voor transformatie, worden over het algemeen binnen drie jaar opgenomen.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eindhoven Centrum Centre	108.600	112.000	112.600	91.450	94.000	60.150
Eindhoven Noord North	26.400	38.300	41.850	50.050	51.250	57.800
Eindhoven West West	109.700	88.800	97.300	113.750	103.400	112.450
Eindhoven Zuid & Oost South & East	19.500	11.400	20.800	15.250	17.750	29.500
Eindhoven	264.200	250.500	272.550	270.500	266.400	259.900

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Opnamevolume

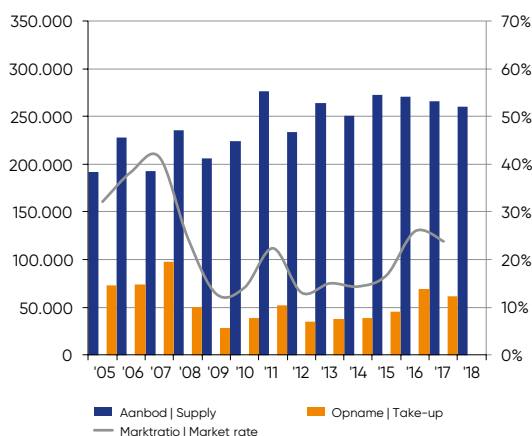
Het opgenomen kantoorvolume is in 2017 met 10% licht teruggelopen. Afgezet tegen het langjarig gemiddelde is dit echter nog een hoog opnamevolume. De opname van kantoorpanden met kleinere metrages is in 2017 iets teruggelopen ten opzichte van 2016, de opname van kantoren met grotere metrages is juist gegroeid.

Van kantoren groter dan 250 m² is in totaal 56.250 m² in de markt opgenomen, in 2016 was de totale opname van dit type kantoor nog 55.050 m². De hoogste opname werd gerealiseerd in Eindhoven Noord, grotendeels veroorzaakt door de opname van het 20.000 m² tellende voormalige hoofdkantoor van de Rabobank aan de Fellenoord door de Belastingdienst. Dit pand wordt gerenoveerd om aan de eisen te voldoen die de overheid aan haar huisvesting stelt, in 2021 zal de Belastingdienst het pand betrekken. Behalve in Eindhoven Zuid en Oost zien we in alle gebieden een afname van de opnamedynamiek van kantoren met kleinere metrages.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Eindhoven Centrum	> 250 m ²	11.400	15.200	14.400	18.900	38.750	4.100
	< 250 m ²	3.400	4.050	2.100	2.950	5.650	1.650
Eindhoven Noord	> 250 m ²	700	2.600	4.750	750	5.700	32.650
	< 250 m ²	1.000	950	700	400	2.700	1.600
Eindhoven West	> 250 m ²	7.500	9.500	14.350	18.250	9.750	13.350
	< 250 m ²	1.000	1.900	800	1.300	5.150	550
Eindhoven Zuid & Oost	> 250 m ²	8.700	3.250	950	2.550	850	6.150
	< 250 m ²	900	200	1.100	250	600	1.900
Totaal Total	> 250 m²	28.300	30.550	34.450	40.450	55.050	56.250
	< 250 m²	6.300	7.100	4.700	4.900	14.100	5.700
Eindhoven		34.600	37.650	39.150	45.350	69.150	61.950

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Centrumgebied kent een lichte opwaartse prijsdruk

Het centrum kent de hoogste meterprijzen voor kantoren binnen Eindhoven. Het afnemende aanbod in het centrum leidt tot een krappe markt voor kantoorvragers. Dit heeft direct een stuwend effect op de prijzen in dit deelgebied. Kantoorvragers moeten in toenemende mate concurreren om ruimte, voor 2018 wordt dan ook een verdere stijging van de gemiddelde huurprijzen verwacht. Over de hele linie is echter nog sprake van een stabilisatie van de huurprijzen op de Eindhovense kantorenmarkt. De toenemende vraag naar kantoren in de binnenstad en de afnemende aantrekkelijkheid van formele locaties leidt ook in Eindhoven tot een licht divergerende kantorenmarkt. Het effect blijft in deze stad beperkt omdat de sterke lokale economie een magneet is voor technologische bedrijven.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Eindhoven Centrum Centre		150		155
Eindhoven Noord North		100		100
Eindhoven West West		125		125
Eindhoven Zuid & Oost South & East		110		110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Eindhoven kunt u terecht bij:
 Verschuuren en Schreppers Bedrijfsmakelaars | De heer L.A.M. Schreppers MRICS RT
 Telefoon 040 211 11 12 | bedrijfsmakelaar.nu

Enschede

- 1 Enschede Centrum | Centre
- 2 Enschede Kennispark
- 3 Enschede Zuiderval
- 4 Enschede Overig | Other

2

1

4

3

Opnamevolume

33.150 m²

3% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

96.250

11% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

34%

VORIG JAAR 34%

Aantal transacties

68

GEMIDDELD METRAGE VAN 490M²



De kantorenmarkt van Enschede kende in 2017 een hoge dynamiek. Het opnamevolume kwam afgelopen jaar uit op 33.150 m². Het opnamevolume lag hiermee, net als in 2016, duidelijk boven het langjarig gemiddelde. De voornaamste groei van het opnamevolume is te verklaren doordat bedrijven in de regio weer groeien. Voor het eerst sinds lange tijd is zichtbaar dat bedrijven weer meer kantoorruimte aanhuren dan dat men achterlaat bij een verhuizing. Deze effectieve opnames zorgen er ook voor dat het beschikbare kantorenaanbod, ondanks enkele nieuwbouwprojecten op Zuiderval, een duidelijke daling laat zien.



Waar in voorgaande jaren een lichte daling van het aanbod zichtbaar was door transformaties op de kantorenmarkt is nu zichtbaar dat het aanbod daalt door effectieve opnames. De kantorenmarkt blijft wel grotendeels een verschuivingsmarkt, waarbij binnen de gemeente een trek zichtbaar is van C-locaties naar A-locaties. Daarnaast is zichtbaar dat ICT-bedrijven zich meer vestigen in Enschede, mede doordat de bereikbaarheid van personeel in de stad groter is dan in de omliggende kleinere steden.

Aanbod gedaald door effectieve opnames

Voor het vierde jaar op rij daalt het beschikbare kantorenaanbod in Enschede. Op 1 januari 2018 staat er nog 96.250 m² kantoorruimte te huur of te koop binnen de gemeente. Dit is een daling van 3,8% ten aanzien van vorig jaar. De voornaamste daling van het aanbod is zichtbaar in de deelgebieden Enschede Overig en in Enschede Kennispark. Daartegenover staat een duidelijk stijging van het aanbod in het deelgebied Zuiderval.

In totaal staan er nog 108 kantoorpanden in aanbod met een gemiddelde metrage van 890 m². Dit betreft voor 56% kantoorpanden die al langer dan drie jaar in aanbod staan. Dit zijn veelal kantoorpanden die ofwel een verouderde uitstraling hebben ofwel gelegen zijn op een monofunctionele locatie zoals op industrieterreinen. De vraag uit zich de laatste jaren echter zeer sterk in het centrumgebied en het Kennispark. Huurders zijn daarnaast op zoek naar een moderne robuuste kantooruitstraling. Juist dit type huisvesting vormt op dit moment een zekere schaarste op de markt.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enschede Centrum Centre	47.200	53.000	53.350	41.700	40.150	40.900
Enschede Kennispark	22.400	30.200	25.250	27.700	26.650	25.400
Enschede Zuiderval	2.000	1.500	-	4.000	4.950	9.300
Enschede Overig Other	25.100	23.800	28.300	26.900	28.300	20.650
Enschede	96.700	108.500	106.900	100.300	100.050	96.250

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Opnamevolume stabiel hoog

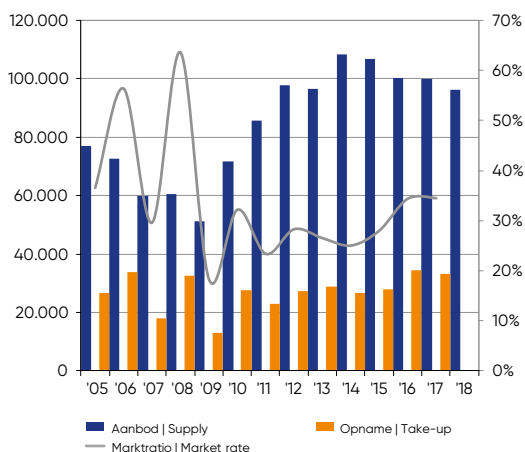
Het opnamevolume blijft met een totale metrage van 33.150 m² stabiel hoog. Enschede kent een duidelijke aantrekkingskracht van bedrijven uit de regio, waardoor telkens meer groeiende bedrijven de keuze maken om binnen de regio te verhuizen naar Enschede. Hierbij wordt veelal gekozen voor een vestiging op het Kennispark van Enschede, welke door de nabijheid van de Universiteit Twente een sterke aantrekkingskracht heeft op kleine en grote ICT-bedrijven. De expansie van het Kennispark en daarmee de werkgelegenheid heeft ook haar positieve invloed op de vestiging van nieuwe huishoudens binnen de gemeente en het vestigingsbeleid van retailers op de winkelmarkt.

De kantorenmarkt van Enschede typeert zich enerzijds door de verschuiving van startende en groeiende bedrijven met een kantorenvraag tot 300 m² en anderzijds door een verschuiving van enkele grotere bedrijven in de regio. De vraag naar kantoorruimte van 300 tot 800 m² blijft daarmee achter. De vraag richt zich op verschillende vestigingslocaties binnen Enschede. Een deel van de kantoorgebruikers kent een duidelijke voorkeur voor het centrum van de stad, echter laat de laatste twee jaar het Kennispark het hoogste opnamevolume zien.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Enschede Centrum	> 250 m ²	5.500	6.000	11.100	10.850	11.450	7.500
	< 250 m ²	700	2.300	800	1.200	700	900
Enschede Kennispark	> 250 m ²	11.600	10.700	7.700	4.850	16.300	12.200
	< 250 m ²	400	800	1.600	1.000	-	1.150
Enschede Zuiderval	> 250 m ²	5.000	2.300	1.200	400	1.500	950
	< 250 m ²	-	200	50	550	50	350
Enschede Overig	> 250 m ²	3.000	5.600	2.300	6.900	3.150	8.700
	< 250 m ²	1.100	800	1.950	2.300	1.200	1.400
Totaal Total	> 250 m ²	25.100	24.600	22.300	23.000	32.400	29.350
	< 250 m ²	2.200	4.100	4.400	5.050	1.950	3.800
Enschede		27.300	28.700	26.700	28.050	34.350	33.150

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Lichte opwaartse prijsdruk op enkele kantoorgebouwen

Voor het eerst sinds enkele jaren is er in enkele kantoorgebouwen weer sprake van een huurprijsstijging. Door een zekere kwalitatieve krapte op de kantorenmarkt is zichtbaar dat enkele kantoorpanden de prijzen voor verhuur weer verhogen. Over de gehele linie bezien is echter nog sprake van een stabilisatie van de huurprijzen op de Enschedese kantorenmarkt. Het feit dat de locatie in combinatie met de kwaliteit van een gebouw steeds doorslaggevend wordt voor de verhuur van een kantoor is zichtbaar dat de spreiding in huurprijzen de laatste jaren groter wordt. Op de monofunctionele veelal verouderde locaties is op dit moment door het grote aanbod nog steeds sprake van prijsdruk. De prijsdaling op deze locaties leidt niet tot een toename in de vraag. Hiermee kan worden gesteld dat kantoorgebruikers in Enschede, in lijn met landelijke trend, op zoek zijn naar extra kantoorbeleving wat een positief effect sorteert op de werksfeer en werkvreugde van de werknemers en derhalve vaker kiezen voor een centrumlocatie of een locatie nabij veel voorzieningen.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Enschede Centrum Centre		90-130		90-130
Enschede Kennispark		90-130		90-130
Enschede Zuiderval		70-130		100-130
Enschede Overig Other		65-100		60-100

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Hengelo kunt u terecht bij:

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

De heer T.A. van der Veen | De heer W. Tijhuis

Telefoon 053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

Groningen

- 1 Groningen Centrum | Centre
- 2 Groningen Noord | North
- 3 Groningen Oost | East
- 4 Groningen Zuid | South
- 5 Groningen West | West



Opnamevolume

28.450 m²

33% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

101.700

34% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

28%

VORIG JAAR 17%

Aantal transacties

56

GEMIDDELD METRAGE VAN 510M²



De Groningse kantorenmarkt is het afgelopen jaar beduidend krappere geworden. Na een stijging in 2016 is het beschikbaar kantorenaanbod aanzienlijk gedaald en ligt het aanbod weer op een vergelijkbaar niveau als begin 2015. De krappere marktomstandigheden zijn het gevolg van een sterke toename van de effectieve opnames op de markt. Telkens meer ondernemingen zijn vanwege groei van het bedrijf op zoek naar een nieuwe passende huisvesting waardoor er meer vloeroppervlakte wordt opgenomen ten aanzien van wat men achterlaat.



