



Molenbeek Makelaars

'20

## Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Utrecht e.o.



---

Utrecht  
Almere  
Amersfoort



## Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

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

### Molenbeek Makelaars

Partner in Dynamis  
[info@molenbeek.nl](mailto:info@molenbeek.nl)  
030 256 88 11

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)  
030 307 89 30

© Copyright 2020



### Coen Vermeij MRICS

Partner | Makelaar | Taxateur  
Molenbeek Makelaars



### drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS

Partner | Makelaar  
Molenbeek Makelaars



### Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy  
Dynamis

## Onderzoeksverantwoording

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

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen komt het totale kantorenaanbod begin 2020 uit op minder dan 2,9 miljoen m<sup>2</sup>. 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

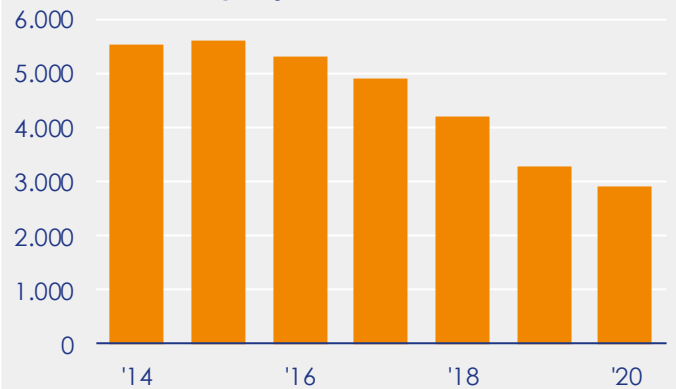
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

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 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen.

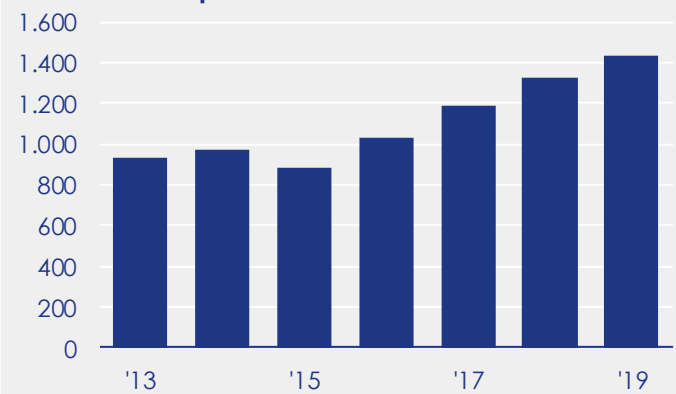
## Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

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.

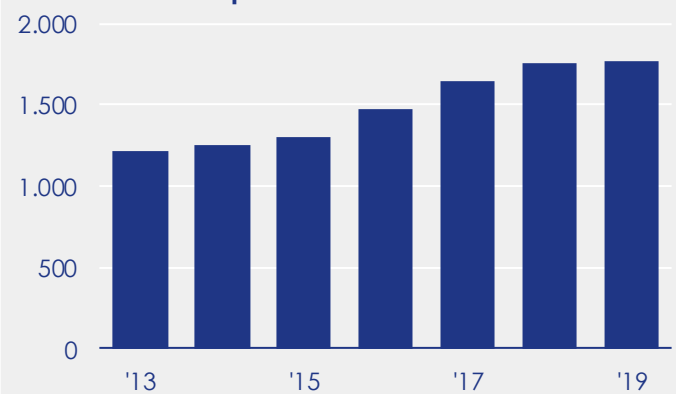
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>



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



Opname in aantallen



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



De centrale ligging van Utrecht in combinatie met de ontwikkelingen in het stationsgebied maken de Domstad een zeer aantrekkelijke vestigingslocatie. De kantorenmarkt van Utrecht wordt steeds meer volwassen, na Amsterdam is Utrecht de meest dynamische kantorenstad van Nederland. Grote kantoorgebruikers zien Utrecht als een zeer geschikt alternatief voor Amsterdam, met name gedreven door de kwaliteitsstappen die in de voorraad genomen worden.

