

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle





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

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis
info@rodenburg.nl
055 5 268 268

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2020



Han van Loon

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Apeldoorn



Ivo Dijkerman

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Deventer



Eva Olde Rikkert

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Zwolle

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

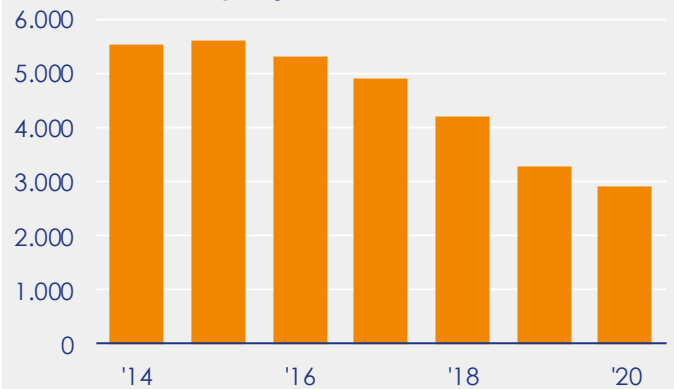
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

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.

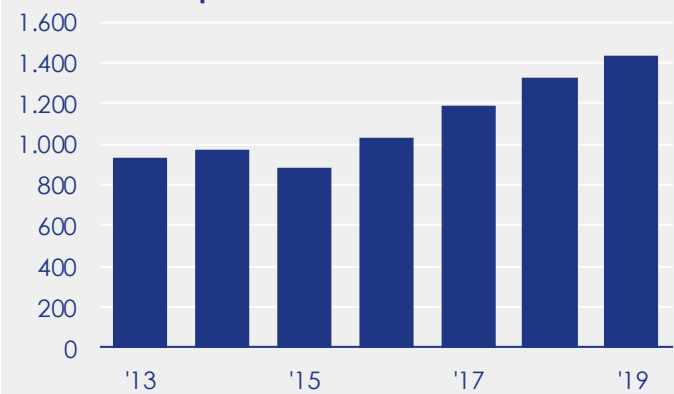
Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

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.

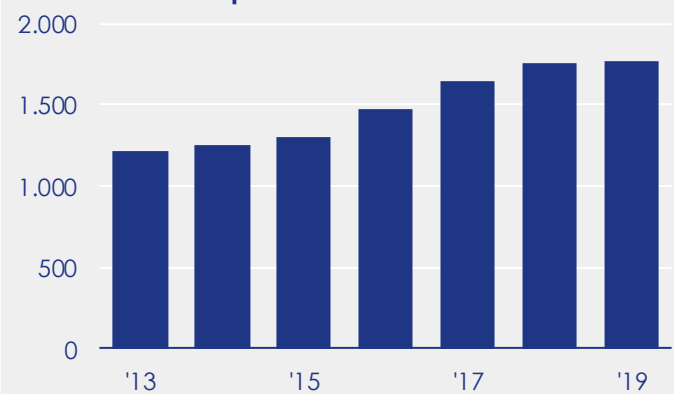
Aanbod per januari in duizenden m²



Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Mediane huurprijs per m²



De kantorenmarkt van Apeldoorn kent in 2019 een lichte afzwakking van de dynamiek. Na het recordjaar 2018 zijn er in 2019 minder kantoren verhuurd of verkocht. Alsnog ligt het opnameniveau in het afgelopen jaar fors boven het gemiddelde van de crisisjaren. De kantorenmarkt van Apeldoorn blijft zich ook in 2019 typeren als interne verplaatsingsmarkt, waarbij kleine gebruikers de opnames domineren.