In tegenstelling tot de gebruikersmarkt is zichtbaar dat de transformatiemarkt grotendeels tot stilstand is gekomen. In 2015 en 2016 waren er nog een flink aantal initiatieven voor de transformatie van kantoorpanden naar overwegend (studenten)woningen. In 2017 is deze markt aanzienlijk minder dynamisch, hoofdzakelijk vanwege een beperkt geschikt aanbod. Daarnaast is het exploiteren als kantoor inmiddels vaak rendabeler dan het verhuren of verkopen op de woningmarkt, ondanks dat ook de woningmarkt in Groningen een zeer sterke druk kent. Zichtbaar is dat lokale en regionale investeerders op deze markt uitwijken naar Assen.

Aanbod stevig gedaald door opnames

Op 1 januari 2018 staat er nog 101.700 m² kantoorruimte te huur of te koop in de gemeente Groningen. Dit betekent een daling van bijna 20% ten aanzien van een jaar geleden. De daling van het aanbod komt grotendeels door een sterke effectieve opname van de markt, echter is zichtbaar dat ook enkele kantoren van de markt zijn verdwenen en nu als flex office concept op de markt zijn gekomen.

De daling van het beschikbare aanbod is grotendeels zichtbaar in het centrum van Groningen en in Groningen Zuid. De van oudsher populairdere kantoorlocaties laten bij een stijging van de economie als eerste een verbetering zien in de marktverhoudingen. De beperkte beschikbaarheid van het aanbod in het centrum van de stad zorgt er inmiddels voor dat de dynamiek in dit gebied ook gering is. Voor middelgrote kantoorgebruikers zijn geen geschikte ruimtes meer beschikbaar in het centrum. De grootste aaneengesloten ruimte in het centrum van de stad betreft een kantoorpand van 1.466 m² aan de Waagstraat. Het kantoorpand is gelegen aan de noordkant van de Grote Markt.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Groningen Centrum Centre	13.900	13.000	8.400	7.550	8.950	7.550
Groningen Noord North	8.100	7.200	6.400	6.100	7.650	5.850
Groningen Oost East	20.500	27.800	20.000	17.950	30.500	28.400
Groningen West West	55.900	79.000	71.000	41.100	42.450	42.600
Groningen Zuid South	31.100	27.200	33.550	30.000	36.800	17.300
Groningen	129.500	154.200	139.350	102.700	126.350	101.700

Aanbod van kantoorruimten ≥ 250 m² vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Dynamiek op de markt vooral in het centrum

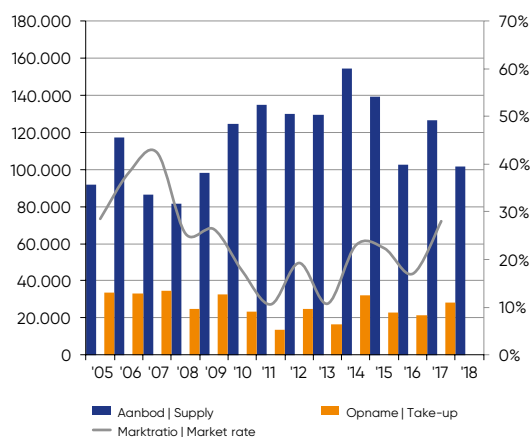
Het opnamevolume lag het afgelopen jaar beduidend hoger dan voorgaande jaren. In totaal kwam het volume uit op 28.450 m², een stijging van 32,6% ten aanzien van 2016. De opnames kwamen hoofdzakelijk tot stand buiten het centrum van de stad. Zoals eerder al beschreven, zorgt een lage beschikbaarheid van aanbod er voor dat bedrijven op zoek gaan naar alternatieve ruimte buiten het centrum van de stad. Een van de kantoorpanden die het afgelopen jaar haar bezettingsgraad sterk heeft verbeterd is het kantoorgebouw Seatrade aan de Laan Corpus den Hoorn. In dit gebouw zijn verscheidene nieuwe huurders ingetrokken, in totaal goed voor een opnamevolume van maar liefst 2.975 m².

Naast deze kleinere metrages waren er afgelopen jaar ook enkele zoekvragen concreet op de markt van grotere partijen. Onder andere PostNL zocht een locatie en heeft deze gevonden in het kantoorpand van M7 Real Estate aan de Eemsgolaan. Hier huurt PostNL 2.500 m² kantoorruimte aan. De kantorenmarkt kan al met al worden gezien als een dynamischere kantorenmarkt dan in de afgelopen jaren, echter blijft er wel sprake van een lokale verplaatsingsmarkt.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Groningen Centrum Centre	> 250 m ²	1.950	5.250	10.050	5.950	3.050	1.800
	< 250 m ²	1.850	750	1.300	2.950	1.100	500
Groningen Noord North	> 250 m ²	2.650	-	1.700	550	1.250	2.000
	< 250 m ²	350	150	300	550	250	700
Groningen Oost East	> 250 m ²	2.500	2.250	4.950	2.800	4.900	5.850
	< 250 m ²	500	600	600	750	700	700
Groningen West West	> 250 m ²	11.550	5.050	11.100	3.350	1.500	8.900
	< 250 m ²	150	400	150	550	750	1.250
Groningen Zuid South	> 250 m ²	2.500	1.250	900	5.150	7.550	6.450
	< 250 m ²	900	800	950	300	400	300
Totaal Total	> 250 m ²	21.150	13.800	28.700	17.800	18.250	25.000
	< 250 m ²	3.750	2.700	3.300	5.100	3.200	3.450
Groningen		24.900	16.500	32.000	22.900	21.450	28.450

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Lichte stijging huurprijzen in het centrum

Afgelopen jaar lag de mediane huurprijs in Groningen op € 112 per m² per jaar. De Groningse kantorenmarkt is echter sterk gesegmenteerd en kent daarmee een sterke differentiatie in prijzen. In het centrum van de stad is door de krappe beschikbaarheid een opwaartse prijsdruk zichtbaar. In het centrum wordt voor tenminste € 100 per m² per jaar aangehuurd, terwijl dit afhankelijk van de opleveringskwaliteit, locatie en grootte kan oplopen tot boven de € 200 per m² per jaar. Buiten het centrum liggen de prijzen beduidend lager, dit verschilt van € 60 tot € 130 per m² per jaar.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Groningen Centrum Centre	100-160		105-170	
Groningen Noord North	80-125		80-125	
Groningen Oost East	70-110		70-110	
Groningen West West	90-130		90-130	
Groningen Zuid South	80-125		80-125	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Groningen kunt u terecht bij:
 Lamberink Bedrijfsmakelaars | Mevrouw M. Duiven MSc K-RMT
 Telefoon 050 367 20 28 | lamberink.nl

Hengelo

- 1 Hengelo Centrum | Centre
- 2 Hengelo Hart van Zuid
- 3 Hengelo Westermaat
- 4 Hengelo Westermaat Campus
- 5 Hengelo Overig | Other



Opnamevolume

7.550 m²

31% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

87.750

17% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

9%

VORIG JAAR 11%

Aantal transacties

29

GEMIDDELD METRAGE VAN 260M²



De kantorenmarkt van Hengelo kende in 2017 een rustig jaar. Waar het opnamevolume langjarig rond de 13.250 m² ligt, lag het opnamevolume afgelopen jaar op slechts 7.550 m². Hiermee is 2017 het laagste opnamejaar sinds 2005 toen er slechts 5.700 m² op de markt werd opgenomen. Sinds begin 2008 laat de marktdynamiek dan ook een dalende trend zien en blijft de beschikbaarheid van kantoorruimte in de gemeente Hengelo groot.



Waar in andere regio's de kantorenvorraad de laatste jaren sterk wordt teruggebracht door een hoog aantal onttrekkingen voor transformaties was dit in Hengelo in 2017 pas voor het eerst zichtbaar. Afgelopen jaar is er het initiatief genomen voor de transformatie van twee kantoorobjecten. Dit betrof onder andere de transformatie van het kantoorpand aan de P.C. Hooftlaan, welke zal worden getransformeerd naar 29 koopappartementen. Met beide kantoortransformaties wordt circa 6.750 m² kantoorruimte uit de markt genomen, waardoor voor het eerst sinds jaren een daling van de kantorenvorraad wordt geconstateerd.

Beschikbaar aanbod daalt, maar niet door opnames vanuit de markt

Op 1 januari 2018 is in Hengelo nog 87.750 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent een duidelijke daling van het beschikbare aanbod ten aanzien van het vorige jaar van maar liefst 15,2%. De daling is echter niet te verklaren door een sterk opnamevolume maar heeft hoofdzakelijk te maken met het feit dat het historische Dikkersgebouw niet meer in aanbod staat.

De voormalig Stork fabriek stond al sinds november 2014 met een metrage van 9.493 m² in aanbod tegen een huurprijs van € 35 per m² per jaar. Begin 2017 is het complex echter van de markt gehaald, omdat het voornemen bestond om Oyfo deels in de voormalig fabriek te vestigen. Tot op heden is hier echter nog geen sprake. Los van deze ontwikkelingen is nog steeds een lichte daling van het beschikbare aanbod zichtbaar. Deze lichte daling is in lijn met de ontwikkelingen in 2016. De daling is hoofdzakelijk zichtbaar in het centrum van Hengelo, waar vooral de vraag naar kleine kantoorruimte zich concentreert. In Westermaat is juist nog sprake van een groei van het beschikbare kantorenaanbod.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hengelo Centrum Centre	27.300	27.300	26.900	27.550	25.450	18.200
Hengelo Hart van Zuid	6.700	3.900	13.450	10.600	10.600	4.250
Hengelo Westermaat Campus	2.700	1.800	1.550	1.550	1.550	150
Hengelo Westermaat	22.900	22.000	24.500	27.300	29.800	31.400
Hengelo Overig Other	22.300	31.500	36.700	38.100	36.100	33.750
Hengelo	81.900	86.500	103.100	105.100	103.500	87.750

Aanbod van kantoorruimten ≥ 250 m² vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Lage dynamiek op de kantorenmarkt van Hengelo

De kantorenmarkt van Hengelo liet in 2017 een zeer lage dynamiek noteren. In totaal lag het opnamevolume op 7.750 m², 31,5% lager dan het opnamevolume in 2016. Waar in voorgaande jaren nog sprake was van enkele verhuizingen van grotere kantoorgebruikers zoals Humanitas onder Dak (1.500 m²) in 2016 of De Vrije Energie Producent (1.623 m²) in 2015, bleven deze transacties in 2017 grotendeels uit. Een van de grotere kantoortransacties betrof de kantoor aankoop van Kune Groep, welke het kantoorpand aan de Welbergstraat 90-94 kochten (deels) voor eigen gebruik. In totaal betrof dit een verkooptransactie van 1.045 m².

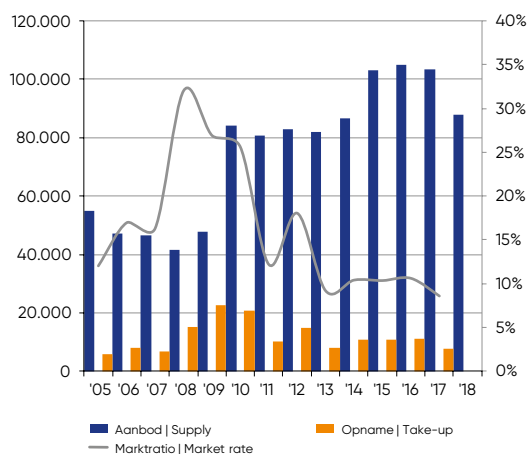
De dynamiek was dan ook vooral te vinden bij de kleinere metrages. In totaal betrof 69% van de transacties een transactie met een metrage kleiner dan 250 m² en slechts twee transacties een transactie met een metrage van boven de 800 m². De kantorenmarkt van Hengelo lijkt ook een zekere hinder te ondervinden van de huidige populariteit van Enschede. Waar eerder op de winkelmarkt al zichtbaar was dat

veel retailers kiezen voor een vestiging in Enschede, lijken ook kantoorgerelateerde bedrijven in de regio eerder te kiezen voor een vestiging in deze stad en laten Hengelo ondanks een lager huurprijsniveau links liggen in hun vestigingskeuze.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hengelo Centrum Centre	> 250 m ²	3.250	2.400	6.500	1.300	1.900	1.100
	< 250 m ²	750	1.300	300	400	650	750
Hengelo Hart van Zuid	> 250 m ²	-	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	200	-	-	-	-
Hengelo Westermaat Campus	> 250 m ²	400	800	-	4.050	-	-
	< 250 m ²	100	-	150	200	-	-
Hengelo Westermaat	> 250 m ²	9.600	1.400	250	2.350	1.900	3.000
	< 250 m ²	200	200	150	700	550	50
Hengelo Overig Other	> 250 m ²	300	1.100	2.750	800	5.550	1.450
	< 250 m ²	200	550	650	1.100	450	1.200
Totaal Total	> 250 m²	13.550	5.700	9.500	8.500	9.350	5.550
	< 250 m²	1.250	2.250	1.250	2.400	1.650	2.000
Hengelo		14.800	7.950	10.750	10.900	11.000	7.550

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Huurprijzen blijven stabiel

Mede door de ruime marktomstandigheden blijven de huurprijzen in Hengelo onder druk staan. Dit geldt zeker voor het kantorenpark Westermaat, waar ondanks een dalende huurprijs nog steeds sprake is van een groeiend beschikbaar kantorenaanbod. Wel heeft de daling van de prijzen op Westermaat er mede toe geleid dat het opnamevolume afgelopen jaar hoger lag dan voorgaande jaren op dit deelgebied. Tot op heden leidt het echter niet tot krappere marktomstandigheden of stabiele huurprijzen. Over de hele breedte van de Hengelose kantorenmarkt is wel sprake van stabiele huurprijzen. De huurprijzen liggen gemiddeld echter wel 15% lager dan in het naastgelegen Enschede.

