

Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten medio 2018

Aanbodvolume

4.697.100 m²

Waarvan op kantorenparken

40%

Herwaardering van kantorenparken noodzakelijk



Sprekende Cijfers Kantorenmarkten medio 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 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de halfjaarlijkse editie van de Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2018. Voor de Spreekende Cijfers Kantorenmarkten medio 2018 is onderzoek gedaan naar de 27 meest relevante kantooregio's, waarbij de trends en ontwikkelingen, het aanbod, de transacties en de verwachtingen omtrent het kantorenvastgoed nader worden beschreven.

In de eerste helft van 2018 zijn de verhoudingen op de Nederlandse kantorenmarkt krappere geworden. De vraag naar kantoorruimte is zeker in de vier grote steden toegenomen, terwijl over de hele linie het beschikbare aanbod is gedaald. Vooral in stadscentra zijn de gevolgen van de toenemende marktdruk zichtbaar. Op omliggende kantorenparken is er echter nog voldoende ruimte beschikbaar. Een herwaardering van kantorenparken is noodzakelijk, zodat gebruikers dergelijke locaties als kwalitatief alternatief gaan zien voor de centra. Het verbeteren van de bereikbaarheid en het toelaten van voorzieningen op dergelijke locaties zijn mogelijke oplossingsrichtingen om de aantrekkelijkheid te vergroten.

Als makelaarsorganisatie met dertien partners en meer dan veertig vestigingen verspreid over heel Nederland beschikt Dynamis over specifieke kennis van alle regionale markten. In deze rapportage worden de regio's samengebracht tot een algemeen beeld van Nederland en worden regionaal uitgesplitst aan de hand van regionale cijfers. 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.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de rapportage, dan staan wij u graag te woord.

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Rogier Weck MSc
Researcher

Michael Brands
Voorzitter Vakgroep BOG
Bedrijfsmatig vastgoedadviseur
Frisia Makelaars

Inhoudsopgave

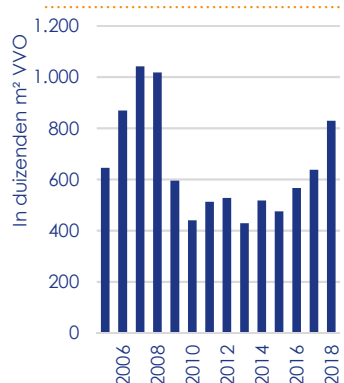
| | |
|--|----|
| Voorwoord | 3 |
| Een derde meer kantoorruimte opgenomen | 5 |
| Lichte stijging van de gerealiseerde huurprijzen | 6 |
| Vraag naar kleine metrages blijft toenemen | 6 |
| Hoogste aanbodvolume in Rotterdam | 7 |
| Bouwvergunningen blijven achter bij de vraag | 8 |
| BREEAM nog niet breed ingezet in Nederlandse kantorenmarkt | 9 |
| Positieve groeiverwachtingen gaan gepaard met onzekerheid | 9 |
| Herwaardering van kantorenparken noodzakelijk | 10 |
| Bijlagen: | |
| Begrippen | 11 |

Een derde meer kantoorruimte opgenomen

In het eerste halfjaar van 2018 profiteert de Nederlandse kantorensector sterk van de economische groei, zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve vraag van kantoorgebruikers neemt toe. Bedrijven breiden hun personeelsbestand uit, maken een kwaliteitsstap binnen de voorraad en nieuwe toetreders oefenen additionele vraag uit. In de eerste jaren na de crisis werd de groei van kantoorgebruikers vooral opgevangen binnen het bestaande kantoor, door de gunstige economische omstandigheden maken echter meer gebruikers de stap naar nieuwe huisvesting.

