

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 2020



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.

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen komt het totale kantorenaanbod begin 2020 uit op minder dan 2,9 miljoen m². Vergeleken met het hoogtepunt begin 2015 is bijna sprake van een halvering. Hoewel er kwantitatief een duidelijk tekort is, lopen met name de kwalitatieve tekorten verder op. Kantoorgebruikers kunnen nauwelijks nog ruimte vinden die voldoet aan de huidige wensen en eisen. Deze kwalitatieve schaarste verspreidt zich als een olievlek door Nederland.

Gebruikers doen concessies in hun wensen

Moderne kantoorgebruikers stellen steeds hogere eisen, voornamelijk gedreven door de aanhoudende war on talent en hogere duurzaamheidsdoelstellingen. De behoefte verschuift naar duurzame kantoorgebouwen van een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling, met shared-services in het gebouw. Gezien het tekort aan hoogwaardige kantoren moeten zoekende partijen concessies doen wat betreft locatie, kwaliteit of grootte.

Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

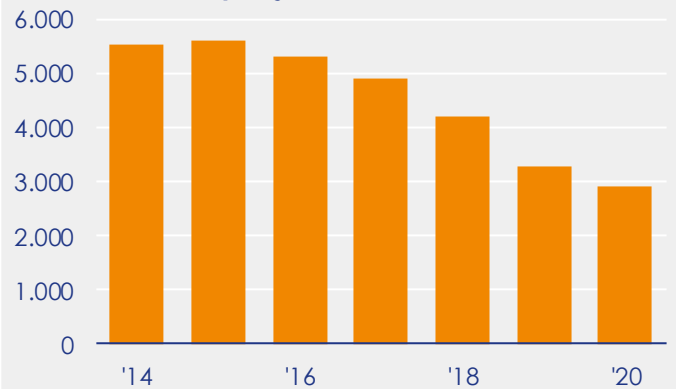
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

De runner-ups slaagden er het afgelopen jaar in om te profiteren van het gebrek aan hoogwaardige kantoren in deze gemeentes. De vraag naar kantoorruimte in Den Haag, Eindhoven en Amersfoort bereikt in 2019 recordhoogtes, met als gevolg dat in Nederland een tiende meer kantoorruimte is opgenomen vergeleken met een jaar geleden. In de 27 belangrijkste kantoorgebieden van Nederland is in 2019 bijna 1,45 miljoen m² kantoorruimte opgenomen.

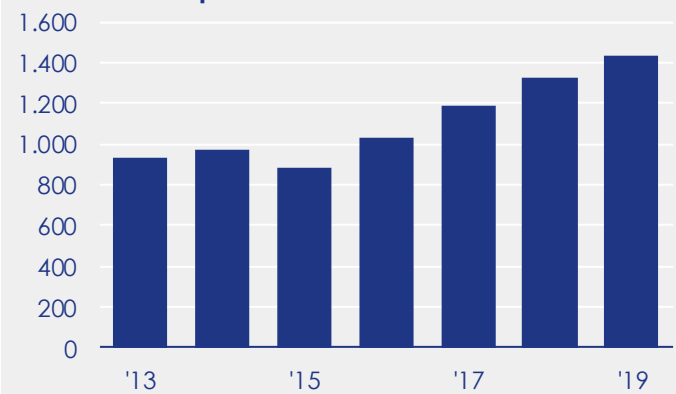
Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

Het sterke herstel van de vraag naar kantoorruimte leidt ook buiten de Randstad tot een tekort aan kwalitatieve ruimte. De schaarste concentreert zich voornamelijk op centrum- en stationslocaties. Om de druk in deze gebieden te verlichten moet ook buiten de Randstad meer aandacht komen voor kwalitatieve nieuwbouw en renovatie. Met hoogwaardige kantoren op OV-knooppunten worden deze locaties bovendien aantrekkelijker voor gebruikers die hun zoekvraag vooralsnog beperken tot de grote steden in de Randstad.