Mediane huurprijzen

	Verwacht Expected (€)	2018
Hengelo Centrum Centre		85-105
Hengelo Hart van Zuid		100-120
Hengelo Westermaat Campus		90-110
Hengelo Westermaat		70-100
Hengelo Overig Other		70-100

Verwachte mediane huren per m²
vwo kantoorruimte per deelgebied

Expected median rents per square
meters of lettable floor area of
office space per district

Voor meer informatie over de regio Hengelo kunt u terecht bij:
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
 De heer T.A. van der Veen | De heer W. Tijhuis
 Telefoon 053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

Leeuwarden

- 1 Leeuwarden Centrum | Centre
- 2 Leeuwarden West | West
- 3 Leeuwarden Zuid | South
- 4 Leeuwarden Oost | East



Opnamevolume

20.200 m²

44% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

78.300

38% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

26%

VORIG JAAR 16%

Aantal transacties

19

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.065M²



In de gemeente Leeuwarden vindt een geleidelijke afname van het kantorenaanbod plaats. Sinds de aanbodpiek in 2014 is het beschikbare aanbod al met circa 47.200 m² afgenomen, wat een daling is van maar liefst 37,6%. De aanleiding voor deze afname is een constante toename van het opnamevolume. In 2017 is meer dan 20.000 m² kantoorruimte opgenomen, wat een toename is van 44,3% ten opzichte van het voorgaande jaar. Tevens wordt de aanboddaling versterkt door onttrekkingen van kantoorpanden uit het aanbod ten behoeve van transformaties naar een woonbestemming.



Wat in 2017 opvalt op de kantorenmarkt van Leeuwarden zijn de transformatieplannen van de Leeuwenborg, een van de grootste kantoorpanden in het centrum van de stad. Eind 2016 heeft Aegon de Leeuwenborg verlaten, om te verhuizen naar een ander kantoor aan de overkant van de straat. Het voormalige Aegon gebouw van circa 32.000 m² is in handen gekomen van de Rotterdamse vastgoedontwikkelaar Leyten, die van plan is het gebouw te transformeren naar voornamelijk studentenwoningen. Tevens zal er op straatniveau ruimte voor winkels en horeca worden gecreëerd.

Aanbod in het centrum gehalveerd sinds aanbodpiek in 2014

Het aanbodvolume op de kantorenmarkt van Leeuwarden is voor het vierde opeenvolgende jaar afgenomen. Per 1 januari zijn er nog 68 kantoren beschikbaar voor verhuur of verkoop, deze panden hebben een gemiddeld metrage van 1.150 m². Opvallend is dat het totale aanbodvolume is afgenomen, maar het aantal aangeboden panden juist is toegenomen. In 2016 stonden er immers nog 62 panden in aanbod. Het verschil komt derhalve voort uit het afnemen van het aantal grote panden, vorig jaar was het gemiddelde aangeboden metrage nog circa 1.450 m².

De sterkste aanboddaling vindt in het centrum van de stad plaats, ten opzichte van de piek in 2014 is het aanbod hier al gehalveerd. Op 1 januari is hier nog slechts 14.350 m² beschikbaar. In het oostelijke deel van Leeuwarden daalt het aanbod minder snel, hier heeft pas een afname van 19,7% plaatsgevonden. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat er in dit oostelijke deel van de stad ook amper transacties plaatsvinden en derhalve het beschikbare aanbod een lage opnamekans heeft.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Leeuwarden Centrum Centre	22.300	28.150	22.300	19.950	22.100	14.350
Leeuwarden Oost East	21.500	23.300	20.550	17.850	16.650	18.700
Leeuwarden West West	40.400	47.150	40.450	36.000	28.950	31.050
Leeuwarden Zuid South	22.200	26.900	26.900	25.800	21.750	14.200
Leeuwarden	106.400	125.500	110.200	99.600	89.450	78.300

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Toenemende vraag naar kantoorruimte in de stad

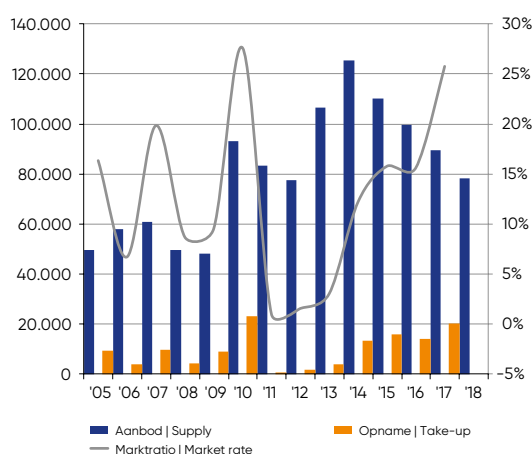
In 2017 zijn in Leeuwarden negentien kantoorpanden verhuurd of verkocht. Het merendeel van deze transacties betreft objecten met een metrage onder de 500 m². Dankzij een viertal transacties met een oppervlakte boven de 1.000 m² kan er in 2017 gesproken worden over een jaar met een hoog opnamevolume. Het totale gezamenlijke metrage van de transacties betreft 20.200 m², wat het hoogste gerealiseerde opnamevolume is sinds 2010. In het opnamevolume is zo een duidelijke toenemende trend zichtbaar, wat aangeeft dat er een toenemende vraag naar kantoorruimte is in Leeuwarden. Uit het hoge resterende aanbodvolume blijkt dat er nog voldoende kantoorruimte beschikbaar is om in deze vraag te voorzien.

Veruit het grootste deel van het opnamevolume is gerealiseerd in het centrum van de stad, waar in totaal 12.550 m² is opgenomen. Hier is fors aan bijgedragen door een aantal grootschalige transacties, zo heeft de Nuon 3.000 m² kantoorruimte gehuurd aan de Zaailand. Wanneer een vergelijking met de voorgaande jaren wordt gemaakt komt naar voren dat het centrum niet altijd zo'n hoog opnamevolume kent, zo was dit in 2016 slechts 1.100 m². Er kan derhalve nog niet worden gesproken van een trendmatige toenemende vraag op de centrumlocaties.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Leeuwarden Centrum Centre	> 250 m ²	-	-	9.800	700	250	11.950
	< 250 m ²	-	-	500	750	850	600
Leeuwarden Oost East	> 250 m ²	-	3.700	-	4.350	2.850	2.900
	< 250 m ²	-	-	-	550	400	-
Leeuwarden West West	> 250 m ²	-	-	500	1.800	4.500	3.800
	< 250 m ²	200	150	-	250	150	350
Leeuwarden Zuid South	> 250 m ²	1.500	-	2.350	6.900	4.600	450
	< 250 m ²	-	-	350	450	400	150
Totaal Total	> 250 m ²	1.500	3.700	12.650	13.750	12.200	19.100
	< 250 m ²	200	150	850	2.000	1.800	1.100
Leeuwarden	1.700	3.850	13.500	15.750	14.000	20.200	

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Huurprijzen blijven ondanks toenemende vraag stabiel

De mediane gerealiseerde huurprijzen blijven redelijk stabiel in de gemeente Leeuwarden en het is de verwachting dat dit komend jaar ook zo zal blijven. Wel is een duidelijke prijsopslag zichtbaar op de centrumlocatie ten overstaande van de andere kantoorlocaties. Naast het centrum kent ook het westelijke deel van de stad een hoger prijsniveau ten opzichte van de overige stadsdelen.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Leeuwarden Centrum Centre		95 - 110		95 - 110
Leeuwarden Oost East		60 - 100		60 - 100
Leeuwarden West West		90 - 105		90 - 105
Leeuwarden Zuid South		90 - 100		90 - 100

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Leeuwarden kunt u terecht bij:
 Lamberink Bedrijfsmakelaars | De heer ing. E. Venema RT RMT
 Telefoon 0592 33 84 20 | lamberink.nl

Maastricht

- 1 Maastricht Centrum en Wyck | Centre and Wyck
- 2 Céramique
- 3 Randwyk
- 4 Maastricht Oost | East
- 5 Maastricht West | West
- 6 Maastrich-Aachen Airport



Opnamevolume

16.800 m²

5% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

72.150

30% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2013

Kantorenmarkratio

23%

VORIG JAAR 17%

Aantal transacties

37

GEMIDDELD METRAGE VAN 455M²



De kantorenmarkt van Maastricht laat de afgelopen drie jaar een vergelijkbaar opnamevolume zien. Het opnamevolume kwam in 2017 uit op 16.800 m². Dit betekent een kleine stijging van 5% ten aanzien van voorgaande jaren. Belangrijk verschil met 2015 en 2016 is dat het beschikbare kantorenaanbod het laatste jaar een stevige daling laat zien. De daling van het beschikbare aanbod wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een aantal kantooronttrekkingen ten behoeve van transformatie.



Net als in andere gemeenten is zichtbaar dat in Maastricht telkens meer naar alternatieve aanwending van kantoorcomplexen wordt gekeken. Beleggers zien in Maastricht steeds vaker kansen om een kantoor te transformeren naar woonruimte of een hotel. Afgelopen jaar zijn hiervoor verscheidene initiatieven genomen waaronder de transformatie van het monumentale LIOF-gebouw aan de Boschstraat. In dit kantoorpand moet op termijn een tophotel verrijzen door een samenvoeging van het kantoorpand aan de Boschstraat met drie achtergelegen panden aan de Batterijstraat.

Aanbod stevig gedaald door sterk beleggings- en onttrekkingsjaar

Op 1 januari 2018 is er nog 72.150 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent dat het kantoraanbod met maar liefst 22,8% is gedaald ten aanzien van de beschikbare metrage een jaar geleden. De daling wordt grotendeels veroorzaakt door de eerder genoemde transformaties die in de pijplijn zitten. Daarnaast zijn er het afgelopen jaar ook verscheidene kantoren door beleggers opgekocht waardoor deze van de markt zijn gehaald.

De daling van het aanbod komt bijna volledig tot stand in de deelgebieden Centrum en Wyck en Céramique. Deze aanboddaling zorgt ervoor dat er een zekere marktdruk ontstaat binnen deze deelgebieden, die ook haar uitwerkingen hebben op de prijsvorming. Het verschil met het deelgebied Randwyck is dan ook groot. In Randwyck blijft het beschikbare aanbod op historische hoogte en lijkt ook de vraag in dit kantorengedebied telkens kleiner te worden. Gevolg is dat binnen het deelgebied Randwyck bijna éénderde van het kantorenaanbod binnen het gebied langer dan drie jaar beschikbaar is op de markt en het perspectief op een snelle verhuur de laatste jaren verslechterd.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Centrum en Wyck Centre and Wyck	31.500	26.400	23.300	25.150	24.400	13.200
Céramique	13.700	10.950	13.400	10.500	9.800	3.450
Maastricht Oost East	13.700	12.800	11.950	8.500	7.400	7.050
Maastricht West West	9.000	9.300	5.100	5.300	3.050	3.500
Maastricht/Aachen airport	6.800	5.200	12.500	11.300	11.850	9.450
Randwyck	28.500	28.550	35.150	32.000	36.900	35.500
Maastricht	103.200	93.200	101.400	92.750	93.400	72.150

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Kwalitatief aanbod wordt schaars in het centrum

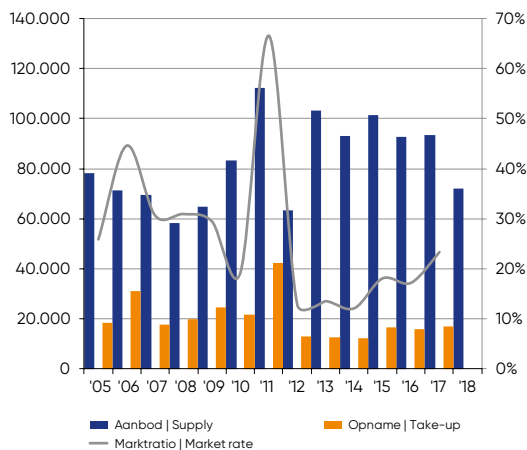
In 2017 concentreerde het opnamevolume zich meer en meer in het centrum van de stad. Waar in voorgaande jaren circa 28% van het opnamevolume werd geregistreerd in het deelgebied Centrum en Wyck, is zichtbaar dat in 2017 bijna de helft van het opnamevolume werd behaald in dit gebied. Hiermee wordt zichtbaar dat telkens meer gebruikers de algemene trend volgen en naar een centrumlocatie verhuizen. Afgelopen jaar gold dit ook voor KPN, die verhuisde vanuit Maastricht-Airport, naar het Stationsplein in Maastricht. KPN huurt in kantoorgebouw de Colonel bijna 4.000 m² voor circa 300 medewerkers.