Aanboddaling zet door in Apeldoorn

De dalende trend van het beschikbare kantorenaanbod heeft zich gedurende 2019 verder doorgezet. Per 1 januari 2020 staat ruim 80 duizend m² kantoorruimte te koop of te huur in Apeldoorn, in een jaar tijd is het aanbod met maar liefst een vijfde afgenomen. De sterkste daling heeft plaatsgevonden in het centrum van Apeldoorn, het aanbod heeft in dit deelgebied bijna een halvering doorgemaakt. Meerdere kantoortransformaties naar woningen hebben het aanbod in het centrum verder doen afnemen. In het afgelopen jaar hebben twee transformaties plaatsgevonden aan de Stationsstraat, zowel naar horecaruimte als naar hotel. Naar verwachting zal het aanbod in 2020 geen verdere daling doormaken in Apeldoorn. Het voormalige gebouw van de belastingdienst aan het Stationsplein komt namelijk weer beschikbaar. De gemeente heeft dit gebouw van circa 14 duizend m² anderhalf jaar in gebruik gehad tijdens de verbouwing van het stadhuis.

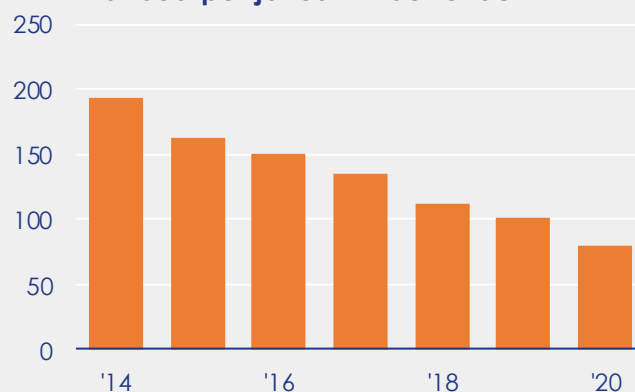
Vraag naar kantoorruimte stagneert

Het fors afgenomen aanbod leidt begin 2020 tot evenwichtiger marktomstandigheden op de kantorenmarkt van Apeldoorn. De gezondere situatie treedt op ondanks de relatief beperkte vraag naar kantoorruimte. In totaal is in 2019 ruim 31 duizend m² kantoorruimte verkocht of verhuurd, 13% minder dan in 2018. De daling van het opnamevolume wordt veroorzaakt door de schaalverkleining in de vraag. Een gemiddelde transactie had in 2019 slechts een omvang van 400 m², in 2018 was de gemiddelde transactie nog 90 m² groter. Hieruit blijkt dat kleinere kantoorgebruikers een grote invloed hebben op de totale dynamiek van deze lokale kantorenmarkt, bijna twee op de drie transacties betreft een kantoorunit kleiner dan 250 m². Sinds 2014 is dit aandeel van kleinere kantoorgebruikers niet meer zo groot geweest. Reguliere kantoorgebruikers blijven het kleine segment in de kantorenmarkt van Apeldoorn bepalen, maar flexibele huurders winnen wel aan belang.

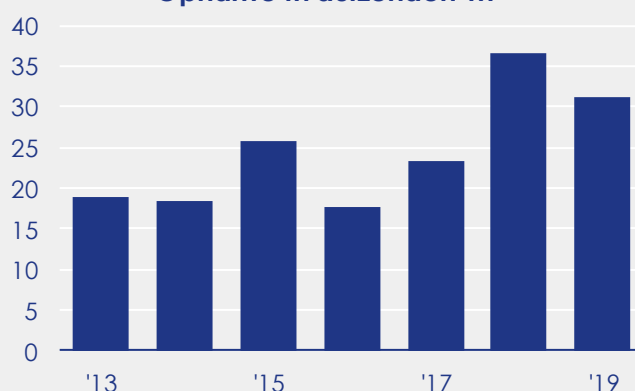
„Kleine kantoorruimtes sterk in trek in Apeldoorn

Han van Loon
Rodenburg Bedrijfsmakelaars

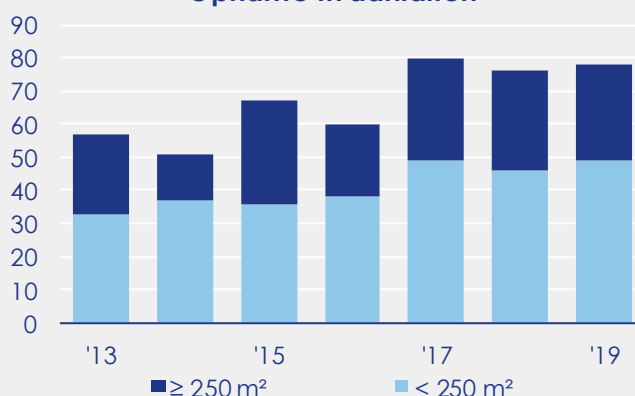
Aanbod per januari in duizenden m²



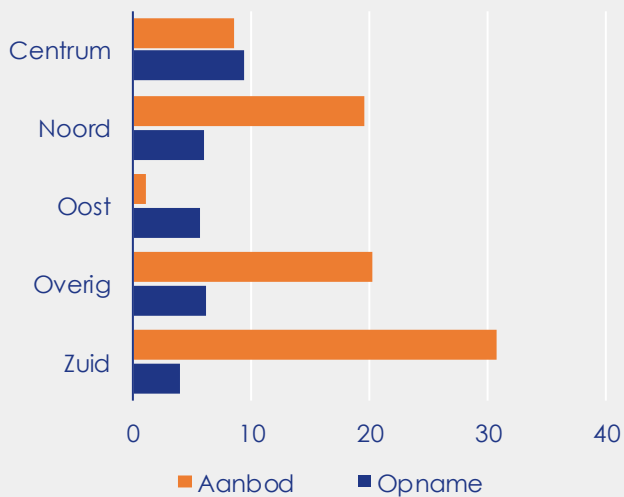
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²



In de kwalitatieve vraag naar kantoren treedt in Apeldoorn een verschuiving op, gebruikers prefereren kantoortuinen boven cellenkantoren. Dit verklaart de afnemende populariteit van kantoorvilla's onder kantoorgebruikers. Verder blijft voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein een belangrijke factor in de locatiebeslissing van gebruikers en is de vraag naar duurzame gebouwen in opkomst.

Huurprijzen aan de onderkant van markt groeien

De meer evenwichtige marktomstandigheden in Apeldoorn hebben beperkte invloed op de marktprijzen. Voor het merendeel blijven de huurprijzen constant in de verschillende deelgebieden van Apeldoorn. Met name aan de onderkant van markt stijgen de huurprijzen licht, dit geldt zowel voor het centrum als in Noord en Oost.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

De lokale economie van Deventer maakt een positieve ontwikkeling door. Deventer evolueert van een arbeidersstad met van oudsher een maakindustrie, naar een stad met een dienstverlenend karakter. Voornamelijk ingenieursbureaus en ICT-bedrijven weten Deventer steeds meer te vinden en te waarderen. Deze omslag heeft zich in de afgelopen twee jaar vertaald naar een hogere dynamiek op de kantorenmarkt.

Ruim een tiende minder aanbod beschikbaar in Deventer

Op de kantorenmarkt van Deventer zijn de contrasten tussen de verschillende deelgebieden groot. De aanboddalingen in het centrum hebben begin 2020 geleid tot een gezonde frictieleegstand, de andere kantoorgebieden blijven echter kampen met structurele leegstand. Op de gehele kantorenmarkt wordt per 1 januari 2020 nog ruim 60 duizend m² kantoorruimte aangeboden, ruim een tiende minder dan op dezelfde peildatum een jaar geleden. Hiermee wordt in Deventer voor het derde jaar op rij een afname van het aanbod waargenomen. Verder worden de panden van het Rijksvastgoedbedrijf aan de Verzetslaan/Pikeursbaan via openbare inschrijving verkocht. De transformatiekansen voor deze panden zijn echter gering.