## In vier jaar tijd 200 duizend m<sup>2</sup> minder kantoorruimte beschikbaar in Utrecht

De aanhoudende vraag naar kantoorruimte leidt in Utrecht tot een afname van het beschikbare aanbod. De nieuwbouwontwikkelingen bieden onvoldoende toevoegingen om de aanboddaling te remmen. Vanaf het hoogtepunt in 2016 is het aanbod continue afgenomen. Per 1 januari 2020 wordt nog slechts circa 190 duizend m<sup>2</sup> kantoorruimte op de vrije markt aangeboden, dit is ruim 200 duizend m<sup>2</sup> minder dan op het hoogtepunt begin 2016. De forse aanboddalingen hebben in Utrecht geleid tot krapper marktomstandigheden, voor veel bedrijven wordt het steeds moeilijker om geschikte ruimte te vinden.

## Nieuwe ontwikkelingen maken Utrecht aantrekkelijk

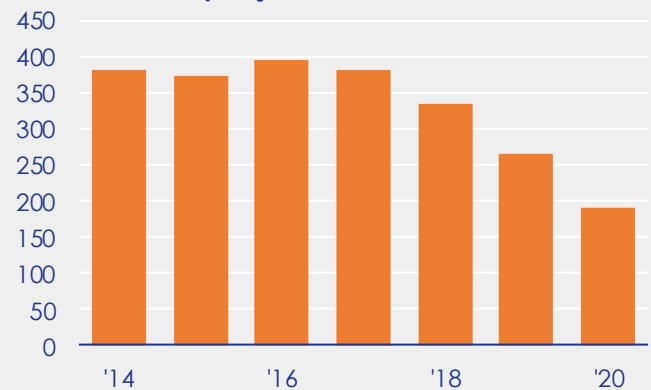
De vraag naar kantoorruimte maakt al vanaf 2015 een enorme stijging door, in 2019 bereiken de opnamevolumes een absoluut hoogtepunt. Sinds 2009 is een dergelijke vraag nog niet waargenomen in Utrecht. Het totale aantal verhuurde of verkochte vierkante meters kantoorruimte komt in 2019 uit op bijna 190 duizend m<sup>2</sup>, bijna een derde meer dan in 2018. Deze sterke toename volgt op een vergelijkbare toename in 2018, geconcludeerd kan worden dat de kantorenmarkt van Utrecht aan een sterke opmars bezig is. Ten opzichte van het dieptepunt in 2009 vinden in 2019 ruim drie keer meer transacties plaats.

De sterke dynamiek in Utrecht wordt verklaard vanuit zowel push- als pullfactoren. Door de krapte op de Amsterdamse kantorenmarkt worden bedrijven gedwongen om uit te wijken naar andere gemeenten. Enerzijds zijn randgemeenten zoals Amstelveen en Hoofddorp een alternatief voor deze ruimtezoekers, anderzijds bieden andere grote steden in de Randstad uitwijkmogelijkheden. Utrecht wordt voor veel kantoorgebruikers gezien als een

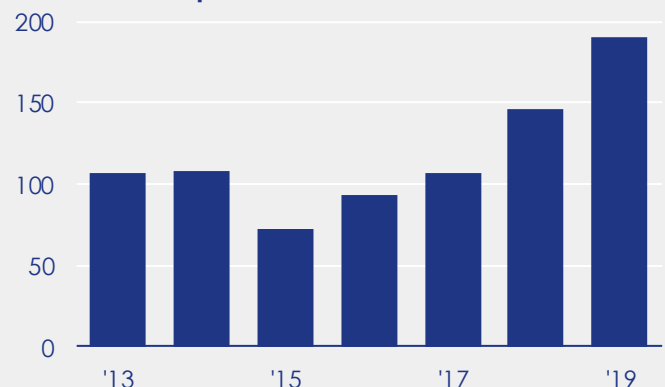
„Absoluut hoogtepunt in de vraag naar kantoorruimte in Utrecht

