

Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten medio 2017

Opnamevolume



653.750 m²

STIJGING VAN 7% T.O.V. MEDIO 2016

Daling beschikbaar aanbod



-11%

TEN OPZICHTE VAN 1 JANUARI 2017

Beschikbaar aanbod 1 juli 2017



5.628.000 m²

VERDEELD OVER 27 REGIO'S

Onttrekkingsvolume door transformatie



206.000 m²

IN DE EERSTE HELFT VAN 2017



Sprekende Cijfers Kantorenmarkten medio 2017

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2017

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

Hierbij presenteren wij onze halfjaarlijkse Spreekende Cijfers Kantorenmarkten rapportage. Zoals u van ons gewend bent geeft deze rapportage inzicht in zowel de landelijke ontwikkeling als de ontwikkeling op regionaal niveau. De veertien regionale partners van Dynamis met in totaal 40 vestigingen beschikken over unieke lokale kennis, waarbij wij door onze landelijke dekking tevens een totaalbeeld voor Nederland kunnen geven.

We zijn trots te melden dat wij ten aanzien van onze vorige editie het aantal geanalyseerde regio's wederom hebben kunnen uitbreiden. Na in de jaarrapportage over 2016 de regio's Alkmaar en Zaanstad te hebben toegevoegd, is in deze editie de regio Zeeland er bij gekomen. In dit rapport schetsen wij een beeld van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt binnen 27 regio's in Nederland.

In de eerste helft van 2017 is in de geanalyseerde regio's het kantorenaanbod met 11% afgenomen, per 1 juli 2017 is nog 5.628.000 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop. Aanleiding voor de daling is onder andere een toename van het opnamevolume van 7% vergeleken met de eerste helft van 2016. Hiernaast is er ook kantoorruimte uit het aanbod onttrokken ten behoeve van transformatie, alleen is dit volume fors lager dan in de voorgaande jaren. In totaal is 206.000 m² uit de markt genomen, dit is 39% minder dan een jaar geleden.

De terugloop van het transformatievolume vindt zijn oorzaak in een afname van het voor transformatie geschikte aantal panden. Gevolg is dat ook telkens nieuwere kantoorpanden worden getransformeerd. De afname van het aantal voor transformatie geschikte panden betekent niet dat de kwaliteit van het kantorenaanbod toeneemt. Het aanbod kent een aanzienlijke deel welke een lage kwaliteit kennen, wat terug is te zien in de verdubbeling van het aandeel structureel aanbod in anderhalf jaar tijd. Met het oog op de versnelde veroudering door de verplichtstelling van het energielabel C in 2023, is het van belang dat er alternatieve toepassingen voor deze panden worden gevonden. Tevens is het noodzakelijk dat er meer nieuwbouw gaat plaatsvinden op de kantorenmarkt, om het Nederlandse kantorenaanbod zo een kwaliteitsimpuls te geven en het aanbod zodoende te laten aansluiten met de kwaliteitsvraag.

Graag bedanken wij onze researchmedewerkers en makelaars van de veertien partners in Dynamis voor hun medewerking aan de totstandkoming van deze Spreekende Cijfers Kantorenmarkten rapportage. Door middel van deze 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

Frank Verwoerd MSc RE
Research Manager

Michael Brands
Voorzitter Vakgroep BOG

Rogier Weck MSc
Junior Researcher

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Kantorenaanbod daalt ondanks laag transformatievolume	5
Kwaliteit van het aanbod neemt af	6
Vergunningsniveau kantoorruimte historisch laag	6
Hoogste halfjaarlijkse opnamevolume sinds 2008	8
Gerealiseerde huurprijzen blijven stabiel	8
Toename van aantal startups, maar effect Brexit laat op zich wachten	8
Recordjaren kantoortransformaties komen ten einde	9
Marktdynamiek op lange termijn onder druk	10
Bijlagen:	
Begrippen	11

Kantorenaanbod daalt ondanks laag transformatievolume

De daling van het beschikbare kantooraanbod zet ook in de eerste helft van 2017 stevig door. In de 27 door Dynamis geanalyseerde regio's is per 1 juli 2017 nog 5.628.000 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit is een daling van maar liefst 11% ten opzichte van het begin van dit jaar en op jaarbasis een afname van 18%. Er is zo sprake van een sterkere daling dan in de voorgaande jaren. In de 24 regio's¹ die halverwege 2016 zijn geanalyseerd, is het kantooraanbod met bijna 1,2 miljoen m² afgenomen in een jaar tijd.

