

Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten



Opnamevolume



1.266.000 m²

STIJGING VAN 13% T.O.V. VORIG JAAR

Daling beschikbaar aanbod



-11%

TEN OPZICHTE VAN VORIG JAAR

Beschikbaar aanbod 1 januari 2017



6.262.000 m²

VERDEELD OVER 26 REGIO'S

Aantal transacties



1.691

GEMIDDELD METRAGE VAN 750M²

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 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

Geachte relatie,

Hierbij presenteren wij met trots ons eenentwintigste jaarrapport Spreekende Cijfers Kantorenmarkten. Zoals u van Dynamis gewend bent geeft deze rapportage u inzicht in de marktontwikkelingen binnen de kantorenmarkt van Nederland op zowel landelijk als regionaal niveau. De regionale partners van Dynamis beschikken over unieke regionale kennis, waarbij wij door onze landelijke dekking tevens een totaalbeeld voor Nederland kunnen geven. Wij zijn verheugd te melden dat onze rapportage dit jaar is verrijkt met twee nieuwe regio's, te weten de regio Alkmaar en Zaanstad. In totaal beslaat de Spreekende Cijfers rapportage intussen zesentwintig kantorenmarktregio's.

Het geworteld zijn in de regio's stelt ons in staat om de regionale kantorenmarkten voor u uiteen te zetten, onmisbaar gezien de verschillende marktontwikkelingen in de regio's. Daarnaast staan wij dit jaar wederom stil bij het hoge aantal transformatieprojecten in ons land. De druk op de woningmarkt heeft er toe geleid dat het aantal transformatie-initiatieven de laatste twee jaar in een stroomversnelling is geraakt. Ook staan wij stil bij de recent voorgenomen nieuwe wetgeving, waarbij voor kantoorruimte vanaf 2023 tenminste een energielabel C verplicht wordt gesteld. Dit brengt de komende jaren een (grote) investeringsopgave met zich mee voor de eigenaren van panden die op dit moment niet voldoen aan dit vereiste.

Bovenstaande ontwikkelingen leiden nog wel tot de nodige vragen in de markt; in hoeverre leiden deze kantoortransformaties tot een normalisatie van de marktverhoudingen op de kantorenmarkt, is hier landsbreed een conclusie uit te trekken of verschilt dit per regio? Zijn er nog veel kantoren te transformeren of is de rek er inmiddels uit? Hoe gaan we om met kantoren die op een meer monofunctionele locatie staan waarvoor geen vraag meer is uit de markt? Staat er nog voldoende kwaliteit in aanbod om te kunnen voldoen aan de marktvraag en zo economische activiteiten zo goed mogelijk te faciliteren? Wat voor effecten kunnen we verwachten van de nieuwe wetgeving met betrekking tot duurzaamheid? Zorgt dit voor een scheiding in de kantorenmarkt of gaan alle eigenaren voldoen aan het vereiste van het energielabel C? Want hoe raakt dit de exploitatie van deze kantoorruimtes die op dit moment al langdurig leeg staan, wordt hier nog in geïnvesteerd of zullen deze kantoren versneld worden afgeschreven? En dienen we mede vanwege de vraag en de ontwikkelingen omtrent transformatie en verduurzaming intussen ook het beleid op nieuwbouw langzaam weer wat verruimen?

Terug naar de cijfers over 2016...

De effectieve opnames zijn afgelopen jaar aanzienlijk toegenomen ten aanzien van vorig jaar. Dit heeft alles te maken met het feit dat telkens meer startups vaste huisvesting willen en daardoor extra vraag uitoefenen op de kantorenmarkt. Daarnaast huren ook telkens meer kantoorgebruikers, vanwege groei, weer meer kantoorruimte aan. Daartegenover staat dat vooral in de banken & verzekeringssector en de overheid en non-profitsector meer kantoorruimte wordt teruggegeven aan de markt dan dat men gebruikt. Gelet op de automatisering binnen de bedrijfsvoering van deze sectoren, zullen deze partijen niet snel meer vraag gaan uitoefenen op de kantorenmarkt.

Al met al is er dus een duidelijke groei van het opnamevolume geregistreerd. De groei komt hoofdzakelijk tot stand door een sterke groei van het opnamevolume in de regio Amsterdam. Noemenswaardig daarbij is de exponentiele groei van het aantal transacties van de kleine metrages. Mede vanwege het hogere aandeel effectieve opnames op de kantorenmarkt is het beschikbare aanbod stevig gedaald. Toch ligt de voornaamste reden van de daling wederom in het feit dat veel kantoren aan de markt zijn onttrokken ten behoeve van transformatie naar woonruimte. In totaal is, in navolging op het recordjaar in 2015, in Nederland in 2016 bijna 750.000 m² kantoorruimte aan de markt onttrokken. Dit jaar lag het aandeel kantoortransformaties welke onttrokken werden voor woonruimte nog hoger, te weten op 92%.

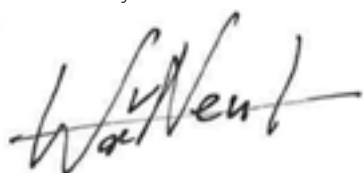
Door de opwaartse verhuisbewegingen van kantoorgebruikers heeft de kwaliteit van het aanbod ingeboet in verhouding tot enkele jaren geleden. De lagere kwaliteit van het aanbod zal naar verwachting haar invloed hebben op de opnamevolumes voor de komende jaren. Waar vóór 2008 nog sprake was van jaarlijkse opnamevolumes boven de 1,5 miljoen m², is de verwachting dat dit de komende jaren niet wordt bereikt. Mede vanwege het restrictieve nieuwbouwbeleid en daarmee samenhangende lage aantal vergunningsaanvragen voor nieuwbouw, zal nauwelijks moderne, kwalitatief betere kantoorruimte aan de markt worden toegevoegd. Voorlopig zullen de verbeteringen in de kwaliteit derhalve afhangen van de investeringsbereidheid van de eigenaren van de bestaande voorraad. Nu is op de markt zichtbaar dat, mede vanwege het hoge aantal mutaties op de beleggingsmarkt, eigenaren weer meer investeren in de bestaande objecten om zo te kunnen voldoen aan de kwalitatieve marktvraag. Daarnaast is zichtbaar dat er meer realiteit komt in de prijzen voor laag gekwalificeerd kantoorvastgoed, waardoor de bandbreedte van de huurprijzen afgelopen jaar aanzienlijk is toegenomen. De kwaliteitsinvesteringen die worden uitgevoerd kunnen echter niet voorkomen dat schaarste ontstaat op locaties die een sterke toename van de vraag kennen. Op deze locaties stijgen, vanwege het beperkte aanbod, de huurprijzen inmiddels en dient ruimte te worden gecreëerd voor uitbreiding van de kantorenvoorraad op deze locaties. Op deze manier kan de economische activiteit optimaal worden gefaciliteerd en benut en kan er worden gewerkt aan een duurzame kantorenmarkt.

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

Wij hopen dat dit jaarrapport u een nog beter inzicht geeft in de Nederlandse kantorenmarkt. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de rapportage, dan staan wij u graag te woord.

Met vriendelijke groet,

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE
Directeur Dynamis



Frank Verwoerd MSc RE
Research Manager Dynamis



1. Voorwoord	3
2. Nederland in 2016	7
3. Regio Amsterdam	23
4. Almere	31
5. Regio Den Haag	37
6. Regio Rotterdam	45
7. Drechtsteden	53
8. Regio Utrecht	59
9. Amersfoort	67
10. Eindhoven	73
11. Den Bosch	79
12. Breda	85
13. Tilburg	91
14. Arnhem	97
15. Nijmegen	103
16. Alkmaar	109
17. Zaanstad	115
18. Groningen	121
19. Leeuwarden	126
20. Assen	133
21. Apeldoorn	139
22. Deventer	145
23. Zwolle	151
24. Enschede	157
25. Hengelo	163
26. Maastricht	169
27. Parkstad Limburg Heerlen	175
28. Sittard	181
Bijlagen:	185
I Doel en aanpak onderzoek	
II Begrippen	

Nederland



Opnamevolume



1.266.000 m²
STIJGING VAN 13% T.O.V. VORIG JAAR

Daling beschikbaar aanbod



-11%
TEN OPZICHTE VAN VORIG JAAR

Beschikbaar aanbod 1 januari 2017



6.262.000 m²
VERDEELD OVER 26 REGIO'S

Aantal transacties



1.691
GEMIDDELD METRAGE VAN 750M²

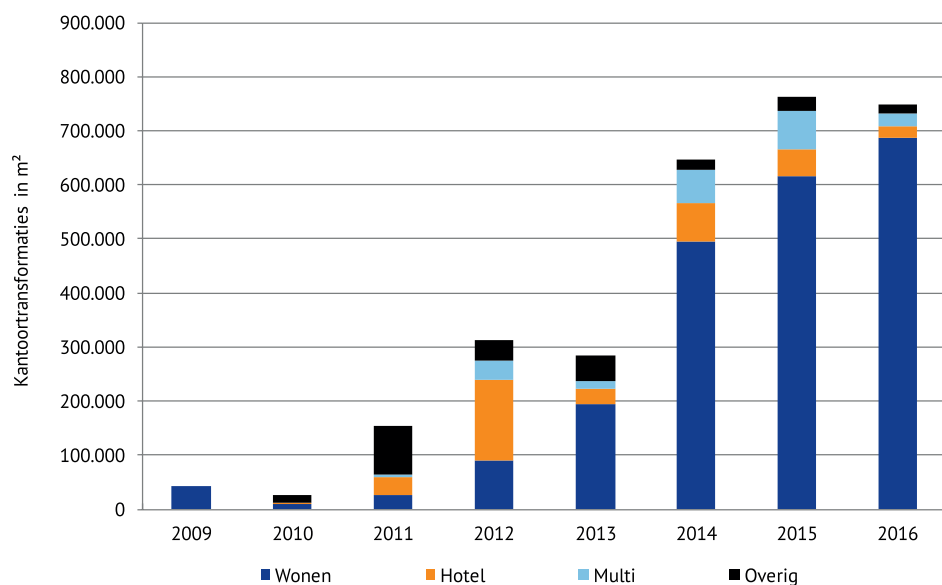


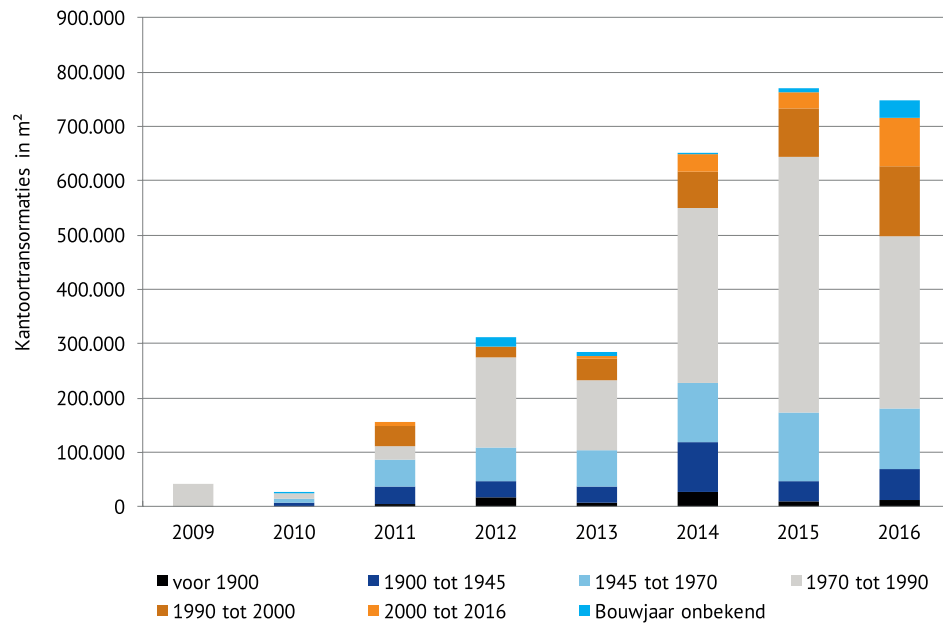
Kantorenmarkt in 2016

Na meer problematischere jaren heeft de kantorenmarkt afgelopen jaar een flinke slag gemaakt naar een meer evenwichtige marktsituatie, waarbij de vraag naar kantoorruimte meer in verhouding komt met het aanbod c.q. de voorraad. In relatie tot eerdere jaren is het positief te vermelden dat dit deels is te verklaren door het hogere (effectieve) opnamevolume dat er dit jaar is gerealiseerd. De grootste verklaring ligt echter in het feit dat in de laatste acht jaar bijna drie miljoen vierkante meter kantoorruimte aan de markt is onttrokken ten behoeve van transformatie. Hierdoor is de voorraad kantoorruimte, los van nieuwbouwwontwikkelingen, met circa 6% gedaald. De kantorenmarktratio steeg vanwege de daling van het beschikbare aanbod en een duidelijke stijging van het opnamevolume van 16% in 2015 naar 20% in 2016.

Aantal onttrekkingen voor transformatie nagenoeg gelijk met het recordjaar 2015

In 2016 is, in navolging op het recordjaar in 2015, opnieuw bijna 750.000 m² kantoorruimte onttrokken aan de voorraad ten behoeve van transformatie. Dit betekent dat het onttrekkingsvolume maar 15.000 m² onder het record van vorig jaar ligt. In totaal is sinds 2009 inmiddels drie miljoen vierkante meter kantoorruimte onttrokken, waarvan ruim 72% ten behoeve van woningruimte c.q. studentenhuysvesting. In de laatste jaren is zichtbaar dat het aandeel kantoren dat wordt omgebouwd naar woonruimte aanzienlijk groter is (2016: 92%). De stijging van dit aandeel is hoofdzakelijk te verklaren, doordat de woningvraag de laatste twee jaar sterk is gestegen en gepaard gaat met forse prijsstijgingen met name in de Noordvleugel van de Randstad. Dit zorgt ervoor dat de exploitatiebaarheid na transformatie aantrekkelijker is dan de huidige exploitatie als kantoor. Daarnaast stijgen in veel regio's de (ver)bouwkosten op dit moment minder sterk dan de woningprijzen, waardoor de financiële haalbaarheid van dergelijke ombouwprojecten kansrijker is.





Transformatievolume opgesplitst naar jaar, bestemming en bouwjaar van het kantoorpand
Conversion volume sorted by year, use and year of construction

Van de in totaal drie miljoen vierkante meter onttrokken kantoorruimte beslaat 50% van de kantoorruimten een pand dat gebouwd is tussen 1970 en 1990. Naast het feit dat veel van deze kantoren gelegen zijn op een aantrekkelijke locatie nabij of in een woongebied, lenen deze panden zich bouwtechnisch ook het beste voor transformatie. Daarnaast is op de kantorenmarkt de laatste jaren zichtbaar dat dergelijke panden juist nauwelijks vraag kennen als kantoor. Dit komt vanwege het feit dat dergelijke kantoren een beperkte indeelbaarheid hebben en dat deze kantoorruimten veelal bestaan uit een (ouderwetse) cellenstructuur, waardoor alleen na investeringen een mogelijkheid bestaat voor een kantoor met open vloeren wat nu vaak wordt vereist. Wel is door schaarste van het aantal goed te herontwikkelingen kantoren uit de jaren '70 tot '90 tevens een verschuiving zichtbaar naar nieuwere kantoren. Waar in 2015 nog slechts 16% van de onttrekkingen een kantoor betrof met een bouwjaar van 1990 of later, is dat in 2016 al gestegen naar 29%. Dit wordt grotendeels verklaard door het feit dat kantoren uit de bouwstroom van 1970 tot 1990 die geschikt zijn voor transformatie inmiddels relatief schaars zijn. Daarnaast nam de leegstand bij kantoren van na 1990 de laatste jaren toe, waardoor transformatie een reële optie is geworden voor degelijke panden.

Geografisch zijn de meeste kantoren aan de markt onttrokken in de Randstad, waar Amsterdam en Den Haag als gemeenten kunnen worden aangewezen met het hoogste aantal onttrekkingen. Als echter wordt gekeken naar het relatieve aandeel onttrekkingen ten aanzien van de kantorenvoorraad in de betreffende gemeente, blijkt dat de gemeente Arnhem de meeste kantoren aan de markt heeft onttrokken. In totaal is hier circa 15% aan de voorraad van 2014 onttrokken. Andere steden met een hoge onttrekkingenvolume ten opzichte van de voorraad zijn onder andere Den Haag, Apeldoorn, Eindhoven, Amsterdam en Nieuwegein.

Top 5 Kantoortransformaties

1	2	3	4	5
Arnhem	Den Haag	Apeldoorn	Eindhoven	Amsterdam

De top 5 is samengesteld op basis van het relatieve ontrekkingsvolume t.o.v. de voorraad (2014) van de betreffende gemeenten. Gemeente met een kantorenvorraad kleiner dan 350.000 m² zijn niet meegenomen in de analyse.

Als een inschatting moet worden gemaakt van de toekomstige transformatievolumes op de kantorenmarkt is de verwachting dat deze de komende jaren verder zullen dalen. Zichtbaar is dat het grootste potentieel inmiddels benut is en dat vooral kantoren op lastiger te ontwikkelen locaties overblijven. Voor dergelijke locaties is een single asset transformatie vaak niet mogelijk, maar zal meer moeten worden gekeken naar een gebiedsontwikkeling c.q. gebiedstransformatie. Goed voorbeeld hiervan is de gebiedstransformatie van het verouderde kantorenpark Bergwijkpark in Diemen, inmiddels beter bekend als Holland Park. Voor Amsterdam Sloterdijk en Zuidoost zijn al vergelijkbare plannen in de maak. De vraag is echter wel in hoeverre deze successen overslaat naar andere gebieden in het land waar de woningdruk aanzienlijk minder groot is dan in de hoofdstad. Daarnaast krijgen telkens meer gemeenten te maken met het vrijkomen van maatschappelijk vastgoed, welke zich vaker beter lenen voor een transformatie naar woningen in plaats van de lastiger te herontwikkelen kantoren op de meer monofunctionele locaties.

Beschikbare kantoor aanbod gedaald met ruim 11%

Op 1 januari 2017 staat nog ruim 6.262.000 m² kantoorruimte te huur of te koop in de 26 geanalyseerde regio's. Hierbij moet vermeld worden dat in deze editie van de Sprekende Cijfer Kantorenmarkten het aantal regio's is uitgebreid van 24 regio's naar 26 regio's. De regio's Alkmaar en Zaanstad zijn nieuw in de analyse, waardoor de totaalvolumes op jaarbasis niet één op één vergelijkbaar zijn met elkaar. Gecorrigeerd van deze nieuwe regio's is een daling van het aanbod geconstateerd van ruim 11% ten aanzien van vorig jaar. Ondanks dat het algemene marktbeeld een duidelijke daling toont van het aanbod, zijn sterke verschillen tussen de regio's zichtbaar. Zo daalde het beschikbare aanbod in de vier grote steden met 16%, terwijl het aanbod in de overige regio's juist met 1,4% steeg. Net als vorig jaar kende de regio Amsterdam de sterkste daling van het aanbod. Het beschikbare kantorenaanbod ligt ten aanzien van piek, begin 2015, inmiddels bijna 25% lager.

In acht kantorenmarktregio's is een tegengestelde trend waargenomen ten aanzien van het landelijke beeld. In deze regio's steeg het beschikbare aanbod. De grootste aanbodstijging is geregistreerd in Groningen, deze aanbodstijging volgt op een stevige daling van het aanbod in 2015. Dit effect wordt hoofdzakelijk verklaard, doordat in Groningen het kantoorpand van het Dagblad van het Noorden dit jaar beschikbaar is gekomen op de markt. In de overige regio's daalde het aanbod juist het sterkst in regio's waar het aanbod in het voorgaande jaar juist nog steeg. Dit betreft de regio's Tilburg en Amersfoort, waar het aanbod met maar liefst 16% daalde.

Aanbod

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam	1.604	1.350	1.700	1.793	1.510	1.151
Rotterdam	862	913	1.023	1.017	976	940
Den Haag	895	817	1.023	1.084	1.130	887
Utrecht	690	640	695	687	681	631
Totaal grote steden Total	4.051	3.720	4.441	4.581	4.297	3.609
Eindhoven	234	264	251	272	271	266
Amersfoort	244	215	233	217	306	256
Almere	139	232	214	233	212	223
Arnhem	197	179	196	208	203	199
Zwolle	160	129	162	192	190	177
Apeldoorn	144	144	193	162	150	136
Breda	109	108	135	136	148	131
Groningen	130	130	154	139	103	126
Den Bosch	93	159	153	159	135	114
Deventer	90	89	107	91	105	106
Hengelo	83	82	87	103	105	104
Enschede	98	97	108	107	100	100
Drechtsteden	149	116	116	119	90	95
Maastricht	64	103	93	101	93	93
Leeuwarden	78	106	126	110	100	89
Alkmaar	-	-	-	-	-	87
Tilburg	68	74	105	96	98	82
Nijmegen	73	69	101	105	76	76
Heerlen	66	85	90	77	59	62
Zaanstad	-	-	-	-	-	50
Assen	56	43	53	53	46	50
Sittard	34	23	25	24	28	30
Totaal Overig Total Other	2.309	2.447	2.702	2.704	2.617	2.653
Totaal Nederland Total	6.360	6.167	7.143	7.285	6.915	6.262

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

Aan de stevige aanboddaling liggen twee oorzaken ten grondslag. Ten eerste is in de markt zichtbaar dat niet alleen het opnamevolume stijgt, maar dat ook het aandeel effectieve opnames toeneemt. Dit houdt in dat kantoorgebruikers weer meer kantoorruimte opnemen, dan dat men achterlaat. Daarnaast zijn er telkens meer startups die kiezen voor een vaste bedrijfshuisvesting in plaats van de flexibele kantoorcomplexen of de werkkamer in huis. Hiermee neemt de structurele vraag naar kantoorruimte toe en oefenen startups additionele vraag uit op de markt. Wel moet nog worden opgemerkt dat vooral in de branches van banken & verzekeraars en overheden & non profit organisaties bij een nieuwe aanhuur nog steeds meer kantoorruimte wordt achtergelaten dan dat men opneemt. Goed voorbeeld hiervan is de aanstaande verhuizing van FNV Bondgenoten die circa 12.000 m² kantoorruimte huurt in Utrecht Leidsche Rijn, terwijl het circa 30.000 m² kantoorruimte achterlaat op Rijnsweerd (Utrecht), Sloterdijk (Amsterdam), Woerden en Zoetermeer. Dergelijke inkrimpingen worden ook voor de nabije toekomst nog verwacht, waardoor er spanning blijft op het aanbodvolume.

Naast een hoger (effectieve) opnamevolume komt het voornaamste daling van het aanbod door de eerder beschreven transformatievolumes. Overigens leiden niet alle transformaties tot een daling van het aanbod, aangezien een deel van de kantoren voor transformatie niet eerder op de markt zijn aangeboden en voor een korte periode bij inschrijving op de markt komen. Dit geldt vooral voor kantoorpanden die door het Rijk of lagere overheden op de markt worden gebracht ten behoeve van transformatie. Hierdoor kan ondanks een hoog transformatievolume binnen een gemeente het aanbod gelijk blijven. De leegstandratio kan zelfs toenemen door transformatie, indien het pand voor transformatie nog in gebruik was door de betreffende eigenaar/gebruiker.

Kwaliteit van het beschikbare aanbod loopt terug

De laatste jaren was er sprake van een duidelijk verschuivingsmarkt op de kantorenmarkt, waarbij kantoorgebruikers de lagere huren gebruikten om zich te voorzien in betere en nieuwere huisvesting. Dit resulteert intussen in een concentratie van minder aantrekkelijk kantorenvastgoed in het beschikbare aanbod. Meer kantoorgebruikers kiezen er voor de huur te verlengen in plaats van te verhuizen, doordat het beschikbare aanbod kwalitatief onvoldoende concurrerend is met de huidige huisvesting. Dit geldt zeker voor de gemeente Amsterdam, waar inmiddels niet alleen sprake is van schaarste van hoogwaardige moderne kantoorruimte op de Zuidas, maar dit gaat ook op voor meer deelgebieden in de gemeente zoals het centrum van de stad.

Vanwege de krappere marktomstandigheden binnen het hogere segment is zichtbaar dat telkens meer eigenaren welwillend tegenover een renovatie staan om zo te voldoen aan de vereisten van de markt en derhalve de exploitatiebaarheid van het object te verhogen. Daarnaast helpt het dat veel kantoorpanden het laatste jaar van eigenaar zijn gewisseld, wat ook meer dynamiek en kansen biedt voor de exploitatiebaarheid van deze kantoorpanden door bijvoorbeeld de huurprijzen aan te passen.

Door het stringente beleid op de nieuwbouwmarkt zal er de komende periode nauwelijks kwaliteit aan de markt worden toegevoegd door nieuwe opleveringen. In het huidige aanbod beslaat nog slechts 2% een nieuwbouwkantoor, terwijl dit in 2008 nog 14%

Opname

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam	253	275	276	291	255	449
Den Haag	69	108	144	157	128	126
Utrecht	138	96	126	139	109	121
Rotterdam	123	98	117	118	175	116
Totaal grote steden Total	584	576	664	705	666	812
Eindhoven	52	35	38	39	45	69
Den Bosch	38	36	44	33	17	41
Enschede	23	27	29	27	28	34
Breda	27	14	19	33	24	34
Amersfoort	29	27	49	34	28	28
Arnhem	26	31	25	34	18	22
Zaanstad	4	7	4	12	24	22
Groningen	14	25	17	32	23	21
Zwolle	14	13	23	25	41	21
Nijmegen	27	26	27	25	25	20
Apeldoorn	31	17	17	19	26	18
Drechtsteden	17	17	21	8	17	18
Alkmaar	9	17	12	10	19	18
Almere	23	11	17	30	25	16
Maastricht	42	13	13	12	17	16
Leeuwarden	1	2	4	14	16	14
Hengelo	10	15	8	11	11	11
Deventer	13	7	19	17	17	10
Tilburg	12	14	14	13	15	9
Assen	6	7	9	7	15	8
Heerlen	6	5	2	10	3	4
Sittard	1	3	7	8	5	1
Totaal Overig Total Other	424	368	416	450	458	454
Totaal Nederland Total	1.008	944	1.079	1.155	1.124	1.266

Opname van kantoorruimten (x 1.000 m² vwo op 1 januari)
Take-up of office space (x 1.000 square meters of lettable floor area per district)

was. Voorts is zichtbaar dat het aantal verstrekte bouwvergunningen ten behoeve van nieuwe kantoorruimte in 2016 naar een laagtepunt is gedaald. In totaal is in 2016 voor circa 160.000 m² kantoorruimte een vergunning verstrekt, ter vergelijking in 2008 lag dit nog acht keer zo hoog en in 2010 nog vier keer hoger. Kwaliteitstoevoegingen in het aanbod zullen dan ook hoofdzakelijk voort moeten komen uit renovaties van de bestaande voorraad, aangezien het niet in de lijn der verwachting ligt dat op korte termijn veel kantoren aan de voorraad zullen worden toegevoegd. Uiteindelijk heeft dit wel zijn weerslag op het vestigingsklimaat voor internationale partijen die ons land vanuit andere aspecten, zoals op basis van de hooggeschoolde arbeidsmarkt en internationale bereikbaarheid, overwegen.

Opnamevolume stijgt met 13% ten aanzien van vorig jaar

Het totale opnamevolume komt, in de 26 geanalyseerde regio's over heel 2016 uit op 1.266.000 m². Dit betreft voor 164.200 m² kleine metrages. In vergelijking met vorig jaar is het opnamevolume met maar liefst 13% gestegen. Het opnamevolume lag in 2015 op 1.124.000 m².

In vijftien van de 26 regio's is sprake van een daling van het opnamevolume ten aanzien van het opnameniveau in 2015, waardoor het Nederlandse marktbeeld niet direct kan worden geprojecteerd op alle regionale kantorenmarkten in Nederland. De opnamestijging is namelijk hoofdzakelijk te danken aan een explosieve opnamegroei in de regio Amsterdam. In de regio Amsterdam is in 2016 in totaal 449.000 m² opgenomen, waardoor de regio ruim 35% van het totale opnamevolume op zich neemt. Het aandeel van de vier grote steden in het opnamevolume ligt dit jaar op 64%, waardoor geconcludeerd kan worden dat de vraag en de dynamiek op de markt zich telkens meer concentreert in deze kerngebieden.

In de overige regio's schommelen de opnamevolumes sterk. Alleen in Eindhoven, Den Bosch en Breda was sprake van een duidelijke toename van het opnamevolume hoofdzakelijk vanwege enkele grotere kantoortransacties. Kantorenmarktregio's waar afgelopen jaar de dynamiek erg laag lag waren onder andere Tilburg, Assen en Sittard.

Aandeel kleine metrages stijgt harder dan totale opnamevolume

Het aantal opgenomen kleine metrages is afgelopen jaar aanzienlijk gestegen. In totaal werd er 164.200 m² kantoorruimte aan kleine metrages opgenomen. Een stijging ten aanzien van vorig jaar met maar liefst 20%. De groei was zowel zichtbaar in de vier grote steden, alswel in de overige regio's. De stijging van het aantal opgenomen kleine metrages is vooral te verklaren vanuit de economische groei en het hoge aantal startups. Veel kleine ondernemers die eerder vanuit flexibele kantoorruimte in business centers of vanuit huis werkten kiezen er nu voor kleinschalige kantoorruimte te huren.

Veel van de opnames van de kleine metrages hebben betrekking op een effectieve opname, wat inhoudt dat deze kantoorgebruikers geen andere kantoorruimte achterlaten. Deze gebruikers oefenen zodoende meer vraag uit op de kantorenmarkt, wat uiteindelijk ook haar effect sorteert in het beschikbare aanbodvolume. In Amsterdam worden de meeste kleine metrages opgenomen. Hieruit blijkt eens te meer dat Amsterdam als een belangrijke vestigingsplaats wordt gezien voor veel kleine (creatieve) bedrijven die op zoek zijn naar een kantoorruimte in een dynamische omgeving met veel voorzieningen voorhanden.

Kleine opnames

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

Aantal vierkante meter opgenomen kleine kantoorruimte. Vier grote steden 250-500m² en overig <250m²
 Number of square meters include small office floor space. Four major cities 250-500m² and other <250m²

Kantorenmarkratio

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Amsterdam	16%	20%	16%	16%	17%	39%
Utrecht	20%	15%	18%	20%	16%	19%
Den Haag	8%	13%	14%	15%	11%	14%
Rotterdam	14%	11%	11%	12%	18%	12%
Totaal grote steden Total	14%	15%	15%	15%	16%	23%
Zaanstad	-	-	-	-	-	43%
Den Bosch	41%	23%	29%	21%	13%	36%
Enschede	23%	28%	27%	25%	28%	34%
Nijmegen	37%	38%	27%	24%	33%	27%
Eindhoven	22%	13%	15%	14%	17%	26%
Breda	25%	13%	14%	24%	16%	26%
Alkmaar	-	-	-	-	-	21%
Drechtsteden	11%	14%	18%	7%	19%	19%
Maastricht	66%	13%	13%	12%	18%	17%
Groningen	11%	19%	11%	23%	22%	17%
Leeuwarden	1%	2%	3%	12%	16%	16%
Assen	10%	16%	17%	12%	33%	15%
Apeldoorn	21%	12%	9%	11%	17%	14%
Zwolle	9%	10%	14%	13%	21%	12%
Amersfoort	12%	13%	21%	16%	9%	11%
Arnhem	13%	17%	13%	16%	9%	11%
Hengelo	12%	18%	9%	10%	10%	11%
Tilburg	18%	18%	13%	13%	15%	10%
Deventer	15%	8%	18%	19%	16%	10%
Almere	17%	5%	8%	13%	12%	7%
Heerlen	8%	6%	2%	13%	6%	6%
Sittard	4%	11%	30%	32%	17%	3%
Totaal Overig Total Other	18%	15%	15%	17%	17%	17%
Totaal Nederland Total	16%	15%	15%	16%	16%	20%

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

Transacties

	Transacties Transactions	Unitgrootte Average take up size
Amsterdam	325	1.382
Rotterdam	90	1.278
Den Haag	118	1.067
Utrecht	78	1.554
Totaal grote steden Total	611	1.327
Eindhoven	89	777
Amersfoort	66	425
Almere	67	242
Arnhem	46	464
Zwolle	48	429
Apeldoorn	62	299
Breda	67	501
Groningen	49	437
Den Bosch	61	668
Deventer	32	314
Hengelo	22	499
Enschede	50	687
Drechtsteden	73	277
Maastricht	38	419
Leeuwarden	32	436
Alkmaar	58	305
Tilburg	18	473
Nijmegen	89	225
Heerlen	5	715
Zaanstad	87	248
Assen	17	545
Sittard	4	179
Totaal Overig Total Other	1.080	422
Totaal Nederland Total	1.691	750

Aantal transacties in 2016 inclusief gemiddelde grootte
 Number of transactions in 2016 including average unit size

Kantorenmarktratio stijgt met 4%

De stijging van het totale opnamevolume in de geanalyseerde regio's heeft ook zijn invloed op de kantorenmarktratio's. De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen het opnamevolume in een bepaald jaar en het beschikbare aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Aan de hand van de kantorenmarktratio wordt beter inzichtelijk in hoeverre er sprake is van een gezonde marktverhouding tussen de kwantitatieve vraag en aanbod op de kantorenmarkt. De kantorenmarktratio komt over 2016 uit op 20%. Wat aangeeft dat 20% van het huidige beschikbare aanbod is opgenomen in het afgelopen jaar. Dit betekent een stijging van de ratio ten aanzien van 2015 met 4%.

Op basis van de analyse van de kantorenmarktratio valt op te maken in hoeverre er regio's zijn waar de kantorenmarkt langzaamaan weer een meer evenwichtige marktverhouding kent. Dit is vooral het geval in de gemeente Amsterdam, Zaanstad, Den Bosch en Enschede waar de marktratio inmiddels weer boven de 30% uitkomt. Uiteraard geeft dit alleen een beeld van de kwantitatieve verhoudingen, terwijl op lagere schaalniveau en binnen specifieke segmenten in zekere mate wel schaarste kan ontstaan. Zo bleek eerder ook al uit het halfjaarlijkse rapport dat het beschikbare kantorenaanbod op centrumlocaties aanzienlijk sneller daalde, terwijl juist op deze locaties ook de vraag zich uit.

De laagste marktdynamiek is te vinden in Sittard, Heerlen en Almere. In deze kantorenmarktgebieden kwam de marktratio afgelopen jaar niet uit boven de 10%, wat aangeeft dat er kwantitatief sprake is van een zeer ruime markt.

Veel vraag vanuit de zakelijke en ICT dienstverlening

Afgelopen jaar was 51% van het opnamevolume afkomstig vanuit de zakelijke en ICT dienstverlening. Over de gehele breedte is een duidelijke verschuiving zichtbaar op de markt waarbij banken, verzekeraars en overheden minder vraag uitoefenen op de kantorenmarkt en de zakelijke en ICT dienstverlening juist een groeit toont. Banken, verzekeraars en overheden zijn al enkele jaren bezig het kantoorvolume dat men gebruikt af te bouwen. Ook voor de komende jaren zal deze trend zich voortzetten, zeker gelet op de ontslagrondes bij verschillende banken en de inkrimping van onder andere de Belastingdienst. Daartegenover staat dat er veel kleine ICT gerelateerde ondernemingen meer vraag uitoefenen op de kantorenmarkt. Een voorbeeld hiervoor is het grote aantal kleine ondernemingen die werkzaam zijn als app-ontwikkelaar die telkens vaker kantoorruimte huren voor hun bedrijvigheid.

Branche

	Nederland	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht
Handel en Industrie	23%	23%	30%	4%	36%
Zakelijke en ICT dienstverlening	51%	67%	56%	45%	32%
Banken en Verzekeraars	3%	2%	5%	0%	3%
Overheid en Non-Profit	23%	8%	9%	51%	29%

Opname per branche naar m² in 2016
Take-up by sector according to square meters in 2016

Spreiding in huurprijzen neemt toe

In 2016 lag de mediane huurprijs, net als in 2015, op € 115 per m². Met deze stabilisatie van de huurprijs zou kunnen worden gesteld dat de huurprijzen zich vlak bewegen, de waarheid ligt echter duidelijk gecompliceerder. Als naar de ontwikkeling van het gemiddelde en de variantie wordt gekeken, moet geconcludeerd worden dat de bandbreedte van de gerealiseerde huurprijzen zich verbreed. Zo ligt de gemiddelde huurprijs op € 132 per m², terwijl dit vorig jaar nog € 119 per m². Dit kan worden verklaard door het feit dat de tophuren afgelopen jaar aanzienlijk zijn gestegen en dat in verhouding tot 2015 het aantal plaatsen waar een stijging is geconstateerd aanzienlijk is toegenomen. Daartegenover staat dat de huurprijzen aan de onderkant van de markt juist zijn gedaald. Inmiddels kan op sommige locaties al kantoorruimte worden gehuurd voor € 35 per m². Het feit dat meer vastgoed voor dergelijke lage prijzen wordt aangeboden op de markt, heeft er mee te maken dat afgelopen jaar veel kantoren van eigenaar zijn gewisseld. Dit zorgt in veel gevallen tot meer realisme in de strategie voor de verhuur, waardoor huurprijzdalingen en investeringen eerder tot de mogelijkheden behoren.

Het feit dat de spreiding in de huurprijzen groter wordt, wordt veroorzaakt door de concentratie van de vraag. Waar de vraag naar kantoorpanden op monofunctionele locaties sterk afneemt, stijgt de vraag juist bij locaties nabij veel voorzieningen en dicht bij OV-knooppunten. Hierdoor ontstaat er een gesegmenteerde markt, waarbij sprake is van ruime marktomstandigheden op monofunctionele locaties en krappe marktomstandigheden op centrumlocaties c.q. locaties met een hoge voorzieningsdichtheid. Uitzonderlijk is de situatie in Amsterdam, waar de tophuren inmiddels boven de € 400 per m² uitstijgen. Buiten Amsterdam liggen de tophuren immers maximaal op € 250 per m².