Als gevolg hiervan zet de opwaartse trend uit 2017 dit jaar stevig door. In de eerste helft van 2018 is in totaal bijna 847 duizend m² kantoorruimte opgenomen in de 27 geanalyseerde regio's. Ten opzichte van het eerste halfjaar van 2017 is daarmee een stijging van maar liefst een derde gerealiseerd. Het halfjaarlijkse opnamevolume bereikt in 2018 bijna het niveau van 2006, het huidige volume ligt nog 23 duizend m² onder dat van twaalf jaar geleden.

Halfjaarlijks opnamevolume kantoorruimte



Opname van kantoorruimte in m² VVO naar regio

| Regio | Opnamevolume tot medio 2018 | Mutatie opname t.o.v. medio 2017 | Opnamevolume totaal 2017 |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Amsterdam e.o. | 200.300 | 18% | 469.100 |
| Den Haag e.o. | 132.900 | 165% | 120.500 |
| Utrecht e.o. | 109.700 | 81% | 152.000 |
| Rotterdam e.o. | 85.600 | 16% | 139.100 |
| Totaal G4 | 528.500 | 49% | 880.600 |
| Eindhoven | 34.700 | 210% | 62.000 |
| Amersfoort e.o. | 34.000 | 18% | 50.200 |
| Apeldoorn | 28.900 | 36% | 26.300 |
| Nijmegen e.o. | 21.600 | 53% | 29.000 |
| Den Bosch | 19.900 | 5% | 34.500 |
| Heerlen | 19.800 | 33% | 28.100 |
| Groningen | 19.600 | -5% | 28.500 |
| Enschede | 19.300 | -4% | 33.200 |
| Almere | 19.000 | 182% | 20.400 |
| Breda | 13.500 | -27% | 27.800 |
| Arnhem | 12.100 | 75% | 18.900 |
| Deventer | 9.700 | 4% | 8.800 |
| Alkmaar | 9.600 | 27% | 16.000 |
| Drechtsteden | 9.100 | 14% | 22.000 |
| Venlo - Venray | 8.000 | 170% | 6.300 |
| Leeuwarden | 6.600 | -65% | 20.200 |
| Zaanstad | 6.500 | -11% | 16.300 |
| Maastricht | 5.800 | -51% | 16.800 |
| Sittard | 5.000 | 206% | 3.600 |
| Tilburg | 4.500 | 47% | 11.100 |
| Assen | 3.900 | 18% | 8.000 |
| Hengelo | 3.600 | -39% | 7.600 |
| Zwolle | 3.300 | -85% | 27.400 |
| Totaal Overig | 318.000 | 12% | 522.400 |
| Totaal Nederland | 846.500 | 33% | 1.403.000 |

De vier grote steden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een opnamestijging van maar liefst 49%. In Amsterdam is deze toename echter minder sterk. Het gebrek aan kwalitatief geschikt aanbod in de hoofdstad sorteert effect op het opnamevolume. Alsnog is in de eerste helft van 2018 bijna een vijfde meer kantoorruimte opgenomen dan een jaar geleden. Binnen de G4 profiteren vooral Utrecht en Den Haag van de lagere opnamestijging in Amsterdam. De Hofstad is hierin de grote winnaar, in de eerste helft van dit jaar is het transactievolume al hoger dan in geheel 2017.

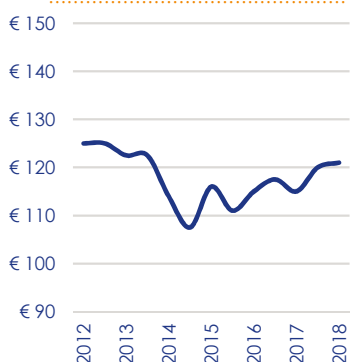
In 15 van de 23 regio's buiten de G4 zijn in het afgelopen halfjaar meer vierkante meters van gebruiker gewisseld dan in de eerste helft van 2017. De sterkste toename heeft in Eindhoven plaatsgevonden, onder andere door de verplaatsing van PwC binnen de stad. Het accountants- en financieel adviesbureau is van Flight Forum verhuisd naar Piazza Offices aan de Boschdijktunnel in Eindhoven en heeft daar 3.400 m² aangehuurd.