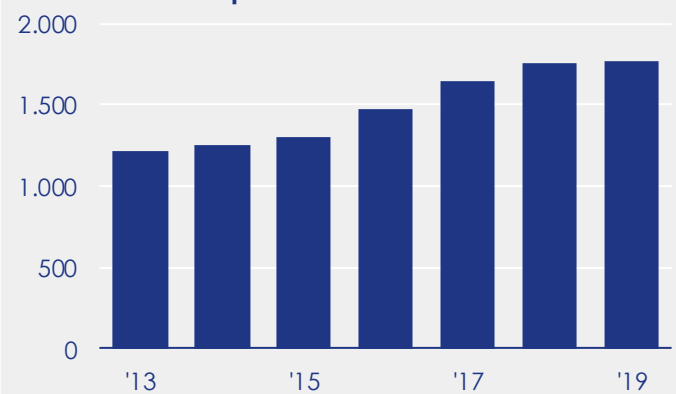
Aanbod per januari in duizenden m²



Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Mediane huurprijs per m²



De Drentse hoofdstad kan beperkt profiteren van het economisch herstel. De opnamevolumes liggen al jarenlang op zeer lage niveaus, ook in 2019 wisselden er weer een beperkt aantal gebruikers van huisvesting. Waar in het centrum van Assen nog een zekere behoefte is aan hoogwaardige kantoorruimte, neemt in de omliggende kantoorgebieden de vraag verder af.

Contrasten op de kantorenmarkt van Assen nemen toe

Op de kantorenmarkt van Assen is het beschikbare kantorenaanbod voor het eerst sinds 2010 noemenswaardig gedaald. Per 1 januari 2020 staat vergeleken met een jaar eerder 40% minder kantoorruimte te koop of te huur. Deze daling resulteert in een totaal aanbodvolume van bijna 33 duizend m². Voor het komende jaar ligt het echter niet in de lijn der verwachting dat dit aanbodvolume verder terug zal vallen. Grote onttrekkingen zitten niet in de pijplijn en ook een groeiende vraag is niet aan de orde.

Deze lokale kantorenmarkt kent echter een divers beeld wanneer gekeken wordt naar de verschillende deelgebieden. Op de goede locaties, zoals in het centrum en het Stationsgebied, is er sprake van enige krapte in het segment van hoogwaardige kantoorruimte. Hoewel in Assen Centrum nog altijd het meeste aanbod van heel Assen te vinden is, is het totale aangeboden metrage met 28% teruggevallen in het afgelopen jaar. Het tegenovergestelde beeld is zichtbaar aan de zuidkant van Assen. Op de Lauwers en het Eemland staan veel kansarme gebouwen doorlopend leeg. De perspectieven op de kantorenmarkt van deze monofunctionele, verouderde gebouwen zijn zeer beperkt. De zeer specifieke bestemmingen staan tevens transformaties in de weg.

Opnamevolume in 2019 een vijfde lager dan in 2018

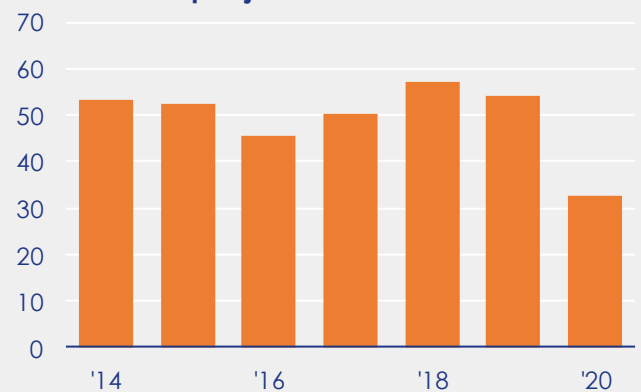
De vraag naar kantoorruimte in Assen valt in 2019 terug. Waar in 2018 nog circa 9 duizend m² kantoorruimte werd verkocht of verhuurd, blijft het totale opnamevolume in 2019 hangen op 7.100 m². Een vijfde minder kantoorruimte dan in 2018 wordt verhandeld in 2019. Door de kleinere omvang van de transacties, bereikt het transactie-aantal echter wel het hoogste niveau sinds het begin van de meting in 2009.