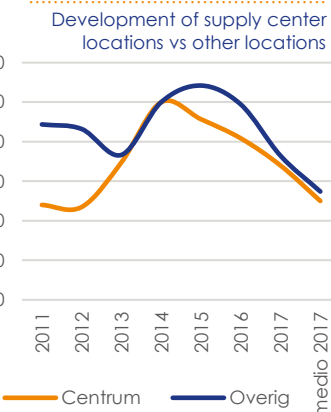
Aanbod van kantoorruimte in m ² VVO naar regio Supply of office space in square meters lettable floor area per district	Regio Region	Totaal aanbod Total supply	Aanbod t.o.v. 1 januari 2017 (%) Supply compared to 1 January 2017 (%)
	Amsterdam	988.500	-14%
	Den Haag	857.000	-9%
	Rotterdam	844.000	-5%
	Utrecht	526.500	-17%
	Totaal G4	3.216.000	-10,9%
	Amersfoort	269.500	5%
	Eindhoven	246.500	-7%
	Almere	197.000	-12%
	Arnhem	186.000	-7%
	Zwolle	132.000	-25%
	Apeldoorn	119.500	-12%
	Breda	117.500	-10%
	Den Bosch	113.000	-1%
	Enschede	98.500	-1%
	Groningen	95.000	-25%
	Hengelo	88.500	-14%
	Deventer	87.500	-17%
	Drechtsteden	84.000	-12%
	Maastricht	79.000	-15%
	Assen	71.000	28%
	Tilburg	69.500	-16%
	Heerlen	67.000	8%
	Zeeland	63.000	-
	Leeuwarden	61.500	-31%
	Alkmaar	55.000	-36%
	Nijmegen	53.000	-30%
	Zaanstad	32.000	-36%
	Sittard	25.500	-14%
	Totaal Overig	2.412.000	-11,6%
	Totaal Nederland	5.628.000	-11,2%

Door het ontbreken van historische cijfers is de regio Zeeland in de vergelijking met 1 januari 2017 buiten beschouwing gelaten.

Ook regionaal is de algemene tendens dat het aanbod afneemt, zowel in de Randstad als daarbuiten heeft een daling plaatsgevonden. Alleen in de regio's Amersfoort, Heerlen en Assen is een toename van het beschikbare aanbod geregistreerd. Bij de eerste twee regio's is dit opmerkelijk, gelet op het feit dat het opnamevolume hier juist sterk is gestegen. De grootste absolute aanboddaling heeft in Amsterdam plaatsgevonden, hier is in een half jaar tijd 161.650 m² minder kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Op de tweede plaats komt de regio Utrecht met een afname van 104.250 m². In een aantal steden is het beschikbare aanbod sterk verminderd door onttrekkingen ten behoeve van transformaties. Naast de vier grote steden springen Leeuwarden en Almere er in het eerste halfjaar uit, door in beide steden een grote onttrekking ten behoeve voor transformatie. In Leeuwarden betreft dit het voormalige Aegon kantoor De Leeuwenborg (32.000 m²) en in Almere de Martineztoren (19.600 m²).

¹ In de rapportage van medio 2016 zijn de regio's Alkmaar, Zaanstad en Zeeland niet meegenomen.