Op centrumlocaties heeft een sterke toename van het opnamevolume plaatsgevonden, maar liefst 37% meer kantoor meters zijn van gebruiker gewisseld. Met name populaire centrumlocaties worden echter geconfronteerd met een gebrek aan beschikbaar aanbod. Bedrijven hechten in toenemende mate aan de grote hoeveelheid voorzieningen en de OV bereikbaarheid van deze locaties. Op binnenstedelijke locaties moet de kantoorhoudende bedrijvigheid bovendien sterk concurreren met andere functies, zoals wonen, retail, horeca en leisure. Kantoorgebruikers wijken door de tekorten in centrumgebieden uit naar omliggende gebieden, dit verklaart het hoge opnamevolume in kantorenparken. Deze afweging wordt echter niet altijd op kwalitatieve basis gemaakt.

Opnames van kantoorruimte in m² VVO naar locatietype

| Locatietype | Opnamevolume tot medio 2018 | Mutatie opname t.o.v. medio 2017 |
|--------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Centrum | 209.300 | 37% |
| Kantorenpark | 326.400 | 43% |
| Woonwijk | 149.400 | 5% |
| Overig | 161.400 | 37% |

Mediane transactiehuurprijs van kantoorruimte per vierkante meter



Lichte stijging van de gerealiseerde huurprijzen

Door de sterk toegenomen vraag naar kantoorruimte vertonen de huurprijzen een opwaartse trend. In de geanalyseerde regio's is de gerealiseerde mediane huurprijs gestegen naar circa € 120 per m². In de eerste helft van 2017 bedroeg de mediane huurprijs nog € 115 per m². Sinds het dieptepunt in het tweede half jaar van 2014 zijn de prijzen zich al meerdere jaren op rij aan het herstellen. Per locatie verschillen de prijzen voor kantoren sterk. De mediane meterprijs op centrumlocaties ligt fors boven het landelijk gemiddelde met € 132. Op formele kantorenlocaties ligt het prijsniveau echter een stuk lager, per vierkante meter kantoor moet hier jaarlijks € 117 betaald worden, overige locaties kennen een mediaan prijsniveau van circa € 100. Aan de bovenkant van de bandbreedte bevindt zich de Zuidas met huurprijzen tussen de € 350 en € 450 per m².

Vraag naar kleine metrages blijft toenemen

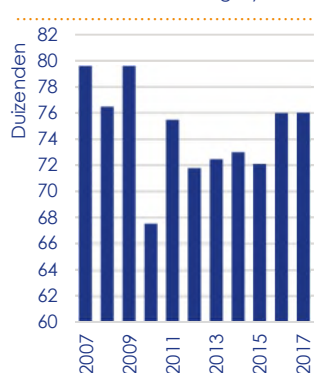
De huidige dynamiek op de kantorenmarkt is niet alleen te verklaren door grote gebruikers zoals PwC. Ook onder kleinere kantoorgebruikers neemt de dynamiek toe. Ondanks de opkomst van flexibele kantoorruimte als alternatief voor reguliere kantoorruimte, is er in Nederland als geheel maar liefst 19% meer kleinschalige, reguliere kantoorruimte opgenomen. In de vier grote steden is de toename zelfs 30%. De groei in de G4 is vooral te danken aan Amsterdam en Den Haag, waar het opnamevolume met respectievelijk 29% en 59% is toegenomen. Buiten de G4 zijn het vooral de noordelijke steden, zoals Assen, Leeuwarden en Groningen, die opvallen door de sterke toename van de transacties van kleine metrages.