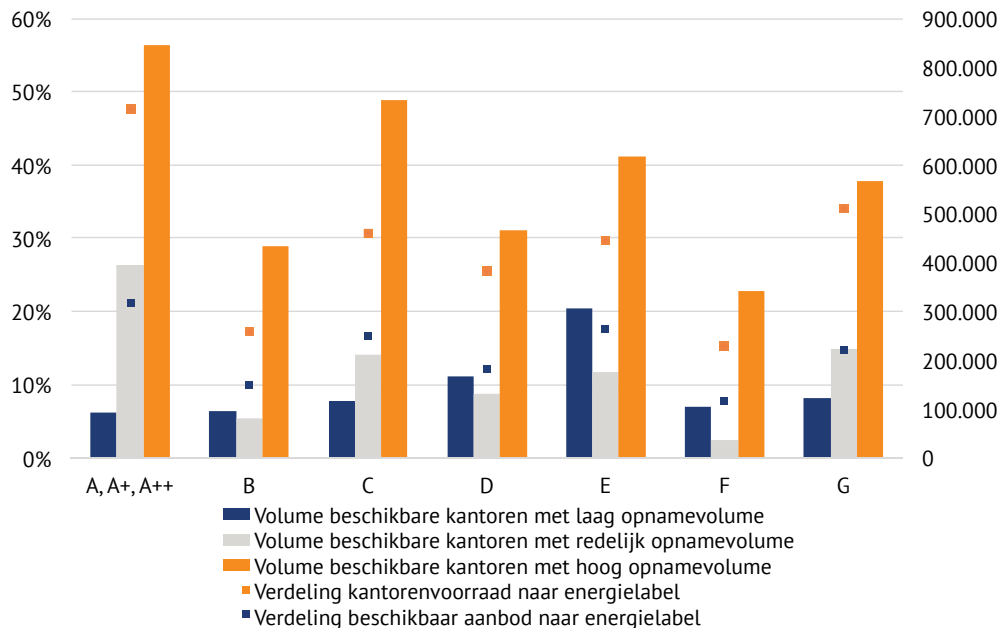
Verplichte energielabel C versneld verouderingsproces

Naast de lastige verhuurbaarheid van een deel van de kantorenvorraad staat de Nederlandse kantorenmarkt aan de vooravond van een flinke investeringsopgave op het gebied van duurzaamheid. Aanleiding hiervoor is het voornemen van het Ministerie om een energielabel C verplicht te stellen voor kantoren vanaf 1 januari 2023. Indien een kantoor niet voldoet aan dit vereiste is het gebruik als kantoor nadien niet meer mogelijk. Het EIB becijferde samen met ECN dat hiermee een investeringsopgave is gemoeid van tenminste € 860 miljoen. In totaal voldoet naar inschatting maar liefst 52% van de kantorenvorraad niet aan dit vereiste, waardoor een groot deel van de eigenaren te maken zal krijgen met additionele investeringen om exploitatie van het gebouw mogelijk te houden. De investeringen verschillen naar gelang de hoeveelheid labelstappen die moeten worden genomen en liggen tussen de € 5- € 57 per m². Dit komt op annuïtaire basis (15 jaar) uit op een jaarlijkse last van € 0,5 - € 7 per m², zo blijkt uit de ex ante evaluatie van het EIB in samenwerking met ECN.

In een eerste oogopslag lijkt een dergelijke investering overzichtelijk, zeker gelet op de mediane huurprijs per m² van € 115. Op pandniveau kan deze additionele investeringsopgave echter aanzienlijk gecompliceerder liggen. Op basis van onze eerste berekeningen is de verwachting dat bij circa 700.000 m² kantoorruimte de duurzaamheidsinvestering niet wordt uitgevoerd. Bij deze objecten is de verhuurbaarheid op dit moment al erg laag en staan grote delen van de panden al leeg. Als een extra

investering door middel van een externe financiering al mogelijk is, is de investering vanwege de lage verhuurbaarheidskansen alleen maar een verslechtering van de vermogenspositie van de betreffende eigenaar en hierdoor bedrijfseconomisch onaantrekkelijk. Hierdoor is de verwachting dat een (beperkt) deel van de voorraad een versneld verouderingsproces in gaat.

Overzicht energielabels kantoorpanden



Overzicht van het energielabel van de kantorenvoorraad en kantoraanbod verdeeld naar opnamepotentieel | Overview of the energylabel of the office stock and supply divided by take-up potential

Uit een analyse van het huidige aanbod blijkt dat op dit moment slechts 40% van de objecten een geregistreerd label heeft. In de komende jaren ligt er een opgave om deze registratie op orde te hebben om deze wetgeving te kunnen handhaven. Voor de analyse is bij de overige objecten is op basis van het bouwjaar c.q. renovatiejaar een inschatting gemaakt van het energielabel. Hieruit blijkt dat 50% van het beschikbare aanbod een (berekend) energielabel heeft van D of lager. Deze objecten zullen de komende jaren een investeringsslag moeten maken om een exploitierbare kantoorfunctie te behouden. Als deze objecten nader worden bekeken valt op dat een deel van deze objecten een dermate laag opnamepotentieel hebben dat een investering als gevraagd bedrijfseconomisch niet voor de hand ligt. In totaal valt 700.000 m² van het aanbod in deze categorie, waarbij de aanbodopname verhouding op dit moment ligt op 21 om 1. Dit houdt in dat van de 21 objecten in aanbod er slechts één per jaar door de markt wordt opgenomen. Anders gezegd, de kans dat een gebruiker het kantoor zal huren is op dit moment minder dan 5%. In hoeverre een eigenaar dan welwillend is om een extra investering te doen, zonder de zekerheid te hebben dat door verhuur deze investering kan worden terugverdiend, is dan

ook de vraag. Immers kan niet met zekerheid worden gesteld dat de verhuurbaarheid, aanzienlijk verbeterd nadat er een kwaliteitsinvestering is gedaan, dit heeft namelijk ook te maken met de locatie van deze kantoorpanden. Daarnaast lijkt transformatie van de objecten geen optie, aangezien bijna 60% van deze objecten op monofunctionele locaties staan, waarbij transformatie gelet op de locatie niet mogelijk is.

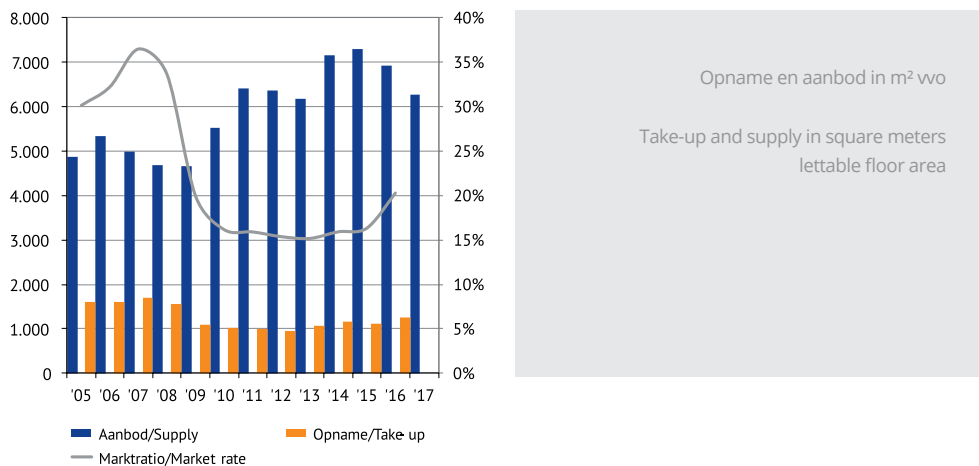
Al met al kan worden gesteld dat deze wetgeving op het gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving een goede bijdrage kan leveren aan het terugdringen van het energieverbruik. Kanttekening is wel dat een deel van de kantorenvoorraad vanwege deze maatregel versneld zal verouderen, waardoor eigenaren gedwongen worden versneld het vastgoed af te schrijven. Het is echter nog maar de vraag in hoeverre dit dan ook leidt tot de gewenste sloopactiviteiten. Dit omdat er voor eigenaren, ondanks dat het gebouw na 2023 de kantoorfunctie verliest, geen prikkel geeft om het kantoor ook te onttrekken van de markt, met structurele leegstand zonder alternatief als gevolg. Een echt antwoord om kansloos vastgoed uit de markt te halen is dan ook nog niet voorhanden, dit terwijl de vraag naar moderne nieuwe kantoren op centrumlocaties toeneemt. In de grote steden, waar de woningvraag groot is, lijkt een gebiedstransformatie een telkens reëlere optie. Hiervan is het geslaagde project in Bergwijkpark in Diemen een goed voorbeeld. De vraag is echter of dit soort gebiedstransformaties ook in kleinere steden, met een lagere uitbreidingsbehoefte en lagere woningprijzen c.q. opbrengstpotentie, ook rendabel kunnen worden getransformeerd.

Marktdynamiek afhankelijk van renovaties en uitbreidingen

Afgelopen jaar steeg het opnamevolume dus sterk ten aanzien van voorgaande jaren. De verwachting voor dit jaar is echter niet dat het opnamevolume met vergelijkbare cijfers zal gaan stijgen. Ondanks het feit de economische groei stevig is en het aantal startende ondernemingen die vraag uitoefenen op de kantorenmarkt toeneemt, is de verwachting dat opnamevolumes van voor de crisis niet meer worden waargenomen op de kantorenmarkt. De hoge dynamiek van voor de crisis kwam hoofdzakelijk tot stand, doordat opwaartse verhuismogelijkheden mogelijk waren. Veel kantoorgebruikers verhuisden naar nieuw opgeleverde kantoorpanden die een aanzienlijke verbetering waren ten aanzien van de huidige huisvesting. Een dergelijke kwaliteitssprong is mede vanwege de geringe nieuwbouw nu minder snel te maken. De dynamiek is dan ook voor een groot deel afhankelijk van de jaarlijkse uit te voeren renovaties in de bestaande voorraad, waardoor het kantoorpand concurrerend kan blijven ten aanzien van de huidige huisvesting van huurders.

Toch ontstaat telkens meer discussie over een verruiming van de nieuwbouwmogelijkheden op de kantorenmarkt. Zeker in Amsterdam lijkt het een kwestie van tijd, alvorens de economische activiteiten binnen de stad niet meer kunnen worden uitgevoerd vanuit bestaande voorraad. Hiermee is niet gezegd dat het aanbod zal dalen tot onder de frictieleegstand (5%), er kan immers een verschil gemaakt worden tussen het kwalitatieve aanbod en het kwantitatieve aanbod. Met name het kwalitatieve aanbod dreigt in de hoofdstad voor problemen te zorgen, waardoor zoekvragen niet gemakkelijk meer kunnen worden ingevuld. Om de economische activiteiten optimaal in de stad te benutten

zullen er nieuwe uitbreidingslocaties moeten worden gezocht zowel in het centrum van Amsterdam als op Zuidas, locaties die vanuit duurzaamheid- en wendbaarheidsoptiek van goede kwaliteit zijn.



Al met al kan worden gesteld dat het opnamevolume in 2017 naar verwachting licht hoger zal uitkomen in verhouding tot 2016. Deze stijging zal grotendeels worden verklaard door nieuwe toetreders. Daarnaast zal het beschikbare aanbod in de meeste regio's verder dalen, zowel vanwege het hogere effectieve opnames als door de transformaties die nog op stapel liggen.

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-oevers
- 7 Amsterdam Zuidas
- 8 Diemen
- 9 Amstelveen
- 10 Hoofddorp
- 11 Badhoevedorp
- 12 Schiphol



Opnamevolume



449.150 m²
HOOGSTE SINDS 2007

Aanbodvolume



1.150.500
36% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2015

Kantorenmarkratio



39%

Aantal transacties



325
GEMIDDELD METRAGE VAN 1.382M²



De kantorenmarkt van de regio Amsterdam heeft zich het afgelopen jaar zeer dynamisch getoond. Zo kwam het opnamevolume in heel 2016 uit op een totaal van 449.150 m². Een opnameniveau dat sinds 2007 niet meer is gemeten. Dit geeft eens te meer aan, mede vanwege de economische groei, dat er weer een duidelijke toename is van de vraag naar kantoorruimte en met name in de gemeente Amsterdam. Vooral het aantal kleinere ondernemingen dat zich vestigt in Amsterdam is het laatste jaar exponentieel gestegen. Daaruit kan worden geconcludeerd dat Amsterdam als ideale vestigingslocatie wordt beschouwd voor kleine (creatieve) opkomende bedrijven.



Naast de sterke opnamegroei, is zichtbaar dat de laatste jaren veel kantoren aan de markt onttrokken zijn ten behoeve van woningbouwrealisatie of transformatie naar hotelfunctie. Naast overwegend single asset herontwikkelingsactiviteiten, worden telkens meer initiatieven ondernomen om grootschaligere gebiedsontwikkelingen toe te passen vergelijkbaar met de gebiedsontwikkeling van het oude kantorenpark Bergwijckpark in Diemen. Dit kantorenpark wordt momenteel volledig getransformeerd naar een woongebied dat plaats biedt aan ongeveer 5.000 inwoners. Met deze ontwikkeling wordt niet alleen circa 100.000 m² kantoorruimte onttrokken aan de markt, het draagt ook bij aan het faciliteren van de sterke vraag naar woonruimte binnen de metropoolregio Amsterdam. In navolging op deze ontwikkeling is zichtbaar dat ook in Amsterdam-Sloterdijk en Amsterdam-Zuidoost dergelijke initiatieven ontstaan. Hiermee kan worden gesteld dat in Amsterdam telkens meer urbanisatie optreedt, waarbij bedrijventerreinen plaatsmaken voor woongebied dan wel een gemengde functie krijgen.

In Sloterdijk, zijn in navolging op enkele grootschalige transformaties van kantoorruimte naar woningen en hotels, afspraken gemaakt om 10.000 woningen extra te bouwen, om zo ruimte te bieden aan de woningbouwopgave binnen de metropoolregio. Dit zal enerzijds gebeuren door transformatie van bestaande kantoorpanden in het gebied, vergelijkbaar met wat recent al is gebeurd met onder andere het kantoorpand The Dam, welke gereed gemaakt wordt voor hotel en casino. Anderzijds zal een deel van het bedrijventerrein tussen de Kabelweg en Spaarndammerdijk plaats gaan maken voor woningen. Binnen dit gebied kunnen, na vaststelling van de het nieuwe bestemmingsplan nieuwe woningen worden toegevoegd. Hiermee tracht de gemeente Sloterdijk te veranderen van een monofunctionele bedrijventerrein c.q. kantorenpark naar een multifunctioneel werk- en woongebied. Sloterdijk wordt hiermee nieuw leven ingeblazen, de verwachting is dat met deze nieuwe impulsen, ook de kantorenmarkt binnen het gebied weer extra vraag zal uitoefenen.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam Centrum Centre	95.700	138.500	147.500	144.100	119.250	118.850
Amsterdam Noord North	17.400	30.900	51.150	57.250	53.350	36.550
Amsterdam Oost East	66.700	72.700	90.300	102.000	66.250	57.200
Amsterdam West West	376.700	383.500	413.200	372.400	322.550	259.800
Amsterdam Zuidas	164.200	102.500	130.600	170.800	210.400	160.850
Amsterdam Zuidelijke IJ-oeveren	17.800	38.000	47.900	36.700	20.900	8.500
Amsterdam Zuidoost South East	332.900	289.100	330.900	385.350	274.450	176.650
Amsterdam	1.071.400	1.055.200	1.211.550	1.268.600	1.067.150	818.400
Amstelveen	183.100	110.000	164.550	204.500	167.750	102.150
Badhoevedorp	23.700	10.900	32.550	24.750	11.950	6.150
Diemen	40.600	15.400	21.200	25.650	10.300	12.700
Hoofddorp	174.900	101.200	180.000	180.900	172.850	138.850
Schiphol	110.600	56.900	90.400	88.750	80.400	72.250
Overig Other	532.900	294.400	488.700	524.550	443.250	332.100
Regio Amsterdam	1.604.300	1.349.600	1.700.250	1.793.150	1.510.400	1.150.500

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

Beschikbare kantoraanbod daalt met bijna 24%

In de regio Amsterdam is het beschikbare kantoraanbod per 1 januari 2017 gedaald naar 1.150.500 m². In de gemeente Amsterdam is er nog slechts 818.400 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop. In de randgemeente is dat nog 331.100 m². Inmiddels is het aanbodvolume gedaald naar een vergelijkbaar niveau als in 2003. De stevige aanboddaling ten aanzien van begin 2016 is zowel het gevolg van het hoge aantal kantooronttrekkingen van vorig jaar, als door de sterke opnamegroei van het afgelopen jaar. Waar volgende jaren vooral sprake was van een verschuivingsmarkt, is zichtbaar dat telkens meer aangehuurde kantoorruimte ook een effectieve opname betreft. Dit houdt in dat de kantoorgebruiker minder of geen kantoorruimte in de regio achterlaat ten opzichte van wat het bedrijf opneemt. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat niet alleen de dynamiek op de markt hoog ligt, maar dat er ook sprake is van een duidelijke groei van de vraag naar kantoorruimte.

De voornaamste aanboddaling is binnen de gemeente Amsterdam gerealiseerd in Amsterdam-West en in Amsterdam Zuidoost. Vooral de aanboddaling in Amsterdam Zuidoost is de afgelopen jaren spectaculair. Zo stond er begin 2015 nog 385.350 m² kantoorruimte in aanbod, inmiddels is dat gedaald naar 176.650 m². Dit betekent een daling van ruim 54% in twee jaar. De forse daling is ook hier hoofdzakelijk toe te schrijven aan onttrekkingen, terwijl Zuidoost de afgelopen vijf jaar ook een robuuste opnamevolume kende. Verder valt over Zuidoost op te merken dat het gebied zich telkens meer profileert als woongebied van Amsterdam, terwijl het voorheen vanwege haar ligging toch minder met Amsterdam werd geassocieerd. Hiermee verschuift het urbane gebied van Amsterdam zich meer en meer van de ring A10 naar de ring A5/A9, waarbij de ring A10 zich meer als cityring profileert.

Dit uit zich bijvoorbeeld ook in de sterke groei van het woongebied aan de Zuidas. Waar de Zuidas zich voorheen kenmerkte als kantoorgebied, ontstaat de laatste jaren, en zeker het laatste jaar een telkens multifunctionelere locatie. Inmiddels zijn er bijna 2.000 woningen in het gebied gerealiseerd, hier zullen op korte termijn nog circa 1.000 aan worden toegevoegd. Voor de kantorenmarkt van de Zuidas heeft dit grotendeels positieve effecten, aangezien dit voor een levendiger en duurzamere kantoorbestemming zorgt met voldoende draagvlak voor een diversiteit aan voorzieningen. De congestie van de autowegen rondom de Zuidas dreigen vanwege de hoge dynamiek in het gebied wel een probleem te worden.

Buiten de gemeente Amsterdam is ook een duidelijke daling van het aanbod zichtbaar. Zowel in Amstelveen als in Hoofddorp is het beschikbare aanbod van kantoorruimte stevig gedaald. Ook hier liggen transformaties en een hogere effectievere opname aan ten grondslag. Daarnaast profiteert de kantorenmarkt van Amstelveen, van de sterker wordende schaarste op de kantorenmarkt van Amsterdam.

In totaal worden op 1 januari 2017 nog 409 kantoorpanden te huur of te koop aangeboden met een metrage boven de 500 m². Dit betekent een daling van ruim 100 panden ten aanzien van vorig jaar. De gemiddelde grootte van een aangeboden object bedraagt 2.800 m².

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Amsterdam Centrum Centre	> 500 m ²	47.300	41.000	62.000	61.350	31.650	122.550
	> 250 m ²	-	9.000	7.150	11.100	4.750	16.050
Amsterdam Noord North	> 500 m ²	3.400	3.450	2.500	-	2.550	6.700
	> 250 m ²	-	1.000	1.100	1.250	1.000	4.100
Amsterdam Oost East	> 500 m ²	25.400	8.800	9.050	22.250	7.750	45.250
	> 250 m ²	-	2.500	3.550	3.700	3.500	5.250
Amsterdam West West	> 500 m ²	29.500	24.700	35.000	38.500	71.500	53.400
	> 250 m ²	-	4.500	5.100	2.900	1.900	7.100
Amsterdam Zuidas	> 500 m ²	46.300	33.700	45.700	38.000	29.700	76.200
	> 250 m ²	-	2.900	3.600	4.550	1.800	4.350
Amsterdam Zuidelijke IJ-oever	> 500 m ²	3.100	7.200	12.650	6.150	13.500	2.700
	> 250 m ²	-	400	700	1.350	300	950
Amsterdam Zuidoost South East	> 500 m ²	46.600	80.400	43.500	63.550	44.600	54.200
	> 250 m ²	-	4.800	6.300	4.450	2.550	4.450
Totaal Total	> 500 m ²	201.600	199.250	210.400	229.800	201.250	361.000
	> 250 m ²	-	25.100	27.500	29.300	15.800	42.250
Amsterdam		201.600	224.350	237.900	259.100	217.050	403.250
Amstelveen	> 500 m ²	2.400	14.100	14.000	10.950	9.200	13.400
	> 250 m ²	-	1.000	800	550	600	2.900
Badhoevedorp	> 500 m ²	-	1.750	-	-	1.000	6.600
	> 250 m ²	-	-	-	-	-	350
Diemen	> 500 m ²	7.800	600	5.900	-	-	-
	> 250 m ²	-	-	-	-	-	550
Hoofddorp	> 500 m ²	21.500	17.700	10.050	6.900	9.600	14.250
	> 250 m ²	-	2.400	1.000	1.900	650	1.700
Schiphol	> 500 m ²	19.800	12.200	6.350	11.100	15.950	5.850
	> 250 m ²	-	500	-	400	750	300
Totaal Total	> 500 m ²	51.500	46.350	36.300	28.950	35.750	40.100
	> 250 m ²	-	3.900	1.800	2.850	2.000	5.800
Overig Other		51.500	50.250	38.100	31.800	37.750	45.900
Totaal Total	> 500 m ²	253.100	245.600	246.700	258.750	237.000	401.100
	> 250 m ²	-	29.000	29.300	32.150	17.800	48.050
Regio Amsterdam		253.100	274.600	276.000	290.900	254.800	449.150

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

Opnamevolume sinds 2007 niet meer zo hoog

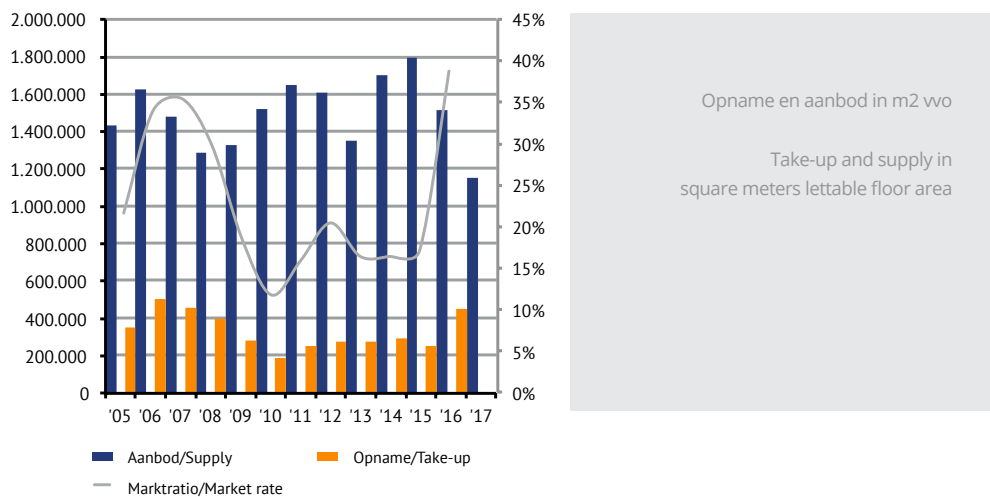
Het opnamevolume komt in de regio Amsterdam over heel 2016 uit op 449.150 m². Een stijging ten aanzien van vorig jaar met 76%. Met deze exponentiële stijging ligt het opnamevolume weer op een vergelijkbaar niveau als in 2007. De stijging van het opnamevolume komt hoofdzakelijk tot stand binnen de gemeente Amsterdam. In de gemeente Amsterdam kwam het totale opnamevolume uit op 403.00 m², hiervan betrof maar liefst 42.250 m² een opname met een metrage tussen de 250 tot 500 m². Dit symboliseert de huidige kantorenmarkt van Amsterdam, waarbij veel startups er voor kiezen zich te vestigen in het centrum van de stad.

Waar de totale vraag naar kantoorruimte van met name de bancaire sector de afgelopen jaar sterk is afgenomen en resulteert in het afstoten van kantoorpanden, is zichtbaar dat vooral de (creatieve) zakelijke ICT dienstverlening in de stad sterk groeiende is. Dit compenseert voor een belangrijk deel de structurele kantorenvraag in de gemeente Amsterdam en zorgt ervoor dat in Amsterdam in zeker zin weer sprake is van marktdruk op de kantorenmarkt.

De voornaamste opnamestijging is relatief gezien het sterkste in het centrum van Amsterdam, Amsterdam Noord en Amsterdam Oost. In Oost concentreert zich het opnamevolume zich hoofdzakelijk op de Piet Heinkade, de Jollemanhof en het Amstelplein. Daarnaast verhuist WPP haar activiteiten per medio 2018 naar het Rivierstaete gebouw. In totaal zullen hier circa 1.500 werknemers gaan werken aan de Amstel.

In absolute zin lagen afgelopen jaar de opnamevolumes het hoogst in het centrum en op de Zuidas. Dit wordt voor het overgrote deel verklaard door enkele grote huurtransacties van nieuwbouwkantoren zoals de nieuwbouw voor Loyens & Loeff aan de Zuidas en het nieuwe te ontwikkelen kantoorgebouw van Booking.com op het Oosterdokseiland.

Buiten de gemeente Amsterdam steeg het opnamevolume zowel in Amstelveen als in Hoofddorp sterk. Met deze opnamestijging en een groot aantal onttrekkingen in de laatste jaren is zichtbaar dat de leegstand ook hier daalt.



Door de sterke opnamestijging en het hoge aantal onttrekkingen is zichtbaar dat in zekere mate schaarste ontstaat op de Amsterdamse kantorenmarkt. Zo is nog nauwelijks aanbod van hoogwaardige kantoorruimte in het centrum van de stad of nabij veel openbare voorzieningen. Vanwege dit beperkte aanbod is het niet reëel om een sterk effect vanuit de Brexit te verwachten in Amsterdam. Op basis van de kwaliteit van de vestigingslocatie zal Amsterdam wel degelijk concurrerend kunnen zijn ten aanzien van andere (grotere) financiële kantoorsteden zoals Frankfurt en Parijs, probleem is echter dat er geen aanbod ter stond beschikbaar is op de Amsterdamse kantorenmarkt om dergelijk corporate partijen te faciliteren. Indien Amsterdam deze ambitie heeft, zullen plannen moeten

worden gemaakt om deze vraag te kunnen faciliteren, te denken valt hier bijvoorbeeld aan het Marineterrein nabij het centraal station van Amsterdam of het doortrekken van Zuidas richting de westzijde van de stad.

Ook zal Amsterdam voorzieningen moeten creëren om de vraag naar binnenstedelijke (grootschalige) kantoren te faciliteren. De vraag naar dergelijke locaties zal met name toenemen van bedrijven met een technologisch karakter (IT).

In bijna alle deelgebieden huurprijsstijging

Mede vanwege toegenomen dynamiek en de sterke terugloop van het aanbod in bijna alle deelgebieden is zichtbaar dat dit ook zijn effect sorteert op de huurprijzen. In de meeste deelgebieden leidt tot zowel in Amsterdam als in de randgemeenten tot een lichte tot stevige prijsstijging. Dit leidt zowel tot een stijging van de gerealiseerde huurprijzen, als tot een daling van de incentives. De huurprijzen in het centrum van Amsterdam en op de Zuidas kennen de hoogste huurprijzen. De mediane huurprijzen liggen hier tussen € 250 en € 300 per m², terwijl de tophuren op deze locaties intussen weer zijn gestegen naar ruim € 345 per m² in het centrum tot € 425 per m² aan de Zuidas.

Gevraagde mediane huurprijzen

	2013		2014		2015		2016		2017	
	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	138.500	228	142.704	225	122.250	225	115.113	235	75.250	250
Amsterdam Noord North	30.900	165	48.393	135	47.250	140	52.734	145	27.800	165
Amsterdam Oost East	72.700	153	86.111	155	80.950	165	65.502	160	53.500	165
Amsterdam West West	383.500	150	404.166	145	356.000	150	311.125	145	232.400	145
Amsterdam Zuidas	102.500	243	123.973	250	145.300	250	209.642	261	121.650	265
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	38.000	210	47.928	223	36.700	210	20.891	240	8.500	240
Amsterdam Zuidoost South East	289.100	145	323.068	145	358.650	140	274.452	135	152.500	140
Amstelveen	110.000	168	163.566	165	185.600	165	166.456	165	94.200	160
Badhoevedorp	10.900	120	32.529	110	18.200	135	11.935	138	6.150	138
Diemen	15.400	125	21.213	125	23.750	130	9.696	125	11.900	130
Hoofddorp	101.200	153	173.887	145	156.000	140	164.609	138	130.700	135
Schiphol	56.900	165	90.428	160	71.500	160	80.397	145	46.700	135
Regio Amsterdam	1.349.600		1.657.966		1.602.150		1.482.552		961.250	

Aanbod in de verhuur ≥500 m² 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

Ook in de andere deelgebieden is een lichte stijging van de huurprijzen genoteerd. De bandbreedte binnen de regio blijft echter groot. Zo kunnen er nog steeds kantoren worden aangehuurd tegen een prijs lager dan € 100 per m², dit betreft hoofdzakelijk kantoorpanden uit de jaren '60 tot de jaren '80 op een monofunctionele locatie zoals in Sloterdijk, Diemen of Hoofddorp.

Voorraad kantoorruimte daalt vanwege transformaties en beperkte nieuwbouw

De voorraad kantoorruimte komt in de regio Amsterdam op 1 januari 2017 uit op 7.557.150 m². dit betekent voor het vierde achtereenvolgende jaar een daling van de kantorenvoorraad. Ten aanzien van de piek in 2013, is de voorraad inmiddels met ruim 3% gedaald, dit terwijl er de laatste jaren ook verscheidene nieuwbouwprojecten, met name op de Zuidas, zijn opgeleverd. De verwachting is wel dat de voornaamste daling van de voorraad inmiddels achter ons ligt. Het aantal transformatiemogelijkheden daalt stevig, waardoor een daling van de afgelopen jaren niet haalbaar lijkt. Daarnaast zal er, gelet op de huidige druk op de kantorenmarkt gecombineerd met de dalende kwaliteit van het aanbod, weer gedacht moeten worden aan meer nieuwbouw in Amsterdam, wat uiteindelijk de voorraad weer zal laten stijgen.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
7.550.000	7.800.250	7.720.250	7.622.650	7.595.150	7.557.150

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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. Wolhuis MRICS RT RMT (metropool Amsterdam) | Telefoon (020) 44 000 44 | www.krk.nl

Almere

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



Opnamevolume



15.500 m²

DALING VAN 38%

Kantorenmarkratio



7%

Aanbodvolume



222.500

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

Aantal transacties



67

GEMIDDELD METRAGE VAN 242M²



De kantorenmarkt van Almere toont nog geen bovenmatig herstel zoals wel zichtbaar is in de regio Amsterdam en de regio Utrecht. Het opnamevolume ligt zelfs aanzienlijk lager dan vorig jaar en ook ten aanzien van het langjarige gemiddelde ligt het opnameniveau laag. Daarnaast is zichtbaar dat het beschikbare aanbod na een flinke daling in 2015, nu weer licht is gestegen met 5% naar 222.500 m².



Mede vanwege het grote overaanbod op de kantorenmarkt van Almere heeft de gemeente een aanjaagteam kantoortransformaties ingesteld die tracht het aantal kantoortransformaties in de gemeente te verhogen. Hiervoor heeft het voor verscheidene panden een quick scan uitgevoerd om te bezien in hoeverre dergelijke panden geschikt zijn voor transformatie naar onder andere woningen. Zo worden door de gemeente de Aardbei aan de Landdrosstraat 2-4 en het Alnovum als geschikt geacht voor transformatie naar woonruimte. Voor beide panden zal komend jaar worden gezocht naar een marktpartij die de objecten wil kopen en transformeren. Indien dit voornemen ook feitelijk tot uitvoering komt, zou dit de voorraad kantoorruimte met circa 17.000 m² verkleinen. Daarnaast zal het beschikbare aanbod met 6% afnemen.

Intussen worden wel de kantoren aan de Zoetelaarpassage getransformeerd naar woonruimte. De Alliantie zal in het ruim 10.000 m² grote kantorencomplex circa negentig starterswoningen creëren. Het aanjaagteam zal De Alliantie ondersteunen in een spoedig verloop van de transformatie, waardoor de woningen naar verwachting eind 2017 zullen worden opgeleverd.

Aanbod stijgt licht, nieuwbouw niet aan de orde

Op 1 januari 2017 is er in Almere 222.500 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Ten aanzien van vorig jaar betekent dit een stijging van 5%, wel blijft het aanbodvolume onder het niveau van begin 2015. In totaal staan er 104 kantoorpanden in aanbod met een gemiddelde metrage van 2.135 m². Ter vergelijking met vorig jaar betekent dit een duidelijke afname van het totaal aantal kantoren in het aanbod (-24), echter centreert het aanbod zich telkens meer in een specifiek aantal kantoren. Vanuit het oogpunt van eventuele transformaties is dit gunstig, aangezien nu meer panden nagenoeg volledig leeg staan, wat de exploitatiebaarheid van een transformatie kan verbeteren.

De voornaamste stijging van het aanbod is in Almere Stad, waar het beschikbare aanbod weer groeide naar boven de 200.000 m². Het aanbod in Almere Stad komt voor 35% voor rekening van vier panden, te weten het WTC Almere, La Mer, Green Capitol Towers en de Landdrost. Met deze relatief nieuwe kantoorpanden in Almere Stad is van uitbreiding van de voorraad dan ook geen sprake. Eventuele nieuwbouw zal het verouderingsproces van de bestaande gebouwen alleen maar versnellen en niet leiden tot een hogere marktvrage voor de regio.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Almere Haven	7.600	16.500	16.050	12.250	14.950	15.750
Almere Buiten	1.800	6.400	7.900	12.300	10.550	2.400
Almere Stad	127.700	207.400	188.650	207.000	185.550	203.900
Almere Poort	1.400	2.100	1.700	1.300	1.100	450
Almere Pampus	400	-	-	-	-	-
Almere Hout	-	-	-	-	-	-
Almere	138.900	232.400	214.300	232.850	212.150	222.500

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 aanzienlijk lager

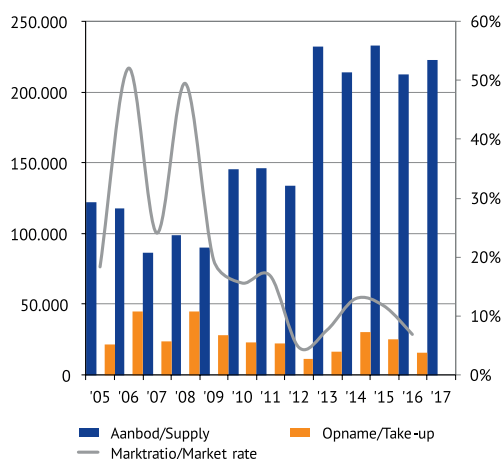
Het opnamevolume kwam in 2016 niet verder dan 15.500 m². Een daling ten aanzien van vorig jaar van maar liefst 38%. Wel is zichtbaar dat het aantal kleine transacties een sterke opgaande trend doormaakt, wat er op wijst dat kleine nieuwe bedrijven zich in Almere vestigen. Hierbij bestaat de kans dat deze bedrijven, bij het doorgroeien van het bedrijf, meer vraag zullen gaan uitoefenen op de kantorenmarkt van Almere.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Almere Haven	> 250 m ²	600	300	-	-	-	
	< 250 m ²	-	-	100	50	-	
Almere Buiten	> 250 m ²	1.400	700	800	5.650	2.500	3.350
	< 250 m ²	-	400	100	100	300	800
Almere Stad	> 250 m ²	16.400	7.400	15.250	22.150	19.050	7.100
	< 250 m ²	-	2.200	200	1.850	3.000	3.750
Almere Poort	> 250 m ²	3.800	-	-	400	-	0
	< 250 m ²	-	100	100	100	150	500
Almere Pampus	> 250 m ²	-	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	-
Almere Hout	> 250 m ²	400	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	-
Totaal Total	> 250 m ²	22.600	8.400	16.050	28.200	21.550	10.450
	< 250 m ²	0	2.700	500	2.100	3.450	5.050
Almere		22.600	11.100	16.550	30.300	25.000	15.500

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

Mede vanwege het lage opnameniveau in 2016 daalde de kantorenmarktratio naar 7%. Almere is hiermee, op basis van de 26 geanalyseerde regio's, één van de regio's met de ruimste kantorenmarkten.



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

Huurprijzen blijven onder druk

De huurprijzen stonden ook in 2016 duidelijk onder druk. De mediane gerealiseerde huurprijs lag in 2016 op € 94 per m². Dit betekent een daling van 6% ten aanzien van vorig jaar toen de mediane gerealiseerde prijs nog op € 100 per m² lag. Wel moet daarbij

worden opgemerkt dat de bandbreedte van de huurprijzen groot is binnen de regio. Zo zijn er ook transacties gemeld met huurprijzen ruim boven deze mediane huurprijs van € 125 per m².

Gelet op de huidige marktomstandigheden zullen de huurprijzen ook aankomend jaar onder druk blijven staan. Alleen onttrekkingen op de markt kunnen er toe leiden dat de kantorenmarkt in Almere meer in evenwicht komt en er voor kunnen zorgen dat de huurprijzen hun bodem vinden.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Almere Haven		75-100		75-100
Almere Buiten		75-110		75-110
Almere Stad		70-120		70-120
Almere Poort		70-110		70-110
Almere Pampus		-		80-130
Almere Hout		-		80-130

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

Voorraad kantoorruimte daalt licht

De voorraad kantoorruimte is afgelopen jaar licht gedaald in Almere. Op 1 januari 2017 is de voorraad kantoorruimte in Almere nog 560.650 m². In deze statistiek is de onttrekking van de kantoren aan de Zoetelaarpassage nog niet meegenomen.

Er van uitgaande dat het aanjaagteam aankomend jaar succes zal boeken met betrekking tot transformaties, zal de voorraad kantoorruimte aankomend jaar verder dalen. Daarnaast zal de ontwikkeling van de voorraad ook afhankelijk zijn van de mate waarin commercieel vastgoed zal worden toegevoegd in het project Duin in Almere Poort.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
550.000	553.000	553.000	554.800	562.700	560.650

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.molenbeek.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



125.900 m²

VERGELIJKBAAR MET 2015

Aanbodvolume



887.450

21% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2016

Kantorenmarkratio



14%

Aantal transacties



118

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.067M²



De kantorenmarkt van Den Haag heeft het afgelopen jaar een flinke stap gezet richting een meer evenwichtige kantorenmarkt. Afgelopen jaar zijn er veel transformaties tot ontwikkeling gekomen en zitten enkele grotere kantoortransformaties in de pijplijn. De gebruikersmarkt laat daarnaast een stabiel opnamevolume zien ten opzichte van 2015. Mede door de daling van het aanbod door een flink aantal onttrekkingen kan geconcludeerd worden dat de kantorenmarkt in de regio Den Haag gezonder is geworden.