Door het hoge opnamevolume in de centrumgebieden van Maastricht is zichtbaar dat er een zekere schaarste ontstaat van kwalitatieve kantoorruimten in het centrum. Dit zorgt ervoor dat er een sterkere prijsdifferentiatie ontstaat tussen de verschillende deelgebieden in Maastricht evenals sterke verschillen tussen de verschillende kantoorgebouwen. De combinatie van locatie en kwaliteit van het gebouw vormen telkens meer het uitgangspunt voor de verhuurbaarheid en het prijsniveau van de kantoorpanden. Op termijn kan de schaarste van kwalitatief goed kantoorvastgoed worden verholpen door de ontwikkeling van commerciële ruimtes op de Groene Loper (A2-traverse).

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Centrum en Wyck Centre and Wyck	> 250 m ²	2.500	5.900	3.150	4.750	2.550	6.750
	< 250 m ²	600	400	800	800	950	1.400
Céramique	> 250 m ²	250	1.500	2.500	1.100	3.150	2.550
	< 250 m ²	-	-	-	50	-	-
Maastricht Oost East	> 250 m ²	1.100	800	1.050	-	1.850	800
	< 250 m ²	100	-	500	50	200	350
Maastricht West West	> 250 m ²	1.900	1.800	2.700	-	1.450	350
	< 250 m ²	-	250	-	150	150	350
Maastricht-Aachen airport	> 250 m ²	3.700	-	750	5.350	1.400	2.300
	< 250 m ²	500	200	100	-	650	300
Randwyck	> 250 m ²	2.500	1.700	300	4.000	3.400	1.200
	< 250 m ²	-	-	350	500	250	450
Totaal Total	> 250 m ²	11.950	11.700	10.450	15.200	13.800	13.950
	< 250 m ²	1.200	850	1.750	1.550	2.200	2.850
Maastricht	13.150	12.550	12.200	16.750	16.000	16.800	

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Grotere spreiding in huurprijzen door concentratie van de vraag

De gerealiseerde mediane huurprijs lag over het afgelopen jaar op € 122 per m², dit betekent een duidelijk stijging van 11% ten aanzien van 2016. Deze stijging wordt echter grotendeels verklaard door een groter aantal verhuringen in het centrum van de stad, waar hogere huurprijzen worden gerealiseerd dan in bijvoorbeeld Randwyck. Wel is zichtbaar dat de verschillen tussen Randwyck en het Centrum en Wyck de laatste jaren groter worden. Het verschil in huurprijs leidt er echter nog niet toe dat meer kantoorgebruikers verhuizen naar een goedkopere kantoorlocatie.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Centrum en Wyck Centre and Wyck	90-150		100-150	
Céramique	95-110		100-120	
Maastricht Oost East	80-100		80-115	
Maastricht West West	80-100		90-120	
Maastricht-Aachen airport	110-140		100-130	
Randwyck	90-110		80-100	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Maastricht kunt u terecht bij:
 Boek & Offermans Makelaars | De heer P.H.M.W. Brouwers RT RM
 Telefoon 043 367 15 22 | boek-offermans.nl

Nijmegen

- 1 Nijmegen Centrum | Centre
- 2 Nijmegen Brabantse Poort
- 3 Nijmegen Oost | East
- 4 Nijmegen West | West
- 5 Nijmegen Waalsprong



Opnamevolume

28.950 m²

44% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

66.550

37% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

44%

VORIG JAAR 27%

Aantal transacties

69

GEMIDDELD METRAGE VAN 420M²



De kantorenmarkt van Nijmegen kende afgelopen jaar ten aanzien van het langjarige gemiddelde een hoge dynamiek. In totaal kwam het opnamevolume uit op 28.930 m², het hoogste opnamevolume sinds 2010. De dynamiek op de markt komt deels door groeiende bedrijven in de regio die op zoek gaan naar een nieuwe passende huisvesting of uitbreiding zoeken. Hierdoor is het aantal transacties gerealiseerd door het midden en klein bedrijf groot.



De kantorenmarkt van Nijmegen kan worden gekenmerkt als een kantorenmarkt waarbij in kwantitatieve zin sprake is van een evenwichtige marktsituatie. Als echter dieper naar het beschikbare aanbod wordt gekeken dan blijkt dat er een zekere mismatch bestaat tussen vraag en aanbod, waardoor het op termijn de economische activiteit in de regio kan schaden. Primair is het vestigingsklimaat in Nijmegen goed, echter lijkt er inmiddels een gebrek aan kwalitatief goede kantoorlocaties in de gemeente. Zeker in het centrum is het beschikbare aanbod nihil, terwijl landelijk gezien de vraag zich daar juist telkens meer concentreert. Om toch te kunnen voldoen aan deze vraag is het vrijkomen van het oude politiekantoor aan de Stieltjesstraat een mogelijkheid om hierin te voorzien.

Aanbod nihil in het centrum, Brabantse Poort herontwikkeling nodig

Het beschikbare kantorenaanbod bedraagt aan begin van 2018 in totaal 66.550 m². Dit betekent een daling van maar liefst 12% ten aanzien van dezelfde periode vorig jaar. Vooral het verschil in aanbodontwikkeling tussen de verschillende deelregio's is opvallend. Zo daalde het aanbod van beschikbare kantooruimte in het centrum naar slechts 2.150 m². Een daling van 89% ten aanzien van de piek in 2015. Dit terwijl het aanbod op Brabantse Poort in dezelfde periode slechts met 15% daalde.

Het beschikbare aanbod concentreert zich dan ook meer en meer op Brabantse Poort en beslaat nu inmiddels de helft van het totale beschikbare aanbod in de regio. Als naar het aanbod op Brabantsepoort en dan specifiek de Meijhorst wordt gekeken dan valt op dat het merendeel hiervan sterk verouderd is en al voor langere tijd structureel leeg staat. Het ligt dan ook in de rede om dit gebied aan te pakken en een herontwikkeling van het gebied te overwegen. Daarnaast zal een ruimer aanbod nabij het centraal station van Nijmegen de aantrekkingskracht voor grotere kantoorgebruikers versterken en de economische activiteit in de stad verbeteren.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nijmegen Centrum Centre	15.700	13.300	19.750	5.500	7.850	2.150
Nijmegen Brabantse Poort	18.300	35.600	38.750	40.050	34.350	33.050
Nijmegen Oost East	3.000	17.800	5.650	6.300	7.800	11.350
Nijmegen West West	20.100	21.500	28.450	17.700	19.800	15.600
Gemeente Beuningen	3.800	3.800	3.900	1.350	1.900	-
Wijchen	7.800	9.100	8.050	5.100	3.950	4.400
Nijmegen	68.700	101.100	104.550	76.000	75.650	66.550

Aanbod van kantooruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Dynamiek op de markt uit zich nauwelijks in het centrum

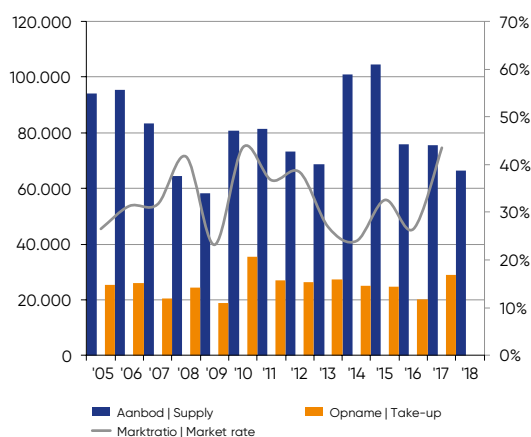
Al enkele jaren is er in het centrum van Nijmegen sprake van een beperkte beschikbaarheid van kantooruimte, dit zorgt ervoor dat de dynamiek in het centrum zeer laag is. In de overige deelgebieden kwam de dynamiek meer tot uiting. Ondanks dat in Brabantse Poort sprake is van de hoogste structurele leegstand is zichtbaar dat het opnamevolume daar wel het grootst is in de laatste jaren.

Het merendeel van de transacties in Nijmegen betreft een transactie met een metrage kleiner dan 300 m². In totaal gaat het om 74% van het totaal aantal transacties, waardoor kan worden vastgesteld dat er vooral verplaatsingen zijn van het midden en kleinbedrijf. De grootste opname kwam op naam van Nexperia. Het bedrijf is ontstaan uit één van de divisies van het bedrijf NXP, ook gevestigd in Nijmegen. In totaal worden er 200 werknemers gehuisvest in het kantoorpand FiftyTwoDegrees, Nexperia huurt in het gebouw 4.900 m².

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nijmegen Centrum Centre	> 250 m ²	4.400	2.000	6.400	6.100	550	1.350
	< 250 m ²	700	1.700	300	2.150	1.600	1.750
Nijmegen Brabantse Poort	> 250 m ²	11.800	8.500	10.650	7.700	3.950	14.200
	< 250 m ²	950	900	1.250	1.100	4.450	800
Nijmegen Oost East	> 250 m ²	3.800	1.400	3.100	1.250	1.550	500
	< 250 m ²	600	800	1.000	1.550	2.050	1.100
Nijmegen West West	> 250 m ²	1.100	9.000	850	1.350	1.800	6.600
	< 250 m ²	600	750	400	450	1.700	600
Gemeente Beuningen	> 250 m ²	2.050	1.300	400	1.450	-	700
	< 250 m ²	50	100	250	450	800	80
Wijchen	> 250 m ²	-	500	-	450	-	900
	< 250 m ²	300	250	500	750	1.600	350
Totaal Total	> 250 m ²	23.150	22.700	21.400	18.300	7.850	24.250
	< 250 m ²	3.200	4.500	3.700	6.450	12.200	4.680
Nijmegen		26.350	27.200	25.100	24.750	20.050	28.930

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Huurprijzen blijven stabiel, eigenaren vooral op zoek naar hoge bezetting

De huurprijzen tonen in Nijmegen een stabiel beeld. Ondanks dat de marktdruk op sommige locaties dermate hoog is en een huurprijsstijging in de rede ligt blijven de huurprijzen zich over de tijd horizontaal bewegen. Wel is zichtbaar dat het aantal afgegeven incentives, met name in het centrum, tot een minimum worden beperkt. Eigenaren geven tot op heden de voorkeur aan een zo'n hoog mogelijk bezetting, waardoor deze blijven vasthouden aan concurrerende huurprijzen. Wel verschillen de huurprijzen sterk tussen de verschillende deelgebieden. Zo liggen de huurprijzen in het centrum van de stad aanzienlijk hoger terwijl, op het met leegstand kampende, Brabantse Poort sprake is van de lagere huurprijzen in de regio.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Nijmegen Centrum Centre		100-155		100-160
Nijmegen Brabantse Poort		70-120		65-110
Nijmegen Oost East		100-150		100-150
Nijmegen West West		70-105		65-110
Gemeente Beuningen		75-130		80-125
Wijchen		70-120		70-120

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Nijmegen kunt u terecht bij:
 Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars | De heer S.G.A.H. Roelofs MRICS RT RM
 Telefoon 024 365 10 10 | stmakelaars.nl

Parkstad Limburg/Heerlen

- 1 Heerlen Centrum | Centre
- 2 Heerlen West | West
- 3 Heerlen Noord | North
- 4 Heerlen Zuid | South



Opnamevolume

28.100 m²

692% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

56.500

37% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

50%

VORIG JAAR 6%

Aantal transacties

15

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.875M²



De regionale kantorenmarkt van Parkstad Limburg laat voor het eerst sinds 2007 weer een hoge marktdynamiek zien. Dit geldt niet alleen voor de gebruikersmarkt maar ook voor de beleggingsmarkt. Want ook op de beleggingsmarkt zijn het afgelopen jaar veel transacties genoteerd. Beide bewegingen geven eens te meer aan dat er op dit moment veel gebeurt op de kantorenmarkt van Heerlen, dit kan dan ook als een positieve ontwikkeling worden beschouwd.



Uit de kantorenmonitor blijkt zelfs dat voor circa tweederde van de leegstand inmiddels plannen zijn voor sloop, herbesteding of nieuwe huurders. Dit geeft eens te meer aan dat na jaren van weinig dynamiek in de markt, Heerlen sterk in beweging is. Belangrijkste aanpassingen vinden plaats bij de grootschalige sloop van het Schinkelkwadrant-Zuid en Schinkelkwadrant-Noord. Daarnaast krijgen, ondanks de stringente regionale woningmarkt afspraken, enkele kleinschalige kantoorpanden in het centrum van de stad (Kruisstraat) een woonbesteding. Zodoende kan worden gesteld dat met de concrete voornemens voor sloop en herbesteding de kantorenmarkt van Heerlen in de komende jaren meer in evenwicht zal komen, ondanks de nog op te leveren nieuwbouw op Maankwartier (4.970 m²).

Aanbod daalt sterk in het centrum van Heerlen

Op 1 januari 2018 staat er in Heerlen nog 56.500 m² kantoorruimte in de verhuur of verkoop. Dit betekent dat de hoge marktdynamiek er inmiddels toe heeft geleid dat het beschikbare aanbod stevig is gedaald met ruim 8,6%. De daling komt overigens volledig tot stand in het centrum van Heerlen, waar inmiddels nog 39.800 m² kantoorruimte te huur of te koop staat. Dit ligt ruim 21% lager dan een jaar geleden. De daling is grotendeels te verklaren doordat het kantorencomplex aan de Geerstraat (10.362 m²) is opgenomen van de markt. Het UWV zal zich hier binnenkort als nieuwe huurder gaan huisvesten. Daarnaast staat ook het kantoorpand aan de Putgraaf niet meer in aanbod, dit kantoorpand is opgekocht door de gemeente en zal tijdelijk als huisvesting dienen voor de gemeente. Na realisatie van het nieuwe stadskantoor, zal het kantoorpand worden gesloopt.