Opnames van kleine kantoorruimte in m² VVO naar regio

| Regio | Opnamevolume tot medio 2018 | Mutatie opname t.o.v. medio 2017 |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| G4 | 53.950 | 30% |
| Overig | 45.500 | 8% |
| Nederland | 99.500 | 19% |

G4 (250 – 500 m²), overig (< 250 m²)

Start-ups in Nederland
Bron: CBS, bewerking Dynamis



De toegenomen vraag naar kleinere kantoorruimtes wordt veroorzaakt door het groeiende aantal oprichtingen van bedrijven. Een groot deel van de vraag naar kleine metrages komt namelijk van start-ups. In 2017 zijn er 76 duizend nieuwe (kantoorhoudende) bedrijven opgericht, het hoogste aantal sinds 2009. In de regio Groot-Amsterdam starten de meeste nieuwe bedrijven, ten opzichte van 2009 neemt het aantal oprichtingen in 2017 met maar liefst 13% toe. Bij startende bedrijven is altijd sprake van een effectieve opname, wat inhoudt dat de kantoorgebruiker meer ruimte opneemt dan achterlaat. Deze gebruikers oefenen zodoende additionele vraag uit op de kantorenmarkt, wat uiteindelijk ook effect sorteert in het beschikbare aanbodvolume. Doordat sommige bedrijven in de startende fase nog geen behoefte hebben aan langjarige huurcontracten, is flexibele kantoorruimte veelal een interessant alternatief.

Flexibele kantoorruimte

In de Nederlandse kantorenmarkt zijn flexibele kantoorconcepten sterk in opkomst. Bij dergelijke concepten heeft de gebruiker de keuze uit verscheidene vormen van kantoorruimte die voor korte periodes gehuurd kunnen worden, waarbij er aan breed scala aan diensten worden aangeboden. Onder deze diensten vallen onder andere catering, ICT-voorzieningen, receptieservices, printmogelijkheden en meer. Zowel nationale partijen zoals FlexOffiz en Tribes, als internationale partijen zoals Regus en The Office Operators opereren in Nederland.

De groei van flexibele concepten is te danken aan verschillende factoren. Naast de opkomst van 'Het Nieuwe Werken' en de groei van het aantal zzp'ers (23% in de afgelopen vier jaar volgens het CBS), spelen de ontwikkelingen in de ICT sector een grote rol. Werknemers zijn vaak niet meer gebonden aan een fysieke locatie om hun werk te doen, de beschikbaarheid van een internetverbinding is vaak al genoeg.

Hoogste aanbodvolume in Rotterdam

Voor kantoorgebruikers is er steeds minder ruimte beschikbaar om aan te huren of aan te kopen. Bij het zoeken naar vervangende of nieuwe kantoorruimte nemen de keuzemogelijkheden al sinds 2015 af. Per 1 juli 2018 stond er in de 27 geanalyseerde regio's 4,7 miljoen m² kantoorruimte te koop of te huur. Ten opzichte van medio 2017 is het beschikbare aanbod met bijna 900 duizend m² afgenomen. Wanneer het huidige aanbod wordt vergeleken met het piekaanbod begin 2015, is er zelf een daling opgetreden van 38%.

In de vier grote steden is de daling op jaarbasis met een vijfde het sterkst. Door de sterke daling van het aanbod in Amsterdam, heeft Rotterdam medio 2018 het grootste volume beschikbaar aanbod. Voor het eerst sinds 2001 staat Amsterdam daardoor niet meer op de eerste positie wat betreft aanbodvolume. In Den Haag heeft het opnamerecord geleid tot een afname van het beschikbare aanbod van 31%.