Transformaties en aankopen voor transformaties voerde het afgelopen jaar de boventoon in de hofstad. Verspreid over heel de stad worden grote en kleine, vaak klassieke, kantoorpanden onttrokken voor transformatie. Zo is het oude kantoorpand van de Octrooiraad aan het Willem Witsenplein (14.000 m²) verkocht aan Beryllus Gamma, om deze te verbouwen naar koopappartementen. Daarnaast is zichtbaar dat het Stadhoudersplantsoen telkens meer een woongebied wordt. In navolging op de verkoop voor transformatie van de Stadhoudersplantsoen 12 is nu ook Stadhoudersplantsoen 2 (circa 5.000 m²) verkocht aan de Maese Woningen om in 2017 woonruimte in te realiseren.

Ook in de steden rondom de gemeente Den Haag is zichtbaar dat transformaties telkens meer op gang komen. Dit blijkt ook wel uit de sterke daling van het beschikbare kantorenaanbod in deze gemeenten.

Beschikbare aanbod stevig gedaald zowel in Den Haag als in randgemeenten

Het beschikbare aanbod is het afgelopen jaar aanzienlijk gedaald en komt op 1 januari 2017 voor het eerst sinds 2013 weer uit onder de één miljoen vierkante meter. Het beschikbare aanbod in de regio Den Haag ligt op dit moment op 887.450 m², waarvan 484.150 m² in Den Haag en 403.300 m² in de randgemeenten. Ten aanzien van vorig jaar betekent dit dat het aanbod in de regio met maar liefst 21,5% is gedaald.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	103.700	116.100	177.850	180.750	179.850	151.900
Den Haag Oud Centrum Old Centre	96.200	99.300	152.950	153.600	121.050	110.600
Den Haag West West	52.500	32.700	40.600	42.800	34.350	27.500
Den Haag Zuid South	28.400	14.300	24.050	15.050	19.300	20.500
Den Haag Oost East	134.500	147.600	135.400	159.700	180.300	133.500
Den Haag Nieuw Geannexeerd	15.900	55.600	46.600	59.600	49.750	40.150
Den Haag	431.200	465.600	577.450	611.500	584.600	484.150
Delft	38.500	21.800	50.500	66.650	90.550	66.450
Leidschendam	46.500	48.300	38.700	12.950	8.100	10.650
Rijswijk	195.600	178.900	218.650	214.700	260.300	186.100
Voorburg	34.700	5.300	13.200	14.900	19.400	19.150
Wassenaar	-	-	-	1.400	2.900	2.750
Zoetermeer	148.500	97.100	125.000	162.500	164.250	118.200
Overig Other	463.800	351.400	446.050	473.100	545.500	403.300
Regio Den Haag	895.000	817.000	1.023.500	1.084.600	1.130.100	887.450

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

Deels is dit te verklaren doordat meer opnames vanuit de markt ook effectieve opnames zijn, waarbij een huurder meer kantoorruimte opneemt dan dat men achterlaat. Daarnaast zijn er enkele kantoorgebruikers naar de regio verhuisd, wat tot een hogere vraag naar kantoorruimte leidt in Den Haag. Echter wordt de voornaamste daling verklaard door onttrekkingen op de kantorenmarkt. Daarbij valt op te merken dat de voornaamste relatieve daling kan worden geconstateerd in Rijswijk en Zoetermeer die beide al jaren kampen met een groot overaanbod op de kantorenmarkt.

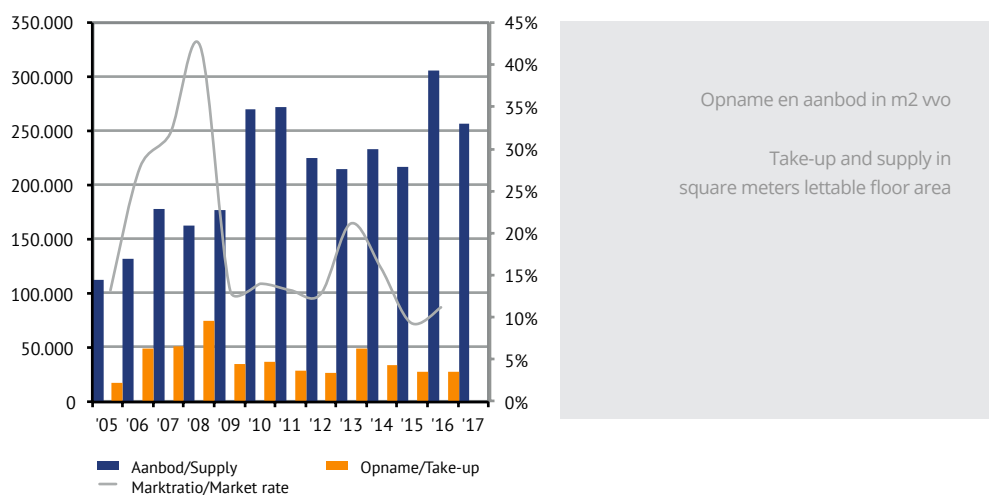
Voor Rijswijk is het goed te constateren dat het aanbod stevig is afgenomen ten aanzien van voorgaande jaren. Het aanbodvolume is nu weer vergelijkbaar met 2013. De voornaamste daling in Rijswijk komt vanwege de onttrekking van de Steenvoordelaan 370 (19.800 m²). Het oude belastingkantoor uit 1968 zal worden getransformeerd naar woonruimte en kan bij een goed vervolg een katalysator betekenen voor het gebied in Plaspoelpolder.

Ook in Zoetermeer en Delft daalde het aanbod met respectievelijk 28% en 27%. Ook hier ligt de verklaring grotendeels bij transformaties, zo worden de kantoorpanden aan de Kadelaan 6 (3.200 m²), Stadhuisplein 19-20 (2.200 m²) en aan de Bredewater 18 getransformeerd naar woonruimte. Evenals het oude TNO gebouw in Delft, welke wordt getransformeerd naar studentenhuysvesting.

In de gemeente Den Haag is zichtbaar dat het aanbod in alle deelgebieden een vergelijkbare daling toont. Alleen in het deelgebied met het laagste beschikbare aanbod, Den Haag Zuid, stijgt het aanbod licht.

Opnamevolume nagenoeg constant

In de regio Den Haag lag afgelopen jaar het opnamevolume op 125.900 m², een vergelijkbaar opnameniveau als in 2015 toen het opnamevolume op 127.600 m² lag. In de gemeente Den Haag lag het opnamevolume wel 11% hoger dan het jaar ervoor, waardoor Den Haag bovenmatig in trek is in verhouding tot de randgemeenten. Voor zowel Den Haag als de gemeenten rondom Den Haag geldt wel dat beide opnamevolumes boven het langjarig gemiddelde uitkomen. Er kan dan ook worden gesproken van een relatief goed opnamejaar.



Toch valt de regio Den Haag hoofdzakelijk nog te typeren als een verschuivingsmarkt, waarbij de meeste huurders zich herhuisvesten binnen de regio. Echter zijn er ook twee partijen naar de regio getrokken. Zo vestigt Jacobs haar hoofdkantoor in het Beatrixkwartier en verlaat het daarmee het centrum van Leiden. In totaal gaat het om een

verschuiving van circa 1.100 werknemers, waarvoor ruim 10.200 m² wordt aangehuurd aan de Prinses Beatrixlaan. In haar kielzog verhuist ook een deel van de Universiteit van Leiden naar Den Haag. De universiteit huurt 1.400 m² extra aan in het Wijnhavenkwartier en zal enkele opleidingen in Den Haag gaan vestigen waaronder internationaal recht, politiek en openbaar bestuur.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	> 500 m ²	18.700	19.000	70.300	25.550	7.450	37.550
	> 250 m ²	-	600	1.000	2.600	2.550	1.650
Den Haag Oud Centrum Old Centre	> 500 m ²	8.800	32.300	10.900	25.750	29.250	10.800
	> 250 m ²	-	1.100	1.800	5.200	3.300	3.900
Den Haag West West	> 500 m ²	10.500	1.200	11.000	3.850	4.150	5.300
	> 250 m ²	-	1.800	1.500	2.700	800	2.900
Den Haag Zuid South	> 500 m ²	1.000	1.700	600	7.250	-	700
	> 250 m ²	-	400	1.400	300	-	-
Den Haag Oost East	> 500 m ²	1.600	4.600	9.300	18.350	8.400	11.200
	> 250 m ²	-	1.700	750	1.500	3.000	1.200
Den Haag Nieuw Geannexeerd	> 500 m ²	2.000	1.600	3.200	3.900	12.550	4.050
	> 250 m ²	-	400	600	550	300	350
Totaal Total	> 500 m ²	42.600	60.400	105.300	84.650	61.800	69.600
	> 250 m ²	0	6.000	7.050	12.850	9.950	10.000
Den Haag		42.600	66.400	112.350	97.500	71.750	79.600
Delft	> 500 m ²	4.900	4.300	1.600	11.550	13.250	15.250
	> 250 m ²	-	800	-	350	1.850	550
Leidschendam	> 500 m ²	-	1.000	1.200	-	-	-
	> 250 m ²	-	700	-	800	-	-
Rijswijk	> 500 m ²	8.600	9.600	12.200	10.600	3.250	6.200
	> 250 m ²	-	1.700	2.000	700	900	2.050
Voorburg	> 500 m ²	2.500	5.000	4.100	1.950	1.200	2.100
	> 250 m ²	-	-	-	800	0	300
Wassenaar	> 500 m ²	-	-	-	-	-	-
	> 250 m ²	-	300	-	-	-	300
Zoetermeer	> 500 m ²	10.300	15.700	7.900	27.050	31.900	16.300
	> 250 m ²	-	2.100	2.600	5.900	3.500	3.250
Totaal Total	> 500 m ²	26.300	35.600	27.000	51.150	49.600	39.850
	> 250 m ²	0	5.600	4.600	8.550	6.250	6.450
Overig Other		26.300	41.200	31.600	59.700	55.850	46.300
Totaal Total	> 500 m ²	68.900	96.000	132.300	135.800	111.400	109.450
	> 250 m ²	0	11.600	11.650	21.400	16.200	16.450
Regio Den Haag		68.900	107.600	143.950	157.200	127.600	125.900

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

Naast bovenregionale verschuivingen is zichtbaar dat er ook een verschuiving plaatsvindt tussen segmenten. Zo kiezen telkens meer ambassades voor huur in plaats van koop. Beste voorbeeld hiervoor is de Ambassade van Kroatië die medio december een verhuizing bekend maakte naar de Surinamestraat. Daarnaast zijn de meeste huurders op zoek naar de meer moderne vloeren in plaats van de meer klassieker panden. Achterliggende reden hiervoor is dat de klassieke panden een beperktere indeelbaarheid hebben, waardoor het omarmde nieuwe werken niet goed tot zijn recht kan komen.

Mede vanwege het gedaalde beschikbare aanbod komt de kantorenmarkratio uit op 14%. Een stijging van 3% ten aanzien van vorig jaar. Hiermee lijkt de regio Den Haag langzaam uit een dal te komen van een lage marktdynamiek. Om echter weer een volledig evenwichtige markt te creëren zullen transformaties en investeringen in de bestaande gebouwen noodzakelijk zijn.

Gevraagde mediane huurprijzen

	2013		2014		2015		2016		2017	
	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	116.100	175	126.600	160	121.200	175	179.850	165	147.150	165
Den Haag Oud Centrum Old Centre	99.300	160	92.600	150	98.500	150	115.450	150	88.000	150
Den Haag West West	32.700	130	35.600	135	33.700	135	24.750	135	21.500	145
Den Haag Zuid South	14.300	85	8.500	68	7.300	100	17.550	100	19.850	90
Den Haag Oost East	147.600	135	128.200	125	157.450	125	176.200	100	132.550	110
Den Haag Nieuw Geannexeerd	55.600	140	43.500	130	55.800	125	49.750	130	39.250	130
Delft	21.800	130	42.400	128	52.650	125	82.250	120	63.850	120
Leidschendam	48.300	100	38.700	100	12.950	105	7.550	115	10.650	110
Rijswijk	178.900	110	213.600	103	199.350	103	251.000	110	184.750	105
Voorburg	5.300	143	10.800	140	10.400	135	17.350	135	10.800	125
Wassenaar	-	-	-	-	1.400	125	2.900	125	2.750	125
Zoetermeer	97.100	125	110.500	125	128.900	125	151.300	125	112.800	120
Regio Den Haag	817.000		851.000		879.600		1.075.900		833.900	

Aanbod in de verhuur ≥500 m² 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

Huurprijzen stabiliseren, minder incentives op hotspots

De hogere marktdynamiek gaat gepaard met stabilisatie in de huurprijzen. Op enkele locaties, vooral buiten de gemeente Den Haag, blijven de prijzen vanwege het grote beschikbare aanbod nog wel onder druk staan. Echter kan over de hele breedte worden gesproken van een stabilisatie. Op de locaties, vooral in het centrum van de hofstad, is

zichtbaar dat de incentives die worden gegeven aanzienlijk minder zijn dan voorgaande jaren. Binnen de regio liggen de gevraagde huurprijzen tussen de € 50 en € 200 per m². De lagere huurprijzen zijn vooral in Zoetermeer en Rijswijk te vinden, terwijl de hoogste huurprijzen worden gevraagd in het oude en nieuwe centrum van Den Haag.

Voorraad daalt fors

De kantorenavoorraad in de regio Den Haag is door transformaties fors gedaald. In totaal beslaat de totale kantorenavoorraad op 1 januari 2017 nog 6.236.800 m². Een daling van bijna 6% in drie jaar tijd. Naast de vele onttrekkingen worden er ook in beperkte mate nog kantoren toegevoegd aan de voorraad. Zo wordt aankomend jaar het duurzame kantoorpand Eurojust opgeleverd met een bruto oppervlakte van 18.515 m². Daarnaast is er onder andere ook nieuwbouw gerealiseerd op de Turfmarkt (Wijnhavenkwartier) en de Ambassade van de Verenigde Staten op de grens van Den Haag en Wassenaar. De verwachting is dat de voorraad de komende jaren nog verder zal dalen vanwege de hoge transformatievolumes die nog binnen de regio kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt nagenoeg geen nieuwbouw gepland voor het komende jaar.

Totale voorraad

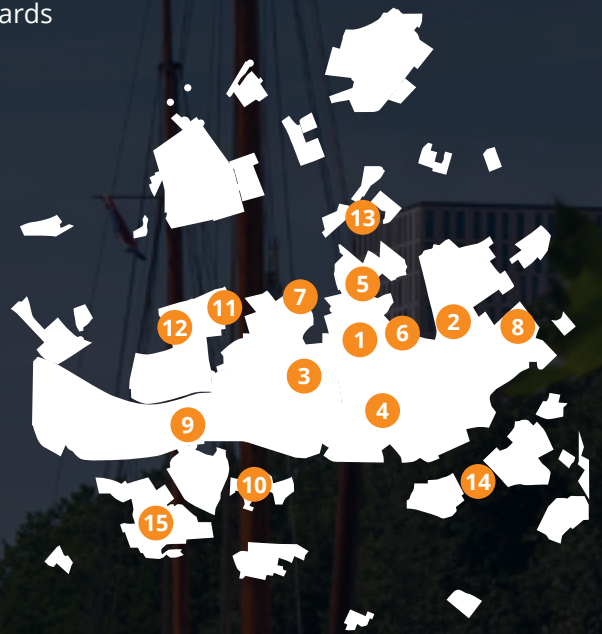
2012	2013	2014	2015	2016	2017
6.375.800	6.477.800	6.617.800	6.497.800	6.341.800	6.236.800

Ontwikkeling totale voorraad in m² wo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.frisiamakelaars.nl

Rotterdam

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



Opnamevolume



115.850 m²

33% DALING T.O.V. 2015

Aanbodvolume



940.200

8% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2014

Kantorenmarkratio



12%

Aantal transacties



90

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.278M²



De Rotterdamse kantorenmarkt laat lichte verbeteringen zien ten aanzien van de vorige jaren. Het opnamevolume lag in 2016 weliswaar aanzienlijk lager dan in 2015, maar door het hoge aantal huurverlengingen, investeringen in de bestaande voorraad en transformaties van verouderde kantoorcomplexen kan toch worden gesproken van een goed jaar op de kantorenmarkt.



Onder aanvoering van het transformatieteam van Rotterdam, waar Ooms onderdeel van uitmaakt, zijn de laatste jaren veel kantoren aan de markt onttrokken. Dit betreft vooral kantoren in en om het centrum van de stad en in Rotterdam Oost en West. Opvallend is dat nagenoeg geen transformatieontwikkelingen zijn op de Zuidoever. Afgelopen jaar zijn er weer twee grootschalige kantoortransformaties opgeleverd, te weten De Nieuwe Admiraliteit en Parkhavenstad.

Ook komend jaar zitten weer enkele grote transformatieprojecten in de pijplijn zoals de transformatie van Europoint II en III. In de kantoren aan de Galvanistraat zullen in totaal 840 middeldure huurwoningen worden opgeleverd. De gezamenlijke ontwikkeling van de City Pads (Europoint III) en tB | BHW Projects (Europoint II) omvat maar liefst 80.000 m² kantoorruimte, welke onttrokken zullen worden aan de markt.

Beschikbare aanbod gemeente Rotterdam daalt stevig

Op 1 januari 2017 is nog 904.800 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop in de regio Rotterdam. Hiervan is 566.400 m² kantoorruimte beschikbaar in Rotterdam, terwijl 338.400 m² in de overige gebieden wordt aangeboden. Het beschikbare aanbod is in Rotterdam met aanzienlijke stappen aan het afnemen. Ten aanzien van de piek in 2014 is er nu 120.000 m² minder kantoorruimte beschikbaar dan toen. De stevige daling van het aanbod is hoofdzakelijk te verklaren door het grote aantal onttrekkingen aan de markt. Zichtbaar is dat de voornaamste daling heeft plaatsgevonden in het centrum van Rotterdam en in Kralingen.

In de randgemeenten rondom Rotterdam is het beschikbare aanbod juist gestegen. Op dit moment bevindt het aanbod zich in de randgemeenten op een historisch hoog volume. Vooral de situatie van Capelle a/d IJssel c.q. Rivium is hier zorgwekkend te noemen. Afgelopen jaar steeg in dit deelgebied het aanbod wederom met 8% op jaarbasis. In totaal staat binnen dit gebied nu 169.050 m² kantoorruimte te huur of te koop. De toename van

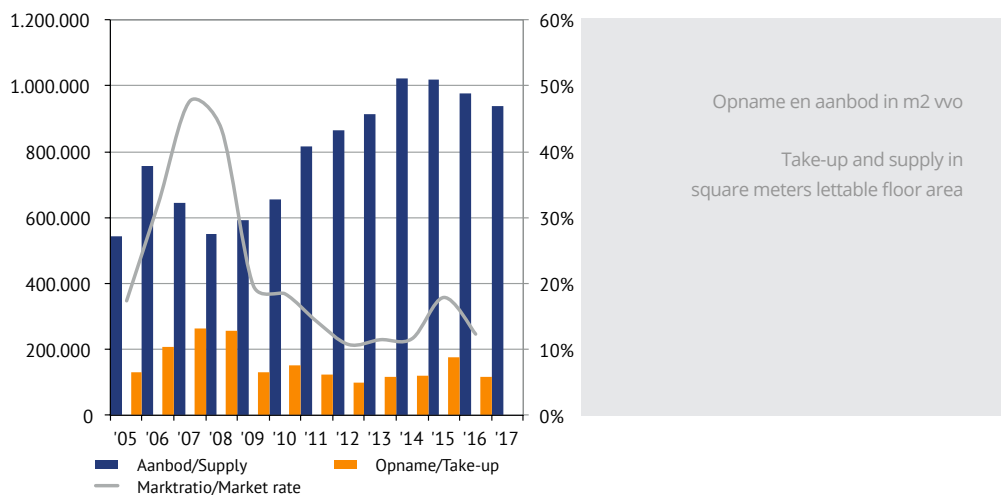
Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rotterdam Centrum Centre	301.300	324.800	405.850	390.450	380.850	333.100
Rotterdam Oost East	55.800	96.500	100.500	97.550	82.500	60.800
Rotterdam West West	15.400	25.900	38.600	34.250	40.450	41.200
Rotterdam Zuid South	87.100	84.700	85.250	86.350	74.500	81.700
Hillegersberg / Schiebroek	5.100	2.800	5.600	8.050	7.400	9.100
Kralingen	88.000	64.100	50.450	50.450	38.100	40.500
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	26.500	31.500	33.200	39.300	44.900	35.400
Rotterdam	579.200	630.300	719.450	706.400	668.700	601.800
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel	138.600	155.400	153.450	158.650	156.600	169.050
Barendrecht / Ridderkerk	31.000	32.700	30.300	27.350	25.700	21.150
Berkeel en Rodenrijs / Bergschenhoek	3.400	2.400	2.950	2.550	2.700	2.350
Havengebied Harbour	42.400	29.200	28.100	30.900	32.150	40.800
Spijkenisse	16.100	18.900	18.300	14.050	11.250	19.900
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	14.800	9.700	9.200	9.300	14.500	16.700
Schiedam	30.000	28.700	45.600	54.100	46.400	52.250
Vlaardingen	11.200	5.200	15.150	14.150	17.800	16.200
Overig Other	287.500	282.200	303.050	311.050	307.100	338.400
Regio Rotterdam	866.700	912.500	1.022.500	1.017.450	975.800	940.200

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

het aanbod in de randgemeente kan worden verklaard door de sterke verhuisbewegingen van kantoorgebruikers naar de centrale locaties in het Rotterdam Central District, waardoor vooral de leegstand op kantoorlocaties als Rivium en het Brainpark enorm zijn toegenomen. De vlucht van vele huurders heeft er daarnaast toe geleid dat veel kantoren binnen dit gebied van eigenaar zijn gewisseld. Voordeel van een nieuwe eigenaar is dat men vaak met een nieuwe realiteit naar het object kijkt en vanuit daar investeringen in het pand wil doen om de exploitatiebaarheid van het pand te verbeteren. Zo zijn het laatste jaar veel bestaande gebouwen verbouwd en gemoderniseerd, wat de kwaliteit van het aanbod ten goede komt. Bij dergelijke verbouwingen wordt veel aandacht besteed aan de afwerking, uitstraling, maar ook telkens meer aan duurzaamheid van het pand.

Door de andere manier van werken, het economische herstel en het aantal nieuw toe te voegen kantoren is de verwachting dat het aanbod aankomend jaar nagenoeg gelijk blijft. Ondanks dat er nog veel onttrekkingen voor transformatie gepland staan, zal dit het aanbod niet direct doen dalen. Dit komt mede doordat er nog veel verborgen leegstand in Rotterdam aanwezig is, wat naar verwachting de komende jaren meer en meer in het beschikbare aanbod zal lopen.



Opnamevolume aanzienlijk lager dan in 2015

Het opnamevolume kwam over heel 2016 uit op 115.850 m². Dit betekent een daling ten aanzien van 2015 met ruim 33%. Het huidige niveau is meer vergelijkbaar met de volumes die we gedurende de crisis hebben geregistreerd. In verhouding tot vorig jaar bleven vooral de transacties van grotere metrages uit. Wel zijn enkele huurverlengingen van grotere kantoorgebruikers geregistreerd, echter worden deze niet meegenomen in het opnamevolume. Het totaal verhandelde kleinere metrages bleef wel nagenoeg gelijk met vorig jaar.

In 2016 zijn slechts twaalf transacties geregistreerd met een metrage groter dan 2.500 m², opvallende daarbij is dat nagenoeg al deze huurders er voor kozen om kantoorruimte aan te huren in het centrum van Rotterdam. Dit geeft eens te meer aan dat vooral de grote kantoorgebruikers een sterke voorkeur lijken te hebben voor een centrale locatie met veel voorzieningen en openbaar vervoer mogelijkheden op loopafstand. Alleen de Media

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rotterdam Centrum Centre	> 500 m ²	54.800	38.000	45.100	50.750	75.450	50.050
	> 250 m ²	-	7.700	5.300	6.000	1.650	3.650
Rotterdam Oost East	> 500 m ²	6.200	4.350	4.900	3.150	20.650	4.750
	> 250 m ²	-	350	600	1.300	1.050	-
Rotterdam West West	> 500 m ²	3.600	850	11.400	6.150	2.050	2.700
	> 250 m ²	-	450	400	350	-	-
Rotterdam Zuid South	> 500 m ²	11.500	6.300	6.700	5.650	13.500	14.400
	> 250 m ²	-	400	1.500	700	1.400	850
Hillegersberg / Schiebroek	> 500 m ²	-	500	1.600	-	-	-
	> 250 m ²	-	600	-	550	-	-
Kralingen	> 500 m ²	7.000	6.100	2.200	8.300	8.600	7.650
	> 250 m ²	-	1.500	300	300	750	400
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	> 500 m ²	3.000	-	6.400	1.400	9.350	1.100
	> 250 m ²	-	-	600	250	-	850
Totaal Total	> 500 m ²	86.100	56.100	78.300	75.400	129.600	80.650
	> 250 m ²	0	11.000	8.700	9.450	4.850	5.750
Rotterdam		86.100	67.100	87.000	84.850	134.450	86.400
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel	> 500 m ²	10.000	9.200	13.800	6.250	17.150	6.050
	> 250 m ²	-	1.400	2.300	1.150	900	1.650
Barendrecht / Ridderkerk	> 500 m ²	1.500	4.100	2.100	2.200	-	4.900
	> 250 m ²	-	1.500	1.700	1.250	900	-
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	> 500 m ²	1.800	700	1.450	5.000	-	-
	> 250 m ²	-	-	700	1.000	400	-
Havengebied Harbour	> 500 m ²	11.400	7.000	3.800	1.500	6.750	8.450
	> 250 m ²	-	2.000	800	850	1.100	350
Spijkenisse	> 500 m ²	800	-	2.300	-	650	4.200
	> 250 m ²	-	-	-	-	450	600
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	> 500 m ²	3.600	1.700	-	4.450	-	-
	> 250 m ²	-	-	800	650	-	250
Schiedam	> 500 m ²	8.100	2.500	550	8.050	10.850	2.500
	> 250 m ²	-	800	-	350	-	-
Vlaardingen	> 500 m ²	-	-	-	-	500	500
	> 250 m ²	-	-	-	800	400	-
Totaal Total	> 500 m ²	37.200	25.200	24.000	27.450	35.900	26.600
	> 250 m ²	0	5.700	6.300	6.050	4.150	2.850
Overig Other		37.200	30.900	30.300	33.500	40.050	29.450
Totaal Total	> 500 m ²	123.300	81.300	102.300	102.850	165.500	107.250
	> 250 m ²	0	16.700	15.000	15.500	9.000	8.600
Regio Rotterdam		123.300	98.000	117.300	118.350	174.500	115.850

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

Markt was hierop een uitzondering, de Media Markt koos er voor om circa 7.000 m² aan te huren in De Rotterdam op de Wilhelminakade.

Het feit dat (bijna) alle transacties waar een grotere metrage mee gemoeid is in het centrum plaatsvinden, zorgt er ook voor dat grootschalige kantoren buiten het centrum hun strategie voor verhuur meer en meer zullen moeten aanpassen naar deelverhuur. Juist doordat de vraag van grote single tenant verhuur in de overige gebieden klein is, zal moeten worden ingespeeld op de kleinere kantoorgebruikers.

De Rotterdamse kantorenmarkt blijft te typeren als een regionale verplaatsingsmarkt, waarbij weinig nieuwe grote toetreders zich binnen de regio vestigen. KPN vormt hier dit jaar een uitzondering op. KPN heeft zijn bestuur en een deel van het personeel van het huidige hoofdkantoor verhuisd van Den Haag naar Rotterdam.

Gevraagde mediane huurprijzen

	2013		2014		2015		2016		2017	
	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
Rotterdam Centrum Centre	324.800	135	269.800	135	250.650	145	376.000	140	266.215	145
Rotterdam Oost East	96.500	150	88.411	140	92.350	140	80.750	137	48.400	135
Rotterdam West West	25.900	99	23.250	105	19.350	110	38.550	110	20.800	105
Rotterdam Zuid South	84.700	125	71.800	130	73.500	125	71.600	120	56.500	125
Hillegersberg / Schiebroek	2.800	-	4.900	133	5.650	100	5.650	100	6.750	95
Kralingen	64.100	160	48.200	160	36.600	160	37.150	155	34.950	152
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	31.500	110	2.700	118	25.800	102	44.950	90	32.800	100
"Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel"	155.400	130	138.900	120	143.400	120	147.350	110	158.150	109
Barendrecht / Ridderkerk	32.700	110	16.700	110	1.050	115	19.550	108	12.500	110
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	2.400	120	1.500	123	550	115	2.700	135	2.350	120
Havengebied Harbour	29.200	125	24.400	125	26.700	125	30.900	125	29.200	118
Spijkenisse	18.900	100	16.800	100	8.300	100	7.850	105	15.900	105
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	9.700	126	7.600	128	9.300	125	14.550	120	11.050	120
Schiedam	28.700	115	39.700	115	49.700	115	42.650	115	47.100	120
Vlaardingen	5.200	115	1.900	98	2.550	118	7.450	118	6.050	110
Regio Rotterdam	912.500		756.561		745.450		927.650		748.715	

Aanbod in de verhuur ≥500 m² 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

Huurprijzen nog steeds onder druk

Vanwege de ruime marktomstandigheden, zeker in de randgemeenten, blijft de druk op de huurprijzen groot. In Rotterdam is wel enige stabilisatie zichtbaar, maar ook daar worden er nog steeds forse incentives gegeven bij de verhuur van een kantoorpand. Alleen in het centrum van Rotterdam lijkt een lichte vraagprijstijging waarneembaar, wat een voorlopende indicator zou kunnen zijn van de in te toekomst te realiseren huurprijzen in 2017.

De mediane gerealiseerde huurprijs lag in 2016 op € 130 per m², de hoge mediane huurprijs wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het hoge aandeel transacties in het centrum van Rotterdam. De bandbreedte van de huurprijs wordt de laatste jaren, door de sterk uiteenlopende marktverhoudingen, groter. Zo kan intussen al kantoorruimte worden aangehuurd voor € 45 per m², terwijl de hoogste gevraagde huren boven de € 200 per m² liggen.

Voorraad daalt door grote transformatievolumes

De kantorenvorraad komt op 1 januari 2017 in de regio Rotterdam uit op 3.958.900 m². Dit betekent een daling van ruim 1,5% ten aanzien van vorig jaar. In totaal daalde de voorraad kantoorruimte sinds 2012 met 41.000 m², ondanks een aantal nieuwe toevoegingen zoals De Rotterdam eind 2013. De verwachting is dat de voorraad ook komend jaar verder zal gaan dalen. Aankomend jaar zitten er weer verscheidene transformaties in de pijplijn zoals de Europoint gebouwen, The Gemini en The Cathedral, die de voorraad kantoorruimte wederom aanzienlijk zullen verlagen.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
4.000.000	3.970.000	4.023.000	3.998.100	3.993.600	3.958.900

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.ooms.com

Drechtsteden

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



Opnamevolume



18.050 m²

LICHTE STIJGING T.O.V. 2015

Aanbodvolume



95.350

36% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2012

Kantorenmarkratio



19%

Aantal transacties



73

GEMIDDELD METRAGE VAN 277M²



De kantorenmarkt van de Drechtsteden laat een vergelijkbaar beeld zien als vorig jaar. Het opnamevolume kwam in 2016 uit op 18.050 m². Terwijl het aanbod na een stevige daling in 2015, nu iets hoger ligt dan vorig jaar op 95.350 m². Dit jaar werd vooral gekenmerkt door het grote aantal transacties van kleine metrages, terwijl de voornaamste grote transacties tot op heden uitbleven.



Wel is in Dordrecht veel beweging op het gebied van transformaties. Zo zijn de afgelopen jaren verscheidene kantoorpanden op particulier initiatief aangekocht met als doel om deze objecten te transformeren naar woonruimte. Zo zijn eind 2016 de ruim vijftig huurwoningen en het restaurant in het oude kantoorgebouw Tomado aan de Stationsweg 4 opgeleverd voor gebruik en zitten meerdere kantoorgebouwen in de pijplijn om getransformeerd te worden naar woonruimte. Daarnaast zijn enkele kantoren opgekocht die binnen afzienbare tijd zullen worden gesloopt ten behoeve van woonruimte. Al met al positieve ontwikkelingen die er op termijn toe kunnen leiden dat de kantorenmarkt in de Drechtsteden meer in evenwicht komt met de structurele marktvraag naar kantoorruimte in de regio.

Aanbod licht gestegen na sterke aanboddaling in 2015

Het beschikbare kantorenaanbod kwam in de Drechtsteden op 1 januari 2017 uit op 95.350 m². Dit betekent een stijging van 6,3% ten aanzien van vorig jaar. De stijging volgt op een sterke daling die was waargenomen aan het begin van 2016, waardoor langjarig nog steeds sprake is van een aanzienlijk lager aanbod dan in de crisisjaren werd geconstateerd. Daarbij moet wel worden vermeld dat nog diverse grotere lege kantoorgebouwen niet langer in aanbod staan, terwijl deze kantoren nog wel een kantoorfunctie hebben. Hierdoor neemt de leegstand en de voorraad aan kantoorruimte in de regio (nog) niet af.

Zichtbaar is dat het aanbod het meest fluctueert in Dordrecht, terwijl de andere steden binnen de regio nagenoeg een stabiel beeld laten zien. Alleen Hendrik Ido Ambacht laat relatief gezien een forse stijging zien ten aanzien van de andere plaatsen. Dit wordt verklaard door het nieuw in aanbod gekomen kantoorpand Apollo Plaza.

Als naar de kwaliteit van het aanbod in de regio wordt gekeken, moet worden geconstateerd dat een deel van het aanbod onvoldoende voldoet aan de vereisten van de gebruikers. Het gevolg hiervan is dat veel kantoren al enkele jaren kampen met structurele leegstand. Naar schatting gaat het hier om circa 25% van het huidige aanbod in de Drechtsteden.

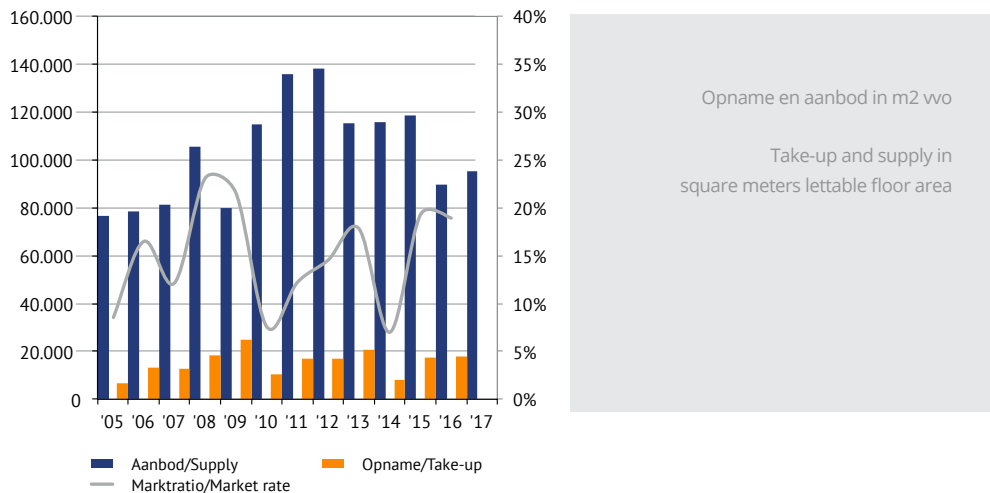
Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dordrecht	78.300	79.700	76.000	77.250	48.750	54.000
Papendrecht	5.100	2.000	1.300	2.000	3.800	2.650
Sliedrecht	11.700	11.600	12.700	9.600	13.050	12.100
Zwijndrecht	43.200	22.200	21.900	25.250	17.200	16.650
Hendrik Ido Ambacht	-	-	3.700	4.500	6.900	9.950
Drechtsteden	138.300	115.500	115.600	118.600	89.700	95.350

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

Vooraf kleine kantooropnames in de regio

Afgelopen jaar liet de kantorenmarkt van de Drechtsteden zich kenmerken door een groot aantal kleine kantoortransacties. In totaal betrof 86% van alle transacties een transactie met een metrage kleiner dan 500 m². Onder deze bedrijven veel startups die zich voor het eerst in een kantoor vestigen, waardoor er sprake is van een effectieve opname op de markt. De meeste kleine bedrijven geven daarbij de voorkeur aan een verzamelgebouw met een historisch karakter. Dit verklaart dan ook het hoge aantal transacties in monumentale gebouwen zoals de Rozenhof 33, Wolwevershaven 30 en de Singel 268.



Het aandeel grote transacties was het afgelopen jaar zeer beperkt. Alleen aan het einde van het jaar heeft een transactie plaatsgevonden met een metrage groter dan 2.000 m². Wel moet daarbij worden opgemerkt dat de kooptransacties van de gemeente Dordrecht aan de Spuiboulevard (circa 14.500 m²) medio 2016 niet zijn meegenomen als gebruikerstransacties. Deze transacties zijn buiten beschouwing gelaten, doordat er nog veel onzekerheid bestaat over de toekomst van deze panden.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dordrecht	> 250 m ²	12.700	12.100	5.900	2.350	11.800	8.050
	< 250 m ²	-	1.500	1.400	2.350	2.550	2.250
Papendrecht	> 250 m ²	300	1.300	750	-	300	1.850
	< 250 m ²	-	100	600	100	450	350
Sliedrecht	> 250 m ²	700	300	8.150	450	850	850
	< 250 m ²	-	500	250	400	300	800
Zwijndrecht	> 250 m ²	3.200	900	3.100	1.800	250	2.050
	< 250 m ²	-	100	300	350	800	900
Hendrik Ido Ambacht	> 250 m ²	-	-	-	-	-	550
	< 250 m ²	-	-	150	500	-	400
Totaal Total	> 250 m ²	16.900	14.600	17.900	4.600	13.200	13.350
	< 250 m ²	0	2.200	2.700	3.700	4.100	4.700
Drechtsteden		16.900	16.800	20.600	8.300	17.300	18.050

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

Het feit dat er geen grote metrages worden verhuurd, wordt deels ook veroorzaakt door het beperkte kwalitatief hoogwaardige aanbod. Waar voor de kleine kantoorgebruikers een breed palet aan kantoorruimten beschikbaar is, beperkt het aanbod van grotere metrages zich tot een tiental objecten die overwegend zijn gebouwd in de jaren '70 tot de jaren '90. Deze, vaak verouderde kantoorpanden, voldoen niet meer aan de vraag van de zoekers binnen de regio.