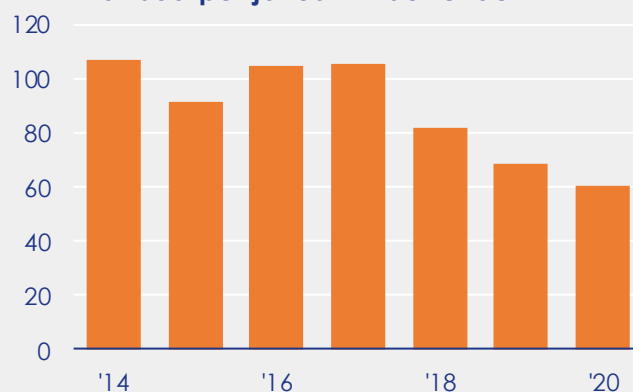
Historische binnenstad Deventer magneet voor kleinere bedrijven

De vraag naar kantoorruimte houdt aan in Deventer, voor het tweede jaar op rij wordt een bovengemiddeld aantal vierkante meters kantoorruimte verkocht of verhuurd. In totaal is een opnamevolume van 17.700 m² geregistreerd in 2019, een zeer lichte afname ten opzichte van 2018. In aantallen transacties is 2019 echter een absoluut recordjaar, sinds 2009 hebben er niet meer dermate veel transacties plaatsgevonden in een jaar. De aanhoudende dynamiek is de belangrijkste oorzaak voor het teruglopende kantorenaanbod in Deventer.

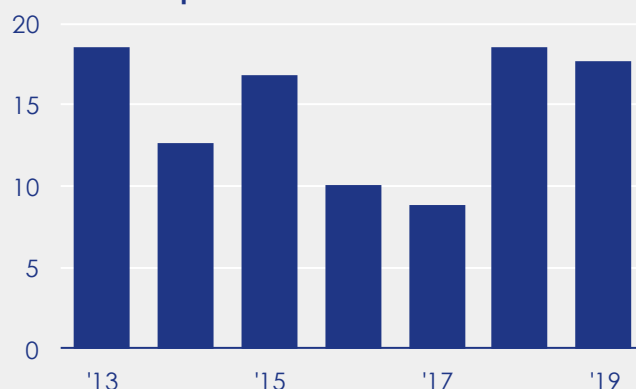
„Meeste kantoortransacties in Deventer in tien jaar tijd

Ivo Dijkerman
Rodenburg Bedrijfsmakelaars

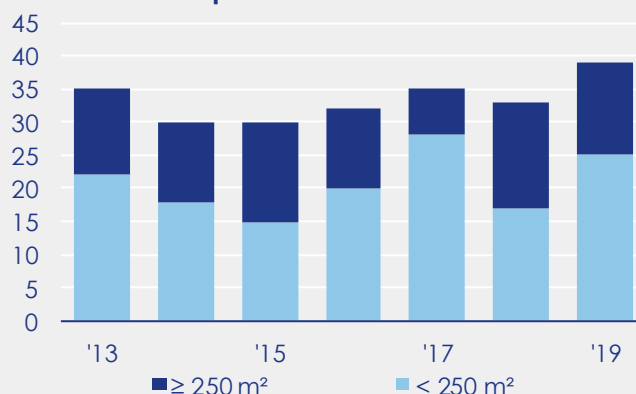
Aanbod per januari in duizenden m²

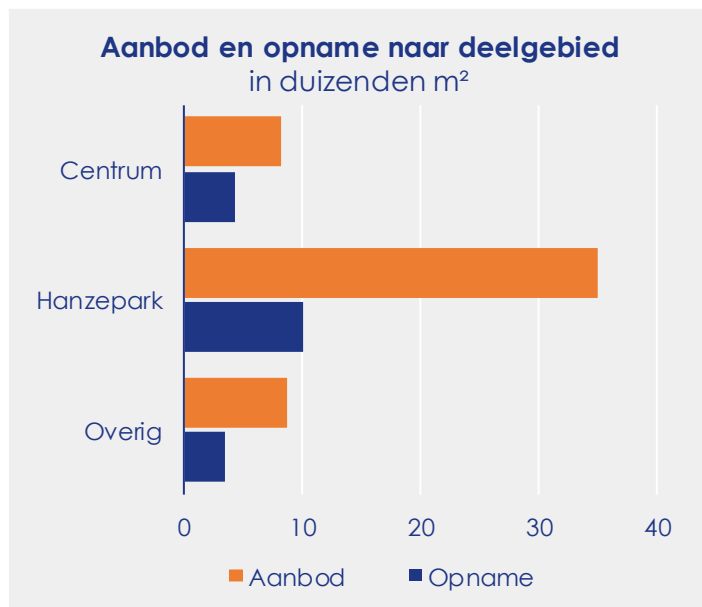


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



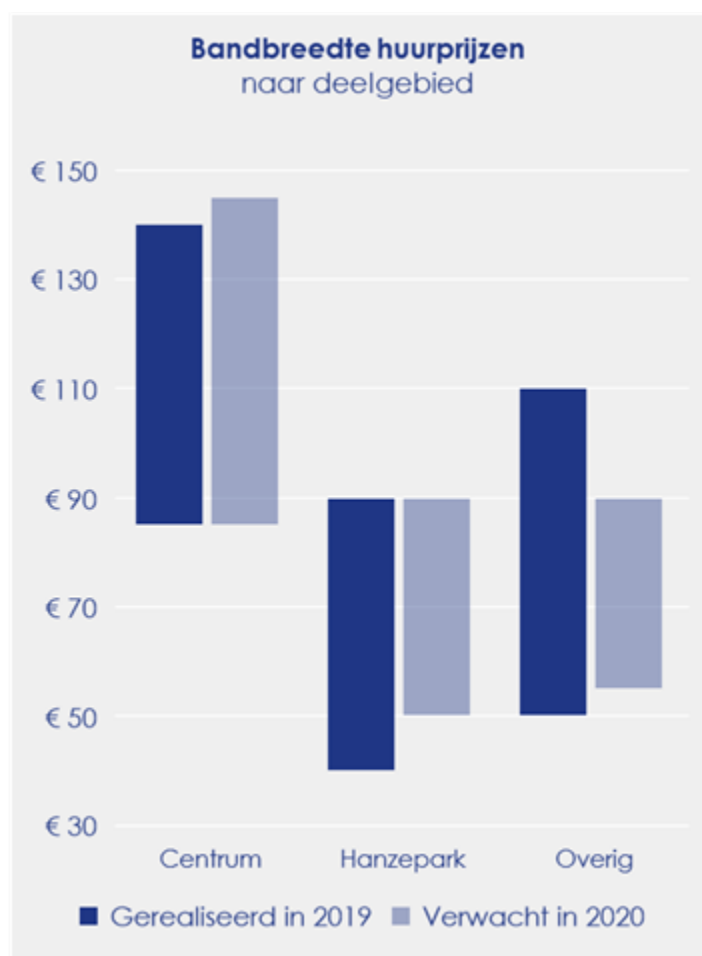


De meeste transacties vinden plaats in de binnenstad van Deventer. In dit karakteristieke oude centrum vinden voornamelijk opnames met kleinere oppervlakten plaats. Dit verklaart dat het centrum slechts een kwart van het totale aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte voor rekening neemt. Voor kleinere partijen is het centrum met haar oude binnenstad en voorzieningen een aantrekkelijke vestigingslocatie.

Aan de rand van het centrum vinden voornamelijk de grotere transacties plaats. Positief te melden is dat kantoorgebouw Leeuwenbrug (fase 1) nagenoeg volledig verhuurd is. Hoewel er in Hanzepark nog aanzienlijke overschotten zijn, leidt de stijgende vraag ook in dit deelgebied tot gezondere marktomstandigheden. Recent is één van de oudste kantoorgebouwen in dit deelgebied verkocht voor renovatie. Om de aantrekkelijkheid van deze kantoorlocatie te vergroten zullen meer eigenaren dit voorbeeld moeten volgen en het verouderde vastgoed moderniseren en verduurzamen.

Top van de markt profiteert van aanhoudende vraag

De aanhoudende vraag naar kwalitatieve kantoorruimte in het centrum van Deventer, ligt tot een lichte verhoging van het prijsniveau. De bovenkant van de markt wordt in de binnenstad steeds gewilder, waardoor er zelfs huurprijzen van € 145 per vierkante meter gerealiseerd worden.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Mr. H.F. de Boerlaan 32
7417 DB Deventer
deventer@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

De Zwolse kantorenmarkt behoudt in 2019 haar aantrekkingskracht op gebruikers. Hoewel het aantal verplaatsingen in het afgelopen jaar is afgezwakt, blijft de vraag naar kwalitatieve kantoorruimte op peil. Voornamelijk de vraag naar kleinere kantoorunits blijft aanhouden in Zwolle, ruim twee op de drie transacties is kleiner dan 250 m².

Slechts bijna 100 duizend m² kantoorruimte beschikbaar in Zwolle

De aanhoudende vraag op de kantorenmarkt van Zwolle heeft geleid tot een verdere daling van het beschikbare aanbod. In een jaar tijd is bijna een tiende minder kantoorruimte beschikbaar voor ruimtezoekers, bedrijven kunnen per 1 januari 2020 kiezen uit slechts circa 98 duizend m² kantoorruimte. Vergeleken met het hoogtepunt in 2015 is het aanbod met ruim 90 duizend m² geslonken. De daling van het aanbod heeft in 2020 geleid tot meer evenwichtige marktomstandigheden, alsnog kan er niet gesproken worden van schaarste. Alleen in kwalitatieve zin is er sprake van enige schaarste, gebruikers hebben onvoldoende keuze als het aankomt op duurzame, nieuwe gebouwde kantoorruimte in Zwolle.

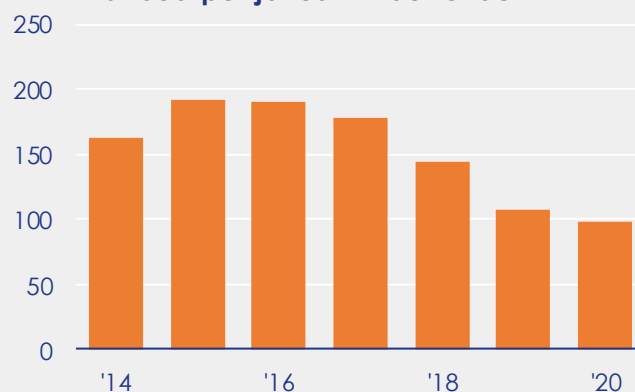
Rijksvastgoedbedrijf drukt bepalende stempel op kantorenmarkt Zwolle

Kleinere kantoorgebruikers bepalen voor een belangrijk deel de opnamedynamiek op de kantorenmarkt van Zwolle. Van de in totaal 40 transacties in 2019, zijn maar liefst 28 transacties kleiner dan 250 m². Ondanks het grote aandeel kleinere transacties is het totale opnamevolume in Zwolle maar liefst verdubbeld, gedurende 2019 is in totaal 28.750 m² kantoorruimte verkocht of verhuurd. Na een sterke terugval in 2018, komt het volume in het afgelopen jaar weer terug op het niveau van 2017. De opleving komt voort uit de aankoop van ruim 15 duizend m² aan de Hanzelaan door het Rijksvastgoedbedrijf. Het RVB heeft dit pand aangekocht voor RVO en het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. Het gebouw zal na verbouwing verschillende rijkspartijen huisvesten. Naast deze bijzonder grote transactie voor Zwolle, heeft in het afgelopen jaar BCN ruim 2.800 m² aangehuurd aan het Lubeckplein. Ter vergelijking, de grootste transactie in 2018 had slechts een omvang van 1.675 m².

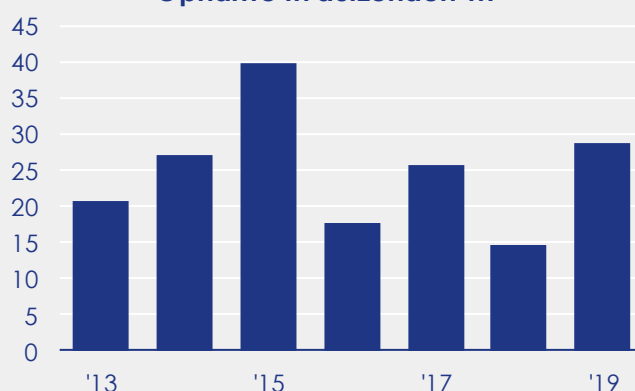
„Rijksvastgoedbedrijf drukt grote stempel op de kantorenmarkt van Zwolle

Eva Olde Rikkert
Rodenburg Bedrijfsmakelaars

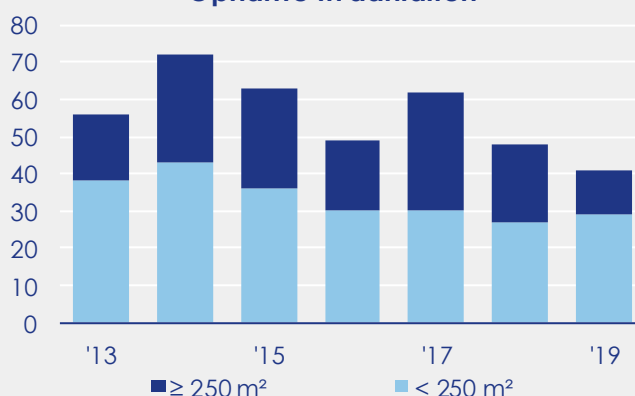
Aanbod per januari in duizenden m²

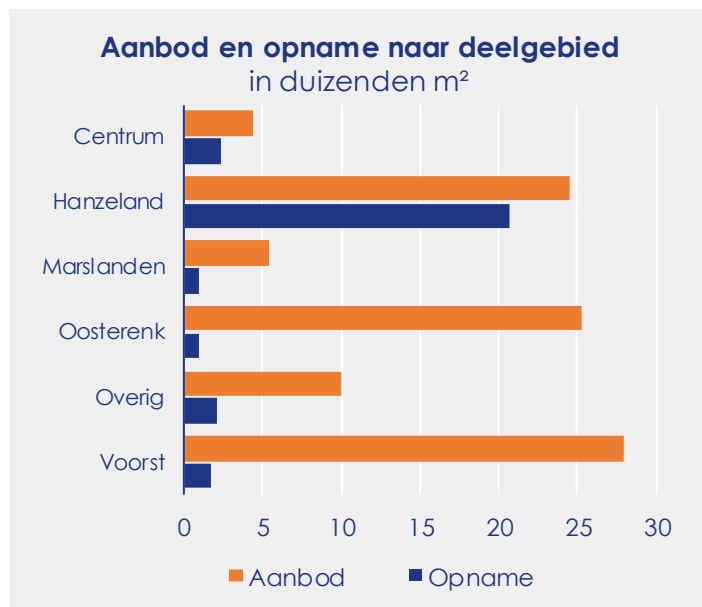


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





Mede als gevolg van de eerdergenoemde transacties is het opnamevolume in Hanzeland bijna verzesvoudigd. Tegelijkertijd zijn de opnames in het centrum van Zwolle juist gestagneerd. De goede (OV-)bereikbaarheid van Hanzeland is een belangrijke vestigingsfactor voor veel gebruikers. Hiernaast zijn voldoende parkeergelegenheid, goede klimaatinstallaties en een turn-key opleveringsniveau cruciale factoren in de beslissing voor nieuwe huisvesting.

Prijzen bewegen in Hanzeland

De sterke vraag naar kantoorruimte in Hanzeland heeft een opwaarts effect op het prijsniveau in dit deelgebied. De bovenkant van de bandbreedte stijgt volgend jaar naar verwachting naar € 150 per vierkante meter. De slechte kwaliteit van de voorraad gaat in Marslanden juist een daling van de vierkante meterprijs bewerkstelligen.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Aagje Dekenstraat 51
8023 BZ Zwolle
 zwolle@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere steegte in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg 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: rodenburg.nl en dynamis.nl



Apeldoorn

Paslaan 20
055 5 268 268
apeldoorn@rodenburg.nl

Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32
0570 745 245
deventer@rodenburg.nl

Zwolle

Aagje Dekenstraat 51
038 4 222 222
zwolle@rodenburg.nl