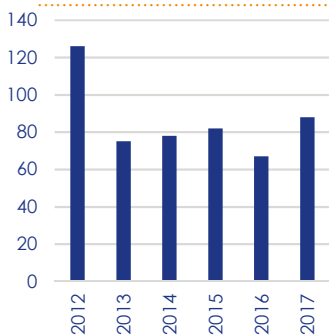
Aanbod van kantoorruimte in m² VVO naar regio

Door het ontbreken van historische cijfers is de regio Venlo-Venray in de vergelijking met medio 2017 buiten beschouwing gelaten

| Regio | Aanbodvolume Medio 2018 | Mutatie aanbod t.o.v. medio 2017 |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Rotterdam e.o. | 770.500 | -10% |
| Amsterdam e.o. | 744.200 | -25% |
| Den Haag e.o. | 584.900 | -31% |
| Utrecht e.o. | 459.200 | -13% |
| Totaal G4 | 2.558.800 | -20% |
| Eindhoven | 228.000 | -7% |
| Amersfoort e.o. | 217.900 | -19% |
| Almere | 170.200 | -14% |
| Arnhem | 154.400 | -17% |
| Zwolle | 146.700 | 11% |
| Groningen | 104.900 | 11% |
| Breda | 103.400 | -12% |
| Deventer | 98.100 | 12% |
| Enschede | 93.900 | -5% |
| Den Bosch | 93.200 | -18% |
| Apeldoorn | 83.100 | -31% |
| Tilburg | 82.500 | 19% |
| Hengelo | 80.000 | -10% |
| Maastricht | 74.900 | -5% |
| Heerlen | 71.500 | 7% |
| Drechtsteden | 68.200 | -19% |
| Leeuwarden | 61.800 | 1% |
| Nijmegen e.o. | 50.800 | -4% |
| Assen | 48.300 | -32% |
| Alkmaar | 46.000 | -17% |
| Venlo - Venray | 41.800 | - |
| Sittard | 21.000 | -17% |
| Zaanstad | 15.500 | -52% |
| Totaal Overig | 2.141.200 | -11% |
| Totaal Nederland | 4.697.100 | -16% |

Medio 2018 is er in zes regio's sprake van een toename van het aanbod van kantoorruimte ten opzichte van medio 2017. In Deventer is procentueel gezien het meeste aanbod bijgekomen, de kantoorgebouwen Zeus en L'Accès zijn in juni in het aanbod beland en dragen bij aan de stijging. Verder vond vorig jaar in Assen de sterkste stijging van het aantal aangeboden meters plaats, in de eerste helft 2018 zien we echter dat het aanbod weer is gedaald met 32%. De hekkensluiters wat betreft aanbodvolume binnen de 27 kantorenregio's zijn net als medio 2017 Zaanstad en Sittard, met respectievelijk 15.500 en 21.000 m² beschikbare kantoorruimte.

Vergunningsontwikkeling
nieuwbouw kantoren 2012-2017
Bron: CBS, bewerking Dynamis



Bouwvergunningen blijven achter bij de vraag

Toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn noodzakelijk om voldoende aanbod te creëren en om de kwaliteit van de kantorenvoorraad op peil te houden. Ook is het vanuit economisch perspectief van belang dat er genoeg ruimte wordt geboden aan de groeiende bedrijvigheid. Na een dip in 2016 was er in 2017 weer sprake van een aanzienlijke stijging van de verleende vergunningen voor kantoren, ten opzichte van een jaar eerder nam het aantal verleende vergunningen met een derde toe. Daarmee werd vorig jaar het hoogste niveau bereikt sinds 2012. Gezien de krapte op sommige populaire kantorenlocaties schieten de deze nieuwbouwaantallen alsnog tekort bij de vraag. Bovendien zet de stijgende trend zich dit jaar voorsnog niet door, in het eerste kwartaal van 2018 zijn 42% minder vergunningen verleend dan in dezelfde periode in 2017.

Orderportefeuilles utiliteitsbouw in maanden werk, 2013 - april 2018
Bron: EIB, bewerking Dynamis



Het loslaten van het restrictieve kantorenbeleid heeft niet geleid tot een sterke opleving van het aantal vergunningen. Het gebrek aan beschikbare locaties is de grootste belemmering voor de nieuwbouw van kantoren. Om aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag te kunnen voldoen moeten overheden op de juiste locaties nieuwbouw faciliteren. Een andere verklarende factor van het lage nieuwbouwwolume ligt in de capaciteitsproblemen bij bouwers, het tekort aan bouwvakkers is verder aan het oplopen en de orderportefeuilles raken steeds verder gevuld.