Huurprijzen blijven stabiel

In de Drechtsteden zijn de huurprijzen stabiel gebleven. Wel blijft er een duidelijk verschil tussen de huurprijs van verouderde kantoren en moderne of monumentale kantoren. De huurprijzen van verouderde kantoren, zonder verbeteringen voor oplevering, kunnen worden aangehuurd voor € 50 per m². Daartegenover staat dat moderne en monumentale panden nog voor een vraagprijs in de markt staan voor € 145 per m².

Sterke daling van de voorraad in het verschiet

De voorraad kantoorruimte komt op 1 januari 2017 uit op 708.200 m², een lichte daling ten aanzien van vorig jaar. Dit is echter niet de daling die verwacht zou worden als wordt gekeken naar het aantal plannen voor kantooronttrekkingen. Mede vanwege het feit dat veel onttrekkingen op stapel staan, zal de voorraad naar verwachting de komende jaren stevig gaan dalen. Als alle plannen onverkort doorgang vinden, leidt dit in het komende decennium tot meer dan 77.000 m² kantooronttrekkingen en slechts 26.400 m² toevoegingen van nieuwe kantoorruimten. Hiermee zal de structurele leegstand met meer dan 50.000 m² worden teruggebracht, waardoor een evenwichtige marktsituatie kan ontstaan in de Drechtsteden.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
693.000	717.500	717.500	717.500	710.000	708.200

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.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

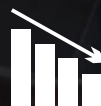


Opnamevolume



121.250 m²
STIJGING VAN 24% T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume



630.700
9% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2014

Kantorenmarkratio



19%

Aantal transacties



78
GEMIDDELD METRAGE VAN 1.554M²



Op de kantorenmarkt van Utrecht zijn positieve ontwikkelingen te melden. Het opnamevolume is het afgelopen jaar met maar liefst 11% gestegen. Daarnaast daalde het beschikbare kantooraanbod met 7,5%, waardoor de markt telkens meer in evenwicht komt. Wel komen de verschuivingen op de markt de kwaliteit van het aanbod niet ten goede, waardoor er ook investeringen nodig zijn in de bestaande kantoren om voldoende concurrerend aanbod te behouden.



Naast een hoog opnamevolume blijft de regio bovenmatig presteren op het gebied van transformaties. Vooral in de gemeente Utrecht, Nieuwegein en Houten blijft het aantal onttrekkingen hoog, waardoor zowel de voorraad als het aanbod van kantoorruimte daalt. Toch zullen deze transformaties nodig blijven om het verouderde meer incurante vastgoed uit de markt te nemen. Uit de markt valt namelijk op te merken dat door de opwaartse verhuizingen de leegstand zich telkens meer concentreert in het verouderde vastgoed. Waar voorheen nog vaker sprake was van een deels leegstaand gebouw, is nu zichtbaar dat telkens meer volledig leegstaande kantoren op de markt in aanbod staan. Uiteraard biedt dit ook kansen voor transformatie, doordat partijen hierdoor eerder geneigd zullen zijn de optie voor transformatie te overwegen.

Aanbod daalt zowel in Utrecht als in de randgemeenten

Het totale beschikbare kantooraanbod komt in de regio Utrecht op 1 januari 2017 uit op 630.700 m². Hiervan is 385.500 m² beschikbaar in de gemeente Utrecht en 245.200 m² in de randgemeenten rondom Utrecht. Voor beide geldt dat het een daling betreft van respectievelijk 3% en 13,5%. Vooral de stevige daling in de randgemeenten is opvallend, aangezien de dynamiek op de markt laat zien dat veel bedrijven vanwege de lagere huurprijzen de overstap maken vanuit de randgemeenten naar de gemeente Utrecht. Dit geeft eens te meer aan dat in de randgemeenten transformaties goed worden opgepakt en een belangrijk deel van het ongeschikte aanbod uit de markt wordt genomen.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Utrecht Centrum Centre	27.500	41.800	57.800	50.600	65.000	38.000
Utrecht Maliebaan e.o.	5.200	5.100	8.100	10.850	2.150	-
Utrecht Noord/West North/West	38.000	38.500	33.100	27.400	30.350	23.550
Utrecht Oost East	61.400	63.200	48.600	56.250	47.500	59.700
Utrecht Papendorp	78.800	63.800	68.000	47.400	84.050	79.350
Utrecht West West	72.600	54.300	79.800	66.000	48.900	68.250
Utrecht Zuid South	47.100	67.900	74.000	89.050	78.300	83.900
Leidsche Rijn	46.900	29.800	34.200	40.050	41.350	32.750
Utrecht	377.500	364.400	403.600	387.600	397.600	385.500
Bunnik	12.000	10.800	14.000	15.600	19.100	12.750
De Bilt / Bilthoven	21.100	19.900	14.300	15.500	18.750	17.200
Houten	51.400	44.000	48.100	56.700	58.900	42.250
Maarssen	24.800	1.400	12.700	21.450	25.650	31.150
Nieuwegein	167.400	159.600	152.600	147.500	119.450	102.650
Zeist / Driebergen	36.500	40.000	44.400	40.950	35.850	31.900
IJsselstein	-	-	4.800	1.950	6.100	7.300
Overig Other	313.200	275.700	290.900	299.650	283.800	245.200
Regio Utrecht	690.700	640.100	694.500	687.250	681.400	630.700

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

De daling van het beschikbare aanbod in de gemeente Utrecht is relatief gezien niet zo groot. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de nieuwbouw binnen het stationsgebied die er voor zorgt dat het aanbod minder snel daalt als je op basis van het hoge aantal onttrekkingen zou verwachten. Voorts is zichtbaar dat in Utrecht Oost, Utrecht Zuid en Utrecht West het beschikbare kantooraanbod in het afgelopen jaar juist is gestegen. De stijging wordt veelal verklaard doordat enkele nieuwe kantoorpanden beschikbaar zijn gekomen op de markt, terwijl de effectieve opname binnen deze gebieden nagenoeg nihil is. Voor Utrecht Zuid geldt bijvoorbeeld dat het kantoorpand Nova Zembra op Kanaleneiland is vrijgekomen voor verhuur. Dit betreft een kantoorpand van circa 4.800 m², nagenoeg vergelijkbaar met de stijging van het totale aanbod in Utrecht Zuid.

Ook in Papendorp blijft het beschikbare aanbod hoog, in totaal is op Papendorp nog ruim 79.000 m² beschikbaar voor verhuur. Waar voorheen de meeste kantoren aan single tenant werden verhuurd, lijkt op basis van de huidige marktdynamiek het verstandig om vooral in te zetten op multi tenant verhuur. Tot nog toe wordt dat bij slechts 40% van het in aanbod staande vastgoed op Papendorp aangeboden.

Opvallend is verder de stevige daling van het aanbod in het centrum van Utrecht, zeker gelet op het feit dat ook nieuwbouw binnen dit gebied wordt gerealiseerd. Daarnaast is het aanbod op de Maliebaan inmiddels nihil. Dit heeft deels te maken met het opnamevolume op de Maliebaan, maar tevens met het feit dat enkele kantoren op de Maliebaan zijn herontwikkeld naar woonruimte.

Opnamevolume stijgt in Utrecht

Het totale opnamevolume kwam voor de regio Utrecht in 2016 uit op 121.250 m². Hiervan heeft ruim driekwart plaatsgevonden in de gemeente Utrecht. In de gemeente Utrecht betekent dit dat het opnameniveau ten aanzien van vorig jaar met ruim 24% is gestegen. In de randgemeenten viel het opnamevolume juist terug met 17,5%. Dit heeft alles te maken met de eerder benoemde verschuiving van bedrijven vanuit de randgemeenten naar de gemeente Utrecht.

Wat niet in de opnamecijfers terugkomt, maar wel duidelijk wordt opgemerkt door de plaatselijke makelaars is dat er vooral veel kleine transacties tot 250 m² worden waargenomen. Deze worden echter niet geregistreerd voor publicatie. Het opnamevolume van metrages tussen de 250 en 500 m², viel juist sterk terug ten aanzien van voorgaande jaren.

In de gemeente Utrecht hebben daarnaast ook twee grote verschuivingen plaatsgevonden die het hoge opnamevolume voor een groot deel verklaren. Mediq verhuist met circa 700 medewerkers naar Rijnzathe en huurt daarvoor 13.230 m² aan. FNV Bondgenoten centreert haar activiteiten op haar beurt juist in het oude pand van Mediq 'De Diamant' langs de A2. Beide transacties zorgen voor een fors opnamevolume in Leidsche Rijn. Ter vergelijking, het huidige opnamevolume in Leidsche Rijn ligt hoger dan het cumulatieve volume in de afgelopen zes jaar.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Utrecht Centrum Centre	> 500 m ²	25.500	10.200	39.500	26.800	16.050	18.300
	> 250 m ²		1.200	2.750	4.200	4.600	1.250
Utrecht Maliebaan e.o.	> 500 m ²	3.200		1.500	900	4.900	1.800
	> 250 m ²		2.600	650	1.600	2.500	650
Utrecht Noord/West North/West	> 500 m ²	15.100	7.000	2.950	3.000	6.750	2.750
	> 250 m ²		1.700	1.400	2.400	1.350	1.100
Utrecht Oost East	> 500 m ²	4.400	10.400	8.250	1.250	11.400	5.250
	> 250 m ²		300	300	1.500	0	-
Utrecht Papendorp	> 500 m ²	18.900	7.400	22.400	23.800	7.250	11.450
	> 250 m ²		2.000	1.400	350	1.600	-
Utrecht West West	> 500 m ²	10.300	4.600	13.600	13.350	12.500	1.150
	> 250 m ²		1.400	600	1.500	350	-
Utrecht Zuid South	> 500 m ²	22.600	2.800	11.500	26.500	2.450	8.500
	> 250 m ²		1.300	1.100	1.500	1.200	-
Leidsche Rijn	> 500 m ²	2.300	600	-	5.400	0	39.450
	> 250 m ²		1.000	650	850	1.400	650
Totaal Total	> 500 m ²	102.300	43.000	99.700	101.000	61.300	88.650
	> 250 m ²	0	11.500	8.850	13.900	13.000	3.650
Utrecht		102.300	54.500	108.550	114.900	74.300	92.300
Bunnik	> 500 m ²	2.600	3.700	700	-	2.500	1.950
	> 250 m ²	-	-	-	-	250	250
De Bilt / Bilthoven	> 500 m ²	6.200	4.100	650	800	0	500
	> 250 m ²	-	1.100	-	1.800	1.300	450
Houten	> 500 m ²	4.900	4.600	2.100	5.050	9.800	8.050
	> 250 m ²	-	900	1.300	300	1.350	550
Maarssen	> 500 m ²	-	-	550	-	550	1.100
	> 250 m ²	-	300	350	-	0	300
Nieuwegein	> 500 m ²	13.200	18.600	4.100	13.050	11.850	4.800
	> 250 m ²	-	1.300	2.700	400	1.350	850
Zeist / Driebergen	> 500 m ²	9.000	5.600	3.800	1.300	1.000	7.800
	> 250 m ²	-	1.500	900	600	1.750	400
IJsselstein > 500m ²	> 500 m ²	-	-	600	-	1.800	1.750
	> 250 m ²	-	-	-	700	1.600	200
Totaal Total	> 500 m ²	35.900	36.600	12.500	20.200	27.500	25.950
	> 250 m ²	0	5.100	5.250	3.800	7.600	3.000
Overig Other		35.900	41.700	17.750	24.000	35.100	28.950
Totaal Total	> 500 m ²	138.200	79.600	112.200	121.200	88.800	114.600
	> 250 m ²	0	16.600	14.100	17.700	20.600	6.650
Regio Utrecht		138.200	96.200	126.300	138.900	109.400	121.250

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

De herhuisvesting van FNV Bondgenoten is typerend voor de trends en ontwikkeling op de kantorenmarkt van Utrecht. FNV centreert haar activiteiten in Leidsche Rijn en laat daarmee enkele andere, gezamenlijk grotere, kantoren achter. In totaal huurt FNV 12.000 m² in Leidsche Rijn, terwijl het circa 30.000 m² kantoorruimte achterlaat op Rijnsweerd, Sloterdijk (Amsterdam), Woerden en Zoetermeer. Vorig jaar was deze zelfde centralisatie en inkrimping van het aantal vierkante meters al zichtbaar bij A.S.R. die juist op Rijnsweerd haar activiteiten heeft gecentreerd.

Naast deze grotere metrages komen de voornaamste opnames vanuit de creatieve zakelijke dienstverlening. Veel van deze bedrijven zijn op zoek naar industriële kantoorruimte of naar een kantoorruimte met een eigen identiteit. Langzaamaan is zichtbaar dat dit type aanbod en het kwalitatief hoogwaardige aanbod op specifieke locaties schaars begint te worden. Dit heeft intussen ook haar weerslag op de prijsvorming op de kantorenmarkt van Utrecht.

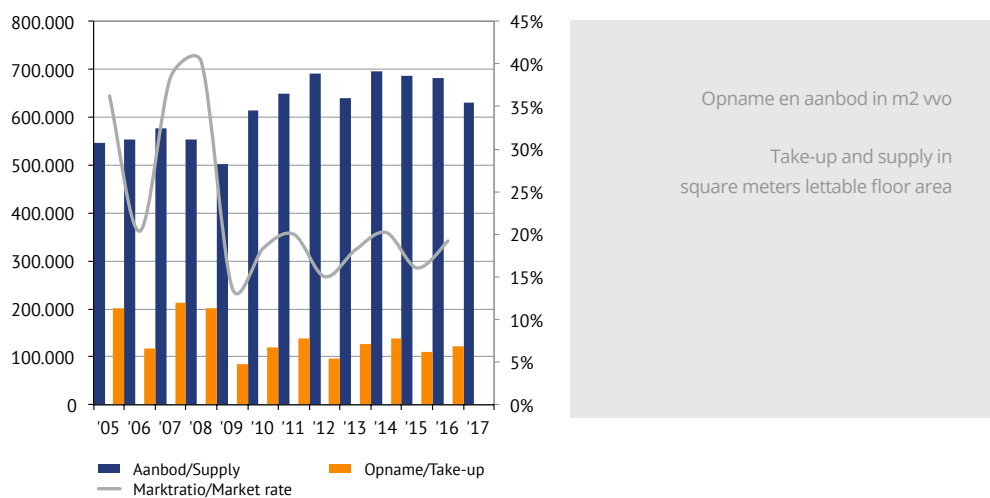
Gevraagde mediane huurprijzen

	2013		2014		2015		2016		2017	
	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
Utrecht Centrum Centre	25.400	185	54.400	180	47.390	169	64.208	170	37.200	185
Utrecht Maliebaan e.o.	3.400	188	4.600	194	6.100	174	1.542	-	-	-
Utrecht Noord/West North/West	19.600	125	19.500	132	20.850	125	30.338	130	17.950	125
Utrecht Oost East	59.300	175	46.700	170	54.400	165	47.523	160	59.700	150
Utrecht Papendorp	63.800	180	68.000	172	44.800	170	84.058	155	76.600	155
Utrecht West West	48.900	123	77.100	110	66.000	100	47.902	110	68.250	110
Utrecht Zuid South	67.300	135	72.900	130	88.450	115	77.438	120	83.900	125
Leidsche Rijn	29.800	130	34.200	110	39.150	95	31.809	105	26.650	105
Bunnik	10.800	135	14.000	120	15.600	115	13.725	120	12.750	110
De Bilt / Bilthoven	16.000	145	11.600	135	13.650	125	17.230	125	15.250	130
Houten	40.600	128	46.400	120	48.850	118	58.140	120	34.700	115
Maarssen	1.400	135	12.700	125	19.800	120	24.512	120	27.850	110
Nieuwegein	149.700	230	147.400	115	132.450	115	118.573	100	95.100	105
Zeist / Driebergen	25.200	140	30.700	135	35.300	140	33.474	125	29.550	125
IJsselstein			4.800	67	1.950	65	6.104	70	6.550	95
Regio Utrecht	561.200		645.000		634.740		656.576		592.000	

Aanbod in de verhuur ≥500 m² 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

Prijzen stabiliseren, op specifieke locaties lichte stijging

Over de hele breedte bezien stabiliseren de prijzen in de regio Utrecht. Als echter nader wordt ingezoomd op de regio blijkt dat de prijzen in de randgemeenten nog een zekere neerwaartse marktdruk kennen. Dit geldt zeker voor de kantorenmarkt van Maarssen, Bunnik en Houten. In de gemeente Utrecht is een duidelijk stabilisatie zichtbaar van de prijzen. Op specifieke locaties zoals het centrum van Utrecht en de kantoren aan de Maliebaan kennen inmiddels alweer een lichte prijsstijging. Dit komt nog maar in beperkte mate tot uiting in de gerealiseerde huurprijzen, echter blijkt uit de ontwikkeling van de incentives dat de marktdruk toeneemt. De verwachting is dat komend jaar deze trend doorzet en dat de opwaartse prijsdruk ook weer meer en meer zichtbaar zal zijn in de gerealiseerde huurprijzen.



Voorraad daalt, ondanks nieuwbouw

De voorraad kantoorruimte komt op 1 januari 2017 uit op 3.557.500 m². Ondanks de nieuwbouw in het stationsgebied van Utrecht daalt de voorraad licht. Het grote aantal transformaties in de regio is groter dan het aantal toevoegingen in het stationsgebied. De verwachting is dat deze tendens nog zal doorzetten en de voorraad kantoorruimte zal afnemen ondanks de verwachte nieuwbouwoontwikkeling van het nieuwe Rijkskantoor de Knoop aan de Croeselaan.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
3.596.000	3.591.900	3.585.900	3.651.900	3.589.000	3.557.500

Ontwikkeling totale voorraad in m2 wo op 1 januari / Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.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



28.100 m²

MINIMALE STIJGING VAN 0,9% T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume



256.150

16% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2016

Kantorenmarkratio



11%

Aantal transacties



66

GEMIDDELD METRAGE VAN 425M²



De kantorenmarkt van Amersfoort laat duidelijke verbeteringen zien ten aanzien van de situatie eind 2015. Het beschikbare kantorenaanbod is sterk gedaald ten opzichte van vorig jaar. Daarnaast is zichtbaar dat de gemeente intussen beleid voert om de leegstand in de gemeente terug te dringen door transformaties van kantoorruimte zo goed mogelijk te begeleiden. Voorts is zichtbaar dat het opnamevolume stabiliseert op een vergelijkbaar niveau als vorig jaar.



Het vertrek van enkele grotere kantoorgebruikers uit de regio in 2015 heeft tot de nodige effecten geleid op de kantorenmarkt van Amersfoort. Naast dat de gemeente amper meer nieuwbouw faciliteert, heeft Amersfoort accountmanagers aangesteld om het proces rondom transformaties te versoepelen. De accountmanager helpt ontwikkelaars door de wet- en regelgeving en draagt zorg aan het vergunningstraject van transformatieprojecten. De gemeente tracht hiermee obstakels weg te nemen en het transformatieklimaat te bevorderen. Ook werkte de gemeente aan een "wishlist" van kantoren die getransformeerd zouden kunnen worden.

Inmiddels zitten er in navolging op de transformatie van de Stadsring 185 meerdere transformaties van kantoorruimte in de pijplijn. In totaal gaat het om circa 25.000 m² dat zal worden getransformeerd in 2017 of waar de plannen voor in de steigers staan.

Na aanbodpiek begin 2016, nu stevige daling van het aanbod

Op 1 januari 2017 beslaat het beschikbare kantorenaanbod in Amersfoort nog 256.150 m². Dit betekent een stevige daling van het aanbod van ruim 16%. De voornaamste daling is zichtbaar in Amersfoort Noord. Dit geldt zeker voor het bedrijventerrein De Hoef waar duidelijk twee tendensen zichtbaar zijn. Zo ligt het opnamevolume dit jaar aanzienlijk hoger dan het langjarig gemiddelde, daarnaast is zichtbaar dat er binnen dit gebied de nodige transformatieplannen tot ontwikkeling komen. Deze transformatieplannen zijn onderdeel van een gewenste, grotere gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente als doel heeft circa 2.000 woningen onder te brengen in het westelijke deel van De Hoef ten noorden van het station Amersfoort Schothorst.

Naast een stevige aanboddaling in Amersfoort Noord, daalde ook het aanbod in het centrum van Amersfoort. Eigenaren zien zich telkens meer genoodzaakt kantoren ook te gaan verhuren in deelverhuur, wat vraag uitlokt bij de kleinere kantoorgebruikers. Toch blijft het aanbod naar kantoorruimte in het centrum rondom het station groot. Ook hier lijkt een actief beleid voor transformatie de oplossing om de markt meer in evenwicht te brengen.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amersfoort Centrum Centre	39.800	46.300	41.400	29.500	96.800	90.500
Amersfoort Noord North	112.400	105.200	89.300	91.250	119.900	82.950
Amersfoort West West	24.600	23.400	16.500	18.800	24.700	19.950
Amersfoort Zuid South	48.100	40.100	40.400	41.250	28.500	28.200
Amersfoort Vathorst	-	-	900	900	900	1.900
Leusden	-	-	44.900	35.250	35.000	32.650
Amersfoort	224.900	215.000	233.400	216.950	305.800	256.150

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

Minimale stijging van het opnamevolume

Het opnamevolume komt over 2016 uit op 28.100 m². Een minimale stijging ten aanzien van vorig jaar met 0,9%. De spreiding van de opnames toont ook een vergelijkbaar beeld als vorig jaar, alleen in Leusden ligt het opnamevolume aanzienlijk hoger dan vorig jaar. Dit komt hoofdzakelijk door de verhuizing van het farmaceutische bedrijf Mundipharma Pharmaceuticals dat medio dit jaar is verhuisd van Hoevelaken naar Leusden.

De trend van veel kleine kantoortransacties heeft ook in 2016 doorgezet, terwijl de grotere transacties tot nog toe uitbleven. Alleen ROC Midden Nederland huurde een groot kantoor aan op het bedrijventerrein De Hoef met een metrage van 5.500 m².

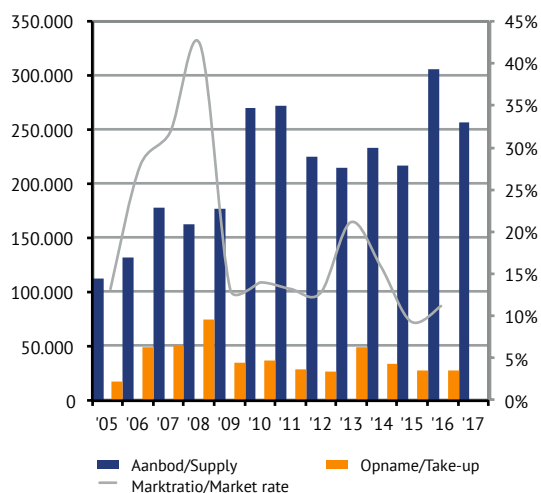
Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Amersfoort Centrum Centre	> 250 m ²	3.500	6.800	16.850	12.650	3.450	4.050
	< 250 m ²	-	600	1.200	1.450	1.550	2.800
Amersfoort Noord North	> 250 m ²	19.300	7.500	10.100	10.800	11.600	12.850
	< 250 m ²	-	3.000	1.200	1.550	2.450	1.850
Amersfoort West West	> 250 m ²	3.700	1.000	4.550	3.150	1.550	950
	< 250 m ²	-	500	800	1.400	1.250	300
Amersfoort Zuid South	> 250 m ²	2.800	7.200	2.550	1.200	4.200	1.300
	< 250 m ²	-	400	700	550	550	350
Amersfoort Vathorst	> 250 m ²	-	-	1.150	-	0	-
	< 250 m ²	-	-	150	-	200	150
Leusden	> 250 m ²	-	-	9.300	1.150	650	3.000
	< 250 m ²	-	-	600	250	400	500
Totaal Total	> 250 m ²	29.300	22.500	44.500	28.950	21.450	22.150
	< 250 m ²	0	4.500	4.650	5.200	6.400	5.950
Amersfoort		29.300	27.000	49.150	34.150	27.850	28.100

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

Uit de markt is verder op te merken dat veel aanbod niet aan de vraag voldoet, maar dat eigenaren telkens meer bereid zijn mee te denken met de wensen van de huurders. Dit uit zich onder andere in de deelverhuur van grotere kantorencomplexen. Voorts is op te merken dat de schaarste onder kantoorpanden met een bijzondere uitstraling of industrieel erfgoed een hoge vraag kennen, hierdoor ontstaat er bij dit type aanbod een schaarste. Dit blijkt wel uit de nagenoeg volledige verhuur van De Nieuwe Stad en de Wagenwerkplaats.

De daling van het aanbod en de stabilisatie van het opnamevolume leiden er toe dat de kantorenmarkratio weer stijgt. De kantorenmarkratio komt over 2016 uit op 11%. Een stijging ten aanzien van vorig jaar met 2%.



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

Stabilisatie huurprijzen, na flinke correctie

De huurprijzen lijken zich te stabiliseren. Deze stabilisatie volgt op een stevige prijscorrectie in het voorgaande jaar die volgde op het vertrek van enkele grotere huurders binnen de gemeente. De huurprijzen in Amersfoort kennen een bandbreedte van € 85 tot € 160 per m². Zichtbaar is dat eigenaren bij het aantrekkelijker aanbod, zoals het eerder beschreven industriële aanbod, het zich kunnen permitteren om strakker vast te houden aan de huurprijs en derhalve ook minder incentives hoeven weg te geven om een volledige bezetting te realiseren.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Amersfoort Centrum Centre		85-150		95-150
Amersfoort Noord North		85-130		90-130
Amersfoort West West		80-115		80-115
Amersfoort Zuid South		110-160		110-160
Amersfoort Vathorst		-		100-120
Leusden		80-120		80-120

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

Voorraad kantoorruimte daalt licht

De voorraad kantoorruimte komt op 1 januari 2017 uit op 987.500 m². Dit betekent een lichte daling ten aanzien van vorig jaar. De verwachting is dat de aankomende jaren de voorraad steviger zal gaan dalen met de verscheidene kantoortransformaties in de pijplijn. Als daarnaast de woningambities op het bedrijventerrein De Hoef ook daadwerkelijk gestalte zullen krijgen, zal dit een sterke bijdrage leveren aan het terugdringen van de voorraad en daarmee een evenwichtiger kantorenmarkt in Amersfoort.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
800.000	800.000	*993.500	993.500	990.500	987.500

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.molenbeek.nl

Eindhoven

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



Opnamevolume



69.150 m²
HOOGSTE NIVEAU SINDS 2007

Aanbodvolume



266.400
2% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2015

Kantorenmarkratio



26%

Aantal transacties



89
GEMIDDELD METRAGE VAN 777M²



De kantorenmarkt van Eindhoven heeft een sterk opnamejaar achter de rug. Het totale opnamevolume kwam uit op 69.150 m². Sinds 2007 is er niet meer een dergelijk opnameniveau bereikt, waardoor met recht gesproken kan worden van een goed jaar op de kantorenmarkt. Naast de gebruikersmarkt blijven er kantoren onttrokken worden van de markt ten behoeve van transformatie naar overwegend woningen.

De gemeente Eindhoven loopt daarin samen met enkele andere steden zoals Amsterdam, Den Haag en Arnhem voorop in het totale transformatievolume.



Uit de prioriteitennota van de gemeente, waarin is vastgesteld welke kantoren tot 2020 mogen worden getransformeerd, blijkt dat het aanbod voor dergelijke kantoren snel afneemt. Hierdoor lijkt, net als in veel andere steden, de rek inmiddels uit het grote aantal transformaties. Intussen wordt wel breder en ruimer gezocht naar transformatiemogelijkheden. Zo worden buiten het centrum inmiddels ook transformaties uitgevoerd aan de rondweg van Eindhoven zoals het kantoor aan de Beukenlaan 143, waarin 190 appartementen worden gecreëerd.



Beschikbare kantooraanbod daalt licht

Op 1 januari 2017 bedraagt het aanbod kantoorruimte in Eindhoven 266.400 m². Dit betekent een daling van het aanbod van 1,5%. Op basis van het hoge aantal onttrekkingen in de afgelopen jaren en het hoge opnamevolume in het meest recente jaar had allicht een sterkere daling van het aanbod meer in de verwachting gelegen. De onttrekkingen hadden echter veelal betrekking op kantoren die al voor een langere periode niet meer beschikbaar in aanbod stonden. Voor wat betreft het sterke opnamevolume betreft dit bijna volledig verplaatsingen binnen de kantorenmarkt van Eindhoven, waarbij veel huurders ook nog eens meer kantoorruimte achter laten dan dat men opneemt. Een hoge marktdynamiek met veel onttrekkingen hoeft dan ook niet direct te betekenen dat het aanbod sterk daalt.

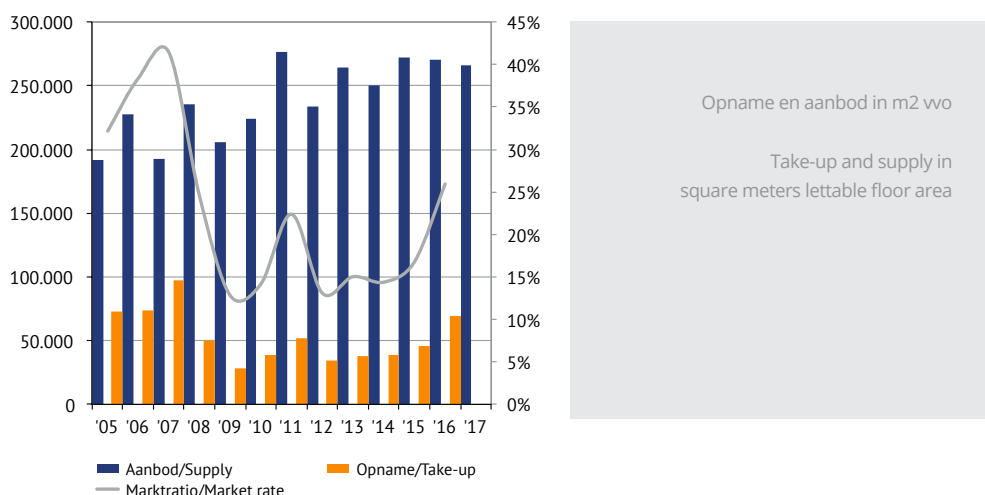
Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Eindhoven Centrum Centre	102.500	108.600	112.000	112.600	91.450	94.000
Eindhoven Noord North	21.800	26.400	38.300	41.850	50.050	51.250
Eindhoven West West	86.100	109.700	88.800	97.300	113.750	103.400
Eindhoven Zuid & Oost South & East	23.300	19.500	11.400	20.800	15.250	17.750
Eindhoven	233.700	264.200	250.500	272.550	270.500	266.400

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

Als wordt gekeken naar het huidige aanbod kan worden geconcludeerd, dat vooral het hoogwaardig gewaardeerde vastgoed het laatste jaar door veel kantoorgebruikers werd opgenomen. Het resultaat hiervan is dat het aandeel van het topsegment nog maar erg klein is en derhalve de kwaliteit van het overgebleven actuele aanbod zeker het laatste half jaar sterk achteruit is gegaan. Huurders hebben zodoende gebruik gemaakt van een opwaartse kwaliteitsbeweging op de kantorenmarkt. Die ruimte is hen geboden, doordat de huisvestingskosten ten aanzien van vijf jaar geleden nu lager liggen.

Voorts is zichtbaar dat, indien er door een gebouweigenaar pro-actief wordt geïnvesteerd in een kantoorgebouw, dit directe positieve gevolgen heeft voor de verhuurbaarheid van het pand. In de markt is dan ook zichtbaar dat steeds meer eigenaren voor een investering in upgrading kiezen om de verhuurbaarheid en exploitatiebaarheid te verbeteren. Ondanks deze investeringen neemt het aanbod van hoogwaardig vastgoed, met name in het centrum, af. In totaal staan op 1 januari 2017 in Eindhoven nog 230 kantoorgebouwen te huur of te koop met een gemiddeld metrage van 1.150 m². Het lage gemiddelde metrage impliceert direct een schaarste aan kantoorruimte met grote volumes; zo staan er slechts vijf kantoorgebouwen in aanbod die een metrage kennen dat groter is dan 5.000 m².



Opnamevolume stijgt met 52%

In 2016 is in totaal 69.150 m² kantoorruimte opgenomen. Het opnamevolume stijgt hiermee spectaculair ten opzichte van vorig jaar met in totaal 52%. Daarnaast is het de vierde stijging van het opnamevolume op rij, waarmee het opnameniveau inmiddels weer vergelijkbaar is met dat van 2008. Wel moet worden aangemerkt dat het belangrijkste deel van de opname op naam komt van Fontys Hogescholen. Fontys kocht in april van 2016 het onderzoekscentrum/kantoorcomplex aan de Rondom 1 (24.000 m²) van TNO en zal hier het techniekonderwijs in gaan huisvesten. Dit jaar stond überhaupt in het teken van een hoog opnamevolume vanuit het onderwijs. Zo huurde ook het Summa College nieuwe ruimte aan in De Blecourtstraat alsook het NCOI in de Kennedytoren.

Naast veel verschuivingen binnen Eindhoven zijn er ook enkele nieuwe kantoorgebruikers naar de regio getrokken, die extra vraag uitoefenden op de kantorenmarkt van Eindhoven. Zo gaat Shimano Europe haar hoofdkantoor vestigen in een nieuw te bouwen kantoor op de High Tech Campus. Shimano kiest juist voor deze locatie vanwege de internationale allure, het hoogwaardige servicelevel en het hoog opgeleide jonge arbeidspotentieel gericht op innovatie en research. Daarnaast huurt NCOI voor het eerst permanente huisvesting aan in Eindhoven, waar het in het verleden slechts zalen huurde van derden.

Het feit dat enkele grote bedrijven als Shimano Europe kiezen voor een hoofdkantoor in Eindhoven geeft eens te meer aan dat Eindhoven zich goed positioneert op de internationale kantorenmarkt met een high tech omgeving. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat de vestigingsmogelijkheden voor dergelijke bedrijven aanzienlijk schaarser zijn geworden, gelet op het beperkte aantal grote aaneengesloten metrages tenzij, net als bij Shimano, ruimte wordt geboden voor nieuwbouw.

Naast enkele grote kantoortransacties is zichtbaar dat de markt van kleine transacties ook duidelijk toeneemt. Zo lag het volume van transacties kleiner dan 250 m² in 2016 op 14.100 m². Dit bevestigt het beeld dat een grote vraag is naar kleine metrages en leidt er toe dat eigenaren er goed aan doen om multi tenant verhuur mogelijk te maken. Mede vanwege deze toegenomen vraag is zichtbaar dat telkens meer eigenaren kiezen voor flexibele werkconcepten zoals HNK, Videolab en Igluu. Daarbij spelen additionele diensten en voorzieningen binnen een kantoorcomplex een belangrijke rol in de aantrekkingskracht op kleine huurders.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Eindhoven Centrum	> 250 m ²	32.800	11.400	15.200	14.400	18.900	38.750
	< 250 m ²	-	3.400	4.050	2.100	2.950	5.650
Eindhoven Noord	> 250 m ²	6.400	700	2.600	4.750	750	5.700
	< 250 m ²	-	1.000	950	700	400	2.700
Eindhoven West	> 250 m ²	10.800	7.500	9.500	14.350	18.250	9.750
	< 250 m ²	-	1.000	1.900	800	1.300	5.150
Eindhoven Zuid & Oost	> 250 m ²	2.300	8.700	3.250	950	2.550	850
	< 250 m ²	-	900	200	1.100	250	600
Totaal Total	> 250 m ²	52.300	28.300	30.550	34.450	40.450	55.050
	< 250 m ²	0	6.300	7.100	4.700	4.900	14.100
Eindhoven		52.300	34.600	37.650	39.150	45.350	69.150

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

Stabilisatie en lichte stijging van de prijzen

De toegenomen marktdruk en het schaarser wordende aanbod van hoogwaardige kantoren, leiden er niet alleen toe dat de huurprijzen stabiliseren. Inmiddels worden zelfs ook al prijsstijgingen waargenomen. In eerste instantie is deze stijging van de huurprijzen vooral merkbaar in minder grote incentives bij het verhuren van kantoorruimte. Toch zijn de stijgingen inmiddels ook terug te zien in de feitelijk gerealiseerde huurprijzen. De mediane huurprijs kwam afgelopen jaar uit op € 125 per m². Per deelgebied en kwaliteit van het kantoorgebouw zijn echter nog wel duidelijke verschillen zichtbaar. Zo liepen de gerealiseerde huurprijzen uiteen van € 75 tot maximaal € 200 per m² per jaar.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Eindhoven Centrum Centre		130		135
Eindhoven Noord North		85		85
Eindhoven West West		125		125
Eindhoven Zuid & Oost South & East		105		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

Voorraad kantoorruimte blijft dalen

De voorraad kantoorruimte kwam op 1 januari 2017 uit op 1.272.000 m². Dit betekent een daling van 2% ten aanzien van vorig jaar. Door alle transformaties die in Eindhoven de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, is de voorraad sinds 2012 met bijna 125.000 m² gedaald. De verwachting is dat hiermee de meeste voor transformatie geschikte kantoorgebouwen inmiddels wel van de markt zijn, waardoor de snelheid waarmee de kantorenvoorraad zal dalen de komende jaren beperkt zal zijn. Eigenaren zullen zich nu weer meer en meer moeten richten op een structurele upgrading en verduurzaming van hun kantoorgebouwen om de concurrentiepositie en de verhuurbaarheid op peil te houden.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.395.000	1.382.000	1.379.000	1.314.000	1.298.000	1.272.000

Ontwikkeling totale voorraad in m² wo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.bedrijfsmakelaar.nu

Den Bosch

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



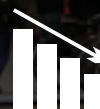
Opnamevolume



40.800 m²

EEN STERK OPNAMEJAAR

Aanbodvolume



114.300

28% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2015

Kantorenmarkratio



36%

Aantal transacties



61

GEMIDDELD METRAGE VAN 668M²



Na een slecht jaar in 2015, met een opname van 17.450 m², is de kantorenmarkt in 2016 weer volledig aangetrokken. Het opnamevolume kwam in 2016 uit op 40.800 m², wat meer in lijn is met het langjarige gemiddelde vóór 2015. Zo was er duidelijk veel dynamiek zichtbaar bij de kleinere metrages, terwijl ook enkele grotere zoekvragen, die in 2015 uitbleven, dit jaar wel zijn voorbij gekomen.



Naast een hoog opnamevolume werken ook de transformaties van kantoorpanden naar overwegend woningen in positieve zin mee in het creëren van een evenwichtigere kantorenmarkt in Den Bosch. De gemeente werkt graag mee aan dergelijke transformatietrajecten, waardoor al enkele jaren sprake is van een daling van het beschikbare kantorenaanbod c.q. de leegstand. Kenmerkend voorbeeld is de transactie van de Zuid Willemsvaart 217 aan de rand van de binnenstad van Den Bosch. Dit kantoorpand wordt omgebouwd naar vijf riante stadswoningen. Met deze transformatie wordt enerzijds circa 1.100 m² aan de kantorenmarkt onttrokken, anderzijds ontstaan er enkele unieke woningen nabij de binnenstad van Den Bosch.