In de overige gebieden is juist nog een stijging van het aanbod zichtbaar. Het feit dat er zo'n sterk verschil zit tussen het centrum en overige gebieden komt hoofdzakelijk doordat de alternatieve aanwendbaarheid in deze gebieden veelal kleiner is. Zo wil de gemeente de eventuele uitbreidingen op de woningmarkt in het centrum concentreren waardoor herbestemming buiten het centrum veelal lastig is.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Heerlen Centrum Centre	60.000	57.200	43.550	47.300	50.400	39.800
Heerlen Noord North	3.100	3.500	1.300	1.300	1.300	1.750
Heerlen West West	8.500	8.650	9.500	6.300	8.800	11.000
Heerlen Zuid South	11.300	9.850	11.250	4.300	1.350	3.950
Heerlen	82.900	79.200	65.600	59.200	61.850	56.500

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Marktdynamiek schiet naar recordhoogte

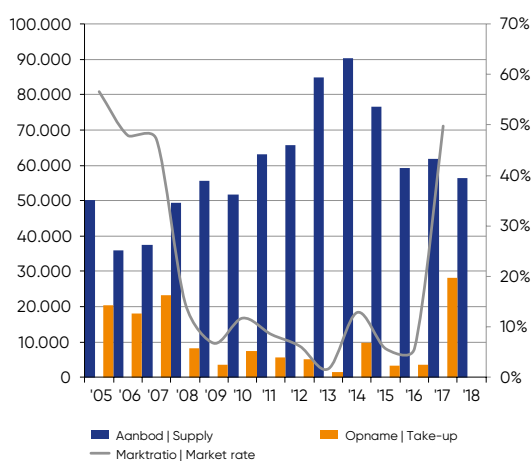
De marktdynamiek is sinds onze metingen niet eerder zo hoog geweest. In totaal kwam het opnamevolume uit op 28.100 m². Het hoge opnamevolume kwam grotendeels door een drietal transacties van het UWV, de gemeente Heerlen en RAP revalidatie die het kantoorpand aan de Akerstraat 27 heeft aangekocht. Opvallend is wel dat nagenoeg alle transacties plaatsvonden in het centrum van de stad en dat de dynamiek in de overige gebieden zeer beperkt is.

Zo volgen de kantoorgebruikers in de gemeente Heerlen ook de landelijke trend, waarbij kantoorgebruikers de voorkeur geven aan een centrumlocatie nabij voorzieningen en goede OV-verbindingen. Voor aankomende jaren is de verwachting dat de dynamiek op een hoger niveau blijft dan dat er in de voorgaande jaren is waargenomen. Dit heeft grotendeels te maken met de dynamiek op de markt door sloop en transformatie. Door de wijzigingen in gebruik zullen huurders ook vaker hun huisvesting gaan heroverwegen.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Heerlen Centrum Centre	> 250 m ²	4.500	1.200	8.900	2.100	1.550	27.250
	< 250 m ²	750	350	250	650	300	600
Heerlen Noord North	> 250 m ²	-	-	-	-	-	250
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	-
Heerlen West West	> 250 m ²	-	-	550	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	150	-	-	-
Heerlen Zuid South	> 250 m ²	-	-	-	600	1.550	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	150	-
Totaal Total	> 250 m ²	4.500	1.200	9.450	2.700	3.100	27.500
	< 250 m ²	750	350	400	650	450	600
Heerlen	5.250	1.550	9.850	3.350	3.550	28.100	

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Ondanks hoge marktdynamiek prijzen nog steeds onder druk

De hoge marktdynamiek van het afgelopen jaar heeft er tot nog toe niet toe geleid dat de gerealiseerde huurprijzen stabiliseren of stijgen. Ondanks de huidige daling van het beschikbare aanbod blijft de markt ruim, waardoor een huurprijsstijging niet direct in het verschiet ligt. Naar verwachting zullen de huurprijzen zich aankomende jaren in het centrum wel meer gaan stabiliseren, vanwege het hoge aantal onttrekkingen op de markt. In de overige gebieden blijven de prijzen onder druk staan.

Mediane huurprijzen

	Verwacht Expected (€)	2018
Heerlen Centrum Centre	85-115
Heerlen Noord North	75-100
Heerlen West West	70-100
Heerlen Zuid South	85-115

Verwachte mediane huren per m²
vvo kantoorruimte per deelgebied

Expected median rents per square
meters of lettable floor area of
office space per district

Voor meer informatie over de regio Parkstad Limburg/Heerlen kunt u terecht bij:
Boek & Offermans Makelaars | De heer D.J.W. Boek RT
Telefoon 045 574 32 33 | boek-offermans.nl

Sittard

1 Sittard



Opnamevolume

3.550 m²

373% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

30.100

11% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2012

Kantorenmarkratio

12%

VORIG JAAR 3%

Aantal transacties

9

GEMIDDELD METRAGE VAN 395M²



De kantorenmarkt van Sittard toonde afgelopen jaar een aanzienlijk hogere dynamiek dan in 2016. In totaal lag het opnamevolume in 2017 op 3.550 m². Langjarig is er echter nog steeds sprake van een redelijk laag opnameniveau. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de verhuisbereidheid van kantoorgerelateerde bedrijven in en rondom Sittard de laatste jaren beperkt is.



Mede door deze lage dynamiek op de markt en de beperkte mogelijkheid van alternatieve aanwending van kantoorgebouwen in Sittard blijft het beschikbare kantorenaanbod de laatste jaren op een vergelijkbaar niveau. Dit is opvallend zeker in het licht van de nieuwe ontwikkelingen met de nieuwbouw in het centrum van de stad waar in Ligne circa 5.000 m² kantoorruimte zal worden aangeboden op de markt.

Aanbod blijft nagenoeg gelijk, ondanks nieuwbouwtoevoeging

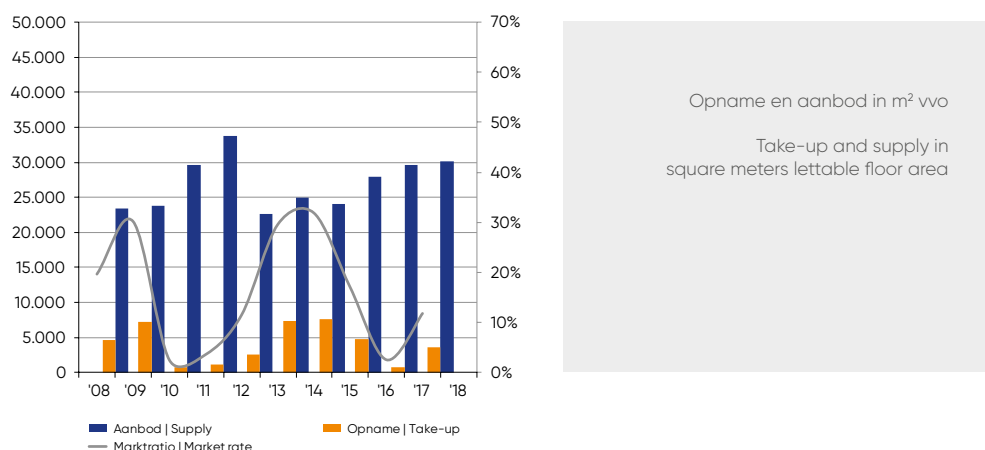
Op 1 januari 2018 staat er nog circa 30.100 m² kantoorruimte te huur of te koop in Sittard. Dit betekent een beperkte stijging van het beschikbare aanbod ten aanzien van het jaar ervoor met 1,5%. Van dit aanbod ligt circa 50% op het bedrijventerrein Fortuna, onder andere op de Poststraat en de Milaanstraat. Het overige aanbod bevindt zich overwegend in het centrum van de stad.

In totaal staan er 27 kantoorpanden in aanbod met een gemiddelde metrage van ruim 1.140 m². Gelet op de opnamevolumes is echter zichtbaar dat de vraag naar kantoorruimte zich veelal uit in kleinschaligere kantoorunits. Voor de verhuurbaarheid van de verscheidene locaties is het dan ook noodzakelijk om unitverhuur mogelijk te maken voor zover dit nog niet mogelijk is. Dit geldt zeker voor de centrumlocaties waar het afgelopen jaar geen grotere oppervlakte werd aangehuurd dan 345 m². Het nieuwe werken dat in het recente verleden is ingevoerd heeft voor deze tendens gezorgd, waardoor een groter aandeel van de bedrijven niet meer op zoek is naar kantoorruimtes boven de 1.000 m². Dit blijkt ook uit de transactiegeschiedenis, in de afgelopen drie jaar zijn er slechts twee kantoorpanden verhuurd met een metrage boven de 1.000 m².

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sittard	22.600	25.000	24.000	27.900	29.650	30.100
Sittard	22.600	25.000	24.000	27.900	29.650	30.100

Aanbod van kantoorruimten ≥ 250 m² vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st



Vooral kleinschalige verhuur in het centrum

In totaal zijn er in Sittard een negental transacties geregistreerd met een gemiddelde metrage van 390 m². De transacties betreffen dan ook veelal de huisvesting mkb-bedrijven tot circa 40 werknemers. Opvallend is dat vooral in het centrum van de stad kleinschalige kantoorruimtes door de markt worden opgenomen. In het centrum betreft de gemiddelde metrage van de transacties immers slechts 260 m².

Buiten het centrum worden juist grotere metrages aangehuurd of gekocht. Grootste transactie betrof de verhuur van de Geerweg 3 aan het vervoersbedrijf Omnibuzz. Omnibuzz huurde 1.150 m² aan in het pand op de rand van het kantorenpark Sittard.

Naast het feit dat er veel kleinschalige ruimtes in gebruik worden genomen, blijkt ook dat het aandeel aankopen in verhouding tot het aantal verhuringen aanzienlijk groter is dan voorheen. Waar landelijk juist sprake is van een tendens naar meer huur, is zichtbaar dat in Sittard het aantal kooptransacties door gebruikers het afgelopen jaar toenam. In totaal betrof bijna de helft van de transacties een kooptransactie door de gebruiker.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sittard	> 250 m ²	2.600	7.400	7.650	4.750	3.150
	< 250 m ²	200	400	-	100	400
Totaal Total	> 250 m ²	2.600	7.400	7.650	4.750	3.150
	< 250 m ²	-	-	-	350	400
Sittard	2.600	7.400	7.650	4.750	750	3.550

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district

Huurprijzen in Sittard onveranderd

In Sittard blijven de huurprijzen op een vergelijkbaar niveau als vorig jaar. De prijzen verschillen afhankelijk van de kwaliteit en de locatie van het gebouw tussen de € 80 – €110 per m² per jaar. Naar verwachting zullen deze prijzen ook de komende jaren stabiel blijven. De marktomstandigheden zijn de laatste jaren vergelijkbaar, waardoor een prijsstijging of daling niet direct in de rede ligt. Daarnaast zal een prijsdaling ook niet direct zorgen voor een hogere vraag naar kantoorruimte in de regio.

Mediane huurprijzen

Verwacht Expected (€)	2018
Sittard	80-110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Sittard kunt u terecht bij:
Boek & Offermans Makelaars | De heer D.J.W. Boek RT
Telefoon 045 574 32 33 | boek-offermans.nl

Tilburg

- 1 Tilburg Centrum | Centre
- 2 Tilburg Zuid | South
- 3 Tilburg Overig | Other



Opnamevolume

11.100 m²

30% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

75.200

28% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

15%

VORIG JAAR 10%

Aantal transacties

35

GEMIDDELD METRAGE VAN 315M²



In de gemeente Tilburg is het opnamevolume weer vergelijkbaar met het langjarig gemiddelde, nadat er in 2016 een dip plaatsvond in dit volume. De hoogte van het volume wordt hoofdzakelijk bepaald door een aantal grote transacties, maar hiernaast is een duidelijke toename zichtbaar in het aantal verhuringen van kleine metrages. Vooral in het centrum van Tilburg lijkt de vraag naar kantoorruimtes kleiner dan 250 m² fors te zijn toegenomen. Als gevolg van de opnames heeft de dalende aanbodtrend ook gedurende 2017 doorgezet.



Nadat in 2016 in Tilburg voor het eerst sprake was van herontwikkelingsinitiatieven en hiermee circa 2.300 m² uit de voorraad werd onttrokken, is deze ontwikkeling in 2017 voortgezet met een transformatie op grotere schaal. Door de grote toestroom van studenten heeft de Tilburg University het kantoorcomplex Reitse Poort aan de Professor Cobbenhagenlaan getransformeerd naar een onderwijsbestemming. Met deze transformatie is circa 7.500 m² uit de kantorenvorraad onttrokken, wat het drievoudige is van het totale transformatievolume in 2016. Tevens worden in de oude kantoorvilla aan de Heuvelring woonstudio's gerealiseerd, waarmee circa 600 m² leegstaande kantoorruimte wordt getransformeerd.

Dalende aanbodtrend ook in 2017 voortgezet

Op 1 januari 2018 staat nog 75.200 m² kantoorruimte in aanbod in de gemeente Tilburg. De dalende trend aan de aanbodzijde heeft zo doorgezet, met een afname van 8,7% ten opzichte van het voorgaande jaar. Het kantooraanbod is in de gemeente al met maar liefst 30.200 m² afgenomen ten opzichte van de aanbodpiek aan het begin van 2014. Wel is zichtbaar dat het aanbod in stadsdeel Tilburg Zuid minder snel afneemt. Hier heeft sinds de piek een afname van 18,5% plaatsgevonden, ten overstaande van een aanboddaling van 38,1% in de rest van de gemeente.

In totaal staan nog 71 panden in aanbod met een gemiddeld metrage van 790 m², het gemiddelde metrage is zo ruim afgenomen ten opzichte van de 1.050 m² in het voorgaande jaar. Op dit moment ligt de grootste aaneengesloten metrage nog steeds in het kantorenpark 't Laar aan de Dr. Hub van Doorneweg, dit betreft een kantoorpand van maar liefst 10.800 m². Het dertien verdiepingen hoge pand staat al sinds 2013 in aanbod, waardoor sprake is van structureel aanbod.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tilburg Centrum Centre	28.900	27.800	20.950	23.650	18.950	17.950
Tilburg Zuid South	18.400	38.300	40.500	35.500	36.400	33.000
Tilburg Overig Other	26.900	39.300	34.400	39.050	27.050	24.250
Tilburg	74.200	105.400	95.850	98.200	82.400	75.200

Aanbod van kantoorruimten ≥ 250 m² vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Opnamevolume terug op niveau langjarig gemiddelde

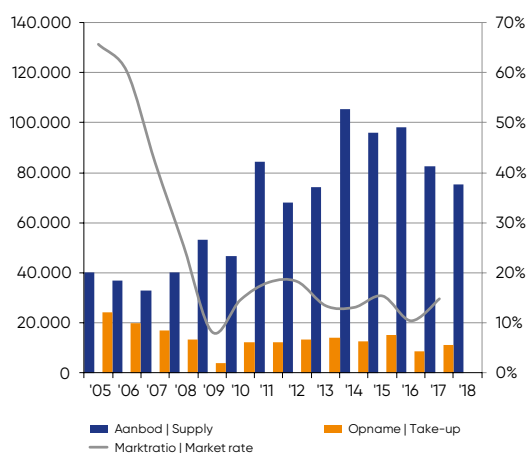
Het opnamevolume ligt in 2017 weer in lijn met het langjarige gemiddelde. Nadat in 2016 voor het eerst minder dan 10.000 m² kantoorruimte werd opgenomen, is deze grens in dit jaar wel weer overschreden. In totaal is 11.100 m² verkocht of verhuurd, dit is een toename van 29,8% ten opzichte van het voorgaande jaar. De hoogte van het opnamevolume is sterk beïnvloed door een aantal grote transacties. Zo is bijvoorbeeld Kinderstad / Stichting Opmaat circa 2.000 m² gaan huren aan de Ringbaan-oost.

Hiertegenover staat dat 22 van de in totaal 35 transacties kleine kantoorruimten betrof, met een metrage kleiner dan 250 m². Het opnamevolume van kleine metrages is zo verdubbeld ten opzichte van het voorgaande jaar en ligt ook ruim boven het langjarig gemiddelde. Deze trend is voornamelijk in het centrum van de stad zichtbaar, waar bijna de helft van de kleine transacties heeft plaatsgevonden. In de andere stadsdelen is deze toenemende vraag minder zichtbaar en is het opnamevolume van de kleine metrages vergelijkbaar met dat van de voorgaande jaren.

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tilburg Centrum Centre	> 250 m ²	5.900	3.100	5.450	1.900	1.800	300
	< 250 m ²	800	200	350	800	250	1.650
Tilburg Zuid South	> 250 m ²	2.000	2.000	700	4.700	1.700	250
	< 250 m ²	100	-	-	100	350	450
Tilburg Overig Other	> 250 m ²	4.000	8.600	5.600	6.550	3.400	7.450
	< 250 m ²	700	200	400	1.000	1.050	1.000
Totaal Total	> 250 m²	11.900	13.700	11.750	13.150	6.900	8.000
	< 250 m²	1.600	400	750	1.900	1.650	3.100
Tilburg		13.500	14.100	12.500	15.050	8.550	11.100

Opname m² vwo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vwo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Prijzen in het centrum fors hoger dan in de rest van de gemeente

In Tilburg is een sterke prijsdifferentiatie zichtbaar tussen de verschillende kantoorlocaties. Op een populaire locatie zoals het centrum bedraagt de mediane huurprijs € 125 per m² per jaar en is het de verwachting dat dit in 2018 licht kan gaan toenemen. Op de minder populaire kantoorlocaties zijn de mediane huurprijzen lager. Zo liggen de prijzen in stadsdeel Tilburg Zuid binnen een bandbreedte van € 70 tot € 100 per m². Ook in de overige delen van de gemeente zijn de prijzen fors lager dan in het centrum, met een mediaan prijsniveau van € 85 per m².

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Tilburg Centrum Centre		125		90-160
Tilburg Zuid South		70-100		70-110
Tilburg Overig Other		85		60-110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de regio Tilburg kunt u terecht bij:
 HRS Bedrijfsmakelaars | De heer mr. M.S.J. Hoffman
 Telefoon 073 800 00 08 | hrsbedrijfsmakelaars.nl

Venlo en Venray

- 1 Venlo
- 2 Venray



Opnamevolume

6.250

Aanbodvolume

33.100

Kantorenmarkratio

19%

Aantal transacties

11

GEMIDDELD METRAGE VAN 570M²



De regio Venlo en Venray is dit jaar voor het eerst onderdeel van de Sprekende Cijfers rapportage. De regio betreft alleen de twee gemeenten en heeft dus geen betrekking op de gehele regio Noord-Limburg. De kantorenmarkt concentreert zich voor het overgrote deel in de kern Venray en de stad Venlo, echter zijn in deze analyse ook de kantoren in het buitengebied van de gemeente meegenomen om tot een volledig beeld van de marktontwikkelingen te komen.



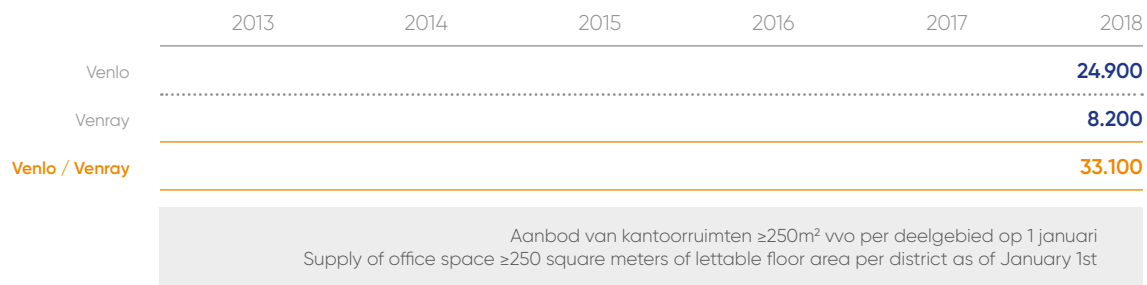
De regio Venlo en Venray is van oudsher geen echte kantoren-/ dienstverleningsregio. Er vinden in beperkte mate transacties plaats in de regio, maar dit betreffen meer verplaatsingen dan uitbreiding. In Venlo concentreert de kantorenmarkt zich voornamelijk op bedrijventerreinen, door de betere bereikbaarheid van deze locaties en de aanwezige parkeerfaciliteiten. De kantoorpanden in het centrum worden veelal getransformeerd naar (studenten)woningen, wat vanuit het gemeentebestuur actief wordt gestimuleerd. Zo is sinds 2015 al circa 15.000 m² kantoorruimte uit de voorraad onttrokken ten behoeve van transformatie. Vooralsnog lijkt het positief uit te pakken en zorgt het voor meer dynamiek in het centrum.

Beschikbaar kantorenaanbod grotendeels gelegen in het buitengebied

Het aanbod blijft redelijk stabiel in de regio, per 1 januari 2018 is in de regio 33.100 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Het merendeel van dit aanbod is gelegen in Venlo, namelijk 24.900 m². In het aanbod staan een aantal grote panden, die flink bijdragen aan het totale volume. Zo is aan de Columbusweg op industrieterrein Trade Port West in Venlo een kantoorpand van circa 6.300 m² beschikbaar en staat aan de rand van de woonwijk Blerick een pand van circa 4.900 m² in aanbod. Echter heeft het merendeel van het totale aanbod een oppervlakte tussen de 250 en 500 m². In de gemeente Venray is beduidend minder kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop, het totale aanbodvolume is hier bijna 6.000 m². De grootste aangeboden kantoorruimtes in deze gemeente hebben een totaal metrage van 1.000 m², waardoor er hier geen sprake is van beschikbare grootschalige kantooroppervlaktes.

Het is de verwachting dat het aanbod in de komende jaren gaat afnemen, als gevolg van het onttrekken van kantoorruimte voor transformatie. Wel vindt er in de regio in beperkte mate nieuwbouw plaats. Zo is in Venray het nieuwe kantoorpand van Inther opgeleverd, wat een oppervlakte heeft van circa 4.000 m². Ook in Venlo is begonnen aan een grootschalig nieuwbouwpand, maar dit betreft de combinatie van sloop en nieuwbouw. Op het bedrijventerrein Genooyerbergen wordt het nieuwe hoofdkantoor van Océ gerealiseerd, waarmee circa 16.000 m² aan de voorraad wordt toegevoegd.

Aanbodontwikkeling

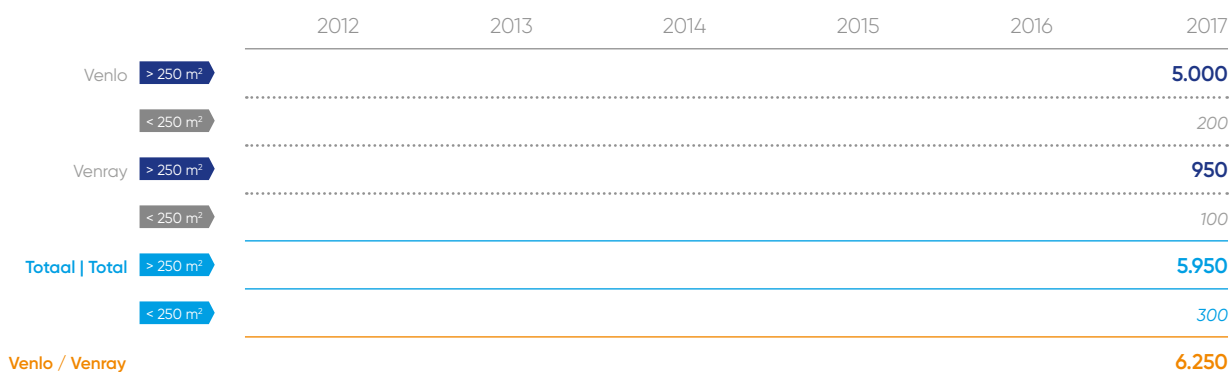


Opnames betreffen voornamelijk grotere gebruikers

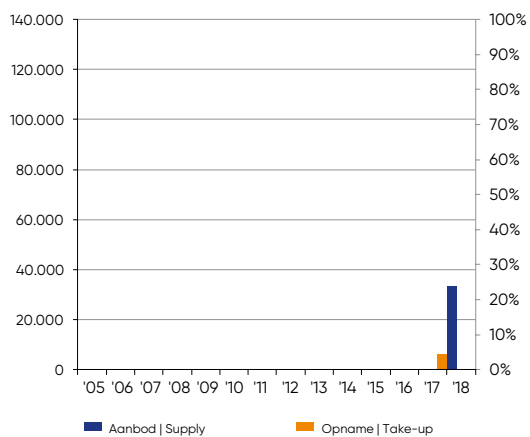
In totaal zijn er in de regio Venlo en Venray een elftal transacties geregistreerd met een gemiddelde metrage van 570 m². Van deze opnames hebben er drie in Venray plaatsgevonden en zijn de overige acht in Venlo gerealiseerd. In totaal komt het opnamevolume van de regio in 2017 uit op 6.250 m² kantoorruimte. Slechts 1.050 m² hiervan is in Venray geregistreerd. In Venlo is bijna de helft van het volume afkomstig van verhuringen in het multi-tenantpand aan de Vasco da Gamaweg op Trade Port Noord, een drietal logistieke dienstverleners heeft hier in totaal 2.300 m² gehuurd.

Opvallend in de regio is dat de opnames vooral metrages groter dan 250 m² betreffen. Dit terwijl over het algemeen in Nederland een sterk toenemende vraag naar kleine metrages wordt geregistreerd. Deze trend lijkt in de regio niet aanwezig te zijn, terwijl dit in de andere onderzochte Limburgse kantoorregio's Sittard en Maastricht duidelijk wel het geval is. Een verklaring voor het ontbreken van de kleinere metrages is de mindere vraag naar kantoorruimten op centrumlocaties, waar over het algemeen vaak kleinere kantoorruimtes worden aangeboden.