”De contrasten op de kantorenmarkt van Assen zijn groot

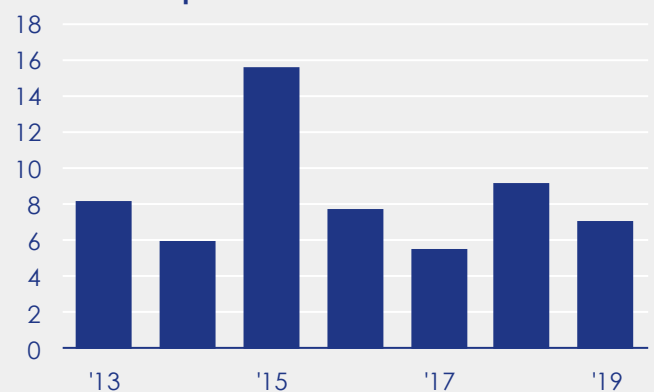
Rinus Lameijer

Lamberink Makelaars & Adviseurs

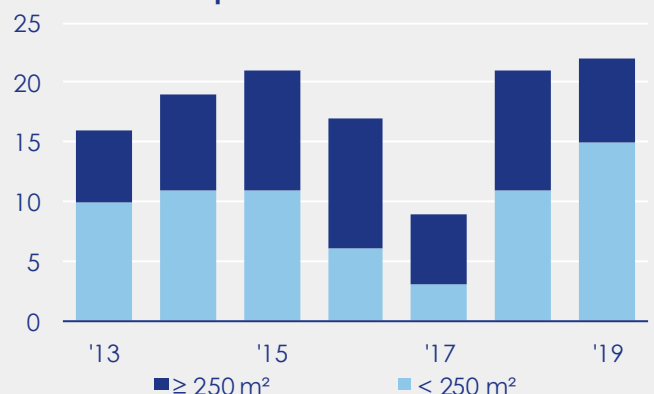
Aanbod per januari in duizenden m²

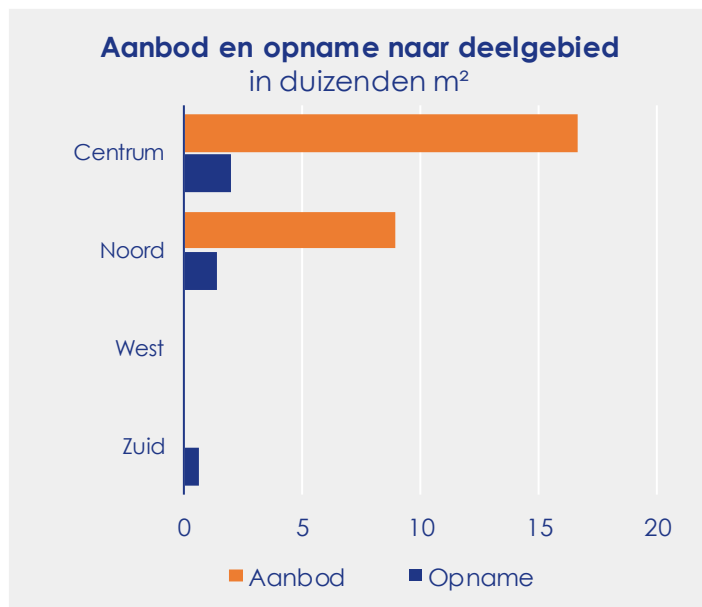


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

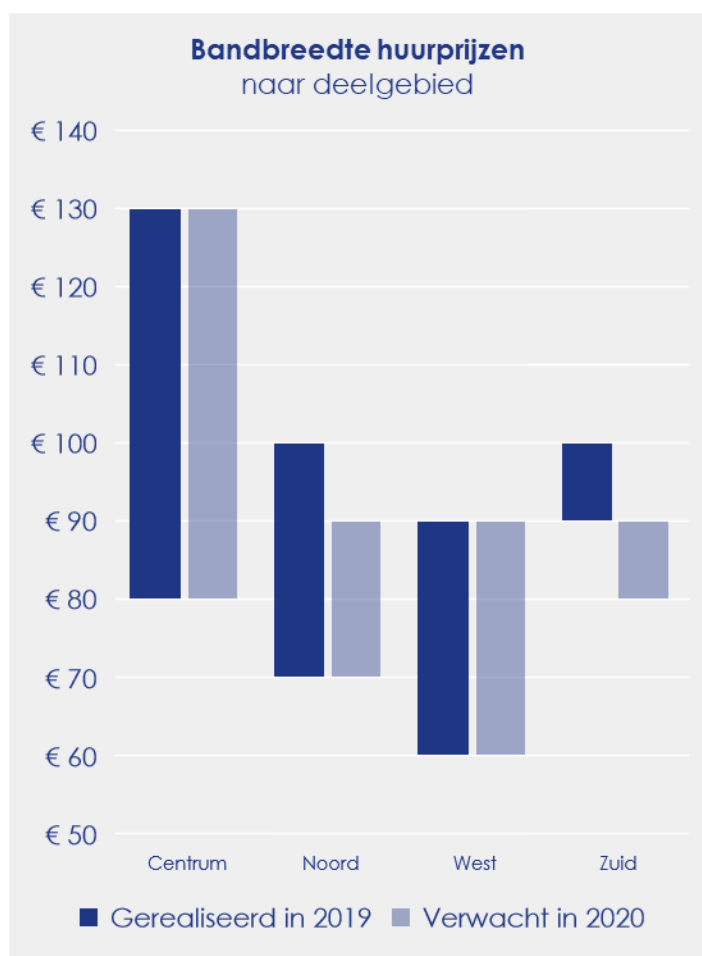




De huidige vraag van gebruikers richt zich op hoogwaardige kantoorruimte; goede locatie, niet te oud, nette afwerking, goed binnenklimaat en voldoende parkeerruimte. Het huidige aanbod sluit onvoldoende aan op deze kwaliteitsvraag van gebruikers. Met name bedrijven in de (groeierende) sectoren ICT en zakelijke dienstverlening hebben behoefte aan kwalitatief hoogwaardige panden. De eisen van voorverhuur werken op dit moment de stagnatie in de opnames in de hand. Naar verwachting zal het gebrek aan geschikte kantoorruimte in 2020 leiden tot een verdere stagnatie van de opnamevolumes.

Geen ontwikkeling zichtbaar in het prijsniveau

Als gevolg van de beperkte dynamiek in Assen is er geen sprake van een prijsontwikkeling. De huurprijzen stabiliseren in 2020 op nagenoeg hetzelfde niveau als in 2019. De contrasten worden bovendien steeds groter, hoogwaardige kantoorruimte kan nog verhuurd worden voor € 130 per vierkante meter, onaantrekkelijke kantoorruimte kan zelfs met een meterprijs van € 60 geen gebruiker aantrekken.



De Groningse kantorenmarkt kenmerkt zich door steeds verdere aanboddalingen. De dynamiek blijft in 2019 nog op peil, maar in de komende jaren zullen de tekorten aan de aanbodkant doorwerken in de vraag. Bij gebrek aan geschikte, goede ruimte blijven kantoorgebruikers terughoudend.

Aanboddaling zet in 2019 door in Groningen