Beschikbare kantorenaanbod daalt stevig door

Het beschikbare kantorenaanbod ligt op 1 januari 2017 op 114.300 m². Dit betekent een stevige daling ten aanzien van vorig jaar met ruim 15%. De voornaamste daling, die sinds 2015 is ingezet is zichtbaar in het centrum van Den Bosch. Daarnaast is ook in het meest recente jaar het aanbod sterk gedaald in de A2 zone en Noord Den Bosch, toch staat hier nog wel de helft van het totaal beschikbare aanbod te koop of te huur.

Aan de sterke aanboddaling in de laatste twee jaar liggen twee oorzaken ten grondslag. Ten eerste is zichtbaar dat door het economische herstel het aantal effectieve opnames weer toeneemt. Huurders die verhuizen nemen vaak een vergelijkbaar aantal meters of meer meters op dan dat men achterlaat. Hierdoor neemt de totale vraag naar kantoorruimte toe in Den Bosch. Daarnaast trekt Den Bosch ook nieuwe bedrijven aan vanwege het goede vestigingsklimaat en de centrale ligging. Zo kiest Dura Vermeer voor een vestiging op Pettelaarpark, in totaal komen hier uiteindelijk circa 180 medewerkers van Dura Vermeer werken. Met deze verhuizing sluit het drie regiovestigingen; Oss, Beuningen en Rosmalen. Al met al leidt dit tot een toename van de totale marktvraag en een daling van het aanbod.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Den Bosch Centrum Centre	40.800	53.000	56.550	52.250	42.900	32.250
A2-zone en Noord	34.400	83.800	78.850	89.300	72.450	56.100
Paleiskwartier en West	17.400	21.700	17.900	17.300	19.450	25.950
Den Bosch	92.600	158.500	153.300	158.850	134.800	114.300

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

Daarnaast zijn de laatste jaren verscheidene kantoren aan de markt onttrokken zoals het Brabants Dagblad gebouw aan het Emmaplein 25 te Den Bosch. Dit effect lijkt echter voorbij, aangezien het overgrote deel van de kantoren die hiervoor in aanmerkingen komen reeds van de markt zijn ten behoeve van transformatie. In totaal staan nog 69 kantoren in aanbod met een gemiddelde metrage van 1.655 m². De verwachting is dat het aanbod de komende jaren nagenoeg gelijk blijft. Te meer omdat er ook nog nieuwbouw aan de markt wordt toegevoegd op het Paleiskwartier. Het meer incurante vastgoed op de kantorenmarkt van Den Bosch is te vinden op kantorenpark Soetelieve en het High Tech Park.

Sterk opnamejaar na flinke dip in 2015

Afgelopen jaar mag gezien worden als een sterk opnamejaar. Het opnamevolume kwam over 2016 uit op 40.800 m², een stijging ten aanzien van vorig met maar liefst

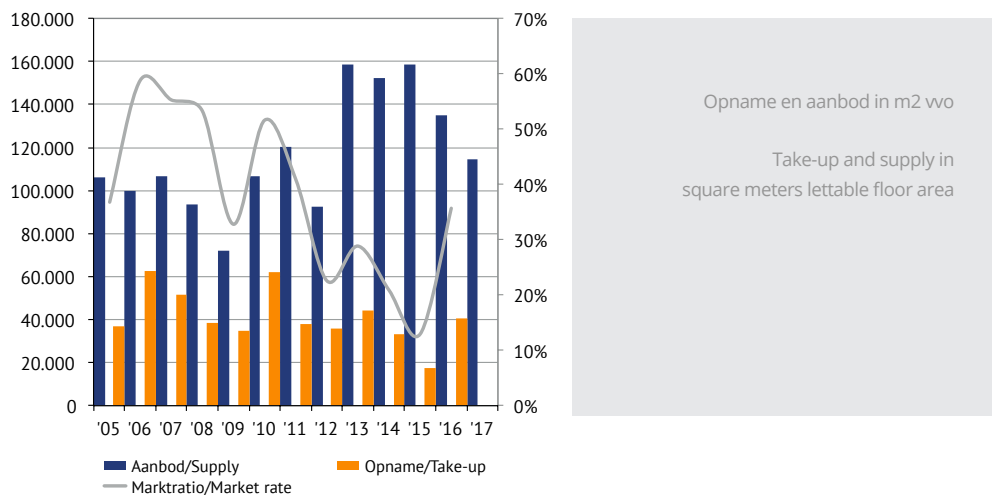
234%. Naast het feit dat het aantal transacties van kleine kantoorgebruikers hoog lag, is zichtbaar dat er ook een aantal verschuivingen hebben plaatsgevonden van grotere kantoorgebruikers, zoals de eerder genoemde verschuiving van Dura Vermeer. Grootste transactie komt echter op naam van Avans die met ingang van dit schooljaar is verhuisd naar het Stationsplein. Avans huurt daar een ruimte ter grootte van circa 5.000 m². Deze (tijdelijke) verhuizing is noodzakelijk vanwege de verbouwing van het complex aan de Onderwijsboulevard.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Den Bosch Centrum Centre	> 250 m ²	23.800	10.400	18.600	8.000	6.850	19.850
	< 250 m ²	-	1.700	1.600	1.950	2.600	2.350
A2-zone en Noord	> 250 m ²	6.200	9.200	18.900	16.550	5.400	11.550
	< 250 m ²	-	-	200	300	750	1.050
Paleiskwartier en West	> 250 m ²	7.900	14.200	4.200	6.350	1.250	5.550
	< 250 m ²	-	300	500	-	600	450
Totaal Total	> 250 m ²	37.900	33.800	41.700	30.900	13.500	36.950
	< 250 m ²	0	2.000	2.300	2.250	3.950	3.850
Den Bosch		37.900	35.800	44.000	33.150	17.450	40.800

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

De branches die het traditie getrouw en ook dit jaar goed doen, zijn de zakelijke dienstverlening en automatisering. Huurders kiezen veelal voor hoogwaardige instaplare gebouwen, echter voor een huurprijsniveau van de kwalitatief gemiddelde gebouwen. Hierdoor kunnen veel huurders een opwaartse kwaliteitsbeweging maken op de markt. Toch zijn voor de komende jaren nog redelijk voldoende middel- tot hoogwaardige kantoorgebouwen te verkrijgen.



De vraag concentreerde zich afgelopen jaar hoofdzakelijk in het centrum van Den Bosch. Zo werd meer dan 50% van het opnamevolume opgenomen in het centrum, terwijl slechts 15% werd opgenomen in het Paleiskwartier en West. In verhouding met vorig jaar nam de vraag naar kantoren in het Paleiskwartier echter wel duidelijk toe, dit kan mede liggen aan het feit dat het Paleiskwartier haar voltooiing nadert alsmede het hoge kwaliteitsniveau.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Den Bosch Centrum Centre		125-140		125-140
A2-zone en Noord		90-140		90-140
Paleiskwartier en West		90-140		90-140

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

Huurprijzen ongewijzigd

De huurprijzen zijn grofweg ongewijzigd vergeleken met vorig jaar. Ondanks de toegenomen marktdynamiek blijft het beschikbare aanbod dermate ruim dat het niet direct leidt tot opwaartse prijsdruk. Wel is zichtbaar dat de krapte op telkens meer locaties toeneemt, waardoor in de nabije toekomst, zeker bij een toename van de totale kantorenvraag, de prijs weer zal gaan toenemen. Op dit moment ligt de bandbreedte van de huurprijzen grofweg tussen de € 90 en € 140 per m². Op het Paleiskwartier ligt het huurprijsniveau tussen circa € 135 en € 170 per m².

Voorraad nagenoeg constant

De voorraad kantoorruimte is na enkele jaren van een daling nagenoeg constant gebleven. De totale kantorenvoorraad komt uit op 885.200 m². Naar verwachting zal dit ook de komende jaren stabiel blijven op dit niveau. Dit komt grotendeels doordat er enerzijds nog een kantoorpand aan de voorraad zal worden toegevoegd, te weten The Office (5.000 m²) op het Paleiskwartier. Anderzijds zullen er zeker nog enkele transformaties van kantoorruimte volgen die de voorraad laten dalen.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
900.000	918.000	909.000	909.000	886.000	885.200

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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

Breda

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



Opnamevolume



33.650 m²

DUIDELIJKE STIJGING VAN 42%

Aanbodvolume



131.200

11% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2016

Kantorenmarkratio



26%

Aantal transacties



67

GEMIDDELD METRAGE VAN 501M²



Na een minder jaar in 2015 is op de Bredase kantorenmarkt een duidelijk herstel geconstateerd in het opnamevolume. Gesteund door de economische groei is zichtbaar dat de dynamiek op de markt terugkomt. Wel betreft het vooral een plaatselijke verplaatsingsmarkt, waarbij bedrijven met name voor een verhuisbeweging kiezen om de kantoororganisatie te optimaliseren. Al met al leidt dit tot het hoogste opnamevolume sinds 2010. Mede door de sterke toename van het opnameniveau daalt het aanbod van kantoorruimte, deze bevindt zich nu weer op een vergelijkbaar niveau als in 2014.



Als verder wordt ingezoomd op het aanbod kan worden gesteld dat het hoogwaardige kantooraanbod langzaam opdroogt, daarom is het dan ook goed te constateren dat er de komende jaren nog enkele nieuwe kantoren nabij het station worden opgeleverd. Verder zal de markt vooral afhankelijk zijn van kwaliteitsinvesteringen van eigenaren in de bestaande voorraad. Zichtbaar is dat zodra een duidelijk impuls aan een kantoorpand wordt gegeven de verhuurbaarheid van het pand sterk toeneemt. Om een evenwichtige markt te creëren blijft het van belang om transformatiemogelijkheden te onderzoeken. Tot op heden beperkt dit zich tot enkele kantoren binnen of nabij het singelgebied van Breda. De komende jaren zijn er nog een aantal kantoren waarvan gepland worden dat ze kunnen worden getransformeerd. Dit betreft onder meer de voormalige Rabobank, UWV kantoor en het Kadastergebouw. Allen gelegen aan de Markendaalseweg. Tevens zijn er een aantal grote overheidsgebouwen die mogelijk op de planning staan. Voorbeelden hiervan zijn het oude belastingkantoor aan de Gasthuisvelden, die eerder op de nominatie stond om te dienen als AZC, alsmede De Rechtbank. Transformatie van deze gebouwen zullen met name van invloed zijn op daling van de voorraad en minder van het aanbod, omdat de panden beperkt worden aangeboden als kantoor.

Modern eigentijds aanbod wordt schaarser

Op 1 januari 2017 is in totaal nog 131.200 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent een duidelijke daling ten aanzien van vorig jaar, te weten een daling van 11,4%. Dit zorgt ervoor dat het beschikbare aanbod inmiddels weer onder het niveau van 2014 ligt. Als echter wordt gekeken naar de kwaliteit van het aanbod dan blijkt dat er schaarste ontstaat naar kantoorruimten met moderne eigentijdse uitstraling. Goede voorbeelden hiervan zijn het Blushuis en het in ontwikkeling zijnde Brouwhuis. Dergelijke objecten kennen hoge bezettingsgraden en een sterke vraag vanuit de markt.

Daartegenover staat dat er een duidelijk overaanbod is van de meer traditionele kantoorcomplexen. Tot nog toe zijn niet veel eigenaren geneigd een extra investering te doen in de objecten om zo de verhuurbaarheid van het object te verbeteren. Toch blijkt uit meerdere voorbeelden dat dit de exploitatiebaarheid sterk verbeterd. Eigenaren die dergelijke investeringen achterwegen laten hebben vaker te maken met structurele leegstand. Op dit moment is de voornaamste structurele leegstand te vinden in Moleneind-Oost en de oostzijde van de Haagse Beemden.

Als wordt gekeken naar de aanbodontwikkeling in de verschillende deelgebieden dan blijkt dat het aanbod hoofdzakelijk is gedaald in Breda West en in de overige delen van Breda. Dit valt te verklaren, doordat de opnamevolumes daar afgelopen jaar ook duidelijk hoger lagen dan voorgaande jaren. Daarnaast betroffen de opnames in deze gebieden ook vaker een effectieve opname, doordat de huurder/koper van buiten Breda zich vestigde in deze deelgebieden.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Breda Centrum Centre	28.500	20.000	34.200	32.200	27.750	30.350
Breda Oost East	32.500	37.200	38.400	33.350	45.450	48.200
Breda West West	17.000	23.700	27.700	34.650	36.650	29.050
Breda Overig Other	31.200	27.100	34.300	35.300	38.250	23.600
Breda	109.200	108.000	134.600	135.500	148.100	131.200

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 sinds jaren niet zo hoog

Het opnamevolume komt over 2016 uit op 33.650 m². Dit betekent een duidelijke stijging ten aanzien van vorig jaar van maar liefst 42%. Ook ten aanzien van het langjarig gemiddelde lag het opnameniveau dit jaar aanzienlijk hoger. Zichtbaar is dat bedrijven

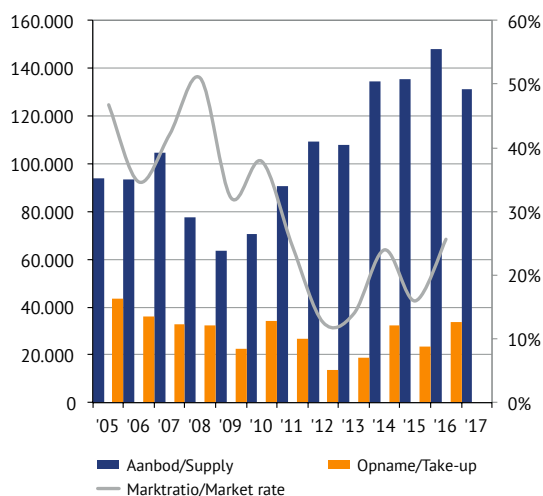
zich, mede vanwege de opkomende economie, graag weer vestigen in Breda vanwege de strategische ligging binnen de Benelux. Daarnaast kent Breda van oudsher een goede arbeidsmarkt gecombineerd met een geliefde woonomgeving, alle facetten die van belang zijn voor de vestigingskeuze van de meeste bedrijven.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Breda Centrum Centre	> 250 m ²	10.900	2.450	2.500	12.850	5.050	7.050
	< 250 m ²	-	1.350	2.100	2.450	2.350	1.250
Breda Oost East	> 250 m ²	6.600	3.250	6.800	6.350	2.550	5.600
	< 250 m ²	-	1.150	900	800	1.050	1.200
Breda West West	> 250 m ²	3.800	1.800	800	3.800	5.650	6.600
	< 250 m ²	-	900	400	450	750	300
Breda Overig Other	> 250 m ²	5.500	800	3.800	4.900	4.600	9.450
	< 250 m ²	-	1.900	1.500	900	1.650	2.200
Totaal Total	> 250 m ²	26.800	8.300	13.900	27.900	17.850	28.700
	< 250 m ²	0	5.300	4.900	4.600	5.800	4.950
Breda		26.800	13.600	18.800	32.500	23.650	33.650

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

Opvallend aan de opnames is dat een groot aantal huurders zich vestigen op een beperkt aantal locaties. Met name het stationsgebied en BondPark waren interessant voor bedrijven. Zo vestigde onder andere Janssen-Cilag vanuit Tilburg zich in het pand aan de Graaf Engelbertlaan evenals Carl Zeiss die haar activiteiten vanuit dit pand gaat centreren. Daarnaast werden veel meters verhuurd/verkocht aan de Westerhagelaan en het Stadionkwartier.



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

Hogere marktdynamiek zorgt voor stabilisatie van de huurprijzen

De huurprijzen hebben in 2016 een duidelijke stabilisatie laten zien. Dit geldt zeker voor de locaties nabij het station, in het centrum en het courante vastgoed binnen Breda. Wel blijven de huurprijzen van kantoren die een lage of geen nieuwe verhuurbaarheid kennen negatief onder druk staan. Wel blijkt uit de opnamecijfers dat de lagere huren er toe leiden dat vooral jonge bedrijven zich in dergelijke panden vestigen. Deze bedrijven vinden bij hun vestigingskeuze de prijs duidelijk belangrijker dan de locatie.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Breda Centrum Centre		125		130
Breda Oost East		110		110
Breda West West		120		120
Breda Overig Other		100		100

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

Voorraad dit jaar nagenoeg stabiel

Afgelopen jaar is nauwelijks verandering opgetreden in de totale voorraad kantoorruimte in Breda. Zo is er nagenoeg geen nieuwbouw opgeleverd en zijn slechts enkele objecten van de markt gehaald ten behoeve van transformaties. Op 1 januari 2017 komt de voorraad kantoorruimte uit op 715.500 m². De verwachting is dat aankomend jaar de voorraad weer zal toenemen vanwege de oplevering van de kantoorpanden die door Zuyderleven en QNP in gebruik gaan worden. Dit jaar zal begonnen worden met het kantoorgebouw onderdeel uitmakende van de ontwikkeling 5tracks naast het station.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
690.000	694.200	694.200	700.150	718.950	715.500

Ontwikkeling totale voorraad in m2 vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.vandersande.nl

Tilburg

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



Opnamevolume

8.550 m²

DALING T.O.V. VORIG JAAR



Aanbodvolume

82.400

22% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2014



Kantorenmarkratio

10%



Aantal transacties

18

GEMIDDELD METRAGE VAN 473M²



De kantorenmarkt van Tilburg liet de afgelopen jaren een stabiel beeld zien in het opnamevolume. Voor het eerst sinds jaren is echter een forse daling zichtbaar in het aantal opnames. Ondanks dit lagere opnameniveau is het beschikbare kantooraanbod in Tilburg wel gedaald. Dit kan hoofdzakelijk worden verklaard door enkele verkooptransacties, waarbij de kantoren naar alle waarschijnlijkheid van worden herontwikkeld naar woonruimte.



Waar in Tilburg tot op heden nog niet tot nauwelijks kantoren werden aangekocht ten behoeve van transformatie, was dit jaar voor het eerst zichtbaar dat enkele ontwikkelaars c.q. beleggers interesse hebben getoond in kantoorobjecten binnen het centrum van Tilburg. Zo heeft Certitudo het kantoorpand van de ABN AMRO aangekocht aan de Heuvelring. Certitudo geeft aan verscheidene herontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken, waaronder een transformatie naar woonruimte.

Aanbod daalt stevig ondanks lager opnamevolume

Op 1 januari 2017 staat nog 82.400 m² kantoorruimte te huur of te koop in de gemeente Tilburg. Dit betekent een daling van het aanbod met 16,1% ten aanzien van vorig jaar. De daling van het aanbod is slechts in beperkte mate toe te schrijven aan een toename van de vraag naar kantoren. Wel is zichtbaar dat het aandeel transacties waarbij ook daadwerkelijk effectief een metrage wordt opgenomen groter is dan voorgaande jaren.

In totaal staan nog 79 objecten in aanbod met een gemiddelde metrage van 1.050 m². Daarbij moet vermeld worden dat slechts elf objecten in Tilburg worden aangeboden met een metrage groter dan 2.000 m². Voor de grotere kantoorgebruikers is het aanbod dan ook relatief klein. Op dit moment ligt de grootste aaneengesloten metrage nog steeds in het kantorenpark 't Laar aan de Dr. Hub van Doorneweg. Dit betreft een metrage van maar liefst 10.800 m².

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tilburg Centrum Centre	28.800	28.900	27.800	20.950	23.650	18.950
Tilburg Zuid South	19.300	18.400	38.300	40.500	35.500	36.400
Tilburg Overig Other	20.000	26.900	39.300	34.400	39.050	27.050
Tilburg	68.100	74.200	105.400	95.850	98.200	82.400

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

Opnameniveau lager, vooral kleine kantoorgebruikers actief

Voor het eerst in jaren ligt het opnameniveau in Tilburg onder de 10.000 m². Het opnamevolume kwam over 2016 uit op 8.550 m². Dit betekent een daling van het opnameniveau van maar liefst 43% ten aanzien van vorig jaar. De transacties in 2016 betroffen hoofdzakelijk kleine kantooropnames van 500 m² of kleiner. Het volume van de kleine transacties lag dan ook niet veel lager dan vorig jaar en lag zelfs hoger dan langjarig is waargenomen.

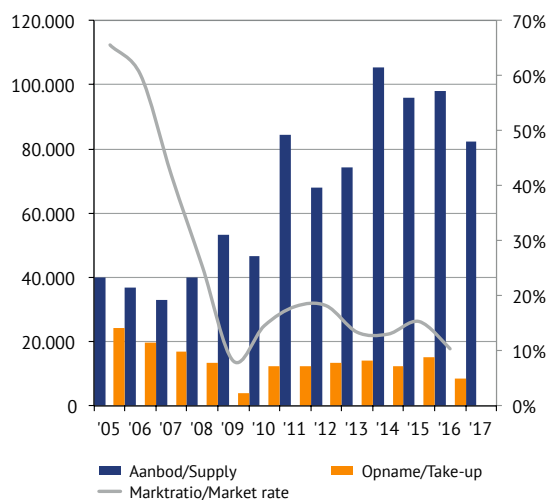
De grotere kantoorgebruikers lieten het afgelopen jaar dan ook afweten op de kantorenmarkt. Zo heeft Janssen-Cilag niet gekozen voor een nieuwe kantoorruimte in Tilburg, maar verhuist het farmaceutische bedrijf na 28 jaar naar buiten de gemeente. Janssen-Cilag heeft in haar huisvestingsafweging gekozen voor een vestiging aan de rand van Breda nabij uitvalswegen, omdat dit mede vanwege de andere vestigingen de best gelegen locatie was.

Mede door het uitblijven van grote transactievolumes daalde de kantorenmarkratio van Tilburg naar 10%. Een niveau die sinds 2009 niet meer is gemeten. De verwachting is wel dat deze ratio aankomend jaar weer zal toenemen temeer, omdat Tilburg nog een breed palet aan kantoorruimte heeft te bieden en vanwege haar centrale ligging en goed arbeidsmarkt een goede vestigingsplaats blijft voor bedrijven binnen de regio.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tilburg Centrum Centre	> 250 m ²	1.600	5.900	3.100	5.450	1.900	1.800
	< 250 m ²	-	800	200	350	800	250
Tilburg Zuid South	> 250 m ²	2.000	2.000	2.000	700	4.700	1.700
	< 250 m ²	-	100	-	-	100	350
Tilburg Overig Other	> 250 m ²	8.700	4.000	8.600	5.600	6.550	3.400
	< 250 m ²	-	700	200	400	1.000	1.050
Totaal Total	> 250 m ²	12.300	11.900	13.700	11.750	13.150	6.900
	< 250 m ²	0	1.600	400	750	1.900	1.650
Tilburg		12.300	13.500	14.100	12.500	15.050	8.550

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



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

Huurprijzen blijven onder druk

De huurprijzen blijven mede vanwege de lagere dynamiek de komende tijd onder druk staan. Afgelopen jaar vonden de meeste transacties plaats in het deelgebied Tilburg Overig, waardoor de mediane prijsontwikkeling onvoldoende beeld geeft van de totale prijsontwikkeling op de kantorenmarkt van Tilburg. In verhouding tot vorig jaar is zichtbaar dat in alle deelgebieden de prijzen onder druk blijven staan, vanwege de ruime marktverhoudingen in alle deelgebieden.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Tilburg Centrum Centre		130		100-160
Tilburg Zuid South		75-100		70-110
Tilburg Overig Other		60-100		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

Voorraad kantoorruimte daalt licht

Net als in de meeste andere steden daalt ook de voorraad kantoorruimte in Tilburg licht. De totale voorraad kantoorruimte komt begin 2017 uit op 471.000 m². Dit komt hoofdzakelijk door de onttrekkingen op de kantorenmarkt ten behoeve van transformatie-initiatieven. Indien de gemeente net als veel andere gemeenten meer sturing en ruimte gaat geven aan de transformatie van kantoorruimte zal de voorraad de aankomende jaren in rap tempo dalen.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
487.500	487.500	480.000	476.900	479.150	471.000

Ontwikkeling totale voorraad in m2 vvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

Arnhem

- 1 Arnhem Centrum | Centre
- 2 Arnhem Noord | North
- 3 Arnhem West | West
- 4 Arnhem Oost | East
- 5 Arnhem Zuid | South
- 6 Velp
- 7 Duiven
- 8 Westervoort



Opnamevolume



21.700 m²

VEEL KLEINE OPNAMES

Aanbodvolume



198.900

4% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2015

Kantorenmarkratio



11%

Aantal transacties



46

GEMIDDELD METRAGE VAN 464M²



De kantorenmarkt van Arnhem laat een vergelijkbaar beeld zien met de marktsituatie in 2015. Net als in 2015 betrof het overgrote deel van de transacties, een transactie die kleiner was dan 500 m². Een tendens die in 2016 in meerdere regio's is waargenomen. Mede door dit hoge aandeel kleine transacties, lag het opnamevolume in 2016 wel ruim 20% boven het opnameniveau van 2015. Toch kan er gesproken worden van een relatief lage dynamiek, zeker gelet op het opnameniveau van voor 2010.



De transformatiemarkt blijft wel zeer dynamisch. Arnhem is met het aantal kantooronttrekkingen in verhouding tot de totale voorraad koploper in Nederland. Mede door het jaarlijks hoge transformatievolume is de voorraad kantoorruimte inmiddels gezakt tot onder de miljoen vierkante meter. Ook in 2016 zijn er weer enkele grote kantoortransacties gepasseerd met als doel deze kantoren te transformeren naar overwegend woonruimte. Zo zijn medio 2016 de kantorencomplexen aan de Rosendaalsestraat 64 (8.500 m²) en de Utrechtsestraat 38 (2.950 m²) verkocht om te worden herontwikkeld naar woonruimte. De gemeente Arnhem toont hiermee aan dat binnenstedelijk bouwen (hergebruik) goed samen kan gaan met uitbreidingen in het buiten gebied, zoals men in Arnhem doet in de uitleglocatie Schuytgraaf. Mede door dit tweesporenbeleid bedient de gemeente alle doelgroepen op de Arnhemse woningmarkt en leidt het niet tot een nijpende woningmarktsituatie zoals in andere steden wel het geval is.

Aanbod stijgt niet door hoog aantal transformaties

In totaal staat op 1 januari 2017 nog 198.900 m² kantoorruimte te huur of te koop in Arnhem. Dit betekent een daling van het aanbod ten aanzien van vorig jaar met 2,2%. De daling van het aanbod is te danken aan het hoge aantal onttrekkingen op de markt en was zonder deze onttrekkingen aanzienlijk hoger uitgevallen. Wel is een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende deelgebieden in Arnhem.

Zo is zichtbaar dat de kantoortransformaties zich vooral concentreren in het centrum van Arnhem en in Arnhem Noord. Dit verklaart ook het feit dat het aanbod in het centrum van Arnhem het sterkst is teruggelopen. Ook in de andere deelgebieden werd in 2016 een daling van het aanbod geconstateerd. Enige uitzondering hierop is echter Arnhem Zuid, waar het aanbod na een korte daling in 2013 alleen maar stijgt. Inmiddels is hier 83.500 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Als dit vergeleken wordt met de langjarige opnames (4.100 m²) in dit gebied, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat er een zeer sterk overaanbod is. Positief is dan ook om te melden dat ook hier de eerste kooptransacties zichtbaar zijn om kantoorpanden van de markt te halen ten behoeve van transformatie.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Arnhem Centrum Centre	55.600	41.600	44.700	49.650	42.650	32.150
Arnhem Noord North	25.500	24.100	30.700	24.200	29.450	28.550
Arnhem Oost East	62.400	56.700	48.400	53.000	45.550	44.700
Arnhem West West	3.400	15.900	19.500	14.100	13.100	10.000
Arnhem Zuid South	49.800	40.400	52.800	67.350	72.550	83.500
Arnhem	196.700	178.700	196.100	208.300	203.300	198.900

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

Vooraf vraag naar kantoren in Arnhem Centrum en Arnhem Noord

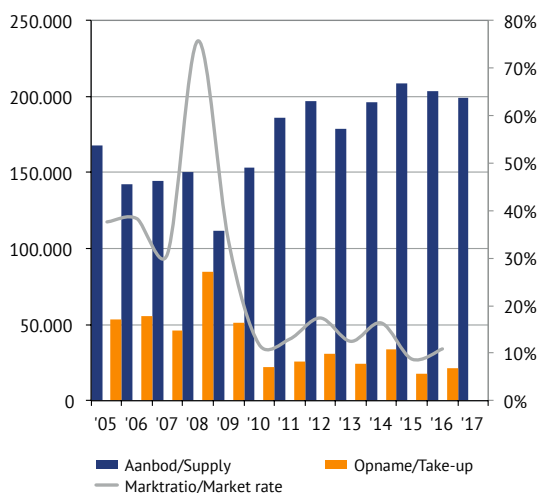
Het opnamevolume kwam in 2016 uit op 21.700 m². Dit betrof voor 50% transacties met een metrage kleiner dan 250 m². Het aantal middelgrote tot grote transacties (> 1.000 m²) beperkte zich tot vijf, waardoor kan worden gesteld dat de dynamiek onder bedrijven met meer dan vijftig werkzame personen zeer laag is. Dit blijkt ook uit het beperkte aantal zoekvragen. De meeste vraag gaat op dit moment uit naar kantoorlocaties in het centrum van Arnhem, naar vooral hoogwaardige moderne kantoorpanden. Daarnaast is zichtbaar dat de oplevering van het station in Arnhem het gebied rondom het station weer een duidelijke impuls geeft.

De zoekvragen en de transacties die worden gepleegd concentreren zich dan ook hoofdzakelijk in Arnhem Centrum en Arnhem-Noord. In totaal betrof 65% van het totaal aantal transacties een kantoorpand in één van deze twee deelgebieden. De vraag naar kantoorruimte in Arnhem-Zuid heeft zich in 2016 beperkt tot 800 m², dit staat dan ook in schril contrast met het ruim 100 keer zo grote aanbod in dit gebied. Als over de hele breedte wordt gekeken naar de Arnhemse kantorenmarkt dan blijft er sprake van een ruime markt. Dit blijkt ook uit de stabiel lage kantorenmarkratio, die in 2016 uitkwam op 11%.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Arnhem Centrum Centre	> 250 m ²	14.300	8.600	8.100	1.700	5.600	3.750
	< 250 m ²	-	1.100	550	1.450	550	1.050
Arnhem Noord North	> 250 m ²	6.700	3.700	1.700	8.350	1.100	5.450
	< 250 m ²	-	1.450	1.150	1.600	150	1.550
Arnhem Oost East	> 250 m ²	1.900	10.400	4.000	5.800	3.500	5.450
	< 250 m ²	-	400	200	150	800	250
Arnhem West West	> 250 m ²	400	1.000	500	10.850	950	2.750
	< 250 m ²	-	350	-	-	0	650
Arnhem Zuid South	> 250 m ²	2.300	2.800	8.300	3.900	4.850	800
	< 250 m ²	-	1.300	-	250	300	0
Totaal Total	> 250 m ²	25.600	26.500	22.600	30.600	16.000	18.200
	< 250 m ²	0	4.600	1.900	3.450	1.800	3.500
Arnhem		25.600	31.100	24.500	34.050	17.800	21.700

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



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

Prijzen tussen Arnhem Noord en Arnhem Zuid lopen verder uiteen

De marktomstandigheden in Arnhem leiden er toe dat de prijzen tussen de verschillende deelgebieden telkens verder uiteen lopen. Zo staan de prijzen vanwege de zeer ruime marktverhoudingen in Arnhem Zuid sterk onder druk en wordt er inmiddels kantoorruimte aangeboden voor € 80 per m². Daartegenover staat dat in het centrum van Arnhem

prijzen worden gerealiseerd van € 150 per m². Dit betekent dat er inmiddels bijna twee keer zoveel kantoorruimte voor dezelfde prijs kan worden aangehuurd in Arnhem-Zuid dan zes kilometer verderop in het centrum van Arnhem. Dit geeft eens te meer aan dat de locatie voor de meeste bedrijven doorslaggevend is en lagere prijzen niet direct leiden tot substitutie effecten op de kantorenmarkt.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Arnhem Centrum Centre		150		125-160
Arnhem Noord North		115		115-130
Arnhem Oost East		110		110-135
Arnhem West West		100		95-125
Arnhem Zuid South		90		80-110

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

Voorraad kantorenmarkt onder de één miljoen m²

Op 1 januari 2017 komt de voorraad aan kantoorruimte uit op 961.200 m². Dit betekent een stevige daling van 7% ten aanzien van vorig jaar. Inmiddels is de voorraad kantoorruimte al bijna 120.000 m² kleiner dan op haar hoogtepunt in 2013. Voor de komende jaren is de verwachting dat de voorraad nog verder zal dalen. Echter zal dit niet meer met dezelfde snelheid gaan als in de afgelopen jaren. De voornaamste potentiële transformatieobjecten zijn in Arnhem-Noord en het centrum inmiddels van de markt gehaald, waardoor vergelijkbare onttrekkingsvolumes lastig zullen worden behaald. De focus voor de onttrekkingsmarkt zal zich nu meer en meer moeten gaan richten op Arnhem Zuid.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.079.100	1.080.700	1.077.500	1.060.800	1.033.900	961.200

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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

Nijmegen

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



Opnamevolume



20.050 m²
LAAGSTE NIVEAU SINDS JAREN

Aanbodvolume



75.650
28% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2015

Kantorenmarkratio



27%

Aantal transacties



89
GEMIDDELD METRAGE VAN 225M²



De Nijmeegse kantorenmarkt heeft ook dit jaar hoofdzakelijk een lokaal verplaatsingskarakter. Het jaar 2016 kan worden getypeerd als een terughoudende markt, waarbij grotere kantoortransacties (> 1.500 m²) uitbleven. In het laatste kwartaal van 2016 zijn wel ontwikkelingen met enkele grotere partijen in de markt, echter zullen deze onderhandelingen pas begin 2017 worden afgerond. Ook zijn dit jaar enkele verlengingen gerealiseerd die buiten de opnamecijfers vallen, aangezien in de opnamecijfers alleen verschuivingen of nieuwe opnamen in de markt worden geregistreerd.



We zien vanuit de markt dat er veel vraag is naar kleinere kantoormetrages. Waar men in de crisis nog op de zolderkamer werkte, is zichtbaar dat telkens meer kleine bedrijven huisvesting aanhuren om de bedrijfsactiviteiten in voort te zetten. Daarnaast zijn er ook steeds meer bedrijven die vanwege groei meer kantoorruimte aanhuren. Dit alles leidt er toe dat er weer vaker sprake is van een effectieve opname, waarbij minder kantoorruimte wordt achtergelaten dan dat men opneemt.



Kantooraanbod daalt licht

Op 1 januari 2017 bedraagt het aantal beschikbare vierkante meter kantoorruimte 75.650 m². Dit betekent een minimale daling van het aanbod met 0,5% ten aanzien van vorig jaar. De daling is wellicht minder sterk dan verwacht, zeker gelet op het hoge aantal onttrekkingen de afgelopen jaren en het feit dat een telkens groter deel van het opnamevolume ook daadwerkelijk een effectieve opname is.

Op de meeste locaties is het beschikbare aanbod stabiel gebleven. In het centrum zien we dat na een laagterecord begin 2016, het aanbod inmiddels weer iets oploopt. Daarnaast is het goed te vernemen dat het aanbod in Brabantse Poort, waar de meeste langdurige leegstand is geconstateerd, afneemt. Na drie jaar van een stijgend beschikbaar aanbod daalde dit jaar het aanbod met bijna 15%. De daling is grotendeels te verklaren door het relatief hoge opnamevolume in dit gebied.

Aankomend jaar is de verwachting dat nog enkele projecten herontwikkeld zullen worden op locaties waar geen vraag meer is naar kantoorruimte. Een verdere afname van de voorraad geeft mogelijk de ruimte voor beperkte nieuwbouw op locaties waar de vraag naar kantoorruimte wel groot is en waar vanuit de bestemming de mogelijkheid voor kantoorruimte bestaat. Een voorbeeld hiervoor is de locatie aan de Wijchenseweg, welke de afgelopen jaren braak heeft gelegen.

Ten aanzien van het transformatievolume is de verwachting dat dergelijke ontwikkelingen de komende jaren nog beperkt worden uitgevoerd. Dit komt ten dele doordat de geschikte kantoorpanden inmiddels van de markt zijn gehaald ten behoeve van transformaties. Daarnaast kent de gemeente Nijmegen al twee grootschalige woningbouwontwikkelingen in de Waalsprong en Waalfront, waardoor niet zo snel medewerking zal worden verleend aan een bestemmingsverruiming om transformatie mogelijk te maken.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nijmegen Centrum Centre	16.700	15.700	13.300	19.750	5.500	7.850
Nijmegen Brabantse Poort	27.700	18.300	35.600	38.750	40.050	34.350
Nijmegen Oost East	4.100	3.000	17.800	5.650	6.300	7.800
Nijmegen West West	16.100	20.100	21.500	28.450	17.700	19.800
Gemeente Beuningen	2.500	3.800	3.800	3.900	1.350	1.900
Wijchen	6.200	7.800	9.100	8.050	5.100	3.950
Nijmegen	73.300	68.700	101.100	104.550	76.000	75.650

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

Nog meer kleine transacties in 2016

Het opnamevolume bestond afgelopen jaar voor ruim 60% uit opnames van kleine metrages (<250 m²). Over heel 2016 is het opnamevolume op de Nijmeegse kantorenmarkt uitgekomen op 20.050 m². Het opnamevolume ligt hiermee op het laagste niveau in jaren. Ter vergelijking met vorig jaar lag het opnameniveau dit jaar bijna 20% lager. Zoals aangegeven, werd 2016 gekenmerkt door een zeer hoog aandeel opnames van kleine metrages; grotere transacties van boven de 1.500 m² bleven uit. Het gemiddelde metrage per opname bedroeg slechts 225 m². Waar in 2014 nog slechts 31 transacties plaatsvonden met een metrage kleiner dan 250 m², betrof dat in 2015 inmiddels 57. In 2016 steeg dit verder door naar in totaal 67 transacties.