BREEAM nog niet breed ingezet in Nederlandse kantorenmarkt

Partijen de duurzaamheid van hun gebouw, naast de reguliere energielabels, ook met BREEAM in kaart brengen. Voor een groot deel van de nieuwgebouwde panden wordt een BREEAM certificaat aangevraagd, maar in de bestaande voorraad blijft de penetratie van BREEAM nog achter. Makelaars merken dat deze certificaten geen rol spelen bij de meeste gebruikers en eigenaars. Alleen grote (internationale) partijen hechten in bepaalde gevallen aan een BREEAM label voor hun pand. Slechts 155 panden (met overwegend een kantoorfunctie) hebben op dit moment een geldig in-use certificaat. Het ABN Amro hoofdkantoor op de Zuidas en de Kromhout Kazerne in Utrecht zijn koplopers met een excellent score voor hun bestaande gebouwen.

Met deze internationale standaard wordt een breder scala aan pandeigenschappen in kaart gebracht dan bij labels. Bovendien is deze standaard internationaal geaccepteerd waardoor buitenlandse partijen met een beperktere informatiedrempel de Nederlandse markt kunnen betreden. Vanuit het perspectief van de aantrekkelijkheid van de Nederlandse vastgoedmarkt voor internationale beleggers verdienen BREEAM certificaten een centralere plek in het denken over duurzaamheid binnen de kantorenmarkt.

Verdeling aantal uitgegeven energielabels voor kantoorpanden
Bron: RVO, bewerking Dynamis



Vergroening van de kantorenvorraad zet door

Uit de labeldatabase blijkt dat vastgoedeigenaren anticiperen op de regelgeving en energetische verbeteringen doorvoeren in hun panden. In 2017 zijn namelijk 84% meer groene labels verstrekt dan een jaar eerder. In het eerste half jaar van 2018 heeft de stijgende trend zich doorgezet, in die periode zijn namelijk 27% meer labels uitgegeven dan in het eerste halfjaar van 2017. Op dit moment beschikt bijna twee derde van de kantoren over een groen label (C of beter). De verleende vergunningen voor herstel en verbouw van kantoren tonen opvallend genoeg een dalende trend. Dit is echter deels te verklaren door de gehanteerde ondergrens van de vergunningsstatistiek van € 50.000. Met een investering van maximaal € 57 per m² voor label C komen kleine en middelgrote kantoren vaak al onder dat bedrag uit.

Positieve groeiverwachtingen gaan gepaard met onzekerheid

Ondanks dat de economische verwachtingen voor 2018 licht naar beneden zijn bijgesteld, blijft de groei in Nederland op een hoog niveau. Met de aankondiging van de ECB dat het opkoopprogramma wordt afgebouwd, worden de verwachtingen voor de vastgoedsector op de lange termijn wel onzekerder. Voorlopig is er echter nog geen sprake van een stijgende rente, omdat de rentetarieven pas worden verhoogd nadat het opkoopprogramma volledig is afgelopen.

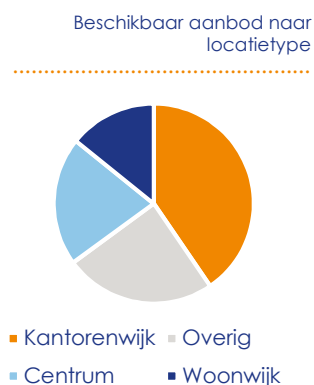
Economische kerngegevens
Nederland, mutatie op jaarbasis %
Bron: CPB, 2018

| Economische kerngegevens Nederland | | 2018 | 2019 |
|--|--|------------------------|------|
| | | Mutaties per jaar in % | |
| Bruto binnenlands product (BBP) | | 2,9 | 2,7 |
| Bruto investeringen bedrijvensector (exclusief woningen) | | 4,4 | 3,6 |
| Arbeidsproductiviteit bedrijven (per uur) | | 1,0 | 1,3 |
| | | Niveau in % | |
| Werkloze beroepsbevolking | | 4,8 | 4,3 |
| Lange rente | | 0,7 | 0,9 |

