

# Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten

Totaal opnamevolume

**1,6 miljoen m<sup>2</sup>**

STIJGING VAN 14% T.O.V. 2017

Aanbodvolume centrumlocaties

**-50%**

Belastingdie is  
DALING T.O.V. 2014

**Strijd om de vierkante meter in binnensteden**

## **Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019**

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/  
of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder  
schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis

### **Dynamis**

Afdeling Research  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
dynamis@dynamis.nl  
030 307 89 00

Auteurs:

**Rick van Zwet MSc**  
Research Manager

**Rogier Weck MSc**  
Researcher

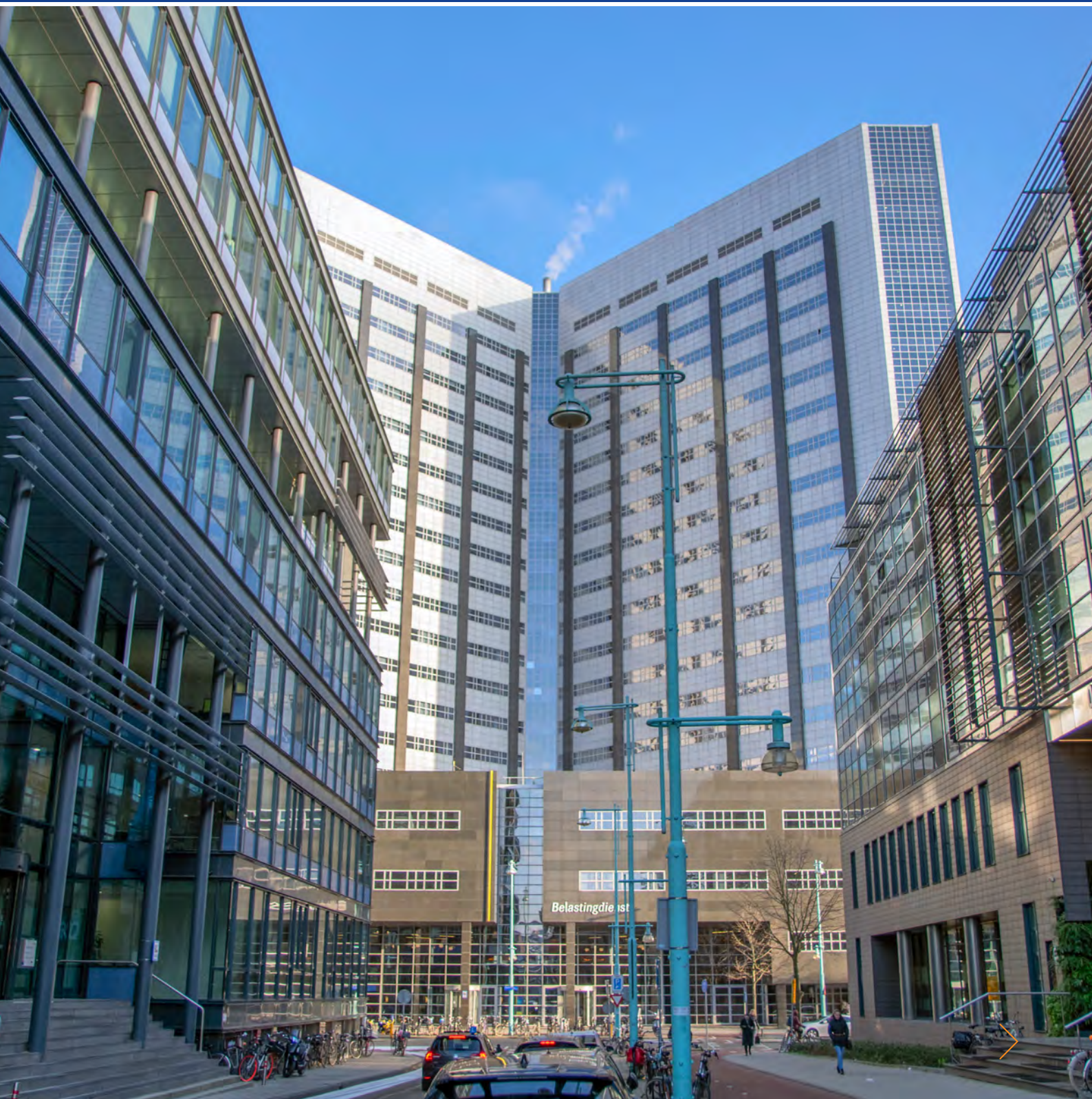
## Inhoud

1. Inhoud	3
2. Nederland	5
3. Amsterdam	23
4. Den Haag	31
5. Rotterdam	37
6. Utrecht	43
7. Alkmaar	49
8. Almere	53
9. Amersfoort	57
10. Apeldoorn	61
11. Arnhem	65
12. Assen	69
13. Breda	73
14. Den Bosch	77
15. Deventer	81
16. Drechtsteden	85
17. Eindhoven	89
18. Enschede	93
19. Groningen	97
20. Hengelo	101
21. Leeuwarden	105
22. Maastricht	109
23. Nijmegen	113
24. Parkstad Limburg/Heerlen	117
25. Sittard	121
26. Tilburg	125
27. Venlo en Venray	129
28. Zaanstad	133
29. Zwolle	137
Bijlagen	141
I Doel en aanpak onderzoek	
II Begrippen	





# Nederland

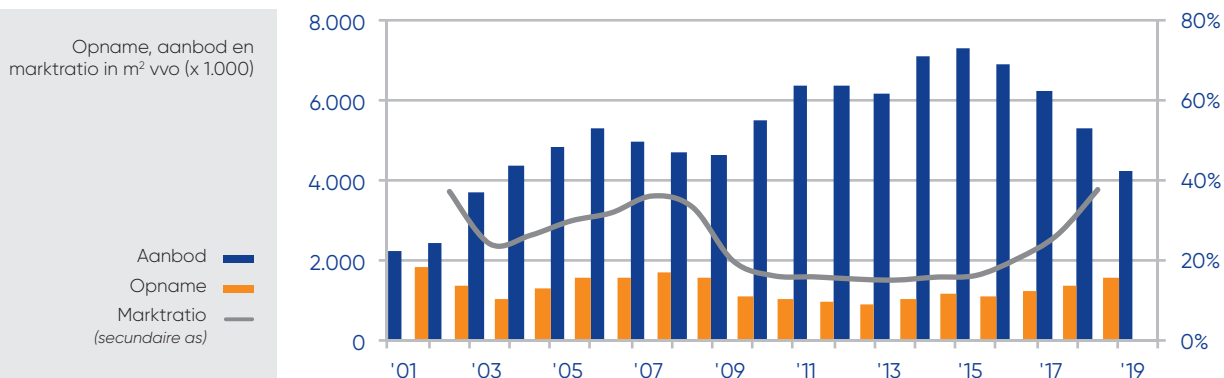


## De Nederlandse kantorenmarkt in 2018

In 2018 was op de Nederlandse kantorenmarkt een zeer hoge dynamiek zichtbaar. Onder invloed van de gunstige economische omstandigheden is de vraag naar kantoorruimte in het afgelopen jaar wederom zeer hoog gebleken. De aanhoudende gebruikersvraag in combinatie met onttrekkingen aan de voorraad zoals transformaties, hebben de kantorenmarkt in toenemende mate in evenwicht gebracht. De meer evenwichtige marktsituatie doet zich echter niet op alle locaties voor. In centrumgebieden lopen de aanbodtekorten steeds verder op, waardoor een situatie van schaarste is ontstaan op veel populaire locaties. Het huidige aanbod schiet tekort bij de grote vraag naar centraal gelegen vastgoed. Niet alleen de kantorensector legt een zware ruimteclaim in de Nederlandse centra, ook andere ruimtevragers zijn sterk aangetrokken tot de goede bereikbaarheid en levendige atmosfeer op centrumlocaties. Deze concurrentiestrijd gaat de dynamiek in het Nederlandse kantorenlandschap voor de komende jaren bepalen.

### Aanhoudend hoge gebruikersvraag naar kantoorruimte

De vraag naar kantoorruimte is al meerdere jaren op rij van een uitzonderlijk hoog niveau. Het totale opnamevolume is al sinds 2016 aan het toenemen. Het voorlopige hoogtepunt wordt bereikt in 2018, in de 27 Dynamis-regio's is 1,6 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte door bedrijven en instanties aangehuurd of aangekocht. Het totale volume komt hiermee circa 14% hoger uit dan in 2017. De hoge dynamiek op de kantorenmarkt van Rotterdam en omgeving heeft sterk bijgedragen aan de doorzettende opnamegroei, in 2018 zijn maar liefst 60% meer vierkante meters opgenomen ten opzichte van 2017. De havenstad realiseert met dit sterke opnamejaar een forse inhaalslag binnen de G4. In Amsterdam herstelde de kantorenmarkt zich eerder al, in 2016 werden drie kwart meer meters kantoorruimte opgenomen. In Rotterdam was in dat jaar nog sprake van een opnamedaling.



## Opname

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amsterdam e.o.	276	291	255	449	469	472
Rotterdam e.o.	117	118	175	116	139	222
Utrecht e.o.	126	139	109	121	152	184
Den Haag e.o.	144	157	128	126	120	135
<b>Totaal grote steden</b>	<b>664</b>	<b>705</b>	<b>666</b>	<b>812</b>	<b>881</b>	<b>1.013</b>
Eindhoven	38	39	45	69	62	76
Amersfoort e.o.	49	34	28	28	50	61
Apeldoorn	17	19	26	18	26	38
Arnhem	25	34	18	22	19	36
Breda	19	33	24	34	28	35
Nijmegen e.o.	27	25	25	20	29	31
Den Bosch	44	33	17	41	34	31
Enschede	29	27	28	34	33	30
Groningen	17	32	23	21	28	26
Tilburg	14	13	15	9	11	26
Almere	17	30	25	16	20	25
Heerlen	2	10	3	4	28	25
Drechtsteden	21	8	17	18	22	24
Deventer	19	17	17	10	9	21
Leeuwarden	4	14	16	14	20	20
Zwolle	23	25	41	21	27	16
Alkmaar	12	10	19	18	16	16
Zaanstad	4	12	24	22	16	14
Hengelo	8	11	11	11	8	12
Maastricht	13	12	17	16	17	12
Assen	9	7	15	8	8	7
Venlo / Venray	-	-	-	-	6	7
Sittard	7	8	5	1	4	6
<b>Totaal Overig</b>	<b>408</b>	<b>442</b>	<b>453</b>	<b>453</b>	<b>522</b>	<b>592</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>1.072</b>	<b>1.148</b>	<b>1.120</b>	<b>1.265</b>	<b>1.403</b>	<b>1.605</b>

Opname van kantoorruimten (x 1.000 m<sup>2</sup> vvo). Bij de vier grote steden geldt een ondergrens van >250m<sup>2</sup>



Door de vroege inhaalslag op de Amsterdamse kantorenmarkt na de crisis, zijn de grenzen van het beschikbare aanbod hier het snelst in zicht gekomen. Het tekort aan geschikt kantorenaanbod heeft in 2018 geleid tot een stagnatie van de groei van het opnamevolume. In 2018 is een stabilisatie opgetreden van het aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte in Amsterdam vergeleken met 2017. Ondanks het gelijkblijvende niveau is het totale opnamevolume op de Amsterdamse kantorenmarkt met afstand het hoogst van Nederland, met meer dan 472 duizend m<sup>2</sup> kantoorruimte. In meerdere regio's die in het afgelopen jaar bovengemiddeld gepresteerd hebben, volgt de sterke dynamiek op een daling in het voorgaande jaar. Regio's met een goed opnamejaar achter de rug, zoals Arnhem, Deventer en Hengelo hebben zich in 2018 ruimschoots hersteld van de daling in 2017. In Arnhem wordt het hoogste jaarlijkse opnamevolume sinds 2014 geregistreerd. Het hoge opnameniveau in deze gemeente wordt volledig verklaard door een sterke toename van het aantal transacties, het gemiddelde metrage van de transacties is namelijk afgenomen. In Deventer en Hengelo wordt de toename juist verklaard door de vestiging van een aantal grote gebruikers, zoals Topicus in Deventer en Oostec en Bitwise in Hengelo.

### **Grote vraag leidt tot druk op centrumlocaties**

Onder invloed van de gunstige economische omstandigheden is de vraag naar kantoorruimte in 2018 wederom zeer hoog. Waar tijdens de crisisjaren veel bedrijven te ruim in hun jasje zaten, neemt de uitbreidingsvraag na meerdere jaren van economische groei fors toe. Naast uitbreidingsvraag kunnen bedrijven door ruimere budgetten ook op kwalitatief gebied hogere eisen stellen. De bouwkundige kwaliteiten zijn daarbij van belang, maar vooral de kwaliteit van de locatie neemt een steeds centralere plek in bij de huisvestingsbeslissingen. Bedrijven waarderen in toenemende mate een multimodaal ontsloten plek voor de bedrijfsvestiging.

De toegenomen voorkeur voor een centrale locatie heeft enerzijds te maken met de strijd om talent. Voor werknemers vormt een werkomgeving met ruime voorzieningen en veel vervoersmogelijkheden een pré. Bovendien kunnen kennis spill-overs ontstaan op locaties waar meerdere (hoogwaardige) kennispartijen in elkaars nabijheid zijn gevestigd en heeft de locatie een versterkend effect op het imago en de identiteit van een organisatie. De vitaliteit van een (binnen)stedelijke werkomgeving staat in sterk contrast met de buitenstedelijk gelegen kantorenparken, veelal uit de jaren '90, met slechte ov-bereikbaarheid en een laag voorzieningenniveau.

### **Verschuiving van de vraag bepaalt het Nederlandse kantorenlandschap**

De (geografische) verschuiving van de vraag naar centrumgebieden, bepaalt voor een belangrijk deel de huidige dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt. Naast de centrumgebieden zijn er ook enkele andere zeer populaire kantorenlocaties: de Maliebaan in Utrecht, Schiphol en de Zuidas in Amsterdam. Door de toenemende vraag op deze locaties ontstaat een duidelijke schifting in het Nederlandse kantorenlandschap. De gebruikersvraag op goed ontsloten locaties neemt toe, terwijl op minder aantrekkelijke, buitenstedelijke locaties de vraag structureel wegvalt. De huidige hoge vraag verhult echter dat de toekomstperspectieven van bepaalde kantorenlocaties somber zijn. Bij een lagere economische groei zal duidelijk worden welke locaties winnen, maar ook wat de verliezers zijn.



## Transacties

	Transacties	Unitgrootte
Amsterdam e.o.	320	1.476
Rotterdam e.o.	173	1.266
Utrecht e.o.	147	1.252
Den Haag e.o.	128	1.054
<b>Totaal grote steden</b>	<b>768</b>	<b>1.315</b>
Nijmegen e.o.	99	314
Amersfoort e.o.	98	618
Eindhoven	96	796
Breda	85	407
Arnhem	78	461
Apeldoorn	77	488
Enschede	72	410
Groningen	69	370
Almere	65	389
Drechtsteden	65	362
Den Bosch	60	516
Zaanstad	53	261
Zwolle	52	313
Alkmaar	49	332
Tilburg	42	607
Maastricht	37	314
Deventer	34	626
Leeuwarden	31	629
Hengelo	25	490
Heerlen	21	1.183
Assen	17	418
Venlo / Venray	16	438
Sittard	8	700
<b>Totaal overig</b>	<b>1.249</b>	<b>474</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>2.017</b>	<b>794</b>

Aantal transacties in 2018 inclusief gemiddelde grootte (m<sup>2</sup>)

### **Ondanks de opkomst van flexibele concepten blijft het reguliere kantoor in trek**

Op de markt voor kleinere kantoorunits veroveren flexibele aanbieders snel marktaandeel. Voor bepaalde kantoorgebruikers is het kortlopende karakter, de grote mate van flexibiliteit en de vele voorzieningen reden om een bureau of ruimte te huren bij een dergelijke aanbieder. Hoewel de flexibele concepten veel populariteit genieten, is ook de vraag naar reguliere kleine kantoorunits toegenomen. In 2018 is een toenemende opnamedynamiek van kleine kantoormetrages zichtbaar, circa 4% meer oppervlakte is in dit segment verhuurd of verkocht. Waar in 2017 de groei voornamelijk voortkwam uit de toegenomen dynamiek in de vier grote steden, heeft gedurende 2018 de dynamiek in de overige regio's de overhand gekregen. Ruim 8% meer kleine kantoorruimtes zijn in de overige kantoorregio's verhandeld, terwijl het niveau in de vier grote steden stabiliseerde. In totaal heeft bijna 175.000 m<sup>2</sup> kleine kantoorruimte een nieuwe gebruiker gekregen.

Hoewel een deel van de kantoorgebruikers specifiek vraagt om flexibel kantoorgebruik, is dit gebruik voor een groot deel van de bedrijven uit nood geboren door de oplopende tekorten in de kantorenmarkt. In zelfstandige kantoorruimtes kunnen bedrijven nog altijd beter hun eigen identiteit vormen, bovendien worden ook in reguliere kantoorpanden steeds vaker gedeelde voorzieningen aangeboden zoals receptie en restaurantfaciliteiten. Ook de toenemende mogelijkheden tot het flexibel bijhuren van vergaderzalen en workshopruimtes vergroot de aantrekkelijkheid van reguliere kantoren.

### **Een vijfde minder kantoorruimte aangeboden**

De economische hoogconjunctuur heeft de afgelopen jaren gezorgd voor een aanzienlijke kwaliteits- en uitbreidingsvraag van bedrijven. De grote vraag naar kantoorruimte, in combinatie met de beperkte nieuwbouwwontwikkelingen leidt tot een forse afname van het beschikbare aanbod. In de 27 geanalyseerde Dynamis-regio's staat per 1 januari 2019 ruim 4,2 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte op de vrije markt te koop of te huur, vergeleken met een jaar eerder is het kantorenaanbod met maar liefst een vijfde afgenomen. Ten opzichte van het hoogtepunt in 2015 worden er begin 2019 ruim 40% minder vierkante meters aangeboden, ruim 3 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte is in de tussenliggende vier jaren uit het aanbod genomen.

In de breedte van de Nederlandse kantorenmarkt zijn aanboddalingen zichtbaar. Het gecombineerde aanbod in de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) is met bijna een kwart afgenomen. Amsterdam is koploper, bijna de helft minder kantoorruimte wordt in 2019 in de hoofdstad aangeboden vergeleken met begin 2018. Ook minder aantrekkelijke locaties komen in trek als gevolg van de schaarste, waardoor nog in beperkte mate gesproken kan worden van kansloze locaties in Amsterdam. In de drie andere grote steden treedt vergeleken met het voorgaande jaar enige vertraging op van de aanboddaling. Doordat het overblijvende aanbod steeds minder aansluit op de kwalitatieve wensen van kantoorgebruikers lijkt

## Kleine opnames

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amsterdam e.o.	29.300	32.150	17.800	48.050	39.050	36.350
Utrecht e.o.	14.100	17.700	20.600	6.650	19.000	19.150
Rotterdam e.o.	15.000	15.500	9.000	8.600	14.150	18.700
Den Haag e.o.	11.650	21.400	16.200	16.450	19.850	17.750
<b>Totaal grote steden</b>	<b>70.050</b>	<b>86.750</b>	<b>63.600</b>	<b>79.750</b>	<b>92.050</b>	<b>91.950</b>
Breda	4.900	4.600	5.800	4.950	8.400	7.000
Amersfoort	4.650	5.200	6.400	5.950	7.000	6.250
Nijmegen	4.500	3.700	6.450	12.200	4.700	6.050
Groningen	2.700	3.300	5.100	3.200	3.450	5.500
Eindhoven	7.100	4.700	4.900	14.100	5.700	5.000
Enschede	4.100	4.400	5.050	1.950	3.800	4.900
Drechtsteden	2.700	3.700	4.100	4.700	3.300	4.900
Apeldoorn	2.100	3.200	4.150	3.750	6.250	4.800
Almere	500	2.100	3.450	5.050	4.750	4.300
Zaanstad	-	-	-	4.200	2.950	4.250
Alkmaar	-	-	-	3.750	3.800	4.050
Tilburg	400	750	1.900	1.650	3.100	4.000
Arnhem	1.900	3.450	1.800	3.500	2.250	3.950
Zwolle	3.800	5.050	3.900	2.700	3.550	3.150
Den Bosch	2.300	2.250	3.950	3.850	2.400	2.800
Maastricht	850	1.750	1.550	2.200	2.850	2.550
Leeuwarden	150	850	2.000	1.800	1.100	2.350
Deventer	3.200	2.600	1.600	1.900	3.250	1.900
Hengelo	2.250	1.250	2.400	1.650	2.000	1.550
Assen	1.200	1.300	1.700	600	450	1.350
Venlo / Venray	-	-	-	-	300	1.300
Heerlen	350	400	650	450	600	1.200
Sittard	-	-	-	350	400	350
<b>Totaal Overig</b>	<b>49.650</b>	<b>54.550</b>	<b>66.850</b>	<b>84.100</b>	<b>76.350</b>	<b>83.450</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>119.700</b>	<b>141.300</b>	<b>130.450</b>	<b>163.850</b>	<b>168.400</b>	<b>175.400</b>

Aantal vierkante meter opgenomen kleine kantooruimten (vier grote steden 250-500 m<sup>2</sup> en overig <250 m<sup>2</sup>)

## Aanbod

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rotterdam e.o.	1.023	1.017	976	940	758	656
Den Haag e.o.	1.023	1.084	1.130	887	675	587
Amsterdam e.o.	1.700	1.793	1.510	1.151	1.019	554
Utrecht e.o.	695	687	681	631	498	448
<b>Totaal grote steden</b>	<b>4.441</b>	<b>4.581</b>	<b>4.297</b>	<b>3.609</b>	<b>2.950</b>	<b>2.245</b>
Eindhoven	251	272	271	266	262	197
Amersfoort e.o.	233	217	306	256	246	184
Almere	214	233	212	223	227	179
Arnhem	196	208	203	199	160	138
Zwolle	162	192	190	177	144	108
Groningen	154	139	103	126	102	104
Apeldoorn	193	162	150	136	111	102
Den Bosch	153	159	135	114	95	89
Breda	135	136	148	131	98	89
Maastricht	93	101	93	93	72	80
Enschede	108	107	100	100	96	75
Tilburg	105	96	98	82	75	73
Leeuwarden	126	110	100	89	78	69
Deventer	107	91	105	106	82	69
Drechtsteden	116	119	90	95	83	67
Heerlen	90	77	59	62	57	66
Assen	53	53	46	50	57	54
Hengelo	87	103	105	104	88	50
Nijmegen e.o.	101	105	76	76	67	48
Venlo / Venray	-	-	-	-	37	46
Alkmaar	-	-	-	87	50	43
Sittard	25	24	28	30	30	25
Zaanstad	-	-	-	50	29	14
<b>Totaal Overig</b>	<b>2.702</b>	<b>2.704</b>	<b>2.617</b>	<b>2.603</b>	<b>2.345</b>	<b>1.967</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>7.143</b>	<b>7.285</b>	<b>6.915</b>	<b>6.212</b>	<b>5.296</b>	<b>4.213</b>

Aanbod (x 1.000 m<sup>2</sup> vvo per 1 januari)



de ondergrens bereikt te zijn. De aanboddaling in Den Haag van bijna een kwart gedurende 2017 is in 2018 afgevlakt naar 13%. In Rotterdam en Utrecht neemt het aanbod eveneens minder snel af dan in het voorgaande jaar.

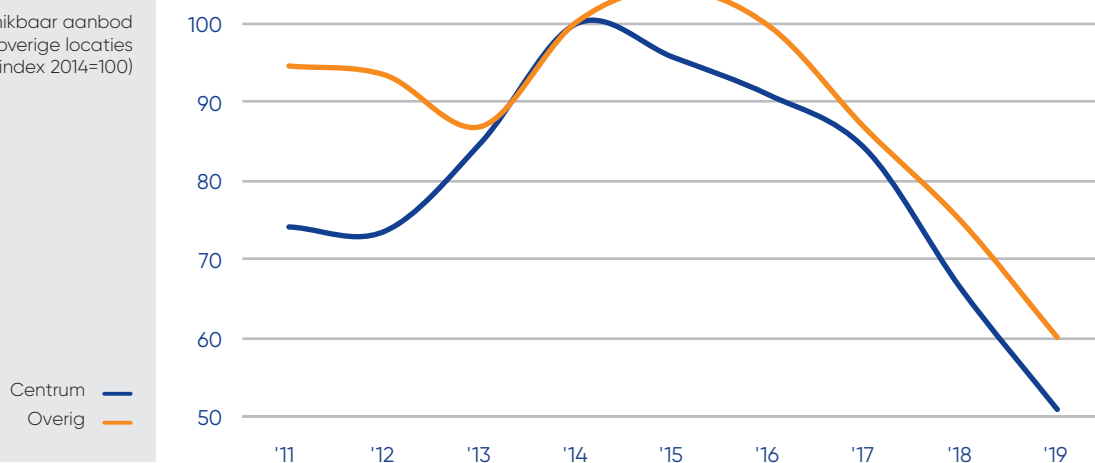
Na de G4 zijn Eindhoven, Amersfoort en Almere de steden met het grootste kantorenaanbod in Nederland. Opvallend is dat in 2018 in deze steden zeer sterke aanboddalingen zijn geregistreerd, met respectievelijk 25%, 22% en 21%. In het voorgaande jaar waren in Eindhoven en Amersfoort juist zeer beperkte afnames van het aanbod zichtbaar met 2% en 4%, in Almere vond zelfs een lichte aanbodtoename plaats van 2%. De toegenomen aantrekkelijkheid van deze middelgrote steden wordt verklaard door de uitwijkende bedrijvigheid uit grote steden. Naast de middelgrote drie steden heeft er in vijftien andere steden een afname van het aantal te koop of te huur staande vierkante meters plaatsgevonden. Slechts in vier steden vond er een toename van het aanbod plaats, in Assen stabiliseerde het aanbod zich na een eerdere toename van 14%.

### Aanbod op centrumlocaties neemt sneller af dan op andere locaties

Op de Nederlandse kantorenmarkt is over nagenoeg de gehele linie sprake van een afname van het aanbod. Hoewel op veel locaties aanboddalingen geregistreerd worden, zijn de tekorten vooralsnog het sterkst merkbaar in de stadscentra. Al vanaf 2014 neemt het beschikbare kantorenaanbod op centrumlocaties af, op de overige locaties ging het aanbod pas vanaf 2015 dalen. Doordat de kantorenmarkt op centrale locaties eerder herstelde, heeft het opdrogen van de markt hier de meeste gevolgen. Het kantorenaanbod op centrumlocaties is op dit moment maar liefst de helft lager dan in 2014. Op overige locaties is de daling minder scherp geweest (-40%).

Uit de sterke aanboddaling van het kantorenaanbod in stadscentra blijkt al de toegenomen voorkeur van kantoorgebruikers voor dit type locatie. In de afgelopen jaren zijn bovendien grote aantallen kantoormeters getransformeerd naar woningen, met name in de stadscentra. Het afnemende aanbod in combinatie met de sterke gebruikersvraag leidt tot een forse toename van de marktdruk. De marktdruk wordt uitgedrukt in een ratio, de verhouding tussen de opnames en het beschikbare aanbod. Deze marktratio voor centrale kantorenlocaties is vanaf 2015 aan een gestage opmars bezig. Doordat gebruikers hun vraag niet kunnen uitoefenen in

Beschikbaar aanbod centrum en overige locaties (index 2014=100)



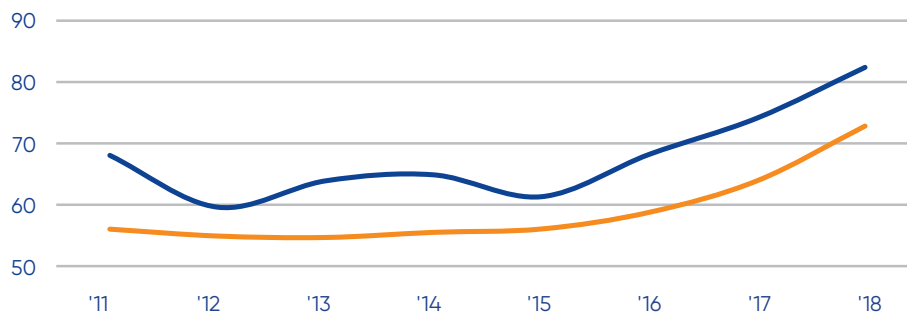
## Kantorenmarkratio

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amsterdam e.o.	16%	16%	17%	39%	46%	85%
Utrecht e.o.	18%	20%	16%	19%	31%	41%
Rotterdam e.o.	11%	12%	18%	12%	18%	33%
Den Haag e.o.	14%	15%	11%	14%	18%	23%
<b>Totaal grote steden</b>	<b>115%</b>	<b>15%</b>	<b>16%</b>	<b>23%</b>	<b>30%</b>	<b>45%</b>
Zaandstad	-	-	-	43%	55%	101%
Nijmegen e.o.	27%	24%	33%	27%	44%	64%
Enschede	27%	25%	28%	34%	34%	39%
Breda	14%	24%	16%	26%	28%	39%
Alkmaar	-	-	-	21%	32%	38%
Heerlen	2%	13%	6%	6%	50%	37%
Eindhoven	15%	14%	17%	26%	24%	39%
Apeldoorn	9%	11%	17%	14%	24%	37%
Drechtsteden	18%	7%	19%	19%	27%	35%
Den Bosch	29%	21%	13%	36%	36%	35%
Amersfoort e.o.	21%	16%	9%	11%	20%	33%
Deventer	18%	19%	16%	10%	11%	31%
Leeuwarden	3%	12%	16%	16%	26%	28%
Groningen	11%	23%	22%	17%	28%	24%
Hengelo	9%	10%	10%	11%	9%	24%
Sittard	30%	32%	17%	3%	12%	22%
Arnhem	13%	16%	9%	11%	12%	26%
Tilburg	113%	13%	15%	10%	15%	35%
Venlo / Venray	-	-	-	-	17%	15%
Zwolle	14%	13%	21%	12%	19%	15%
Maastricht	13%	12%	18%	17%	23%	15%
Almere	8%	13%	12%	7%	9%	14%
Assen	17%	12%	33%	15%	14%	13%
<b>Totaal Overig</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>22%</b>	<b>30%</b>
<b>Totaal Nederland</b>	<b>15%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>20%</b>	<b>26%</b>	<b>38%</b>

Kantorenmarkratio (verhouding opname/aanbod) per regio

Markratio centrum en overige locaties

Centrum —  
Overig —



stadscentra door een gebrek aan keuzemogelijkheden is de situatie nog krappere dan de ratio doet vermoeden. De latente gebruikersvraag is op centrale locaties vaak nog veel hoger.

Als gevolg van de krapte op centrale locaties komt de bedrijvigheid in sommige steden in toenemende mate in gevaar. Door gebrek aan geschikte kantoorruimte wijken bedrijven uit naar omliggende gebieden, steden of zelfs landen. Zo is de opnamestijging en de aanboddaling in Amstelveen een teken dat bedrijven deze naburige gemeente als alternatief zien voor de verhitte Amsterdamse kantorenmarkt. Andere alternatieven voor bedrijven die in het centrum zoeken zijn vaak niet de perifere kantorenparken, maar juist de centra van andere grote steden.

### Sterke concurrentie tussen functies in binnensteden

De sterk toegenomen vraag van gebruikers naar kantoorruimte op centrumlocaties is de belangrijkste pijler onder het huidige aanbodtekort, maar niet de enige. Andere functies eisen namelijk ook hun plek in de stad op. Huishoudens willen wonen in de stadscentra, winkeliers willen flagship stores en horecaconcepten op toplocaties, logistiek dienstverleners willen zo snel mogelijk kunnen bezorgen in dichtbevolkte gebieden en ook industriële functies zijn nog steeds gevestigd in steden. Een gemengde stad met veel verschillende functies heeft een grote aantrekkingskracht op gebruikers. De grote diversiteit aan functies legt echter ook een zware claim op de (beperkte) beschikbare ruimte in de stad. De concurrentiestrijd om de vierkante meter tussen verschillende functies laait op in binnensteden.