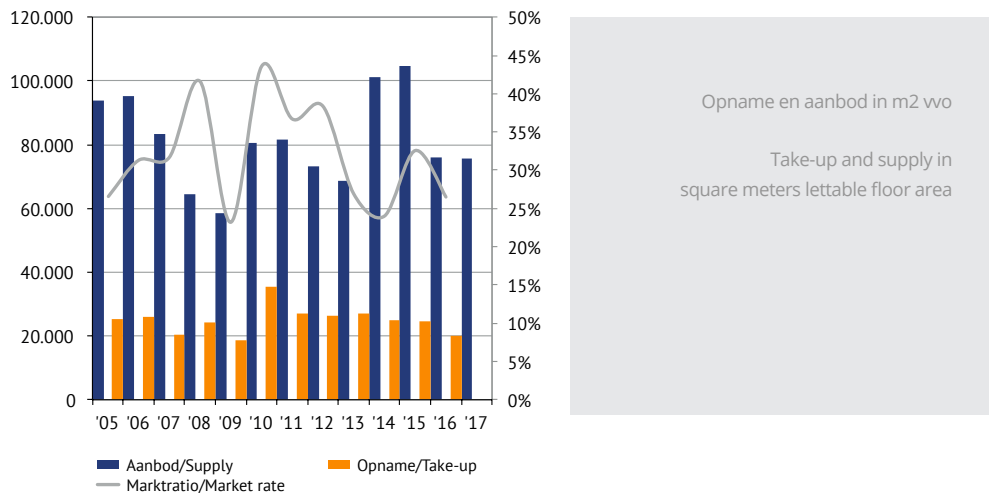
Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nijmegen Centrum Centre	> 250 m ²	4.100	4.400	2.000	6.400	6.100	550
	< 250 m ²	-	700	1.700	300	2.150	1.600
Nijmegen Brabantse Poort	> 250 m ²	10.600	11.800	8.500	10.650	7.700	3.950
	< 250 m ²		950	900	1.250	1.100	4.450
Nijmegen Oost East	> 250 m ²	5.700	3.800	1.400	3.100	1.250	1.550
	< 250 m ²		600	800	1.000	1.550	2.050
Nijmegen West West	> 250 m ²	2.700	1.100	9.000	850	1.350	1.800
	< 250 m ²		600	750	400	450	1.700
Gemeente Beuningen	> 250 m ²	900	2.050	1.300	400	1.450	-
	< 250 m ²		50	100	250	450	800
Wijchen	> 250 m ²	2.900	-	500	-	450	-
	< 250 m ²		300	250	500	750	1.600
Totaal Total	> 250 m ²	26.900	23.150	22.700	21.400	18.300	7.850
	< 250 m ²	0	3.200	4.500	3.700	6.450	12.200
Nijmegen		26.900	26.350	27.200	25.100	24.750	20.050

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

De opnames hadden vooral een verplaatsingskarakter binnen de regio. Grotere gebruikers welke zich hebben verplaatst hebben veelal te maken met de (gezondheids)zorg zoals het Rughuis, Stichting GGNet en Avantcare.

Al met al kan worden gesproken van een rustig jaar op de kantorenmarkt van Nijmegen, waarbij het wel goed is te constateren dat mede vanwege de economische groei kleine bedrijven meer vraag uitoefenen op de markt. In totaal kwam de kantorenmarktratio uit op 27%, dit betekent een daling van de ratio met 6% ten aanzien van vorig jaar. Toch ligt de marktratio ook dit jaar relatief hoog ten aanzien van andere kantorenregio's in het land. Dit geeft eens te meer aan dat de kantorenmarkt van Nijmegen een veel gezondere verhouding kent.



Huurprijzen blijven gelijk ten aanzien van vorig jaar

De mediane gerealiseerde huurprijs lag in 2016 op € 115 per m². Op basis van de ontwikkeling van de huurprijs valt te concluderen dat de huurprijzen zich stabiliseren over de gehele breedte van de kantorenmarkt van Nijmegen. De prijzen blijven sterk uiteen lopen en zijn sterk afhankelijk van de marktomstandigheden binnen de specifieke locatie. Zo is zichtbaar dat de hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in het centrum van de stad, waar sprake is van het laagst beschikbare aanbod. Daartegenover staat dat op de Brabantse Poort kantoorruimte kan worden aangehuurd tegen aanzienlijk lagere prijzen, te weten vanaf € 70 per m².

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Nijmegen Centrum Centre		100-150		100-150
Nijmegen Brabantse Poort		70-125		70-125
Nijmegen Oost East		90-150		90-150
Nijmegen West West		70-105		65-105
Gemeente Beuningen		75-120		75-125
Wijchen		70-120		70-120

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

Voorraad krimpt door transformatie

De kantoreenvoorraad van Nijmegen komt op 1 januari 2017 uit op 431.000 m². In vergelijking met vorig jaar betekent dit een daling van de voorraad met ruim 3%. De voorraaddaling is een resultante van enkele onttrekkingen voor transformatie. Dit betreft onder andere de voormalige locaties van Standvast, Hoge van Gerven en de voormalig schoollocatie aan de Streekweg. De verwachting is dat met het strikt ruimtelijke beleid rondom nieuwbouwontwikkelingen en het beleid rondom transformatieprojecten de voorraad aankomend jaar gelijk zal blijven.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
475.000	477.800	477.150	454.500	447.000	431.000

Ontwikkeling totale voorraad in m² wo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 |
www.stmakelaars.nl

Alkmaar

1 Alkmaar



Opnamevolume



17.700 m²

VOORAL VRAAG RONDOM STATIONSGBIED

Aanbodvolume



86.800

22% VAN DE VOORRAAD BESCHIKBAAR

Kantorenmarkratio



21%

Aantal transacties



58

GEMIDDELD METRAGE VAN 305M²



Alkmaar is dit jaar voor het eerst een onderdeel van de Sprekende Cijfers rapportage. De gemeente Alkmaar bestaat uit 17 kernen en enkele buurtschappen, de kantorenmarkt heeft hoofdzakelijk betrekking op de plaats Alkmaar met enkele kleinere kantorenlocaties in het buitengebied van de gemeente Alkmaar.



Afgelopen jaar kende de kantorenmarkt van Alkmaar een relatief hoge marktdynamiek. Er was weliswaar sprake van een daling van het opnamevolume ten aanzien van 2015, maar ondanks deze daling blijft er sprake van een hoog opnameniveau. Ten aanzien van het langjarige gemiddelde lag het opnameniveau dit jaar immers 5.000 m² hoger. De grootste dynamiek is zichtbaar bij de kleinere metrages tot circa 300 m². Zo betreft 70% van het aantal transacties in 2016 een metrage kleiner dan 300 m². Daarnaast is zichtbaar dat er slechts een beperkt aantal verhuizingen plaatsvonden waarbij een metrage mee gemoeid was van meer dan 1.000 m².

Ruim 22% van de voorraad beschikbaar voor verhuur of verkoop

Doordat Alkmaar dit jaar voor het eerst wordt meegenomen in de Sprekende Cijfers is er geen volledig beeld te geven van de ontwikkeling van het kantorenaanbod in de regio. Op basis van NVM cijfers is op te merken dat het beschikbare aanbod zich sinds 2015 stabiliseert. Op dit moment is er 86.800 m² kantoorruimte beschikbaar. Ten aanzien van de totale voorraad betekent dit dat circa 22% beschikbaar is voor verhuur of verkoop.

In totaal staan er 78 kantoorpanden in aanbod met een gemiddelde metrage van 1.120 m². Hiervan staat bijna 30% inmiddels structureel (> drie jaar) in aanbod. Grootste aaneengesloten metrage is het complex van het voormalige 'PEN-dorp'. In totaal wordt hier 9.000 m² bestaande uit overwegend kantoorruimte aangeboden.

Zichtbaar is dat vooral in het buitengebied en op het bedrijventerrein Beverkoog de leegstand in relatieve zin hoog is. Zo staat bijna 10% van het beschikbare aanbod te huur of te koop in Beverkoog. Schrijnender is echter te constateren dat er afgelopen jaar slechts 250 m² kantoorruimte op dit bedrijventerrein is opgenomen.

Naast gebruikersopnames is zichtbaar dat in Alkmaar ook verscheidene initiatieven ontstaan voor transformatie. Zowel kantoren als ander type vastgoed wordt onttrokken van de markt ten behoeve van de realisatie van woningen. Zo is dit jaar het oude kadasterkantoor aan de Rogier van der Weijdestraat 6 aangekocht door Segesta Groep om hier aankomend jaar 88 huurappartementen in te realiseren. In navolging op deze transformatie zitten er nog enkele transformaties in de pijplijn die op dit moment nog in afwachting zijn van een vergunning. In totaal betreft het ruim 13.000 m² kantoorruimte welke onttrokken wordt aan de kantorenmarkt.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alkmaar	-	-	-	-	-	86.800
Alkmaar	-	-	-	-	-	86.800

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

Goed opnamejaar in Alkmaar

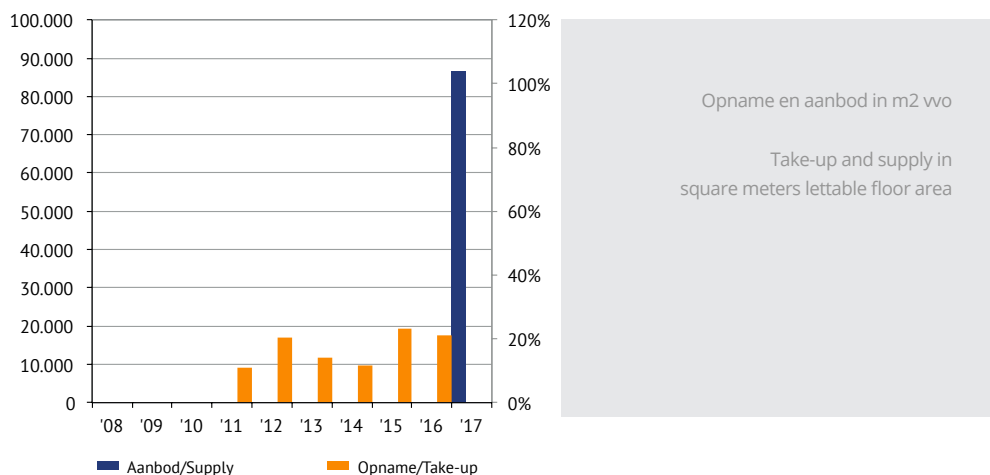
In 2016 is er in totaal 17.700 m² kantoorruimte opgenomen. Dit betekent een daling van 9% ten aanzien van vorig jaar. Toch kan gesproken worden van een sterk opname jaar, indien het volume wordt afgezet tegen het langjarige gemiddelde. De voornaamste vraag uitte zich afgelopen jaar rondom het station van Alkmaar en op het kantorenpark De Viaanse Molen. Nabij het stationsgebied geldt inmiddels dat er nauwelijks meer kantoorruimte beschikbaar is voor verhuur of verkoop.

Mede vanwege het relatief hoge opnameniveau, ten aanzien van wat langjarig wordt geconstateerd in de gemeente Alkmaar, ligt de kantorenmarkratio ook historisch hoog. De kantorenmarkratio komt over 2016 uit op 20% en ligt daarmee aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde. Toch zijn er slechts enkele grotere kantorentransacties gemeld. Eén daarvan is de aankoop van het oude gemeentehuis van de gemeente Schermer in Stompvoren door Punt beheer BV. Dit betreft een metrage van 1.310 m².

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Alkmaar	> 250 m ²	9.200	16.950	11.900	9.650	19.450	13.950
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	3.750
Totaal Total	> 250 m ²	9.200	16.950	11.900	9.650	19.450	13.950
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	3.750
Alkmaar		9.200	16.950	11.900	9.650	19.450	17.700

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



Huurprijzen stabiliseren zich

De mediane gerealiseerde huurprijs kwam over 2016 uit op € 92 per m². Hiermee kan worden gesteld dat de huurprijzen zich na enkele jaren van daling stabiliseren. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat de spreiding van de huurprijzen groot is. Zo verschillen de huurprijzen van € 50 tot € 130 per m². Dit is hoofdzakelijk te verklaren door het forse kantorenaanbod op de Alkmaarse markt, daarnaast is zichtbaar dat een deel van het vastgoed goedkoop wordt ingekocht door beleggers, wat hen de mogelijkheid biedt om tegen zeer scherpe huurprijzen kantoorruimte op de markt aan te bieden.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Alkmaar		50-130		50-130

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

Voorraad kantoorruimte daalt door transformatie

De voorraad kantoorruimte komt in Alkmaar uit op 378.000 m². Doordat er meerdere transformaties van kantoorpanden in de pijplijn zitten zal de voorraad ook komende jaren nog gestaag dalen. Met deze transformaties kan de druk op de woningmarkt van Alkmaar enigszins worden weggenomen, echter zal gelet op de beperkte mogelijkheden om woningbouw te realiseren ook gekeken kunnen worden naar herbestemmingsmogelijkheden van (verouderde) bedrijventerreinen zoals de bedrijventerreinen Overdie en Oudorp.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
-	-	-	-	-	378.000

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.krk.nl

Zaanstad

1 Zaanstad



Opnamevolume



21.600 m²

VRAAG CONCENTREERT ZICH IN ZAANDAM

Aanbodvolume



50.350

20% VAN DE VOORRAAD BESCHIKBAAR

Kantorenmarkratio



43%

Aantal transacties



87

GEMIDDELD METRAGE VAN 248M²



Zaanstad is dit jaar voor het eerst onderdeel van de Sprekende Cijfers rapportage. Zaanstad bestaat uit de kernen Assendelft, Koog aan de Zaan, Krommenie, Westknollendam, Westzaan, Wormerveer, Zaandam en Zandijk.

De kantorenmarkt concentreert zich voor het overgrote deel in de grootste stad binnen de gemeente in Zaandam.

Echter zijn in deze analyse ook de kantoren in het buitengebied van de gemeente meegenomen om tot een volledig beeld te komen van de ontwikkelingen in de gemeente Zaanstad.



Zaanstad heeft afgelopen jaar een vergelijkbaar, hoge dynamiek getoond in verhouding tot 2015. Waar in de crisisjaren het opnamevolume niet boven de 5.000 m² uitkwam, lag het opnamevolume dit jaar op 21.600 m². De dynamiek op de markt komt hoofdzakelijk vanuit de kleinere kantoorgebruikers die veelal kleine metrages opnemen tot 250 m² kantoorruimte. Veel verschuivingen van grotere kantoorgebruikers hebben er het afgelopen jaar niet plaatsgevonden.



Circa 20% van de voorraad staat in aanbod

Doordat Zaanstad dit jaar voor het eerst wordt meegenomen in de Spreekende Cijfers is er geen volledig beeld te geven van de ontwikkeling van het kantorenaanbod in de regio. Op basis van NVM cijfers is op te merken dat het beschikbare aanbod sinds 2015 langzaam daalt. Op dit moment is er nog 50.350 m² kantoorruimte beschikbaar in aanbod. Ten aanzien van de totale voorraad betekent dit dat circa 20% beschikbaar is voor verhuur of verkoop.

In totaal staan 43 kantoorobjecten in aanbod met een gemiddelde metrage van 1.170 m². Hiervan wordt, in volume, bijna 80% aangeboden in Zaandam. Het aanbod kent in tegenstelling tot de meeste andere regio's een goede kwaliteit die goed aansluit bij de marktvraag. Alleen in het buitengebied van Zaanstad bevinden zich enkele kantoren die minder courant in de markt staan.

Net als in veel andere regio's worden de laatste jaren ook enkele kantoren in Zaanstad onttrokken aan de voorraad. Zo is onder andere het stadskantoor in Zaandam aan de Ebbehout 29 getransformeerd naar appartementen. Dit beslaat in totaal 7.500 m² kantoorruimte (B.V.O.), welke is onttrokken van de markt. Ook Ebbehout 22 (3.600 m² B.V.O.) wordt op het moment van schrijven getransformeerd naar een hotel. Daarnaast wordt het oude belastingkantoor aan de Bossingschaaf gesloopt ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Deze transformatie- c.q. slooprojecten zorgen niet alleen voor een goede binnenstedelijke invulling om de druk op de woningmarkt weg te nemen, maar leiden er ook toe dat de leegstand op de kantorenmarkt van Zaanstad daalt en de markt meer in evenwicht komt.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zaanstad	-	-	-	-	-	50.350
Zaanstad	-	-	-	-	-	50.350

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

Sterk opnamejaar, ondanks daling ten aanzien van vorig jaar

Het totale opnamevolume kwam afgelopen jaar uit op 21.600 m². Een daling ten aanzien van vorig jaar met 10%. Toch is sprake van een zeer goed opnamejaar, zeker als het niveau wordt vergeleken met eerdere jaren. In totaal besloeg bijna 70% van de transacties een transactie van 250 m² kantoorruimte of kleiner. Daarnaast concentreerde de vraag zich bijna volledig in Zaandam, gelet op het feit dat 90% van de opgenomen metrages is opgenomen binnen deze plaats.

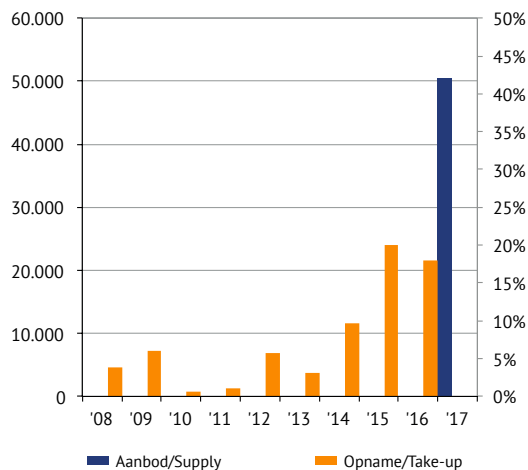
Naast kleinere opnames zijn ook enkele grotere transacties te melden in Zaanstad. Een van de grotere transacties was de aankoop van het pand aan de Rosmolenstraat door Stichting Agora. De onderwijsinstelling kocht het pand van de woningcoöperatie Parteon ten behoeve van de huisvesting van de administratieve afdeling en de directie.

Al met al kan afgaande op de vraag-aanbodontwikkeling binnen de gemeente worden gesproken van een goed jaar op de kantorenmarkt. Dit blijkt ook wel uit de kantorenmarkratio van maar liefst 43%. Zaanstad heeft daarmee dit jaar één van de hoogste kantorenmarkratio's van alle geanalyseerde regio's. Aankomende jaren zal moeten blijken in hoeverre deze dynamiek zich voortzet. De verwachting is dat dit vooral bij de kleine metrages het geval zal zijn.

Opnameontwikkeling

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zaanstad	> 250 m ²	4.050	6.800	3.700	11.650	23.950
	< 250 m ²	-	-	-	-	4.200
Totaal Total	> 250 m ²	4.050	6.800	3.700	11.650	17.400
	< 250 m ²	-	-	-	-	4.200
Zaanstad	4.050	6.800	3.700	11.650	23.950	21.600

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 tonen licht herstel

De mediane gerealiseerde huurprijs lag in 2016 op € 95 per m². Hiermee kan worden gesteld dat de huurprijzen zich langzaam herstellen. Echter zullen de huurprijzen die voor de crisis werden behaald, naar verwachting niet snel terugkeren. Dit komt mede vanwege het hoge aanbodcijfers ten aanzien van de totale kantorenvoorraad in Zaanstad, waardoor nog voldoende kwalitatief goed aanbod beschikbaar is.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Zaanstad		95		70-150

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

Voorraad daalt licht door transformaties

De voorraad kantoorruimte komt op 1 januari 2017 uit op 243.400 m². In de regio zijn geen nieuwbouwplannen op de kantorenmarkt bekend, terwijl de laatste jaren wel enkele kantoorpanden zijn onttrokken aan de markt. Gelet op de sterke behoefte naar nieuwbouw op de woningmarkt, zal het aantal transformaties wellicht nog kunnen toenemen. Als echter naar het huidige aanbod wordt gekeken, zijn op dit moment niet veel kantoren geschikt voor dergelijke transformaties.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
-	-	-	-	-	243.400

Ontwikkeling totale voorraad in m2 vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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

Groningen

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



Opnamevolume



21.450 m²

MINIMALE DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume



126.350

18% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2014

Kantorenmarkratio



17%

Aantal transacties



49

GEMIDDELD METRAGE VAN 437M²



Na een sterke daling van het aanbod in 2015, is het beschikbare kantooraanbod het afgelopen jaar weer stevig toegenomen. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard doordat bij een eventuele verhuizing of huurverlenging nog steeds meer kantoorruimte aan de markt wordt teruggegeven dan dat er wordt opgenomen. Hierdoor loopt de verborgen leegstand in Groningen meer en meer in het aanbod. Daarnaast is zichtbaar dat de dynamiek op de markt terugloopt. In totaal werd er 21.450 m² kantoorruimte in 2016 opgenomen. Dit betekent een daling ten aanzien van het voorgaande jaar met 6,3%.



Waar in 2015 hoofdzakelijk grootschalige kantoorcomplexen van de markt werden genomen ten behoeve van transformatie (o.a. de Zwarte Doos) is zichtbaar dat dit jaar initiatief wordt genomen om enkele kleinschalige verouderde kantoorcomplexen te onttrekken van de markt. In totaal betreft het circa 15.000 m² kantoorruimte die van de markt wordt afgehaald ten behoeve van o.a. woningbouwontwikkeling. Mede gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, biedt een exploitatie van het pand op de woningmarkt een goed en vaak beter alternatief dan doorexpluiten als kantoor. Wel zal vanuit de gemeente daarbij in acht moeten worden genomen in hoeverre het betreffende kantoor, de markt niet kan bedienen als kantoor. Aangezien ook de krapte op de kantorenmarkt op specifieke locaties zoals het centrum en het stationsgebied sterk toeneemt.

Beschikbare kantoraanbod stijgt weer na sterke daling

Op 1 januari 2017 staat in Groningen in totaal 126.350 m² kantoorruimte te huur of te koop. Dit betekent een stevige stijging ten aanzien van vorig jaar van 23%. Dit is hoofdzakelijk te verklaren, doordat kort voor het meetpunt van vorig jaar enkele grootschalige kantoorcomplexen uit aanbod zijn genomen zoals de Zwarte Doos aan de Eendrachtskade Zuidzijde.

Als wordt gekeken naar de verschillende deelgebieden dan kan worden geconcludeerd dat vooral in het centrum en in Groningen Noord het aanbod relatief gering is ten aanzien van de jaarlijkse opnames. Zeker in het centrum van Groningen ligt de markratio op bijna 50% wat inhoudt dat er sprake is van een zekere krapte op de markt. Dit geldt echter niet voor het deelgebied Groningen Oost. Hier is het beschikbare kantoraanbod historisch hoog. De sterke stijging in dit gebied wordt hoofdzakelijk verklaard doordat het voormalig kantoor van het Dagblad van het Noorden beschikbaar is gekomen op de markt. Dit betreft een metrage van ruim 13.800 m², waarvan 9.650 m² kantoorruimte en 4.150 m² bedrijfsruimte. Voorts staan er veel kantoren in aanbod rondom het Martini ziekenhuis, hierbij spelen de locatie en kwaliteit van de objecten een rol in de lagere verhuurbaarheid. Het betreft overwegend ouder vastgoed (1980-1995), waar al enkele jaren niet in is geïnvesteerd. De locatie en het lage investeringsgehalte zorgen er voor dat huurders deze objecten doorgaans links laten liggen in de huisvestingskeuze.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Groningen Centrum Centre	16.400	13.900	13.000	8.400	7.550	8.950
Groningen Noord North	7.300	8.100	7.200	6.400	6.100	7.650
Groningen Oost East	27.400	20.500	27.800	20.000	17.950	30.500
Groningen West West	39.700	55.900	79.000	71.000	41.100	42.450
Groningen Zuid South	39.000	31.100	27.200	33.550	30.000	36.800
Groningen	129.800	129.500	154.200	139.350	102.700	126.350

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 vergelijkbaar met langjarig gemiddelde

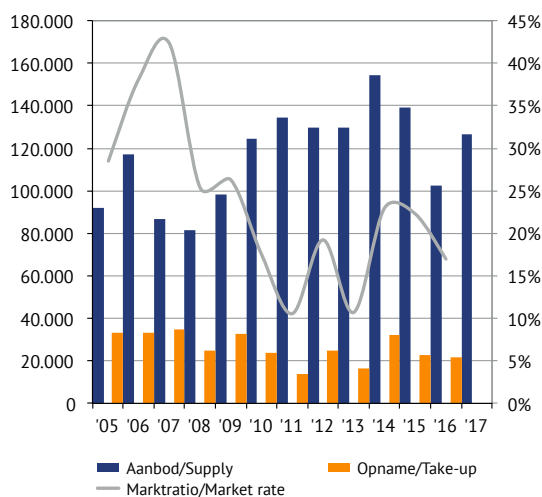
Het opnamevolume kwam in 2016 uit op 21.450 m², dit betekent een daling van 6,3% ten aanzien van vorig jaar. Toch is het een vergelijkbaar opnameniveau als langjarig in Groningen is geregistreerd. Opvallend is wel het hoge aandeel transacties in Groningen Zuid ten opzichte van voorgaande jaren. Zo heeft o.a. Ziggo additioneel 1.400 m² kantoorruimte gehuurd in het complex aan het Winschoterdiep.

Verder typeert de markt zich hoofdzakelijk als plaatselijk verplaatsingsmarkt, waarbij het vaak om kleine metrages gaat. Zo beslaat 75% van de transacties een metrage die kleiner is dan 500 m². De verwachting is dat ook aankomend jaar niet direct veel grootschalige transacties zullen plaatsvinden. Dit komt mede doordat het aanbod van grote vloeroppervlakten in het centrum van de stad en nabij het station van Groningen gering zijn, terwijl de zoekvraag zich daar juist wel op richt. Zoekende partijen tonen minder vraag naar monofunctionele kantoorlocaties zoals in Groningen Oost. Al met al kan worden gesteld dat de kantorenmarkt van Groningen intussen meer in evenwicht is dan enkele jaren geleden, dit blijkt ook wel uit de kantorenmarkratio die dit jaar uitkomt op 17%. Enkele jaren geleden lag dit nog op 11%. Wel is er duidelijk diversiteit binnen de verschillende deelgebieden wat ook zijn invloed heeft op de prijsvorming.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Groningen Centrum Centre	> 250 m ²	3.000	1.950	5.250	10.050	5.950	3.050
	< 250 m ²	-	1.850	750	1.300	2.950	1.100
Groningen Noord North	> 250 m ²	1.900	2.650	-	1.700	550	1.250
	< 250 m ²	-	350	150	300	550	250
Groningen Oost East	> 250 m ²	1.700	2.500	2.250	4.950	2.800	4.900
	< 250 m ²	-	500	600	600	750	700
Groningen West West	> 250 m ²	5.800	11.550	5.050	11.100	3.350	1.500
	< 250 m ²	-	150	400	150	550	750
Groningen Zuid South	> 250 m ²	1.300	2.500	1.250	900	5.150	7.550
	< 250 m ²	-	900	800	950	300	400
Totaal Total	> 250 m ²	13.700	21.150	13.800	28.700	17.800	18.250
	< 250 m ²	0	3.750	2.700	3.300	5.100	3.200
Groningen		13.700	24.900	16.500	32.000	22.900	21.450

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

Enerzijds neergaande prijsdruk, anderzijds opwaartse prijsdruk

De huurprijzen in Groningen zijn sterk gesegmenteerd. Waar in het centrum van Groningen vanwege de hogere marktdruk de prijzen een opwaartse beweging lijken te maken, is zichtbaar dat de huurprijzen vooral in Groningen Oost en bij meer verouderd vastgoed nog onder druk staan. De prijzen lopen dan ook uiteen van € 60 tot € 150 per m² met uitschieters naar boven de € 200 per m². Dit betreft echter alleen kleinere metrages op unieke plekken binnen het centrum van Groningen. Op basis van de marktverhoudingen is de verwachting dat zowel de opwaartse als de neerwaartse prijsdruk aankomend jaar aanhoudt.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Groningen Centrum Centre		90-150		90-160
Groningen Noord North		70-110		70-110
Groningen Oost East		60-100		60-100
Groningen West West		115-130		115-130
Groningen Zuid South		80-125		80-125

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

Voorraad kantoorruimte nagenoeg stabiel

Na een stevige daling van de voorraad aan kantoorruimte vorig jaar, blijft de voorraad dit jaar nagenoeg stabiel. Wel zitten er nog enkele kantoortransformaties in de pijplijn, waardoor de bestaande voorraad komend jaar nog wat zal gaan dalen. Daartegenover staat dat nieuw commercieel vastgoed aan de voorraad wordt toegevoegd rondom de Mediacentrale nabij voetbalstadion de Euroborg. De voorraad kantoorruimte komt op 1 januari 2017 uit op 438.800 m².

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
350.000	371.300	392.600	428.900	435.000	438.800

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

Voor meer informatie over de regio Groningen kunt u terecht bij: Lamberink Bedrijfsmakelaars
| Mevrouw M. Duiven | Telefoon (050) 367 20 28 | www.lamberink.nl

Leeuwarden

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



Opnamevolume



14.000 m²
DIT BETEKENT EEN LICHTE DALING

Aanbodvolume



89.450
29% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2014

Kantorenmarkratio



16%

Aantal transacties



32
GEMIDDELD METRAGE VAN 436M²



Het gaat goed op de kantorenmarkt van Leeuwarden. Er wordt een stevige daling van het beschikbare aanbod geconstateerd, terwijl het opnamevolume nu al drie jaar op een relatief hoog niveau acteert. Dit alles zorgt er voor dat de kantorenmarkt van Leeuwarden langzaam maar krappert. Toch blijft er nog wel sprake van een relatief ruime markt, waarbij gesproken kan worden van overaanbod op de kantorenmarkt van Leeuwarden. Derhalve blijft het goed om transformatiemogelijkheden te overwegen voor specifieke kantoorobjecten die zich goed lenen voor een andere functie dan kantoor.



Leeuwarden staat voor enkele grote verschuivingen op de kantorenmarkt. Zo worden in 2018 vier rijksdiensten ondergebracht in het (oude) belastingkantoor aan de Tesselschadestraat. Op haar beurt verhuist de belastingdienst naar verwachting naar de Marnix State. Al met al betekent dit dat vooral ruimte vrij zal komen in de Achmeatoren. Op dit moment is in de hoogste toren van Leeuwarden al ruim 3.500 m² beschikbaar voor verhuur. Mede door deze toekomstige ontwikkelingen heeft Achmea laten weten een transformatie van een deel van het pand naar woonruimte te overwegen. Tot op heden verruimt de gemeente het bestemmingsplan voor dergelijke locaties niet. Ditzelfde geldt overigens ook voor de Avérotoren.

Aanbod kantoorruimte blijft dalen

Op 1 januari 2017 is het beschikbare kantooraanbod in Leeuwarden gedaald tot 89.450 m². Dit betekent een daling van 10,2% ten aanzien van vorig jaar. Ten opzichte van de piek in 2014 is het aanbod gedaald met bijna 29%. Deels komt deze daling vanwege een aantal onttrekkingen ten behoeve van transformaties, echter is het overgrote deel van de daling veroorzaakt door additionele vraag op de kantorenmarkt.

De voornaamste aanboddaling is gerealiseerd in Leeuwarden West en Zuid, terwijl het beschikbare kantooraanbod in het centrum van Leeuwarden juist steeg. Een bijzondere constatering, omdat in de meeste regio's juist sprake is van een aanzienlijke daling van het aanbod in het centrumgebied.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Leeuwarden Centrum Centre	18.900	22.300	28.150	22.300	19.950	22.100
Leeuwarden Oost East	10.600	21.500	23.300	20.550	17.850	16.650
Leeuwarden West West	26.400	40.400	47.150	40.450	36.000	28.950
Leeuwarden Zuid South	21.600	22.200	26.900	26.900	25.800	21.750
Leeuwarden	77.500	106.400	125.500	110.200	99.600	89.450

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 blijft robuust hoog

Het opnamevolume komt over 2016 uit op 14.000 m². Dit betekent een lichte daling ten aanzien van vorig jaar toen het opnameniveau nog op 15.750 m² lag. Langjarig is er wel duidelijk sprake van een hoog opnameniveau. De voornaamste opnames concentreerde zich dit jaar in het zuiden en westen van Leeuwarden. In het centrum werd vooral zeer kleinschalig aangehuurd.

Medevanwege het hoge opnamevolume en het dalende aanbod stijgt de kantorenmarkt ratio van Leeuwarden gestaag. Op dit moment bevindt de kantorenmarkt ratio zich op 16%, terwijl deze in 2012 zelfs op slechts 2% heeft gelegen. Dit geeft eens te meer aan dat de dynamiek op de kantorenmarkt groot is en dat het aantal interne, maar ook externe, verplaatsingen toeneemt. In het centrum ligt de dynamiek echter nog aanzienlijk lager. Hier ligt de markt ratio op slechts 5%, wat aangeeft dat er nog een ruime keuze is in het aanbod.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Leeuwarden Centrum Centre	> 250 m ²	500	-	-	9.800	700	250
	< 250 m ²	-	-	-	500	750	850
Leeuwarden Oost East	> 250 m ²	-	-	3.700	-	4.350	2.850
	< 250 m ²	-	-	-	-	550	400
Leeuwarden West West	> 250 m ²	-	-	-	500	1.800	4.500
	< 250 m ²	-	200	150	-	250	150
Leeuwarden Zuid South	> 250 m ²	300	1.500	-	2.350	6.900	4.600
	< 250 m ²	-	-	-	350	450	400
Totaal Total	> 250 m ²	800	1.500	3.700	12.650	13.750	12.200
	< 250 m ²	0	200	150	850	2.000	1.800
Leeuwarden		800	1.700	3.850	13.500	15.750	14.000

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

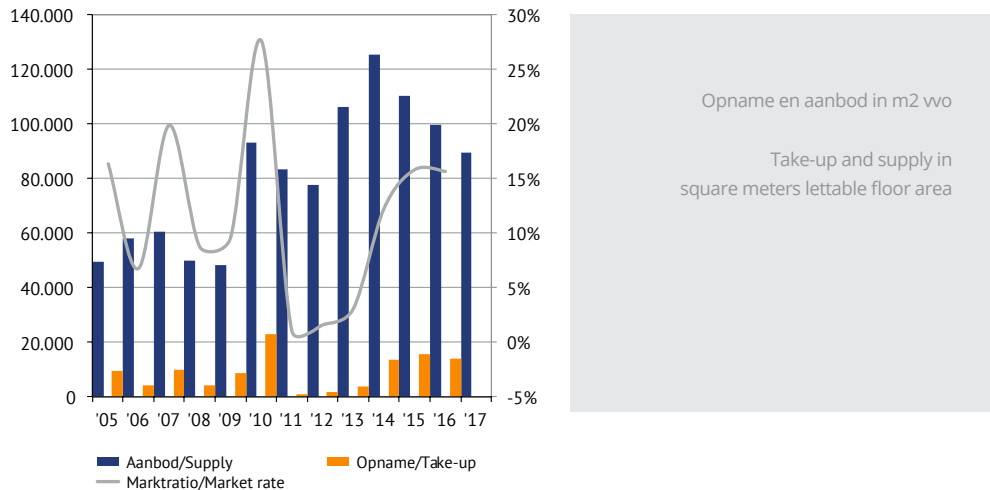
Huurprijzen blijven stabiel

In Leeuwarden zijn de gerealiseerde huurprijzen de laatste jaren nagenoeg onveranderd. Afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod liggen de huurprijzen in Leeuwarden tussen de € 65 en € 110 per m². Mede vanwege de relatief lage marktdynamiek in het centrum van Leeuwarden c.q. nabij het station staan de prijzen daar nog wel onder druk. Vanwege het feit dat binnen dit gebied nog meer kantoorruimte op de markt komt is de verwachting dat de huurprijzen hier nog licht zullen dalen.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Leeuwarden Centrum Centre		100		80-110
Leeuwarden Oost East		85		60-100
Leeuwarden West West		100		65-105
Leeuwarden Zuid South		90		70-100

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



Kantorenvorraad daalt licht door transformaties

De kantorenvorraad van Leeuwarden komt op 1 januari 2017 uit op 505.000 m². Dit betekent een lichte daling ten aanzien van vorig jaar. Op dit moment is de gemeente nog redelijk selectief met het toestaan van transformaties van kantoorpanden naar woonruimte. Mocht dit beleid minder stringent worden, dan is de verwachting dat de voorraad in rap tempo kan gaan slinken. Dit heeft er mede mee te maken dat Achmea heeft aangegeven serieus te kijken naar een herontwikkeling van een deel van de Achmeatoren en de Avérotoren. Daarnaast staan er op dit moment nog verscheidenen objecten in het centrum langdurig in aanbod die tevens geschikt kunnen zijn voor transformatie.

Totale voorraad

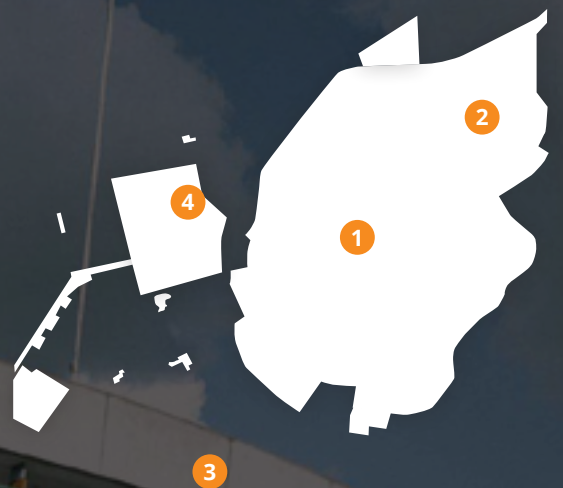
2012	2013	2014	2015	2016	2017
523.000	523.000	516.000	516.000	512.000	505.000

Ontwikkeling totale voorraad in m2 wvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 |
www.lamberink.nl

Assen

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



Opnamevolume



7.700 m²
EEN DALING VAN BIJNA 50%

Aanbodvolume



50.250
10% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2012

Kantorenmarkratio



15%

Aantal transacties



17
GEMIDDELD METRAGE VAN 545M²



Ondanks de kantooronttrekkingen van de afgelopen jaren, zoals de Abel Tasmantoren en het kantoorpand aan de Kloekhorststraat, stijgt het beschikbare kantooraanbod in Assen ten aanzien van vorig jaar. Dit komt mede doordat het opnamevolume bijna 50% lager lag dan in 2015. Voorts valt op dat er nauwelijks sprake is van effectieve opnames, waarbij bedrijven meer kantorenruimte opnemen dan dat zij achterlaten. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het huidige opnameniveau meer in verhouding ligt met het langjarig gemiddelde.



De afgelopen jaren heeft de gemeente fors ingezet op de transformatie van kantoorobjecten om zo de marktverhoudingen tussen het kantooraanbod en de marktvraag meer in evenwicht te brengen. Mede vanwege dit beleid zijn er de laatste jaren enkele kantoorpanden van de markt verdwenen. Ondanks deze transformaties staat nog steeds één op de vijf kantoren in Assen in aanbod en blijft er zodoende sprake van een ruime kantorenmarkt. Dit geldt zowel voor de kantoren op centrumlocaties nabij het station, alswel voor de kantoren op de verschillende monofunctionele bedrijfs- en kantoorlocaties in Assen.