Aanbodontwikkeling
centrumlocaties vs overige locaties
2011 - medio 2017, index 2014=100



Na de crisis vond het herstel van de markt vooral op centrumlocaties plaats. Sinds 2014 is het aanbod in deze gebieden sterk afgenomen, met circa 25% in drie jaar. Op de overige locaties liet het herstel langer op zich wachten, pas sinds 2015 was hier sprake van een lichte afname. Vanaf 2016 is zichtbaar dat ook hier een sterke afname plaatsvindt. Inmiddels is op de overige locaties een vergelijkbare afname zichtbaar als op centrumlocaties, daarbij moet wel worden vermeld dat de beperkte nieuwbouw wel op centrumlocaties worden ontwikkeld. In bijvoorbeeld Amsterdam is deze ontwikkeling duidelijk terug te zien, in het van origine minder populaire stadsdeel Zuidoost is in de eerste helft van 2017 de hoogste absolute aanbodafname geregistreerd (-36.000 m²).

Kwaliteit van het aanbod neemt af

Naast het feit dat er kwantitatief een lagere beschikbaarheid van kantoorruimte is, ontstaat er inmiddels een zekere mate van schaarste van hoogwaardig kantoraanbod. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door opwaartse verhuisbewegingen, waarbij gebruikers de lagere huurprijzen hebben gebruikt om te verhuizen naar een kwalitatief betere en modernere huisvesting. Het huidige aanbod toont derhalve een lagere kwaliteit dan dat veel gebruikers op dit moment gebruiken.

De veroudering van het aanbod is terug te zien in de looptijd van de beschikbare panden. In twee jaar tijd is deze periode verdubbeld. Per 1 juli 2017 is de mediane looptijd van het aanbod 591 dagen, wat inhoudt dat de helft van het aanbod al meer dan anderhalf jaar beschikbaar is. Het aandeel kantoren dat langer dan drie jaar, ofwel structureel, in aanbod staat is toegenomen naar 22%. Op 1 januari 2016 was dit nog 10% en een jaar hiervoor 9%. In oppervlakte gaat het om 1.036.000 m² kantoorruimte dat al langer dan drie jaar in aanbod staat. Een aanzienlijk deel van het totale aanbod is zo al voor lange tijd beschikbaar en de kans lijkt steeds kleiner te worden dat deze panden nog in de markt gaan worden opgenomen, te meer omdat een deel van deze panden ook niet voldoet aan de energielabel verplicht C vanaf 2023.

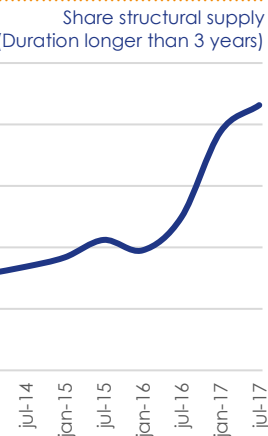
Met het oog op het verplichte energielabel C in 2023 is het de verwachting dat een deel van de panden sneller gaat verouderen en zo helemaal geen kans meer maakt om in de markt te worden opgenomen. Voor sommige locaties is het een oplossing om een deel van het aanbod uit de markt te halen door het toepassen van een (gebieds-)transformatie, zoals op De Hoef in Amersfoort waar een leefbaar woongebied wordt gecreëerd. Deze oplossing is alleen niet overal mogelijk, doordat niet alle locaties de potentie hiervoor hebben. Voor een deel van het ongeschikte aanbod rest naar verwachting dan ook sloop of langdurige leegstand zonder bestemming.

Door de lagere kwaliteit van het kantorenaanbod zijn er voor bedrijven steeds minder geschikte panden om te starten, uit te breiden of naar te verplaatsen. Voor een dynamische kantorenmarkt, en zo het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, is het noodzakelijk om nieuwe panden aan de kantorenvorraad toe te voegen of door renovatie bestaande kantoren een kwaliteitsimpuls te geven. Kwalitatief hoogwaardig vastgoed vormt een belangrijke basis voor een succesvolle economie, welke door de hedendaagse veroudering juist wordt gestremd. Om de nodige kwaliteitsimpuls aan de kantorenvorraad te geven is er hoogwaardige nieuwbouw/renovatie nodig om de economische activiteiten te faciliteren.