Gedurende de crisis is het aanbod op de kantorenmarkt in de gemeente Groningen fors opgelopen. Op het hoogtepunt begin 2014 stond maar liefst ruim 150 duizend m² kantoorruimte te koop of te huur. Hoewel niet al dit aanbod ook leeg stond, kon er zeker niet gesproken worden van een gezonde situatie. In het afgelopen jaar is het aanbod echter verder afgenomen tot een niveau van ruim 60 duizend m². Ten opzichte van dezelfde peildatum een jaar eerder is het aanbod met ruim 40% afgenomen. Het aanbod is in alle kantoorgebieden binnen Groningen gedaald, de afnames variëren van bijna -80% in Groningen Noord tot slechts -13% in Groningen West. Het reeds beperkte aanbod in het centrum van Groningen is gedurende 2019 nog verder afgenomen, momenteel is nog slechts 2.100 m² beschikbaar. Het merendeel van dit aanbod bestaat uit twee verdiepingen aan het Kwinkenplein.

Twee op de drie transacties betreft een klein kantoor

De oorzaak voor het sterk teruggefallen aanbodvolume ligt in de grote vraag naar kantoorruimte in 2019. Het aantal verhuurde of verkochte meters kantoorruimte bereikte in het afgelopen jaar een bijzonder hoog niveau. Met bijna 30 duizend m² aan transacties is het hoogste punt van de afgelopen vijf jaar gerealiseerd. Ten opzichte van het voorgaande jaar groeide de vraag in de kantorenmarkt met 17%. Als vanouds hebben kleine transacties (< 250 m²) een groot aandeel in het totale aantal transacties in Groningen, maar liefst twee op de drie in gebruik genomen panden was kleiner dan 250 m². Alsnog hadden de transacties een gemiddelde omvang van 410 m², de opname van bijna 3.900 m² door stichting Lentis had een opwaarts effect op dit gemiddelde.

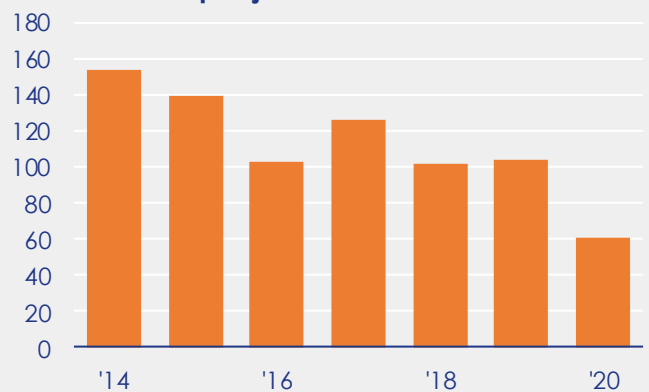
De vraag naar kantoorruimte is het sterkst aangetrokken in het centrum en Noord, in beide deelgebieden is een ruime verdubbeling opgetreden van de opnames. Kantoorgebruikers weten deze locaties steeds meer te vinden. De grotere vraag op