Beschikbare kantooraanbod stijgt met 10%

Op 1 januari 2017 is in totaal nog 50.250 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent een stijging ten aanzien van afgelopen jaar met 10%, waardoor de daling die in 2015 was geconstateerd intussen bijna volledig is verdampt. De stijging wordt hoofdzakelijk waargenomen buiten het centrum van Assen. In het centrum van Assen is mede vanwege een aantal transformaties zelfs sprake van een lichte daling. De voornaamste stijging van het aanbod wordt geconstateerd in Assen West, waar het aanbod zowel in Kloosterveen als aan de Lauwers steeg.

In totaal staan nu nog 45 objecten in aanbod in Assen met een gemiddelde grootte van 1.140 m². Inmiddels is het gebouw de Kloosterveste niet meer het gebouw met de grootst aaneengesloten metrage in aanbod. Begin 2016 is immers ook De Admiraal op het bedrijventerrein Peelerpark deels in de verhuur gekomen met een beschikbare metrage van 4.430 m².

De verwachting is dat ook volgend jaar het aanbod verder zal stijgen, zeker gezien het feit dat het aantal transformatieobjecten in de pijplijn gering is. Daarnaast zal Arcadis haar vestiging in Assen gaan verlaten en zich centreren in Groningen, waardoor er wederom een relatief grote metrage vrijkomt voor verhuur (ca. 2.000 m²).

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Assen Centrum Centre	24.400	20.900	27.600	33.300	28.450	27.500
Assen Noord North	14.100	11.900	13.900	5.600	6.750	8.700
Assen West West	7.400	8.700	10.100	11.250	7.450	10.700
Assen Zuid South	10.400	1.900	1.900	2.400	2.950	3.350
Assen	56.300	43.400	53.500	52.550	45.600	50.250

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 vergelijkbaar met langjarig gemiddelde

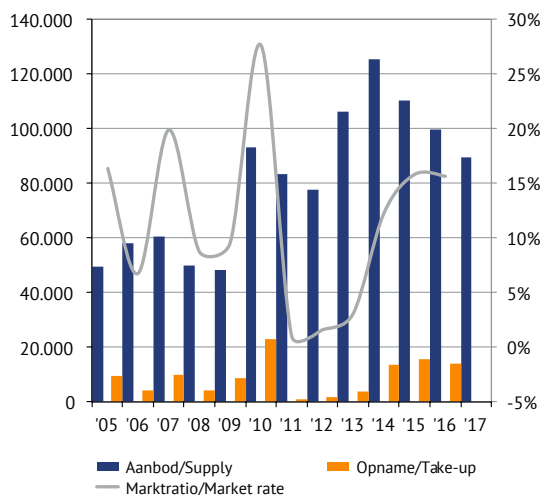
Het opnamevolume kwam over 2016 uit op 7.700 m². Dit betekent een daling ten aanzien van vorig jaar van bijna 50%. Toch ligt dit volumenniveau meer in lijn met het langjarig gemiddelde en kan vorig jaar als een eenmalig uitschieter worden gezien op de kantorenmarkt van Assen. Het opnamevolume wordt voor ruim 50% gerealiseerd in het centrum van Assen, dit geeft direct een goed beeld van de marktomstandigheden, waarbij de meeste huurders op zoek zijn naar een locatie nabij het openbaar vervoer. Wel kiezen enkele huurders bewust voor een locatie nabij uitvalswegen zoals Securitas BV die een kantoor huurt op korte afstand van de A28.

Mede door de daling in het opnamevolume en de stijging van het aanbod is de kantorenmarktratio gedaald tot 15% en benadert de ratio hiermee het laagste punt van 2014 en 2011. Deze lage kantorenmarktratio impliceert dat huurders een ruime keuze hebben in het aanbod, waardoor prijzen in zekere mate onder druk blijven staan. Als wordt gekeken naar de kwaliteit van het aanbod kan worden geconcludeerd dat het aanbod voldoende kwaliteit heeft om de vraag te bedienen, maar dat er simpelweg onvoldoende vraag is naar kantoorruimte om de markt in Assen op te vullen.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Assen Centrum Centre	> 250 m ²	3.200	2.100	5.500	3.000	2.500	3.600
	< 250 m ²	-	600	600	1.000	650	450
Assen Noord North	> 250 m ²	2.600	1.300	-	1.300	4.700	750
	< 250 m ²	-	700	200	-	650	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 m ²	5.800	5.500	7.600	5.200	13.300	7.100
	< 250 m ²	0	1.500	1.200	1.300	1.700	600
Assen		5.800	7.000	8.800	6.500	15.000	7.700

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



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

Prijzen blijven onder druk

Door de ruime marktomstandigheden blijven de prijzen zowel op de centrumlocaties als op de meer monofunctionele locaties onder druk staan. De bodem van de markt lijkt te liggen op circa € 70 per m², terwijl de moderne huisvesting in het centrum van Assen

het afgelopen jaar een prijs heeft gerealiseerd van € 110 per m². De verwachting voor aankomend jaar is dat de huurprijzen in heel Assen onder druk blijven staan. Zeker gelet op het feit dat er nog enkele grote objecten in het centrum van Assen nieuw in aanbod moeten komen.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Assen Centrum Centre		80-110		75-120
Assen Noord North		75-110		80-100
Assen West West		80-90		60-90
Assen Zuid South		-		90-100

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

Voorraad daalt door transformaties

De afgelopen jaren is vanwege een aantal grootschalige kantoortransformaties de voorraad van kantoorruimte in Assen gedaald tot 276.000 m². Dit betekent dat sinds 2012 8% van de voorraad is onttrokken aan de markt ten behoeve van transformatie. De verwachting is dat de voorraad, mede gestimuleerd door de gemeente Assen, gestaag verder zal dalen.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
300.000	295.000	299.000	299.000	278.000	276.000

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.lamberink.nl

Apeldoorn

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



Opnamevolume



18.450 m²

VOORAL KLEINE METRAGES

Aanbodvolume



135.750

30% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2014

Kantorenmarkratio



14%

Aantal transacties



62

GEMIDDELD METRAGE VAN 299M²



Het gaat goed op de kantorenmarkt van Apeldoorn. Enerzijds is een robuuste dynamiek op de gebruikersmarkt, anderzijds worden veel kansen benut om kantoren te onttrekken ten behoeve van onder andere de woningmarkt. Mede hierdoor daalt het beschikbare aanbod aan kantoorruimte gestaag en komt er een telkens beter evenwicht op de markt. Wel is een duidelijke scheiding zichtbaar tussen hoogwaardige en moderne kantoorpanden in het aanbod en kantoorpanden waar al geruime tijd geen of nauwelijks investeringen in zijn gedaan en de verhuurbaarheid slecht is.



In Apeldoorn wordt goed ingezet op een duurzaam hergebruik van kantoorpanden die niet meer volstaan op de kantorenmarkt. In totaal zijn de laatste jaren al meer dan 15 kleine en middelgrote objecten onttrokken van de markt ten behoeve van overwegend de woningmarkt. Ook afgelopen jaar was dat weer het geval. Zo zijn panden verkocht aan de Prins Willem-Alexanderlaan, Wilhelmina Druckerstraat alswel aan de Aristotelesstraat, alle met als doel om deze naar een andere bestemming om te bouwen. De gemeente biedt de eigenaren van deze panden de ruimte door het bestemmingsplannen zo te verruimen, zodat deze geen obstakel meer vormen voor een alternatieve aanwending. Als op dit moment naar het aanbod wordt gekeken kan echter wel worden gesteld dat de voornaamste potentiële transformatiekantoren van de markt zijn gehaald. Het zal dan ook lastig worden om de onttrekkingsvolumes van de laatste jaren te evenaren.

Beschikbare kantoraanbod daalt voor derde achtereenvolgende jaar

Op 1 januari 2017 is nog 135.750 m² kantoorruimte voor verhuur of verkoop beschikbaar in de gemeente Apeldoorn. Dit betekent dat het aanbod met bijna 10% is gedaald ten opzichte van vorig jaar. Als naar de langjarige trend wordt gekeken dan kan worden geconcludeerd dat het aanbod telkens meer in evenwicht komt met de vraag. Wel kan worden gesteld dat Apeldoorn nog steeds te maken heeft met een zeker overaanbod ten aanzien van de totale kantoorgerelateerde werkgelegenheid.

Zichtbaar is dat de daling van het kantoraanbod grotendeels heeft plaatsgevonden in het centrum van Apeldoorn. Dit heeft alles te maken met de hoge transformatiepotentie van kantoren in het centrum. De laatste jaren is hierdoor het kantoraanbod in het centrum gezakt van 82.000 m² naar 22.300 m². Ook in het deelgebied Apeldoorn Overig daalde het aanbod afgelopen jaar fors. Ook dit is te herleiden uit enkele transformaties van kantoorpanden die zich in een woongebied bevinden. In de andere deelgebieden blijft het aanbod nagenoeg gelijk met het voorgaande jaar.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Apeldoorn Centrum Centre	29.300	40.600	82.400	39.650	26.700	22.300
Apeldoorn Noord North	15.700	21.400	24.000	27.650	29.500	29.050
Apeldoorn Oost East	6.800	6.300	6.100	6.500	5.700	4.500
Apeldoorn Zuid South	45.400	27.700	31.550	32.950	38.500	35.150
Apeldoorn Overig Other	46.700	48.300	48.850	55.300	50.000	44.750
Apeldoorn	143.900	144.300	192.900	162.050	150.400	135.750

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

Vooraf kleine gebruikers actief op de kantorenmarkt

Net als vorig jaar komt een belangrijk deel van de opnames voor rekening van de kleine gebruikers. Van het totaal aantal transacties betreft maar liefst 84% een transactie waar een metrage mee is gemoeid van 500 m² of kleiner. De Apeldoornse kantorenmarkt betreft hoofdzakelijk een verplaatsingsmarkt binnen de gemeente, waarbij kantoorgebruikers de lagere huurprijzen gebruiken om naar hoger gewaardeerd vastgoed te verhuizen.

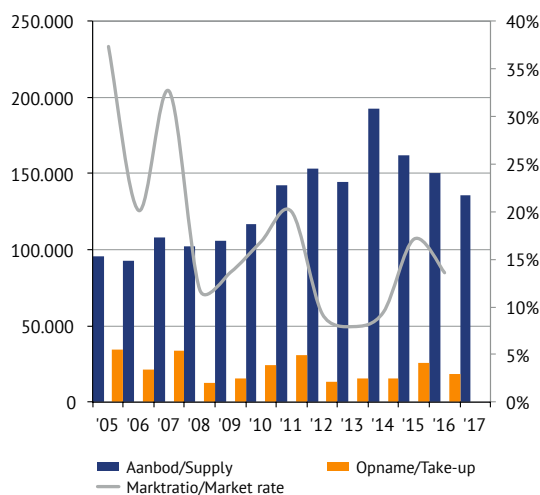
Huurders waren afgelopen jaar vooral op zoek naar moderne kwalitatief goed afgewerkte kantoren met kantoortuinen in combinatie met separate kamers voor staffuncties en directie. De vraag naar volledige open vloeren met flexplekken is aanzienlijk minder in trek dan voorheen.

De grootste transactie kwam afgelopen jaar op naam van Medisch Centrum Veluwe, welke het kantoorpand aan de Lange Amerikaweg 55 aankocht om deels zelf te gebruiken en deels te blijven verhuren aan Honeywell. Ondanks het dalende aanbod en de robuuste dynamiek op de markt daalde de kantorenmarkratio licht ten aanzien van vorig jaar. De kantorenmarkratio kwam afgelopen jaar uit op 14%, vorig jaar lag dit nog op 17%.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Apeldoorn Centrum Centre	> 250 m ²	8.200	1.600	1.950	7.850	1.100	1.050
	< 250 m ²	-	1.300	500	800	1.200	850
Apeldoorn Noord North	> 250 m ²	8.900	1.600	1.400	600	2.750	3.150
	< 250 m ²	-	700	800	500	900	650
Apeldoorn Oost East	> 250 m ²	1.000	-	700	-	350	300
	< 250 m ²	-	250	400	700	100	500
Apeldoorn Zuid South	> 250 m ²	4.500	4.000	2.450	3.000	5.150	2.900
	< 250 m ²	-	300	100	400	1.050	750
Apeldoorn Overig Other	> 250 m ²	8.100	6.200	8.800	3.850	12.250	7.300
	< 250 m ²	-	1.400	300	800	900	1.000
Totaal Total	> 250 m²	30.700	13.400	15.300	15.300	21.600	14.700
	< 250 m²	0	3.950	2.100	3.200	4.150	3.750
Apeldoorn		30.700	17.350	17.400	18.500	25.750	18.450

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

Grote bandbreedte in huurprijzen

De mediane huurprijs ligt in Apeldoorn op circa € 100 per m². Toch doet dit onvoldoende recht aan de marktsituatie in Apeldoorn. Zo lopen de huurprijzen tussen de locaties en de kantoren sterk uiteen. De huurprijzen zijn dan ook volledig afhankelijk van de courantheid van het pand. Wel valt op dat recent gerenoveerde kantoorpanden naast een hogere

vraag, ook een beperkte onderhandelingsruimte kennen in de prijs per vierkante meter. De incentives op dit soort kantoorpanden zijn derhalve beperkt. Over de hele breedte liggen de huurprijzen in Apeldoorn tussen de € 60 en € 130 per m².

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Apeldoorn Centrum Centre		110		90-130
Apeldoorn Noord North		80		70-80
Apeldoorn Oost East		90		75-95
Apeldoorn Zuid South		95		90-110
Apeldoorn Overig Other		95		85-100

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

Voorraad daalt gestaag

De voorraad kantoren blijft onder invloed van het hoge aantal onttrekkingen dalen. Op 1 januari 2017 bedraagt de voorraad kantoren nog 709.000 m². Ten aanzien van begin 2012 betekent dit dat er al ruim 40.000 m² aan de kantorenmarkt is onttrokken. De verwachting is dat ook komende jaren de voorraad nog verder zal dalen in Apeldoorn, zeker gelet op het aantal transformatieprojecten die nog in de pijplijn zitten om te worden uitgevoerd.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
754.000	738.400	738.400	717.750	710.600	709.000

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.rodenburg.nl

Deventer

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



Opnamevolume



10.100 m²

EXCL. TRANSACTIES T.B.V. TRANSFORMATIES

Aanbodvolume



105.650

1% DALING T.O.V. DE PIEK IN 2014

Kantorenmarkratio



10%

Aantal transacties



32

GEMIDDELD METRAGE VAN 314M²



De kantorenmarkt van Deventer kenmerkte zich het afgelopen jaar door het grote aantal kantoortransacties ten behoeve van transformaties. In totaal is het afgelopen jaar 17.300 m² kantoorruimte onttrokken van de kantorenmarkt, wat impliceert dat het beleid van de gemeente en provincie duidelijk zijn vruchten begint af te werpen. De transformatieobjecten zijn nagenoeg allemaal gelegen in het centrum van Deventer. Toch zal de markt van transformaties in Deventer langzaamaan verzadigd raken. Enerzijds doordat het merendeel van de geschikte kantoorpanden reeds zijn verkocht ten behoeve van transformatie, anderzijds doordat de vraag naar woonstudio's en appartementen niet oneindig zal zijn.



Het opnamevolume op de gebruikersmarkt kende afgelopen jaar een aanzienlijk lagere dynamiek. In totaal kwam het opnamevolume niet verder dan 10.100 m², dit betrof overwegend verhuizingen binnen de gemeente, waarbij geen sprake was van een effectieve opname. Ondanks het hoge aantal onttrekkingen steeg het aanbod binnen de gemeente. De verwachting is dat ook de komende jaren het aanbod nog verder zal stijgen met het vrij komen van enkele overheidsgebouwen zoals het kantoorgebouw Leeuwenburg (7.000 m²), het regiokantoor van het Ministerie van LNV (6.500 m²) en het pand van de Sociale Verzekeringsbank (5.000 m²). Wel leent het gebouw van het Ministerie zich goed voor transformatie, mits de markt voor appartementen tegen die tijd niet volledig verzadigd is.

Kantooraanbod stijgt licht, vooral veel aanbod op Hanzepark

Het beschikbare kantooraanbod is afgelopen jaar licht gestegen ten aanzien van vorig jaar. In totaal staat er op 1 januari 2017 nog 105.650 m² kantoorruimte in aanbod. Dit betekent een minimale stijging van 0,9%. Dit is opvallend te noemen zeker gelet op het hoge aantal kantooronttrekkingen die er in het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden. In totaal staan nog 75 kantoorpanden in aanbod, waarvan 18 objecten met een metrage groter dan 2.000 m². Als vervolgens wordt gekeken naar de dynamiek binnen de markt lijkt het onwaarschijnlijk dat veel van deze objecten de komende jaren zullen worden opgenomen door de gebruikersmarkt.

Het merendeel van de grotere kantoren staat in aanbod op Hanzepark, waardoor kan worden gesteld dat hier sprake is van een serieus overaanbod aan kantoren. Zeker gelet op de lage langjarige opnamevolumes (6.900 m² p.j.). Op deze locatie lijkt een transformatie onwaarschijnlijk, doordat dit een locatie betreft buiten het woongebied van Deventer. Voorts is zichtbaar dat ondanks de vele transformaties in het centrum het aanbod in het centrum van Deventer nauwelijks is gedaald, dit is te verklaren doordat het merendeel van de verkochte transformaties maar kort in de verkoop hebben gestaan.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Deventer Centrum Centre	9.000	8.700	13.900	13.100	12.500	12.550
Deventer Hanzepark	65.900	69.700	80.900	64.400	79.200	77.550
Deventer Overig Other	14.700	10.400	11.800	13.800	13.000	15.550
Deventer	89.600	88.800	106.600	91.300	104.700	105.650

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

Opnamevolume stevig gedaald, hoofdzakelijk plaatselijke dynamiek

Het opnamevolume kwam het afgelopen jaar uit op 10.100 m². Dit is exclusief de kooptransacties ten behoeve van transformatie. Dit betekent dat in verhouding tot de afgelopen drie jaar de dynamiek in 2016 aanzienlijk lager lag op de Deventerse kantorenmarkt. De markt in Deventer kan worden getypeerd als een plaatselijke verplaatsingsmarkt. Alleen Payroll Select heeft haar bedrijf van buiten de gemeente verplaatst naar Deventer. Het bedrijf komt over van een kantoorpand in Zutphen en vestigt zich in het kantoorpand Waterfront op Hanzepark, Payroll Select huurt daar 2.900 m² kantoorruimte aan.

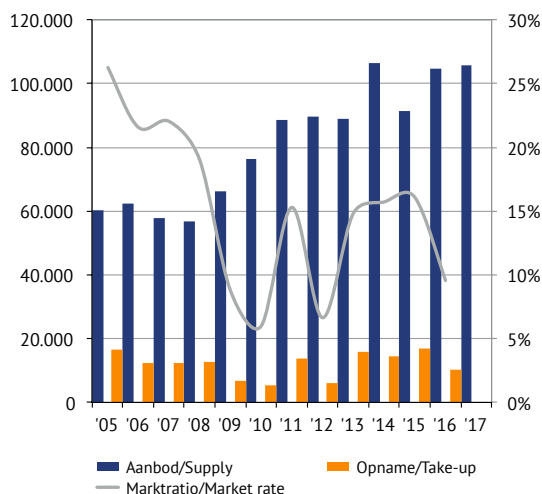
Naast deze transactie hebben nagenoeg alle opnames betrekking op kleinere metrages. Zo is 90% van alle opnames in 2016 kleiner dan 500 m². Voorts is op te merken dat het over het algemeen vervangingsvraag betreft, waardoor er geen extra vraag wordt uitgeoefend op de kantorenmarkt. Dit verklaart ook waarom, ondanks dat er verscheidene transacties plaatsvinden, het beschikbare aanbod van kantoorruimte niet daalt.

Al met al kan worden gesteld dat in Deventer, ondanks de reeks transformaties, nog steeds sprake is van een ruime kantorenmarkt. Huurders hebben zowel binnen het centrum als op de meer monofunctionele locaties op Hanzepark een ruime keuze. Wel moet worden opgemerkt dat eigenaren de laatste jaren weinig geïnvesteerd hebben in de beschikbare kantoorruimte, waardoor potentiële huurders de panden vaker als gedateerd ervaren.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Deventer Centrum Centre	> 250 m ²	3.700	1.900	2.800	6.800	4.700	900
	< 250 m ²	-	900	1.000	950	800	1.250
Deventer Hanzepark	> 250 m ²	8.300	3.200	6.600	6.250	7.550	5.950
	< 250 m ²	-	300	1.100	1.050	750	400
Deventer Overig Other	> 250 m ²	1.300	800	6.400	1.300	3.000	1.350
	< 250 m ²	-	200	1.100	600	50	250
Totaal Total	> 250 m ²	13.300	5.900	15.800	14.350	15.250	8.200
	< 250 m ²	0	1.400	3.200	2.600	1.600	1.900
Deventer		13.300	7.300	19.000	16.950	16.850	10.100

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

Huurprijzen blijven stabiel

Gemiddeld genomen lagen de gerealiseerde huurprijzen op € 100 per m², wel moet daarbij worden opgemerkt dat er een grote variatie is in de huurprijs. Zo lopen de gerealiseerde

huurprijzen van € 45 per m² op Hanzepark tot meer dan € 130 per m² bij kleinschaligere aanhuur in het centrum van Deventer. Doordat op korte termijn nog veel aanbod in het centrum zal worden toegevoegd, zal dit de prijzen zowel in het centrum als op Hanzepark nog verder onder druk zetten. Wat tot een neergaande prijscorrectie kan leiden in 2017.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Deventer Centrum Centre		75-130		75-130
Deventer Hanzepark		45-100		40-90
Deventer Overig Other		45-100		45-100

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

Voorraad blijft dalen

De voorraad kantoorruimte komt op 1 januari 2017 uit op 310.100 m². Dit betekent dat afgelopen jaar ruim 5% van de kantorenvoorraad uit de markt is genomen ten behoeve van transformatie. De verwachting is, dat mede door de nieuwbouwstop in de gemeente, de voorraad aankomende jaren nog verder zal dalen.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
329.000	329.000	333.000	333.000	327.400	310.100

Ontwikkeling totale voorraad in m² wo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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

Zwolle

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



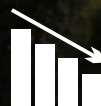
Opnamevolume



20.600 m²

AANZIENLIJKE DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume



177.450

8% DALING T.O.V. DE PIEK VAN 2015

Kantorenmarkratio



12%

Aantal transacties



48

GEMIDDELD METRAGE VAN 429M²



De kantorenmarkt van Zwolle laat een duidelijke verbetering zien ten aanzien van eerdere jaren. Het opnamevolume lag in 2016 op een vergelijkbaar niveau als langjarig kan worden vastgesteld. Dit betekent wel een aanzienlijke daling ten aanzien van 2015. Echter was 2015 een uitzonderlijk jaar met onder andere de opname van de Nationale Politie die al een kwart van het opnamevolume bepaalde. Naast het feit dat de markt een robuuste dynamiek toont is voor het eerst in jaren zichtbaar dat het beschikbare kantooraanbod aanzienlijk daalt.



De daling van het beschikbare aanbod komt deels doordat er een robuuste opnamestroom kan worden waargenomen. Echter is de belangrijkste verklaring te vinden in de transformatie van objecten. Hiermee geeft de gemeente Zwolle gehoor aan het samen met de provincie Overijssel en de HMO gesloten convenant, waarin de doelstelling is vastgesteld om 60.000 m² kantoorruimte uit de markt te nemen. Zo wordt het oude PTT-gebouw aan de Burgemeester Roelenweg 2 verbouwd tot 79 koopappartementen. Met deze transformatie wordt circa 4.800 m² kantoorruimte onttrokken aan de kantorenmarkt van Zwolle.

Beschikbare aanbod daalt bijna 7%

Op 1 januari 2017 is in Zwolle nog 177.450 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent een daling van het aanbod ten aanzien van vorig jaar met bijna 7%. Het aanbod laat hiermee voor het tweede achtereenvolgende jaar een daling zien, na de aanbodpiek begin 2015. Het beschikbare aanbod is zowel in Hanzeland als in Oosterenk met meer dan 6.000 m² gedaald. In het deelgebied Zwolle Voorst is het aanbod gestegen, echter op het moment van schrijven stond in dit deelgebied het kantoorpand nog in aanbod, welke Deloitte zal huren, waardoor de aanbodstatistiek begin 2017 weer zal dalen.

Toch staat het aanbod nog in geen verhouding met de totale marktvraag in Zwolle, waardoor huurders een ruime keus behouden op de kantorenmarkt. Daarnaast is in tegenstelling tot veel andere regio's de kwaliteit van het aanbod in Zwolle goed. Doordat in Zwolle vooral in het laatste decennium veel kantoren zijn bijgebouwd, kan worden gesproken van een kwalitatief goede voorraad die goed aansluit bij de marktvraag. Op dit moment is er alleen beperkt aanbod moderne kantoorruimte met een grote metrage op één bouwlaag.

Voorts is op de markt zichtbaar dat het aanbod dat niet meer voldoet aan de marktvraag vaker wordt aangekocht door lokale ontwikkelaars, die deze gebouwen dan wel transformeren naar woningbouw, dan wel upgraden naar modernere kantoorruimten.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zwolle Centrum Centre	19.100	16.800	16.450	20.800	21.750	20.850
Zwolle Voorst	14.600	19.900	26.950	30.300	29.700	33.950
Zwolle Oosterenk	53.300	50.500	43.200	60.650	53.500	47.350
Hanzeland	30.200	19.600	33.700	37.800	36.650	30.050
Zwolle Overig Other	42.600	22.600	40.850	40.600	45.850	42.450
Zwolle Marslanden	-	-	1.050	1.350	2.850	2.800
Zwolle	159.800	129.400	162.200	191.500	190.300	177.450

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 vergelijkbaar met langjarig gemiddelde

Afgelopen jaar is in Zwolle 20.600 m² kantoorruimte opgenomen. Dit betekent een aanzienlijke daling ten aanzien van vorig jaar. Dit is echter te verklaren vanwege de uitzonderlijke verhuizingen die vorig jaar tot stand kwamen van onder andere de

Nationale Politie. Het huidige opnameniveau ligt dan ook meer in lijn met het langjarig gemiddelde van Zwolle. De opnames waren veelal verspreid over het Centrum van Zwolle, Oosterenk en Hanzeland. De branches die de meeste kantoorruimte opnemen zijn voornamelijk bedrijven actief in de ICT, (online) marketing en organisaties die zich richten op duurzaamheid. Daarnaast zijn onder andere ook PWC en Deloitte verhuisd binnen Zwolle.

De kantorenmarktratio van Zwolle komt over 2016 uit op 12%. Dit is vergelijkbaar met de ratio's van 2010 tot 2014 toen de marktratio ook niet hoger uitkwam dan 14%. Het jaar 2015 kan dan ook als uitzonderlijk worden beschreven, om een hogere marktdruk te realiseren zullen vooral meer onttrekkingen in de gemeente moeten plaatsvinden. Op dit moment kan worden vastgesteld dat de huidige voorraad kantoorruimte te groot is ten aanzien van de kantoorgerelateerde werkgelegenheid in de regio, waardoor een toename van het aantal onttrekkingen kan bijdragen aan een evenwichtigere kantorenmarkt.

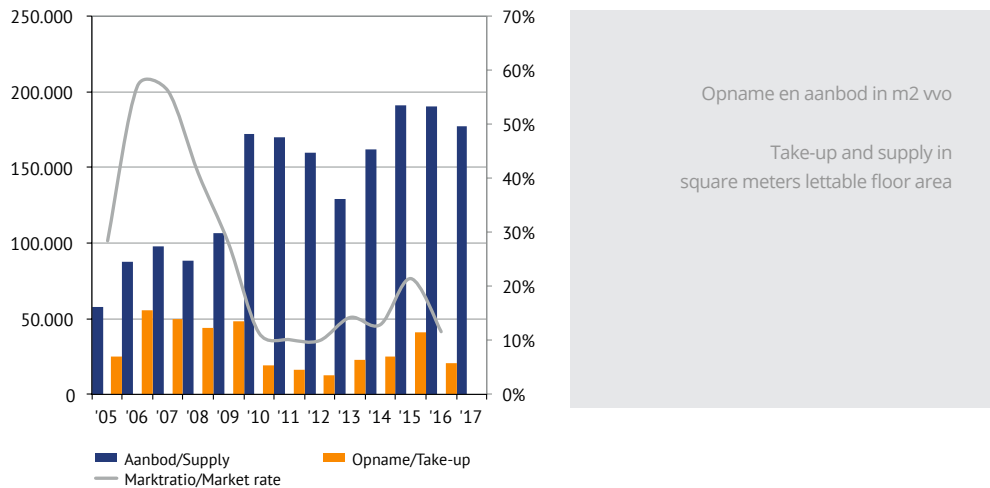
Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zwolle Centrum Centre	> 250 m ²	5.300	2.200	1.300	3.100	6.900	4.750
	< 250 m ²	-	2.300	1.450	2.450	1.550	1.400
Zwolle Voorst	> 250 m ²	900	1.900	900	1.150	1.550	250
	< 250 m ²	-	-	250	150	650	300
Zwolle Oosterenk	> 250 m ²	1.300	1.300	12.900	7.950	8.050	5.850
	< 250 m ²	-	200	400	1.100	100	100
Hanzeland	> 250 m ²	4.100	1.000	1.300	4.700	17.700	5.000
	< 250 m ²	-	-	-	350	250	50
Zwolle Overig Other	> 250 m ²	2.100	2.300	2.900	2.800	2.700	1.150
	< 250 m ²	-	1.700	1.700	1.000	1.100	750
Zwolle Marslanden	> 250 m ²	-	-	-	-	-	900
	< 250 m ²	-	-	-	-	250	100
Totaal Total	> 250 m ²	13.700	8.700	19.300	19.700	36.900	17.900
	< 250 m ²	0	4.200	3.800	5.050	3.900	2.700
Zwolle		13.700	12.900	23.100	24.750	40.800	20.600

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

Huurprijzen vergelijkbaar met vorig jaar

De mediane huurprijs komt in 2016 uit op € 119 m². Dit is vergelijkbaar met vorig jaar, waardoor kan worden gesproken van een stabilisatie van de huurprijzen. Wel verschillen de huurprijzen in Zwolle sterk per type locatie en bouwjaar. Zo liggen de gevraagde huurprijzen nabij het station op Hanzeland op € 125 m², terwijl de huurprijzen op Oosterenk tussen de € 70 m² en € 125 m² liggen. De verwachting is dat ook aankomend jaar deze huurprijzen zullen aanhouden.



Voorraad gedaald door transformatie

De voorraad kantoorruimte is in Zwolle gedaald naar 854.200 m². Deze daling komt tot stand vanwege enkele transformaties in de stad. De verwachting is dat de voorraad aankomende jaren nog verder zal dalen, doordat enerzijds een stringent beleid wordt aangehouden ten aanzien van nieuwbouw, anderzijds is zichtbaar dat er al verscheidene kantoren voor transformatie zijn aangekocht, maar dat voor deze kantoren de vergunning nog niet is verstrekt om te transformeren.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
871.000	871.000	871.000	867.500	867.500	854.200

Ontwikkeling totale voorraad in m2 wo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

Voor meer informatie over de regio Zwolle kunt u terecht bij: Rodenburg Makelaars |
Mevrouw E. Olde Rikkert RT | Telefoon (038) 422 22 22 | www.rodenburg.nl

Enschede

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



Opnamevolume



34.350 m²

OVERSTIJGING VAN HET VOLUME VAN 2008

Aanbodvolume



100.050

7% DALING T.O.V. DE PIEK VAN 2014

Kantorenmarkratio



34%

Aantal transacties



50

GEMIDDELD METRAGE VAN 687M²



De kantorenmarkt van Enschede kende in 2016 een zeer hoge dynamiek. Het opnamevolume kende het hoogste volume in jaren en kwam uit op 34.350 m². De laatste keer dat een dergelijke niveau werd behaald was in 2008. Ondanks de sterke stijging in het aantal transacties blijft het beschikbare kantooraanbod stabiel in de gemeente Enschede. Dit komt hoofdzakelijk doordat de voornaamste verhuizingen, verplaatsingen betreffen binnen de gemeente, waarbij gemiddeld genomen geen additionele vloeroppervlakte wordt opgenomen.



Daarnaast is ook zichtbaar dat de gemeente Enschede streeft naar het transformeren van kantoorpanden naar onder andere woonruimte. Zo zijn de afgelopen jaren al meerdere grote en kleinere kantoorpanden van de kantorenmarkt verdwenen, waardoor vraag en aanbod meer en meer in verhouding komen te staan. De meest recente kantoortransformatie is het voormalig kantoor van ABN AMRO aan de Oldenzaalsestraat 4, welke wordt verbouwd tot appartementen. Naast transformaties van kantoorpanden zet de gemeente breed in op het duurzame hergebruik van vastgoed, zo wordt in de toekomst ook de karakteristieke oude ambachtsschool aan de Boddenkampsingel omgebouwd tot woonruimte.

Aanbod nagenoeg stabiel

Op 1 januari 2017 staat er in de gemeente Enschede nog 100.050 m² kantoorruimte te huur of te koop. Dit is nagenoeg gelijk aan het kantooraanbod van vorig jaar (-0,2%). In totaal staan nog 111 kantoorpanden in de gemeente in aanbod met een gemiddelde metrage van 900 m². Deels heeft dit aanbod betrekking op kantoorpanden die niet meer aansluiten bij de vraag. Dit zijn overwegend traditioneel gebouwde kantoorpanden, met systeemwanden en plafonds, terwijl veel huurders op zoek zijn naar een meer industriële uitstraling en open ruimtes. Gevolg is dat intussen bijna de helft van het volume langer dan drie jaar beschikbaar is voor verhuur of verkoop.

Onderliggend aan de algemene tendens in Enschede is zichtbaar dat een daling van het beschikbare aanbod wordt waargenomen in het centrum van de stad. Hier is het aanbod de laatste jaren gestaag gedaald en ligt het beschikbare aanbod inmiddels 25% onder de piek in 2015. Terwijl juist aan de rand van Enschede (Enschede Overig) het aanbod op het hoogste niveau ooit ligt. Dit zijn overwegend monofunctionele locaties, waarbij transformatie van dergelijke objecten geen uitkomst kan bieden.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Enschede Centrum Centre	46.800	47.200	53.000	53.350	41.700	40.150
Enschede Kennispark	26.500	22.400	30.200	25.250	27.700	26.650
Enschede Zuiderval	3.200	2.000	1.500	-	4.000	4.950
Enschede Overig Other	21.300	25.100	23.800	28.300	26.900	28.300
Enschede	97.800	96.700	108.500	106.900	100.300	100.050

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

Opnamevolume overstijgt het volume van 2008

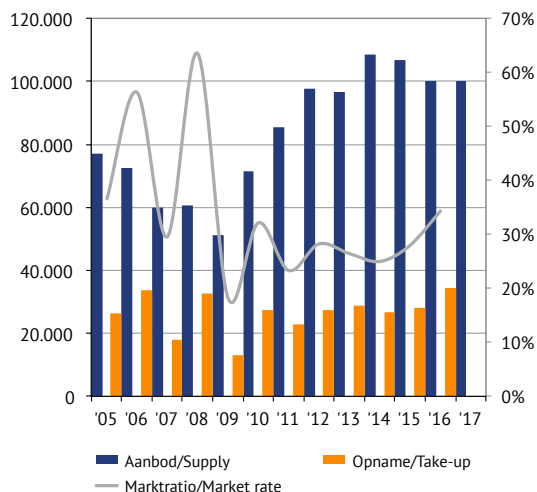
De kantorenmarkt van Enschede heeft het afgelopen jaar een zeer hoge dynamiek gekend. Het opnamevolume kwam uit op 34.350 m² en overstijgt hiermee het opnamevolume van 2008 (32.600 m²). Het overgrote deel van de transacties vond plaats binnen het Kennispark van Enschede. Wel betreft het overwegend interne verhuizingen binnen de regio.

Met de komst van de innovatiecampus op de Hengelsestraat zullen wel enkele bedrijven vanuit de regio verhuizen naar Enschede. Zo komt Switch IT Solutions met honderd werknemers over vanuit Oldenzaal, terwijl MetricControl met circa veertig werknemers Hengelo zal verlaten voor de nieuw te realiseren campus. Met de komst van onder andere deze bedrijven kan gestart worden met de revitalisatie van het gebied tegenover de Universiteit Twente.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Enschede Centrum	> 250 m ²	10.700	5.500	6.000	11.100	10.850	11.450
	< 250 m ²	-	700	2.300	800	1.200	700
Enschede Kennispark	> 250 m ²	10.400	11.600	10.700	7.700	4.850	16.300
	< 250 m ²	-	400	800	1.600	1.000	-
Enschede Zuiderval	> 250 m ²	-	5.000	2.300	1.200	400	1.500
	< 250 m ²	-	-	200	50	550	50
Enschede Overig	> 250 m ²	1.700	3.000	5.600	2.300	6.900	3.150
	< 250 m ²	-	1.100	800	1.950	2.300	1.200
Totaal Total	> 250 m ²	22.800	25.100	24.600	22.300	23.000	32.400
	< 250 m ²	0	2.200	4.100	4.400	5.050	1.950
Enschede		22.800	27.300	28.700	26.700	28.050	34.350

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



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

Huurprijzen zijn stabiel

De huurprijzen laten in de gemeente Enschede een stabiel beeld zien. Afgelopen jaar zijn in het centrum de hoogste huren gerealiseerd tot € 120 per m². Wel is zichtbaar dat de huurprijzen binnen de regio sterk van elkaar kunnen verschillen, zo liggen de huurprijzen op de meer monofunctionele locaties aanzienlijk lager dan in het centrum. Daar liggen de prijzen namelijk tussen de € 65 en € 85 per m². Als deze huurprijzen met vorig jaar worden vergeleken, dan blijkt dat er over de breedte sprake is van een stabilisatie, echter is er een zekere prijsdruk waar te nemen bij de verouderde panden aan de rand van Enschede.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (€)	2016	Verwacht / Expected (€)	2017
Enschede Centrum Centre		80-120		80-130
Enschede Kennispark		90-135		90-130
Enschede Zuiderval		110-130		110-130
Enschede Overig Other		65-85		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

Voorraad kantoorruimte blijft ondanks transformaties gestaag stijgen

Ondanks dat verscheidene kleine en grote kantoren de laatste jaren zijn onttrokken van de markt, stijgt de voorraad aan kantoorruimte gestaag door. Dit zal ook aankomend jaar het geval zijn vanwege de uitbreidingen op de Hengelosestraat. Op dit moment komt de voorraad kantoorruimte in Enschede uit op 734.250 m².

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
506.400	678.000	724.000	709.600	717.100	734.250

Ontwikkeling totale voorraad in m2 vvo op 1 januari /
 Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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

Hengelo

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



Opnamevolume



11.000 m²

MINIMALE STIJGING VAN 0,9%

Aanbodvolume



103.500

2% DALING T.O.V. DE PIEK VAN 2016

Kantorenmarkratio



11%

Aantal transacties



22

GEMIDDELD METRAGE VAN 499M²



De kantorenmarkt van de gemeente Hengelo laat na drie jaar van een relatief sterke groei in het aanbod een daling zien. De daling van het aanbod is medio dit jaar ingezet en dit ligt nu bijna 2.000 m² lager dan op 1 januari 2016. Het opnamevolume laat een stabiel beeld zien ten opzichte van voorgaande jaren. De meeste transacties in Hengelo vonden dit jaar rond de zomer plaatst, terwijl vooral in het najaar het relatief rustig was met het aantal bedrijfsverplaatsingen.



In tegenstelling tot in veel andere regio's wordt in de gemeente Hengelo de kantorenvoorraad nog wel verrijkt. Zo heeft de gemeenteraad van Hengelo begin 2016 besloten een nieuw stadskantoor te bouwen en het stadhuis grondig te renoveren. Door te kiezen voor nieuwbouw in het centrum tracht de gemeente beter verbonden te zijn met de inwoners van Hengelo. Op dit moment worden de meeste ambtelijke taken nog uitgevoerd in het voormalig KPN-gebouw op het kantorenpark Westermaat langs de A1. De verwachting is dat het nieuwe stadskantoor medio 2018 wordt opgeleverd en dat het voormalig KPN-gebouw dan zal worden achtergelaten.

Kantooraanbod daalt voor het eerst in jaren, behalve op Westermaat

Op 1 januari 2017 is in Hengelo nog 103.500 m² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Dit betekent een daling van het aanbod met 2,5% ten aanzien van vorig jaar. De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een aantal kleinere onttrekkingen op de kantorenmarkt en een lichte stijging van het aantal effectieve opnames met name vanuit de ICT-sector.

De voornaamste daling in het aanbod is gerealiseerd in het centrum van Hengelo. Dit kan logisch worden verklaard, doordat de voor transformatie geschikte kantoorpanden zich binnen dit gebied bevinden. In tegenstelling tot het algemene beeld in Hengelo is zichtbaar dat het aanbod van kantoorruimte op het kantorenpark Westermaat nog verder doorstijgt naar intussen 29.800 m².

Al met al kan worden gesteld dat Hengelo nog een zeer ruime kantorenmarkt heeft, waarbij een groot deel van het vastgoed al langdurig (deels) leegstaat. Dit komt niet zozeer door de kwaliteit van het aanbod, maar vooral door de te beperkte vraag naar kantoorruimte binnen de gemeente Hengelo. De verwachting is dan ook niet dat het aanbod snel zal dalen, ondanks dat de economie en daarmee de kantoorgerelateerde werkgelegenheid weer aantrekt. De gemeente Hengelo doet er dan ook goed aan, transformatiemogelijkheden in te passen binnen het woonbeleid, om zo zowel de woningmarkt als de kantorenmarkt te kunnen bedienen.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hengelo Centrum Centre	27.100	27.300	27.300	26.900	27.550	25.450
Hengelo Hart van Zuid	6.700	6.700	3.900	13.450	10.600	10.600
Hengelo Westermaat Campus	3.000	2.700	1.800	1.550	1.550	1.550
Hengelo Westermaat	26.500	22.900	22.000	24.500	27.300	29.800
Hengelo Overig Other	19.500	22.300	31.500	36.700	38.100	36.100
Hengelo	82.800	81.900	86.500	103.100	105.100	103.500

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

Stabiel opnamevolume

In 2016 is een opnamevolume in de gemeente Hengelo geregistreerd van 11.000 m². Dit is vergelijkbaar met het langjarig gemiddelde en betekent een minimale stijging van 0,9% ten aanzien van vorig jaar. In 2016 zijn 22 transacties geregistreerd, waarvan bijna de helft een metrage betrof kleiner dan 250 m².

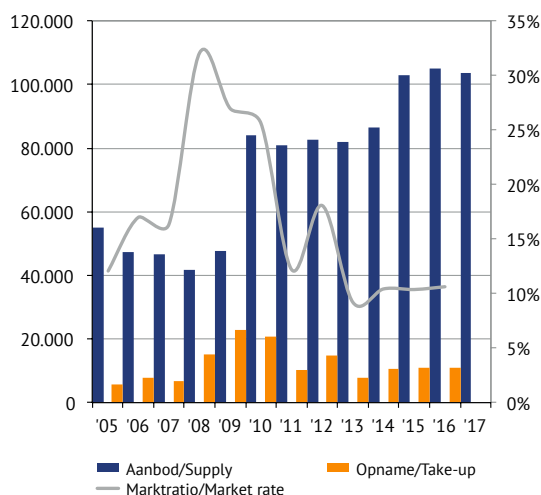
Eén van de grootste verplaatsingen dit jaar is de aanhuur van Humanitas Onder Dak in het centrum van Hengelo in het voormalig MEE-pand. Humanitas was al langere tijd op zoek naar een nieuw huisvesting voor de maatschappelijke opvang, aangezien de huidige locatie moet wijken voor de nieuwbouw van de gemeente Hengelo.

Mede door deze opname kent de kantorenmarkt van Hengelo een lichte stijging van de kantorenmarktratio, die de marktdruk uit in een percentage. De kantorenmarktratio ligt in de gemeente op 11%, dit kan als zeer ruim worden beschouwd, waardoor kantoorgebruikers een ruime keuze behouden in het aanbod. De kantorenmarkt van Hengelo valt verder te kenmerken als een lokale markt, waar weinig zoekvragen vanuit buiten de regio worden waargenomen.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hengelo Centrum Centre	> 250 m ²	1.100	3.250	2.400	6.500	1.300	1.900
	< 250 m ²	-	750	1.300	300	400	650
Hengelo Hart van Zuid	> 250 m ²	-	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	200	-	-	-
Hengelo Westermaat Campus	> 250 m ²	1.200	400	800	-	4.050	-
	< 250 m ²	-	100	-	150	200	-
Hengelo Westermaat	> 250 m ²	3.600	9.600	1.400	250	2.350	1.900
	< 250 m ²	-	200	200	150	700	550
Hengelo Overig Other	> 250 m ²	4.200	300	1.100	2.750	800	5.550
	< 250 m ²	-	200	550	650	1.100	450
Totaal Total	> 250 m ²	10.100	13.550	5.700	9.500	8.500	9.350
	< 250 m ²	0	1.250	2.250	1.250	2.400	1.650
Hengelo		10.100	14.800	7.950	10.750	10.900	11.000

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



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

Huurprijzen blijven onder druk

Mede door de ruime marktomstandigheden blijven de huurprijzen onder druk staan. Dit geldt zeker voor het kantorenpark Westermaat waar de markt het laatste jaar alleen nog maar ruimer is geworden. Op basis van de transacties die hebben plaatsgevonden is zichtbaar dat de huurprijzen zich bewegen tussen de € 70 en € 100 per m² afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van het kantoorpand.

Mediane huurprijzen

	Verwacht / Expected (€)	2017
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 vvo kantoorruimte per deelgebied /
Expected median rents per square meters of lettable floor area of office space per district

Voorraad stijgt verder, tenzij er meer transformaties zullen plaatsvinden

Doordat binnen de regio nog nieuwe kantoorruimtes worden toegevoegd stijgt de voorraad kantoorruimte gestaag door, ondanks enkele transformaties in de afgelopen jaren. Op dit moment komt de voorraad kantoorruimte in Hengelo uit op 454.000 m².

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
350.000	371.300	392.600	428.900	435.000	454.000

Ontwikkeling totale voorraad in m2 vvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 | www.snelderzijlstra.nl

Maastricht

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



Opnamevolume



16.000 m²

LICHTE DALING VAN 4,5%

Aanbodvolume



93.400

9% DALING T.O.V. DE PIEK VAN 2013

Kantorenmarkratio



17%

Aantal transacties



38

GEMIDDELD METRAGE VAN 419M²



De kantorenmarkt van Maastricht vertoont een vergelijkbaar beeld met het jaar 2015. Zo ligt het opnamevolume in 2016 nagenoeg gelijk met het niveau van 2015. Daarnaast is het beschikbare kantooraanbod over hele breedte slechts 0,7% gestegen. Wel is een verschuiving van het beschikbare aanbod zichtbaar, zo wordt intussen bijna 40% van het kantooraanbod aangeboden in het kantorenpark Randwyck, vorig jaar was dit nog geen 35%.



Positief is te vermelden dat Vodafone haar huurcontract van 16.000 m² langjarig heeft verlengd aan de Avenue Céramique 300. Hiermee lijkt een einde te komen aan de lange onzekerheid of Vodafone haar bedrijvigheid überhaupt wel in Maastricht zou voortzetten of dat men de activiteiten zou verplaatsen naar de Randstad. Op dit moment zijn circa 1.500 tot 2.000 medewerkers actief bij Vodafone in Zuid Limburg, waardoor deze beslissing ook een belangrijke impact heeft op de arbeidsmarkt van Limburg. Vodafone staat immers in de top 20 grootste werkgevers van Zuid-Limburg.

Beschikbare kantorenaanbod licht gestegen

Na een stevige aanboddaling in 2015, steeg het beschikbare aanbod in 2016 licht naar 93.400 m². Begin 2017 staan in Maastricht nog zestig kantoorpanden in aanbod met een gemiddelde metrage van 1.550 m². Ondanks de aanbodstijging, betekent dit een afname van het aantal panden dat beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Dit impliceert dat hiermee het aanbod zich meer en meer centreert in een selectiever aantal kantoorpanden, want ook in 2015 nam het aantal panden in aanbod al met negen af.

Voorts is zichtbaar dat ook het beschikbare aanbod zich meer en meer centreert op één specifieke locatie. Zo staat inmiddels 40% van het beschikbare aanbod te huur of te koop in het kantorenpark Randwyck. In 2012 lag dit nog slechts op 18% en was het voornaamste aanbod te vinden in het deelgebied Centrum en Wyck. De aanboddaling is de laatste jaren het grootst in Maastricht Oost en West, terwijl het aanbod in het centrum, kantorenpark Céramique en bij Maastricht Aachen Airport zich meer horizontaal bewegen.

Lang zag het er naar uit dat de dalende trend van het aanbod ook in 2016 werd voortgezet, echter is recent het kantoor aan de Geatano Martinolaan 10 beschikbaar gekomen voor verhuur/verkoop. Dit betreft een kantoorpand met een metrage van 10.800 m², dit kantoorpand is hiermee direct het grootste kantoorpand beschikbaar in aanbod. De leegstand concentreert zich overigens sterk in dit gebied, aangezien inmiddels 26.400 m² kantoorruimte in deze straat te huur staat.

Aanbodontwikkeling

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

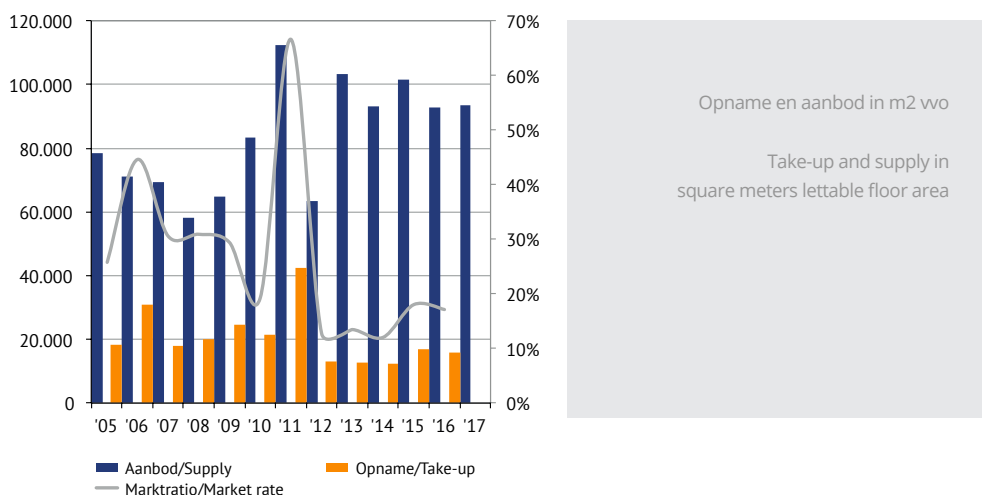
Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vvo per deelgebied op 1 januari /
Supply of office space ≥ 250 square meters of lettable floor area per district as of January 1st

Opnamevolume nagenoeg stabiel

In 2016 is een opnamevolume van 16.000 m² geregistreerd. In verhouding met vorig jaar betekent dit een lichte daling van 4,5% van het opnamevolume. Vooral in het aandeel transacties kleiner dan 250 m² zit een zekere stijging. Waar in 2015 nog 1.550 m² was opgenomen door kleine kantoorgebruikers, lag dit afgelopen jaar 40% hoger op 2.170 m². Deze stevige stijging is niet direct toe te schrijven aan een bepaalde branche die een hoge vraag uitoefent op de markt. Wel blijkt uit deze gegevens dat er voldoende vraag is naar kleine kantoorruimte in de stad, op korte termijn wil ROOOMS hier op in springen door een extra vestiging van het flexibele kantoorconcept te openen in Maastricht.

Naast verhuringen van kleine metrages hebben er ook enkele grotere gebruikerstransacties plaatsgevonden. De grootste opname komt op naam van de Universiteit van Maastricht. De universiteit koopt 2.425 m² voor eigen gebruik aan op de Universiteitssingel in Maastricht. De huidige zoekvragen op de markt kennen voldoende passend aanbod, opvallend hierin is dat huurders een vereiste stellen van de aanwezigheid van een A-label. Kantoorgebruikers lijken hiermee voor te sorteren op de nieuwe wetgeving omtrent het duurzaamheidsbeleid, waarbij een energielabel C een minimale vereiste wordt voor kantoren.

Al met al kent de markt zodoende een vergelijkbare dynamiek als vorig jaar. Dit uit zich ook in de kantorenmarkratio, die met één procent is gedaald naar 17%. Wel zijn de verschillen in marktdruk groot. Zo ligt de markratio in Randwyck ondanks de hoogste opnamevolumes het laagst op 9%. Terwijl de markratio van Maastricht West op 53% ligt.



Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Centrum en Wyck Centre and Wyck	> 250 m ²	3.300	2.500	5.900	3.150	4.750	2.550
	< 250 m ²	-	600	400	800	800	950
Céramique	> 250 m ²	3.200	250	1.500	2.500	1.100	3.150
	< 250 m ²	-	-	-	-	50	-
Maastricht Oost East	> 250 m ²	13.300	1.100	800	1.050	-	1.850
	< 250 m ²	-	100	-	500	50	200
Maastricht West West	> 250 m ²	1.700	1.900	1.800	2.700	-	1.450
	< 250 m ²	-	-	250	-	150	150
Maastricht-Aachen airport	> 250 m ²	1.800	3.700	-	750	5.350	1.400
	< 250 m ²	-	500	200	100	-	650
Randwyck	> 250 m ²	19.000	2.500	1.700	300	4.000	3.400
	< 250 m ²	-	-	-	350	500	250
Totaal Total	> 250 m ²	42.300	11.950	11.700	10.450	15.200	13.800
	< 250 m ²	0	1.200	850	1.750	1.550	2.200
Maastricht		42.300	13.150	12.550	12.200	16.750	16.000

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

Stabilisatie van de huren, voornaamste druk in Randwyck en Céramique

De gerealiseerde mediane huurprijs in Maastricht lag over het afgelopen jaar op   110 per m². Hiermee kan worden verondersteld dat de huurprijzen zich binnen de gemeente stabiliseren. Doordat het beschikbare kantoraanbod zich telkens meer centreert op enkele plekken binnen de stad, kan er nog wel een negatieve prijsdruk ontstaan op specifieke locaties zoals Randwyck en Céramique.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd / Realised (�)	2016	Verwacht / Expected (�)	2017
Centrum en Wyck Centre and Wyck		105-130		90-130
Céramique		95-105		105-110
Maastricht Oost East		90		80-115
Maastricht West West		80-105		100-120
Maastricht/Aachen airport		90-130		90-120
Randwyck		100		80-110

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

Voorraad kantoorruimte minimaal gedaald

De voorraad kantoorruimte is afgelopen jaar gedaald naar 596.500 m². De verwachting is dat het aanbod bij een actiever transformatiebeleid verder kan gaan dalen. Wel is dit afhankelijk van de ontwikkelingen op de A2 traverse. Nadat de traverse medio december is opgeleverd kan de bovengrondse planvorming starten. In het verleden is binnen deze planontwikkeling ook rekening gehouden met het toevoegen van commercieel vastgoed, waardoor de voorraad kantoorruimte op termijn kan gaan toenemen. Wel zal bij deze planontwikkeling moeten worden bedacht in hoeverre dit negatieve effecten zal sorteren op de bestaande voorraad, alvorens nieuwe kantoren aan de markt worden toegevoegd.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
600.000	598.900	594.300	594.300	597.500	596.500

Ontwikkeling totale voorraad in m² vwo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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

Parkstad Limburg/Heerlen

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



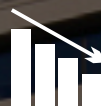
Opnamevolume



3.550 m²

NAGENOEG GELIJK AAN VORIG JAAR

Aanbodvolume



61.850

31% DALING T.O.V. DE PIEK VAN 2014

Kantorenmarkratio



6%

Aantal transacties



5

GEMIDDELD METRAGE VAN 715M²



De regionale kantorenmarkt in Parkstad Limburg laat zich kenmerken door een bijna volledige vraaguitval. De dynamiek was het afgelopen jaar dan ook laag. Daarnaast is zichtbaar dat na drie jaar van een krimpend aanbod, het aanbod voor het eerst weer licht toenam. Ontwikkelingen die er toe leiden dat de kantorenmarkt in Heerlen alleen nog maar ruimer wordt, met negatieve prijsdruk tot gevolg.



In tegenstelling tot in veel andere regio's in Nederland is er in Heerlen geen sprake van kantooronttrekkingen door transformatie. Doordat Heerlen in een krimpgebied ligt is er geen uitbreidingsbehoefte op de woningmarkt. Alleen ten behoeve van een passende woningmarkt worden er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd. Als er al onttrekkingen plaatsvinden zal dit gebeuren door middel van sloop. Dit blijkt tot op heden echter nog een lastige opgave. In het verlengde hierop zijn er wel positieve ontwikkelingen te vermelden vanuit de gemeente Heerlen.



In de voorgaande editie van dit rapport werd gemeld dat de gemeente Heerlen een zoekvraag had uitgezet voor een nieuw stadskantoor van circa 7.000 m². Inmiddels heeft de het college besloten het pand aan de Geleenstraat 21-25 aan te kopen, het huidige stadskantoor, en deze ten behoeve van een nieuw stadskantoor te slopen of grootschalig te renoveren. Een positieve ontwikkeling waarbij 12.000 m² kantoorruimte aan de markt wordt onttrokken ten behoeve van een beperktere nieuwbouw of een grootschalige renovatie. Naast het feit dat dit de ruime voorraad kantoorruimte verkleint, kan dit bij eventuele sloop ook voor een daling in het aanbod van winkelruimte zorgen. Immers staat de winkelruimte in de plint al langere tijd te koop, na het faillissement van de It's (1.700 m²).

Ten tijde van de sloop en de bouw van het nieuwe stadskantoor zullen de ambtenaren tijdelijk worden gehuisvest in het recent aangekochte kantoorpand aan de Putgraaf. Ook dit pand (6.250 m²) zal na drie jaar worden gesloopt. Al deze ontwikkelingen vallen onder het bidboek die de gemeente in samenwerking met de provincie en de IBA Parkstad heeft uitgebracht, waar ten doel is gesteld de komende vier jaar alleen al 20.000 m² kantoorruimte aan de markt te onttrekken.

In het licht van dit voornemen heeft de gemeente ook het winkel- en kantoorcomplex de Plu aangekocht. De aankoop is gefinancierd uit het ontwikkelingsfonds dat de gemeente samen met IBA Parkstad en de provincie heeft opgezet. Doel is om het gebied te herbestemmen naar 'wonen in het groen', waardoor niet alleen kantoor- en winkelruimte uit de markt wordt genomen, maar ook de verblijfskwaliteit door de groene omgeving wordt verbeterd.

Aanbod licht gestegen, vooral in het centrum van Heerlen

Op 1 januari 2017 staat er in Heerlen nog 61.850 m² kantoorruimte in de verhuur of verkoop. Dit betekent voor het eerst sinds 2013 weer eens een stijging van het aanbod. Ten aanzien van vorig jaar is een stijging genoteerd van 4,5%. De aanbodstijging wordt hoofdzakelijk genoteerd in het centrum van Heerlen, waar ruim 3.000 m² kantoorruimte meer beschikbaar is dan een jaar geleden.

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Heerlen Centrum Centre	44.500	60.000	57.200	43.550	47.300	50.400
Heerlen Noord North	900	3.100	3.500	1.300	1.300	1.300
Heerlen West West	13.000	8.500	8.650	9.500	6.300	8.800
Heerlen Zuid South	7.300	11.300	9.850	11.250	4.300	1.350
Heerlen	65.700	82.900	79.200	65.600	59.200	61.850

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

In totaal staan nu 38 objecten in aanbod met een gemiddelde metrage van 1.628 m². Dit betekent, ten aanzien van vorig jaar, dat er weliswaar minder kantoorpanden in aanbod staan, maar dat de aangeboden metrage per object aanzienlijk groter is (+ 150 m²). Dit impliceert dat de leegstand zich meer concentreert over een beperkter aantal panden. Voorts is er al enige jaren sprake van verkoop van overwegend grote kantoorcomplexen welke leeg worden opgeleverd tegen lage verkoopprijzen. Institutionele en grote beleggers stoten dergelijke complexen af tegen prijzen waar een lokale belegger mogelijk wel weer kansen ziet. Door de lagere koopsommen geeft dit lokale beleggers de ruimte om tegen zeer lage en concurrerende prijzen kantoorruimte aan te bieden.

Opnamevolume nagenoeg gelijk met vorig jaar, maar laag

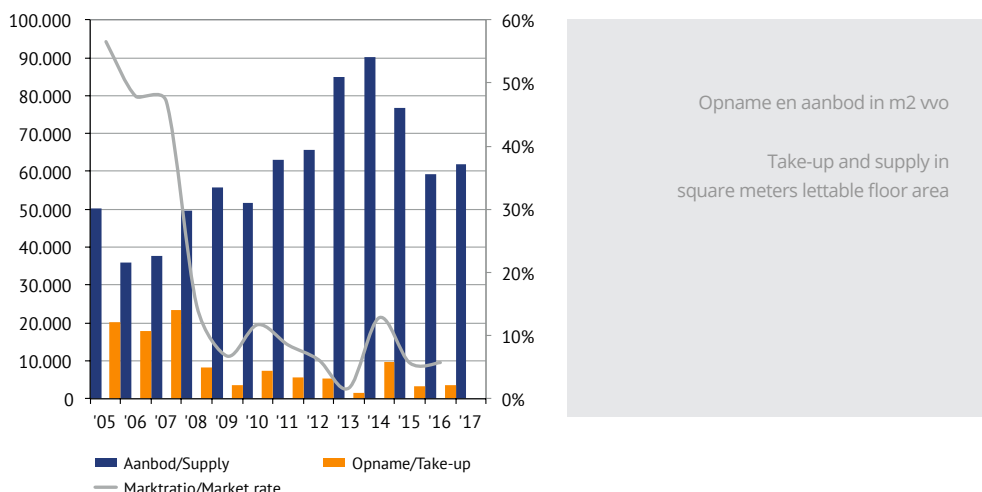
Het opnamevolume komt over heel 2016 uit op 3.550 m², een lichte stijging van 200 m² ten aanzien van vorig jaar. Toch kan dit worden beschouwd als een zeer lage dynamiek op de markt, zeker in verhouding tot het langjarige gemiddelde. De transacties die afgelopen jaar tot stand kwamen betroffen voor meer dan de helft kooptransacties door eigenaar gebruikers.

Door het lage opnamevolume in verhouding tot het beschikbare aanbod bleef de kantorenmarktratio nagenoeg gelijk op een laag niveau. De kantorenmarktratio lag over heel 2016 op 6%, wat aangeeft dat er sprake is van een zeer ruime markt met voldoende aanbod. Als wordt gekeken naar de kwaliteit van het aanbod kan worden gesteld dat een deel van het aanbod onvoldoende geschikt is voor de huidige marktvrage, echter blijft er voldoende kwalitatief goed aanbod over om de markt te bedienen.

Opnameontwikkeling

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Heerlen Centrum Centre	> 250 m ²	5.200	4.500	1.200	8.900	2.100	1.550
	< 250 m ²	-	750	350	250	650	300
Heerlen Noord North	> 250 m ²	-	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	-
Heerlen West West	> 250 m ²	400	-	-	550	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	150	-	-
Heerlen Zuid South	> 250 m ²	-	-	-	-	600	1.550
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	150
Totaal Total	> 250 m ²	5.600	4.500	1.200	9.450	2.700	3.100
	< 250 m ²	0	750	350	400	650	450
Heerlen		5.600	5.250	1.550	9.850	3.350	3.550

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



Huurprijzen onder druk door marktomstandigheden en nieuwe eigenaren

Vanwege een gering aantal waarnemingen is het niet mogelijk om uitspraken te doen over gerealiseerde huurprijzen in de Heerlen. Wel wordt uit de markt opgemerkt dat de prijzen onder druk blijven staan. Deels komt dit door de zeer ruime marktomstandigheden, maar deels ook doordat nieuwe eigenaren meer realiteit brengen in de vraagprijzen van kantoorruimte binnen de regio. Zoals eerder aangegeven kunnen nieuwe eigenaren het kantoorpand tegen lagere huurprijzen in de markt zetten, vanwege het feit dat ze het object tegen aanzienlijk lagere prijs hebben aangekocht ten aanzien van de vorige eigenaar. Dit zorgt er voor dat, ondanks de lagere huurprijzen, de belegging exploitabel is indien het pand wordt verhuurd.

Mediane huurprijzen

	Verwacht / Expected (€)	2017
Heerlen Centrum Centre		90-115
Heerlen Noord North		75-100
Heerlen West West		70-100
Heerlen Zuid South		90-115

Verwachte mediane huren per m2 vvo
kantoorruimte per deelgebied /

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

Voorraad nagenoeg stabiel, veranderingen in het verschieft

De voorraad kantoorruimte ligt op 1 januari 2017 op 432.200 m². Ten aanzien van vorig jaar nauwelijks verschil. Hier zal aankomend jaar verandering in komen zodra het Maankwartier volledig wordt opgeleverd. Daartegenover staat de sloop van de bovengenoemde kantoorpanden, waardoor naar verwachting niet alleen de voorraad zal dalen maar ook het beschikbare aanbod. Een belangrijke stap in de goede richting, om weer een gezonde kantorenmarkt te realiseren in de gemeente Heerlen.

Totale voorraad

2012	2013	2014	2015	2016	2017
435.000	435.000	435.000	432.900	434.400	432.200

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op 1 januari /
Development of total stock in square meters of lettable floor area as of January 1st

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 |
www.boek-offermans.nl

Sittard

1 Sittard



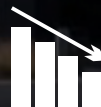
Opnamevolume



750 m²

ALLEEN OPNAMES IN HET CENTRUM

Aanbodvolume



29.650

13% DALING T.O.V. DE PIEK VAN 2012

Kantorenmarkratio



3%

Aantal transacties



4

GEMIDDELD METRAGE VAN 179M²



De kantorenmarkt van Sittard laat een vergelijkbare ontwikkeling zien als Heerlen. Op beide kantorenmarkten is een zeer lage marktdynamiek te constateren met weinig verplaatsingen van kantoorgebruikers. Voorts is er geen sprake van vraag van buiten de regio, waardoor het totale opnamevolume in Sittard afgelopen jaar zeer laag lag. Dit is zeker het geval in vergelijking met de drie jaren ervoor toen de gemiddelde opname nog op ruim 6.500 m² lag.



Ondanks dat de gemeente van Sittard-Geleen stringente regels aanhoudt omtrent nieuwbouw, is afgelopen jaar wel op basis van een triple helix model geïnvesteerd in de Brightlands Chemelot Campus gelegen op het businesspark Chamelot. De campus moet de Euregionale vestigingsplaats worden voor bedrijven, onderwijsinstellingen en onderzoeksorganisaties in de chemie en materialen. Door spillovers te creëren op de campus hoop men open innovaties binnen de sector te ontlocken. In het Center Court (in totaal 18.300 m²) zijn centrale voorzieningen gevestigd voor alle partijen op de campus, waaronder state-of-the-art ontmoetings- en vergaderruimtes, een congresfaciliteit met een auditorium en legio restauratieve voorzieningen en sportvoorzieningen. Alle faciliteiten die tot een innovatieve en leerzame omgeving moeten zorgen in de chemie.

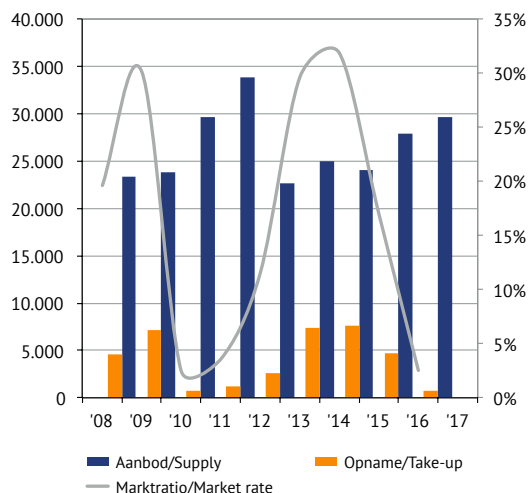
Aanbod stijgt licht in Sittard

Buiten de recente ontwikkelingen op de campus, wordt binnen de regio geen nieuwbouw van kantoren gepleegd. Dit komt mede doordat het beschikbare aanbod afdoende is om de vraag mee te faciliteren. Op 1 januari 2017 stond er nog 29.650 m² kantoorruimte in aanbod. Dit betekent een stijging van het aanbod ten aanzien van vorig jaar met 6%. In totaal gaat het om 29 objecten met een gemiddelde metrage van 1.020 m². De grootste aaneengesloten metrage blijft het object aan de Poststraat met een metrage van 3.459 m².

Aanbodontwikkeling

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sittard	33.800	22.600	25.000	24.000	27.900	29.650
Sittard	33.800	22.600	25.000	24.000	27.900	29.650

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



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

Nauwelijks opnames in 2016

Het opnamevolume kwam in 2016 uit op 750 m² een vergelijkbaar niveau met het opnamevolume in 2010. Ter vergelijking met vorig jaar is echter sprake van een daling van maar liefst 85%. In totaal betreffen de opnames een viertal transacties, alle in het centrum van Sittard.

Door de sterke vraaguitval blijft in Sittard sprake van een zeer ruime kantorenmarkt, waarbij de kantoorgebruiker zowel voor kleine metrages als voor grotere metrages een ruime keuze heeft. Wel moet daarbij vermeld worden dat het overgrote deel van het beschikbare aanbod te vinden is op de meer monofunctionele locaties, terwijl het aanbod in het

centrum van Sittard aanzienlijk minder ruim is. Toch kan wel worden geconcludeerd dat het totale aanbod van kantoorruimte groot is in verhouding tot de structurele marktvraag naar kantoorruimte, zeker gelet op de ontwikkelingen omtrent de kantoorgerelateerde werkgelegenheid in de regio van Sittard.

Opnameontwikkeling

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Sittard	> 250 m ²	1.200	2.600	7.400	7.650	4.750	400
	< 250 m ²	-	200	400	-	100	350
Totaal Total	> 250 m ²	1.200	2.600	7.400	7.650	4.750	400
	< 250 m ²	-	-	-	-	-	350
Sittard	1.200	2.600	7.400	7.650	4.750	750	

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

Huurprijzen blijven stabiel

Wegens het beperkte aantal waarnemingen kunnen geen uitspraken worden gedaan over de ontwikkeling van de gerealiseerde huurprijzen. Wel kan vanuit de markt worden opgemerkt dat de huurprijzen stabiel zijn in verhouding met vorig jaar. De huurprijzen zijn sterk afhankelijk van de locatie, op een industriegebied of in het centrum van Sittard en in hoeverre het pand een relatief modern pand betreft. Dit brede palet aan typen aanbod zorgt ervoor dat de gevraagde huurprijzen verschillen tussen de € 65 en de € 125 per m². Net als in Heerlen geldt overigens dat ook hier de laatste jaren enkele kantoren zijn opgekocht door lokale beleggers en mede hierdoor veel concurrerendere huurprijzen kunnen vragen dan voorheen het geval was. Tot op heden heeft dit echter niet geleid tot een sterke toename van de vraag.

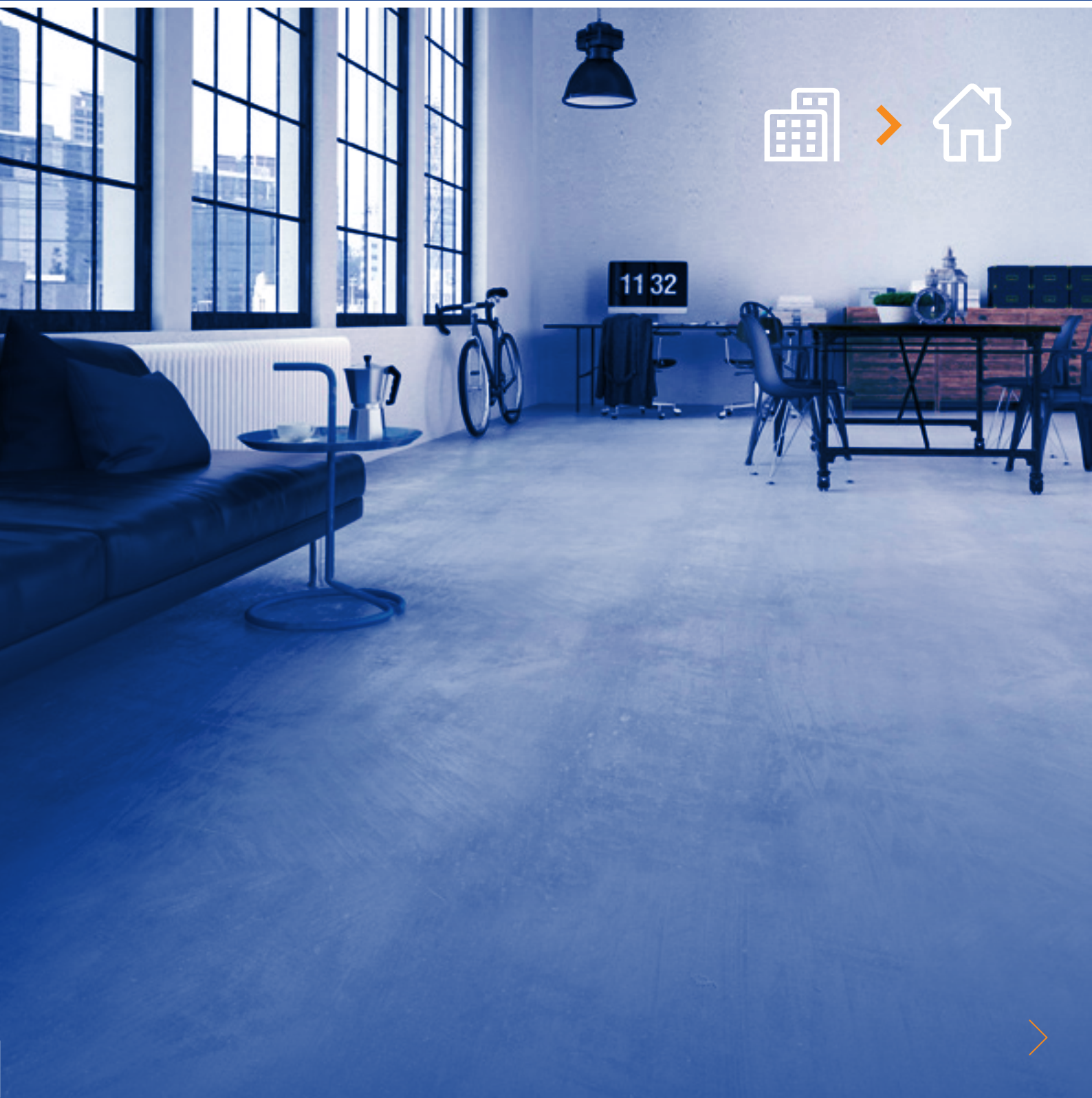
Mediane huurprijzen

	Verwacht / Expected (€)	2017
Sittard		80-120

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vwo 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 | www.boek-offermans.nl

Bijlagen



I. Doel en aanpak onderzoek

Het doel van Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2017 is tweeledig:

- Het jaarlijks verschaffen van inzicht in het aanbod, de opname, de prijsontwikkeling en de voorraad 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 Makelaars:** Heerlen, Maastricht, Sittard;
- **Frisia Makelaars:** Den Haag;
- **HRS Bedrijfsmakelaars:** Den Bosch, Tilburg;
- **Kuijs Reinder Kakes:** Amsterdam; Alkmaar; Zaanstad;
- **Lamberink Bedrijfsmakelaars:** Assen, Groningen, Leeuwarden;
- **Molenbeek Bedrijfsmakelaars:** Almere, Amersfoort, Utrecht;
- **Ooms Makelaars:** Drechtsteden, Rotterdam;
- **Rodenburg Makelaars:** 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 eveneens 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 Spreekende 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 26 regio's.

Dynamis regio's

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

Branches

De branches zijn in het jaarrapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2017 op basis van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. De branchering maakt inzichtelijk welke typen bedrijven zich op de kantorenmarkt bewegen. Dynamis onderkent de volgende 5 branchegroepen:

- Handel en Industrie (SBI A t/m I);
- Zakelijke en ICT dienstverlening (SBI J, L, M en N);
- Banken en Verzekeraars (SBI K);
- Overheid en Verzekeraars (SBI O t/m S);
- Overige branches (SBI T en U).

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.

Branches

Categorieën bedrijfsactiviteiten, vastgesteld conform de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS.

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.

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.

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.

Vorraad 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
Frank Verwoerd, Research Manager Dynamis

Ontwerp en opmaak

Laforma Creative Partners | BlueBrickMedia, Breda

**Boek & Offermans Makelaars**

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

**Molenbeek Makelaars**

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

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**

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

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t 070 342 01 30
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

**Ooms.com**

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
t 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
t 024 365 10 10
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

**HRS Bedrijfsmakelaars**

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t 073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

Paslaan 20
Postbus 10054
7301 GB Apeldoorn
t 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
t 076 514 74 54
bog@vandersande.nl
www.vandersande.nl

**Kuijs Reinder Kakes**

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

**Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t 040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu

**Lamberink Bedrijfsmakelaars**

Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t 059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
www.lamberink.nl

**DYNAMIS**

Orteliuslaan 5, 3528 BA Utrecht | t 030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl | www.dynamis.nl