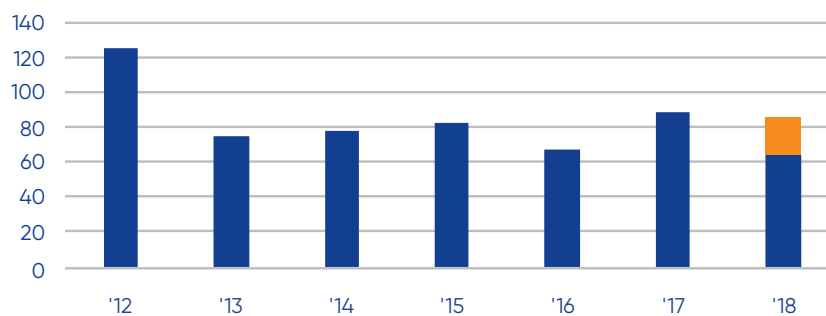
Nu ruimte in steden steeds schaarser wordt, moeten kritische keuzes gemaakt worden in het ruimtelijk domein. Als dat politiek gewenst is moeten ook functies met minder (economisch) toegevoegde waarde een plek kunnen krijgen in de stad. De laatste tijd wordt in dat kader gevreesd voor het lot van de bedrijventerreinen in steden, de verdwijnende maakindustrie zou een cruciaal onderdeel vormen van de stedelijke structuur. De vraag is echter of de stad en bedrijventerreinen wel zo profiteren van elkaars nabijheid. In een studie van PBL bleken de variabelen 'centraliteit' (afstand tot het CBD en tot het centrum) en 'urbanisatie graad' niet significant de waarde van bedrijfspanden te beïnvloeden. Terwijl de kenmerken 'bereikbaarheid per weg' en 'locatie langs snelweg' wel effect hebben op de prijs.

Ook de vrees voor een monofunctionele stad als de maakindustrie verdwijnt, lijkt gezien de nu al vaak solitaire ligging van bedrijventerreinen binnen een stad ongegrond. De oplossing voor het vestigingsvraagstuk ligt daarom niet in het behouden van

de traditionele locaties van de maakindustrie, maar juist in het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige, goed ontsloten vestigingslocaties waar deze sectoren mogelijkheden hebben om door te groeien. Uitzondering hierop vormen de kleine, binnenstedelijk gelegen bedrijfsruimten voor bijvoorbeeld creatieve doeleinden.

### Nieuwbouw brengt beperkt verlichting

Om de krapte op centrumlocaties te verminderen is nieuwbouw noodzakelijk. Door het verruimen van het aanbod kunnen gebruikers beter hun ruimtevraag uitoefenen op de kantorenmarkt. Het positieve effect van gerichte nieuwbouwontwikkelingen blijkt al uit de sterk toegenomen opnamedynamiek in het stationsgebied van Utrecht. Gedurende 2018 is in de Nederlandse centra echter te weinig gebouwd om te kunnen voorzien in de sterk groeiende vraag. Hoewel er in 2017 een toename van het aantal vergunningen ten behoeve van kantoren zichtbaar was, stagneert deze groei in 2018. Het aantal verleende vergunningen blijft in 2018 steken op een vergelijkbaar niveau als in het voorgaande jaar. Naar verwachting zal het aantal vergunde vierkante meters wel gaan toenemen in 2019. Deze toename zal echter onvoldoende zijn om de opgebouwde tekorten van de afgelopen jaren te compenseren. Bovendien hebben bouwers in de utiliteitssector maar liefst 10 maanden werk in de portefeuille. Door de grote vraag en het gebrek aan werknemers kan er dit jaar nog geen versnelling van de bouwproductie verwacht worden.



### Een op de zes aangeboden kantoorpanden heeft een bruin label

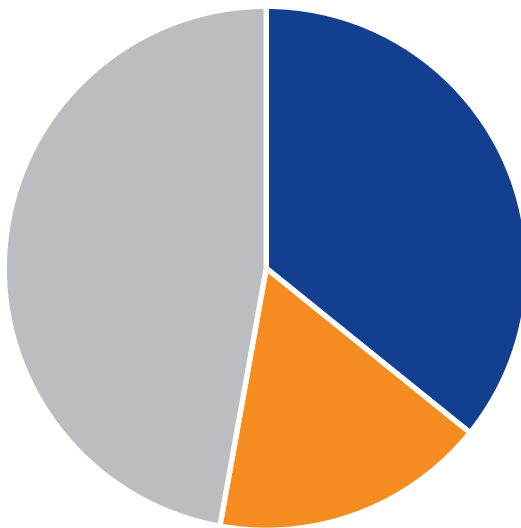
Om de gestelde klimaatdoelen te bereiken, moet in de gebouwde omgeving een aantal duurzaamheidsstappen genomen worden. Om dit te bewerkstelligen zijn kantoren vanaf 2023 verplicht een groen energielabel te hebben (energielabel C of beter). Voldoet een kantoorpand niet aan deze duurzaamheidseis, dan mag het niet meer als kantoor worden gebruikt. Op deze wijze wordt de energetische onderkant van de kantorenvoorraad opgeschoond. Hoewel deze maatregel puur vanuit duurzaamheidsperspectief is genomen, komt de verplichting ook de marktdynamiek ten goede.

Om het huidige aanbod te laten voldoen aan de klimaateisen, moeten vastgoedeigenaren een forse inspanning gaan leveren. Een op de zes aangeboden kantoorpanden beschikt op dit moment nog niet over het verplichte energielabel C, dit betreft bijna 800.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte. Daarnaast beschikken ruim 1.200 aangeboden kantoorpanden nog niet over een label, naar verwachting heeft een aanzienlijk deel hiervan een bruin energielabel. In het meest negatieve scenario voldoet ruim 2 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte niet aan de vigerende regelgeving.



Energielabelverdeling in het aanbod per 1 januari 2019 (naar aantal panden)

Label C of beter ■  
 Label D of slechter ■  
 Geen label ■

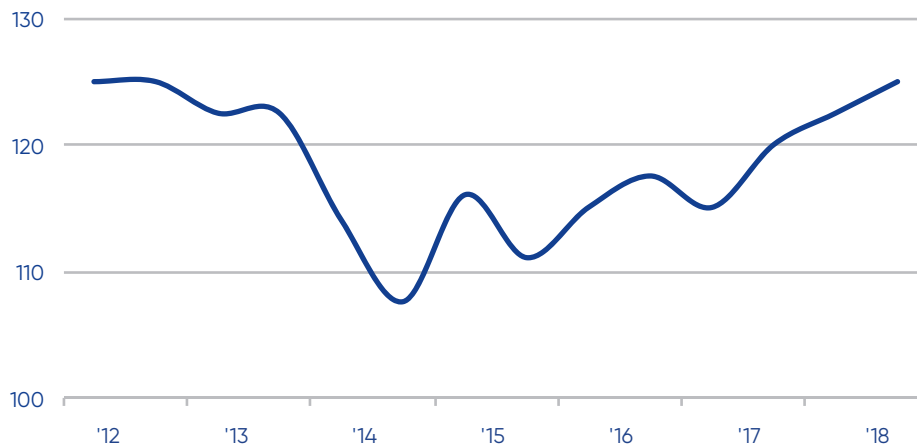


Kantoorpanden met een energielabel D of slechter vragen een investering om verhuurbaar te blijven. Hoewel de investeringen vanuit macro-perspectief overzichtelijk zijn, zullen niet alle eigenaren bereid zijn om de maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn voor een groen energielabel. Elke vastgoedeigenaar zal een afweging moeten maken tussen de huidige kosten voor een upgrade en de toekomstige verhuurbaarheid. De verhuurbaarheid is sterk afhankelijk van de locatie van het pand. Enkel bij een positieve inschatting van de toekomstige verhuurbaarheid zullen de investeringen gedaan worden, de kosten kunnen dan namelijk terugverdiend worden. Kantoorgebruikers in het segment van de bruine labels moeten rekening houden met een opslag in de huurlasten, ter waarde van de gedane duurzaamheidsinvesteringen. Bij een negatieve inschatting van de toekomstige verhuurbaarheid zullen de investeringen niet gaan plaatsvinden. Met name voor kantoren die begin 2019 in het aanbod staan met een bruin energielabel zijn de perspectieven somber. Wanneer deze panden geen gebruiker hebben, kunnen de kosten niet doorberekend worden waardoor de eigenaar de kosten niet zal terugverdienen. Mogelijk zal dit leiden tot leegstand in het onderste segment van de kantorenmarkt.

### Oplopende tekorten leiden tot stijgende prijzen

Na een lange periode van relatief lage huurprijzen, heeft de kantorenmarkt de weg naar boven gevonden. Gedurende 2018 zijn er duidelijke opwaartse bewegingen van het prijsniveau zichtbaar. Gebruikers die in het afgelopen jaar een kantoor hebben aangehuurd, betaalden gemiddeld € 125 voor een vierkante meter kantoorruimte. Dit niveau ligt fors hoger dan de gerealiseerde huurprijs van € 117 per m<sup>2</sup> per jaar in 2017. De situatie van overaanbod op de Nederlandse kantorenmarkt is omgeslagen naar krapte op sommige locaties. Op veel plekken overtreft de vraag het beschikbare aanbod al ruim. Hoewel dit proces al langer bezig is, werken deze processen pas sinds 2018 in de huurprijzen door. In eerste instantie was het marktherstel alleen waarneembaar in het afnemen van de incentives. Nu deze stimuleringsmaatregelen op populaire locaties tot een minimum zijn beperkt, komt de krapte in de reguliere huurprijzen tot uiting.

Ontwikkeling  
gerealiseerde huurprijzen in €  
(per vierkante meter per jaar)



Kantoren op centraal gelegen locaties vertonen gemiddeld het hoogste prijsniveau in Nederland, bovendien is het opwaartse potentieel groot. De oorzaak ligt enerzijds in de grote populariteit van centrumlocaties bij kantoorgebruikers. Anderzijds zijn de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouwwontwikkelingen en de hoge kosten voor binnenstedelijk bouwen debet aan het aanbodtekort. Als gevolg van deze schaarste moet voor kantoorpanden op centrumlocaties fors hogere huurprijzen betaald worden. Gedurende 2018 werd in de Nederlandse centra een huurprijs van ruim € 145 per m<sup>2</sup> gerealiseerd, in het voorgaande jaar betaalde een gebruiker in het centrum nog minder dan € 140 per m<sup>2</sup>.

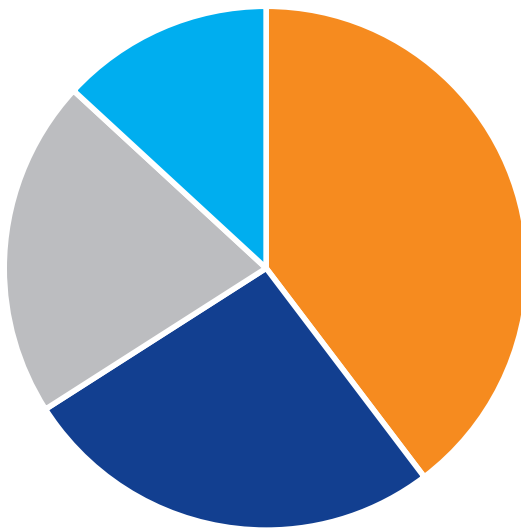
### Kantorenlocaties alternatieve vestigingslocatie voor centra

De druk op centrale kantorenlocaties in de grote steden is uitzonderlijk hoog. Het gebrek aan aanbod belemmert het groeipotentieel van de Nederlandse economie, op korte termijn gaat de nieuwbouw bovendien niet voor de nodige verruiming van het aanbod zorgen. Om de druk te verlichten bieden locaties buiten het centrum nog ruime mogelijkheden. Op de kantorenterreinen zijn nog een ruim aantal vierkante meters beschikbaar voor gebruikers. Hoewel monofunctionele parken over het algemeen laag gewaardeerd worden, bieden deze locaties wel de benodigde ruimte om de grote vraag naar kantoorruimte op te kunnen vangen. In de Dynamis regio's wordt begin 2019 circa 1,7 miljoen m<sup>2</sup> aangeboden op kantorenparken, 40% van het totale aanbod. Door dit deel van de voorraad beter te benutten kan een groot deel van de vraag naar kantoorruimte opgevangen worden. Panden op deze locaties lenen zich, in tegenstelling tot centrumgebieden, bovendien maar zeer beperkt voor transformatie naar andere functies.

De afnemende aantrekkelijkheid bleek tijdens de crisis uit de grote leegstandsproblematiek op werklocaties. Ook de lagere gerealiseerde huurprijs op kantorenparken geeft aan dat dit type locatie minder gewaardeerd wordt door gebruikers. Gedurende 2018 werd gemiddeld € 123 per vierkante meter betaald op kantorenparken. Deze meterprijs ligt fors onder het prijsniveau van circa € 140 op centrale locaties. Om als aantrekkelijk alternatief te worden gezien voor centrumlocaties moeten formele kantorenparken gerevitaliseerd worden. Veel werklocaties zijn namelijk verouderd, missen voorzieningen en zijn slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Om gebruikers naar deze locaties toe te trekken moet voldaan worden aan de eisen van de moderne kantoorgebruikers, werknemers willen

Aanbod naar type locatie  
per 1 januari 2019

Kantorenwijk ■  
Overig ■  
Centrum ■  
Woonwijk ■



naast een werkplek ook de mogelijkheid hebben om te recreëren en te consumeren. Horeca en kleinschalige retail moeten om die reden gestimuleerd worden in bestemmingsplannen en bij nieuwe ontwikkelingen. Een betrokken parkmanagement kan parken helpen bij het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte.

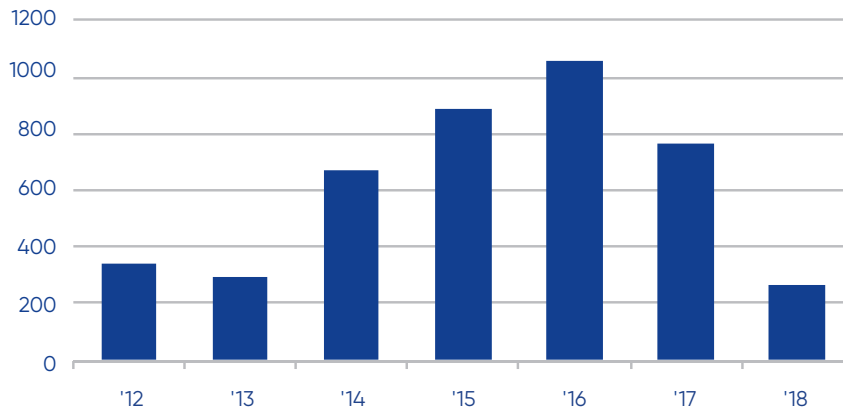
Doordat kantorenparken vaak gelegen zijn langs snelwegen, is de bereikbaarheid met de auto meestal goed op orde. De OV-verbindingen zijn in veel gevallen echter van inferieure kwaliteit. Voor jongere werknemers is autobezit niet meer vanzelfsprekend, om deze groep toch aan te spreken moeten bedrijven op multimodaal ontsloten locaties gevestigd zijn. Om de bereikbaarheid van kantorenparken te verbeteren zijn een aantal maatregelen mogelijk: het verhogen van de frequentie van bussen, het aanleggen van tramlijnen en het vergroten van de beschikbaarheid van OV-fietsen op nabijgelegen treinstations. Bij het doorvoeren van deze maatregelen kunnen er stappen gemaakt worden in het terugdringen van het ruime aanbod op kantorenparken en kan tegelijkertijd de druk op centrumlocaties afnemen.

### Ruim twee derde minder kantoometers herontwikkeld

In het afgelopen jaar zijn de kantoortransformaties sterk aan het opdrogen, dit wordt veroorzaakt door de toegenomen concurrentie in de Nederlandse binnensteden. Panden op binnenstedelijke locaties zijn zeer goed alternatief aanwendbaar, leegstaande kantoren op deze locaties werden veelvuldig getransformeerd naar woningen. Tegelijkertijd is de kantorenmarkt juist op dit type locaties zeer sterk aangetrokken, de huidige kwaliteitsvraag van moderne kantoorgebruikers slaat voornamelijk neer in centrumgebieden. Door de toegenomen concurrentie op deze locaties is de business case voor een kantoortransformatie naar woonunits minder aantrekkelijk geworden.

Waar het transformeren van grote hoeveelheden kantoometers in het verleden de kantorenmarkt in snel tempo in evenwicht bracht, is ondertussen het laaghangende fruit geplukt. Gedurende 2018 zijn er aanzienlijk minder transformatieplannen aangekondigd dan in de voorgaande jaren. Afgelopen jaar zijn er herontwikkelingsplannen aangekondigd voor circa 263.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, een afname

Transformatievolume  
in m<sup>2</sup> (x 1.000)



van twee derde ten opzichte van 2017. Het huidige volume ligt meer in lijn met de transformatiehoeveelheden die voor 2014 werden gerealiseerd. Het hoogtepunt van de Nederlandse transformatiemarkt werd bereikt in 2016, ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte werd in dat jaar aan de markt onttrokken om getransformeerd te worden naar een andere functie.

Dit hoge volume wordt verklaard doordat kort na de crisis de woningmarkt snel herstelde, er was veel vraag naar appartementen in het huursegment in grote steden. Steden hadden vaak nog grote hoeveelheden leegstaande vierkante meters kantoorruimte als erfenis van de overproductie in de jaren voor de eeuwwisseling. Transformatie van deze kantoren naar woonruimte was de perfecte oplossing om deze overcapaciteit op te lossen. De sterk dalende leegstandscijfers in de kantorenmarkt zijn getuige van deze dynamiek.

In de afgelopen twee jaar is de vraag op de kantorenmarkt echter spectaculair toegenomen. Kantoren konden de personele groei in eerste instantie nog opvangen binnen het bestaande vastgoed, na meerdere jaren van economische groei neemt de uitbreidings- en kwaliteitsvraag echter sterk toe. Vastgoedeigenaren zien voor hun panden weer ruime mogelijkheden om het te verhuren als kantoor. Met name in Amsterdam, Utrecht en Den Haag maken de stijgende kantoorhuren het rendabeler om een pand aan te bieden op de kantorenmarkt, in plaats van grootschalige renovaties uit te voeren om een pand geschikt te maken voor bewoning. Andere oorzaken voor het afkoelen van de transformatiemarkt zijn de beperkte bouwcapaciteit en de zeer beperkte beschikbaarheid van kantoorpanden op geschikte woonlocaties.

### Den Haag heeft stimuleringsbeleid reeds beëindigd

Eenzijds heeft de groeiende vraag vanuit de kantorenmarkt bijgedragen aan de lagere aantrekkelijkheid van transformaties. Hoewel de terugval op de transformatiemarkt vanuit het perspectief van de verhitte woningmarkt slecht nieuws is, leidt dit tot een verbetering van de situatie op de kantorenmarkt. Anderzijds zijn gemeentelijke overheden steeds minder geneigd om transformaties van kantoorgebouwen te ondersteunen. In meerdere gemeenten is het stimuleringsbeleid van de afgelopen jaren juist veranderd in een restrictieve houding, er wordt steeds minder actief meegewerkt aan het doen slagen van transformaties.



Voorbeeld hiervan is de gemeente Den Haag waar reeds een transformatiestop is ingesteld om de dynamiek op de kantorenmarkt te waarborgen. In de transformatievolumes van 2018 is in de Hofstad al een dalende tendens zichtbaar, 60% minder transformatieplannen zijn aangekondigd. Omdat de eerder aangekondigde plannen wel gerespecteerd worden, zullen de transformatie-activiteiten voorlopig nog aanhouden. Naast de constatering dat op courante locaties het beschikbare aanbod onvoldoende is om passende huisvesting te bieden, is 'de afstootopgave van de Rijksoverheid in korte tijd omgeslagen naar een aankoopopgave'. De overheid legt dus in Den Haag een zwaar beslag op het nog beschikbare kantorenaanbod.

## Verwachtingen

Hoewel de economische seinen nog altijd op groen staan, zal de dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt in 2019 afzwakken. Het huidige hoge opnamevolume kan niet gehandhaafd worden bij de sterk oplopende aanbodtekorten op gewilde kantorenlocaties. Gebruikers kunnen hun ruimtevrage niet uitoefenen als er geen geschikt kantorenaanbod voorhanden is op de gewenste locatie. Op deze binnenstedelijke locaties is het verruimen van het aanbod door nieuwbouw bovendien lastig en tijdrovend. Een andere factor is het afzwakken van de economische hoogconjunctuur van de afgelopen jaren. Na een economische groei van 2,6% van het BBP in 2018, wordt voor 2019 een groei van 2,2% verwacht door het Centraal Planbureau. De afzwakking van de groei zal zich in 2019 vertalen naar een lichte afname van de opnamevolumes.

Ondanks de afzwakking van de dynamiek blijft de vraag naar kantoorruimte zich op een uitzonderlijk hoog niveau bevinden, met name in centrale gebieden. Deze (ruimtelijke) concentratie van de vraag zet zich in 2019 verder door. Kantoorgebruikers zijn echter niet de enige ruimtevragers op centrale gebieden, vanuit onder andere de woningmarkt, winkelmarkt en bedrijfsruimtemarkt is de vraag ook van een hoog niveau. Door de toenemende overeenkomsten tussen de vestigingsvoorkeuren van deze verschillende doelgroepen wordt de druk op stedelijke gebieden steeds groter. In 2019 zal deze strijd om de vierkante meter op centrale locaties verder verhevigen.



# Amsterdam

- 1 Amsterdam Centrum
- 2 Amsterdam Noord
- 3 Amsterdam West
- 4 Amsterdam Oost
- 5 Amsterdam Zuidoost
- 6 Amsterdam Zuidelijke IJ-oever
- 7 Amsterdam Zuidas
- 8 Diemen
- 9 Amstelveen
- 10 Hoofddorp
- 11 Badhoevedorp
- 12 Schiphol



Opnamevolume

**472.350 m<sup>2</sup>**

1% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**553.500**

69% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

**85%**

VORIG JAAR 46%

Aantal transacties

**320**

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.480M<sup>2</sup>



Na twee opeenvolgende jaren waarin de dynamiek in Amsterdam toenam, is er in 2018 sprake van een stabilisatie. Vergeleken met het voorgaande jaar zijn er in 2018 nagenoeg evenveel meters kantoorruimte verhuurd of verkocht in de regio Amsterdam. Dit stabiele beeld verbergt het feit dat er aanzienlijke verschillen bestaan in de dynamiek tussen de gemeente Amsterdam en de omliggende gebieden. In Amsterdam zelf is vergeleken met het jaar ervoor bijna een tiende minder kantoorruimte verhandeld gedurende 2018. In de omliggende gemeenten zijn afgelopen jaar juist driekwart vierkante meters meer in gebruik genomen, met name in Amstelveen en Schiphol werd een nieuw hoogtepunt bereikt. Vooral de markt van kleinere kantoorpanden presteert uitzonderlijk goed in de randgemeenten.

Als gevolg van meerdere jaren aan historisch hoge opnamevolumes neemt in 2018 het beschikbare kantorenaanbod in de regio Amsterdam sterk af, daarmee is voor het vierde jaar op rij sprake van een aanboddaling. Gedurende 2018 is er bijna een halvering opgetreden van het beschikbare aanbod, waarmee de sterkste afname sinds de eeuwwisseling is geregistreerd. Het grote aantal onttrekkingen aan de kantorenvorraad ten behoeve van transformatie, in combinatie met de sterk toegenomen vraag van kantoorgebruikers heeft deze daling veroorzaakt. Het huidige lage niveau biedt aan zoekers van kantoorruimte zeer beperkte mogelijkheden om geschikte huisvesting te vinden. Het gebrek aan aanbod ligt dan ook ten grondslag aan de stagnatie van de opnamevolumes in de gemeente Amsterdam. In de randgemeenten was het aanbod afgelopen jaar nog ruim genoeg om de sterke dynamiek te faciliteren, maar naar verwachting zal het gemarginaliseerde aanbod hier ook de opnamevolumes gaan temperen.

### **Aanbodtekorten beperken de mogelijkheden van ruimtevragers**

Per 1 januari 2019 is er in de regio Amsterdam ruim 465.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte beschikbaar vergeleken met begin 2018, hiermee wordt een daling van bijna de helft geregistreerd. In totaal staat er in de regio ruim 550.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur, op het hoogtepunt in 2015 werden ruim drie keer meer vierkante meters aangeboden. Het merendeel van het huidige aanbod wordt aangeboden in de gemeente Amsterdam, driekwart van het totaal van de regio. Het aanbod van circa 400.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in de gemeente Amsterdam schiet echter tekort om de sterke gebruikersvraag op te vangen.

In alle Amsterdamse deelgebieden is het aanbodvolume gedaald, behalve in Oost (Amstel). Nadat gedurende 2017 het aanbod in dit deelgebied is gehalveerd, is begin 2019 een lichte toename van 3.000 m<sup>2</sup> op jaarbasis geregistreerd. Op deze kantorenlocatie lijkt de bodem bereikt te zijn. In Amsterdam Noord is daarentegen het aanbod voor het vierde jaar op rij gedaald, begin 2019 wordt er nog circa 11.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden. De verklaring voor deze daling ligt in het

uitzonderlijk hoge opnamevolume in Noord. De betere bereikbaarheid van Noord door de opening van de Noord/Zuidlijn medio 2018 heeft bijgedragen aan de grotere aantrekkelijkheid van kantoorruimte boven het IJ.

In de randgemeenten van Amsterdam worden de verhoudingen ook in toenemende mate krappere, ruim 180.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte wordt aangeboden dan een jaar eerder. Relatief gezien is afgelopen jaar de aanboddaling in de gecombineerde randgemeenten in het afgelopen jaar zelfs aanzienlijk sterker geweest dan in de gemeente Amsterdam. Ruim de helft minder kantoorruimte wordt begin 2019 aangeboden in de randgemeenten dan een jaar geleden, in totaal nog geen 150.000 m<sup>2</sup>. Met name Amstelveen en Hoofddorp zien het aangeboden kantooroppervlakte zienderogen afnemen, maar ook de mogelijkheden om kantoorruimte te vinden in Schiphol worden beperkter.

Naast de tekorten op specifieke locaties is er in het huidige aanbod ook een mismatch met de gevraagde kwaliteit. In hun vestigingskeuze zoeken gebruikers naar een optimum van de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve eisen. De ligging, bouwkwaliteit, parkeermogelijkheden en uitstraling worden allemaal meegenomen in de besluitvorming. De belangrijkste voorwaarde is echter de beschikbare ruimte van het kantoorpand. In het huidige Amsterdamse aanbod zijn de grotere kantoorvloeren zeer schaars. Slechts 33 kantoorpanden met een metrage boven de 3.000 m<sup>2</sup> worden aangeboden in de gemeente. De twee grootste aangeboden panden aan de Oosterdoksstraat zijn bovendien nog niet eens gerealiseerd.

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amsterdam Centrum	147.500	144.100	119.250	118.850	129.850	111.550
Amsterdam Noord	51.150	57.250	53.350	36.550	27.800	11.200
Amsterdam Oost	90.300	102.000	66.250	57.200	26.800	30.150
Amsterdam West	413.200	372.400	322.550	259.800	249.450	112.900
Amsterdam Zuidas	130.600	170.800	210.400	160.850	134.550	60.050
Amsterdam Zuidelijke IJ-oever	47.900	36.700	20.900	8.500	3.550	1.400
Amsterdam Zuidoost	330.900	385.350	274.450	176.650	119.200	78.250
<b>Amsterdam</b>	<b>1.211.550</b>	<b>1.268.600</b>	<b>1.067.150</b>	<b>818.400</b>	<b>691.200</b>	<b>405.500</b>
Amstelveen	164.550	204.500	167.750	102.150	81.650	29.550
Badhoevedorp	32.550	24.750	11.950	6.150	9.950	2.900
Diemen	21.200	25.650	10.300	12.700	12.750	11.400
Hoofddorp	180.000	180.900	172.850	138.850	133.200	46.550
Schiphol	90.400	88.750	80.400	72.250	90.550	57.600
<b>Overig</b>	<b>488.700</b>	<b>524.550</b>	<b>443.250</b>	<b>332.100</b>	<b>328.100</b>	<b>148.000</b>
<b>Regio Amsterdam</b>	<b>1.700.250</b>	<b>1.793.150</b>	<b>1.510.400</b>	<b>1.150.500</b>	<b>1.019.300</b>	<b>553.500</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 500\text{m}^2$  vvo per deelgebied op 1 januari



## Amstelveen profiteert van krappe Amsterdamse kantorenmarkt

In de regio Amsterdam is in 2018 in totaal ruim 470.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd of verkocht. Hoewel hiermee slechts 3.200 m<sup>2</sup> meer verhandeld werd dan in 2017, wordt in 2018 het hoogste niveau sinds 2006 bereikt. De lage transactieniveaus van tijdens de crisisjaren liggen daarmee achter ons. Dat er in het afgelopen jaar nog sprake is geweest van een lichte opnamestijging komt volledig voor rekening van de randgemeenten van Amsterdam. Driekwart meer kantooroppervlakte is van gebruiker gewisseld in deze gemeenten. De dynamiek op de kantorenmarkt van de gemeente Amsterdam is in 2018 juist afgenomen, het opnamevolume komt bijna een tiende lager uit dan in het voorgaande jaar.

De panelen zijn aan het verschuiven in de Amsterdamse kantorenmarkt. Door aanhoudende economische groei is gedurende 2018 de vraag van gebruikers naar kantoorruimte uitzonderlijk hoog geweest. De daling van het opnamevolume in Amsterdam komt niet voort uit een stagnatie van de vraag, maar veeleer door het gebrek aan beschikbaar aanbod. De geconstateerde aanbodtekorten hebben grote gevolgen voor de manier waarop de vraag naar kantoorruimte zich ontwikkeld. Bedrijven heroriënteren zich steeds vaker op hun vestigingskeuze in Amsterdam wanneer ze geen geschikte huisvesting binnen de gemeentegrenzen kunnen vinden. Centrale kantorenlocaties in andere grote gemeenten binnen de Randstad (Utrecht, Den Haag, Rotterdam) vormen een alternatieve vestigingsplaats, maar de olievlek van de vraag verspreidt zich vooral in de regio.

Kantoorgebruikers met de intentie zich (wederom) te vestigen in Amsterdam wijken in toenemende mate uit naar omliggende gemeenten. Vooral in Hoofddorp is een sterke toename van de vraag zichtbaar vanuit kantoorgebruikers. Vergeleken met 2017 is in het afgelopen jaar bijna drie keer zoveel kantoorruimte opgenomen in deze buurgemeente van Amsterdam, circa 40.000 m<sup>2</sup>. Ook ten opzichte van het langjarig gemiddelde is dit een recordniveau in Amstelveen. Hoofddorp heeft in 2018 aan aantrekkelijkheid ingeboet, 12% minder kantoorruimte is in deze gemeente opgenomen vergeleken met 2017.

Om economische groei van de Amsterdamse regio vast te kunnen houden, is het noodzakelijk zijn om voldoende ruimte binnen de regio te faciliteren. Amsterdam verliest additionele werkgelegenheid en bedrijvigheid, als belangrijk economisch centrum zal heel Nederland hier de gevolgen van ondervinden. Door de vele kantoorontwikkelingen in het stationsgebied van Utrecht is dit de eerste kandidaat die profiteert. In Amsterdam is het zaak dat gebouwd wordt aan nieuwe werklocaties of uitbreiding van bestaande werklocaties om het vestigingsklimaat op termijn niet te schaden. Op regionaal vlak bestaat het risico dat de dynamiek zich buiten Amsterdam gaat afspelen, maar op internationaal niveau zijn de gevolgen schadelijk voor de gehele Nederlandse economie.