Coen Vermeij  
Partner Molenbeek Makelaars

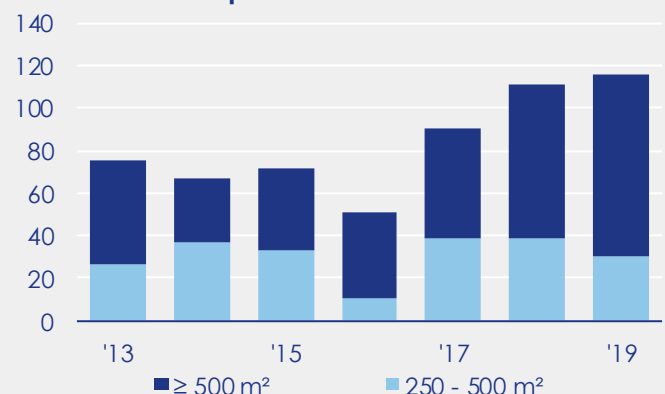
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>

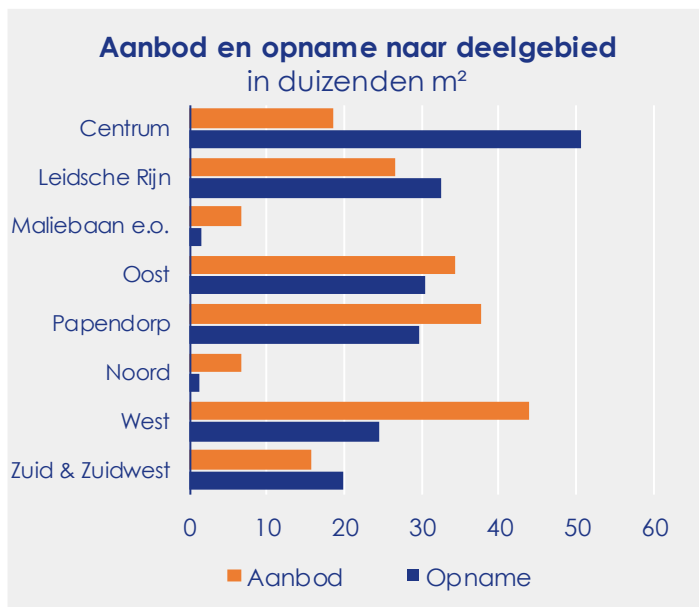


Opname in duizenden m<sup>2</sup>



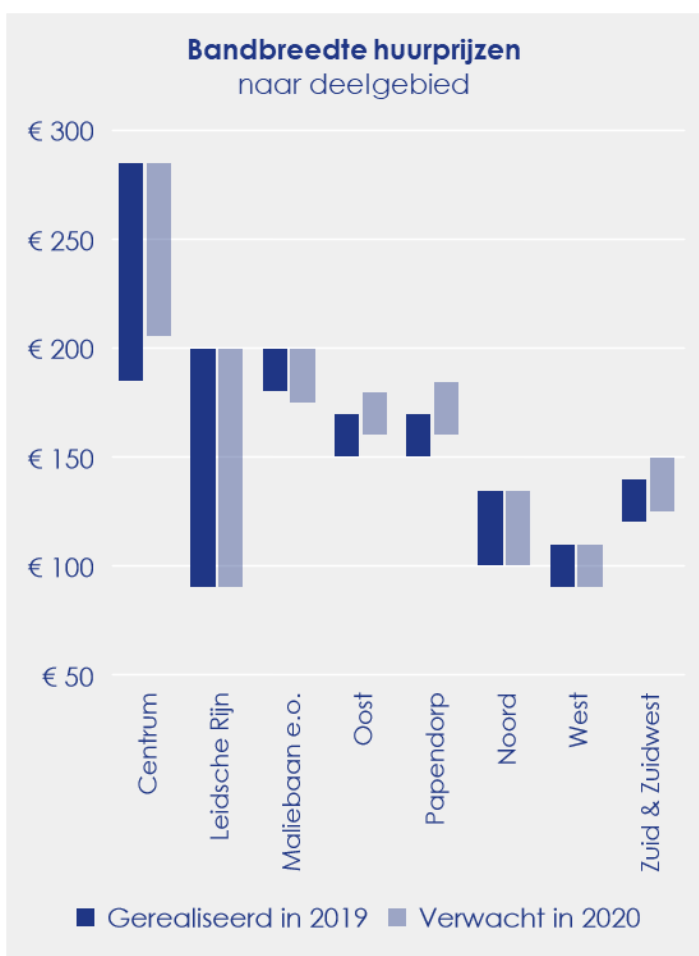
Opname in aantallen





alternatief. De kantoorontwikkelingen in het stationsgebied vormen een pull-factor op de Utrechtse kantorenmarkt. De toevoegingen van hoogwaardige kantoorruimte op een goed ontsloten OV-locatie vergroten de aantrekkelijkheid van Utrecht voor kantoorhoudende bedrijvigheid.

Het centrum van Utrecht profiteert sterk van de nieuwe ontwikkelingen aan de Jaarbeurszijde van het station. In totaal is op het Stadsplateau ruim 13 duizend m<sup>2</sup> opgenomen. In nagenoeg alle andere Utrechtse deelgebieden is de vraag ook toegenomen, de opname van 12 duizend m<sup>2</sup> aan de Atoomweg door de Rabobank heeft met name Utrecht West een forse impuls gegeven in 2019. Opvallend is dat Leidsche Rijn na Centrum het hoogste opnamevolume van de domstad kent.



De sterke impuls van de kantorenmarkt in Leidsche Rijn komt voort uit de ontwikkeling van kantoorgebouw Helix. Dit kantoor aan het Reykjavikplein is gelegen bij de Leidsche Rijn tunnel en direct naast het NS-station Leidsche Rijn, de goede bereikbaarheid met het OV en de auto maakt dit tot een aantrekkelijk pand. Als gevolg hiervan is een aanzienlijk deel van het totale metrage van 10 duizend m<sup>2</sup> ondertussen verhuurd, onder andere ICT bedrijf 2At heeft in dit pand ruimte betrokken. Deze ontwikkelingen zijn noodzakelijk om ook de dynamiek buiten het stationsgebied van Utrecht op peil te houden en om te voorzien in de vraag naar goede autobereikbaarheid.