”De dynamiek bereikt in Groningen het hoogste punt van de afgelopen vijf jaar

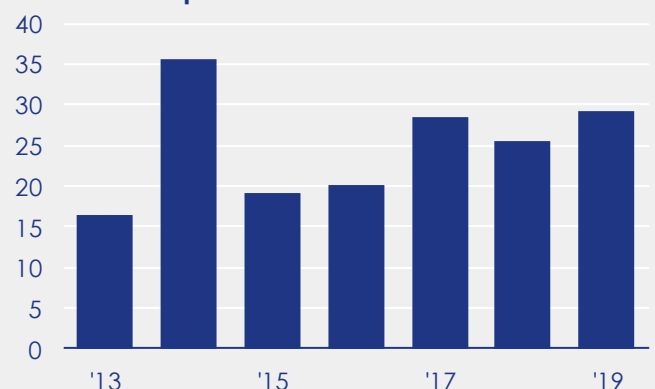
Esther Heemstra

Lamberink Makelaars & Adviseurs

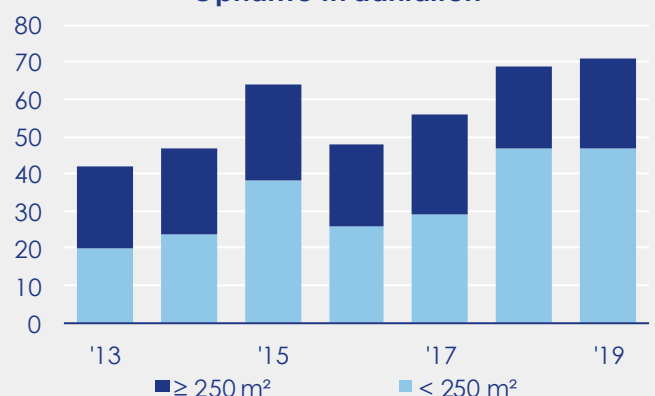
Aanbod per januari in duizenden m²

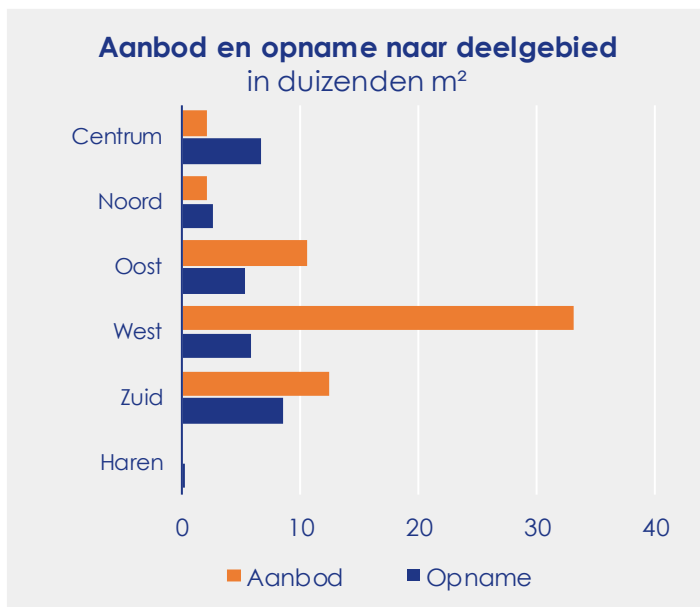


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

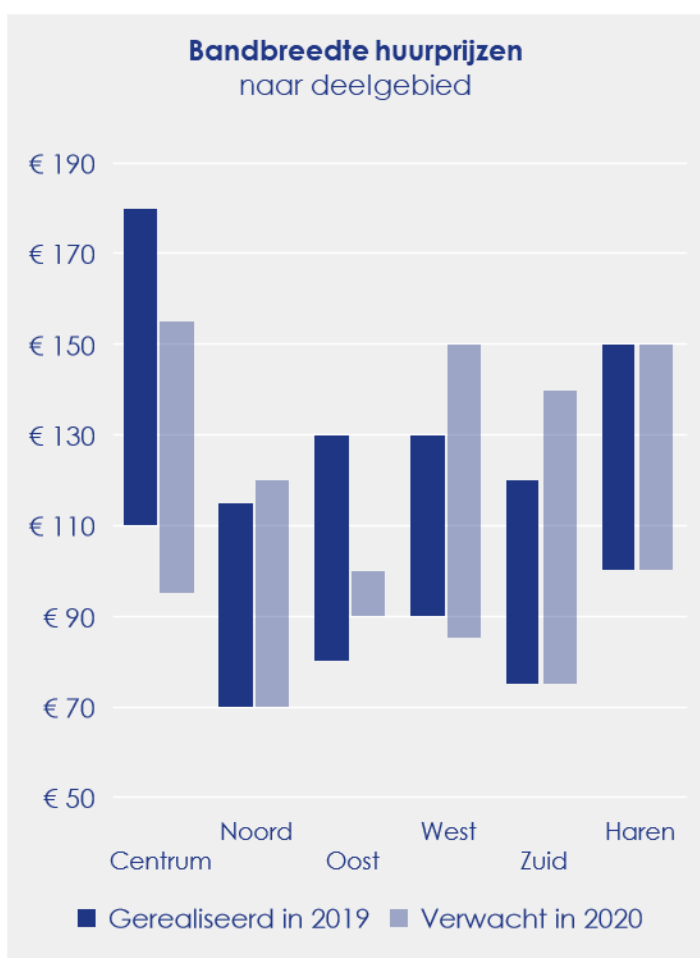




de kantoorlocaties wordt gerealiseerd terwijl er steeds minder aanbod voorhanden is. Vanaf 2020 lopen kantoorgebruikers die zich willen vestigen in deze gebieden op tegen de aanbodtekorten. De locaties herbergen nauwelijks nog beschikbare en kwalitatief geschikte kantoorruimte. Groningen Oost en Zuid zijn de enige deelgebieden waar de opnames zijn gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar.

Afzwakkende huurprijzen door beperkt kwalitatief aanbod

Als gevolg van de beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige kantoorruimte in het centrum is het de verwachting dat de gerealiseerde huurprijzen zullen terugvallen. In het overgebleven kantorenaanbod zullen huren tussen de € 95 en € 155 worden gerealiseerd. In Groningen West en Zuid is het de verwachting dat de prijzen grotendeels stabiel zullen blijven, in het hoogwaardige segment zullen echter incidenteel hogere huurprijzen behaald kunnen worden.