In aanloop naar de Brexit is Amsterdam zich aan het ontwikkelen tot het centrum van de kapitaalmarkten van de Europese Unie. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) constateert al een toename van de vergunningsaanvragen van bedrijven actief in aandelenbeurzen en platformen voor obligatiehandel. Zonder uitzondering verkiezen deze financiële dienstverleners Amsterdam boven andere Nederlandse kantorenlocaties, bij voorkeur de Zuidas. Tot op heden is van NEX group, Marktaxess

## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amsterdam Centrum	> 500 m <sup>2</sup>	<b>62.000</b>	<b>61.350</b>	<b>31.650</b>	<b>122.550</b>	<b>99.100</b>	<b>75.350</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	7.150	11.100	4.750	16.050	12.550	8.250
Amsterdam Noord	> 500 m <sup>2</sup>	<b>2.500</b>	-	<b>2.550</b>	<b>6.700</b>	<b>1.650</b>	<b>15.550</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.100	1.250	1.000	4.100	3.950	3.450
Amsterdam Oost	> 500 m <sup>2</sup>	<b>9.050</b>	<b>22.250</b>	<b>7.750</b>	<b>45.250</b>	<b>31.700</b>	<b>43.600</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	3.550	3.700	3.500	5.250	1.750	2.400
Amsterdam West	> 500 m <sup>2</sup>	<b>35.000</b>	<b>38.500</b>	<b>71.500</b>	<b>53.400</b>	<b>89.400</b>	<b>86.100</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	5.100	2.900	1.900	7.100	8.850	7.000
Amsterdam Zuidas	> 500 m <sup>2</sup>	<b>45.700</b>	<b>38.000</b>	<b>29.700</b>	<b>76.200</b>	<b>78.900</b>	<b>66.300</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	3.600	4.550	1.800	4.350	6.400	3.200
Amsterdam Zuidelijke IJ-oeveren	> 500 m <sup>2</sup>	<b>12.650</b>	<b>6.150</b>	<b>13.500</b>	<b>2.700</b>	<b>5.200</b>	<b>3.350</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	700	1.350	300	950	950	450
Amsterdam Zuidoost	> 500 m <sup>2</sup>	<b>43.500</b>	<b>63.550</b>	<b>44.600</b>	<b>54.200</b>	<b>70.250</b>	<b>56.500</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	6.300	4.450	2.550	4.450	1.800	4.050
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>210.400</b>	<b>229.800</b>	<b>201.250</b>	<b>361.000</b>	<b>376.200</b>	<b>346.750</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	27.500	29.300	15.800	42.250	36.250	28.800
<b>Amsterdam</b>		<b>237.900</b>	<b>259.100</b>	<b>217.050</b>	<b>403.250</b>	<b>412.450</b>	<b>375.550</b>
Amstelveen	> 500 m <sup>2</sup>	<b>14.000</b>	<b>10.950</b>	<b>9.200</b>	<b>13.400</b>	<b>14.500</b>	<b>39.550</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	800	550	600	2.900	800	3.200
Badhoevedorp	> 500 m <sup>2</sup>	-	-	<b>1.000</b>	<b>6.600</b>	-	-
	250-500 m <sup>2</sup>	-	-	-	350	-	-
Diemen	> 500 m <sup>2</sup>	<b>5.900</b>	-	-	-	<b>10.050</b>	<b>13.500</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	-	-	550	250	1.050
Hoofddorp	> 500 m <sup>2</sup>	<b>10.050</b>	<b>6.900</b>	<b>9.600</b>	<b>14.250</b>	<b>28.050</b>	<b>23.950</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.000	1.900	650	1.700	1.500	2.050
Schiphol	> 500 m <sup>2</sup>	<b>6.350</b>	<b>11.100</b>	<b>15.950</b>	<b>5.850</b>	<b>1.250</b>	<b>12.250</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	400	750	300	250	1.250
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>36.300</b>	<b>28.950</b>	<b>35.750</b>	<b>40.100</b>	<b>53.850</b>	<b>89.250</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.800	2.850	2.000	5.800	2.800	7.550
<b>Overig</b>		<b>38.100</b>	<b>31.800</b>	<b>37.750</b>	<b>45.900</b>	<b>56.650</b>	<b>96.800</b>
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>246.700</b>	<b>258.750</b>	<b>237.000</b>	<b>401.100</b>	<b>430.050</b>	<b>436.000</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	29.300	32.150	17.800	48.050	39.050	36.350
<b>Regio Amsterdam</b>		<b>276.000</b>	<b>290.900</b>	<b>254.800</b>	<b>449.150</b>	<b>469.100</b>	<b>472.350</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



en Tradeweb, Jefferies, MUFG en de Royal Bank of Scotland (RBS) bekend dat ze zich (her)vestigen op de Zuidas. In het hoogwaardige deel van dit zakendistrict is begin 2019 nog slechts 7.600 m<sup>2</sup> beschikbaar, onvoldoende om influx aan bedrijven te kunnen huisvesten. Zodra (internationale) bedrijven door het gebrek aan beschikbaar aanbod in Amsterdam uitwijken naar buiten de landsgrenzen heeft dit nadelige gevolgen voor de Nederlandse economie en concurrentiepositie.

### Revitalisatie Amsterdam Sloterdijk heeft positieve invloed op het prijsniveau

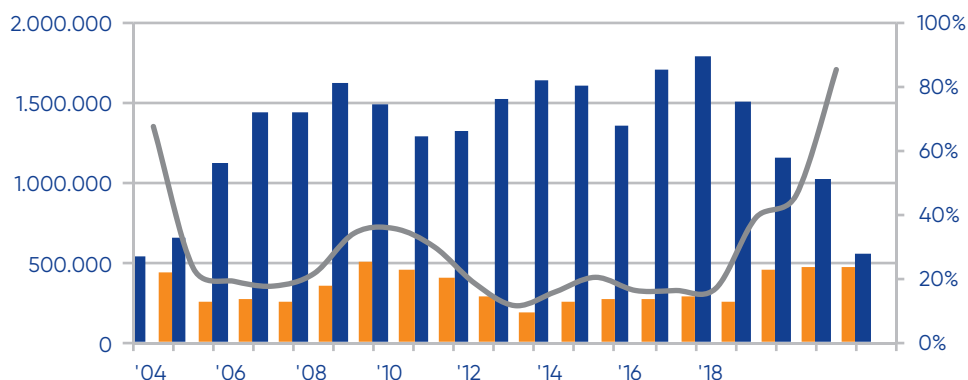
Als gevolg van de toenemende schaarste is er op nagenoeg alle locaties binnen Amsterdam sprake van opwaartse bewegingen van het prijsniveau. Waar in andere kantorenregio's de prijsstijgingen vooral tot uiting komen in dalende incentives, worden de incentives in Amsterdam al langere tijd afgebouwd. Op veel locaties zijn de incentives al tot een minimum beperkt waardoor de prijsstijgingen zich gaan vertalen in een toename van de reële huurprijsniveaus. In Sloterdijk is zichtbaar dat de vele herontwikkelingen leiden tot een revitalisatie en herwaardering van dit deelgebied. Een en ander blijkt al uit de verplaatsing van het hoofdkantoor van APG naar Amsterdam Sloterdijk, voorheen gevestigd in Symphony Zuidas. Het prijsniveau in Sloterdijk ligt tot op heden tussen de € 165 en € 210 per m<sup>2</sup> per jaar, maar zal naar verwachting de komende jaren verder toenemen.

Voor regionale vragers van kantoorruimte zal het sterk gestegen prijsniveau in de gemeente Amsterdam een bijkomende reden zijn om uit te wijken naar randgemeenten. De huurprijzen buiten Amsterdam liggen veelal tussen de € 125 en € 175 per vierkante meter. Doordat de schaarste ook in deze gebieden oploopt, zijn opwaartse bijstellingen van dit prijsniveau de komende jaren waarschijnlijk. Voor internationale partijen met vestigingen in meerdere Europese steden (zoals Londen), zal het Amsterdamse prijsniveau echter geen reden zijn om uit te wijken. De gerealiseerde tophuren op de Zuidas (€ 425) of in het centrum (€ 400) zijn in internationaal perspectief nog relatief beperkt.

De huidige prijsstijgingen zijn een direct gevolg van de schaarste op de Amsterdamse kantorenmarkt. Hoewel het (kwalitatieve) aanbod de komende jaren zal verruimen door nieuwe ontwikkelingen en transformaties met commerciële plinten, zullen de prijzen door de nieuwbouwkwaliteit van hoog niveau blijven in de komende jaren. Naar verwachting zal in het aanbod een concentratie optreden van kantoorpanden met matige kwaliteit, aangezien gebruikers de nieuwbouwpanden betrekken.

Opname en aanbod in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —  
Opname —  
Markratio (secundaire as) —



## Gevraagde mediane huurprijzen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amsterdam Centrum	225	225	235	250	250	250
Amsterdam Noord	135	140	145	165	195	200
Amsterdam Oost	155	165	160	165	170	175
Amsterdam West	145	150	145	145	145	150
Amsterdam Zuidas	250	250	261	265	265	265
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	223	210	240	240	230	230
Amsterdam Zuidoost	145	140	135	140	150	150
Amstelveen	165	165	165	160	145	150
Badhoevedorp	110	135	138	138	135	135
Diemen	125	130	125	130	125	125
Hoofddorp	145	140	138	135	135	140
Schiphol	160	160	145	135	145	145

Gevraagde mediane huren per m<sup>2</sup> vwo kantoorruimte per deelgebied



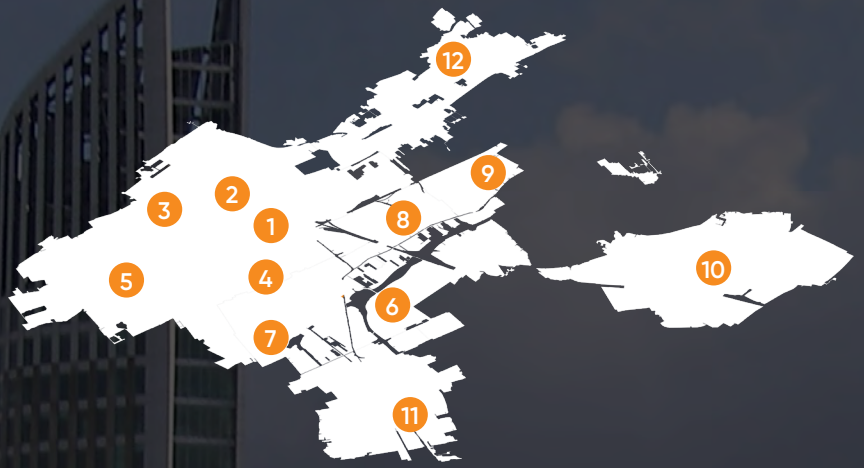
Voor meer informatie over de regio Amsterdam kunt u terecht bij:  
 Kuijs Reinder Kakes  
 De heer M. Wolhuis MRICS RT RMT (metropool Amsterdam)  
 Telefoon 020 44 000 44 | [krk.nl](http://krk.nl)





# Den Haag

- 1 Nieuw Centrum
- 2 Oud Centrum
- 3 Den Haag West
- 4 Den Haag Oost
- 5 Den Haag Zuid
- 6 Nieuw Geannexeerd
- 7 Rijswijk
- 8 Voorburg
- 9 Leidschendam
- 10 Zoetermeer
- 11 Delft
- 12 Wassenaar



Opnamevolume

**134.950 m<sup>2</sup>**

12% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**587.350**

48% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

**23%**

VORIG JAAR 18%

Aantal transacties

**128**

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.050M<sup>2</sup>



Het beschikbare kantorenaanbod in de regio Den Haag heeft het laagste punt sinds 2003 bereikt. Het sterk afgenomen aanbod is een teken dat de marktverhoudingen op deze regionale kantorenmarkt gezonder worden. Op het hoogtepunt, aan het begin van 2016, werden er maar liefst tweemaal zo veel vierkante meters kantoorruimte aangeboden vergeleken met 1 januari 2019. In eerste instantie werd de afname van het aanbod veroorzaakt door een fors aantal onttrekkingen ten behoeve van transformatie, mede doordat de gemeente Den Haag een zeer actieve rol had in het transformeren van kansarme kantoren. Gedurende 2018 is de vraag van kantoorgebruikers echter ook aangetrokken. Door de uitbreidings- en kwaliteitsvraag neemt de dynamiek in de Haagse kantorenmarkt toe. Een negatieve ontwikkeling op de Haagse kantorenmarkt is de onttrekking van kansrijke kantoren ten behoeve van transformatie naar hotels. De herontwikkeling van de Muzentoren, het voormalige ABN Amro kantoor aan de Kneuterdijk en het voormalige kantoor van de Staatsloterij aan de Paleisstraat zijn hier voorbeelden van.

### **Scherpe polarisering op regionale kantorenmarkt Den Haag**

In de regio Den Haag staat op 1 januari 2019 bijna 590.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte te huur of te koop. Vergeleken met het aanbod op dezelfde peildatum in 2018 wordt er 13% minder vierkante meters aangeboden op de vrije markt. Hoewel er gesproken kan worden van een forse aanboddaling, waren de afnames in 2017 en 2018 nog scherper. Vanaf het hoogtepunt in 2016 nam het aanbod jaarlijks met respectievelijk 22% en 24% af. De verwachting is dat het beschikbare kantorenaanbod op dit lage niveau zal stabiliseren. Enerzijds moet er altijd aanbod beschikbaar zijn om de dynamiek op gang te houden, anderzijds is ook in de regio Den Haag een gedeelte van het aanbod verouderd en gelegen op een onaantrekkelijk locatie.

Binnen de regio is de afname van het aanbod in de gemeente Den Haag het sterkst geweest, met een daling van ruim 14% ten opzichte van een jaar eerder. Per 1 januari 2019 is ongeveer 300.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte beschikbaar vergeleken met drie jaar geleden. Met het huidige niveau van circa 280.000 m<sup>2</sup> wordt een nieuwe dieptepunt bereikt. Van de deelgebieden binnen Den Haag heeft Nieuw Centrum een daling van maar liefst 74% doorgemaakt ten aanzien van 2016. De toegenomen populariteit van dit deelgebied heeft geleid tot een sterke toename van het aantal opgenomen vierkante meters.

In de randgemeenten van Den Haag is het beschikbare aanbod in een jaar tijd met circa 12% afgenomen. De aanboddalingen in Delft, Leidschendam, Rijswijk en Wassenaar hebben de toenames in Voorburg en Zoetermeer ruim gecompenseerd. Met name in Rijswijk kan het dalende aanbod op termijn omslaan in een aanbodstijging. Shell heeft aangegeven zich de komende jaren terug te trekken uit de kantoorpanden in de Plaspoelpolder. Gezien het huidige broze herstel in Rijswijk is dit een zorgelijke ontwikkeling voor de regionale marktdynamiek.

De polarisatie op de Haagse kantorenmarkt zal in 2019 verder toenemen. Op gewilde locaties dreigen er tekorten te ontstaan aan kantoren van hoge kwaliteit, als gevolg van allerlei herontwikkelingsplannen en de stagnatie van nieuwbouwwontwikkelingen. Ook buiten de populaire locaties zorgt de huidige hoogconjunctuur voor een toegenomen vraag naar hoogwaardige kantoorruimte. Het verschil met kansarme kantoren wordt echter steeds groter, de verhuurbaarheid van deze panden is laag. Bovendien bieden de lage huurprijzen in deze gebieden beperkte ruimte voor grootschalige renovatie. In Zoetermeer, Rijswijk en randgebieden van Den Haag is een oververtegenwoordiging te vinden van dit type vastgoed.

### Opnamevolume stijgt in Den Haag en daalt in de randgemeenten

Het totale opnamevolume in de regio is in 2018 met 12% toegenomen vergeleken met het voorgaande jaar. In totaal is er bijna 135.000 m<sup>2</sup> door kantoorgebruikers opgenomen. Het huidige niveau ligt boven het gemiddelde van de drie voorgaande jaren (circa 125.000 m<sup>2</sup>). In de randgemeenten is in 2018 maar liefst 55% meer kantoorruimte

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Den Haag Nieuw Centrum	177.850	180.750	179.850	151.900	75.400	47.500
Den Haag Oud Centrum	152.950	153.600	121.050	110.600	72.350	51.000
Den Haag West	40.600	42.800	34.350	27.500	22.150	23.950
Den Haag Zuid	24.050	15.050	19.300	20.500	16.000	17.950
Den Haag Oost	135.400	159.700	180.300	133.500	106.050	110.950
Den Haag Nieuw Geannexeerd	46.600	59.600	49.750	40.150	34.950	29.100
<b>Den Haag</b>	<b>577.450</b>	<b>611.500</b>	<b>584.600</b>	<b>484.150</b>	<b>326.900</b>	<b>280.450</b>
Delft	50.500	66.650	90.550	66.450	66.050	40.050
Leidschendam	38.700	12.950	8.100	10.650	12.700	10.250
Rijswijk	218.650	214.700	260.300	186.100	190.700	134.950
Voorburg	13.200	14.900	19.400	19.150	9.900	14.600
Wassenaar	-	1.400	2.900	2.750	2.700	2.000
Zoetermeer	125.000	162.500	164.250	118.200	66.000	105.050
<b>Overig</b>	<b>446.050</b>	<b>473.100</b>	<b>545.500</b>	<b>403.300</b>	<b>348.050</b>	<b>306.900</b>
<b>Regio Den Haag</b>	<b>1.023.500</b>	<b>1.084.600</b>	<b>1.130.100</b>	<b>887.450</b>	<b>674.950</b>	<b>587.350</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 500\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Den Haag Nieuw Centrum	> 500 m <sup>2</sup>	<b>70.300</b>	<b>25.550</b>	<b>7.450</b>	<b>37.550</b>	<b>24.450</b>	<b>37.350</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.000	2.600	2.550	1.650	4.000	2.700
Den Haag Oud Centrum	> 500 m <sup>2</sup>	<b>10.900</b>	<b>25.750</b>	<b>29.250</b>	<b>10.800</b>	<b>26.450</b>	<b>14.050</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.800	5.200	3.300	3.900	2.600	4.250
Den Haag West	> 500 m <sup>2</sup>	<b>11.000</b>	<b>3.850</b>	<b>4.150</b>	<b>5.300</b>	<b>8.250</b>	<b>7.450</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.500	2.700	800	2.900	2.950	1.900
Den Haag Zuid	> 500 m <sup>2</sup>	<b>600</b>	<b>7.250</b>	<b>-</b>	<b>700</b>	<b>2.700</b>	<b>2.300</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.400	300	-	-	600	2.100
Den Haag Oost	> 500 m <sup>2</sup>	<b>9.300</b>	<b>18.350</b>	<b>8.400</b>	<b>11.200</b>	<b>7.250</b>	<b>8.250</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	750	1.500	3.000	1.200	2.200	-
Den Haag Nieuw Geannexeerd	> 500 m <sup>2</sup>	<b>3.200</b>	<b>3.900</b>	<b>12.550</b>	<b>4.050</b>	<b>7.850</b>	<b>8.850</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	600	550	300	350	1.900	400
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>105.300</b>	<b>84.650</b>	<b>61.800</b>	<b>69.600</b>	<b>76.950</b>	<b>78.250</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	7050	12.850	9950	10.000	14.250	11.350
<b>Den Haag</b>		<b>112.350</b>	<b>97.500</b>	<b>71.750</b>	<b>79.600</b>	<b>91.200</b>	<b>89.600</b>
Delft	> 500 m <sup>2</sup>	<b>1.600</b>	<b>11.550</b>	<b>13.250</b>	<b>15.250</b>	<b>8.500</b>	<b>21.200</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	350	1.850	550	2.000	2.400
Leidschendam	> 500 m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>600</b>	<b>-</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	800	-	-	-	-
Rijswijk	> 500 m <sup>2</sup>	<b>12.200</b>	<b>10.600</b>	<b>3.250</b>	<b>6.200</b>	<b>11.850</b>	<b>11.300</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	2.000	700	900	2.050	2.850	1.950
Voorburg	> 500 m <sup>2</sup>	<b>4.100</b>	<b>1.950</b>	<b>1.200</b>	<b>2.100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	800	0	300	-	450
Wassenaar	> 500 m <sup>2</sup>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.100</b>	<b>-</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	-	-	300	-	450
Zoetermeer	> 500 m <sup>2</sup>	<b>7.900</b>	<b>27.050</b>	<b>31.900</b>	<b>16.300</b>	<b>1.600</b>	<b>6.450</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	2.600	5.900	3.500	3.250	750	1.150
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>27.000</b>	<b>51.150</b>	<b>49.600</b>	<b>39.850</b>	<b>23.650</b>	<b>38.950</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	4.600	8.550	6.250	6.450	5.600	6.400
<b>Overig</b>		<b>31.600</b>	<b>59.700</b>	<b>55.850</b>	<b>46.300</b>	<b>29.250</b>	<b>45.350</b>
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>132.300</b>	<b>135.800</b>	<b>111.400</b>	<b>109.450</b>	<b>100.600</b>	<b>117.200</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	11.650	21.400	16.200	16.450	19.850	17.750
<b>Regio Den Haag</b>		<b>143.950</b>	<b>157.200</b>	<b>127.600</b>	<b>125.900</b>	<b>120.450</b>	<b>134.950</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



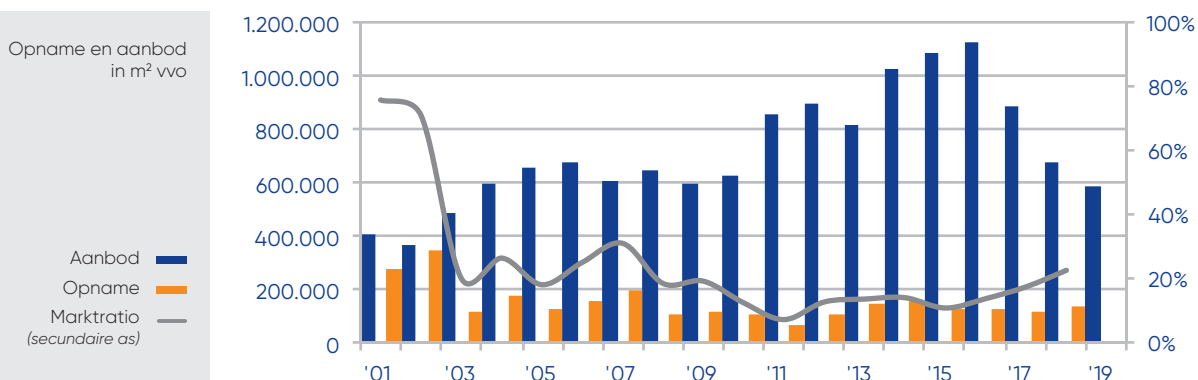
verkocht of verhuurd vergeleken met 2017. In de gemeente Den Haag was sprake van een lichte afname van nog geen 2%. De afname wordt volledig veroorzaakt door de lagere dynamiek onder kleine metrages (<500 m<sup>2</sup>), in grotere kantoorpanden is er het afgelopen jaar wel meer ruimte verhuurd. Vooral in deelgebied Nieuw Centrum is een forse groei van de opnames geregistreerd doordat het Rijksvastgoedbedrijf de terminal Noord en Zuid van circa 20.000 m<sup>2</sup> heeft verworven voor eigen gebruik.

De daling van het transactievolume in de gemeente Den Haag wordt mede verklaard vanuit het feit dat er te weinig kwalitatieve kantoren voorhanden zijn. Zoals eerder gezegd schiet het kwalitatieve aanbod tekort bij de vraag van kantoorgebruikers, als gevolg van een tekort aan nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente en hoge aantallen getransformeerde vierkante meters kantoorruimte. Om de toegenomen gebruikersvraag naar kantoren te ondervangen is de recent ingestelde transformatiestop een effectieve maatregel. Zeker op goed ontsloten (ov-)locaties leggen niet alleen woonconsumenten een claim op de ruimte, maar verschuiven ook de voorkeuren van kantoorgebruikers in toenemende mate naar deze plekken.

Naast veranderende voorkeuren qua ligging van het vastgoed, hebben kantoorgebruikers een sterke voorkeur voor efficiënt indeelbare, moderne kantoorruimtes. Bovendien willen bedrijven een hoge mate van gemak voor wat betreft de huisvesting. De behoefte aan gedeelde voorzieningen in het gebouw is daarom groot. De vraag naar klassieke kantoorvilla's neemt mede om die reden af. Daarnaast is op A-locaties zichtbaar dat de trend van Het Nieuwe Werken wordt gekeerd. Gebruikers nemen over het algemeen meer vierkante meters op dan ze achterlaten, waardoor er sprake is van effectieve opname. Door deze stijgende lijn in het aantal opgenomen vierkante meters nemen de jaarhuren voor deze partijen toe.

### Schaarste leidt nog beperkt tot prijsstijgingen

Het gebrek aan kwalitatief kantorenaanbod in Den Haag en omstreken werkt tot op heden nog beperkt door in de huurprijzen. Waar in transparante markten de combinatie van een oplopende vraag bij een sterk afnemend aanbod zich vertaalt in de stijgende prijzen, lopen in de Haagse kantorenmarkt voorsnog alleen de incentives terug. Door de afname van de verleende incentives is een verbetering van de netto resultaten voor de verhuurder zichtbaar.



De mediane meterprijs voor de gehele regio Den Haag bedroeg in 2018 circa € 125 per m<sup>2</sup>. Binnen de regio zijn de verschillen echter sterk, zo kent de gemeente Den Haag een bovengemiddeld prijsniveau van € 140 per m<sup>2</sup>. Met name de kantoorpanden in de deelgebieden Nieuw en Oud centrum hebben een fors opwaarts effect op de mediane prijzen. Binnen de gemeente is er in deelgebied Zuid sprake van de laagste huurprijzen van de gemeente, slechts € 90 per m<sup>2</sup> wordt hier gevraagd.

Dat de polarisatie toeneemt binnen de regio blijkt uit de afname van de huurprijzen in de reeds goedkoop geprijsde gemeenten Leidschendam en Rijswijk. In beide gemeenten kost een vierkante meter kantoorruimte circa € 100, waarbij naar verwachting ook nog aanzienlijke incentives versterkt moeten worden. Een jaar geleden werd een vierkante meter kantoorruimte in deze gemeenten aangeboden voor respectievelijk € 110 en € 105. In Zoetermeer wordt daarentegen een lichte toename van de meterprijs geregistreerd.

## Gevraagde mediane huurprijzen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Den Haag Nieuw Centrum	160	175	165	165	175	170
Den Haag Oud Centrum	150	150	150	150	145	150
Den Haag West	135	135	135	145	140	140
Den Haag Zuid	68	100	100	90	100	90
Den Haag Oost	125	125	100	110	100	105
Den Haag Nieuw Geannexeerd	130	125	130	130	120	125
Delft	128	125	120	120	115	110
Leidschendam	100	105	115	110	110	110
Rijswijk	103	103	110	105	105	100
Voorburg	140	135	135	125	130	130
Wassenaar	-	125	125	125	125	135
Zoetermeer	125	125	125	120	115	125

Gevraagde mediane huren per m<sup>2</sup> vwo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Den Haag kunt u terecht bij:  
 Frisia Makelaars  
 De heer M.R. Brands  
 Telefoon 070 342 01 30 | [frisiamakelaars.nl](http://frisiamakelaars.nl)

# Rotterdam

- 1 Centrum/kantorenboulevards
- 2 Rotterdam Oost
- 3 Rotterdam West
- 4 Rotterdam Zuid
- 5 Hillegersberg / Schiebroek
- 6 Kralingen
- 7 Spaanse Polder / Zestienhoven/Noordwest
- 8 Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel  
Krimpen a/d/ IJssel
- 9 Havengebied
- 10 Rhoon / Portugaal / Hoogvliet
- 11 Schiedam
- 12 Vlaardingen
- 13 Berkel en Rodenrijs/Bergschenhoek
- 14 Barendrecht/Ridderkerk
- 15 Spijkenisse



Opnamevolume

**221.950 m<sup>2</sup>**

60% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**656.250**

36% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**34%**

VORIG JAAR 18%

Aantal transacties

**173**

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.280M<sup>2</sup>

De Rotterdamse kantorenmarkt heeft een sterk opnamejaar achter de rug. In 2018 is het transactievolume teruggekomen op een vergelijkbaar niveau als in 2006. Sinds de start van deze eeuw zijn alleen in de jaren 2007 en 2008 meer vierkante meters kantoorruimte verhuurd of verkocht. Het hoge opnamevolume, in combinatie met verscheidene onttrekkingen ten behoeve van transformatie, heeft het beschikbare kantorenaanbod fors doen afnemen. De toenemende dynamiek verspreid zich als een olievlek door de regio. Niet alleen de toplocaties profiteren van het herstel, maar ook de minder populaire kantoorlocaties raken meer in trek.

### **Aanboddaling zet door op Rotterdamse kantorenmarkt**

Voor het tweede opeenvolgende jaar heeft een forse aanboddaling plaatsvonden op de Rotterdamse kantorenmarkt. Per 1 januari 2019 is nog 656.000 m<sup>2</sup> beschikbaar voor verhuur of verkoop, dit is ruim 100.000 m<sup>2</sup> minder dan een jaar geleden. Van dit aanbod is bijna 400.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar in Rotterdam, de overige kantoorruimtes zijn beschikbaar in naburige plaatsen. De aanboddaling heeft zich zo beperkt tot de gemeente Rotterdam, gezien het aanbod in de omliggende gemeenten vergelijkbaar is gebleven ten opzichte van vorig jaar.

Met name in Rotterdam centrum is het aantal meters in aanbod ruimschoots afgenomen, hieruit blijkt de aanhoudende populariteit van het Central Business District als vestigingslocatie voor kantoorgebruikers. Om de toekomstige dynamiek in dit gebied te behouden wordt in de plint van nieuwe woningbouw veelal ruimte beschikbaar gesteld voor kantoorgebruikers. Deze commerciële plint bestaat meestal uit twee of drie bouwlagen, waarbij kantoorruimte een van de mogelijke opties is. Buiten het centrum van Rotterdam was met name op kantoorlocaties, zoals Rivium en Brainpark, in de afgelopen jaren nauwelijks sprake van dynamiek. In 2018 begint de interesse van huurders voor dit soort monofunctionele vestigingslocaties toe te nemen, als gevolg van de onder druk staande Rotterdamse kantorenmarkt.

Een andere aanleiding voor de aanboddaling is het actieve transformatiebeleid dat vanuit de gemeente wordt gevoerd. Reeds in 2011 zijn de eerste stappen gezet voor de oprichting van een transformatieteam, een samenwerkingsverband tussen de gemeente en marktpartijen. Deze extra stimulans heeft geresulteerd in een groot aantal onttrekkingen van de voorraad. In totaal is in de afgelopen jaren ruim 350.000 m<sup>2</sup> uit de voorraad onttrokken, waarmee een forse bijdrage aan de aanboddaling is geleverd. Uit de Strategie Werklocaties 2030 van de Metropoolregio Rotterdam Den



Haag (MRDH) blijkt bovendien de ambitie om voor 2023 het aanbod van bestaande kantoren en nieuwbouwplannen met 1 miljoen m<sup>2</sup> terug te brengen. Het kantorenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incurant aanbod en plancapaciteit. Alleen op grootstedelijke toplocaties is de uitbreiding van de voorraad door nieuwbouw toegestaan.

Naar verwachting zal het aanbod in de komende jaren op een vergelijkbaar niveau blijven. Enerzijds vormt de huidige economische situatie een drijfveer voor de uitbreidingsvraag, maar anderzijds weten kantoorgebruikers door de nieuwe manier van werken veelal efficiënter met ruimte om te gaan. Met als gevolg dat een deel van de verhuizingen een kwaliteitsstap betreft en geen uitbreiding. Tevens is er in de regio nog veel sprake van verborgen leegstand, doordat eigenaren hun kantoor niet meer actief aanbieden. Wanneer deze panden weer actief worden aangeboden, kan dit op sommige locaties zelfs tot een aanbodtoename gaan leiden.

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rotterdam Centrum	405.850	390.450	380.850	333.100	278.900	184.050
Rotterdam Oost	100.500	97.550	82.500	60.800	74.950	75.200
Rotterdam West	38.600	34.250	40.450	41.200	20.650	21.600
Rotterdam Zuid	85.250	86.350	74.500	81.700	69.950	57.750
Hillegersberg / Schiebroek	5.600	8.050	7.400	9.100	5.850	3.600
Kralingen	50.450	50.450	38.100	40.500	30.700	30.150
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	33.200	39.300	44.900	35.400	26.300	26.350
<b>Rotterdam</b>	<b>719.450</b>	<b>706.400</b>	<b>668.700</b>	<b>601.800</b>	<b>507.300</b>	<b>398.700</b>
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel / Krimpen a/d IJssel	153.450	158.650	156.600	169.050	107.500	139.700
Barendrecht / Ridderkerk	30.300	27.350	25.700	21.150	26.800	27.350
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	2.950	2.550	2.700	2.350	3.300	2.150
Havengebied	28.100	30.900	32.150	40.800	41.700	31.700
Spijkenisse	18.300	14.050	11.250	19.900	14.450	8.050
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	9.200	9.300	14.500	16.700	10.600	9.600
Schiedam	45.600	54.100	46.400	52.250	35.150	28.000
Vlaardingen	15.150	14.150	17.800	16.200	11.350	11.000
<b>Overig</b>	<b>303.050</b>	<b>311.050</b>	<b>307.100</b>	<b>338.400</b>	<b>250.850</b>	<b>257.550</b>
<b>Regio Rotterdam</b>	<b>1.022.500</b>	<b>1.017.450</b>	<b>975.800</b>	<b>940.200</b>	<b>758.150</b>	<b>656.250</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 500\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Rotterdam Centrum	> 500 m <sup>2</sup>	45.100	50.750	75.450	50.050	48.400	50.350
	250-500 m <sup>2</sup>	5.300	6.000	1.650	3.650	3.400	7.550
Rotterdam Oost	> 500 m <sup>2</sup>	4.900	3.150	20.650	4.750	31.700	22.350
	250-500 m <sup>2</sup>	600	1.300	1.050	-	1.400	950
Rotterdam West	> 500 m <sup>2</sup>	11.400	6.150	2.050	2.700	6.250	6.400
	250-500 m <sup>2</sup>	400	350	-	-	300	350
Rotterdam Zuid	> 500 m <sup>2</sup>	6.700	5.650	13.500	14.400	3.650	19.150
	250-500 m <sup>2</sup>	1.500	700	1.400	850	2.700	1.100
Hillegersberg / Schiebroek	> 500 m <sup>2</sup>	1.600	-	-	-	-	-
	250-500 m <sup>2</sup>	-	550	-	-	-	-
Kralingen	> 500 m <sup>2</sup>	2.200	8.300	8.600	7.650	4.500	13.250
	250-500 m <sup>2</sup>	300	300	750	400	600	-
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	> 500 m <sup>2</sup>	6.400	1.400	9.350	1.100	-	35.950
	250-500 m <sup>2</sup>	600	250	-	850	500	-
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>78.300</b>	<b>75.400</b>	<b>129.600</b>	<b>80.650</b>	<b>94.500</b>	<b>147.450</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	8.700	9.450	4.850	5.750	8.900	9.950
<b>Rotterdam</b>		<b>87.000</b>	<b>84.850</b>	<b>134.450</b>	<b>86.400</b>	<b>103.400</b>	<b>154.400</b>
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel / Krimpen a/d IJssel	> 500 m <sup>2</sup>	13.800	6.250	17.150	6.050	15.300	15.200
	250-500 m <sup>2</sup>	2.300	1.150	900	1.650	2.800	2.250
Barendrecht / Ridderkerk	> 500 m <sup>2</sup>	2.100	2.200	-	4.900	2.500	6.550
	250-500 m <sup>2</sup>	1.700	1.250	900	-	800	1.650
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	> 500 m <sup>2</sup>	1.450	5.000	-	-	-	-
	250-500 m <sup>2</sup>	700	1.000	400	-	-	-
Havengebied	> 500 m <sup>2</sup>	3.800	1.500	6.750	8.450	2.900	9.950
	250-500 m <sup>2</sup>	800	850	1.100	350	-	1.300
Spijkenisse	> 500 m <sup>2</sup>	2.300	-	650	4.200	1.100	1.500
	250-500 m <sup>2</sup>	-	-	450	600	-	300
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	> 500 m <sup>2</sup>	-	4.450	-	-	2.600	11.350
	250-500 m <sup>2</sup>	-	650	-	250	350	1.300
Schiedam	> 500 m <sup>2</sup>	-	8.050	10.850	2.500	1.250	11.250
	250-500 m <sup>2</sup>	-	350	-	-	1.000	1.700
Vlaardingen	> 500 m <sup>2</sup>	-	-	500	500	4.800	-
	250-500 m <sup>2</sup>	-	800	400	-	300	250
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>-</b>	<b>27.450</b>	<b>35.900</b>	<b>26.600</b>	<b>30.450</b>	<b>55.800</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	6.050	4.150	2.850	5.250	8.750
<b>Overig</b>		<b>-</b>	<b>33.500</b>	<b>40.050</b>	<b>29.450</b>	<b>35.700</b>	<b>64.550</b>
<b>Totaal</b>	> 500 m <sup>2</sup>	<b>-</b>	<b>102.850</b>	<b>165.500</b>	<b>107.250</b>	<b>124.950</b>	<b>203.250</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	15.500	9.000	8.600	14.150	18.700
<b>Regio Rotterdam</b>		<b>-</b>	<b>118.350</b>	<b>174.500</b>	<b>115.850</b>	<b>139.100</b>	<b>221.950</b>

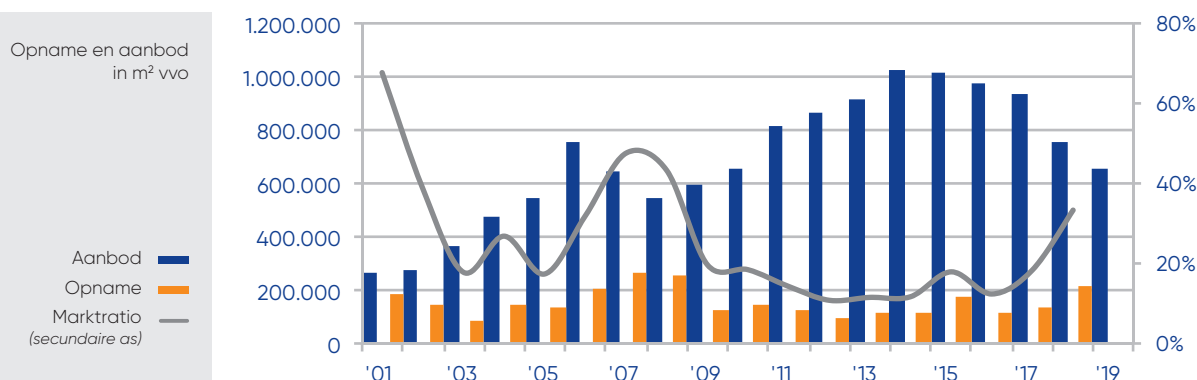
Opname m<sup>2</sup> vwo kantoorruimten per deelgebied

## Hoogste opnamevolume sinds 2008

In 2018 is sprake van een zeer hoog opnamevolume op de Rotterdamse kantorenmarkt. In totaal is meer dan 220.000 m<sup>2</sup> verhuurd of verkocht. Dit is ruim de helft meer dan in het voorgaande jaar. Waar de dynamiek zich in de afgelopen jaren bijna volledig concentreerde in het Central Business District, weten huurders steeds beter de andere kantoorlocaties te vinden. Kantoorgebruikers kiezen vaker voor een locatie als Rivium, terwijl ze deze gebieden voorheen links lieten liggen. De sterkste opnamestijging vond derhalve ook in de randgemeenten plaats, hier is ruim 80% meer kantoorruimte in gebruik genomen dan een jaar geleden. Binnen de gemeente Rotterdam komt deze toename uit op bijna 50%. Deze verschuiving in de locatiekeuze is een gevolg van de toegenomen druk op de populaire kantoorlocaties.

De Rotterdamse dynamiek wordt voornamelijk bepaald door verhuizingen binnen de regio. Veel huurders hebben in de afgelopen jaren gewacht met het maken van een stap, waardoor de huidige huisvesting te klein is geworden. Nu het voor deze bedrijven merkbaar beter gaat, willen ze een volgende stap gaan maken en hier hebben ze extra ruimte voor nodig. Veel kantoorgebruikers nemen als gevolg van deze uitbreidingsvraag circa 100 tot 500 m<sup>2</sup> meer in gebruik na een verhuizing. Dit geldt echter niet voor alle bedrijven. Veel kantoorgebruikers weten deze uitbreidingsvraag op te lossen door efficiënter met de ruimte om te gaan, bijvoorbeeld door het inrichten van flexibele werkplekken, thuiswerken te stimuleren of gebruik te maken van gemeenschappelijke faciliteiten in een pand. Hiernaast zijn er ook gebruikers die ervoor kiezen om uit te breiden door extra ruimte aan te huren bij aanbieders van flexibele kantoorconcepten.

De dynamiek onder kleinere kantoorgebruikers is in mindere mate toegenomen dan bij de grotere vloeren. De relatief lagere dynamiek van kleine metrages wordt veroorzaakt door het toenemende aanbod van flexibele kantooraanbieders in Rotterdam. Zo heeft Offices For You 5.000 m<sup>2</sup> aangehuurd in de oude Van Nelle fabriek en Regus circa 2.900 m<sup>2</sup> in kantoorgebouw Willemswerf in het centrum. Een deel van de kantoorgebruikers kiest voor de flexibiliteit die deze concepten bieden, vooral het aantal startups dat de werkplek aan huis verruimt voor ruimte in een flexibel kantoor neemt toe. De verhuringen in deze flexibele kantoorconcepten worden echter niet geregistreerd op de reguliere kantorenmarkt, derhalve heeft de toegenomen dynamiek in dit segment geen positief effect op het opnamevolume.





## Huurprijzen beginnen weer licht te stijgen

In de afgelopen jaren had het marktherstel nog geen zichtbaar effect op de huurprijzen in Rotterdam. Het verder aantrekken van de markt heeft in 2018 geresulteerd tot een opwaartse beweging van het prijsniveau. Een effect dat echter alleen merkbaar is op de populaire locaties. Op de kantoorgebieden met een ruimer aanbod staan de prijzen nog wel onder druk. Naast de prijsstijging is het marktherstel ook waarneembaar in het afnemen van de incentives.

In het centrum van Rotterdam liggen de huurprijzen in een bandbreedte van € 180 tot € 220 per vierkante meter. De bovenkant van de bandbreedte schuift op, aangezien deze een jaar geleden nog rond de € 200 lag. Buiten het centrum liggen de prijzen in Rotterdam rond de € 120 en € 165, afhankelijk van de afwerking en het niveau van de kantoorruimte. Op kantoorlocaties buiten Rotterdam, zoals Rivium, liggen de huurprijzen beduidend lager, dit varieert tussen de € 95 en € 125 per vierkante meter.

## Gevraagde mediane huurprijzen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rotterdam Centrum	135	145	140	145	140	150
Rotterdam Oost	140	140	137	135	130	135
Rotterdam West	105	110	110	105	105	120
Rotterdam Zuid	130	125	120	125	120	115
Hillegersberg / Schiebroek	133	100	100	95	90	85
Kralingen	160	160	155	152	140	150
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	118	102	90	100	100	100
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel / Krimpen a/d IJssel	120	120	110	109	110	105
Barendrecht / Ridderkerk	110	115	108	110	110	105
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	123	115	135	120	120	120
Havengebied	125	125	125	118	118	125
Spijkenisse	100	100	105	105	100	105
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	128	125	120	120	120	120
Schiedam	115	115	115	120	105	110
Vlaardingen	98	118	118	110	110	120

Gevraagde mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Rotterdam kunt u terecht bij:  
 Ooms Makelaars  
 De heer P.J. van Nederpelt MRICS RT  
 Telefoon 010 424 88 88 | ooms.com



# Utrecht

- 1 Centrum
- 2 Maliebaan e.o.
- 3 Noord-West
- 4 Oost
- 5 Papendorp
- 6 West
- 7 Zuid
- 8 Bunnik
- 9 De Bilt / Bilthoven
- 10 Houten
- 11 Maarssen
- 12 Nieuwegein
- 13 Leidsche Rijn
- 14 IJsselstein
- 15 Zeist / Driebergen



Opnamevolume

**184.000 m<sup>2</sup>**

18% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**448.150**

36% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**40%**

VORIG JAAR 31%

Aantal transacties

**147**

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.220M<sup>2</sup>



De dynamiek op de kantorenmarkt in de regio Utrecht bereikt in 2018 het hoogtepunt sinds de crisis haar intrede deed in 2008. In de afgelopen tien jaar zijn er in de regio niet zoveel vierkante meters kantoorruimte verhuurd of verkocht als in 2018. Na het dieptepunt in 2015 is het opnamevolume in Utrecht en omstreken voor het derde jaar op rij bezig aan een opmars. De aantrekkende vraag vanuit de gebruikersmarkt heeft het aanbod doen teruglopen. Tijdens de crisis nam het aanbod zo sterk toe dat er gesproken kon worden van overaanbod. Tussen 2010 en 2017 bedroeg het aanbod elk jaar meer dan 600.000 vierkante meter. Enerzijds hebben de toenemende opnames van kantoorgebruikers geleid tot een afname van het beschikbare aanbod. Anderzijds bood de krappe woningmarkt in deze regio een sterke stimulans voor kantoortransformaties. Beide factoren hebben in 2018 geresulteerd in het laagste aanbodvolume sinds 2004.

### **Kantorenaanbod is in vijf jaar met een kwart miljoen vierkante meter afgenomen**

Voor het vijfde opeenvolgende jaar is het kantorenaanbod in Utrecht afgenomen. Per 1 januari 2018 staat in de regio nog bijna 450.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte te huur of te koop, dit is ruim een derde minder dan tijdens de aanbodpiek aan het begin van 2014. Van dit aanbod staat 266.000 m<sup>2</sup> in de gemeente Utrecht, wat inhoudt dat het aanbod met een vijfde is afgenomen ten overstaande van vorig jaar. Aanleiding hiervoor is de hoge marktdynamiek die heeft plaatsgevonden, de gerealiseerde nieuwbouwprojecten hebben een sterke aantrekkingskracht gehad op kantoorgebruikers. De overige beschikbare vierkante meters zijn gelegen in de omringende gemeenten, waarvan de gemeente Nieuwegein het grootste gedeelte voor haar rekening neemt (77.000 m<sup>2</sup>).

In het centrum van Utrecht begint het aanbod reeds op te drogen. Door de toevoeging van de nieuwbouwontwikkelingen in het stationsgebied was hier in de afgelopen jaren nog een ruime beschikbaarheid van kantoorruimte. Projecten als het WTC, het Noord-gebouw en de City Gate Offices hebben de kantorenvoorraad rondom het OV-knooppunt fors uitgebreid. Door de grote populariteit van deze vestigingslocatie, is inmiddels nog maar circa 16.000 m<sup>2</sup> beschikbaar in het centrum van Utrecht. Dit is slechts een kwart van het aantal vierkante meters dat drie jaar geleden beschikbaar was. In het gebied zitten nog verschillende nieuwbouwplannen in de pijplijn, zoals de projecten Wonderwoods, Central Park en het Jaarbeurspleingebouw. Hiermee wordt de kantorenvoorraad in het stationsgebied de komende jaren nog fors uitgebreid, derhalve zal de dynamiek in het centrumgebied naar verwachting hoog blijven.

Buiten de gemeente Utrecht wordt minder geprofiteerd van het marktherstel. Grote partijen verplaatsen vanuit de randgemeenten naar het stationsgebied in Utrecht, waarbij ze grote kantoorvloeren achterlaten. Het kantorenaanbod in deze gebieden is zelfs met een tiende toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Vooral in Houten (+ 15.000 m<sup>2</sup>) en Nieuwegein (+ 13.000 m<sup>2</sup>) ligt het aangeboden vloeroppervlak fors hoger. Dankzij een actief transformatiebeleid is in deze gemeenten een groot aantal leegstaande panden aan de voorraad onttrokken en deze beweging toont ook perspectief voor het huidige aanbod. Voor het aanbod op monofunctionele kantoorlocaties is dit echter geen oplossing, waardoor langdurig leegstand op locaties als bijvoorbeeld Molenzoom in Houten wel een probleem vormt.

### Opnamevolume bijna terug op niveau van recordjaren voor de crisis

In 2018 was sprake van een zeer hoge dynamiek op de regionale kantorenmarkt. In totaal is een vijfde meer kantoorruimte in gebruik genomen dan in het voorgaande jaar. Het opnamevolume kwam dit jaar uit op 184.000 m<sup>2</sup>, sinds de eeuwwisseling lag alleen in 2007 en 2008 het opnamevolume hoger. Het merendeel van de transacties vond in de gemeente Utrecht plaats, binnen de gemeentegrenzen werd dit jaar 145.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhandeld. Een aanzienlijk deel hiervan heeft plaatsgevonden in het centrum, met het stationsgebied als epicentrum. Hiernaast is

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Utrecht Centrum	57.800	50.600	65.000	38.000	35.500	15.900
Utrecht Maliebaan e.o.	8.100	10.850	2.150	-	3.600	8.300
Utrecht Noord/West	33.100	27.400	30.350	23.550	19.900	12.400
Utrecht Oost   East	48.600	56.250	47.500	59.700	49.500	48.750
Utrecht Papendorp	68.000	47.400	84.050	79.350	64.000	58.650
Utrecht West	79.800	66.000	48.900	68.250	62.650	47.850
Utrecht Zuid	74.000	89.050	78.300	83.900	68.900	44.200
Leidsche Rijn	34.200	40.050	41.350	32.750	29.450	30.100
<b>Utrecht</b>	<b>403.600</b>	<b>387.600</b>	<b>397.600</b>	<b>385.500</b>	<b>333.500</b>	<b>266.150</b>
Bunnik	14.000	15.600	19.100	12.750	2.800	4.050
De Bilt / Bilthoven	14.300	15.500	18.750	17.200	15.950	7.500
Houten	48.100	56.700	58.900	42.250	18.500	34.000
Maarsse	12.700	21.450	25.650	31.150	28.100	25.200
Nieuwegein	152.600	147.500	119.450	102.650	63.850	76.500
Zeist / Driebergen	44.400	40.950	35.850	31.900	30.750	31.550
IJsselstein	4.800	1.950	6.100	7.300	4.600	3.200
<b>Overig</b>	<b>290.900</b>	<b>299.650</b>	<b>283.800</b>	<b>245.200</b>	<b>164.550</b>	<b>182.000</b>
<b>Regio Utrecht</b>	<b>694.500</b>	<b>687.250</b>	<b>681.400</b>	<b>630.700</b>	<b>498.050</b>	<b>448.150</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 500\text{m}^2$  vvo per deelgebied op 1 januari

## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2019
Utrecht Centrum	> 500 m <sup>2</sup>	<b>39.500</b>	<b>26.800</b>	<b>16.050</b>	<b>18.300</b>	<b>23.300</b>	<b>28.750</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	2.750	4.200	4.600	1.250	2.750	1.300
Utrecht Maliebaan e.o.	> 500 m <sup>2</sup>	<b>1.500</b>	<b>900</b>	<b>4.900</b>	<b>1.800</b>	<b>1.700</b>	<b>500</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	650	1.600	2.500	650	4.450	-
Utrecht Noord/West	> 500 m <sup>2</sup>	<b>2.950</b>	<b>3.000</b>	<b>6.750</b>	<b>2.750</b>	<b>3.150</b>	<b>800</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.400	2.400	1.350	1.100	2.800	1.450
Utrecht Oost	> 500 m <sup>2</sup>	<b>8.250</b>	<b>1.250</b>	<b>11.400</b>	<b>5.250</b>	<b>10.150</b>	<b>7.000</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	300	1.500	-	-	-	1.450
Utrecht Papendorp	> 500 m <sup>2</sup>	<b>22.400</b>	<b>23.800</b>	<b>7.250</b>	<b>11.450</b>	<b>30.050</b>	<b>22.350</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.400	350	1.600	-	1.300	2.450
Utrecht West	> 500 m <sup>2</sup>	<b>13.600</b>	<b>13.350</b>	<b>12.500</b>	<b>1.150</b>	<b>10.350</b>	<b>16.450</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	600	1.500	350	-	400	2.900
Utrecht Zuid	> 500 m <sup>2</sup>	<b>11.500</b>	<b>26.500</b>	<b>2.450</b>	<b>8.500</b>	<b>9.700</b>	<b>40.800</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.100	1.500	1.200	-	1.850	1.150
Leidsche Rijn	> 500 m <sup>2</sup>	-	<b>5.400</b>	-	<b>39.450</b>	<b>13.200</b>	<b>15.500</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	650	850	1.400	650	700	2.600
<b>Totaal</b>	<b>&gt; 500 m<sup>2</sup></b>	<b>99.700</b>	<b>101.000</b>	<b>61.300</b>	<b>88.650</b>	<b>101.600</b>	<b>132.150</b>
	<b>250-500 m<sup>2</sup></b>	<b>8.850</b>	<b>13.900</b>	<b>13.000</b>	<b>3.650</b>	<b>14.250</b>	<b>13.300</b>
<b>Utrecht</b>		<b>108.550</b>	<b>114.900</b>	<b>74.300</b>	<b>92.300</b>	<b>115.850</b>	<b>145.450</b>
Bunnik	> 500 m <sup>2</sup>	<b>700</b>	-	<b>2.500</b>	<b>1.950</b>	<b>4.550</b>	-
	250-500 m <sup>2</sup>	-	-	250	250	250	250
De Bilt / Bilthoven	> 500 m <sup>2</sup>	<b>650</b>	<b>800</b>	-	<b>500</b>	<b>1.500</b>	<b>550</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	-	1.800	1.300	450	300	450
Houten	> 500 m <sup>2</sup>	<b>2.100</b>	<b>5.050</b>	<b>9.800</b>	<b>8.050</b>	<b>1.350</b>	<b>15.800</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	1.300	300	1.350	550	500	1.100
Maarssen	> 500 m <sup>2</sup>	<b>550</b>	-	<b>550</b>	<b>1.100</b>	-	<b>2.150</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	350	-	0	300	-	400
Nieuwegein	> 500 m <sup>2</sup>	<b>4.100</b>	<b>13.050</b>	<b>11.850</b>	<b>4.800</b>	<b>16.850</b>	<b>9.750</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	2.700	400	1.350	850	2.400	1.150
Zeist / Driebergen	> 500 m <sup>2</sup>	<b>3.800</b>	<b>1.300</b>	<b>1.000</b>	<b>7.800</b>	<b>5.550</b>	<b>4.450</b>
	250-500 m <sup>2</sup>	900	600	1.750	400	900	2.500
IJsselstein	> 500 m <sup>2</sup>	<b>600</b>	-	<b>1.800</b>	<b>1.750</b>	<b>1.550</b>	-
	250-500 m <sup>2</sup>	-	700	1.600	200	400	-
<b>Totaal</b>	<b>&gt; 500 m<sup>2</sup></b>	<b>12.500</b>	<b>20.200</b>	<b>27.500</b>	<b>25.950</b>	<b>31.350</b>	<b>32.700</b>
	<b>250-500 m<sup>2</sup></b>	<b>5.250</b>	<b>3.800</b>	<b>7.600</b>	<b>3.000</b>	<b>4.750</b>	<b>5.850</b>
<b>Overig</b>		<b>17.750</b>	<b>24.000</b>	<b>35.100</b>	<b>28.950</b>	<b>36.100</b>	<b>38.550</b>
<b>Totaal</b>	<b>&gt; 500 m<sup>2</sup></b>	<b>112.200</b>	<b>121.200</b>	<b>88.800</b>	<b>114.600</b>	<b>132.950</b>	<b>164.850</b>
	<b>250-500 m<sup>2</sup></b>	<b>14.100</b>	<b>17.700</b>	<b>20.600</b>	<b>6.650</b>	<b>19.000</b>	<b>19.150</b>
<b>Regio Utrecht</b>		<b>126.300</b>	<b>138.900</b>	<b>109.400</b>	<b>121.250</b>	<b>151.950</b>	<b>184.000</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

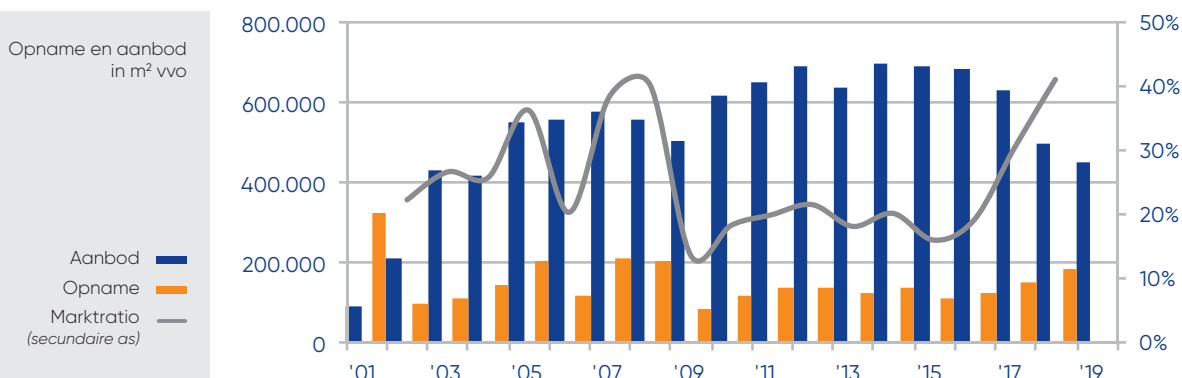


ook in Zuid een hoog opnamevolume geregistreerd, dit wordt mede verklaard door de verhuizing van ABN Amro (7.100 m<sup>2</sup>) naar de Europalaan.

De toename van het opnamevolume in Utrecht met een kwart staat in contrast met de opnamedaling in de gemeente Amsterdam. Vanuit de hoofdstad treedt substitutie op met de Utrechtse kantorenmarkt. Kantoorgebruikers kunnen door het gebrek aan aanbod geen geschikte vestigingslocatie meer vinden op een centrale plek in Amsterdam. Hoewel een deel van deze vraag uitwijkt naar randgemeenten, is dit voor een deel van de ruimtevragers geen optie. Deze groep zoekt een grootstedelijke uitstraling en atmosfeer voor hun vestigingslocatie, Utrecht vormt daarin een goed alternatief. Grote aanjager voor deze kwalitatieve vraag is het nieuwbouwaanbod in het herontwikkelde stationsgebied.

In 2017 viel met name de sterke dynamiek in het kleine kantorenssegment (<500 m<sup>2</sup>) op. Gedurende 2018 lag het opnamevolume van kleine metrages nog altijd boven het langjarig gemiddelde, maar ten opzichte van 2017 is er sprake van een lichte daling van de kleine opnames. De groei heeft in 2018 voornamelijk plaatsgevonden bij grotere kantoortransacties. Bijna een derde meer (grote) kantoorruimte is verhuurd of verkocht in 2018 vergeleken met het voorgaande jaar. Onder invloed van meerdere jaren aan gunstige economische omstandigheden nemen bedrijven meer werknemers aan, blijkt ook uit het feit dat de werkloosheid weer onder het niveau van voor de crisis is (CBS, 2018). Vooral grotere bedrijven zaten als gevolg van de crisis vaak te ruim gehuisvest. De beschikbare ruimte binnen het bestaande kantoor raakt door de sterke werknemersgroei echter op, waardoor ze zich gaan heroriënteren op hun huisvesting.

Terwijl de randgemeenten van Amsterdam in sterke mate profiteren van krapte in de deelgebieden van Amsterdam, is hiervan geen sprake in de regio Utrecht. Ondanks de aanboddaling van een vijfde in de gemeente Utrecht, zijn er geen substitutie-effecten zichtbaar in de randgemeenten. Het opnamevolume in de gecombineerde randgemeenten is zelfs met 5% afgenomen. Kantoorgebruikers blijken de randgemeenten van Utrecht niet te waarderen als alternatief voor de gemeente zelf. Dit wordt deels verklaard door de grote aanbodvolumes op locaties binnen de gemeentegrenzen, zo is in Utrecht Papendorp nog een ruim aantal kantoorruimtes beschikbaar (bijna 60.000 m<sup>2</sup>).





## Nieuwbouw bepaalt prijsplafond in Utrecht

Ondanks de toenemende dynamiek, blijft het prijsniveau in Utrecht vrijwel stabiel. Wel is voor het tweede jaar op rij een duidelijke afname van de incentives zichtbaar. De gemiddelde huurprijzen worden alleen omhooggedreven door de hoger geprijsde nieuwbouwontwikkelingen. De beduidend hogere kwaliteit van deze panden resulteert in bovengemiddelde vraagprijzen. Zo ligt de huurprijs van de nieuwbouw in het stationsgebied tussen de € 215 en € 285 per vierkante meter en vormt hiermee het prijsplafond van de Utrechtse kantorenmarkt. Op kantoorlocaties buiten het centrum liggen de vraagprijzen ruim lager. Onderling bestaan er ook een (aanzienlijk) prijsverschil tussen deze locaties, zo wordt ruim meer betaald voor kantoorruimte in Papendorp of Oost dan in West en Leidsche Rijn. De omringende gemeenten kennen een lager prijsniveau dan het Utrechtse, waarbij IJsselstein de ondergrens van de regio markeert.

## Gevraagde mediane huurprijzen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Utrecht Centrum	180	169	170	185	190	195
Utrecht Maliebaan e.o.	194	174	-	-	200	190
Utrecht Noord/West	132	125	130	125	130	125
Utrecht Oost	170	165	160	150	150	160
Utrecht Papendorp	172	170	155	155	150	160
Utrecht West	110	100	110	110	105	100
Utrecht Zuid	130	115	120	125	125	130
Leidsche Rijn	110	95	105	105	105	100
Bunnik	120	115	120	110	120	115
De Bilt / Bilthoven	135	125	125	130	135	130
Houten	120	118	120	115	110	115
Maarssen	125	120	120	110	110	115
Nieuwegein	115	115	100	105	105	110
Zeist / Driebergen	135	140	125	125	115	125
IJsselstein	67	65	70	95	85	80

Gevraagde mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Utrecht kunt u terecht bij:  
 Molenbeek Makelaars |  
 De heer C.F. Vermeij MRICS RT RM  
 Telefoon 030 256 88 11 | [molenbeek.nl](http://molenbeek.nl)

# Alkmaar

1 Alkmaar



Opnamevolume

**16.150 m<sup>2</sup>**

1% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**42.550**

51% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2017

Kantorenmarkratio

**38%**

VORIG JAAR 32%

Aantal transacties

**49**

GEMIDDELD METRAGE VAN 330M<sup>2</sup>

De kantorenmarkt in de gemeente Alkmaar vertoont in 2018 wederom een stabiel beeld. Doordat in het afgelopen jaar een aanzienlijk aantal kantoorpanden in gebruik zijn genomen, blijft de dynamiek op peil. Gedurende 2017 werd een scherpe aanboddaling geregistreerd van ruim 40%, dit werd veroorzaakt door het sterk op gang komen van de transformatiemarkt in deze gemeente. De grote vraag naar woningen heeft geleid tot onttrekkingen van kantoorpanden om te transformeren. In het afgelopen jaar werd er eveneens een aanboddaling geregistreerd, hoewel minder sterk. De aanhoudende vraag van kantoorgebruikers heeft in deze regionale kantorenmarkt meer balans gebracht in de verhoudingen tussen het beschikbare aanbod en de vraag.

### Ruime marktomstandigheden ondanks opeenvolgende aanboddalingen

Per 1 januari 2019 is er circa 43.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar, 15% minder dan het aanbod op dezelfde peildatum in 2018. Dit oppervlakte is verdeeld over 45 te huur of te koop staande kantoorpanden binnen de gemeentegrenzen. Vergelijken met het voorgaande jaar zijn er negen panden minder beschikbaar voor zoekers op de kantorenmarkt. Ondanks deze afname kan nog niet gesproken worden van krappe marktomstandigheden, in kwantitatieve zin voldoet het huidige aanbod nog zeer ruim aan de vraag. Een groot deel van het oppervlakte in het aanbod bestaat uit nieuwbouwpanden op het Olympiapark die gedurende 2019 gerealiseerd gaan worden. Naar verwachting zullen deze panden door de hoge kwaliteit relatief snel in gebruik genomen worden. Gezien het regionale karakter van deze kantorenmarkt is echter wel de verwachting dat deze ontwikkeling vooral zal leiden tot vervangingsvraag van bestaande gebruikers en geen additionele vraag van buiten de regio creëren.

Van het beschikbare aanbod is bijna 27.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte ouder dan tien jaar. De opnamekansen voor dit deel van het aanbod liggen significant lager. Mede gezien het feit dat men op Olympiapark in totaal circa 6.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw aan de voorraad wil toevoegen. Voor een deel van dit kansarme vastgoed kan herontwikkeling naar een andere functie uitkomst bieden.

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alkmaar	-	-	-	86.800	49.900	42.550
<b>Alkmaar</b>	-	-	-	<b>86.800</b>	<b>49.900</b>	<b>42.550</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  wo per deelgebied op 1 januari

## Meer vraag naar kleine kantoorruimtes

Vergeleken met 2017 zijn er in het afgelopen jaar evenveel vierkante meters kantoorruimte verhuurd of verkocht in grotere kantoorpanden (>250 m<sup>2</sup>), in totaal ruim 12.000 m<sup>2</sup>. Dat er in Alkmaar op jaarbasis een toename wordt geregistreerd wordt verklaard door de sterke dynamiek onder kleinere units. 7% meer vierkante meters worden aangehuurd of aangekocht door kleine kantoorgebruikers. Hoewel er exact evenveel transacties van kleine kantoorpanden hebben plaatsgevonden vergeleken met 2017, zorgt het hogere gemiddelde metrage van deze 33 transacties ervoor dat het opnamevolume in 2018 hoger uitkomt.

Een aantal grote transacties heeft in 2018 bijgedragen aan het opnamevolume. Zo heeft Cyso Group bijna 1.900 m<sup>2</sup> aangehuurd in een kantoorpand aan de Wognumsebuurt naast het Centraal Station. Hoewel er sprake is van een uitbreiding van het aantal vierkante meters, is dit een verhuizing binnen de gemeente Alkmaar. Snelstart vormt hierop een uitzondering, dit softwarebedrijf betreft ruim 1.600 m<sup>2</sup> aan de Comeniusstraat. Het Texelse familiebedrijf opent voor het eerst een vestiging in Alkmaar.

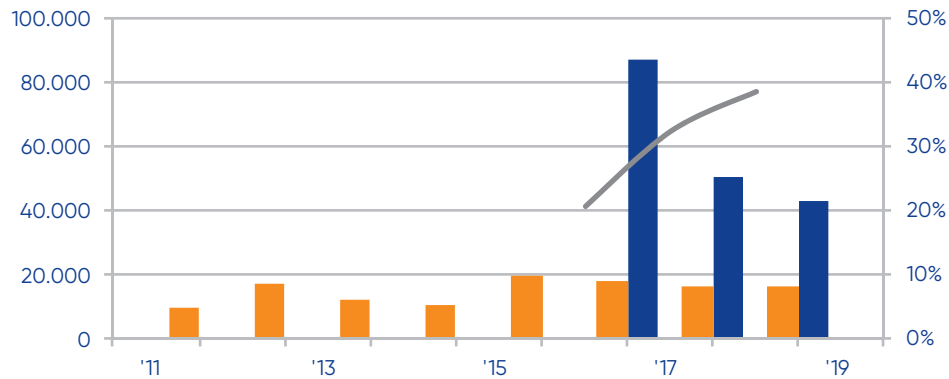
## Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alkmaar > 250 m <sup>2</sup>	11.900	9.650	19.450	13.950	12.200	12.200
< 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	3.750	3.800	4.050
<b>Totaal &gt; 250 m<sup>2</sup></b>	<b>11.900</b>	<b>9.650</b>	<b>19.450</b>	<b>13.950</b>	<b>12.200</b>	<b>12.200</b>
<b>&lt; 250 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.750</b>	<b>3.800</b>	<b>4.050</b>
<b>Alkmaar</b>	<b>11.900</b>	<b>9.650</b>	<b>19.450</b>	<b>17.700</b>	<b>16.000</b>	<b>16.250</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) ———



### Grote spreiding binnen Alkmaarse huurprijzen

De afname van het aanbod gaat in 2019 niet tot een significante stijging van de prijzen leiden. Door de ruime omstandigheden blijft het beeld stabiel, waarbij opgemerkt moet worden dat de verschillen binnen de gemeente sterk zijn. Het opleveren van moderne kantoorruimtes zal in 2019 een opwaarts effect hebben op de gerealiseerde huurprijzen. In oudere panden op minder aantrekkelijke locaties zal de onderkant van de bandbreedte gehandhaafd worden.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Alkmaar		<b>70-130</b>		<b>70-135</b>

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



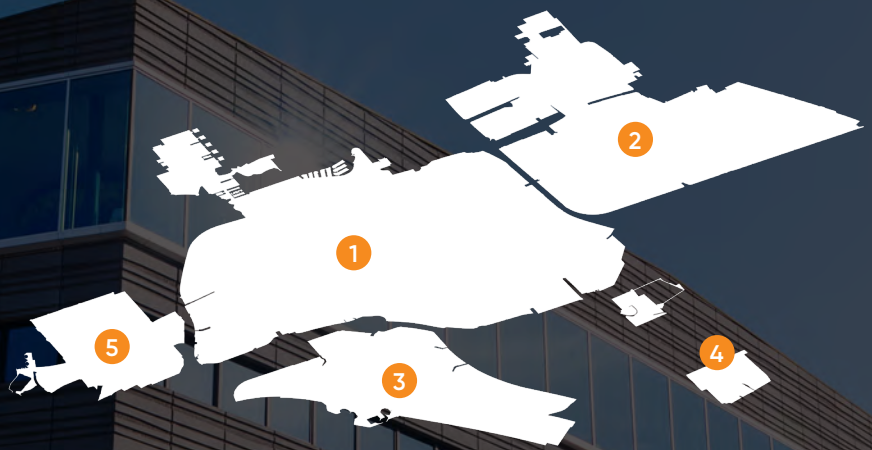
Voor meer informatie over de regio Alkmaar kunt u terecht bij:  
Kuijs Reinder Kakes  
De heer ing. S. Caldenhove  
Telefoon 072 55 55 555 | krk.nl





# Almere

- 1 Almere Stad
- 2 Almere Buiten
- 3 Almere Haven
- 4 Almere Hout
- 5 Almere Poort



Opnamevolume

**25.300 m<sup>2</sup>**

24% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**179.250**

23% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

**14%**

VORIG JAAR 9%

Aantal transacties

**65**

GEMIDDELD METRAGE VAN 390M<sup>2</sup>





In 2018 is op de kantorenmarkt van Almere een toenemende dynamiek zichtbaar. Gebruikers hebben in het afgelopen jaar meer kantoorruimte in gebruik genomen dan in de drie voorgaande jaren. Door deze stijging ligt het opnamevolume van 2018 exact in lijn met het langjarig gemiddelde vanaf 2001. Dit structurele niveau van de dynamiek brengt de marktverhoudingen in deze gemeente verder in balans. Het uitzonderlijk hoge aanbodvolume in verhouding tot de vraag geeft echter aan dat er nog lang geen sprake is van een gebalanceerde markt. De aanhoudende instroom van huishoudens om te wonen in deze gemeente, brengt geen vergelijkbare instroom van bedrijven op gang. Ondanks de oplopende tekorten op de Amsterdamse en Utrechtse kantorenmarkt, zien bedrijven Almere nog in beperkte mate als alternatief.

### Forse afname beschikbare aanbod

In de hele gemeente Almere is circa 180.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur per 1 januari 2019. Voor het eerst in zeven jaar wordt er in Almere minder dan 200.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, de toenemende gebruikersvraag heeft hier sterk aan bijgedragen. Ten aanzien van het aanbod begin 2018, is het huidige aanbod met ruim een vijfde afgenomen. De meeste vierkante meters worden op dit moment aangeboden in de Green Capitol Towers, maar ook in WTC Almere is nog voldoende ruimte beschikbaar om meerdere huurders te kunnen vestigen.

Het beschikbare aanbod aan kantoorruimte neemt het sterkst af in Almere Haven. Ook in Almere Stad en Almere Poort worden forse dalingen geregistreerd. In deelgebied Almere Buiten is daarentegen een toename van het aanbod zichtbaar. Onder andere het in aanbod komen van kantoorgebouw Delta aan het Keerkringplein van ruim 1.800 m<sup>2</sup> heeft bijgedragen aan de toename van het aanbod in Almere Buiten.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almere Haven	16.050	12.250	14.950	15.750	11.300	2.800
Almere Buiten	7.900	12.300	10.550	2.400	4.750	9.600
Almere Stad	188.650	207.000	185.550	203.900	202.100	164.500
Almere Poort	1.700	1.300	1.100	450	9.150	2.350
Almere Pampus	-	-	-	-	-	-
Almere Hout	-	-	-	-	-	-
<b>Almere</b>	<b>214.300</b>	<b>232.850</b>	<b>212.150</b>	<b>222.500</b>	<b>227.300</b>	<b>179.250</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Een kwart meer kantoorruimte in gebruik genomen in 2018

De toegenomen vraag naar kantoorruimte in Almere vertaalt zich naar een hoger opnamevolume in 2018. Vergeleken met 2017 is bijna een kwart meer kantoorruimte verhuurd of verkocht. De toegenomen dynamiek komt enkel tot uiting in de markt van grotere kantoortransacties (>250 m<sup>2</sup>). De vraag naar kleine kantoorunits stagneert enigszins in 2018.

Het afnemen van het aanbod leidt tot gezondere marktomstandigheden in deze kantorenmarkt. De gunstige economische omstandigheden hebben in Almere positieve gevolgen voor de dynamiek op de kantorenmarkt. De vraag is of de huidige toename van de vraag structureel van aard is. Kantoorgebruikers verruilen nog in beperkt mate de Amsterdamse of Utrechtse kantorenmarkt in voor Almere. Als gebruikers door aanbodtekorten buiten de grote kantoorgebieden gaan zoeken, wordt Amersfoort hoger gewaardeerd als nieuwe vestigingslocaties dan Almere. Medio 2018 heeft bijvoorbeeld it-detacheerder Neomax haar hoofdkantoor vanuit Almere verplaatst naar Amersfoort. De betere bereikbaarheid van Amersfoort was het belangrijkste motief voor deze verplaatsing.

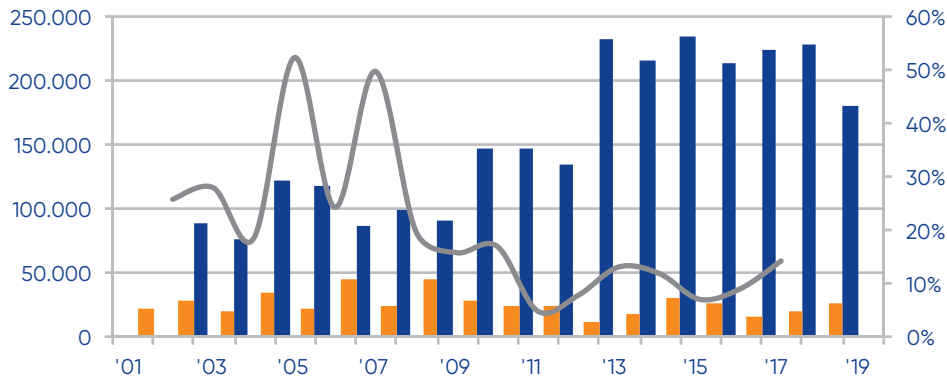
## Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Almere Haven	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	600	1.550
	< 250 m <sup>2</sup>	100	50	-	700	100
Almere Buiten	> 250 m <sup>2</sup>	800	5.650	2.500	3.350	1.400
	< 250 m <sup>2</sup>	100	100	300	800	750
Almere Stad	> 250 m <sup>2</sup>	15.250	22.150	19.050	7.100	13.600
	< 250 m <sup>2</sup>	200	1.850	3.000	3.750	3.150
Almere Poort	> 250 m <sup>2</sup>	-	400	-	-	300
	< 250 m <sup>2</sup>	100	100	150	500	150
Almere Pampus	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
Almere Hout	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	16.050	28.200	21.550	10.450	15.600
	< 250 m <sup>2</sup>	500	2.100	3.450	5.050	4.750
<b>Almere</b>	<b>16.550</b>	<b>30.300</b>	<b>25.000</b>	<b>15.500</b>	<b>20.350</b>	<b>25.300</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) —■—



### Huurprijzen blijven onder druk door ruime marktomstandigheden

De gerealiseerde mediane huurprijs bedroeg in 2018 € 99 per vierkante meter per jaar. In Almere is daarmee een aanzienlijk toename van het prijsniveau zichtbaar. De mediane prijs van de transacties in 2017 was nog € 91 per m<sup>2</sup>. Hoewel de verschillen deels veroorzaakt worden door samenstellingseffecten, lijken gezondere marktverhoudingen in Almere de huurprijzen aan te jagen. Bij verdere afnames van het beschikbare aanbod de komende jaren, is het de verwachting dat het prijsniveau in 2019 boven de € 100 per vierkante meter zal uitkomen. Aangezien deze meterprijs in Randstedelijk perspectief nog relatief beperkt is, zullen de prijsstijgingen voorsnog geen verschuivingen van de vraag veroorzaken.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Almere Haven		<b>75-120</b>		<b>75-120</b>
Almere Buiten		<b>65-110</b>		<b>65-110</b>
Almere Stad		<b>80-120</b>		<b>80-120</b>
Almere Poort		<b>80-130</b>		<b>80-130</b>
Almere Pampus		-		-
Almere Hout		-		-

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Almere kunt u terecht bij:  
Molenbeek Makelaars  
De heer C.F. Vermeij MRICS RT RM  
Telefoon 030 256 88 11 | molenbeek.nl



# Amersfoort

- 1 Amersfoort Centrum
- 2 Amersfoort Noord
- 3 Amersfoort Zuid
- 4 Amersfoort West
- 5 Amersfoort Vathorst
- 6 Leusden



Opnamevolume

**60.600 m<sup>2</sup>**

21% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**183.900**

37% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

**32%**

VORIG JAAR 20%

Aantal transacties

**98**

GEMIDDELD METRAGE VAN 620M<sup>2</sup>



De Amersfoortse kantorenmarkt is zeer in trek bij gebruikers, de vraag is voor het derde jaar op rij aan het groeien. De centrale ligging en de ruime beschikbaarheid van kantoorruimte hebben geleid tot de aanhoudende vraag op deze regionale kantorenmarkt. Tussen 2009 en 2016 was er sprake van een zeer beperkte dynamiek op de kantorenmarkt, in 2017 en 2018 worden weer pre-crisis niveaus bereikt. De sterke gebruikersvraag in combinatie met verschillende transformaties aan de Stadsring en op het bedrijventerrein De Hoef, hebben ertoe geleid dat het aanbod aan kantoorruimte beter aansluit op de vraag.

### Kwart minder kantoorruimte beschikbaar in Amersfoort

Het beschikbare aanbod in Amersfoort bestaat begin 2019 uit circa 184.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Vergeleken met het aanbod begin 2018 is daarmee een afname geregistreerd van een kwart. De afname wordt mede verklaard doordat een aantal grotere gebouwen in deelverhuur beschikbaar zijn gekomen. Het verhuren van kleinere metrages is een effectieve maatregel om een groot kantoorpand alsnog verhuurd te krijgen, de toegenomen vraag heeft namelijk vooral betrekking op kleinere ruimten tot circa 750 m<sup>2</sup>.

In Amersfoort centrum is het beschikbare aanbod zeer sterk afgenomen. Vergeleken met het voorgaande jaar worden er bijna de helft minder kantoometers aangeboden. De sterke aanboddaling in het centrum wordt grotendeels veroorzaakt doordat ongeveer de helft van het grootschalige multitenant kantoorgebouw 'Hoek 3' (het voormalige Agiskantoor) aan de Brouwersstraat ondertussen verhuurd is, onder andere Iddink Groep B.V. heeft hier ruim 4.000 m<sup>2</sup> betrokken. Naar verwachting zal het aanbod komend jaar verder afnemen, gedreven door zowel meer vraag vanuit de markt als door transformaties. In Amersfoort zal altijd sprake blijven van

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amersfoort Centrum	41.400	29.500	96.800	90.500	64.150	33.850
Amersfoort Noord	89.300	91.250	119.900	82.950	109.900	70.150
Amersfoort West	16.500	18.800	24.700	19.950	22.700	19.050
Amersfoort Zuid	40.400	41.250	28.500	28.200	20.350	23.250
Amersfoort Vathorst	900	900	900	1.900	3.900	5.400
Leusden	44.900	35.250	35.000	32.650	24.850	32.200
<b>Amersfoort</b>	<b>233.400</b>	<b>216.950</b>	<b>305.800</b>	<b>256.150</b>	<b>245.850</b>	<b>183.900</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vvo per deelgebied op 1 januari

een ondergrens, een deel van het aanbod bestaat uit verouderde panden op monofunctionele locaties. Het toekomstige opnamepotentieel van deze panden is zeer beperkt.

### Krapte op centrumlocaties leidt tot vraagverschuiving

In de jaren tussen 2009 en 2016 werd er gemiddeld nog geen 35.000 m<sup>2</sup> aangehuurd of aangekocht door gebruikers in Amersfoort. In 2018 wordt met ruim 60.000 m<sup>2</sup> bijna het dubbele verhandeld. Ten aanzien van het opnamevolume in 2017 wordt er een toename van een vijfde genoteerd in 2018. Hoewel er hiermee sprake is van een aanzienlijke stijging, zijn de opnamevolumes in 2017 het sterkst hersteld. In dat jaar werden bijna 80% meer vierkante meters verhuurd of verkocht dan het jaar ervoor. In 2018 is de markt voor grotere metrages (>250 m<sup>2</sup>) aangetrokken, ten koste van de dynamiek onder kleine kantoorunits.

De sterke daling van het aanbod in het centrum van Amersfoort heeft geleid tot een relatieve krappe situatie in dit deelgebied. Als gevolg van de krappe situatie nemen de opnames van zowel kleine als grote metrages af in het centrum. Kantoorgebruikers hebben te weinig mogelijkheden om hun vraag uit te oefenen in het centrum, de vraag verschuift om die reden naar andere deelgebieden. De verschuiving blijkt uit de toegenomen opnamevolumes van grote metrages in alle andere Amersfoortse deelgebieden. Koploper is Noord, waar bedrijventerrein De Hoef deel van uitmaakt. De geplande gebiedstransformatie leidde gedurende 2017 tot een aanbodtoename, de vraag verplaatste zich naar centrale locaties met goede voorzieningen en

## Opnameontwikkeling

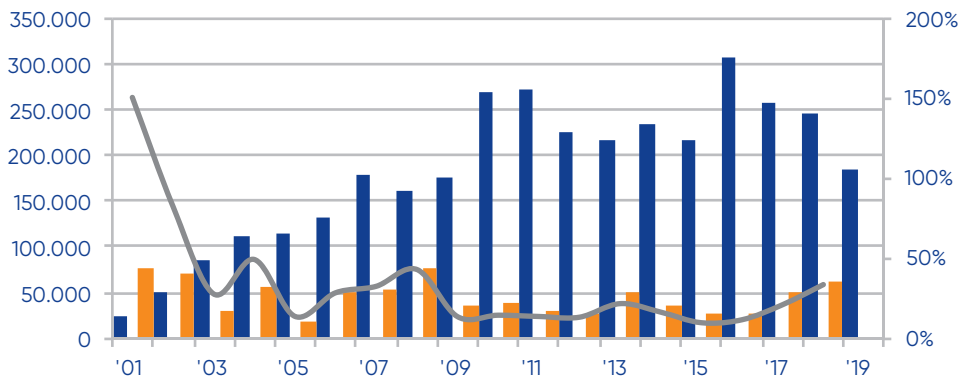
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amersfoort Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	16.850	12.650	3.450	4.050	17.400	12.900
	< 250 m <sup>2</sup>	1.200	1.450	1.550	2.800	2.050	1.400
Amersfoort Noord	> 250 m <sup>2</sup>	10.100	10.800	11.600	12.850	7.200	15.850
	< 250 m <sup>2</sup>	1.200	1.550	2.450	1.850	1.900	2.550
Amersfoort West	> 250 m <sup>2</sup>	4.550	3.150	1.550	950	3.350	5.750
	< 250 m <sup>2</sup>	800	1.400	1.250	300	950	750
Amersfoort Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	2.550	1.200	4.200	1.300	4.350	5.800
	< 250 m <sup>2</sup>	700	550	550	350	1.050	950
Amersfoort Vathorst	> 250 m <sup>2</sup>	1.150	-	0	-	5.000	9.050
	< 250 m <sup>2</sup>	150	-	200	150	200	100
Leusden	> 250 m <sup>2</sup>	9.300	1.150	650	3.000	5.850	5.000
	< 250 m <sup>2</sup>	600	250	400	500	850	500
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	44.500	28.950	21.450	22.150	43.150	54.350
	< 250 m <sup>2</sup>	4.650	5.200	6.400	5.950	7.000	6.250
Amersfoort		49.150	34.150	27.850	28.100	50.150	60.600

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) —■—



bereikbaarheid. In 2018 lijken bedrijven echter het multifunctionele karakter van De Hoef te waarderen, zo heeft Content Leader B.V. 3.000 m<sup>2</sup> aan de Modemweg gehuurd.

### Door afnemen overaanbod stabiliseert het prijsniveau

Op de huidige kantorenmarkt van Amersfoort stabiliseren de huurprijzen van kantoorruimte zich. Na meerdere jaren van prijsdalingen, lijken de afnames ten einde te komen. Het aanpakken van het overaanbod in de gemeente heeft positieve gevolgen gehad op de prijsniveaus. De kwalitatieve vraag van huurders heeft er bovendien toe geleid dat eigenaren steeds vaker genoodzaakt zijn hun kantoorgebouwen aantrekkelijker te maken, door de kwaliteitsverbeteringen kunnen hogere prijzen gerealiseerd worden. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in het centrum van Amersfoort. Hoewel op bedrijventerrein De Hoef de prijzen nog relatief laag liggen, zal na afronding van de herontwikkeling het opwaartse potentieel groot zijn.

## Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Amersfoort Centrum	85 - 180		100 - 150	
Amersfoort Noord	80 - 125		100 - 130	
Amersfoort West	80 - 120		90 - 120	
Amersfoort Zuid	110 - 160		90 - 120	
Amersfoort Vathorst	95 - 115		100 - 130	
Leusden	75 - 110		90 - 130	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Amersfoort kunt u terecht bij:  
**Molenbeek Makelaars**  
 De heer J.W. van Lieshout RT RM  
 Telefoon 030 256 88 11 | [molenbeek.nl](http://molenbeek.nl)

# Apeldoorn

- 1 Apeldoorn Centrum
- 2 Apeldoorn Noord
- 3 Apeldoorn Zuid
- 4 Apeldoorn Oost
- 5 Overig



Opnamevolume

**37.550 m<sup>2</sup>**

43% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**101.850**

47% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**37%**

VORIG JAAR 24%

Aantal transacties

**77**

GEMIDDELD METRAGE VAN 490M<sup>2</sup>



Voor het vijfde opeenvolgende jaar heeft een ruime aanboddaling plaatsgevonden op de kantorenmarkt van gemeente Apeldoorn. Het huidige aanbodvolume ligt op een vergelijkbaar niveau als in de jaren voor aanvang van de financiële crisis. In de voorgaande jaren vormden hoofdzakelijk onttrekkingen ten behoeve van transformaties de aanleiding voor de aanboddaling. In 2018 is het aantal transformaties gaan afnemen en is het hoge opnamevolume verantwoordelijk geworden voor het afnemen van het aanbod. In de gemeente is zo sprake van een kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod.

### Aanhoudend hoge dynamiek laat aanbodvolume dalen

Begin 2019 komt het aanbodvolume uit op bijna 102.000 m<sup>2</sup>, dit is een twaalfde minder dan een jaar geleden. Voor het eerst sinds 2008 komt het aanbod weer op een dermate laag niveau uit. De daling heeft voornamelijk plaatsgevonden in Apeldoorn Zuid, terwijl het aanbod in het centrum stabiel is gebleven. Opvallend is de verdubbeling van het aanbod in Noord. De aanleiding hiervoor is het in aanbod komen van bijna 12.000 m<sup>2</sup> aan de Fauststraat. De opnamekansen voor dit pand zijn echter beperkt omdat het voor Apeldoornse begrippen erg groot is. In het nabijgelegen HNK maar ook in Facilium is nog aanzienlijke ruimte te huur.

Het kantorenaanbod concentreert zich niet op een specifieke locatie, maar is versnipperd door heel Apeldoorn. Naast het (openbare) aanbod is er binnen de gemeente slechts in beperkte mate sprake van verborgen leegstand. Door de vele transformaties die reeds in het centrum hebben plaatsgevonden is een aanzienlijk deel van de leegstand verdwenen. Naar verwachting zullen in de komende jaren nog een aantal langdurig leegstaande panden getransformeerd worden, wat zal resulteren in een verdere aanboddaling. Een deel van het resterende aanbod is echter gelegen op bedrijventerreinen, waardoor transformatie geen optie is.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Apeldoorn Centrum	82.400	39.650	26.700	22.300	16.800	16.850
Apeldoorn Noord	24.000	27.650	29.500	29.050	13.900	28.350
Apeldoorn Oost	6.100	6.500	5.700	4.500	9.200	7.550
Apeldoorn Zuid	31.550	32.950	38.500	35.150	33.500	24.800
Apeldoorn Overig	48.850	55.300	50.000	44.750	37.750	24.300
<b>Apeldoorn</b>	<b>192.900</b>	<b>162.050</b>	<b>150.400</b>	<b>135.750</b>	<b>111.150</b>	<b>101.850</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Hoogste opnamevolume sinds 2001

In 2018 is een uitzonderlijk hoog opnamevolume gerealiseerd. In totaal is 37.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd of verkocht. Dit is ruim twee vijfde meer dan in het voorgaande jaar en bereikt daarmee het hoogste opnamevolume sinds 2001. Een aanzienlijk deel van deze stijging wordt verklaard door de tijdelijke verhuizing van Gemeente Apeldoorn. Door de verbouwing van het stadshuis heeft de gemeente voor de periode tot begin 2020 een tijdelijk onderkomen moeten zoeken, dit is gevonden in een pand van 14.000 m<sup>2</sup> aan het stationsplein. Buiten deze transactie om is de dynamiek stabiel gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, er hebben een vergelijkbaar aantal verhuizingen van kantoorgebruikers plaatsgevonden.

De transacties die in 2018 zijn gerealiseerd betroffen voornamelijk verhuizingen binnen de gemeentegrenzen. Dit zijn veelal kantoorgebruikers die een kwaliteitsstap willen maken door zich in een nieuwer pand te vestigen. In Apeldoorn is derhalve nauwelijks sprake van een uitbreidingsvraag. Wel is er in de markt nog voldoende vraag naar ruimere kantoorvloeren. Hiertegenover staat een afnemende vraag naar kantoorvilla's en ook de dynamiek bij de kleinere kantoorgebruikers zakt in. De aanleiding hiervoor ligt in de spanning die ontstaat door het tekort aan kwalitatief aanbod. Voor gebruikers wordt het steeds moeilijker om een kwaliteitsstap te maken binnen de bestaande voorraad.

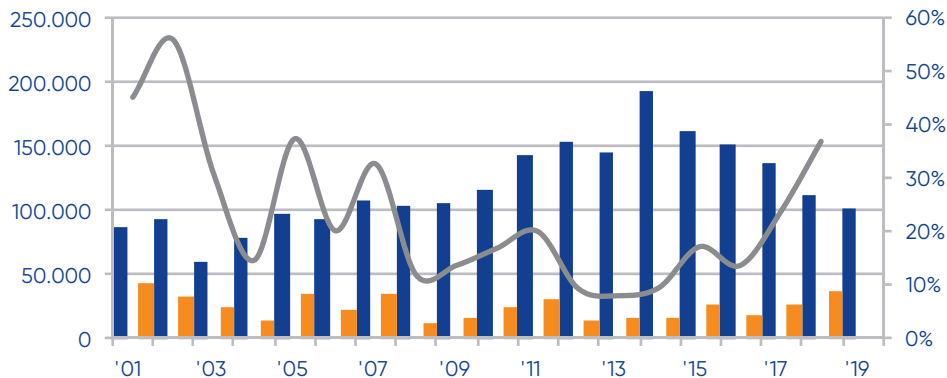
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	1.950	7.850	1.100	1.050	4.000	17.550
	< 250 m <sup>2</sup>	500	800	1.200	850	1.800	1.050
Apeldoorn Noord	> 250 m <sup>2</sup>	1.400	600	2.750	3.150	3.200	1.850
	< 250 m <sup>2</sup>	800	500	900	650	1.000	1.150
Apeldoorn Oost	> 250 m <sup>2</sup>	700	-	350	300	1.200	750
	< 250 m <sup>2</sup>	400	700	100	500	350	300
Apeldoorn Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	2.450	3.000	5.150	2.900	2.150	3.500
	< 250 m <sup>2</sup>	100	400	1.050	750	650	1.500
Apeldoorn Overig	> 250 m <sup>2</sup>	8.800	3.850	12.250	7.300	9.450	9.100
	< 250 m <sup>2</sup>	300	800	900	1.000	2.450	800
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	15.300	15.300	21.600	14.700	20.000	32.750
	< 250 m <sup>2</sup>	2.100	3.200	4.150	3.750	6.250	4.800
Apeldoorn		17.400	18.500	25.750	18.450	26.250	37.550

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —  
Opname —  
Marktratio  
(secundaire as) —



### Huurprijzen van kwalitatief aanbod doorlopen een lichte stijging

De huidige dynamiek resulteert in een lichte toename van de huurprijzen. Voornamelijk de kwalitatief hoogwaardige panden ervaren prijstoesnames als gevolg van de schaarste die ontstaat in dit segment. De huurprijzen van kantoren van mindere kwaliteit of op minder aantrekkelijke locaties kennen een redelijk stabiel prijsniveau. Binnen de gemeente bestaan sterke prijsverschillen, voor kantoorruimte in het centrum wordt aanzienlijk meer betaald dan op andere locaties. Het prijsniveau hangt echter sterk samen met de kwaliteit en afwerking van het pand.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Apeldoorn Centrum	100 - 140		100 - 150	
Apeldoorn Noord	70 - 90		80 - 125	
Apeldoorn Oost	80 - 100		90 - 115	
Apeldoorn Zuid	85 - 110		85 - 115	
Apeldoorn Overig	90 - 120		90 - 120	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Apeldoorn kunt u terecht bij:  
 Rodenburg Makelaars  
 De heer drs. J.A.C. van Loon MRICS RT  
 Telefoon 055 526 82 68 | rodenburg.nl



# Arnhem

- 1 Arnhem Centrum
- 2 Arnhem Noord
- 3 Arnhem West
- 4 Arnhem Oost
- 5 Arnhem Zuid



Opnamevolume

**35.950 m<sup>2</sup>**

90% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**137.550**

34% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

**27%**

VORIG JAAR 12%

Aantal transacties

**74**

GEMIDDELD METRAGE VAN 470M<sup>2</sup>





De dynamiek op de Arnhemse kantorenmarkt is in 2018 fors toegenomen. Een groot aantal bedrijven heeft zich gedurende het jaar in Arnhem gevestigd of is binnen de gemeentegrenzen verplaatst. De weg naar herstel lijkt na een matig opnamejaar in 2017 definitief te zijn ingezet, met gezondere marktverhoudingen tot gevolg. De toegenomen populariteit van Arnhem als kantorenstad maakt dit tot een van de best presenterende gemeenten buiten de Randstad. Hoewel de seinen in de Gelderse hoofdstad op groen staan, ontstaat er op centrumlocaties al een tekort aan kwalitatieve kantoorruimte. Snelweglocaties profiteren ook van deze krapte, waarbij vooral hoogwaardige kantoorruimte met aanvullende voorzieningen erg in trek is bij gebruikers.

### Aanbod halveert in Arnhem Noord

Als gevolg van de sterke opleving van de kantorenmarkt in Arnhem is het beschikbare aanbod aanzienlijk afgenomen. Met bijna 138.000 m<sup>2</sup> aangeboden kantoorruimte is een aanboddaling van 14% gerealiseerd ten opzichte een jaar eerder. In Arnhem Noord is de sterkste afname van het aantal te koop of te huur staande vierkante meters zichtbaar, het aanbod is in dit deelgebied meer dan gehalveerd. Opvallend is dat het aanbod in Noord in het voorgaande jaar eveneens halveerde. De toename van het aantal opgenomen vierkante meters in 2018 aan de Velperweg verklaart de scherpe aanboddaling in deelgebied Noord. Bij een doorzettende dynamiek is het de verwachting dat de verhoudingen steeds krapper zullen worden in dit deel van Arnhem, het huidige aanbod van slechts 7.000 m<sup>2</sup> steekt schril af tegen het langjarig gemiddelde van ruim 25.000 aangeboden vierkante meters.

Tijdens de aanbodpiek in 2017 nam Arnhem Zuid met ruim 83.000 m<sup>2</sup> circa 42% van het totale aanbod in Arnhem voor haar rekening. Mede door het grote aantal

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Arnhem Centrum	44.700	49.650	42.650	32.150	17.400	14.500
Arnhem Noord	30.700	24.200	29.450	28.550	14.250	7.000
Arnhem Oost	48.400	53.000	45.550	44.700	48.000	42.200
Arnhem West	19.500	14.100	13.100	10.000	6.150	4.650
Arnhem Zuid	52.800	67.350	72.550	83.500	74.500	69.200
<b>Arnhem</b>	<b>196.100</b>	<b>208.300</b>	<b>203.300</b>	<b>198.900</b>	<b>160.300</b>	<b>137.550</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

transformaties, is het beschikbare aanbod in dit deelgebied met circa 14.000 m<sup>2</sup> afgenomen. Ondanks deze aanboddaling worden in Zuid nog altijd het grootste aantal vierkante meters kantoorruimte aangeboden van heel Arnhem. Tegelijkertijd is er in het centrum van Arnhem door het uitzonderlijk lage aanbodniveau al sprake van schaarste, nog slechts dertien panden worden aangeboden op de centrale kantoorlocaties. Door deze krapte wordt men terughoudender om kantoorgebouwen in het stationsgebied te transformeren naar woningen.

### Vertraging dynamiek in het centrum door aanbodtekorten

Lokale tekorten aan de aanbodkant hebben voornamelijk geen drukkend effect gehad op het totale opnamevolume van 2018. Maar liefst 90% meer vierkante meters zijn van kantoorgebruiker gewisseld ten opzichte van het voorgaande jaar, waardoor het volume in 2018 uitkomt op circa 36.000 m<sup>2</sup>. Sinds 2014 is een dergelijke niveau niet meer geregistreerd. Accountantsorganisatie EY heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan het volume door bijna 1.300 m<sup>2</sup> aan te huren op industriepark Kleefse Waard. Naast EY hadden De Jong Incasso- en rechtskundig adviesbureau (2.500 m<sup>2</sup>), Jeugdzorg Nederland (1.671 m<sup>2</sup>) en Stichting Veilig thuis (1.356 m<sup>2</sup>) grote aandelen in de transactievolumes in Arnhem Noord en Oost. Het opnamevolume in Arnhem centrum wordt gedomineerd door Hoogtweegt dat heeft besloten ruim 4.000 m<sup>2</sup> te realiseren op één van de laatste stationslocaties.

Het hoge opnameniveau van 2018 wordt volledig verklaard door een sterke toename van het aantal transacties, het gemiddelde metrage van de transacties is namelijk afgenomen. In 2018 zijn 74 kantoorruimtes verhandeld, versus 42 in 2017. Hoewel de opnames van grote metrages in absolute zin het meeste bijdragen aan het hoge

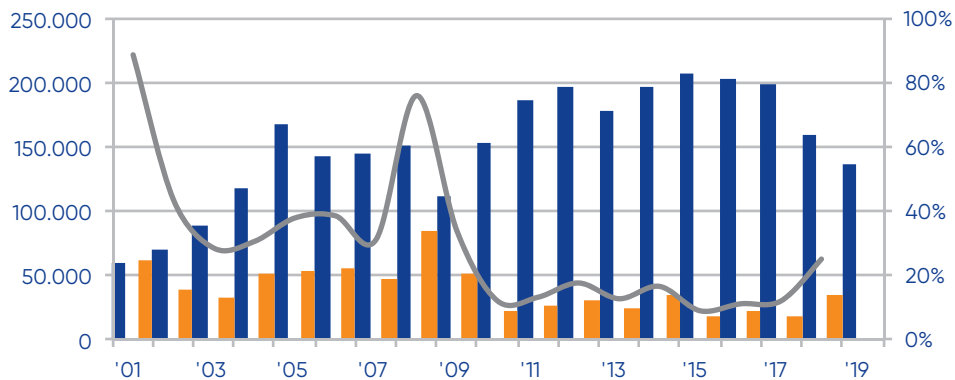
## Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Arnhem Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	8.100	1.700	5.600	3.750	6.150	7.800
	< 250 m <sup>2</sup>	550	1.450	550	1.050	900	1.150
Arnhem Noord	> 250 m <sup>2</sup>	1.700	8.350	1.100	5.450	2.050	7.900
	< 250 m <sup>2</sup>	1.150	1.600	150	1.550	150	1.550
Arnhem Oost	> 250 m <sup>2</sup>	4.000	5.800	3.500	5.450	7.700	9.150
	< 250 m <sup>2</sup>	200	150	800	250	350	450
Arnhem West	> 250 m <sup>2</sup>	500	10.850	950	2.750	300	1.950
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	0	650	300	200
Arnhem Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	8.300	3.900	4.850	800	450	5.200
	< 250 m <sup>2</sup>	-	250	300	0	550	600
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	22.600	30.600	16.000	18.200	16.650	32.000
	< 250 m <sup>2</sup>	1.900	3.450	1.800	3.500	2.250	3.950
Arnhem		24.500	34.050	17.800	21.700	18.900	35.950

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) —■—



niveau, vertoont de markt van kleinere ruimtes (<250 m<sup>2</sup>) relatief een grotere dynamiek. De laatste keer dat in dit segment een dergelijk hoog niveau werd behaald was in 2012. Er is een duidelijke toename van de vraag zichtbaar naar kantoorgebouwen met gedeelde faciliteiten zoals een receptie en een bedrijfsrestaurant, door gedeeltelijke ontzorging van de huisvesting kunnen huurders zich meer gaan richten op hun kernactiviteiten.

### Verschuiving van de vraag beïnvloedt huren

De huurprijzen in de gemeente Arnhem vertonen een stabiel beeld, op sommige locaties is de vraag echter dermate hoog dat de gerealiseerde huurprijzen zijn gestegen. Door de krapte in het centrum zijn gebruikers steeds vaker genoodzaakt kantoorruimte te vinden in andere deelgebieden van Arnhem. Deze verschuiving van de vraag beïnvloedt met name de huurprijzen op kantorenlocaties buiten het centrum. Niet zichtbaar in de gerealiseerde huurprijzen is dat de incentives over de hele linie van de kantorenmarkt aan het afnemen zijn.

## Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Arnhem Centrum	120 - 160		125 - 160	
Arnhem Noord	115 - 130		115 - 135	
Arnhem Oost	110 - 130		110 - 135	
Arnhem West	110 - 120		110 - 130	
Arnhem Zuid	95 - 120		95 - 120	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Arnhem kunt u terecht bij:  
Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars  
De heer J.H. Vogelaar MRICS  
Telefoon 026 355 21 00 | [stmakelaars.nl](http://stmakelaars.nl)

# Assen

- 1 Assen Centrum
- 2 Assen Noord
- 3 Assen Zuid
- 4 Assen West



Opnamevolume

**7.100 m<sup>2</sup>**

12% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**54.400**

5% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2018

Kantorenmarkratio

**12%**

VORIG JAAR 14%

Aantal transacties

**17**

GEMIDDELD METRAGE VAN 420M<sup>2</sup>



Het economische herstel lijkt in 2018 aan de kantorenmarkt van Assen voorbij te gaan. In het afgelopen jaar is het opnamevolume ten opzichte van een jaar eerder gestagneerd. Panden worden hoofdzakelijk uit het aanbod genomen door onttrekkingen ten behoeve van transformatie en niet zozeer door verhuizingen van gebruikers. Deze onttrekkingen aan de voorraad door middel van transformatie vinden met name plaats op plekken die geschikt zijn voor alternatieve aanwending, dus in en rond centrumlocaties. Gezien de zeer beperkte vraag zijn de kansen voor het huidige kantorenaanbod om weer als kantoor in gebruik te worden genomen zeer klein. Vanuit de beleggingskant is de interesse in de kantorenmarkt van Assen juist aan het toenemen, als gevolg van de afnemende investeringskansen in Groningen-stad.

### Transformaties veroorzaken aanboddaling

Per 1 januari 2018 worden er 5% minder vierkante meters aangeboden in de kantorenmarkt van Assen, in totaal staat er bijna 55.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur. Dat het aanbod daalt terwijl er minder wordt opgenomen door gebruikers valt te verklaren uit de transformaties. Aangezien het pand niet meer als kantoorruimte in gebruik wordt genomen, wordt dit niet toegeschreven aan de kantooropnames maar verdwijnen de vierkante meters wel uit het aanbod.

Ondanks de afname van het beschikbare aanbod is er historisch gezien nog een groot aantal vierkante meters zonder gebruiker. In de jaren voor de crisis (2002–2007) stond er gemiddeld circa 30.000 m<sup>2</sup> te koop of te huur. De door de crisis veroorzaakte aanbodtoename ijlt begin 2019 nog altijd na. Gezien de structureel lagere vraag naar kantoorruimte in deze regio is de verwachting dat de niveaus van voor de crisis niet meer behaald zullen worden. Naast het bekende aanbod is er bovendien nog een aanzienlijk deel verborgen leegstand, zoals aan de Lauwers.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Assen Centrum	27.600	33.300	28.450	27.500	21.050	23.250
Assen Noord	13.900	5.600	6.750	8.700	26.000	25.600
Assen West	10.100	11.250	7.450	10.700	8.800	4.900
Assen Zuid	1.900	2.400	2.950	3.350	1.300	650
<b>Assen</b>	<b>53.500</b>	<b>52.550</b>	<b>45.600</b>	<b>50.250</b>	<b>57.150</b>	<b>54.400</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  v.o. per deelgebied op 1 januari



## Contrasten op de kantorenmarkt in Assen worden scherper

In 2018 is het opnamevolume met 7.100 m<sup>2</sup> circa 11% lager dan het voorgaande jaar. De daling komt hoofdzakelijk voort uit de lagere dynamiek van grote metrages (>250 m<sup>2</sup>) in Assen. Het metrage van verhuurde of verkochte kleine kantoorunits is in 2018 namelijk verdriedubbeld, vooral in Assen Noord zijn er aanzienlijk meer kleine kantoorunits van gebruiker gewisseld. De meest in het oog springende opnames, naast de transformaties, hebben plaatsgevonden bij medische dienstverleners (Accare, Pento, huisartsengroepen en kaakchirurgen) en gesubsidieerde instellingen. Ondanks de doorzettende economische groei blijft de vraag achter in Assen, uitgezonderd de kwalitatieve panden op centrale locaties met voldoende voorzieningen. In dit segment droogt het aanbod echter snel op.

Aan de andere kant zijn de opnamekansen van veel structureel aanbod zeer laag. Naar schatting bestaat een kwart van het huidige aanbod uit kansloos vastgoed. Dit betreft met name vastgoed op snelweglocaties, zonder verbinding met de voorzieningen van de stad. Hoewel deze locaties in de jaren '90 als zeer kansrijk werden ervaren, is de beperkte alternatieve aanwendbaarheid van panden op deze locaties zeer nadelig voor de toekomstperspectieven.

## Opnameontwikkeling

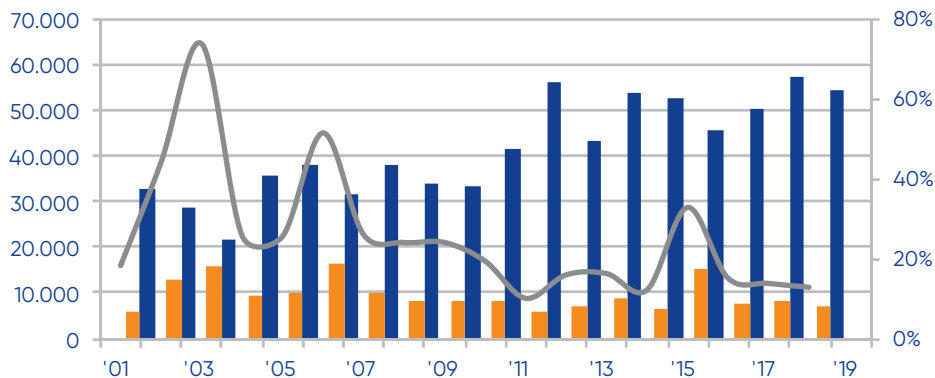
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Assen Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	<b>5.500</b>	<b>3.000</b>	<b>2.500</b>	<b>3.600</b>	<b>5.500</b>	<b>2.200</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	600	1.000	650	450	400	450
Assen Noord	> 250 m <sup>2</sup>	-	<b>1.300</b>	<b>4.700</b>	<b>750</b>	<b>2.050</b>	<b>1.800</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	200	-	650	50	50	900
Assen West	> 250 m <sup>2</sup>	<b>2.100</b>	<b>900</b>	<b>5.600</b>	<b>2.750</b>	-	<b>1.100</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	100	300	350	100	-	-
Assen Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	<b>500</b>	-	-	<b>650</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	300	-	50	-	-	-
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>7.600</b>	<b>5.200</b>	<b>13.300</b>	<b>7.100</b>	<b>7.550</b>	<b>5.750</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	1.200	1.300	1.700	600	450	1.350
<b>Assen</b>		<b>8.800</b>	<b>6.500</b>	<b>15.000</b>	<b>7.700</b>	<b>8.000</b>	<b>7.100</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —  
Opname —  
Markratio  
(secundaire as) —



### Aantrekkelijkheid centrumlocaties komt tot uiting in huurprijzen

Door de vraag naar kantoorpanden op gewilde locaties, vertonen de huren hier een opwaarts beeld. Op centrumlocaties in Assen is men zelfs bereid om tot € 165 per vierkante meter te betalen, dit is echter een positieve uitschieter aangezien in het centrum gemiddeld € 100 per vierkante meter wordt gerealiseerd. Ondanks de hogere prijs in het centrum is er geen verschuiving zichtbaar van de vraag naar goedkopere locaties, in het buitengebied ligt het prijsniveau namelijk fors lager met prijzen vanaf € 80 per vierkante meter. Prijsverschillen buiten het centrum zijn voornamelijk te verklaren uit de kwaliteit van het aanbod, panden met een bouwjaar van voor 1990 behoeven vaak een ingrijpende renovatie.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Assen Centrum	75 - 125		80 - 130	
Assen Noord	70 - 100		70 - 100	
Assen West	60 - 90		60 - 90	
Assen Zuid	90 - 100		90 - 100	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Assen kunt u terecht bij:  
Lamberink Bedrijfsmakelaars  
De heer M. Lameijer RM RT  
Telefoon 0592 33 84 20 | lamberink.nl

# Breda

- 1 Breda Centrum
- 2 Breda Oost
- 3 Breda West
- 4 Overig



Opnamevolume

**34.600 m<sup>2</sup>**

25% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**88.700**

40% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

**39%**

VORIG JAAR 28%

Aantal transacties

**85**

GEMIDDELD METRAGE VAN 410M<sup>2</sup>



In 2018 is in Breda sprake geweest van een bovengemiddeld opnamevolume. In dit jaar is 34.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd of verkocht, een vergelijkbaar jaarlijks volume als in de periode 2006 tot en met 2008. Deels vormt dit de aanleiding van de verdere afname van het aantal aangeboden vierkante meters. Ten opzichte van een jaar geleden is er 10.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte beschikbaar. De aanboddaling wordt echter mede veroorzaakt door onttrekkingen ten behoeve van transformatie naar woonruimte.

### Kantorenaanbod droogt op aan zowel de boven- als onderkant van de markt

Door de aanhoudende dynamiek is voor het derde jaar op rij het kantorenaanbod afgenomen in Breda. Aan het begin van 2019 is in de gemeente 88.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop, dit is ruim twee vijfde minder dan ten tijde van de aanbodpiek in 2016. Gebruikers in Breda zijn veelal op zoek naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte, waardoor de opnames voornamelijk plaatsvinden aan de bovenkant van de markt. Hierbij wordt tevens gekozen voor efficiënter ruimtegebruik, waardoor meer meters worden achtergelaten dan dat er worden opgenomen. Als gevolg van het hoge opnameniveau en de beperkte mate van nieuwbouw, wordt het aanbod aan de bovenkant van de markt schaars. De verwachting is dat binnen nu en twee jaar het aanbod voor kwalitatieve kantoorruimte opdroogt. Dit geldt met name voor de grotere vragers (> 2.000 m<sup>2</sup>).

Een aanleiding voor de aanboddaling in de afgelopen jaren wordt gevormd door onttrekkingen ten behoeve van transformatie. Vanuit de gemeente wordt echter een kritisch beleid te overstaande van transformaties gevoerd, om te voorkomen dat de ruimtevrage van kantoorgebruikers niet meer kan worden gefaciliteerd. Een voorbeeld hiervan is het pand aan de Edisonstraat 60 (3.050 m<sup>2</sup>). Hiervoor bestond een concreet plan voor sloop en woningbouw. De gemeente heeft dit plan echter afgewezen en dit jaar is het pand verkocht aan bouwbedrijf Sprangers voor eigen gebruik. De panden die wel onttrokken worden bevinden zich aan de onderkant van

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Breda Centrum	34.200	32.200	27.750	30.350	14.850	18.850
Breda Oost	38.400	33.350	45.450	48.200	49.750	34.700
Breda West	27.700	34.650	36.650	29.050	23.050	18.900
Breda Overig	34.300	35.300	38.250	23.600	10.400	16.250
<b>Breda</b>	<b>134.600</b>	<b>135.500</b>	<b>148.100</b>	<b>131.200</b>	<b>98.050</b>	<b>88.700</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

de markt. In Breda droogt zo niet alleen het hoogwaardige aanbod op, maar ook het aanbod van mindere kwaliteit. Als gevolg concentreert het huidige aanbod zich in het middensegment. Dit gebrek aan diversiteit heeft nadelige gevolgen voor de dynamiek.

### Hoogste opnamevolume sinds 2006

De dynamiek op de kantorenmarkt in Breda bestaat voornamelijk uit verhuizingen binnen de gemeente. Veel gebruikers maken binnen de bestaande voorraad een stap naar een kwalitatief hoogwaardigere ruimte. Deze vraag wordt gefaciliteerd door eigenaren die hun pand, vaak op risico, een upgrade geven. Hierbij worden veelal gemeenschappelijke voorzieningen toegevoegd, zoals vergaderzalen of een centrale receptie. Dit resulteert in een sterkere aantrekkingskracht op potentiële huurders. De toestroom van buiten Breda is beperkt, slechts een drietal kantoorgebruikers van enige omvang zijn dit jaar naar de gemeente toe verhuisd, dit zijn Schipper Accountants (2.650 m<sup>2</sup>), Züblin Nederland (1.400 m<sup>2</sup>) en WestRock Packaging Systems Netherlands (450 m<sup>2</sup>).

De vraag is voornamelijk gefocust op de omgeving van het station en het centrum. De aanwezige faciliteiten vormen voor kantoorgebruikers een belangrijke motivatie voor hun locatiekeuze. Op deze locaties bestaat echter schaarste in grootschalige en kwalitatief hoogwaardige kantoren. Derhalve worden in het stationsgebied, ondanks het restrictieve nieuwbouwbeleid van de gemeente Breda, nieuwe kantoorontwikkelingen gefaciliteerd. Op deze wijze wordt getracht de dynamiek op populaire locaties te behouden.

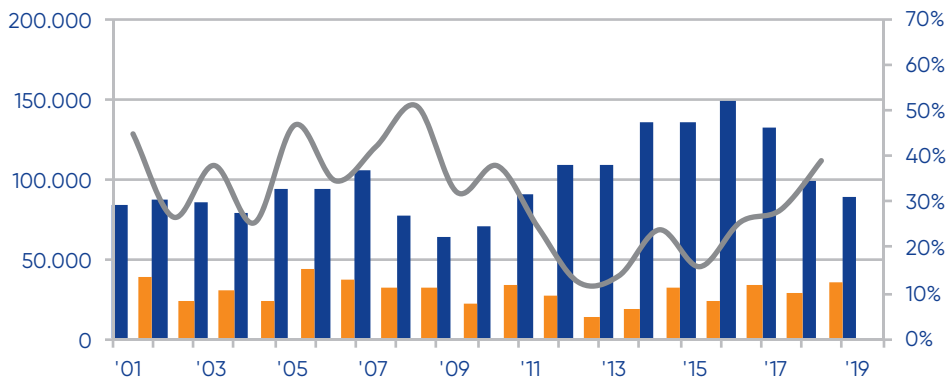
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Breda Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	<b>2.500</b>	<b>12.850</b>	<b>5.050</b>	<b>7.050</b>	<b>5.400</b>	<b>4.150</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	2.100	2.450	2.350	1.250	3.100	1.900
Breda Oost	> 250 m <sup>2</sup>	<b>6.800</b>	<b>6.350</b>	<b>2.550</b>	<b>5.600</b>	<b>6.500</b>	<b>4.050</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	900	800	1.050	1.200	2.100	2.100
Breda West	> 250 m <sup>2</sup>	<b>800</b>	<b>3.800</b>	<b>5.650</b>	<b>6.600</b>	<b>5.100</b>	<b>14.050</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	400	450	750	300	850	1.450
Breda Overig	> 250 m <sup>2</sup>	<b>3.800</b>	<b>4.900</b>	<b>4.600</b>	<b>9.450</b>	<b>2.400</b>	<b>5.350</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	1.500	900	1.650	2.200	2.350	1.550
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>13.900</b>	<b>27.900</b>	<b>17.850</b>	<b>28.700</b>	<b>19.400</b>	<b>27.600</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	4.900	4.600	5.800	4.950	8.400	7.000
<b>Breda</b>		<b>18.800</b>	<b>32.500</b>	<b>23.650</b>	<b>33.650</b>	<b>27.800</b>	<b>34.600</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) —■—



### Lichte prijsstijging op populaire kantoorlocaties

De ontwikkeling van de huurprijzen verschilt per locatie binnen de gemeente. Op de toplocaties als het station en centrum kennen de prijzen een licht stijgende tendens. Dit wordt mede veroorzaakt door de gebouwen die extra voorzieningen en een bouwkundige upgrade hebben gekregen. Op de mindere kantorenlocaties blijven de prijzen op een stabiel niveau. Dit betekent een einde van de dalende trend die hier in de afgelopen jaren werd geregistreerd. De huren in deze gebieden liggen hierdoor circa een vijfde lager dan op de populaire locaties in Breda.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Breda Centrum	115 - 135		120 - 150	
Breda Oost	105 - 120		105 - 125	
Breda West	110 - 130		115 - 145	
Breda Overig	90 - 120		90 - 120	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Breda kunt u terecht bij:  
 Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars  
 De heer P.P.M Verhoeven MRICS  
 Telefoon 076 514 74 54 | vandersande.nl



# Den Bosch

- 1 Den Bosch Centrum
- 2 Pettelaarpark
- 3 De Brand
- 4 Oost
- 5 Noord
- 6 West



Opnamevolume

**30.950 m<sup>2</sup>**

10% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**89.150**

43% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2013

Kantorenmarkratio

**34%**

VORIG JAAR 36%

Aantal transacties

**60**

GEMIDDELD METRAGE VAN 520M<sup>2</sup>





De kantorenmarkt in 's-Hertogenbosch is te typeren als een vervangingsmarkt. Verhuizingen vinden voornamelijk plaats ten behoeve van een kwaliteitsstap en niet zozeer voor uitbreiding. De vraag naar vervangende kantoormeters bereikte in 2015 het laagtepunt, in dat jaar werd het minste aantal kantoormeters verhuurd of verkocht sinds de eeuwwisseling. Sinds die tijd is het aantal opnames weer aangetrokken, met een dalend aanbodvolume tot gevolg. Meerdere transformaties van kantoorpanden naar woonruimte hebben deze aanboddaling versneld. Ondanks dat er in 2018 minder kantoormeters zijn opgenomen dan vorig jaar, is er in de gemeente wederom sprake van een afname van het kantorenaanbod. Voor het vierde jaar op rij is het aantal voor verhuur of verkoop beschikbare vierkante meters kantoorroimte afgenomen.

### Aanbodstijging ondanks hoog opnamevolume

De aanboddaling van de afgelopen drie jaar heeft zich gedurende 2018 voor het vierde jaar op rij doorgezet. Het aantal beschikbare kantoormeters is met circa 6% afgenomen ten opzichte van een jaar geleden. In het voorgaande jaar was er nog sprake van een afname van 17%, de daling van het aanbodvolume is dus aan het afvlakken. Een deel van de oorzaak is het opdrogen van de transformatiemarkt. In de voorgaande jaren werden met enige regelmaat kantoren uit het aanbod onttrokken ten behoeve van transformatie naar woningen. In totaal is hiermee ruim 50.000 m<sup>2</sup> kantoorroimte uit het aanbod genomen. In 2018 is deze dynamiek echter ten einde gekomen, door het ontbreken van panden met de juiste indeling op voor transformatie geschikte locaties.

Per 1 januari 2019 staat bijna 90.000 m<sup>2</sup> kantoorroimte in aanbod in de gemeente 's-Hertogenbosch. In dit aanbod staan een aantal grootschalige kantoorpanden, waarvan de opnamepotentie beperkt is. Aangeboden objecten als Blue Star Office (7.500 m<sup>2</sup>) en Hoog Heinis (9.500 m<sup>2</sup>) vormen gezamenlijk een aanzienlijk deel van het

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Den Bosch Centrum	56.550	52.250	42.900	32.250	22.000	30.200
A2-zone en Noord	78.850	89.300	72.450	56.100	40.050	39.150
Paleiskwartier en West	17.900	17.300	19.450	25.950	32.900	19.800
<b>Den Bosch</b>	<b>153.300</b>	<b>158.850</b>	<b>134.800</b>	<b>114.300</b>	<b>94.950</b>	<b>89.150</b>

Aanbod van kantoorroimten  $\geq 250\text{m}^2$  vvo per deelgebied op 1 januari

totale aanbod en dit zal naar verwachting niet snel gaan veranderen. Hiertegenover staat het opdrogen van het aanbod in de stadskern en het stationsgebied. Door de beperkte beschikbaarheid van kwalitatief aanbod in dit gebied zijn kantoorgebruikers steeds meer genoodzaakt met hun vraag uit te wijken naar de minder populaire locaties aan de rand van de stad.

### In 's-Hertogenbosch blijft sprake van een vervangingsmarkt

Hoewel een zekere stagnatie zichtbaar is, blijft er sprake van dynamiek op de kantorenmarkt van de Brabantse hoofdstad. In 2018 is ruim 30.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd of verkocht, dit is een tiende minder dan in het voorgaande jaar. Aan dit opnamevolume ligt een aantal grootschalige kantoortransacties ten grondslag. Zo heeft het Rijksvastgoedbedrijf het kantoorgebouw De Office in het paleiskwartier gekocht. Dit pand van circa 5.600 m<sup>2</sup> wordt door Rijkswaterstaat in gebruik genomen. De aankoop past in het beleid om meer gebouwen in eigendom te hebben en minder te huren.

De markt voor kleinschalige kantoorruimtes (<250 m<sup>2</sup>) kent wel een toenemende dynamiek in 's-Hertogenbosch. Het kleinschalige aanbod wordt altijd spoedig opgevuld, mits het pand op een gunstige locatie staat. In 2018 is het opnamevolume van kleine kantoren met bijna een vijfde toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. De aanhoudende dynamiek wordt ook door aanbieders van flexibele kantoorconcepten opgemerkt. Dit jaar heeft Regus haar derde vestiging in de gemeente geopend van bijna 1.100 m<sup>2</sup> op het bedrijventerrein Pettelaarpark. Deze concepten hebben een sterke aantrekkingskracht op startups, door de contacten met andere bedrijven die binnen het pand worden opgedaan. Kleine kantoorgebruikers die al langer actief zijn, kiezen in de gemeente veelal voor een eigen pand om zo een eigen identiteit te kunnen vormen.

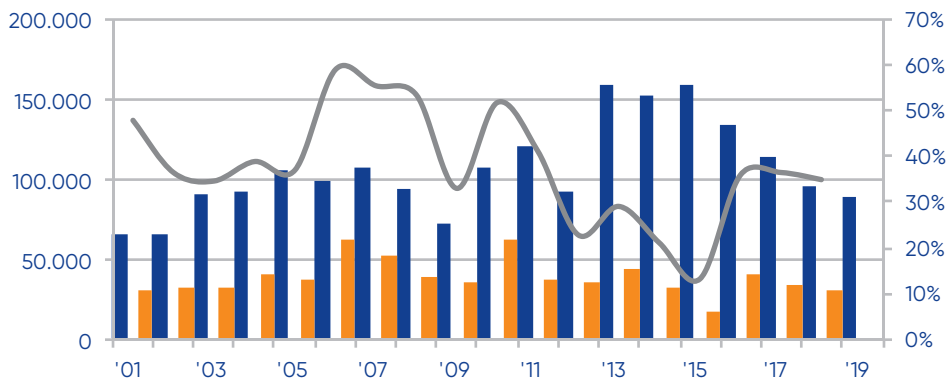
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Den Bosch Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	18.600	8.000	6.850	19.850	10.050	11.300
	< 250 m <sup>2</sup>	1.600	1.950	2.600	2.350	1.100	1.700
A2-zone en Noord	> 250 m <sup>2</sup>	18.900	16.550	5.400	11.550	10.100	7.200
	< 250 m <sup>2</sup>	200	300	750	1.050	450	7.200
Paleiskwartier en West	> 250 m <sup>2</sup>	4.200	6.350	1.250	5.550	11.900	9.650
	< 250 m <sup>2</sup>	500	-	600	450	850	400
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	41.700	30.900	13.500	36.950	32.050	28.150
	< 250 m <sup>2</sup>	2.300	2.250	3.950	3.850	2.400	2.800
Den Bosch		44.000	33.150	17.450	40.800	34.450	30.950

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) ——■—



### Huurprijzen blijven stabiel

Ondanks het marktherstel blijven de huurprijzen op de kantorenmarkt op een stabiel niveau. In het centrum liggen de prijzen tussen circa € 135 en € 150 per vierkante meter. Dit prijsniveau verschilt sterk met de prijzen buiten het centrum, op de overige kantoorlocaties ligt het prijsniveau namelijk tussen de € 90 en € 165 per meter. Het ontstaan van schaarste van kwalitatief aanbod op de populaire centrumlocaties kan op termijn leiden tot een licht opwaartse beweging van het prijsniveau van deze panden. Door de ruime aanwezigheid van aanbod buiten het centrum, worden hier geen prijsveranderingen verwacht.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€) 2018	Verwacht (€) 2019
Den Bosch Centrum	135 - 150	110 - 150
A2-zone en Noord	90 - 140	90 - 145
Paleiskwartier en West	100 - 150	110 - 165

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Den Bosch kunt u terecht bij:  
HRS Bedrijfsmakelaars  
De heer mr. M.S.J. Hoffman  
Telefoon 073 80 000 08 | hrs.nl

# Deventer

- 1 Deventer Centrum
- 2 Hanzepark
- 3 Overig



Opnamevolume

**21.300 m<sup>2</sup>**

142% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**68.550**

36% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**31%**

VORIG JAAR 11%

Aantal transacties

**34**

GEMIDDELD METRAGE VAN 630M<sup>2</sup>



De kantorenmarkt in de gemeente Deventer heeft een sterk opnamejaar achter de rug. In 2018 is meer kantoorruimte verhuurd of verkocht dan in de twee voorgaande jaren bij elkaar opgeteld, veroorzaakt door een aantal grootschalige transacties. Doordat deze grote vloeroppervlakten uit het aanbod zijn genomen, is het aanbod voor het tweede opeenvolgende jaar ruimschoots afgenomen. Na jaren van een aanbodoverschot ontstaat er, vooral in het centrum, steeds meer een kwantitatief evenwicht op de kantorenmarkt. Binnen de gemeente bestaat echter nog een aanzienlijke hoeveelheid kansloos aanbod.

### Aanbodvolume terug op het niveau van 2009

In 2018 is het aantal meters in het kantorenaanbod met bijna een zesde afgenomen in Deventer. Dit is het tweede opeenvolgende jaar dat er een aanboddaling plaatsvindt. De kantorenmarkt toont zo een duidelijk herstel, waardoor het huidige aanbod terug is op een vergelijkbaar niveau als in 2009. De aanleiding voor de aanboddaling komt vrijwel volledig voort uit het hoge opnamevolume. In de voorgaande jaren nam het aanbod niet alleen af door transacties, maar werden er ook nog verscheidene panden onttrokken ten behoeve van transformatie naar wonen. De huidige transformatiemarkt is echter deels verzadigd in Deventer, waardoor dit nauwelijks meer voorkomt.

Naar verwachting zal de aanboddaling in 2019 gaan afzwakken. In dat jaar verlaat RVO, onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, haar regiokantoor aan de Verzetslaan en laat daarmee circa 6.500 m<sup>2</sup> achter. Het pand leent zich echter goed voor een transformatie naar wonen, mede dankzij de gunstige ligging tussen het station en de binnenstad. Een tweede oorzaak voor de aanboddaling ligt in de kwaliteit van het resterende aanbod. De afgelopen jaren is er weinig geïnvesteerd in de vernieuwing van kantoren, waardoor veel panden door huurders als gedateerd worden ervaren. Met name in het gebied Hanzepark, waar twee derde van het aanbod is gelegen, is er hierdoor veel kansloos aanbod. Maar liefst 25 tot 35% van de panden op deze locatie heeft weinig potentie.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deventer Centrum	13.900	13.100	12.500	12.550	12.700	9.950
Deventer Hanzepark	80.900	64.400	79.200	77.550	57.550	46.000
Deventer Overig	11.800	13.800	13.000	15.550	11.400	12.600
<b>Deventer</b>	<b>106.600</b>	<b>91.300</b>	<b>104.700</b>	<b>105.650</b>	<b>81.650</b>	<b>68.550</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vvo per deelgebied op 1 januari

## Hoogste opnamevolume sinds 2004

De aanboddaling in het afgelopen jaar wordt volledig verklaard door een hoog opnamevolume. In 2018 is maar liefst 21.300 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd of verkocht, dit is ruim de helft meer dan het langjarig gemiddelde. De toename wordt veroorzaakt door een aantal grote kantoorvloeren die in gebruik zijn genomen. Zo heeft ICT bedrijf Topicus de tweede fase van de Leeuwenbrug met een vloeroppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup> gekocht. Het pand zal eerst een renovatie ondergaan, voordat Topicus het in 2019 in gebruik gaat nemen. Tevens hebben er in het eerste deel van de Leeuwenbrug een zeventiental transacties plaatsgevonden met een gezamenlijk metrage van 1.600 m<sup>2</sup>. De eigenaar van dit pand heeft het in 2017 laten renoveren en verduurzaamd, waardoor de aantrekkingskracht op kantoorgebruikers sterk is toegenomen. Voorheen kende dit pand een leegstand van 7.000 m<sup>2</sup>, maar momenteel is nog slechts 1.200 m<sup>2</sup> beschikbaar.

De dynamiek onder kleine kantoorgebruikers blijft onveranderd hoog. De transacties in dit segment kunnen getypeerd worden als een verplaatsingsmarkt. Hierbij kiezen gebruikers met minder dan 50 m<sup>2</sup> veelal voor een aanbieder van flexibele werkplekken, terwijl grotere gebruikers de reguliere markt betreden.

## Opnameontwikkeling

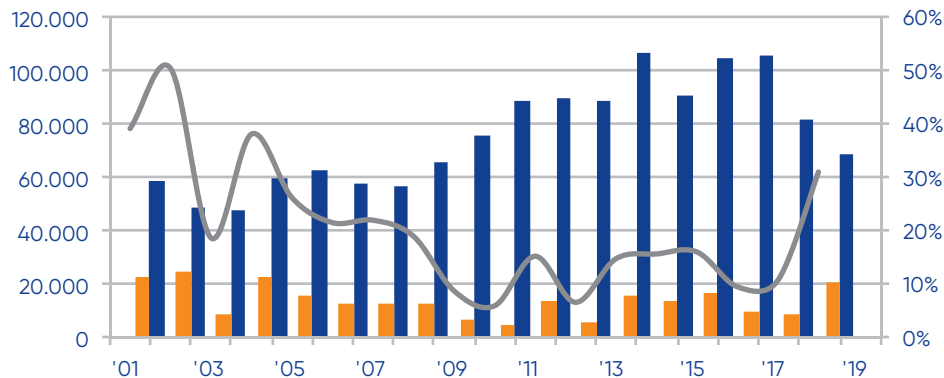
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Deventer Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	<b>2.800</b>	<b>6.800</b>	<b>4.700</b>	<b>900</b>	<b>750</b>	<b>8.750</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	1.000	950	800	1.250	2.350	1.200
Deventer Hanzepark	> 250 m <sup>2</sup>	<b>6.600</b>	<b>6.250</b>	<b>7.550</b>	<b>5.950</b>	<b>1.450</b>	<b>9.900</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	1.100	1.050	750	400	400	300
Deventer Overig	> 250 m <sup>2</sup>	<b>6.400</b>	<b>1.300</b>	<b>3.000</b>	<b>1.350</b>	<b>3.350</b>	<b>750</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	1.100	600	50	250	500	400
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>15.800</b>	<b>14.350</b>	<b>15.250</b>	<b>8.200</b>	<b>5.550</b>	<b>19.400</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	3.200	2.600	1.600	1.900	3.250	1.900
<b>Deventer</b>		<b>19.000</b>	<b>16.950</b>	<b>16.850</b>	<b>10.100</b>	<b>8.800</b>	<b>21.300</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) —■—



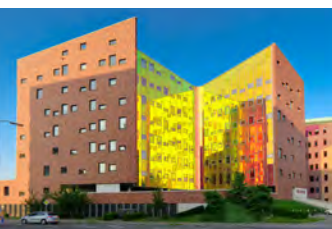
### Prijsverschillen tussen kantoorlocaties nemen toe

De prijsniveaus van kantoorruimte variëren sterk binnen Deventer. In het centrum beginnen de huurprijzen bij circa € 75 per vierkante meter en loopt dit op naar circa € 130. In de overige stadsdelen liggen de prijzen echter ruim lager, zo ligt de bovengrens op Hanzepark rond de € 90 per vierkante meter. In de afgelopen jaren zijn deze prijsniveaus redelijk stabiel gebleven. Alleen op Hanzepark kiezen eigenaren met enige regelmaat voor een verlaging van de vraagprijs. Dit resulteert echter niet direct in extra vraag, maar dit voorkomt wel dat een locatie überhaupt niet wordt meegenomen als alternatieve huisvestingsmogelijkheid. De verlaging van de huurprijzen op de minder populaire vestigingslocaties leidt tot steeds sterkere prijsverschillen binnen de gemeente.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Deventer Centrum	75 - 130		85 - 140	
Deventer Hanzepark	40 - 90		40 - 90	
Deventer Overig	50 - 110		50 - 110	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Deventer kunt u terecht bij:  
 Rodenburg Bedrijfsmakelaars Deventer  
 De heer W.I. Dijkerman RT  
 Telefoon 0570 745 245 | rodenburg.nl

# Drechtsteden

- 1 Dordrecht
- 2 Zwijndrecht
- 3 Hendrik-Ido-Ambacht
- 4 Papendrecht
- 5 Sliedrecht



Opnamevolume

**23.500 m<sup>2</sup>**

7% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**67.150**

55% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2012

Kantorenmarkratio

**35%**

VORIG JAAR 27%

Aantal transacties

**65**

GEMIDDELD METRAGE VAN 360M<sup>2</sup>



De kantorenmarkt in de regio Drechtsteden is in 2018 verder in balans gekomen. In 2017 verbeterde de verhoudingen tussen de gebruikersvraag en het beschikbare aanbod voornamelijk als gevolg van transformaties. Door de functieveranderingen van kantoorpanden werd er veel aanbod onttrokken uit de voorraad. Ook in 2018 hebben transformaties sterk bijgedragen aan het terugbrengen van het forse overaanbod op de kantorenmarkt in de Drechtsteden. Het is positief te vermelden dat de opnames door kantoorgebruikers al voor het vierde jaar op rij aan het toenemen zijn, waardoor de aanboddaling wordt versterkt.

### Ruim 18% minder beschikbaar aanbod in de Drechtsteden

In de Drechtsteden is het beschikbare kantorenaanbod met ruim 18% afgenomen, tot een niveau van circa 67.000 m<sup>2</sup>. Gedurende 2018 is de aanboddaling vergeleken met een jaar eerder in een stroomversnelling terecht gekomen. De toename van het aanbod in Sliedrecht wordt ruimschoots gecompenseerd door de sterke afnames in de andere vier kernen. Hoewel het meeste aanbod van de regio per 1 januari 2018 beschikbaar is in Dordrecht, ruim 43.000 m<sup>2</sup>, is er sinds 2012 niet een dergelijk laag niveau geregistreerd.

De belangrijkste reden voor de afname van het aanbod in deze regio zijn de transformaties, maar ook de aantrekkende vraag van kantoorgebruikers draagt bij aan de daling. Vooral op monumentale kantoorlocaties in het historische havengebied van de gemeente Dordrecht is een duidelijk herstel zichtbaar. Buiten de historische ring richt de marktvraag zich specifiek op kantoorgebouwen tot 20 jaar oud. Voor verouderde kantoorgebouwen zijn de toekomstperspectieven somberder en dreigt structurele leegstand. Ook rondom het NS-station van Zwijndrecht sluit het beschikbare aanbod slecht aan op de marktvraag, met transformaties als gevolg. Hoewel er nog voldoende aanbod beschikbaar is in de regio, begint het aanbod van representatieve kantoorruimte terug te lopen. Als gebruikers nieuwe of vervangende

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dordrecht	76.000	77.250	48.750	54.000	45.550	43.250
Papendrecht	1.300	2.000	3.800	2.650	2.600	1.500
Sliedrecht	12.700	9.600	13.050	12.100	10.000	13.250
Zwijndrecht	21.900	25.250	17.200	16.650	11.550	5.350
Hendrik-Ido-Ambacht	3.700	4.500	6.900	9.950	12.850	4.000
<b>Drechtsteden</b>	<b>115.600</b>	<b>118.600</b>	<b>89.700</b>	<b>95.350</b>	<b>82.550</b>	<b>67.350</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

kantoorruimte zoeken, is dat vaak in het hogere kwaliteitssegment. Voor zoekers in dit segment zal het aanbod te beperkt en te verouderd zijn. De verwachting voor 2019 is dat onder invloed van de gunstige economische omstandigheden het aanbod verder zal afnemen, met name representatieve kantoorpanden zullen steeds verder gevuld raken.

### Hoogste opnamevolume behaald sinds 2009

De groei van het aantal verkochte of verhuurde vierkante meters is in 2018 aan het afvlakken op een hoog niveau. Waar in 2017 nog een toename van het opnamevolume werd geregistreerd van 22%, zijn de opnames afgelopen jaar met circa 7% toegenomen. De afvlakking vindt echter plaats op een uitzonderlijk hoog niveau, met ruim 23.000 opgenomen vierkante meters is het hoogste niveau sinds 2009 bereikt. Al met al kan geconcludeerd worden dat de dynamiek in Drechtsteden in 2018 een hoog niveau heeft bereikt, in combinatie met een sterk afnemend aanbodvolume worden de marktverhoudingen steeds gezonder.

Terwijl de dynamiek op de markt voor grotere kantoorvloeren stabiliseert, vertonen de kleinere metrages een sterke toename van de dynamiek. Bijna de helft meer kleine kantoorunits zijn verkocht of verhuurd in 2018, dit betreft vooral start-ups en de onderkant van het MKB. Grote kantoorgebruikers die binnen de regio zijn verhuisd zijn Besix die 1.800 m<sup>2</sup> opneemt in een nog te realiseren pand op Businesspark Amstelveen, DoNOD Internet Security B.V. met 741 m<sup>2</sup> en 675 m<sup>2</sup> door DB Cargo Nederland in Zwijndrecht. Plan@Office is de grootste gebruiker die zich van buiten de regio in Dordrecht vestigt. Afkomstig uit Rotterdam heeft deze gebruiker circa 856 m<sup>2</sup> aangekocht voor eigen gebruik. Na jarenlange leegstand heeft Plan@Office na een grondige verbouwing dit pand in gebruik genomen.

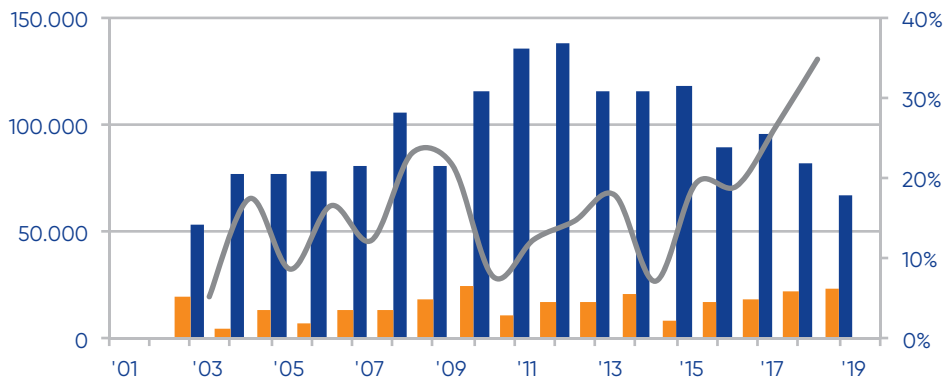
## Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Dordrecht	> 250 m <sup>2</sup>	5.900	2.350	11.800	8.050	12.950	12.300
	< 250 m <sup>2</sup>	1.400	2.350	2.550	2.250	2.550	2.650
Papendrecht	> 250 m <sup>2</sup>	750	-	300	1.850	500	1.700
	< 250 m <sup>2</sup>	600	100	450	350	150	500
Sliedrecht	> 250 m <sup>2</sup>	8.150	450	850	850	3.150	1.050
	< 250 m <sup>2</sup>	250	400	300	800	150	900
Zwijndrecht	> 250 m <sup>2</sup>	3.100	1.800	250	2.050	1.100	2.600
	< 250 m <sup>2</sup>	300	350	800	900	300	700
Hendrik Ido Ambacht	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	550	1.000	950
	< 250 m <sup>2</sup>	150	500	-	400	150	150
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	17.900	4.600	13.200	13.350	18.700	18.600
	< 250 m <sup>2</sup>	2.700	3.700	4.100	4.700	3.300	4.900
<b>Drechtsteden</b>		<b>20.600</b>	<b>8.300</b>	<b>17.300</b>	<b>18.050</b>	<b>22.000</b>	<b>23.500</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) ——



### Schaarste leidt tot lichte toename van de prijzen

Ondanks de toegenomen vraag van kantoorgebruikers vertonen de gerealiseerde huurprijzen in de regio een stabiel beeld. De huren in deze regio liggen rond de € 90 tot € 100 per vierkante meter. Aan de bovenkant van de markt worden echter prijzen gerealiseerd tot € 145 per vierkante meter, kanttekening hierbij is dat er in dit segment nog wel incentives worden verstrekt. Hoewel het beeld relatief stabiel is zullen naar verwachting in 2019 hogere huurniveaus worden gerealiseerd. De sterke aanboddaling zal in bepaalde delen van de Drechtsteden leiden tot zekere mate van schaarste in het kwalitatieve segment met prijsstijgingen tot gevolg.



Voor meer informatie over de regio Drechtsteden kunt u terecht bij:  
Ooms Makelaars  
De heer D. Dekker  
Telefoon 078 614 43 33 | ooms.com



# Eindhoven

- 1 Eindhoven Centrum
- 2 Eindhoven Noord
- 3 Eindhoven West
- 4 Eindhoven Zuid/Oost



Opnamevolume

**76.400 m<sup>2</sup>**

23% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**196.650**

28% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

**39%**

VORIG JAAR 24%

Aantal transacties

**96**

GEMIDDELD METRAGE VAN 800M<sup>2</sup>





De dynamiek op de kantorenmarkt van Eindhoven bereikt in 2018 een nieuw hoogtepunt. Sinds 2007 zijn er niet zoveel vierkante meters kantoorruimte verhuurd of verkocht in een jaar. Het opnamevolume lag in het afgelopen jaar dan ook fors boven het langjarig gemiddelde van de tien voorgaande jaren. De ontwikkeling van de Brainport Industries Campus als de toekomstige campus voor de internationale hightech maakindustrie draagt sterk bij aan de grote dynamiek in deze Brabantse stad, ook de High Tech Campus presteert goed. Het innovatieve karakter van Eindhoven, de aanwezigheid van hoogwaardige technologiebedrijven zoals TomTom, Philips, ASML, NXP, IBM en Intel en de kennis-spillovers van de TU Eindhoven zorgen voor het aantrekkelijke vestigingsklimaat.

### Schaarste op centrumlocatie voor grote kantoorgebruiker

Vergeleken met begin 2018 wordt er op 1 januari 2019 bijna een kwart minder kantoorruimte aangeboden op de kantorenmarkt van Eindhoven, in 2019 is daarmee voor het vierde jaar op rij sprake van een aanboddaling. In 2007 werd voor het laatst een aanbodvolume van minder dan 200.000 m<sup>2</sup> geregistreerd. De aanbodpiek die in de tussenliggende jaren als gevolg van de crisis is ontstaan, is in 2019 genormaliseerd. De afname van het aanbod wordt enerzijds veroorzaakt door het hoge aantal transformaties op de Eindhovens kantorenmarkt, met name in stadsdeel Strijp. Anderzijds is de aanhoudend hoge kantoorvraag verantwoordelijk voor de continue aanboddaling.

De sterke dynamiek in het centrum van Eindhoven heeft er in het afgelopen jaar voor gezorgd dat het beschikbare aanbod in dit deelgebied is gehalveerd. Slechts circa 30.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte is beschikbaar op de centrale kantorenlocatie, ten aanzien van het hoogtepunt in 2015 is het aanbod met ruim 80.000 m<sup>2</sup> afgenomen. De

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eindhoven Centrum	112.000	112.600	91.450	94.000	60.150	29.950
Eindhoven Noord	38.300	41.850	50.050	51.250	57.800	30.600
Eindhoven West	88.800	97.300	113.750	103.400	112.450	112.550
Eindhoven Zuid & Oost	11.400	20.800	15.250	17.750	29.500	23.550
<b>Eindhoven</b>	<b>250.500</b>	<b>272.550</b>	<b>270.500</b>	<b>266.400</b>	<b>259.900</b>	<b>196.650</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

verhouding tussen de gebruikersvraag en het beschikbare aanbod wordt daarmee steeds krappere in het centrum. Gebruikers die meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aaneengesloten kantoorruimte zoeken kunnen op dit moment in het geheel niet meer terecht in Eindhoven Centrum, vorig jaar werden er nog drie panden aangeboden groter dan 3.000 m<sup>2</sup>.

### Grotere kantoorruimtes bepalen de dynamiek in Eindhoven

Met ruim 76.000 m<sup>2</sup> verkochte of verhuurde kantoorruimte is 2018 een recordjaar. Door de grote vraag naar kantoorruimte raakt de Eindhovense kantorenmarkt steeds meer in evenwicht. Het hoge opnamevolume in 2018 wordt gedreven door de sterke dynamiek van grote kantoormetrages (>250 m<sup>2</sup>), vergeleken met vorig jaar zijn er in dit segment ruim een vijfde meer vierkante meters verhandeld. Grotere bedrijven konden bij een groeiend werknemersbestand in eerste instantie nog inbreiden binnen het bestaande pand, voor deze gebruikers zijn de grenzen van het vastgoed het afgelopen jaar in zicht gekomen. Onder kleinere kantoorunits is juist een stagnerende trend zichtbaar. In 2016 betrof een op de vijf transacties een kleiner oppervlakte (<250 m<sup>2</sup>), in 2018 is dit nog circa een op de vijftien. Het aandeel van kleine kantoorpanden in het totale opnamevolume is aan het afnemen. De markt voor flexibele kantoorruimte vertoont juist een zeer sterke dynamiek in Eindhoven, start-ups en kleinere bedrijven waarderen de flexibiliteit van deze werkplekken.

Met name in centrum van Eindhoven is gedurende 2018 de vraag naar grotere kantoorruimtes hoog gebleken, ten opzichte van het voorgaande jaar is het volume meer dan verdrievoudigd. De aanhuur van 3.400 m<sup>2</sup> in Piazza Offices door PWC had een belangrijk aandeel in de hoge dynamiek in het centrum. Flexibele kantooraanbieder Regus heeft daarnaast bijna 2.500 m<sup>2</sup> in het centrum van Eindhoven aangehuurd om deze vervolgens als kleinere kantoorunits flexibel onder te verhuren. Buiten het centrum zijn de Brainport Industries Campus, de High Tech Campus en Strijp-T zeer

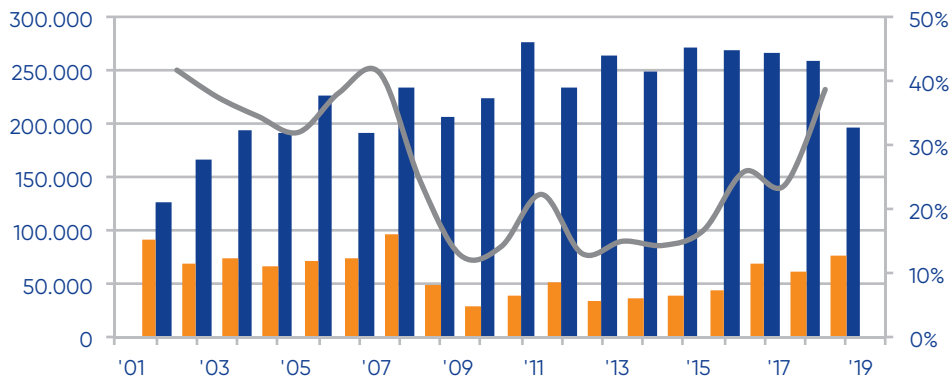
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eindhoven Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	15.200	14.400	18.900	38.750	4.100	13.550
	< 250 m <sup>2</sup>	4.050	2.100	2.950	5.650	1.650	1.500
Eindhoven Noord	> 250 m <sup>2</sup>	2.600	4.750	750	5.700	32.650	16.650
	< 250 m <sup>2</sup>	950	700	400	2.700	1.600	600
Eindhoven West	> 250 m <sup>2</sup>	9.500	14.350	18.250	9.750	13.350	30.800
	< 250 m <sup>2</sup>	1.900	800	1.300	5.150	550	2.050
Eindhoven Zuid & Oost	> 250 m <sup>2</sup>	3.250	950	2.550	850	6.150	10.400
	< 250 m <sup>2</sup>	200	1.100	250	600	1.900	850
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	30.550	34.450	40.450	55.050	56.250	71.400
	< 250 m <sup>2</sup>	7.100	4.700	4.900	14.100	5.700	5.000
<b>Eindhoven</b>		<b>37.650</b>	<b>39.150</b>	<b>45.350</b>	<b>69.150</b>	<b>61.950</b>	<b>76.400</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) —■—



populair onder kantoorgebruikers, met snelle verhuringen en wachtlijsten op deze locaties tot gevolg. Gedurende 2018 hebben in deelgebied Eindhoven West meerdere onderwijsinstellingen ruimte betrokken, maar ook bouwer BAM en ASML hebben zich hier gevestigd.

### Hoge gebruikersvraag stuwt huurprijzen

De voortdurende aanboddalingen in combinatie met de stevige vraag van kantoorgebruikers, leidt in bepaalde deelgebieden tot een opwaarts prijsbeeld. In Eindhoven West nemen de prijzen voor kantoorruimte toe, maar in het centrum van Eindhoven wordt nog altijd het hoogste prijsniveau van de gehele gemeente geregistreerd. Op de markt van flexibele kantoorruimte liggen de prijzen hoger, een deel van de kantoorgebruikers is bereid om een hogere prijs te betalen voor vestiging in een dergelijk kantoorconcept in ruil voor flexibiliteit en gedeelde voorzieningen.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Eindhoven Centrum	120 - 180		120 - 195	
Eindhoven Noord	90 - 130		90 - 140	
Eindhoven West	100 - 140		100 - 150	
Eindhoven Zuid & Oost	100 - 130		100 - 130	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Eindhoven kunt u terecht bij:  
Verschuuren en Schreppers Bedrijfsmakelaars  
De heer L.A.M. Schreppers MRICS RT  
Telefoon 040 211 11 12 | [bedrijfsmakelaar.nu](http://bedrijfsmakelaar.nu)

# Enschede

- 1 Enschede Centrum
- 2 Enschede Kennispark
- 3 Enschede Zuiderval
- 4 Enschede Overig

2

1

4

3

Opnamevolume

**29.500 m<sup>2</sup>**

11% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**74.950**

31% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**39%**

VORIG JAAR 34%

Aantal transacties

**72**

GEMIDDELD METRAGE VAN 410M<sup>2</sup>



De dynamiek blijft in 2018 hoog op de kantorenmarkt van Enschede. Het opnamevolume kwam afgelopen jaar uit op circa 30.000 m<sup>2</sup>, waarmee het in lijn ligt met het langjarig gemiddelde. De dynamiek wordt voornamelijk bepaald door verschuivingen van kantoorgebruikers binnen de gemeentegrenzen. Bij deze verhuizingen wordt veelal een kleiner metrage achtergelaten dan dat er op wordt genomen, waardoor er sprake is van een effectieve opname. Als gevolg hiervan is het aantal vierkante meters in aanbod ruim afgenomen. Een ontwikkeling die zichtbaar is op alle kantoorlocaties in Enschede.

### Ruim een vijfde minder vierkante meters in aanbod

De constante aanboddaling blijft voortzetten op de kantorenmarkt in Enschede. Op 1 januari 2019 is nog bijna 75.000 m<sup>2</sup> beschikbaar voor verhuur of verkoop. Het aanbodvolume is hiermee vergelijkbaar met het niveau van 2005 en 2010. Derhalve is de in de crisis ontstane aanbodpiek nog niet geheel verdwenen, maar kan wederom van een gezond niveau worden gesproken. Dit herstel vindt over de hele breedte van de markt plaats, zowel op de centrumlocaties als op de overige kantoorlocaties is een dalende trend zichtbaar.

Naar verwachting zal het kantorenaanbod in het komende jaar nog verder afnemen. Door renovatieplannen voor bestaande kantoorruimten zal de kwaliteit van het aanbod gaan toenemen en zo ook de aantrekkingskracht op kantoorgebruikers. Deze renovaties worden aangejaagd door de aankomende verplichting van een energielabel C, waardoor eigenaren genoodzaakt zijn om te investeren om hun pand verhuurbaar te houden. Dankzij de aanhoudende dynamiek, in combinatie met de renovaties, is er in Enschede nauwelijks sprake van kansloos aanbod.

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Enschede Centrum	53.000	53.350	41.700	40.150	40.900	33.000
Enschede Kennispark	30.200	25.250	27.700	26.650	25.400	22.100
Enschede Zuiderval	1.500	-	4.000	4.950	9.300	5.000
Enschede Overig	23.800	28.300	26.900	28.300	20.650	14.850
<b>Enschede</b>	<b>108.500</b>	<b>106.900</b>	<b>100.300</b>	<b>100.050</b>	<b>96.250</b>	<b>74.950</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  v.o.w. per deelgebied op 1 januari



## Toenemende dynamiek bij kleine kantoorvloeren

Ondanks dat er voor het tweede jaar op rij sprake is van een lichte afname van het opnamevolume, blijft er in Enschede sprake van een hoge dynamiek. Het aantal transacties is in de afgelopen jaren namelijk blijven toenemen. In 2018 zijn 68 kantoortransacties geregistreerd, dit is maar liefst een derde meer dan twee jaar geleden. In de transacties komen echter minder grote metrages voor, wat de verklaring is voor de afname van het totale volume. Waar in de afgelopen jaren grote vloeren werden aangehuurd door gebruikers als Raedthuys Groep (5.100 m<sup>2</sup>), Kroese Wevers (3.700 m<sup>2</sup>) en Saxion Hogeschool (3.000 m<sup>2</sup>), zijn in 2018 transacties van dit formaat uitgebleven. De grootste verhuizing betrof software ontwikkelaar Sqills, dat 2.300 m<sup>2</sup> gaat huren op Kennispark Enschede.

De dynamiek wordt derhalve bepaald door kleinere gebruikers. Deze gebruikers zijn veelal begonnen in flexibele kantoorconcepten en groeien vanuit hier door naar een zelfstandige kantoorruimte. In de zoektocht naar kantoorruimte zijn een industriële uitstraling en een centrale receptie veel gehoorde wensen. Tevens zoeken veel bedrijven kantoren met centrale spreekkamers die ze alleen tijdens het gebruik ervan hoeven te huren. Deze wens voor het flexibel bijhuren van ruimte bestaat vooral bij kleinere gebruikers.