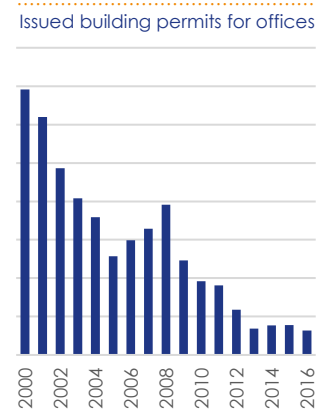
Vergunningsniveau kantoorruimte historisch laag

Zoals gesteld is het vanuit economische groei van belang dat er genoeg ruimte wordt geboden aan bedrijvigheid. Als echter naar het vergunningsvolume wordt gekeken dan blijkt dat het aantal nieuwe kantoren ook in de komende periode beperkt blijft. Waar in 2000 en 2001 nog 2,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte

Aandeel structureel aanbod
(looptijd langer dan 3 jaar)
2014 - 2017



Uitgegeven (nieuw-)
bouwvergunningen voor kantoren
2000 - 2016
Bron: CBS



per jaar werd toegevoegd aan de voorraad, is dit in de laatste jaren nog maar 200.000 m² per jaar. In het jaar 2016 zijn in totaal 64 vergunningen uitgegeven voor de bouw van nieuwe kantoren. Dit alles heeft te maken met het restrictieve overheidsbeleid, waarbij nieuwe kantoren slechts worden toegestaan indien kan worden aangetoond dat er een zekere (regionale) behoefte voor is, die niet kan worden ingevuld in de bestaande voorraad. Daarbij wordt tot op heden vooral kwantitatief op gestuurd, wat inhoudt dat er wel een duidelijke mismatch kan ontstaan op kwaliteit, zoals wij langzaam in de markt constateren.

In de markt is zichtbaar dat de vraag zich meer en meer concentreert op OV-locaties, terwijl monofunctionele locaties weinig vraag kennen. Om deze vraag te faciliteren zal er op een beperkt aantal locaties nieuwbouw moeten worden toegestaan, ondanks het kwantitatieve overaanbod. Derhalve is het goed te vernemen dat de gemeente Amsterdam welwillend is om nieuwbouw toe te staan op de Amsterdamse Zuidas en andere belangrijke OV-knooppunten zoals Sloterdijk en Bijlmer Arena.

Daarnaast kan door middel van nieuwbouw een belangrijke bijdrage worden geleverd aan een verdere verduurzaming van de kantorenvoorraad, hiervoor zal echter ook sloop van verouderd vastgoed op gang moeten komen. Eerder afgeblazen instrumentaria zoals een sloopfonds of een andere vorm van verevening kunnen hierin sloop op gang brengen.

Opname van kantoorruimte in m²
VVO naar regio inclusief kleine
metrage

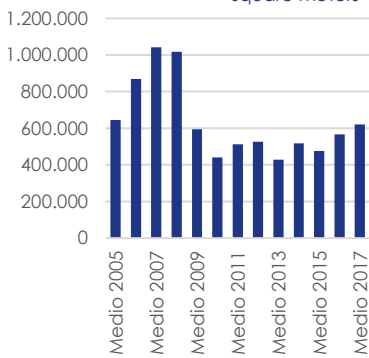
Take-up office space in square meters
lettable floor area per district
including small spaces

Door het ontbreken van historische cijfers is
de regio Zeeland in de vergelijking medio
2016 buiten beschouwing gelaten.

Regio Region	Opnamevolume tot medio 2017 Total take-up mid 2017	Opname t.o.v. medio 2016 (%) Take-up compared to mid 2016 (%)	Opnamevolume 2016 Total take-up 2016
Amsterdam	169.750	29%	449.250
Rotterdam	73.500	8%	115.750
Utrecht	60.500	-21%	121.250
Den Haag	50.000	-28%	126.000
Totaal G4	353.750	2,3%	812.250
Amersfoort	28.750	162%	28.000
Zwolle	22.000	47%	20.500
Apeldoorn	21.250	88%	18.500
Groningen	20.750	66%	21.500
Enschede	20.250	17%	34.250
Den Bosch	19.000	152%	40.750
Leeuwarden	19.000	180%	14.000
Zeeland	18.750	-	-
Breda	18.500	-11%	33.750
Heerlen	15.000	647%	3.500
Nijmegen	14.000	145%	20.000
Maastricht	12.000	19%	16.000
Eindhoven	11.250	-73%	69.250
Deventer	9.250	120%	10.000
Drechtsteden	8.000	-51%	18.000
Alkmaar	7.500	-35%	18.000
Zaanstad	7.250	-54%	21.500
Arnhem	7.000	-29%	21.750
Almere	6.750	50%	16.000
Hengelo	6.000	-31%	11.000
Assen	3.250	-18%	7.750
Tilburg	3.000	-70%	8.500
Sittard	1.750	227%	750
Totaal Overig	300.000	13,6%	453.500
Totaal Nederland	653.750	7,0%	1.265.750

Hoogste halfjaarlijkse opnamevolume sinds 2008

Halfjaarlijks transactievolume (m²) 2005 - 2017
Midyear take-up office space in square meters

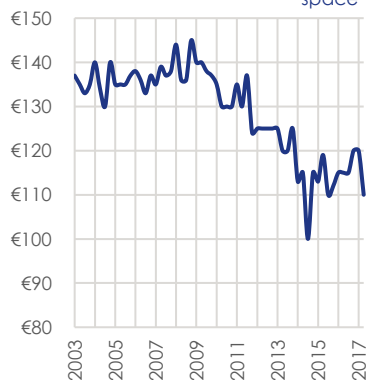


In de eerste helft van 2017 is het totale opnamevolume in Nederland 7% hoger dan het volume van de eerste helft van 2016. Regionaal bestaan er op dit gebied enorme verschillen. In de regio Amsterdam is het opgenomen kantooroppervlakte fors hoger dan een jaar geleden, in totaal is er nu al 28.750 m² meer kantoorruimte verhuurd of verkocht. Een oorzaak van het hoge volume zijn de grote uitbreiding van Alliander Energie in Sloterdijk (18.500 m²) en het nieuwe hoofdkantoor van Asics Europe in Hoofddorp (11.100 m²). Ook Rotterdam kent een toename van het opnamevolume, maar hiertegenover staat een forse afname in Utrecht en Den Haag.

Buiten de vier grote steden vindt een duidelijkere toename van het opnamevolume plaats. In 2016 werd hier 26% van het totale transactievolume geregistreerd, in de eerste helft van 2017 is dit aandeel gestegen naar 46%. Opvallend is het hoge opnamevolume in Amersfoort, halverwege het jaar is het transactievolume al hoger dan het jaarvolume in 2016 en 2015. In deze regio hebben de opnames grotendeels in het centrum plaatsgevonden, met als uitschieter Vesting Finance dat verhuist naar de Brouwersstraat (7.500 m²) en hiermee vijf vestigingen gaat centreren in Amersfoort.

Gerealiseerde huurprijzen blijven stabiel

Mediane transactiehuurprijs van kantoorruimte per vierkante meter
Realized median rent per square meters of lettable floor area of office space

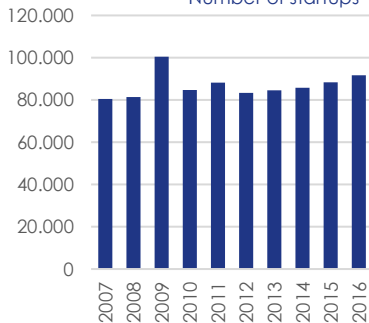


Ondanks de sterke toename van het aantal transacties is de huurprijs vergelijkbaar met het voorgaande jaar. In de eerste helft van 2017 bedraagt de mediane huurprijs in de geanalyseerde regio's € 115 per m². Alleen in het laatste kwartaal van 2016 en het eerste kwartaal van 2017 lag de mediane prijs hoger, namelijk op € 120 per m². Door een samenstellingseffect is de mediane huurprijs in het tweede kwartaal van 2017 gedaald naar € 110 per m². Dit effect komt voort uit de toename van de verkopen op de minder populaire locaties (buiten de Randstad), waar lagere prijzen worden gerealiseerd.

Wanneer binnen de regio's wordt gekeken kan geconcludeerd worden dat het centrum de meeste gewilde vestigingslocatie is en bedrijven hier bereid zijn meer huur te betalen. In het algemeen ligt de mediane meterprijs in centrumgebieden tussen de € 100 en € 165. Op de overige locaties is de huurprijs duidelijk lager, hier is een bandbreedte van circa € 80 tot en met € 135 genoteerd. Naast de centrumgebieden en de overige locaties zijn er in Nederland nog een aantal populaire kantoorlocaties waar zeer hoge meterprijzen worden gerealiseerd, dit zijn gebieden als Schiphol, de Zuidas en de Utrechtse Maliebaan. Amsterdam kent de grootste prijsverschillen op wijkniveau, de bandbreedte begint hier op circa € 125 in Zuidoost en loopt op tot € 425 op de Zuidas.

Toename van aantal startups, maar effect Brexit laat op zich wachten

Aantal startups in de kantorensector 2007 - 2016
Bron: CBS
Number of startups



Veel internationale bedrijven die tot op heden in Londen gevestigd zijn, lieten kort na de aankondiging van de Brexit een jaar geleden weten een verhuizing naar het vaste land van Europa te overwegen. Op dit moment kan geconcludeerd worden dat de effecten voor de Nederlandse kantorenmarkt gering zijn. Enkele grotere financiële instellingen hebben vanuit Londen aangegeven te verhuizen, maar kiezen tot op heden veelal voor Luxemburg en in mindere mate voor Frankfurt, Parijs en Brussel als nieuwe uitvalsbasis. Ook op termijn lijkt het niet in de lijn der verwachting dat veel bedrijven de oversteek naar Nederland zullen maken.

Tot op heden hebben slechts een dertiental bedrijven als gevolg van de Brexit gekozen voor een vestiging in Nederland, daarbij wordt veelal de voorkeur gegeven voor Amsterdam. Omgerekend gaat dit om een additionele vraag naar kantoorruimte van 10.000 tot 15.000 m².

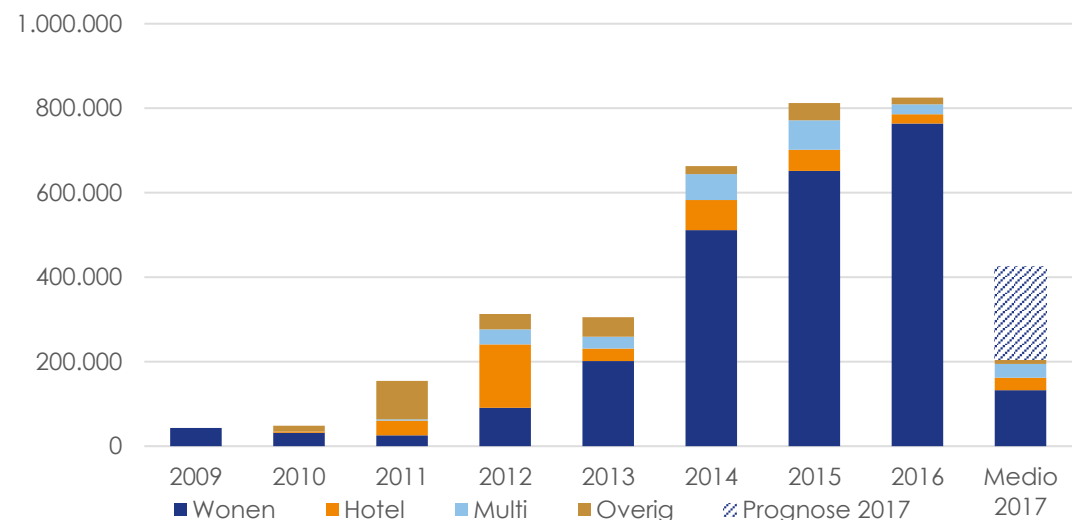
Hier tegenover staat dat het Nederlandse bedrijfsleven een sterke positieve ontwikkeling kent. Het aantal kantoorgerelateerde bedrijven is in tien jaar tijd verdubbeld. In 2007 waren dit er nog 392.000, aan het begin van 2017 staat de teller al op 784.000 bedrijven. Dit aantal blijft elk jaar toenemen. Als de trend van afgelopen jaren doorzet, komen er in 2017 nog circa 95.000 startups bij. De effectieve opname die op dit moment vooral merkbaar is, is dan ook afkomstig van start-ups en uitbreidingen van bestaande bedrijven.

Forse daling van het aantal onttrekkingen voor transformatie

Voor het eerst sinds 2013 is een stevige daling zichtbaar van het aantal initiatieven voor onttrekking van kantoren ten behoeve van transformatie. Waar in 2015 en in 2016 nog sprake was van onttrekkingsvolumes boven de 800.000 m², is zichtbaar dat in 2017 het aantal onttrekking voor transformatie fors lager ligt. Halverwege het jaar is slechts bij 206.000 m² het initiatief genomen voor transformatie, dit ligt 39,5% lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Opvallend is dat, ondanks de forse marktdruk op de woningmarkt er dit jaar meer kantoren worden onttrokken voor hotels (15%) en een multifunctionele bestemming (16%). Ter vergelijking in 2016 betref in 93% van de onttrekkingen, een transformatie naar woonruimte, in het eerste half jaar lag dit op slechts 65%. Deze verschuiving wordt deels veroorzaakt door de locatie van de betreffende kantoren, die zich vaker minder lenen voor woonruimte en eerder voor een hotel- of multifunctionele bestemming.

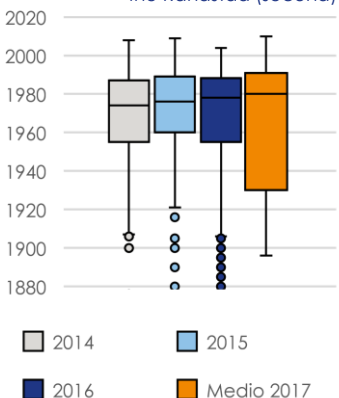
Volume kantooronttrekkingen (m²) naar type onttrekking 2009-2017

Conversion volume of offices space in square meters by conversion type



Aantal kantooronttrekkingen naar bouwjaar in totaal in Nederland (eerste) en in de Randstad (tweede) 2014-2017

Number of conversions of offices space by year of construction in In total in the Netherlands (first) and in the Randstad (second)



Een belangrijke aanleiding voor de afname van het transformatievolume is het verdwijnen van de makkelijk te transformeren panden, ook wel laaghangend fruit genoemd. Het aanbod bevat steeds minder voor transformatie geschikte panden zowel op basis van locatie als op basis van bouwtechnische eigenschappen. Zo hebben kantoren gebouwd in de jaren '70 of '80 de beste indeling voor een transformatie naar een andere functie, maar zijn er steeds minder van dit type leegstaande panden beschikbaar op geschikte locaties. Een gevolg hiervan is dat steeds nieuwere panden worden getransformeerd. Waar het mediane bouwjaar van de transformaties in 2014 nog 1974 betref, is dit in de eerste helft van 2017 toegenomen naar 1980. Deze trend is vooral in de Randstad duidelijk zichtbaar. Het mediane bouwjaar is hier gestegen van 1973 naar 1990, oftewel de helft van de onttrokken panden heeft minder dan 27 jaar gefunctioneerd als kantoor. Een voorbeeld hiervan is de Martinez-toren in Almere, die na zes jaar leegstand uit de markt is gehaald om te worden getransformeerd naar een hotel. Opvallend is dat dit kantoorpand is gebouwd in 2010 en nu al ongeschikt wordt bevonden voor de oorspronkelijke functie.

De sterke afname van het aantal onttrekkingen zal naar verwachting ook in de rest van het jaar aanhouden, waardoor het jaartotaal ruim onder het transformatievolume zal komen in vergelijking met het voorgaande jaar. Wel is zichtbaar dat er een belangrijke verschuiving zichtbaar is van single asset transformatie naar gebiedstransformaties. Hierbij wordt Holland Park in Diemen als belangrijk voorbeeld gezien. Gemeenten gebruiken daarbij de sterke marktvrage naar woonruimte, om verouderde kantoorlocaties te diversifiëren dan wel te herstructureren naar een woongebied. Dergelijke ontwikkeling zijn zichtbaar in Sloterdijk, Amsterdam-Zuidoost, maar ook in Amersfoort (De Hoef) en Hoofddorp (Beukenhorst-West).

Marktdynamiek op lange termijn onder druk

Door de afnemende kwaliteit van het kantorenaanbod is het de verwachting dat het opnamevolume op de lange termijn weer kan gaan afnemen. Wanneer het beschikbare aanbod geen kwaliteitsverbetering biedt ten overstaande van het huidige kantoor, zijn bedrijven niet geneigd om te verhuizen, waardoor het aandeel huurverlengingen op termijn zal toenemen. Het opnamevolume zal hierdoor vooral uit nieuwe bedrijven en uitbreidingen gaan bestaan.

Op de korte termijn is de kwaliteitsafname nog niet merkbaar in het opnamevolume en neemt dit volume alleen maar toe. Als gevolg van de economische groei en het hoge aantal nieuwe kantoorgerelateerde bedrijven is het de verwachting dat over heel 2017 sprake zal zijn van een goed opnamejaar. Om de kwaliteit van de Nederlandse kantorenvorraad te waarborgen en zo het hoge opnamevolume te behouden, is er nieuwbouw op de kantorenmarkt nodig indien er sprake is van een kwantitatief of kwalitatief tekort. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat ook door middel van grootschalige renovaties kwaliteit aan de voorraad kan worden toegevoegd.

Aan de aanbodzijde is het de verwachting dat het beschikbare aanbod in de tweede helft van 2017 zal blijven afnemen. Oorzaak hiervan ligt telkens meer bij (effectieve) opnames en in veel mindere mate bij onttrekkingen ten behoeve van transformaties. Door het lage transformatievolume in de eerste helft van het jaar en het afnemende aantal voor transformatiegeschikte panden, is het de verwachting dat het transformatievolume van 2017 de voorgaande recordjaren niet zal evenaren.

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 bedrijventerreinen en kantoorparken.

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.

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 Makelaars**
Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
† 045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht en Venray)

 **Molenbeek Makelaars**
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
† 030 256 88 11
info@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl

 **Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**
Sweerts de Landasstraat 27
Postbus 588
6800 AN Arnhem
† 026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

 **Frisia Makelaars**
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
† 070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

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

 **Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**
St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
† 024 365 10 10
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

 **HRS Bedrijfsmakelaars**
Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
† 073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

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

 **Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
† 076 514 74 54
bog@vandersande.nl
www.vandersande.nl

 **Kuijs Reinder Kakes**
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
† 020 626 53 61
amsterdam@krk.nl
www.krk.nl
(ook in Alkmaar en Zaandam)

 **Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
† 053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

 **Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**
Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
† 040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu

 **Lamberink Bedrijfsmakelaars**
Javastraat 10 - 18
Postbus 993
9400 AZ Assen
† 0592 33 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
www.lamberink.nl
(ook in Groningen)

 **DYNAMIS**
Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
† 030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
www.dynamis.nl