### Stijging in de huurprijzen in Utrecht Centrum

De prijsniveaus op de Utrechtse kantorenmarkt lopen sterk uiteen. De maximaal gerealiseerde huurprijzen lopen in het centrum op van € 205 naar € 220 per vierkante meter. Als gevolg van de verhuringen in kantoorgebouw Helix neemt de bovenkant van de bandbreedte van huurprijzen in Leidsche Rijn fors toe. In 2019 en 2020 worden de maximaal gerealiseerde meterprijzen in dit gebied bijgesteld naar circa € 200.



### Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

Na een terugval van de vraag naar kantoorruimte in 2016, is de kantorenmarkt van Almere in 2017 en 2018 sterk hersteld. Het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters kantoorruimte nam in deze twee jaren telkens met circa een kwart toe. Deze forse groeicijfers brachten het opnamevolume naar een bovengemiddeld niveau in 2018. Vanaf dit hoge niveau is de vraag naar kantoorruimte gestabiliseerd in 2019. De kantorenmarkt van Almere is door de aanhoudende vraag in gezond vaarwater terechtgekomen.

## Aanbodvolume in Almere terug op niveau 2012

Door de ruime vraag naar kantoorruimte in Almere neemt het aanbodvolume steeds verder af. De combinatie van een stevige vraag en een dalend aanbod leidt tot steeds gezondere marktomstandigheden. Gedurende de crisisjaren was nog sprake van overaanbod; het aanbod overtrof ruim de vraag naar kantoorruimte. In de huidige situatie is er geen sprake meer van overaanbod, de markt is steeds meer in balans. In totaal wordt per 1 januari 2020 141.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden, dit is ruim 90 duizend m<sup>2</sup> minder dan op het hoogtepunt in 2015 en op een vergelijkbaar niveau als in 2012. De aanboddaling heeft zich in het afgelopen jaar verder doorgezet, ten opzichte van twaalf maanden eerder is het aanbod met ruim een vijfde afgenomen.

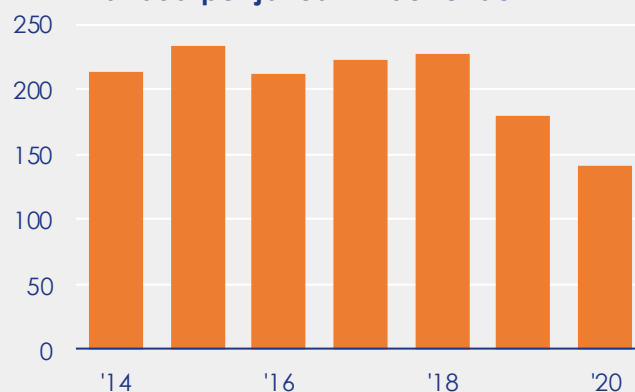
## Vraag naar kantoorruimte stabiliseert op hoog niveau

Gedurende de twaalf maanden van 2019 is in totaal 24.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers, met dit niveau wordt een nagenoeg vergelijkbaar volume behaald als in 2018. De kantorenmarkt van Almere weet in 2019 de dynamiek te behouden. Enerzijds speelt de aanhoudende vraag naar kleinere kantoorunits (<250 m<sup>2</sup>) een belangrijke rol op de kantorenmarkt van Almere. Anderzijds heeft de aanhuur van 3.300 m<sup>2</sup> door The Office Operators aan de P.J.Oudweg een belangrijk aandeel in het totale opnamevolume in 2019. Sinds 2014 heeft er niet meer een dermate grote kantorentransactie plaatsgevonden in Almere.

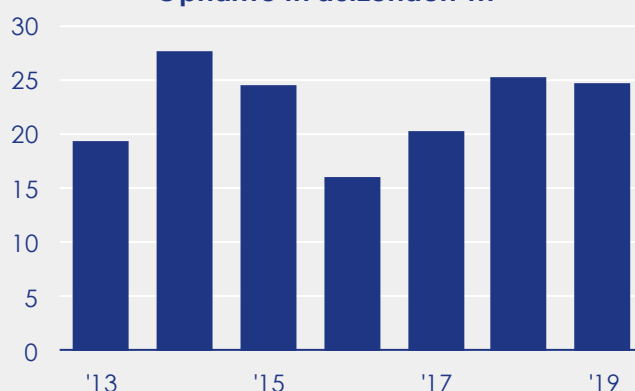
„De kantorenmarkt van Almere is in gezond vaarwater terechtgekomen

Coen Vermeij  
Partner Molenbeek Makelaars

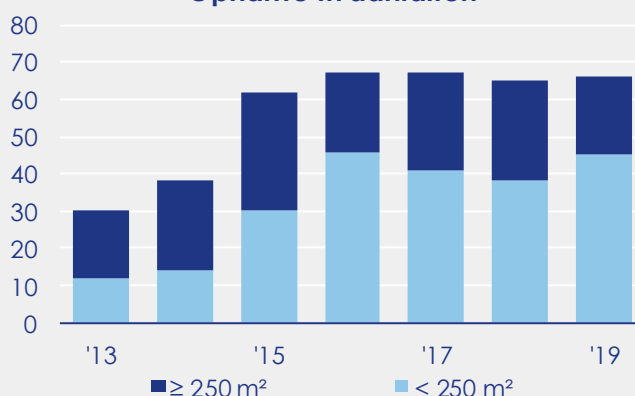
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>



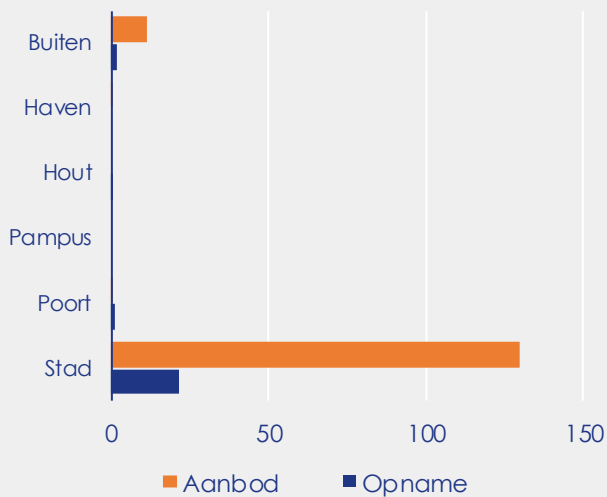
Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen



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

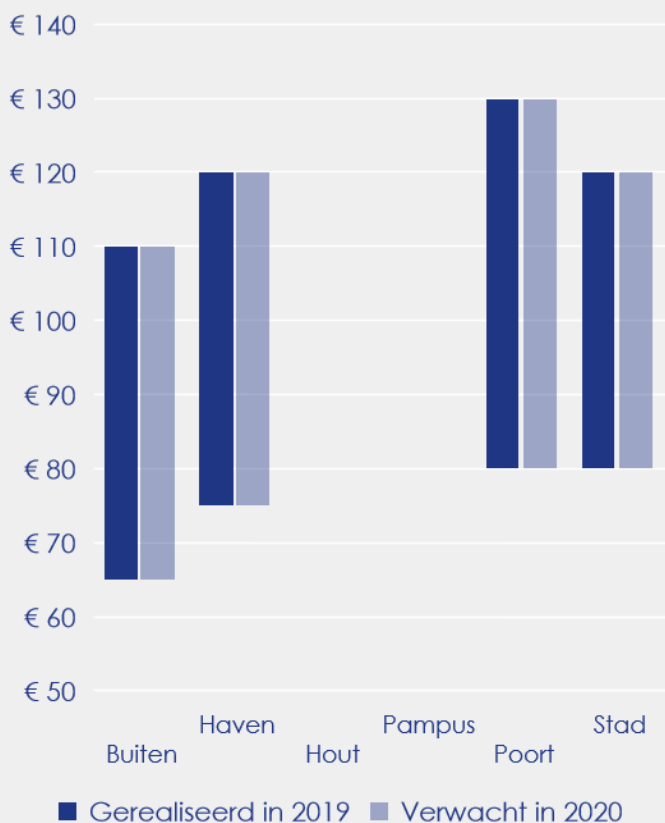


Almere Stad is veruit het belangrijkste kantoorgebied van heel Almere. Zowel in de opnames als in het aanbod verklaart Almere Stad circa 90% van de totale dynamiek. De trends en ontwikkelingen in dit deelgebied drukken dan ook een belangrijke stempel op het totale beeld van Almere. De stabilisatie van de vraag in Almere is dan ook duidelijk zichtbaar in dit deelgebied. Slechts 2% minder vierkante meters zijn in Almere Stad verkocht of verhuurd.

### Beperkte prijsontwikkelingen van kantoren in Almere

Op de kantorenmarkt van Almere zijn de huurprijzen al meerdere jaren op rij van een vergelijkbaar niveau. Ook in 2020 worden geen sterke opwaartse of neerwaartse prijsontwikkelingen verwacht. De laagste meterprijzen worden gerealiseerd in Almere Buiten, in Almere Stad lopen de huurprijzen uiteen van € 80 per vierkante meter voor laagwaardige kantoorruimte tot € 120 per vierkante meter voor de meest aantrekkelijke kantoren.

### Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



### Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

In 2019 bereikt de dynamiek op de kantorenmarkt van Amersfoort een absoluut hoogtepunt. In de afgelopen jaren is zowel het aantal transacties als het volume van de transacties niet op dit hoge niveau uitgekomen. Amersfoort profiteert in 2019 duidelijk van de oplopende tekorten in de grote steden binnen de Randstad. Als bedrijven geen geschikte vestigingslocaties kunnen vinden in Amsterdam of Utrecht, is Amersfoort een belangrijk alternatief.

#### Aanbodvolume met een tiende afgenomen in Amersfoort

Het aanbodvolume maakt in 2019 voor het vierde jaar op rij een daling door. Vergeleken met een jaar geleden staat een tiende minder kantoorruimte te koop of te huur in Amersfoort. Naast de verscheidene transformaties, is ook de oplopende druk vanuit de vraagkant verantwoordelijk voor de continue aanboddalingen. Per 1 januari 2020 is nog slechts 136.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar. Met name in Vathorst en in het centrum is het aanbod aanzienlijk gekrompen sinds 1 januari 2019. In Vathorst leidt deze aanboddaling tot dermate schaarse markt-omstandigheden dat gebruikers hun vraag niet meer kunnen uitoefenen.

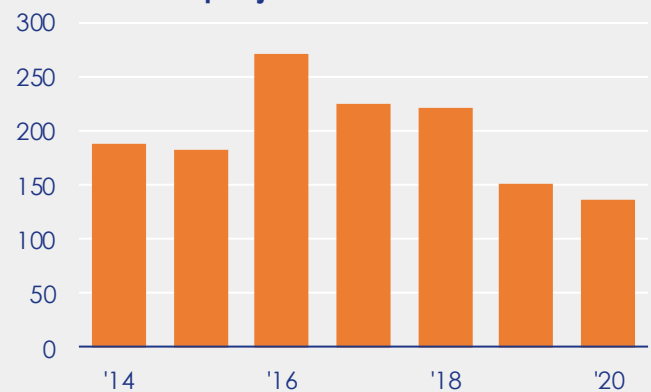
#### Kantorenvraag in Amersfoort bereikt hoogste punt

De vraag naar kantorenvastgoed bereikt op de gebruikersmarkt een bijzonder hoog volume. Sinds 2009 is een dergelijke opnamevolume nog niet geregistreerd in Amersfoort, waardoor in 2019 gesproken kan worden van een record. In totaal is 72 duizend m<sup>2</sup> kantoorruimte verkocht of verhuurd, dit volume wordt gerealiseerd in 95 transacties. Ten opzichte van 2018 is het volume met meer dan de helft toegenomen. Het hoge volume wordt deels verklaard door het grote aandeel van grotere transacties, slechts de helft van de transacties was kleiner dan 250 m<sup>2</sup>. In de afgelopen vijf jaar bestond maar liefst 60% van de transacties uit kleine kantoorunits.

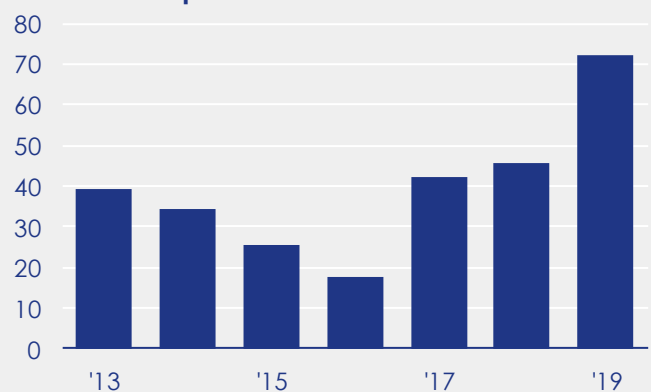
„Het aanbodvolume is met een tiende afgenomen in Amersfoort

Coen Vermeij  
Partner Molenbeek Makelaars

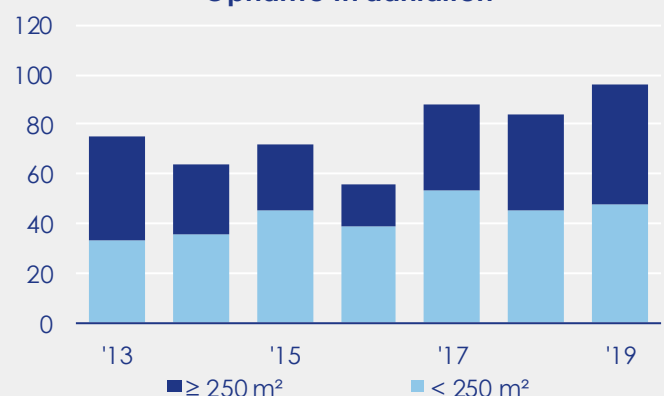
Aanbod per januari in duizenden m<sup>2</sup>

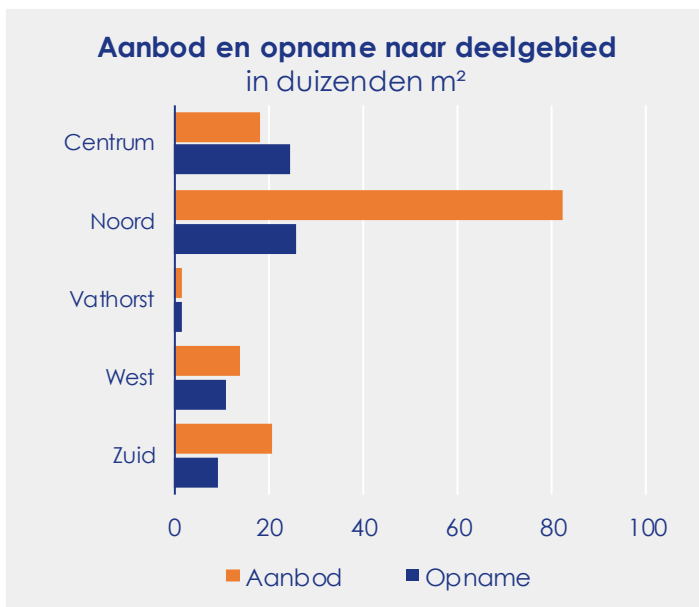


Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen





In 2019 heeft in Amersfoort de grootste transactie van de afgelopen tien jaar plaatsgevonden, aan de Asch van Wijkstraat 55. Eén van de grootste afdelingen van ABN Amro heeft zich in dit kantoorpand gevestigd met circa duizend specialisten voor de opsporing van financiële criminaliteit. Deze transactie ligt mede ten grondslag aan de sterke groei van de opnames in het centrum van Amersfoort. Het opnamevolume in het centrum is in 2019 ruim verdubbeld vergeleken met een jaar geleden.



De gebiedstransformatie van bedrijventerrein De Hoef heeft geleid tot een herwaardering van dit gebied als kantorenlocatie. Een aantal grote transacties aan de Hardwareweg en de Databankweg hebben geleid tot een forse impuls van de opnamevolumes in Amersfoort Noord. Onder andere Heijmans, Randstad Groep en BMC Implementatie hebben grote vloeren aangehuurd in deze nieuwe stadswijk. Het plan is om het gebied de komende jaren te veranderen in een stadswijk met gemengde functies voor wonen, werken, leren en ontspannen. De ambitie is om 2.500 woningen te realiseren, deels als nieuwbouw en deels als transformatie binnen de bestaande kantoor-gebouwen.

#### Prijzen in Centrum en Noord profiteren van sterke ruimtevrage

De sterke vraag naar kantoorruimte in het centrum van Amersfoort werkt door in het prijsniveau. Doordat markt in dit deelgebied aantrekt, zal er in 2020 naar verwachting geen kantoren meer onder de € 95 per vierkante meter verhuurd worden. In Noord treedt naar verwachting een stijging van het prijsniveau op, de meest kwalitatieve kantoorruimte zal voor € 140 verhuurd gaan worden in 2020.



#### Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 65 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. De vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maken Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.

Molenbeek Makelaars 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: [molenbeek.nl](http://molenbeek.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Utrecht

Emmalaan 39  
030 256 88 11  
[utrecht@molenbeek.nl](mailto:utrecht@molenbeek.nl)

## Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
033 286 44 11  
[woudenberg@molenbeek.nl](mailto:woudenberg@molenbeek.nl)

## Zeist

Antonlaan 600  
030 692 02 04  
[zeist@molenbeek.nl](mailto:zeist@molenbeek.nl)