Opnameontwikkeling



Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Gemiddelde huurprijzen blijven dankzij incentives stabiel

De huurprijzen blijven redelijk stabiel in de regio en het is de verwachting dat dit ook het komende jaar zo blijft. Wel komt er uit de praktijk naar voren dat er incentives voor nodig zijn om deze prijzen te kunnen realiseren. In Venray liggen de gerealiseerde huurprijzen binnen een bandbreedte van € 80 tot € 105 per m². In Venlo liggen de huurprijzen net hoger dan in Venray, hier bedraagt de bandbreedte € 90 tot € 110 per m².

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Venlo		90-110		90-110
Venray		80-105		80-105

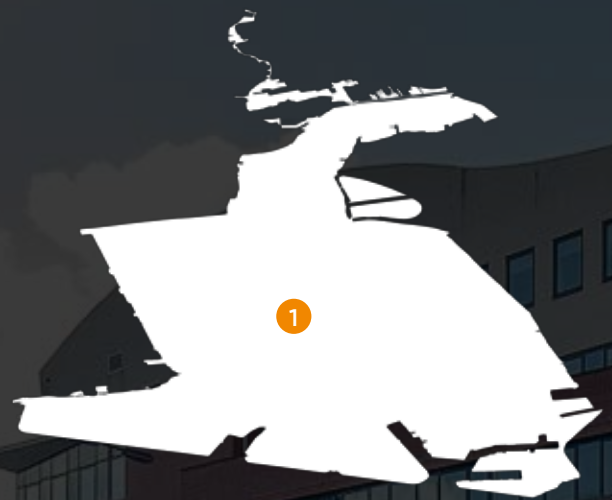
Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de kantorenmarkt in de regio Venlo en Venray kunt u terecht bij: *Boek & Offermans Makelaars*

Venlo: 077 398 12 60 | Venray: 0478 63 69 22 | boek-offermans.nl

Zaanstad

1 Zaanstad



Opnamevolume

16.250 m²

25% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

29.350

42% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Kantorenmarkratio

55%

VORIG JAAR 43%

Aantal transacties

62

GEMIDDELD METRAGE VAN 260M²



In 2017 is het beschikbare kantorenaanbod in de gemeente Zaanstad snel afgenomen, waardoor de markt meer in evenwicht is gekomen. Sinds 2015 is er sprake van veel dynamiek op de Zaanse kantorenmarkt en sindsdien houdt het hoge opnamevolume aan. In 2017 heeft het opnamevolume van circa 16.250 m² fors bijgedragen aan de snelle afname van het beschikbare aanbod. Deze aanboddaling komt echter niet alleen voort uit de transacties, maar wordt mede veroorzaakt door onttrekkingen ten behoeve van transformaties. In het afgelopen jaar is er wederom een behoorlijk aantal vierkante meters aan de kantorenvorraad onttrokken.



Op de kantorenmarkt in Zaanstad is voornamelijk vraag naar kleine metrages, waardoor de hoge dynamiek op de markt niet direct terug is te zien in de hoogte van het opnamevolume. De opnames in 2017 bestaan grotendeels uit kantoren van minder dan 250 m², waarbij ook de vraag naar kantoorruimtes kleiner dan 50 m² onverminderd groot blijft. Zo vinden er veel verhuringen plaats in multi-tenantgebouwen, zoals in de locatie van het Business Center BedrijvigeBij aan de Nicolaes Maesstraat, waar dit jaar vijftien opnames zijn geregistreerd. Het is de verwachting dat ook in 2018 deze vraag naar kleine kantoorruimtes groot zal blijven.

Forse aanboddaling mede veroorzaakt door hoog transformatievolume

In een jaar tijd is het beschikbare kantorenaanbod met maar liefst 41,7% afgenomen, waardoor per 1 januari 2018 nog slechts 29.350 m² beschikbaar is voor verhuur of verkoop. De aanboddaling heeft voornamelijk in Zaandam plaatsgevonden, terwijl in de andere plaatsen in de gemeente het aanbod nagenoeg gelijk is gebleven. De daling in Zaandam komt deels voort uit het onttrekken van een aantal kantoorpanden met als doel transformatie. Zo wordt het kantoor aan de Ebbehout 2-20 en Ebbehout 22-40 getransformeerd naar een hotel en wordt het kantoor aan de Stationsstraat 75 waarschijnlijk getransformeerd naar een andere bestemming. Deze drie transformaties samen zorgen er voor dat circa 9.700 m² uit de voorraad wordt onttrokken.

De gemeente Zaanstad kent voldoende diversiteit in het aanbod. De transformaties van kansarme kantoorpanden heeft er toe geleid dat er meer evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod. Enkele kantoorpanden zijn verder weg gelegen van voorzieningen zoals het NS station en winkels en kennen een lage opnamekans. Kansloos aanbod in de Zaanstreek wordt op 10% geschat van het huidige aanbod.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zaanstad	-	-	-	-	50.350	29.350
Zaanstad	-	-	-	-	50.350	29.350

Aanbod van kantoorruimten ≥ 250 m² vvo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Toenemende vraag naar kleine metrages

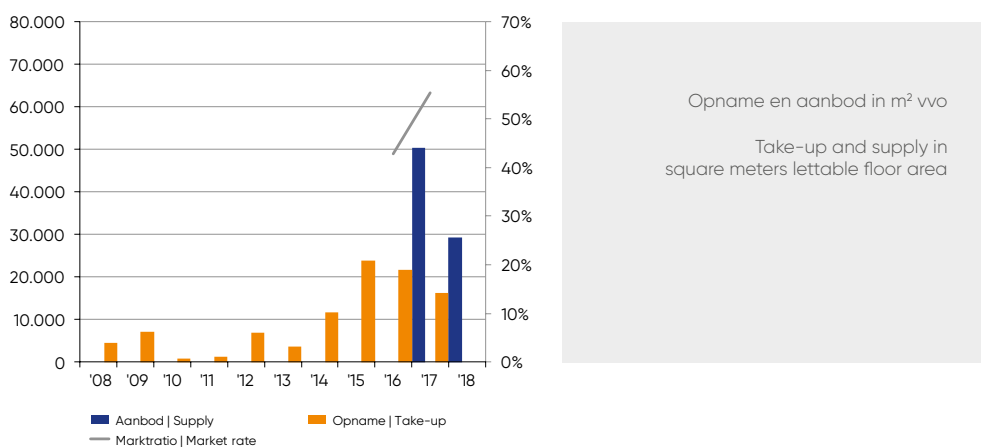
In de gemeente is wederom sprake van een goed opnamejaar, in totaal is 16.250 m² kantoorruimte in gebruik genomen. Dit opnamevolume is lager dan dat in 2015 en 2016, maar het ligt ruim boven het langjarig gemiddelde. Wanneer gekeken wordt naar het aantal transacties is wel een duidelijke toename zichtbaar. De verklaring hiervoor ligt in het hoge aantal opnames van kleine metrages, die amper bijdragen aan de hoogte van het totale opnamevolume. Maar liefst 42 van de in totaal 62 transacties in de gemeente betreffen een kantoorruimte kleiner dan 250 m².

Het merendeel van de transacties in de gemeente heeft in de stad Zaandam plaatsgevonden, in totaal komt het opnamevolume in deze stad uit op 10.100 m². Opvallend is dat een aanzienlijk deel van het volume in Wormerveer is gerealiseerd, hier is circa 5.400 m² kantoorruimte opgenomen. In de overige plaatsen in de gemeente is het volume beduidend lager. Ondanks dat er in Koog aan de Zaan wel een zevental transacties heeft plaatsgevonden, is het totale opnamevolume hier slechts circa 200 m². Dit wordt verklaard doordat het alleen maar zeer kleine metrages zijn in het voormalige Honig Merkartikelen kantoor, dat tegenwoordig dienst doet als bedrijfsverzamelgebouw.

Opnameontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zaanstad Zaanstad > 250 m ²	6.800	3.700	11.650	23.950	17.400	13.300
< 250 m ²	-	-	-	-	4.200	2.950
Totaal Total > 250 m²	6.800	3.700	11.650	23.950	17.400	13.300
< 250 m ²	-	-	-	-	4.200	2.950
Zaanstad	6.800	3.700	11.650	23.950	21.600	16.250

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Lichte prijsstijging op de A1 locaties

In Zaanstad vindt een lichte toename van de huurprijzen plaats, wat voornamelijk op de A1 locaties is terug te zien. Op deze populaire locaties bedraagt de mediane huurprijs circa € 120 per m² per jaar. Op de minder aantrekkelijke locaties liggen de huurprijzen lager, waardoor de mediane transactieprijs in de gehele gemeente Zaanstad uitkomt op zo'n € 100 per m².

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd Realised (€)	2017	Verwacht Expected (€)	2018
Zaanstad Zaanstad		100		80-140

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
Realised and expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voor meer informatie over de kantorenmarkt in de regio Zaanstad kunt u terecht bij:
Kuijs Reinder Kakes | De heer E.M. Doets RT MRICS
Telefoon 075 55 55 555 | krk.nl

Zwolle

- 1 Zwolle Centrum | Centre
- 2 Zwolle Voorst
- 3 Zwolle Oostenk
- 4 Hanzeland
- 5 Overig | Other



Opnamevolume

27.400 m²

33% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

144.300

25% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

19%

VORIG JAAR 12%

Aantal transacties

65

GEMIDDELD METRAGE VAN 420M²



Ten opzichte van voorgaande jaren laat de kantorenmarkt in Zwolle een duidelijke verbetering zien. Het opnamevolume ligt in 2017 op een vergelijkbaar niveau als langjarig kan worden vastgesteld en betreft zo een ruime toename ten opzichte van 2016. Deze toename wordt deels verklaard door een aantal transacties van grote metrages in het stadsdeel Hanzeland. Als gevolg van het hoge opnamevolume is het beschikbare kantorenaanbod voor het vierde opeenvolgende jaar afgenomen. Per 1 januari 2018 staat nog circa 144.300 m² in aanbod, dit is een daling van bijna 19%. Uit de huidige marktontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat Zwolle een gezonde dynamiek heeft tussen vraag en aanbod.



In Zwolle is amper sprake van kansarm kantorenaanbod, de kwaliteit van het aanbod wordt gewaarborgd door het onttrekken van de kwalitatief laagwaardigere panden uit de voorraad. Ondanks de voorkeur van de gemeente Zwolle voor sloop en nieuwbouw, worden ook op diverse locaties kantoortransformaties gefaciliteerd. In 2016 is al initiatief genomen om circa 21.800 m² kantoorruimte te transformeren naar een woonbestemming en in 2017 is hier nog een drietal panden aan toegevoegd, met een gezamenlijk metrage van 8.500 m². Vooruitkijkend naar de toekomst lijkt de transformatiepotentie nog niet opgedroogd, maar zal het transformatievolume juist verder gaan toenemen in Zwolle. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er nog circa 45.000 m² aan zachte transformatieplannen beschikbaar is.

Ondanks aanboddaling nog veel keuzemogelijkheden voor huurders

Het beschikbare kantorenaanbod neemt snel af in Zwolle, ten opzichte van de aanbodpiek in 2015 is het aantal beschikbare kantoorruimtes met maar liefst 47.000 m² afgenomen, dit betreft een daling van een kwart. Doordat veel opnames in de gemeente verschuivingen betreffen, wordt de aanboddaling slechts voor een gedeelte verklaard door effectieve opnames. Een belangrijke aanleiding van deze daling is dan ook het hoge onttrekkingsvolume voor transformaties, waardoor sinds 2015 al circa 31.000 m² uit de voorraad is genomen.

In het kantorenaanbod in de gemeente zijn alleen de grote aaneengesloten vloeroppervlaktes slechts in beperkte mate aanwezig. In de overige segmenten is door het grote aanbodvolume nog sprake van een ruime keuze voor nieuwe huurders. Doordat deze huurders veelal kiezen voor moderne kantoorgebouwen, blijven de kantoren van een minder opleveringsniveau over in het aanbod. Het is derhalve positief dat dit aanbod van mindere kwaliteit door lokale ontwikkelaars wordt aangekocht en deze gebouwen dan wel worden getransformeerd naar woningbouw dan wel gerenoveerd naar modernere kantoorruimte. Als gevolg van deze ontwikkeling is er in Zwolle slechts in beperkte mate sprake van kansloos aanbod.

Aanbodontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zwolle Centrum Centre	16.800	16.450	20.800	21.750	20.850	16.900
Zwolle Voorst	19.900	26.950	30.300	29.700	33.950	41.250
Zwolle Oosterenk	50.500	43.200	60.650	53.500	47.350	35.650
Hanzeland	19.600	33.700	37.800	36.650	30.050	34.800
Zwolle Overig Other	22.600	40.850	40.600	45.850	42.450	8.650
Zwolle Marslanden	-	1.050	1.350	2.850	2.800	7.050
Zwolle	129.400	162.200	191.500	190.300	177.450	144.300

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Toename van vraag naar grote metrages

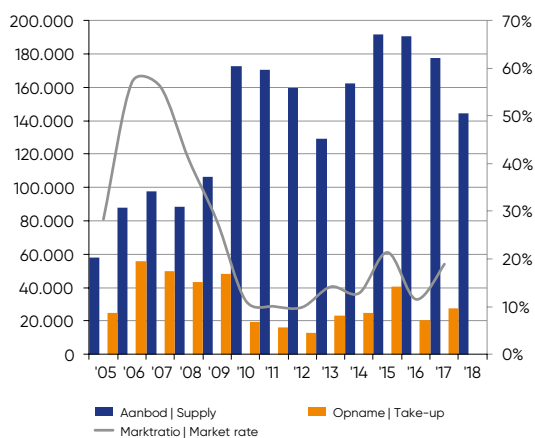
In 2017 is niet alleen het aantal transacties toegenomen, maar heeft ook een toename plaatsgevonden van het aantal meters per transactie. De trend om een steeds kleiner kantoor te huren lijkt zo te zijn gekenterd. De kleinschalige kantoortransacties die nog plaatsvinden betreffen voornamelijk conceptmatige projecten zoals Atoomclub, BijHanz en Bij Brainz. Deze trend zal zich naar verwachting voorzetten in 2018, al lijkt het aantal concepten wel te stagneren na de komst van Atoomclub. De branches welke de meeste meters opnemen zijn voornamelijk ICT en marketing bedrijven

Binnen de gemeente Zwolle is het hoogste opnamevolume geregistreerd in het stadsdeel Hanzeland, waar circa 7.000 m² kantoorruimte is opgenomen. Een aanzienlijk aandeel hiervan bestaat uit de komst van Atoomclub in Spoorstate aan de Hanzelaan, waarbij bijna 4.000 m² in gebruik is genomen. De overige vijf transacties in het stadsdeel hebben een metrage tussen de 300 en 850 m².

Opnameontwikkeling

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zwolle Centrum Centre	> 250 m ²	2.200	1.300	3.100	6.900	4.750	2.500
	< 250 m ²	2.300	1.450	2.450	1.550	1.400	1.350
Zwolle Voorst	> 250 m ²	1.900	900	1.150	1.550	250	3.600
	< 250 m ²	-	250	150	650	300	400
Zwolle Oosterenk	> 250 m ²	1.300	12.900	7.950	8.050	5.850	2.150
	< 250 m ²	200	400	1.100	100	100	500
Hanzeland	> 250 m ²	1.000	1.300	4.700	17.700	5.000	7.000
	< 250 m ²	-	-	350	250	50	-
Zwolle Overig Other	> 250 m ²	2.300	2.900	2.800	2.700	1.150	6.700
	< 250 m ²	1.700	1.700	1.000	1.100	750	1.000
Zwolle Marslanden	> 250 m ²	-	-	-	-	900	1.900
	< 250 m ²	-	-	-	250	100	300
Totaal Total	> 250 m²	8.700	19.300	19.700	36.900	17.900	23.850
	< 250 m²	4.200	3.800	5.050	3.900	2.700	3.550
Zwolle		12.900	23.100	24.750	40.800	20.600	27.400

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied
Take-up in square metres of office space of lettable floor area per district



Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square meters lettable floor area

Huurprijzen blijven al langere tijd constant

In Zwolle verschillen de huurprijzen sterk per type kantoorpand. Zo zijn de verouderde kantoorpanden goedkoop aan te huren voor circa € 60 per m² per jaar, terwijl de huurprijzen van moderne kantoren inclusief incentives rond de € 100 per m² liggen. Van de totale gemeente bedraagt de mediane huurprijs, exclusief incentives, € 115 per m². Dit is vergelijkbaar met voorgaande jaren, waardoor de huurprijzen gestabiliseerd lijken te zijn. De verwachting is dat ook in het aankomend jaar deze huurprijzen constant zullen blijven.

Voor meer informatie over de regio Zwolle kunt u terecht bij:

Rodenburg Makelaars | Mevrouw E. Olde Rikkert RT

Telefoon 038 422 22 22 | rodenburg.nl

Bijlagen



I Doel en aanpak onderzoek

Doel

Het doel van Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2018 is tweeledig:

- Het jaarlijks verschaffen van inzicht in het aanbod, de opname en de prijsontwikkeling van kantoorruimte in de belangrijkste regio's van Nederland;
- Het geven van een visie van regionale deskundigen op de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen in de individuele regio's.

Aanpak

Om het bovenstaande te bereiken, zijn vanaf 1994 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- straatnaam
- postcode
- type vastgoed
- prijs
- deelgebied
- huisnummer
- oppervlakte
- branche
- gebouwnaam
- jaar

De regionale makelaarskantoren die de data verzamelen, zijn:

- **Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars:** Heerlen, Maastricht, Sittard, Venlo/Venray;
- **Frisia Makelaars:** Den Haag;
- **HRS Bedrijfsmakelaars:** Den Bosch, Tilburg;
- **Kuijs Reinder Kakes:** Amsterdam
- **Lamberink Bedrijfsmakelaars:** Assen, Groningen, Leeuwarden;
- **Molenbeek Makelaars:** Almere, Amersfoort, Utrecht;
- **Ooms Bedrijfsmakelaars:** Drechtsteden, Rotterdam;
- **Rodenburg Bedrijfsmakelaars:** Apeldoorn, Deventer, Zwolle;
- **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars:** Enschede, Hengelo;
- **Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars Arnhem:** Arnhem;
- **Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars Nijmegen:** Nijmegen;
- **Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars:** Breda;
- **Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars:** Eindhoven.

Ieder kantoor heeft een verantwoordelijke voor het verzamelen van de data. De coördinerende taak, de verwerking en analyse van de gegevens in een database geschiedt bij Dynamis in Utrecht. Verder hebben literatuuronderzoek en deskresearch bijgedragen aan de realisatie van dit rapport.

Betrouwbaarheid

Hoewel de cijfers zijn verzameld met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, zijn er belangrijke beperkingen op het gebied van betrouwbaarheid. Veel bedrijven en hun vastgoedadviseurs die een huurovereenkomst sluiten met een eigenaar/belegger zijn niet altijd bereid alle uitkomsten van het onderhandelingsproces openbaar te maken. Afspraken over de kosten van herinrichting van een gebouw of ruimten, of verbeteringen aan installaties zijn vaak verdisconteerd in de huur. Ook de periode van het huurcontract is van belang voor de hoogte van de huurprijs. (Ver)kooptransacties worden daarnaast gezien als vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn derhalve indicatief.

Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die per 1 januari van een jaar worden geregistreerd, vormen een momentopname. In het rapport wordt als aanbod kantoorruimte opgenomen met een aaneengesloten ruimte van tenminste 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden. In de overige regio's wordt gerapporteerd vanaf 250 vierkante meter VVO. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten (gereed of in aanbouw/renovatie en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komend en niet reeds uit de markt genomen) geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

Opnamecijfers

In de vier grote steden blijven transacties met een volume van minder dan 250 vierkante meter buiten beschouwing. In de overige regio's worden alle transacties gerapporteerd. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing wanneer de feitelijke opname door de gebruiker reeds eerder is geregistreerd. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt.

Sinds Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 wordt in een aparte paragraaf het opnamecijfer van kleine kantoormetrages kenbaar gemaakt. Onder 'kleine kantoormetrages' wordt in de vier grote steden verstaan, transacties in de grootteklasse 250 tot 500 vierkante meter en in de overige regio's alle transacties kleiner dan 250 vierkante meter.

Gebiedsindeling

De gebiedsindeling van de steden en eventuele randgemeenten bestrijkt een gebied dat in de markt wordt gezien als relevant en concurrerend voor de kantorenmarkt van de stad. In het rapport wordt onderscheid gemaakt in 27 regio's.

Dynamis regio's:

- Amsterdam
- Den Haag
- Rotterdam
- Utrecht
- Alkmaar
- Almere
- Amersfoort
- Apeldoorn
- Arnhem
- Assen
- Breda
- Den Bosch
- Deventer
- Drechtsteden
- Eindhoven
- Enschede
- Groningen
- Hengelo
- Leeuwarden
- Maastricht
- Nijmegen
- Parkstad Limburg/Heerlen
- Sittard
- Tilburg
- Venlo/Venray
- Zaanstad
- Zwolle

II Begrippen

Aanbod van kantoorruimte

Het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten ruimte van tenminste 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden. In de overige regio's worden aaneengesloten metrages van tenminste 250 vierkante meter geregistreerd. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

Bedrijventerrein

Terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep bedrijven en dienstverlening, onder te verdelen in zes subtypen: businesspark, distributie- en logistiek bedrijventerrein, gelabeld bedrijventerrein, gemengd bedrijventerrein, lokaalkleinschalig bedrijventerrein en traditioneel bedrijventerrein.

Bereikbaarheid

Relatief begrip dat vooral besloten ligt in de ontsluitingskenmerken van de betreffende locatie in relatie tot het acceptatieniveau van de betrokkenen gerelateerd aan de gemoeide tijd, het gemak, de emotionele ervaring en de wijze van vervoer.

Bestaande bouw

Reeds gerealiseerde vastgoedobjecten, waarvoor ten aanzien van de sector commercieel vastgoed geldt dat daarbij

in het algemeen een overgangperiode wordt aangehouden van twee jaar vanaf de bouwkundige oplevering.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

Oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Herbestemmen/ transformeren

Het van de markt halen van voor kantoorfunctie bestemde ruimte met het doel deze om te zetten in een niet-kantoorfunctie.

Huurprijzen

Huurprijzen worden gewaardeerd in euro's per vierkante meter per jaar verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw, servicekosten en eventuele andere vergoedingen, zoals goodwill en/of overnamekosten.

Kantoor

Verblijfsobject gelegen op een terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep kantoren. Een kantoor met meerdere gebruikers wordt ook wel multi-tenant of bedrijfsverzamelgebouw genoemd.

Kantorenmarktratio

De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar kantoorruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding hiertussen ruimer en daalt de kantorenmarkratio.

Kleine metrages

Een transactie met een metrage tussen de 250 en 500 vierkante meter in de vier grote steden en kleiner dan 250 vierkante meter in de overige regio's.

Leegstand

In het algemeen het niet-verhuurd zijn van (een gedeelte van) een vastgoedobject.

Mediaan

De mediane huurprijzen van kantoren zijn berekend. Een mediaan is de middelste waarneming. In vergelijking met gemiddelden tellen uitersten (zowel hoog als laag) minder zwaar mee, en komt het getal dichterbij de 'normale huurprijs' dan een gemiddelde huurprijs.

Nieuwbouw

Nieuw gebouwde kantoorpanden die binnen 12 maanden worden opgeleverd. Kantoorpanden die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en bestaande bouw die een ingrijpende renovatie, zowel interieur als exterieur, heeft ondergaan.

Object

Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat door één of meer van voor tot achter doorlopende en van beneden naar boven opgaande bouwmuren is gescheiden van de rest van het gebouw en dat zelf niet is onderverdeeld door dergelijke bouwmuren.

Opname van kantoorruimte

Een transactie met een volume van minimaal 250 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden. In de overige regio's worden alle transacties geregistreerd. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing wanneer de feitelijke opname door de gebruiker reeds eerder is geregistreerd. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt. Bij effectieve opname neemt een kantoorgebruiker meer ruimte op dan dat hij achterlaat.

Monofunctionele kantoorlocaties

Dit zijn locaties waar vrijwel alleen kantoren en bedrijfspanden geconcentreerd zijn en andere voorzieningen ontbreken. Deze locaties zijn vaak goed bereikbaar met de auto en kennen een ruime parkeergelegenheid. Gedacht kan worden aan bedrijventerreinen en kantoorparken.

Structureel aanbod

Kantoorruimte die gedurende drie of meer achtereenvolgende jaren met steeds dezelfde hoeveelheid vierkante meters wordt aangeboden.

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)

VVO is het netto vloeroppervlak exclusief buitenruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet-statische gebouwdelen en glaslijncorrectie.

Voorraad kantoorruimte

Wordt gedefinieerd als de totale hoeveelheid kantoorruimte in de regio, hetzij verhuurd, in (eigen) gebruik, leeg of in aanbouw. Het gaat bij de voorraad vooral om kantoorgebouwen die op een of andere wijze beschikbaar zijn of zouden kunnen komen voor meer algemeen kantoorgebruik. De voorraad

kantoorruimte neemt jaarlijks toe met de gestarte nieuwbouwprojecten en gebouwen die van een niet-kantoorbestemming wijzigen in een kantoorbestemming. Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande gebouwen en bestemmingswijzigingen van kantoorgebouwen in andere dan kantoordoeleinden.

Vrije markt

De markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

Colofon

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis



Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
dynamis@dynamis.nl
030 767 03 90

Concept, onderzoek, analyses en coördinatie

Dynamis Utrecht
Rick van Zwet, Research Manager Dynamis
Rogier Weck, Researcher Dynamis
Frank Verwoerd, Auteur

Vormgeving

Hélène van de Giessen, Dynamis

**Boek & Offermans
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in Maastricht, Venlo en
Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
hrsbedrijfsmakelaars.nl

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
bog@krk.nl
krk.nl
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Ooms.com

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
010 424 88 88
bog@ooms.com
ooms.com
(ook in Dordrecht)

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra

Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars Nijmegen
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 54
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

Verschuuren & Schreppers

Bedrijfsmakelaars
Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl