

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland



Alkmaar
Amsterdam
Zaandam



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

Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

bog@krk.nl

075 612 64 00

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 30

© Copyright 2021



Marc Wolthuis MRICS RT

Partner | Makelaar commercieel vastgoed
Kuijs Reinder Kakes Amsterdam



Edwin Doets MRICS RM RT

Partner | Registermakelaar | Taxateur
Kuijs Reinder Kakes Zaandam



ing. Sander Caldenhove

Adviseur Commercieel Vastgoed
Kuijs Reinder Kakes Alkmaar

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

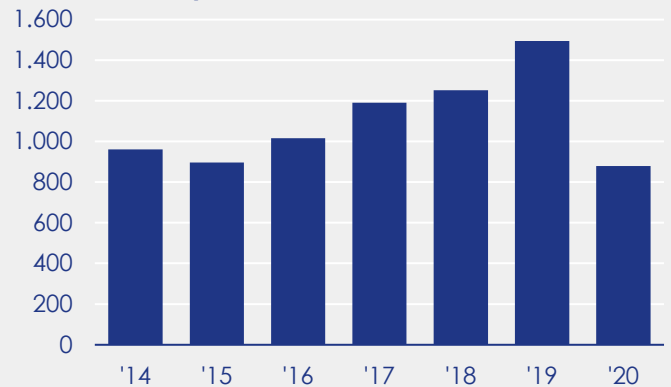
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende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

Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

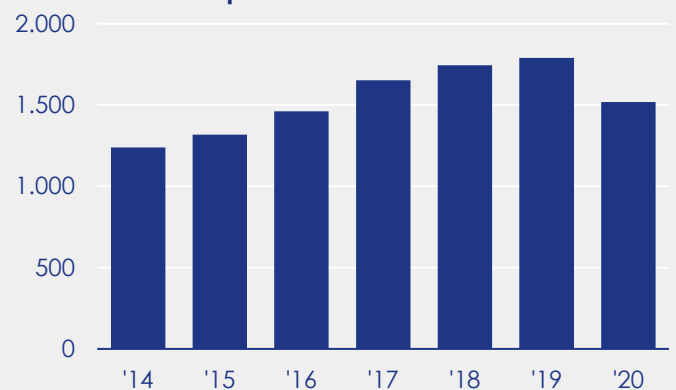
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken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

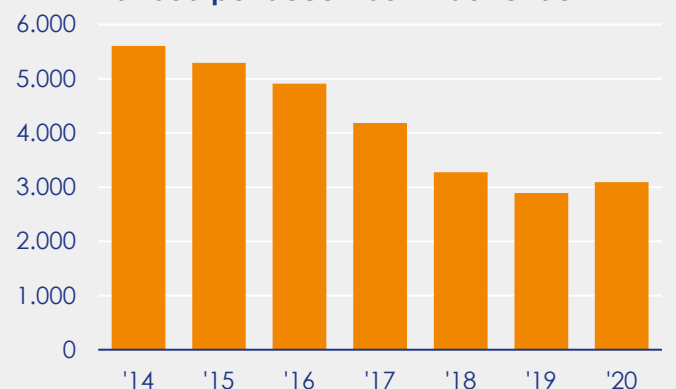
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



Mediane meterprijs



De kantorenmarkt van Amsterdam maakt in 2020 een stevige terugval door. De vraag naar kantoorruimte is mede door de coronacrisis verder afgenomen, tegelijkertijd steeg het aanbod juist flink. Binnen de hoofdstad zijn grote verschillen zichtbaar tussen de verschillende kantoorlocaties, het populaire centrum van Amsterdam wordt veel harder geraakt dan de Zuidas. De terugval in de vraag naar kantoorruimte volgt op een jaar waarin de dynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt al aan het stagneren was. Waar eerder de schaarste een rem zette op het aantal transacties, is in 2020 de coronacrisis de oorzaak voor de afnemende vraag.

Verruiming van het aanbod zet verder door

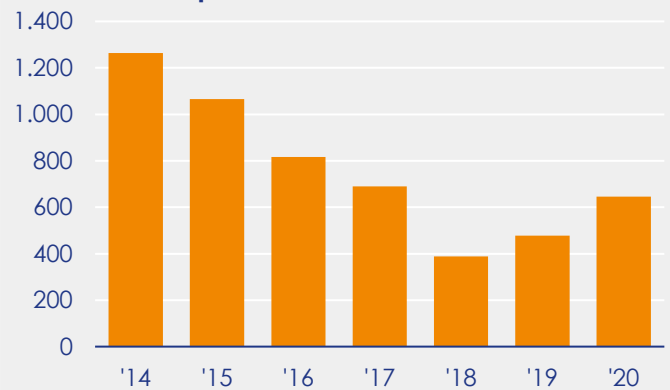
Het is het tweede jaar op rij dat de hoeveelheid aangeboden vierkante meters kantoorruimte in Amsterdam is gestegen. Vorig jaar kwam dit voornamelijk door de vele nieuwbouw die is toegevoegd aan het Amsterdamse kantoren-aanbod. Dit jaar zijn de gevolgen van de coronacrisis de oorzaak van het stijgende aanbod. Bedrijven willen van de kosten af en stootten daarom (een deel van) hun vastgoed af. Aan het einde van 2020 staat 714.850 m² kantoorruimte te koop of te huur in de hoofdstad. Dat is anderhalf keer zoveel als een jaar eerder. Dit nieuwe aanbod wordt niet direct opgenomen door de markt omdat mooie objecten schaars blijven. Daarnaast wachten kantoor-gebruikers af wat de lange termijn effecten van de coronapandemie zijn. Bij meer thuiswerkdagen na de coronacrisis kan de ruimtebehoefte van bedrijven afnemen. Met name bij grotere kantoorgebouwen heeft dit invloed op de vraag. Bijvoorbeeld ABN Amro stoot haar hoofdkantoor op de Zuidas af om vervolgens minder kantoorruimte te huren aan de Foppingadreef in Zuidoost. Deze beslissing is mede genomen door het toenemende thuiswerken.

De verschillen binnen het Amsterdamse aanbod zijn aanzienlijk. Zo is in het centrum van Amsterdam en in Amsterdam Noord het aanbod ruim twee keer zo groot als op dezelfde peildatum een jaar geleden. In Amsterdam Zuid en op de Zuidas is het aanbod juist afgenomen met respectievelijk 21% en 1%. Ondanks de verschillen binnen Amsterdam is de algemene deler dat kwalitatieve kantoorruimte binnen de gemeente schaars blijft. Ook voor internationale partijen die zich door de Brexit in Amsterdam willen vestigen is het huidige aanbod vaak ongeschikt.

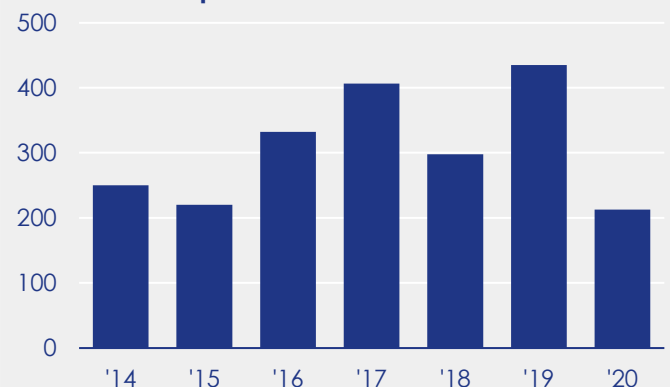
”Op de kantorenmarkt van Amsterdam is steeds minder kwalitatief aanbod en de schaarste zal wederom toenemen bij een verbeterende markt

Marc Wolthuis
Partner Kuijs Reinder Kakes

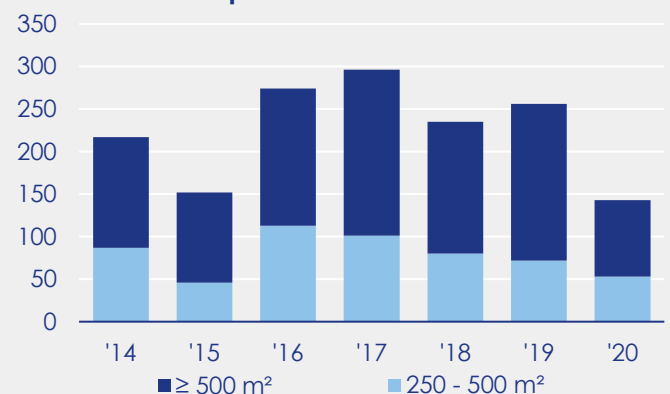
Aanbod per december in duizenden m²



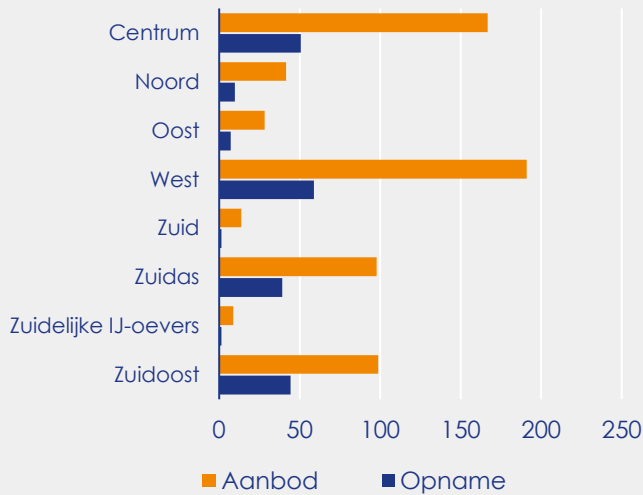
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²

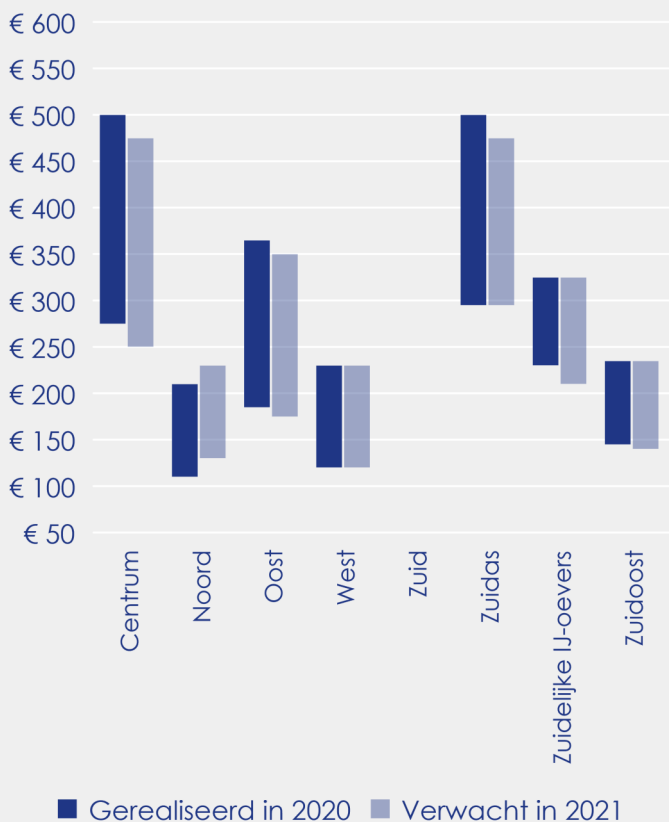


Partijen zijn daardoor genoodzaakt om buiten de gemeentegrenzen kantoorruimte te zoeken. Bij een toenemende vraag na de coronacrisis zal de schaarste weer snel oplopen.

Vraag daalt naar niveau van 5 jaar geleden.

Onder invloed van de coronacrisis is de vraag naar kantoorruimte in Amsterdam flink gedaald in 2020. In totaal is er 212.850 m² aan kantoorruimte opgenomen. Dat is ruim 220.000 m² minder dan een jaar geleden, een daling van 51%. Vooral in de grotere segmenten hebben er fors minder transacties plaatsgevonden. Slechts 53 gebruikers hebben een kantoor met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² betrokken in 2020, in 2019 vonden in dit segment nog 119 transacties plaats.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Ondanks een afname van het aantal grote transacties, zijn niet alle grote bedrijven terugschrokken om kantoorruimte in gebruik te nemen. Zo heeft betaalbedrijf Adyen in totaal 16.000 m² gehuurd in het voormalige warenhuis Hudson's Bay. Ook is het hoofdkantoor van Uber verhuisd naar een ruimte van 15.000 m² en heeft het Rijkvastgoedbedrijf nog eens ruim 12.000 m² aan kantoorpanden opgekocht voor de staat. Hoewel de trajecten voor deze transacties veelal voor de coronacrisis reeds gestart waren, hebben deze transacties wel de daling van de opnamevolumes beperkt in Amsterdam.

Lichte huurprijsdalingen in het Centrum en de Zuidas.

De huurprijzen in Amsterdam blijven naar verwachting in 2021 rond hetzelfde niveau als een jaar eerder. Per deelgebied blijven echter duidelijk verschillen in de prijsniveaus zichtbaar. In het centrum daalt de gemiddelde huurprijs van 275-500 euro per m² naar 250-475 euro per m². Ook in Amsterdam Oost en op de Zuidas neemt de gemiddelde huurprijs iets af. In Amsterdam Noord stijgt de gemiddelde huurprijs juist licht.



Kuijs Reinder Kakes
 Valkenburgstraat 67 A/B
 1011MG Amsterdam
 amsterdam@krk.nl
 krk.nl

Partner in Dynamis

Op de kantorenmarkt van Alkmaar is sprake van een beperkte verhuisdynamiek. Gedurende 2020 vinden er relatief weinig transacties plaats in Alkmaar. Door een aantal grote kantoorgebruikers die zich in de gemeente hebben gevestigd blijft de krimp echter binnen de perken. De vraag naar kantoorruimte richt zich in 2020 met name op het kwalitatieve kantorensegment. In dat segment schiet het beschikbare aanbod tekort om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

Aanbod in Alkmaar is licht gestegen

In 2020 is het aanbod in Alkmaar licht gestegen, ondanks de gevolgen van de coronacrisis. Eind 2020 stond in Alkmaar circa 38.350 m² kantoorruimte te koop of te huur. In vergelijking met dezelfde peildatum een jaar geleden is een toename van 8% gerealiseerd. Een groot deel van dit aanbod betreft oudere gebouwen met een lager afwerkingsniveau en voldoet daarmee niet aan de wensen van moderne kantoorgebruikers.

De verwachting is dat het kantooraanbod de komende jaren voornamelijk zal worden beïnvloed door het transformatiebeleid. Het huidige overaanbod kan worden teruggedrongen door transformaties van kantoren naar woningen op bedrijvenparken. Tegelijkertijd staan er op korte termijn geen nieuwbouwprojecten op de planning. De komende jaren zal de kantorenmarkt van Alkmaar daardoor meer in balans komen. Om Alkmaar op termijn aantrekkelijk te houden als vestigingslocaties is het van belang om voldoende kwalitatieve kantoren in de voorraad te hebben, in sommige gevallen is nieuwbouw op aantrekkelijke locaties daarvoor noodzakelijk.

Vraag naar kantoren stabiliseert

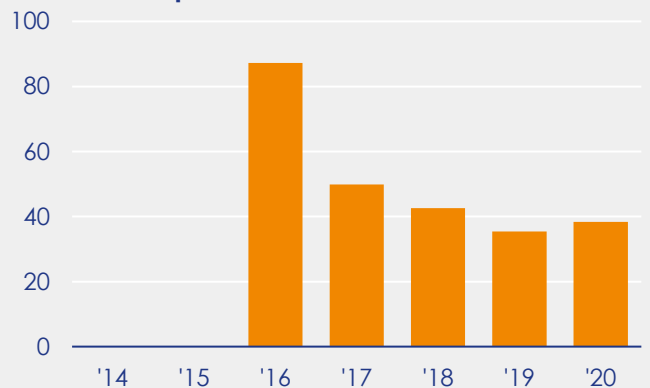
De vraag naar kantoorruimte in Alkmaar ligt al een paar jaar rond hetzelfde niveau. In 2020 is voor 11.000 m² aan kantoorruimte door de markt opgenomen. De gerealiseerde vraag ligt daarmee 2% hoger dan het jaar daarvoor. In vergelijking met de landelijke tendens blijft de kantorenmarkt relatief op peil.

Tijdens de coronacrisis hebben veel bedrijven hun huisvestingsbeslissing uitgesteld. Doordat een groot deel van het personeelsbestand op dit moment thuiswerkt en dit mogelijk op termijn wil blijven doen, kunnen veel bedrijven geen inschatting maken van

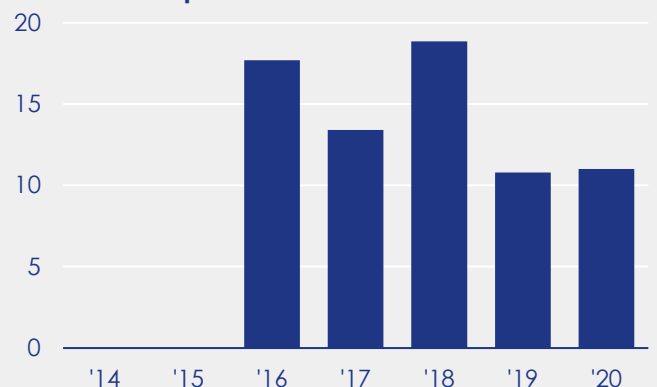
”Er is meer aandacht voor het moderniseren van kantoren

Sander Caldenhove
Adviseur Kuijs Reinder Kakes

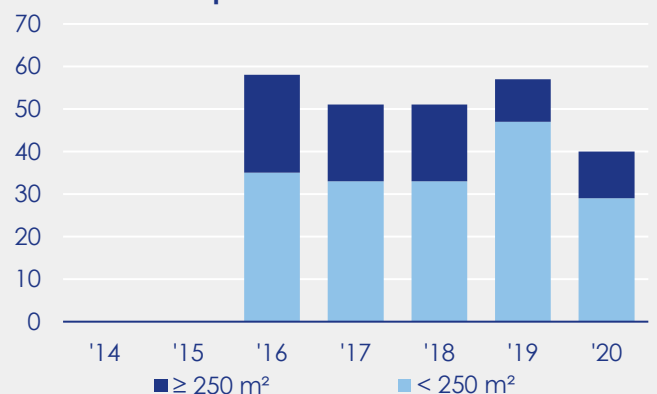
Aanbod per december in duizenden m²

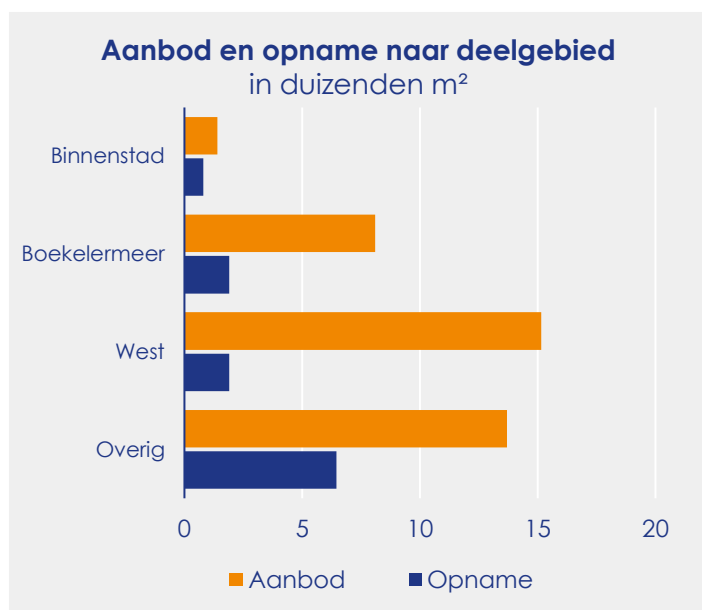


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

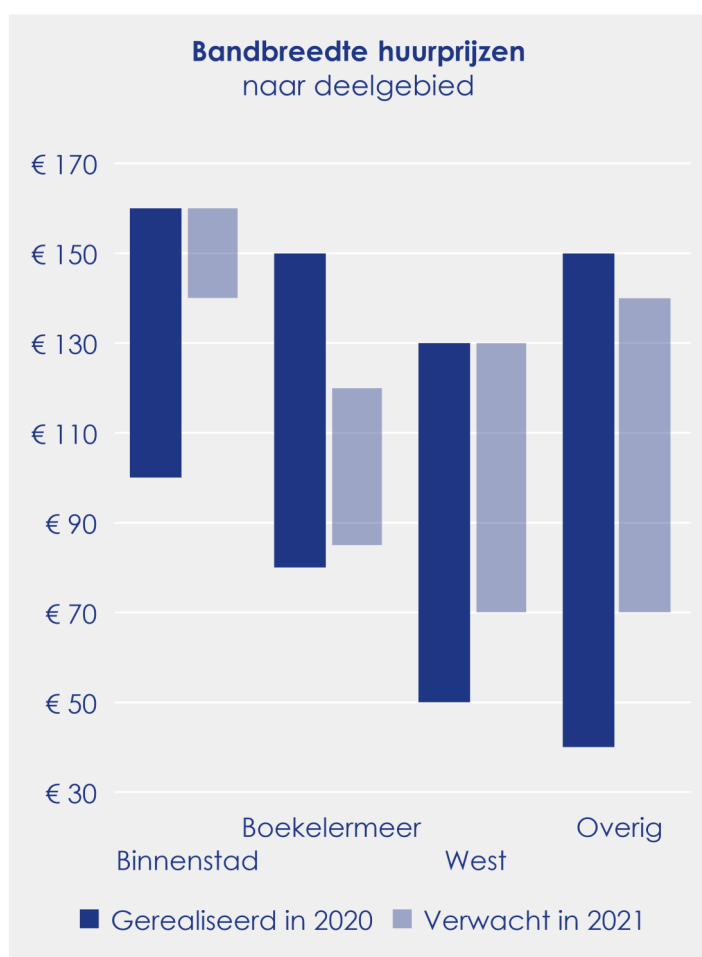




de toekomstige ruimtebehoefte. Zodra er meer duidelijk is over de gevolgen op lange termijn, zal een inhaalvraag optreden. Naar verwachting versterkt de coronacrisis de vraag naar moderne, kwalitatieve kantoorruimte, met veel mogelijkheden om samen te werken. Het huidige aanbod in Alkmaar kan beperkt in die vraag voorzien.

Vooral huurprijzen in het lage segment nemen toe

De gerealiseerde huurprijzen lopen sterk uiteen binnen Alkmaar, niet alleen tussen de verschillende deelgebieden in de stad, maar ook binnen een deelgebied is sprake van een grote spreiding. De verwachting voor 2021 is dat de huurprijzen voornamelijk aan de onderkant flink zullen toenemen. In het afgelopen jaar waren in de binnenstad huurprijzen tussen de € 100 en € 160 per m² gangbaar. In 2021 is de verwachting dat de huurprijzen in dit deelgebied tussen de € 120 en € 160 per m² uitkomen.



De krapte op de kantorenmarkt van Zaanstad zet ondanks de coronacrisis door. Waar in de rest van het land de kantorenmarkt stagneert, blijft de vraag naar kantoorruimte in Zaanstad op peil. In de afgelopen jaren zijn veel kantoorruimtes getransformeerd tot woning of hotel. Mede hierdoor is de vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte groter dan waar het aanbod in kan voorzien.

Aanbod verder afgenomen in 2020.

De hoeveelheid aangeboden kantoorruimte in Zaanstad is al jaren stevig aan het dalen. Vijf jaar geleden stond er nog 50.000 m² kantoorruimte te koop of te huur, vandaag de dag is hier slechts een fractie van over. Aan het einde van 2020 is er 3.600 m² kantoorruimte beschikbaar, bijna twee derde minder dan een jaar geleden.

De verwachting is dat het tekort aan kantoorruimte ook in 2021 zal doorzetten. Een deel van de werknemers dat door de crisis gedwongen is om thuis te werken zal, wanneer mogelijk, terugkeren naar kantoor. Ook staan er geen grote nieuwbouwprojecten op de planning in Zaanstad. Door het gebrek aan nieuwbouw kunnen veel kantoorgebruikers niet de gewenste kwaliteit vinden in het huidige aanbod. De hogere kwaliteit van nieuwbouw voorziet namelijk in een behoefte van veel moderne kantoorgebruikers.

Grote transacties bepalen het beeld in 2020

Ondanks de coronacrisis is de gerealiseerde vraag naar kantoorruimte in 2020 toegenomen in Zaanstad. In totaal is er 15.650 m² aan kantoorruimte opgenomen door gebruikers, 62% meer dan in het voorgaande jaar. De verhuizingen van een aantal grote gebruikers veroorzaken de toenemende dynamiek in 2020. De drie grootste transacties in 2020 zijn samen goed voor ruim 6.750 m², bijna de helft van het totale opnamevolume.

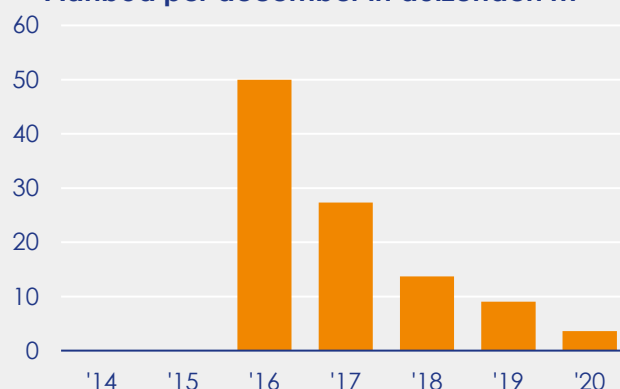
Normaliter wordt de kantorenmarkt van Zaanstad echter gedomineerd door verhuizingen van kleine gebruikers. In 2019 vond 90% van alle transacties plaats in het segment tot 250 m². Dat het aantal grote transacties normaliter beperkt blijft, wordt deels veroorzaakt door het gebrek aan geschikt aanbod. Bovendien zijn de grotere kantoorpanden minder in trek door hun veelal decentrale locatie.

”Toenemende dynamiek in Zaanstad door een aantal grote transacties

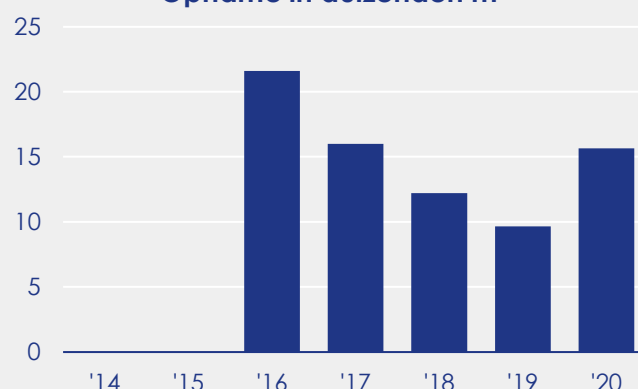
Edwin Doets

Partner Kuijs Reinder Kakes

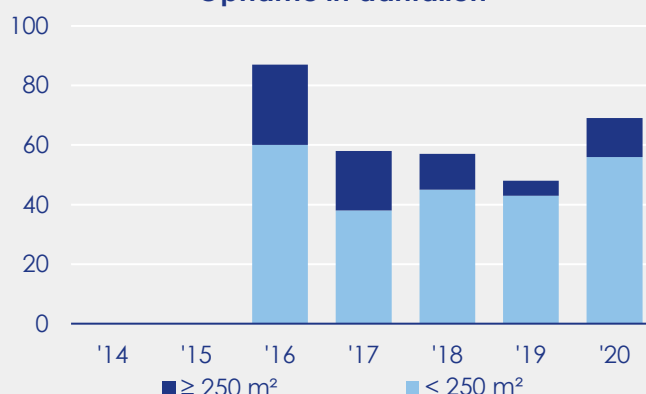
Aanbod per december in duizenden m²

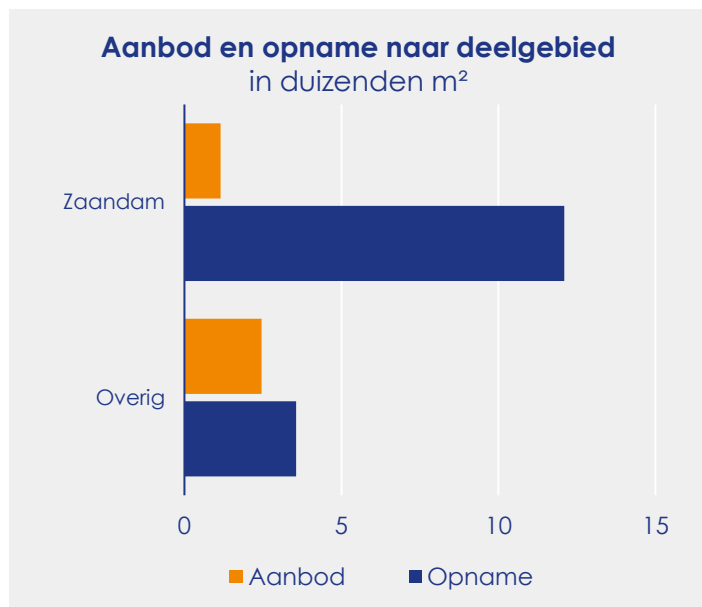


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





Huurprijs zeer afhankelijk van locatie.

De gerealiseerde huurprijs voor kantoorruimte in 2020 lag tussen de € 75 en € 180 per vierkante meter. De prijs is voornamelijk afhankelijk van de ligging. Om en nabij het station is de meest populaire plek voor kantoorzoekers, daar ligt de gemiddelde meterprijs twee keer zo hoog als in de rest van de stad. De verwachting is dat vooral in het duurdere segment de prijs licht zal stijgen in 2021.



Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

**DYNAMIS**

Kuijs Reinder Kakes

Makelaardij • Hypotheken • Verzekeringen

Marktleider in commercieel vastgoed in haar werkgebied en bijna 100 jaar ervaring, dat is Kuijs Reinder Kakes. Met vestigingen in Amsterdam, Zaandam, Alkmaar, Krommenie en Heerhugowaard zijn onze makelaars en adviseurs dé specialist als het gaat om kwalitatieve kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Ons netwerk is groot en uniek. Kuijs Reinder Kakes is naast de bedrijfsmakelaardij actief in (commerciële) taxaties, woningmakelaardij, hypotheek en verzekeringen.

Kuijs Reinder Kakes is aangesloten bij Dynamis, een landelijk samenwerkingsverband met meer dan 46 kantoren en meer dan 600 (vastgoed)professionals. Samen lopen wij voorop op het gebied van marktkennis, research en marketing. Ons netwerk, uw voordeel.

Meer informatie op: krk.nl en dynamis.nl



Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B
020 44 000 44
amsterdam@krk.nl

Alkmaar

Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Zaandam

Westzijde 340
075 612 64 00
zaandam@krk.nl

Krommenie

Provincialeweg 1
075 642 60 10
krommenie@krk.nl

Heerhugowaard

Middenwaard 2 C
072 555 55 00
heerhugowaard@krk.nl