

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Noord-Nederland



Assen
Groningen
Leeuwarden



Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

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

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Partner in Dynamis

bedrijfsmakelaars@lamberink.nl

059 233 84 20

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 30

© Copyright 2021



Rinus Lameijer RM RT

Bedrijfsmakelaar

Lamberink Makelaars & Adviseurs



Esther Heemstra

Vastgoedadviseur Bedrijfshuisvesting

Lamberink Makelaars & Adviseurs



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy

Dynamis

Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

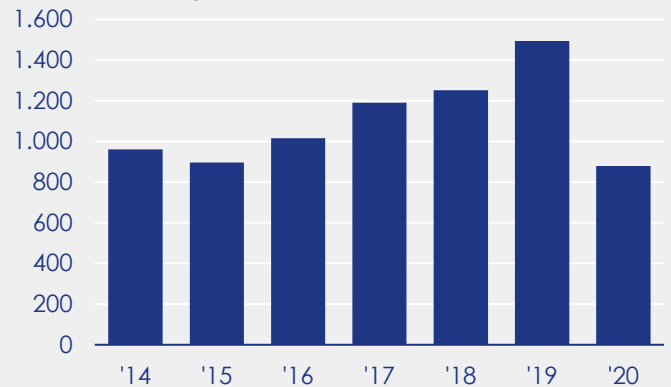
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

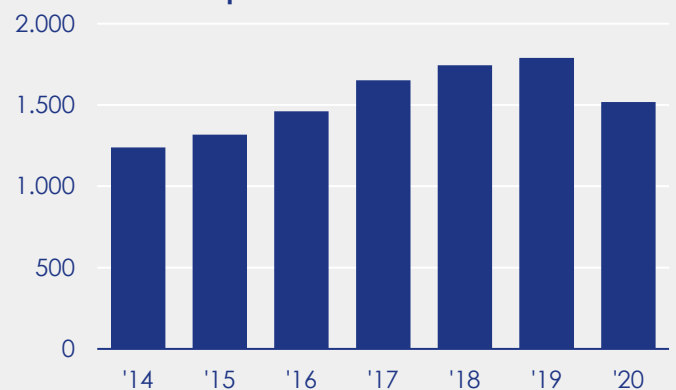
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.

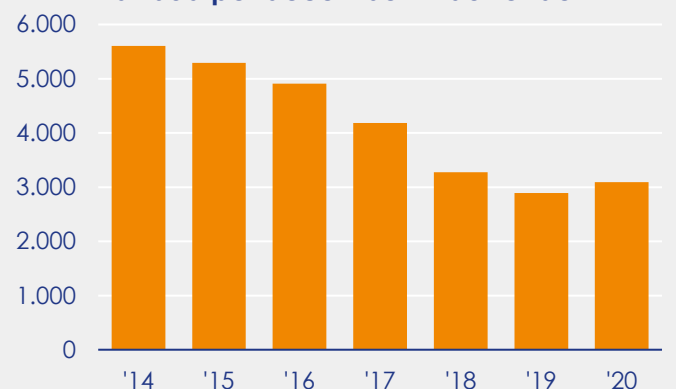
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



Mediane meterprijs



Op de kantorenmarkt van Assen stagneert de dynamiek in 2020. De coronacrisis leidt ook in deze gemeente tot een verdere daling van de vraag naar kantoren. Voornamelijk grotere kantoorgebruikers maken in het afgelopen jaar een pas op de plaats en wachten af wat de ontwikkelingen zijn ten aanzien van thuiswerken.

Aanboddaling zet door in 2020

Aan de aanbodzijde van de kantorenmarkt treedt er in 2020 een verdere daling op. Ondanks de beperkte verhuisdynamiek in Assen neemt de hoeveelheid aangeboden kantoorruimte af. Eind 2020 wordt in totaal 24.400 m² op de kantorenmarkt aangeboden, 8.300 m² minder dan vorig jaar. De sterk dalende aanbodtrend van het voorgaande jaar is daarmee doorgezet.

Voornamelijk rondom het centrum en in andere buurten met ruime voorzieningen is het aanbod in de voorgaande jaren afgenomen. Transformaties van kantoorgebouwen naar woonruimte vormden de belangrijkste drijver achter deze aanboddaling. Naar verwachting is de potentie voor meer transformaties beperkt, het zogenaamde laaghangende fruit is al grotendeels geplukt. De panden die nu langdurig in aanbod blijven staan kunnen getypeerd worden als kansarm. De gemeente is aan zet om herbestemming te stimuleren in gebieden waar dit nog mogelijk is, dit betreft met name De Lauwers aan de zuidkant van de stad. De transformatiepotentie van verouderde gebouwen op deze monofunctionele locaties zijn echter zeer beperkt.

Kleine bedrijven houden dynamiek op peil

De kantorenmarkt van Assen kent al jaren een relatief stabiel verloop. Ook tijdens de coronacrisis heeft deze lokale kantorenmarkt beperkt te lijden gehad onder vraagschokken. In 2020 is een stijging van 15% van het opnamevolume opgetreden. Het totale opnamevolume in 2020 in Assen komt daarmee uit op 8.200 m². Dit volume wordt gerealiseerd met 34 transacties.

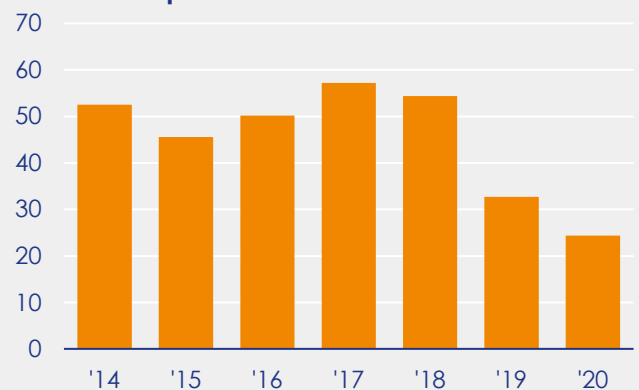
Het volume van kleine transactie (< 250 m²) is vergeleken met het voorgaande jaar toegenomen. In totaal is 3.000 m² aan kleine kantoorunits verhandeld op de kantorenmarkt van Assen, dit is een ruime verdubbeling ten opzichte van het voorgaande jaar. Geconcludeerd kan worden dat

„Grote partijen maken een pas op de plaats

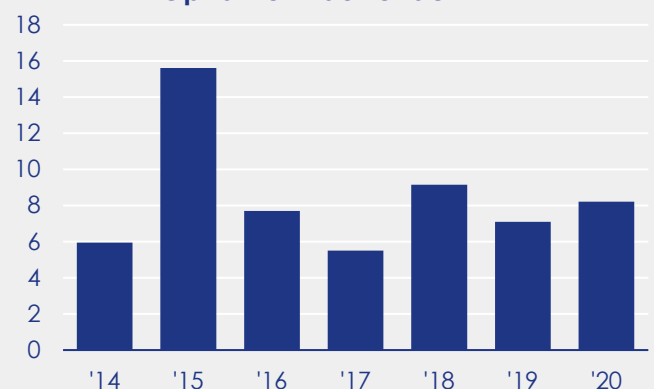
Rinus Lameijer

Lamberink Makelaars & Adviseurs

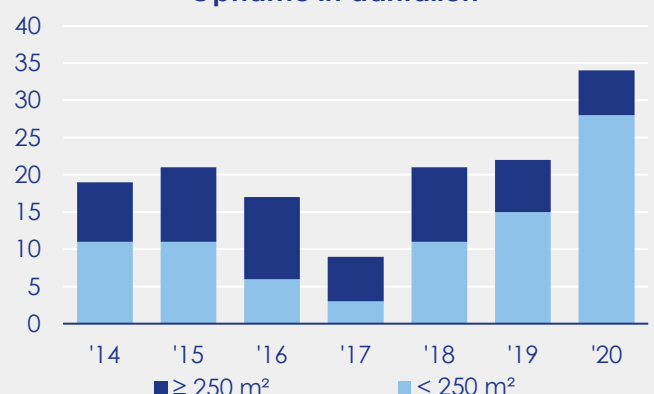
Aanbod per december in duizenden m²



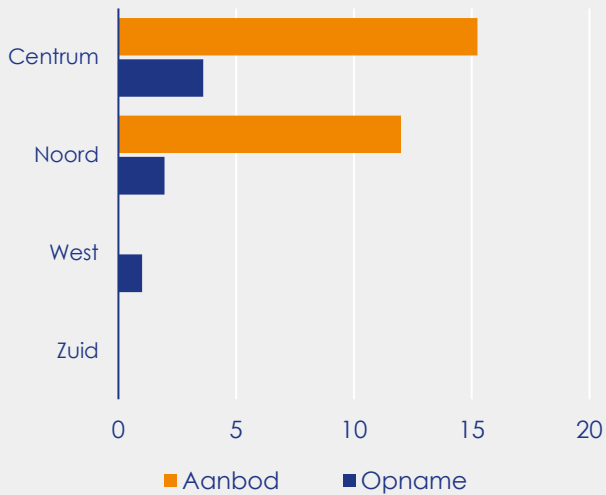
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²

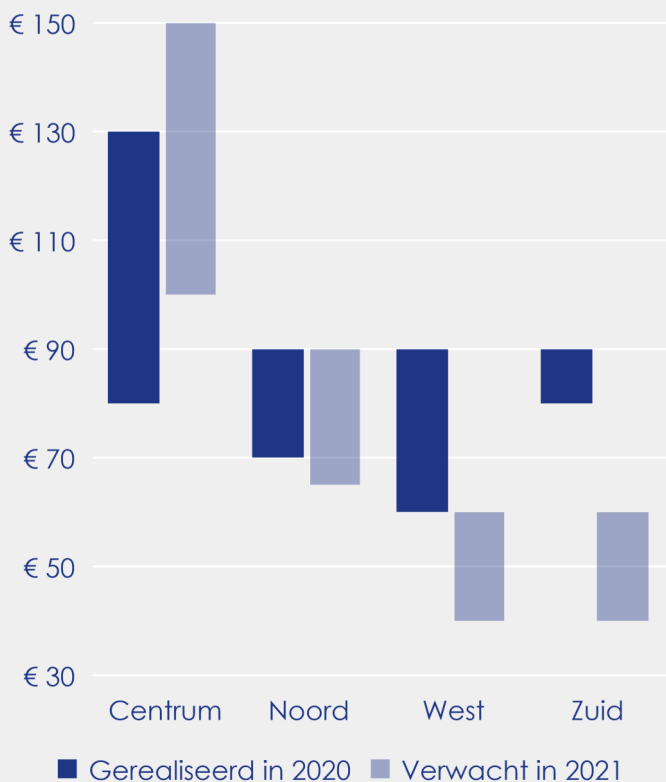


grotere bedrijven door de huidige economische en maatschappelijke omstandigheden een afwachtende houding aannemen. Kleinere bedrijven blijven daarentegen geneigd om nieuwe huisvesting te betrekken.

Uiteenlopend prijsbeeld op de huurmark van Assen

De prijsontwikkelingen op de kantorenmarkt van de gemeente Assen lopen sterk uiteen. Naar verwachting zal het prijsniveau van kantoren in het centrumgebied verder toenemen door het schaarser wordende aanbod in combinatie met een aanhoudende vraag. In de deelgebieden West en Zuid van Assen wordt in 2021 een prijsmatiging verwacht op de huurmarkt. De gerealiseerde huren per vierkante meter zullen daardoor lager uitkomen.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Lamberink Makelaars & Adviseurs
 Javastraat 10 - 18
 9401 KZ Assen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 Lamberink.nl

Partner in Dynamis

De kantorenmarkt van Groningen heeft door de coronacrisis een pas op de plaats gemaakt. De vraag naar kantoorruimte zwakt af naar niveaus die gedurende en na de eurocrisis gebruikelijk waren. De marktverhoudingen zijn in 2020 aanzienlijk ruimer geworden.

Verdere daling van het aanbod in Groningen

Meerdere jaren van hoogconjunctuur hebben de vraag naar kantoren sterk gestimuleerd in de gemeente Groningen. De aanhoudende vraag van kantoorgebruikers in combinatie met de transformatie van kantoren naar woonruimte hebben geleid tot sterke aanboddalingen. Tussen 2013 en 2019 is het aanbod meer dan gehalveerd, in totaal is ruim 90 duizend m² kantoorruimte uit de markt genomen. Deze sterke aanboddaling heeft de verhouding tussen de vraag en het aanbod gezonder gemaakt. De situatie van overaanbod heeft plaatsgemaakt voor een situatie waarin schaarste de overhand krijgt.

Ook tijdens de coronacrisis is deze situatie op de lokale kantorenmarkt gebleven. De terugvallende gebruikersvraag heeft niet geleid tot een stijging van het beschikbare aanbod, maar juist tot een stijging. Eind 2020 wordt 18% minder kantoorruimte aangeboden dan op dezelfde peildatum een jaar eerder. Het totale aanbodvolume komt door deze daling uit op een niveau van 49.850 m². Deze daling is wel beperkter dan vorig jaar, in 2019 daalde het aanbod nog met 42%. Bij een aanhoudend lagere vraag in 2021 is het de verwachting dat het aanbod een opwaarts beeld gaat vertonen. De uitgangspositie op de Groningse kantorenmarkt is echter goed, als gevolg van meerdere jaren van stevige aanboddalingen.

Lagere dynamiek in gemeente Groningen

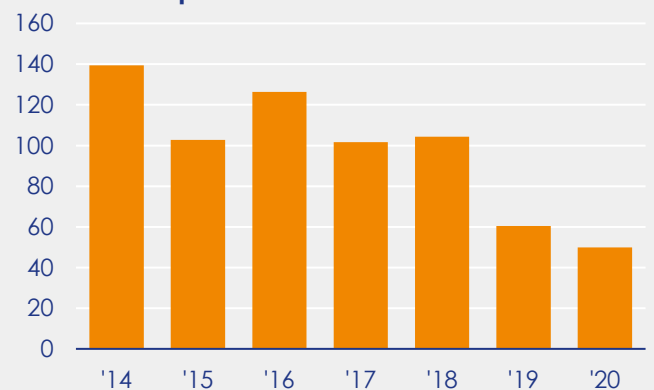
Door de coronacrisis zijn in 2020 aanzienlijk minder bedrijven overgegaan tot het (opnieuw) aanhuren van kantoorruimte. Veel werknemers hebben in het afgelopen jaar kennis gemaakt met het thuiswerken. Naar verwachting zal ook na de coronacrisis het personeel een groter deel van de werkweek thuis gaan werken. Bij een spreiding van de kantoordagen zullen bedrijven minder vierkante meters kantoorruimte nodig hebben. In afwachting van de uiteindelijke effecten van de coronacrisis op het kantoorgebruik, stellen bedrijven hun huisvestingsbeslissing uit. Dit blijkt uit het beperkte aantal

”Goede uitgangspositie op de kantorenmarkt van Groningen

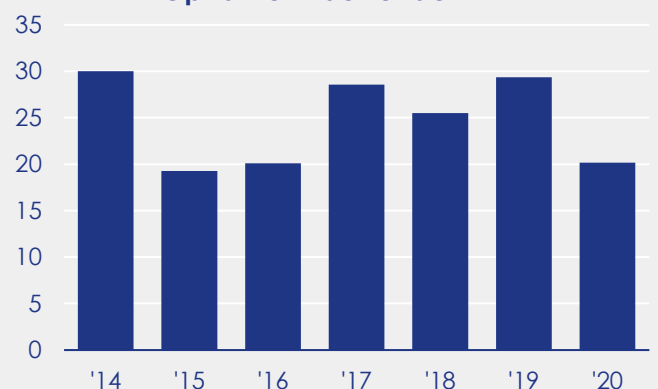
Esther Heemstra

Lamberink Makelaars & Adviseurs

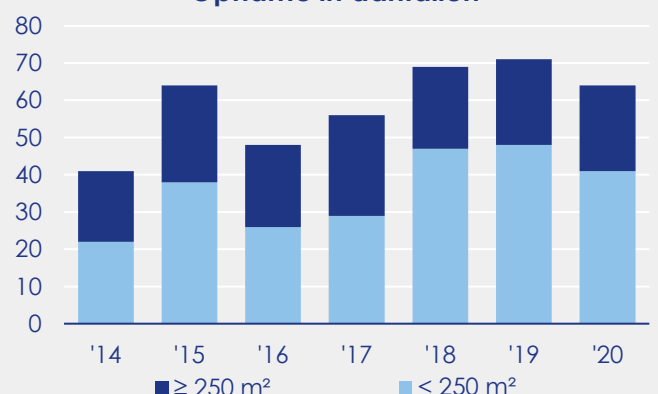
Aanbod per december in duizenden m²

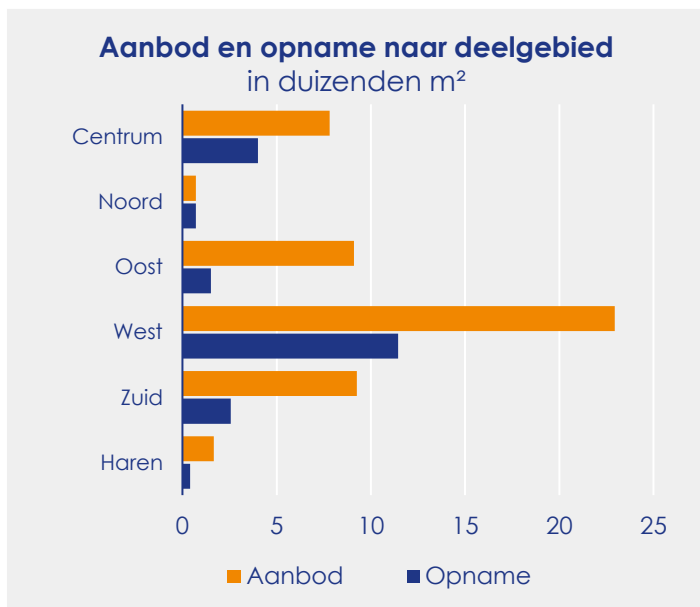


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





opnames op de Groningse kantorenmarkt van het afgelopen jaar.

In 2020 hebben slechts 64 transacties plaatsgevonden, het laagste niveau sinds 2017. Met deze transacties wordt een totaal opnamevolume van 20.150 m² gerealiseerd, dit is 31% minder dan in 2019. In afwachting van de volledige terugkeer naar kantoor, gaan aanzienlijk minder bedrijven over tot het tekenen van nieuwe contracten voor kantoorruimte. Opvallend is de stijging van de vraag naar kantoorunits tussen de 250 en 500 m², in dit kleine segment blijft de vraag van kantoorgebruikers op peil.

Prijsniveaus niet geraakt door huidige crisis

De beperkte vraag van het afgelopen jaar heeft nog niet geleid tot een terugval in de prijzen. In aantrekkelijke deelgebieden is het zelfs de verwachting dat in het komende jaar de mediane huurprijzen naar een hoger niveau groeien. Kantooreigenaren blijven vertrouwen houden in de kantorenmarkt en de robuustheid van huurders.



In de gemeente Leeuwarden bereikt de vraag naar kantorenvastgoed een dieptepunt in 2020. De coronacrisis heeft bedrijven in hoge mate afgeschrikt om nieuwe ruimte te betrekken. Dit resulteerde in het laagste opnameniveau sinds 2013. Het beperkte aantal transacties heeft geleid tot een stabilisatie van het aanbod in de Friese hoofdstad.

Gelijkblijvend aanbodniveau

Het beschikbare kantorenaanbod in Leeuwarden is sterk gegroeid in het afgelopen jaar. Vanaf 2014 nam het aanbodvolume in deze stad jaarlijks verder af, gemiddeld met maar liefst 15% op jaarbasis. Deze tendens is door de coronacrisis ten einde gekomen. Gedurende 2020 is de daling omgezet naar een stabilisatie. Het beschikbare aanbodvolume komt door uit op een niveau van 44.150 m² aan het einde van 2020.

Ondanks de huidige stabilisatie tijdens de coronacrisis, is het aanbodniveau in historisch perspectief nog bijzonder laag. Het huidige aantal aangeboden vierkante meters ligt nog bijna 25 duizend m² onder het niveau van twee jaar eerder. De dalende aanbodtendens lijkt tijdelijk te stabiliseren op een laag niveau. De vraag naar kantoorruimte in 2021 gaat bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling van dit aanbodniveau. Door de gunstige uitgangspositie kan de lokale kantorenmarkt zich relatief snel herstellen bij aantrekkende economische groei en bedrijvigheid.

Vraag kantorenmarkt terug op crisisniveau

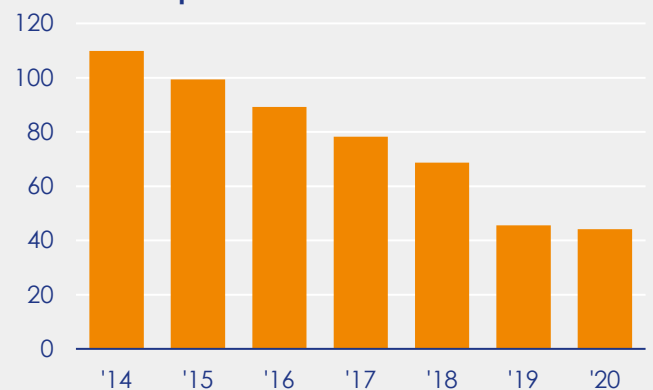
De dynamiek op de lokale kantorenmarkt van Leeuwarden heeft zwaar te lijden van de coronacrisis. Met slechts 5.900 m² aan opnames wordt het laagste punt sinds 2013 bereikt. De huidige vraag naar kantoorruimte is na een periode van groei weer terug op het niveau van tijdens de vorige crisis. Dit keer blijft de verhuisdynamiek beperkt door de gevolgen van een wereldwijde pandemie in plaats van een zware economische crash. De uitkomsten zijn echter hetzelfde. De transactie-aantallen blijven in 2020 steken op een gelijk niveau als vorig jaar, met 28 verkochte of verhuurde kantoorpanden.

”Vraag bereikt laagste niveau sinds 2013

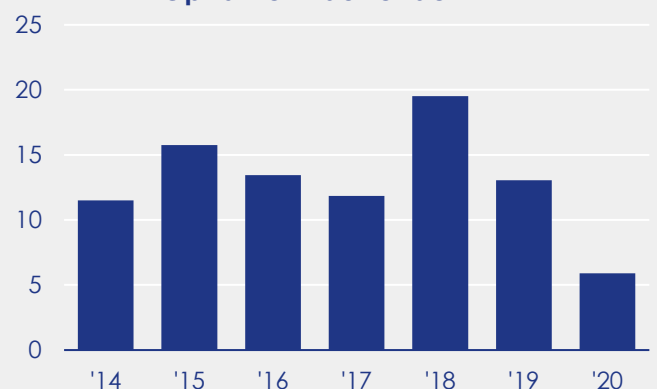
Rinus Lameijer

Lamberink Makelaars & Adviseurs

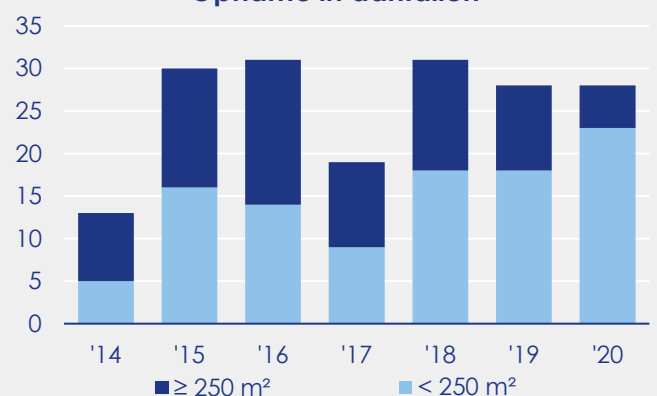
Aanbod per december in duizenden m²



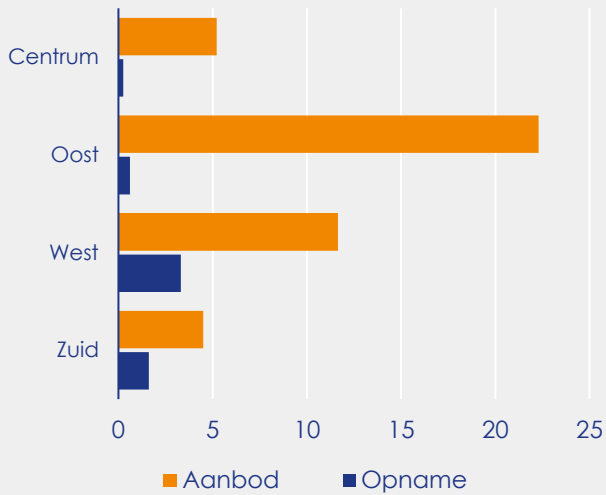
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²

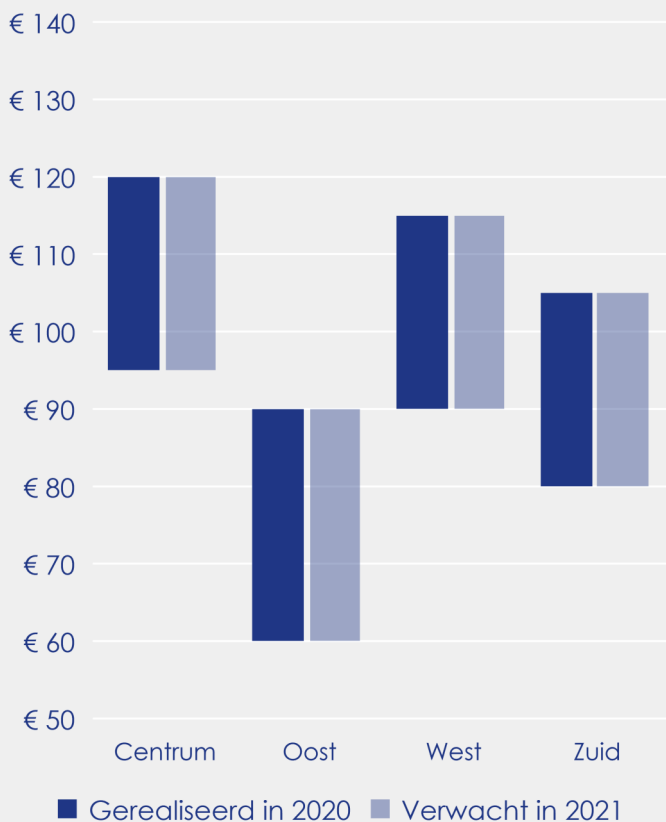


Enkel in Leeuwarden West is in het afgelopen jaar sprake geweest van een stijging van de opnames. In totaal hebben in dit deelgebied 3.300 m² aan transacties plaatsgevonden. Vergeleken met het voorgaande jaar is een stijging van bijna 136% gerealiseerd in dit gebied. De stijging is grotendeels te verklaren door een transactie van 1.700 m² aan de Kelvinstraat.

Constant beeld in magere kantorenmarkt

Op de kantorenmarkt van Leeuwarden bieden de acht transacties een te beperkt beeld van de huurprijzen. Omdat de huurprijzen merendeels binnen de eerder gestelde bandbreedtes vallen, blijven de gerealiseerde en verwachte prijzen constant.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Lamberink Makelaars & Adviseurs
 Javastraat 10 - 18
 9401 KZ Assen
 bedrijfmakelaars@lamberink.nl
 Lamberink.nl

Partner in Dynamis



DYNAMIS

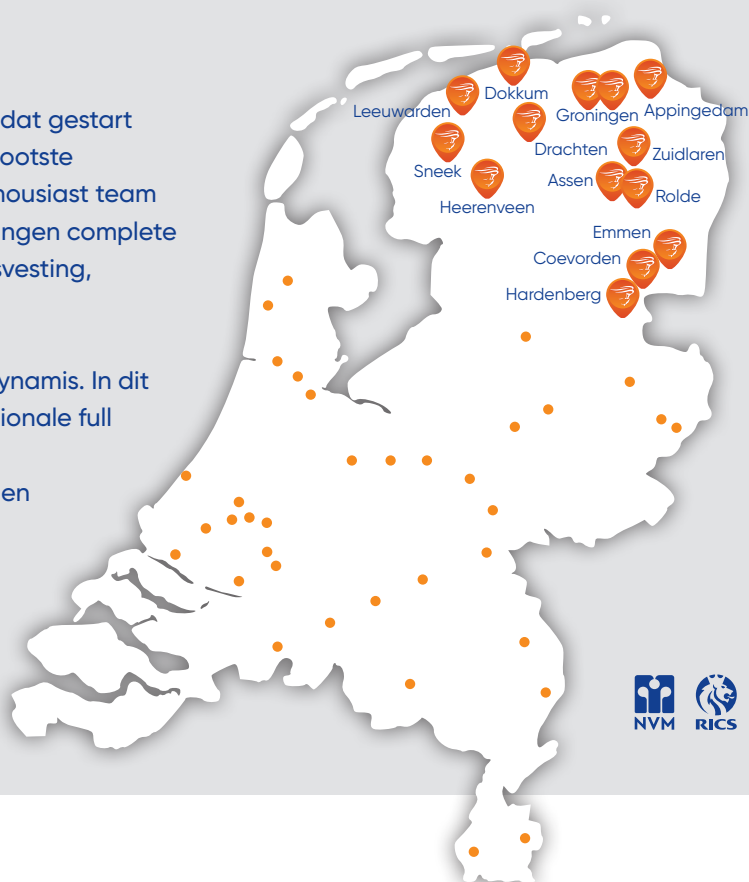
Lamberink

Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat gestart is in 1988 en inmiddels is uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het Noorden. Met een enthousiast team van 80 medewerkers biedt Lamberink vanuit 14 vestigingen complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, financieren en verzekeren.

Lamberink Makelaars & Adviseurs is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: lamberink.nl en dynamis.nl



Assen

Javastraat 10-18
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl

Appingedam

Zwet 35a
0596 72 90 90
appingedam@lamberink.nl

Coevorden

Krimweg 6
0524 51 88 88
coevorden@lamberink.nl

Dokkum

Hogepol 15
0519 70 01 21
dokkum@lamberink.nl

Drachten

Markt 2
0512 74 90 00
drachten@lamberink.nl

Emmen

Hoofdstraat 150
0591 65 33 55
emmen@lamberink.nl

Groningen

Westerkade 1
050 367 20 20
groningen@lamberink.nl

Hardenberg

Lage Doelen 10
0523 27 01 74
hardenberg@lamberink.nl

Heerenveen

Burg. Kuperusplein 33
0513 72 80 00
heerenveen@lamberink.nl

Leeuwarden

De Eenhoorn 4
058 310 00 00
leeuwarden@lamberink.nl

Rolde

Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

Sneek

Veemarktplein 2
0515 76 80 05
sneek@lamberink.nl

Zuidlaren

De Millystraat 4
050 402 37 10
zuidlaren@lamberink.nl