De vraag naar kantoorruimte zal onder invloed van verdienstelijking en dalende werkloosheid blijven toenemen. Naar verwachting zal de opwaartse lijn van het opnamevolume in het tweede halfjaar van 2018 doorzetten, met als gevolg dat het totale jaarvolume een nieuw record bereikt. Wel wordt verwacht dat in 2019 het tekort aan beschikbaar aanbod niet alleen in Amsterdam tot een terugval van het transactievolume leidt, maar dat ook in de andere grote steden de sterke opnamestijgingen volgend jaar gaan afzakken of zelfs kunnen gaan omslaan in een daling.

Herwaardering van kantorenparken noodzakelijk

Onder invloed van de gunstige macro-economische omstandigheden zullen de tekorten op de kantorenmarkt steeds verder oplopen. Zoals eerder gezegd doen deze tekorten zich vooral op centrumlocaties voor. Om de druk op centrale locaties te verlichten moeten er meer aandacht komen voor locaties buiten het centrum. Op de Nederlandse kantorenterreinen zijn namelijk nog ruim voldoende meters beschikbaar. In de Dynamis regio's wordt medio 2018 bijna 2 miljoen m² aangeboden op kantorenparken, 40% van het totale aanbod. Door dit deel van de voorraad beter te benutten kan een groot deel van de vraag opgevangen worden. Panden op deze locaties lenen zich, in tegenstelling tot centrumlocaties, bovendien maar zeer beperkt voor transformatie naar andere functies.



Op dit moment zijn veel kantorenparken echter verouderd, ontbreken voorzieningen en is de locatie slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit uit zich ook in de prijzen van kantoorruimte op deze locaties, met een mediane meterprijs van € 117 is het prijsniveau fors lager dan op centrale locaties (€ 132). Een revitalisatie van veel formele kantoorlocaties is noodzakelijk om door kantoorgebruikers als aantrekkelijk alternatief gezien te worden voor centrumlocaties. Een aantal aspecten moeten goed op orde zijn om deze gebruikers aan te trekken. In bestemmingsplannen en bij nieuwe ontwikkelingen moet ruimte worden gegeven aan basisvoorzieningen, zoals horeca en kleinschalige retail. De locatie wordt daarmee niet alleen een plek om te werken, maar biedt ook de mogelijkheid om te recreëren en consumeren. Ook een betrokken parkmanagement is noodzakelijk om een kwalitatieve uitstraling te krijgen en te behouden. Ten slotte is de bereikbaarheid met auto en OV van cruciaal belang. Ruime parkeergelegenheid, het verhogen van de frequentie van bussen, het aanleggen van tramlijnen, maar ook een ruim aanbod van OV-fietsen bij nabijgelegen stations heeft een positief effect op de bereikbaarheid. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, kunnen er zowel stappen worden gemaakt in het terugdringen van het grote aantal beschikbare vierkante meters op de kantorenparken, als in het verlichten van de druk op de centrumlocaties.

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

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.

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.

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.

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 kantorenparken.

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. Het huren van ruimte in een flexoffice wordt hierin niet meegenomen, omdat de aanbieder in dit geval reeds als de gebruiker wordt gezien. 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.

Structureel aanbod

Kantoorruimte die gedurende drie of meer achtereenvolgende jaren met steeds

dezelfde hoeveelheid vierkante meters wordt aangeboden.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

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

Vrije markt

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

**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@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

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 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl