

# Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Breda





## Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: [dynamis.nl/research](https://dynamis.nl/research)

### Van der Sande VanOpstal

Partner in Dynamis  
[bog@vandersande.nl](mailto:bog@vandersande.nl)  
076 514 74 54

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)  
030 307 89 00

© Copyright 2023



### Peter-Paul Verhoeven MRICS RT

Partner | Bedrijfsmakelaar  
Van der Sande VanOpstal



### Daan Bruinekreeff MSc

Research Consultant  
Dynamis

### Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m<sup>2</sup> aangehouden. In de vijf grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven) wordt aanbod vanaf 500 m<sup>2</sup> en opnames vanaf 250 m<sup>2</sup> meegenomen.

2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.

### Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m<sup>2</sup>. Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

### Onttrekking aanbod

Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incurante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties begeven en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

### Voorlopige stijging huurprijs

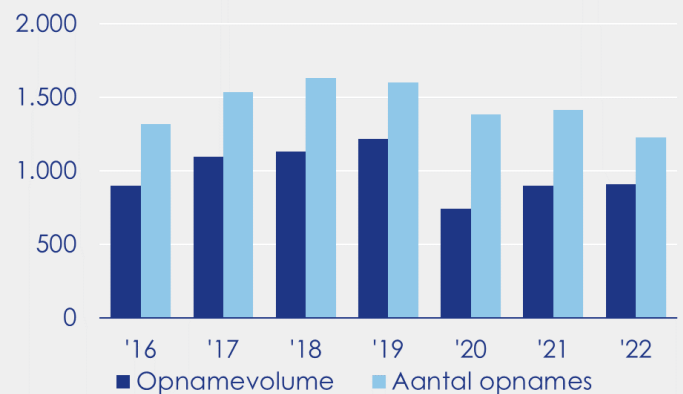
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m<sup>2</sup> is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

### Verdere polarisatie

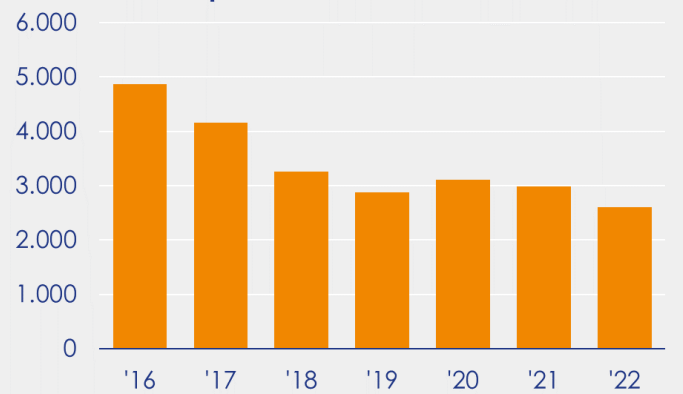
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.

Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.

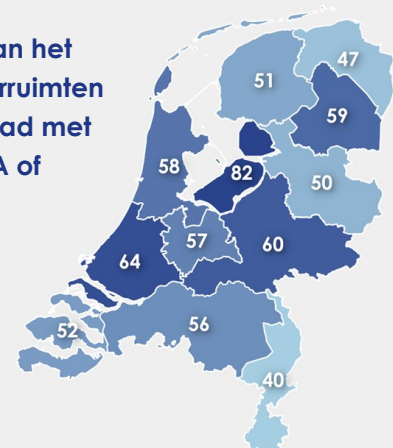
Opname in duizenden m<sup>2</sup> en aantallen



Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>



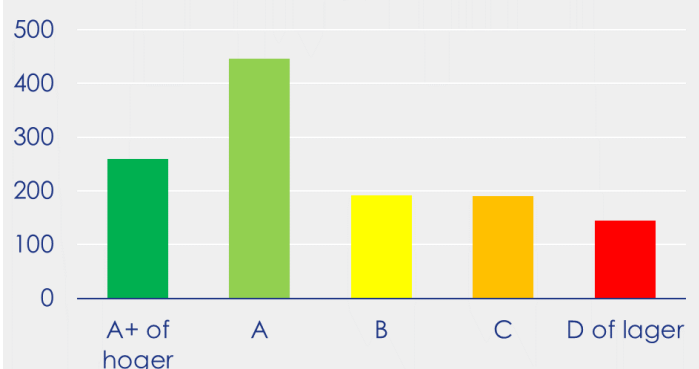
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m<sup>2</sup>



Aantal opnames naar energielabel in 2022



De dynamiek op de kantorenmarkt van Breda is in 2022 verder afgenomen. Na licht herstel in 2021 is het opnamevolume in 2022 gedaald onder het niveau van het coronajaar 2020. Het dalende aanbod zorgt ervoor dat kantoorgebruikers steeds minder te kiezen hebben in Breda. Vooral in het centrum is men op zoek naar kwalitatief goed aanbod in combinatie met voorzieningen in de nabije omgeving. Door het gebrek aan dit aanbod wijken kantoorzoekers uit naar andere gebieden in Breda.

#### Aanboddaling door gebrek aan aanwas

In 2022 is het aanbod van kantoorruimte in Breda verder afgenomen tot een metrage van 46.300 m<sup>2</sup>. Dit is een afname van 43 procent in twee jaar tijd. De lage verhuisdynamiek in het afgelopen jaar zorgt voor een verdere stagnatie op de kantorenmarkt in Breda. Het centrum is het speerpunt van kantoorzoekenden in Breda. Door het gebrek aan kwalitatief goede kantoorruimte is daar de dynamiek verder stilgevallen. Het creëren van nieuw hoogwaardig aanbod in het centrum en het stationsgebied kan ervoor zorgen dat er meer ruimte komt op de kantorenmarkt in Breda. Daarom is de nieuwbouwontwikkeling 5Tracks een welkome verruiming dat naar verwachting binnen een jaar wordt opgeleverd, waarbij er 17.000 m<sup>2</sup> aan hoogwaardige kantoorruimte in het centrum wordt toegevoegd.

Buiten het centrum is het aanbod van kantoorruimte in Breda versnipperd, waarbij er voornamelijk ruimtes kleiner dan 500 m<sup>2</sup> worden aangeboden. Aan de westzijde van Breda zijn verder kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen gepland, die slechts een beperkte verruiming van de markt zullen bezorgen.

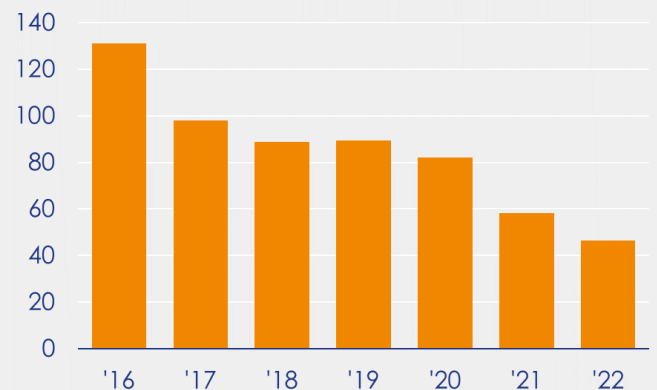
#### Minder grote transacties door coronacrisis

Het opnamevolume van kantoorruimte in Breda is in 2022 gedaald naar 22.450 m<sup>2</sup>, wat het laagste niveau is sinds 2014. Tevens is het aantal transacties in Breda ook sterk afgenomen met 31 procent. Hiermee is de dynamiek sterk afgenomen en zorgt het lage aanbod van kantoorruimte voor minder kans op verhuizingen van kantoorgebruikers. Opvallend is dat er voornamelijk opnames hebben plaatsgevonden tussen de 250 en 500 m<sup>2</sup>. Deze partijen doen noodgedwongen opnames in perifere kantoorlocaties terwijl ze wel bereid zijn om hogere huur te betalen die in het centrum wordt gevraagd. Daarnaast is de behoefte aan parkeerplaatsen voor deze kantoorgebruikers, doorgaans actief in de branches ICT en E-marketing, niet groot vanwege het jonge personeel dat vaker met het openbaar vervoer komt.

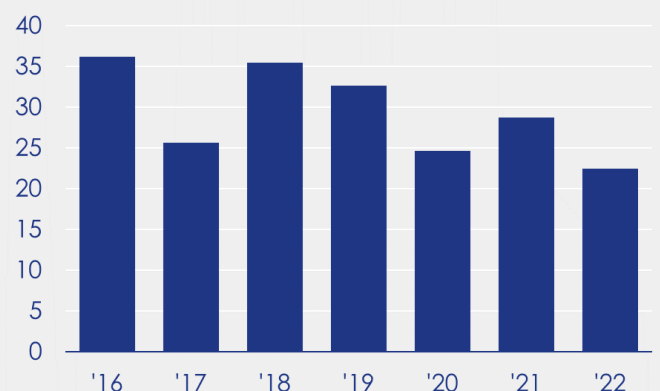
”Winnaars zijn verhuurders die aandacht hebben voor kwaliteit, kleinschaligheid en voorzieningen.

Peter-Paul Verhoeven  
Partner Van der Sande VanOpstal

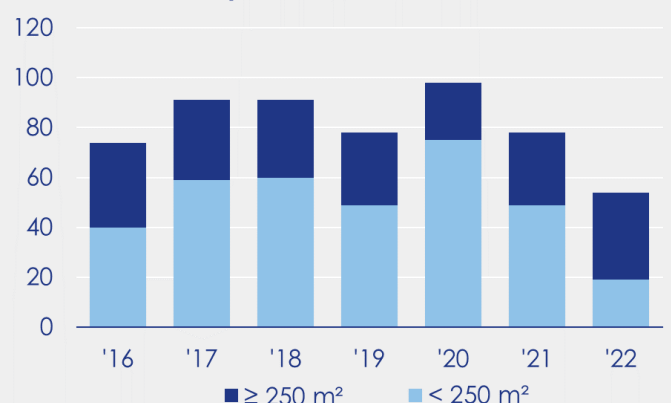
Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>



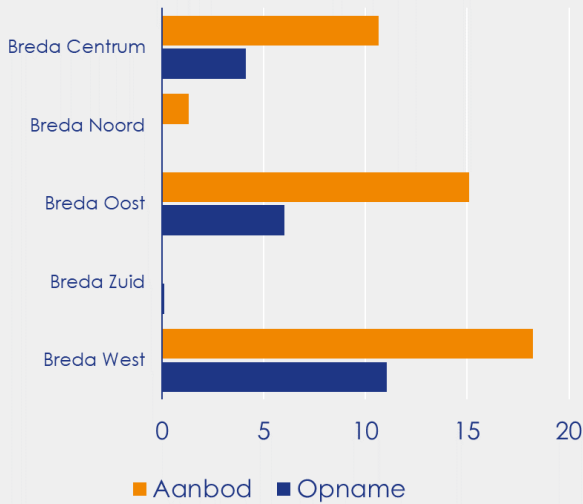
Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen



### Aanbod en opname naar deelgebieden in duizenden m<sup>2</sup>



De verwachting is dat in er in de toekomst vooral vraag is naar kantoorruimten met een oppervlakte tussen de 250 en 500 m<sup>2</sup> omdat huurders van grotere oppervlakten als enige bezig zijn met het afstoten van vierkante meters.

Op gebied van duurzaamheid lopen kantoorgebruikers in Breda voorop in de opname van energielabel C of beter. Slechts drie transacties in 2022 waarvan het energielabel bekend was in Breda had een energielabel slechter dan C.

### Concentratie in het centrum en oost

Het beschikbare aanbod in Breda concentreert zich vooral in Breda West, Oost en in het centrum. Rondom het station vertrekken enkele huurders waardoor er wat verruiming plaats vindt maar in het centrum is er nog sterk behoefte aan kwalitatief goede kantoorruimte. Verhuurders die ervoor kunnen zorgen dat hun kantoor van hoge kwaliteit is, over gedeelde voorzieningen beschikken en ruimtes onder de 500 m<sup>2</sup> aanbieden, zullen hun kantoorruimte relatief snel kwijt kunnen raken op de Bredase kantorenmarkt.

### Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



### Huurprijzen lopen sterk uiteen in Breda

De gerealiseerde huurprijzen in Breda zijn afgelopen jaar met €9 afgenomen tot een bedrag van gemiddeld €129 per m<sup>2</sup>. De tophuren boven van maximaal €165 per m<sup>2</sup> worden gerealiseerd in het centrum, waar de vraag erg hoog is. In Breda Oost en West zijn de huren lager en de bandbreedtes groter. De verwachting is dat de huurprijzen omhoog zullen gaan in 2023 door de hogere indexaties.



**Van der Sande VanOpstal**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Partner in Dynamis**



DYNAMIS

# Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is al sinds jaar en dag top 3 speler op het gebied van bemiddeling in verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed in haar regio. Klanten worden met persoonlijke aandacht geadviseerd bij transacties van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en bouwkelevs.

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [vandersande.nl](http://vandersande.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Breda

Vijverstraat 1

076 514 74 54

[bog@vandersande.nl](mailto:bog@vandersande.nl)