De dynamiek op de kantorenmarkt van Leeuwarden stabiliseert in 2019 op een hoog niveau. Veel kantoorgebruikers zijn in het afgelopen jaar van vestigingslocatie gewisseld. De aanhoudende vraag naar kantoorruimte, in combinatie met de dalende aanbodvolumes, leidt eind 2020 tot een gezonde kantorenmarkt in Leeuwarden. Voornamelijk de markt van kleine kantoorunits maakt voor het tweede jaar op rij een sterke opleving door.

80 duizend m² minder kantoorruimte beschikbaar sinds 2014

De aanhoudende vraag naar kantoorruimte heeft in de Friese hoofdstad geleid tot sterke aanboddalingen. Al vanaf 2014 vinden er op jaarbasis aanzienlijke dalingen van het beschikbare kantorenaanbod plaats. Was er op 1 januari 2014 nog ruim 125 duizend vierkante meter kantoorruimte voor verhuur of verkoop beschikbaar, zes jaar later is bijna 80 duizend vierkante meter kantoorruimte minder beschikbaar. Gedurende 2019 is een versnelling opgetreden in de aanboddaling. Ten opzichte van de peildatum een jaar geleden is het kantorenaanbod met ruim een derde afgenomen. Per 1 januari 2020 is nog slechts ruim 45 duizend m² kantoorruimte beschikbaar.

In alle deelgebieden van Leeuwarden nemen de aanbodvolumes af vergeleken met een jaar eerder. De sterkste afname is zichtbaar in Zuid, in een jaar tijd is het kantorenaanbod meer dan gehalveerd. In Oost blijft de daling beperkt tot -9%, waardoor dit deelgebied het grootste aandeel heeft in het totale kantorenaanbod van Leeuwarden. In Leeuwarden Oost wordt 16.600 m² kantoorruimte op de vrije markt aangeboden.

Kleine kantoorruimte in trek in Leeuwarden

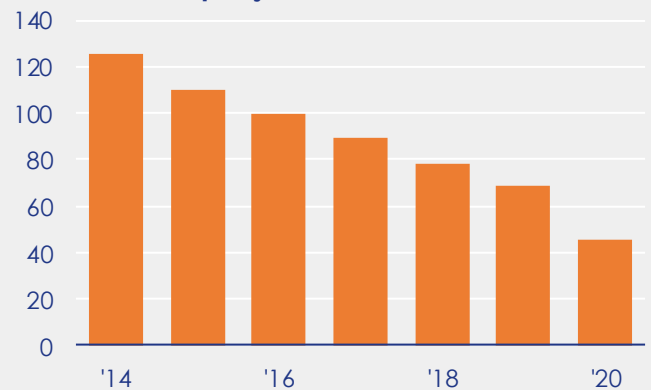
De vraag naar kantoorruimte bereikte in 2018 een hoogtepunt, alleen in 2010 werd een hoger niveau gerealiseerd. Na het topjaar 2018 is er in 2019 een forse opnamedaling zichtbaar. Ruim een derde minder kantoorruimtes worden in 2019 verkocht of verhuurd vergeleken met het voorgaande jaar. Aanleiding voor het lagere volume is het uitblijven van een grootschalige opname. In 2018 nam Vodafone/Ziggo nog 7.000 m² in gebruik, in 2019 wordt de grootste transactie gevormd door GroenLeven dat haar hoofdkantoor van Heerenveen naar Leeuwarden gaat verplaatsen. Hiervoor huurt

„Stagnatie in Leeuwarden door het ontbreken van een grote transactie

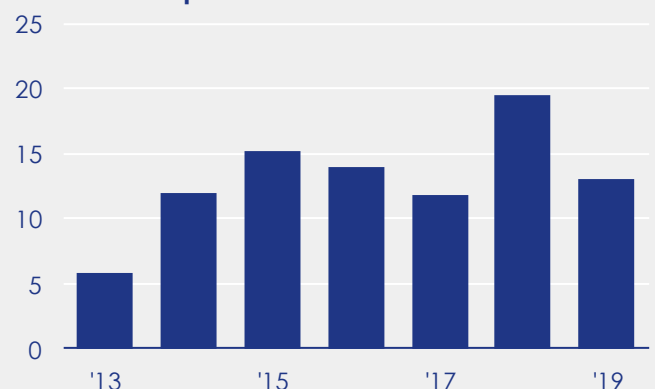
Rinus Lameijer

Lamberink Makelaars & Adviseurs

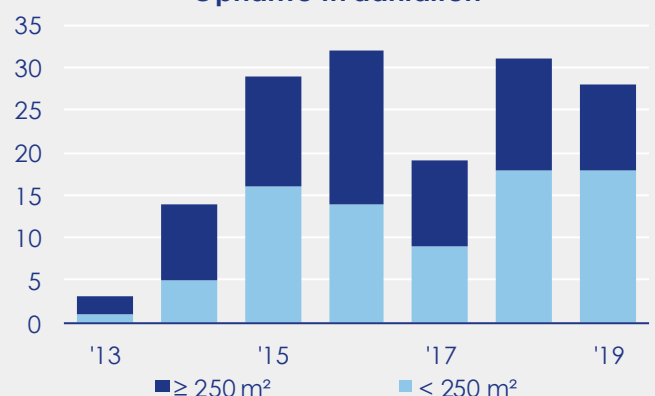
Aanbod per januari in duizenden m²

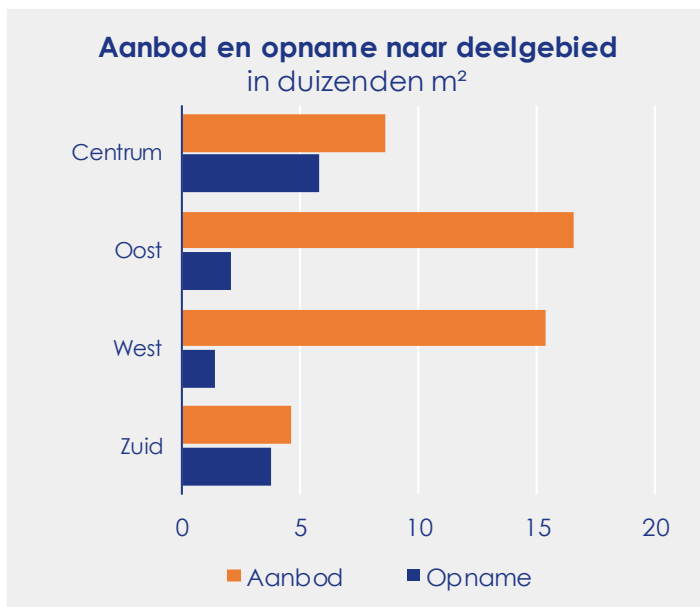


Opname in duizenden m²



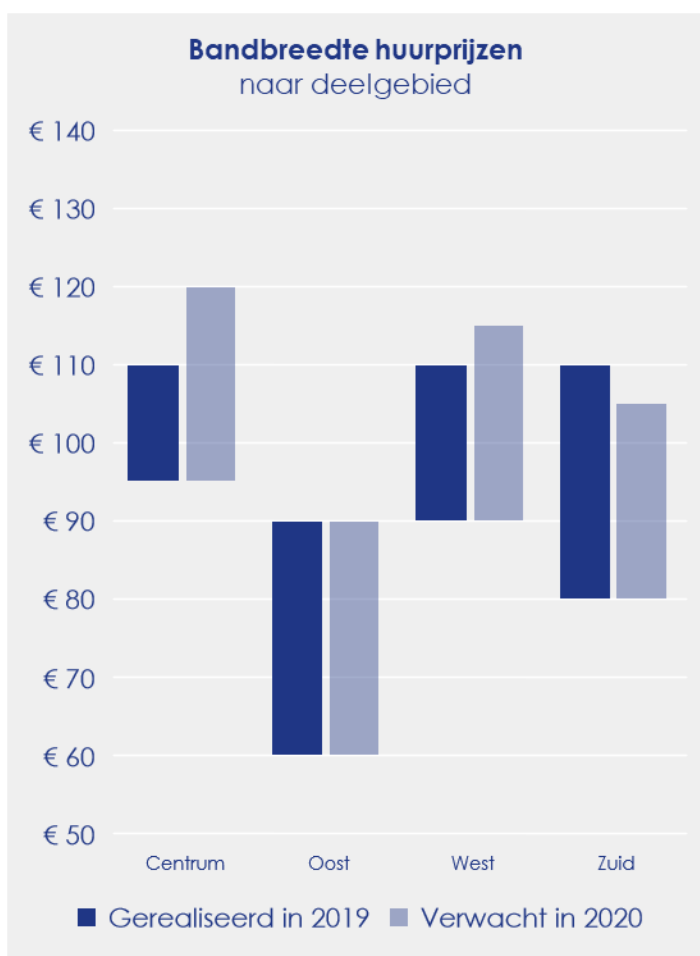
Opname in aantallen





de energieleverancier een pand van 2.100 in het Centrum. Ondanks de daling ligt het opnameniveau van 2019 nog ruim boven het langjarig gemiddelde van circa 11 duizend m² per jaar. In de twaalf maanden van 2019 is in totaal 13.050 m² kantoorruimte in gebruik genomen door kantoorgebruikers. De vraag naar kleinere kantoorunits drukt een duidelijke stempel op de totale dynamiek, bijna twee op de drie opgenomen kantoren was kleiner dan 250 m².

De dynamiek op de kantorenmarkt werd in 2018 met name gedictieerd door de opnames in West en Zuid Leeuwarden. Deze twee deelgebieden vormden bijna 85% van het totale opnamevolume van dat jaar. In 2019 is het zwaartepunt van de kantorenmarkt verschoven naar het Centrum, met respectievelijk 5.800 m². Het aandeel van West en Zuid is afgenomen naar slechts 40% van de totale opnames in 2019.



Kwalitatieve vraag beïnvloedt prijsniveau in het centrum

De huurprijzen op de kantorenmarkt van Leeuwarden vertonen over het algemeen een stabiel beeld in 2019. De toegenomen vraag naar kantoorruimte in het centrum van Leeuwarden heeft echter in dit deelgebied wel een opwaarts effect op het prijsniveau. Vooral door de toegenomen vraag naar kantoorruimte van goede kwaliteit zal de bovenkant van de bandbreedte in 2020 naar verwachting hoger uitkomen.





Lamberink
DYNAMIS Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat inmiddels meer dan 30 jaar bestaat. Sinds de start in 1988 vanuit een voormalige garage in Assen is het bedrijf uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het noorden. Met een enthousiast team van 65 medewerkers biedt Lamberink vanuit 8 vestigingen verspreid over Noord-Nederland complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, vastgoedbeheer, financieren en verzekeren. Diensten in de bedrijfshuisvesting vinden plaats vanuit de vestigingen Groningen, Assen en Emmen.

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

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

Rolde

Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

Zuidlaren

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