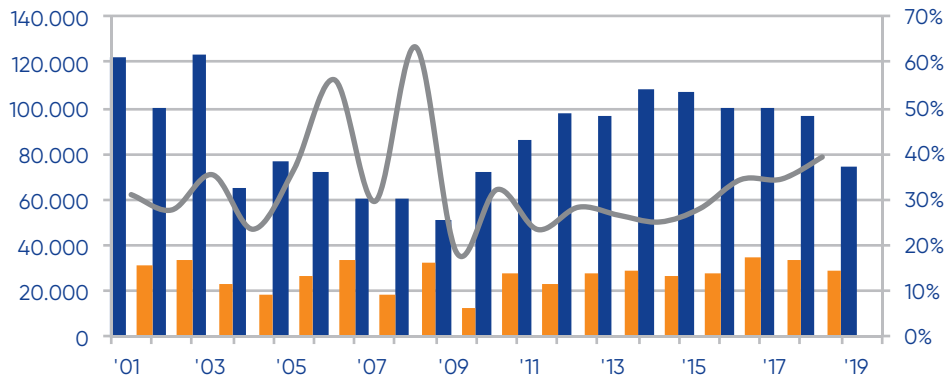
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enschede Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	<b>6.000</b>	<b>11.100</b>	<b>10.850</b>	<b>11.450</b>	<b>7.500</b>	<b>10.000</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	2.300	800	1.200	700	900	2.500
Enschede Kennispark	> 250 m <sup>2</sup>	<b>10.700</b>	<b>7.700</b>	<b>4.850</b>	<b>16.300</b>	<b>12.200</b>	<b>6.550</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	800	1.600	1.000	-	1.150	700
Enschede Zuiderval	> 250 m <sup>2</sup>	<b>2.300</b>	<b>1.200</b>	<b>400</b>	<b>1.500</b>	<b>950</b>	<b>3.200</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	200	50	550	50	350	50
Enschede Overig	> 250 m <sup>2</sup>	<b>5.600</b>	<b>2.300</b>	<b>6.900</b>	<b>3.150</b>	<b>8.700</b>	<b>4.850</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	800	1.950	2.300	1.200	1.400	1.650
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>24.600</b>	<b>22.300</b>	<b>23.000</b>	<b>32.400</b>	<b>29.350</b>	<b>24.600</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	4.100	4.400	5.050	1.950	3.800	4.900
<b>Enschede</b>		<b>28.700</b>	<b>26.700</b>	<b>28.050</b>	<b>34.350</b>	<b>33.150</b>	<b>29.500</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) ———



### Opwaartse prijsbeweging door nieuwbouw en renovatie

De huurprijzen voor kantoorruimte in Enschede worden beïnvloed door het afnemende aanbod en de toenemende kwaliteit. Vanuit nieuwbouw en renovatie vindt een stuwend effect plaats op de prijsniveaus. Het feit dat de locatie in combinatie met de kwaliteit van een gebouw steeds doorslaggevend wordt voor de verhuur van een kantoor, is zichtbaar in de toenemende spreiding in huurprijzen. Op niet-kantoorlocaties wordt circa € 75 tot € 85 betaald per vierkante meter, terwijl dit bij nieuwbouw kantoren in specifieke gevallen oploopt tot wel € 140. De toenemende vraag naar kwalitatieve kantoorruimte, in combinatie met gedeelde faciliteiten, zorgt dat gebruikers bereid zijn een hogere prijs te betalen.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Enschede Centrum		95 - 140		95 - 145
Enschede Kennispark		100 - 130		100 - 135
Enschede Zuiderval		75 - 120		120 - 150
Enschede Overig		65 - 100		60 - 110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Enschede kunt u terecht bij:  
 Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars  
 De heer T.A. van der Veen | De heer W. Tijhuis  
 Telefoon 053 485 22 44 | [snelderzijlstra.nl](http://snelderzijlstra.nl)

# Groningen

- 1 Groningen Centrum
- 2 Groningen Noord
- 3 Groningen Oost
- 4 Groningen Zuid
- 5 Groningen West



Opnamevolume

**25.500 m<sup>2</sup>**

10% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**104.350**

32% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**24%**

VORIG JAAR 28%

Aantal transacties

**69**

GEMIDDELD METRAGE VAN 370M<sup>2</sup>



In 2018 hebben bedrijven in Groningen een hogere verhuisgeneigdheid getoond, vergeleken met het voorgaande jaar. Ruim een vijfde meer transacties hebben plaatsgevonden in de stad Groningen. Het lagere opnamevolume dat gerealiseerd is in het afgelopen jaar wordt verklaard door de halvering van het gemiddelde oppervlakte. In 2018 zijn er kortom meer panden verhuurd, maar met een kleiner oppervlakte. Doordat er minder kantoometers zijn opgenomen, vertoont het aanbodvolume een stabiel beeld. Na een flinke daling van het beschikbare aanbod gedurende 2017, worden er begin 2019 nagenoeg evenveel vierkante meters kantoorruimte aangeboden als een jaar eerder.

### Forse aanbodtoename in Groningen Noord

Het beschikbare kantorenaanbod komt op 1 januari 2019 uit op een vergelijkbaar niveau als op 1 januari 2018. Bijna 105.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte wordt aangeboden op de vrije markt, circa 3% meer dan een jaar eerder. De lichte stijging van het aanbod wordt veroorzaakt doordat er minder grote ruimtevragers op de markt actief zijn geweest. Het huidige aanbod bevindt zich op hetzelfde niveau als in 2009, in de tussenliggende crisisjaren is het volume steeds verder opgelopen. Het hoogtepunt bevond zich op 1 januari 2014, toen er ruim 150.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar was.

In het centrum van Groningen is er al wel sprake van enige krapte op de kantorenmarkt, door transformatie van meerdere kantoorpanden is de leegstand zeer beperkt in de binnenstad en in het stationsgebied. Op de noordelijke en zuidelijke kantoorlocaties van Groningen is in het afgelopen jaar juist een sterke aanbodtoename geregistreerd, vooral in Groningen Noord ligt het beschikbare aanbod ver boven het langjarig gemiddelde. Naar verwachting gaan deze overschotten niet snel door de markt worden opgenomen, aangezien de vraag naar grotere kantoormetrages in dit gebied aan het afnemen is. Het in aanbod komen bijna 1.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de Antillenstraat heeft dit jaar bijgedragen aan de forse aanbodtoename in Noord.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Groningen Centrum	13.000	8.400	7.550	8.950	7.550	7.650
Groningen Noord	7.200	6.400	6.100	7.650	5.850	10.050
Groningen Oost	27.800	20.000	17.950	30.500	28.400	21.800
Groningen West	79.000	71.000	41.100	42.450	42.600	38.300
Groningen Zuid	27.200	33.550	30.000	36.800	17.300	26.550
<b>Groningen</b>	<b>154.200</b>	<b>139.350</b>	<b>102.700</b>	<b>126.350</b>	<b>101.700</b>	<b>104.350</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Kleine metrages dicteren de marktdynamiek

Hoewel er sprake is van een afname van het totale opnamevolume in Groningen met ruim 10%, ligt het huidige aantal verkochte of verhuurde meters boven het langjarig gemiddelde. Gedurende 2018 is er ruim 25.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte van gebruiker gewisseld, op het dieptepunt in 2013 werden nog geen 14.000 vierkante meters verhandeld. In het door M7 verkochte kantoorpand aan de Paterswoldseweg heeft in het eerste kwartaal van 2018 nog een huurtransactie van 2.330 m<sup>2</sup> plaatsgevonden, met een volledige bezettingsgraad is het pand later dat jaar verkocht aan een particuliere belegger.

Ondanks enkele grote transacties is de meeste dynamiek zichtbaar in het segment van de kleinere kantoormetrages. Gedurende 2018 hebben er 60% meer transacties plaatsgevonden van units onder de 250 m<sup>2</sup>. Boven de 250 m<sup>2</sup> werd er juist 5.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte minder verkocht of verhuurd. De toegenomen vraag naar kleinere metrages valt enerzijds te verklaren uit de spin-offs van de universiteit, in hoogconjunctuur zijn deze kleine bedrijfjes eerder geneigd om kantoorruimte te betrekken. Anderzijds heeft de gemeente Groningen ingezet op een compacte stad, waarbij uitbreiding vooral in de bestaande stad gerealiseerd moet worden. In dit proces van verdichting is het eenvoudiger om kantoren met kleinere metrages te realiseren dan grote vloeren.

## Opnameontwikkeling

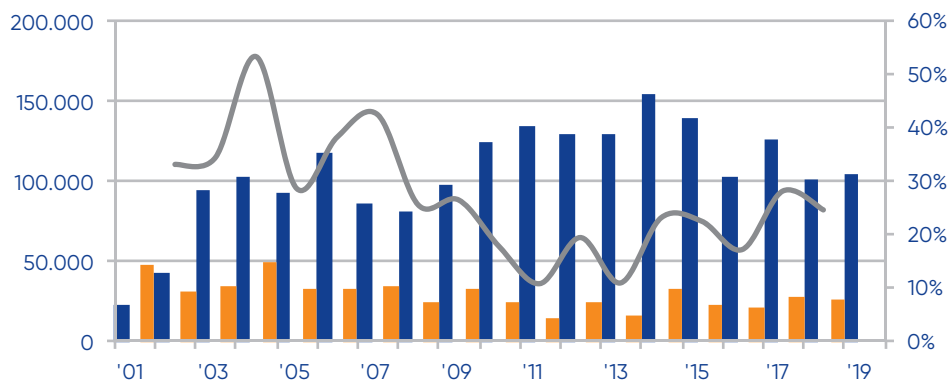
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Groningen Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	<b>5.250</b>	<b>10.050</b>	<b>5.950</b>	<b>3.050</b>	<b>1.800</b>	<b>1.200</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	750	1.300	2.950	1.100	500	2.050
Groningen Noord	> 250 m <sup>2</sup>	-	<b>1.700</b>	<b>550</b>	<b>1.250</b>	<b>2.000</b>	<b>450</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	150	300	550	250	700	800
Groningen Oost	> 250 m <sup>2</sup>	<b>2.250</b>	<b>4.950</b>	<b>2.800</b>	<b>4.900</b>	<b>5.850</b>	<b>3.950</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	600	600	750	700	700	1.800
Groningen West	> 250 m <sup>2</sup>	<b>5.050</b>	<b>11.100</b>	<b>3.350</b>	<b>1.500</b>	<b>8.900</b>	<b>4.400</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	400	150	550	750	1.250	650
Groningen Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	<b>1.250</b>	<b>900</b>	<b>5.150</b>	<b>7.550</b>	<b>6.450</b>	<b>10.000</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	800	950	300	400	300	200
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	<b>13.800</b>	<b>28.700</b>	<b>17.800</b>	<b>18.250</b>	<b>25.000</b>	<b>20.000</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	2.700	3.300	5.100	3.200	3.450	5.500
<b>Groningen</b>		<b>16.500</b>	<b>32.000</b>	<b>22.900</b>	<b>21.450</b>	<b>28.450</b>	<b>25.500</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) —■—



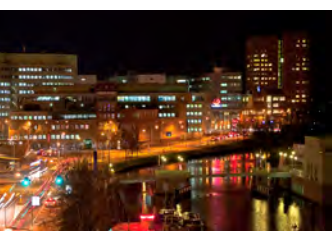
### Lichte stijging huurprijzen in het centrum

De prijsdifferentiatie op de Groningse kantorenmarkt is groot en die kloof zal verder gaan groeien. Door de sterke aanbodtoename in Noord en Zuid staan de prijzen in deze deelgebieden onder druk. Naar verwachting gaan de totale huurprijzen van met name grote kantoorpanden in deze gebieden afnemen. In Groningen Centrum en Oost zal de vraag naar kleinere kantoorunits blijven toenemen wat een opwaartse prijsdruk teweeg zal brengen in dit segment. Een deel van deze vraag zal echter uitwijken naar flexibele kantoorconcepten zoals HNK en Regus.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Groningen Centrum	100 - 170		110 - 180	
Groningen Noord	75 - 115		70 - 115	
Groningen Oost	80 - 120		80 - 130	
Groningen West	90 - 130		90 - 130	
Groningen Zuid	80 - 125		75 - 120	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Groningen kunt u terecht bij:  
Lamberink Bedrijfsmakelaars  
Mevrouw E. Heemstra  
Telefoon 050 367 20 20 | lamberink.nl

# Hengelo

- 1 Hengelo Centrum
- 2 Hengelo Hart van Zuid
- 3 Hengelo Westermaat
- 4 Hengelo Westermaat Campus
- 5 Hengelo Overig



Opnamevolume

**12.250 m<sup>2</sup>**

63% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**50.250**

52% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2016

Kantorenmarkratio

**24%**

VORIG JAAR 9%

Aantal transacties

**25**

GEMIDDELD METRAGE VAN 490M<sup>2</sup>



De kantorenmarkt in Hengelo wordt in 2018 gekenmerkt door een herstellende dynamiek. Nadat vorig jaar sprake was van een rustig jaar aan de opnamezijde, is in 2018 een opnamevolume van ruim boven het langjarig gemiddelde geregistreerd. In totaal is ruim 12.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik genomen. Tevens is het aantal aangeboden vierkante meters ruimschoots afgenomen. De verhouding tussen het aanbod en de opnames komt hierdoor uit op een vergelijkbaar niveau als in 2010. Hieruit blijkt dat de Hengelose kantorenmarkt zich herstelt van de gedurende de crisis ontstane aanbodpiek.

### Forse afname van het beschikbare kantorenaanbod.

Voor het tweede jaar op rij is het kantorenaanbod ruimschoots afgenomen in de gemeente Hengelo. In deze periode is het aantal beschikbare meters maar liefst gehalveerd. De forse afname wordt slechts gedeeltelijk verklaard door opnames. Een van de grotere panden in het Hengelose kantorenaanbod was de Demmersweg 3. In 2018 is dit gebouw deels verhuurd aan Super B Lithium Power. Het gehele pand is echter uit het reguliere aanbod genomen, doordat de eigenaar heeft besloten om het overige deel van het pand als flexibele werkplekken te gaan verhuren. Naast opnames en onttrekkingen hebben ook transformaties bijgedragen aan de aanboddaling. In de afgelopen jaren heeft circa 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte een andersoortige bestemming gekregen.

Naar verwachting zal in de komende jaren een verruiming van het aanbod gaan plaatsvinden. De Gemeente Hengelo heeft de huur voor het huidige pand aan de Hazenweg met twee jaar verlengd, maar aan het eind van deze periode staat een verhuizing naar het nieuw gebouwde stadskantoor op de planning. Hiermee zal 13.500 m<sup>2</sup> aan het aanbod worden toegevoegd. Het gaat dan een uitdaging worden om een pand van deze grootte op te vullen, deelverhuur ligt derhalve voor de hand.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hengelo Centrum	27.300	26.900	27.550	25.450	17.400	11.600
Hengelo Hart van Zuid	3.900	13.450	10.600	10.600	4.250	550
Hengelo Westermaat Campus	1.800	1.550	1.550	1.550	0	550
Hengelo Westermaat	22.000	24.500	27.300	29.800	30.000	18.300
Hengelo Overig	31.500	36.700	38.100	36.100	32.450	19.250
<b>Hengelo</b>	<b>86.500</b>	<b>103.100</b>	<b>105.100</b>	<b>103.500</b>	<b>84.100</b>	<b>50.250</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  v.o. per deelgebied op 1 januari

Tevens moeten er eerst investeringen in het pand worden gedaan om dit verhuurbaar te houden. Momenteel beschikt het pand nog over energielabel D, wat voor een mogelijke verhuur verbeterd zal moeten worden naar minimaal label C.

### Hoogste opnamevolume sinds 2012

In 2018 heeft de verhuur van een aantal grotere kantoorvloeren tot een hoog opnamevolume geleid. Bedrijven als Oostec (1.985 m<sup>2</sup>), Bitwise (1.932 m<sup>2</sup>) en Super B Lithium Power (1.574 m<sup>2</sup>) hebben met het huren van grote kantoorruimten in Hengelo Westermaat fors bijgedragen aan het opnamevolume. In totaal komt het volume dit jaar uit op 12.250 m<sup>2</sup>, bijna twee derde meer dan in het voorgaande jaar. Naast Westermaat blijft ook het centrum een sterke aantrekkingskracht hebben op kantoorgebruikers. De aanwezigheid van het station, in combinatie met de vele faciliteiten, maakt dit voor veel werknemers een fijne werklocatie.

De dynamiek bij de verhuur van kleine kantoorruimten is echter afgenomen in Hengelo. Dit wordt bevestigd door het feit dat er minder transacties zijn geregistreerd dan in 2017, 25 dit jaar ten opzichte van 29 in het vorige jaar. De aanleiding hiervoor is het feit dat kleine gebruikers in toenemende mate geneigd zijn om te kiezen voor flexibele kantoorruimte in plaats van een regulier kantoorpand. Aanbieders van dit type werkplekken weten Hengelo hierdoor steeds beter te vinden. Zo is aan de Demmersweg 3 het Urban Business Building (UBB) geopend, waar flexibele werkplekken worden aangeboden.

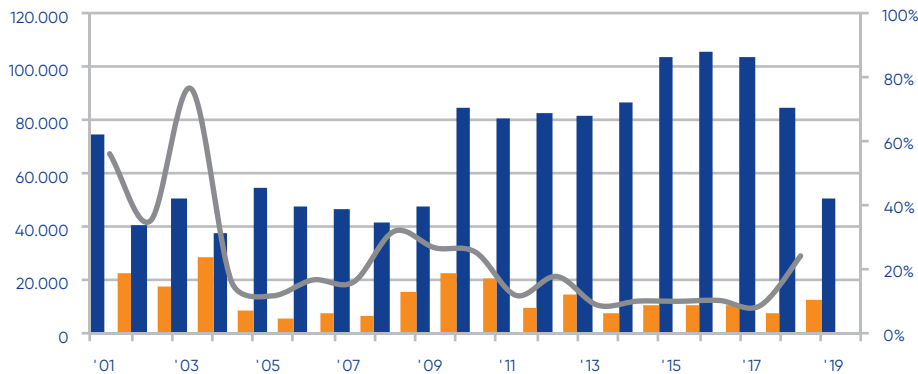
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hengelo Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	2.400	6.500	1.300	1.900	1.100	1.250
	< 250 m <sup>2</sup>	1.300	300	400	650	750	-
Hengelo Hart van Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
	< 250 m <sup>2</sup>	200	-	-	-	-	50
Hengelo Westermaat Campus	> 250 m <sup>2</sup>	800	-	4.050	-	-	300
	< 250 m <sup>2</sup>	-	150	200	-	-	150
Hengelo Westermaat	> 250 m <sup>2</sup>	1.400	250	2.350	1.900	3.000	6.700
	< 250 m <sup>2</sup>	200	150	700	550	50	300
Hengelo Overig	> 250 m <sup>2</sup>	1.100	2.750	800	5.550	1.450	2.450
	< 250 m <sup>2</sup>	550	650	1.100	450	1.200	1.050
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>5.700</b>	<b>9.500</b>	<b>8.500</b>	<b>9.350</b>	<b>5.550</b>	<b>10.700</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	2.250	1.250	2.400	1.650	2.000	1.550
<b>Hengelo</b>		<b>7.950</b>	<b>10.750</b>	<b>10.900</b>	<b>11.000</b>	<b>7.550</b>	<b>12.250</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) —■—



### Huurprijzen blijven stabiel

Door het later intreden van het herstel op de Hengelse kantorenmarkt blijven de huurprijzen relatief stabiel. Op populaire locaties worden wel licht hogere tarieven gevraagd, die zelfs oplopen naar boven de € 100 per vierkante meter. Hierin bestaat echter een sterke samenhang met de kwaliteit van het pand. De aanhoudende aanboddaling biedt komend jaar ruimte voor een lichte opwaartse beweging van het prijsniveau. Vooral kleinere ruimten met gedeelde faciliteiten kennen een goed perspectief binnen de markt, doordat deze kunnen concurreren met de aanbieders van flexibele werkplekken.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Hengelo Centrum	85 - 105	85 - 105	85 - 115	85 - 115
Hengelo Hart van Zuid	95 - 120	95 - 120	100 - 125	100 - 125
Hengelo Westermaat Campus	90 - 110	90 - 110	90 - 115	90 - 115
Hengelo Westermaat	70 - 100	70 - 100	70 - 100	70 - 100
Hengelo Overig	60 - 90	60 - 90	60 - 90	60 - 90

Verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Hengelo kunt u terecht bij:  
 Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars  
 De heer T.A. van der Veen | De heer W. Tijhuis  
 Telefoon 053 485 22 44 | [snelderzijlstra.nl](http://snelderzijlstra.nl)



# Leeuwarden

- 1 Leeuwarden Centrum
- 2 Leeuwarden West
- 3 Leeuwarden Zuid
- 4 Leeuwarden Oost



Opnamevolume

**19.500 m<sup>2</sup>**

3% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**68.750**

45% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarktratio

**28%**

VORIG JAAR 26%

Aantal transacties

**31**

GEMIDDELD METRAGE VAN 630M<sup>2</sup>



In Leeuwarden vindt al sinds begin 2015 een afname van het beschikbare kantorenaanbod plaats, gedurende 2018 is deze aanboddaling verder doorgezet. Als gevolg van de crisis bleven er veel vierkante meters kantoorruimte voor lange tijd te huur of te koop staan. Het beschikbare aanbod bereikte het hoogtepunt begin 2014, voor ruim 125.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte zochten vastgoedeigenaren een nieuwe gebruiker. Oorzaak voor dit hoge aanbodvolume was de zeer beperkte vraag in de jaren 2011 tot en met 2013, in deze drie opeenvolgende jaren werd gemiddeld circa 2.000 m<sup>2</sup> door de markt opgenomen. Het structurele aanbod dat in die periode is ontstaan wordt als gevolg van de economische hoogconjunctuur langzamerhand steeds meer in gebruik genomen. De verhoudingen op de kantorenmarkt in Leeuwarden worden daarmee steeds gezonder.

### Een kwart minder aanbod in Leeuwarden Zuid

Op 1 januari komt het aanbodvolume voor het eerst sinds 2009 onder de 70.000 m<sup>2</sup> uit. Voor het vijfde jaar op rij is er nu sprake geweest van een aanboddaling, ten opzichte van de vorige peildatum begin 2018 is het aantal vierkante meters met 12% afgenomen. De continue aanboddaling wordt veroorzaakt door het aanhoudend hoge transactieniveau. In de jaren voor 2008 bestond een structureel aanbodniveau van gemiddeld tussen de 40.000 en 50.000 m<sup>2</sup>, met dit niveau kon de dynamiek in de markt gewaarborgd worden zonder dat er sprake was van overaanbod. Gezien het veranderende ruimtegebruik in kantoren is het de verwachting dat dit niveau niet meer behaald zal worden,

In alle deelgebieden van Leeuwarden neemt het aantal aangeboden vierkante meters gestaag af. Op de zuidelijke kantorenlocaties van de gemeente Leeuwarden is de sterkste aanboddaling geregistreerd, een kwart minder vierkante meters worden in dit deelgebied aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Maar ook in Leeuwarden West wordt een toenemend aantal vierkante meters in gebruik genomen.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Leeuwarden Centrum	28.150	22.300	19.950	22.100	14.350	13.050
Leeuwarden Oost	23.300	20.550	17.850	16.650	18.700	18.250
Leeuwarden West	47.150	40.450	36.000	28.950	31.050	26.650
Leeuwarden Zuid	26.900	26.900	25.800	21.750	14.200	10.800
<b>Leeuwarden</b>	<b>125.500</b>	<b>110.200</b>	<b>99.600</b>	<b>89.450</b>	<b>78.300</b>	<b>68.750</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Groeiende vraag naar kleinere kantoorruimtes

Ondanks de afname van het aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte in 2018 ten opzichte van 2017, is er nog altijd sprake van een aanzienlijk opnamevolume. Het huidige niveau is dubbel zo hoog als het langjarig gemiddelde. In totaal zijn er 31 kantoorpanden gedurende 2018 verkocht of verhuurd, met een totaal metrage van bijna 20.000 m<sup>2</sup>. In het voorgaande jaar wisselde net iets meer dan 20.000 m<sup>2</sup> van gebruiker. In de vergelijking met het voorgaande jaar blijkt ook dat met name de markt van kleinere kantoormetrages een hoge dynamiek kent. Het opgenomen metrage in het segment van units onder de 250 m<sup>2</sup> is meer dan verdubbeld in 2018. Deze verschuiving van de vraag heeft een negatieve uitwerking op het huidige kantorenaanbod in Leeuwarden. Maar liefst 23 kantoorpanden in de Friese hoofdstad hebben een metrage van meer dan duizend vierkante meter. Voor panden met grote metrages schuilt het gevaar van structurele leegstand door de toegenomen voorkeur van kantoorgebruikers voor kleinere units. Zoals blijkt uit het aanbod anticiperen vastgoedeigenaren hierop door deelverhuur mogelijk te maken in voormalige single-use panden.

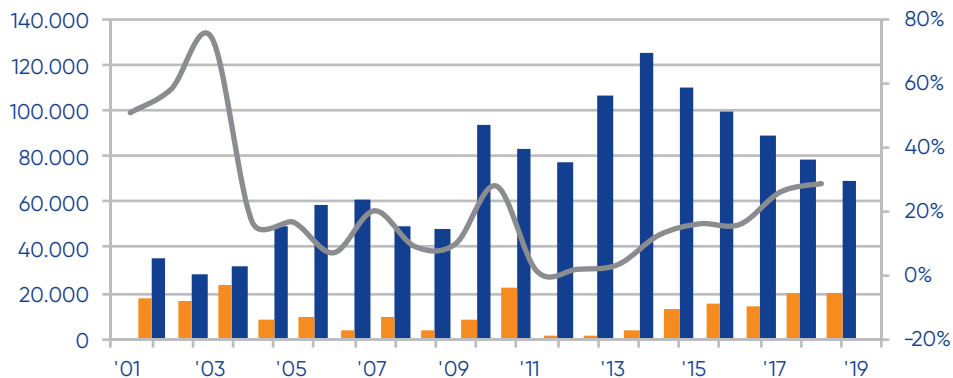
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Leeuwarden Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	-	9.800	700	250	11.950	1.200
	< 250 m <sup>2</sup>	-	500	750	850	600	650
Leeuwarden Oost	> 250 m <sup>2</sup>	3.700	-	4.350	2.850	2.900	1.000
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	550	400	-	300
Leeuwarden West	> 250 m <sup>2</sup>	-	500	1.800	4.500	3.800	8.450
	< 250 m <sup>2</sup>	150	-	250	150	350	1.250
Leeuwarden Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	-	2.350	6.900	4.600	450	6.500
	< 250 m <sup>2</sup>	-	350	450	400	150	150
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	3.700	12.650	13.750	12.200	19.100	17.150
	< 250 m <sup>2</sup>	150	850	2.000	1.800	1.100	2.350
Leeuwarden		3.850	13.500	15.750	14.000	20.200	19.500

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) —■—



### Huurprijzen blijven op hetzelfde niveau

In de gemeente Leeuwarden vertonen de huurprijzen een stabiel beeld. In het centrumgebied heeft een vierkante meter van oudsher al een hogere prijs dan de omliggende kantoorgebieden. Door de sterke afname van het aanbod in Zuid neemt de schaarste toe, naar verwachting zal dit voor een lichte opslag in de prijzen zorgen in dit deelgebied.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Leeuwarden Centrum	95 - 110	95 - 110	95 - 110	95 - 110
Leeuwarden Oost	60 - 90	60 - 90	60 - 90	60 - 90
Leeuwarden West	90 - 110	90 - 110	90 - 110	90 - 110
Leeuwarden Zuid	80 - 105	80 - 105	80 - 110	80 - 110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Leeuwarden kunt u terecht bij:  
Lamberink Bedrijfsmakelaars  
Telefoon 050 367 20 20 | lamberink.nl



# Maastricht

- 1 Maastricht Centrum en Wyck
- 2 Céramique
- 3 Randwyk
- 4 Maastricht Oost
- 5 Maastricht West
- 6 Maastrich-Aachen Airport



Opnamevolume

**11.600 m<sup>2</sup>**

31% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**79.800**

22% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2013

Kantorenmarkratio

**14%**

VORIG JAAR 23%

Aantal transacties

**37**

GEMIDDELD METRAGE VAN 310M<sup>2</sup>





In de Limburgse hoofdstad is in 2018 enige stagnatie opgetreden van de dynamiek. In de drie jaar voor 2018 wisselden er in Maastricht jaarlijks ongeveer evenveel kantoometers van gebruiker. In het afgelopen jaar is er een lichte trendbreuk opgetreden met dit stabiele marktbeeld en is er minder kantoorruimte verhandeld vergeleken met de drie voorgaande jaren. De oorzaak voor het lagere volume moet gezocht worden in het ontbreken van grote transacties. In 2017 vonden er maar liefst vier transacties plaats van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, afgelopen jaar was dat er slechts een. Enkele grote verplaatsingen hebben in een kantorenregio als Maastricht een fors opwaarts effect op het totale opnamevolume van dat jaar, maar andersom kan het ontbreken van grote transacties het volume op de lokale kantorenmarkt dempen.

### Een tiende meer kantoometers aangeboden

Per 1 januari 2018 is er in de gemeente Maastricht bijna 80.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Ten opzichte van een jaar geleden is het aanbod daarmee met ruim een tiende toegenomen. Hoewel er sprake was van een daling in Randwyck, staat nog twee vijfde van totale aanbod in dit deelgebied. De algehele toename van het aanbod is te verklaren uit het feit dat er vergeleken met een jaar eerder in Maastricht Oost, West en deelgebied Airport een fors aantal vierkante meters is bijgekomen in het aanbod, in Maastricht Airport maar liefst drie kwart meer kantoometers. Dit komt primair door het actief aanbieden van een gebouw aan de Amerikalaan van ruim 6.000 m<sup>2</sup>.

De toename van het totale aanbod in Maastricht begin 2019 wordt met name veroorzaakt doordat het kantoorgebouw aan de Gaetano Martinolaan 10 actief aan

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Centrum en Wyck	26.400	23.300	25.150	24.400	13.200	12.900
Céramique	10.950	13.400	10.500	9.800	3.450	3.400
Maastricht Oost	12.800	11.950	8.500	7.400	7.050	9.350
Maastricht West	9.300	5.100	5.300	3.050	3.500	5.300
Maastricht-Aachen airport	5.200	12.500	11.300	11.850	9.450	16.450
Randwyck	28.550	35.150	32.000	36.900	35.500	32.400
<b>Maastricht</b>	<b>93.200</b>	<b>101.400</b>	<b>92.750</b>	<b>93.400</b>	<b>72.150</b>	<b>79.800</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  v.o. per deelgebied op 1 januari

de markt wordt aangeboden met ruim 11.000 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van het aanbod met een pand van een dergelijke omvang heeft een aanzienlijk effect op de regionale marktdynamiek in Maastricht. Naar verwachting zal het 1.400 m<sup>2</sup> tellende kantoorpand aan de Franciscus Romanusweg na verkoop getransformeerd worden aangezien het object niet aansluit bij de huidige vraag vanuit de kantorenmarkt.

### Randwyck heeft een sterk opnamejaar achter de rug

De afname van het aanbod in Randwyck wordt veroorzaakt door het forse hogere opnamevolume van kantoorruimte. De aantrekkende vraag in dit deelgebied heeft geleid tot drie keer zoveel verkochte of verhuurde vierkante meters. Hoewel de kantorenmarkt in Maastricht sterk intern gericht is, heeft Physio Control zich van buiten de regio met ruim 900 m<sup>2</sup> gevestigd in een gebouw aan de Gaetano Martinolaan 50. In Randwyck is tevens het voormalige politiekantoor van ruim 1.000 m<sup>2</sup> verkocht aan Apple reparatie/service bedrijf Ivizi.

Door het sterke opnamejaar in Randwyck, is in 2018 circa een derde van het totale transactievolume hier gerealiseerd. Vorig jaar had dit deelgebied een aandeel van slechts 7% in het totaal, Centrum en Wyck vormden toen het epicentrum van de Maastrichtse kantorendynamiek met een aandeel van 40% in het totaal. Naast deze geografische verschuiving van de vraag, is al vier jaar zichtbaar dat het aandeel grote transacties (>250 m<sup>2</sup>) aan het afnemen is. Bedrijven kiezen steeds vaker voor kleinere kantoormetrages, al dan niet flexibel. Toenemend thuiswerkbeleid en een groeiend aantal start-ups dragen bij aan deze trend.

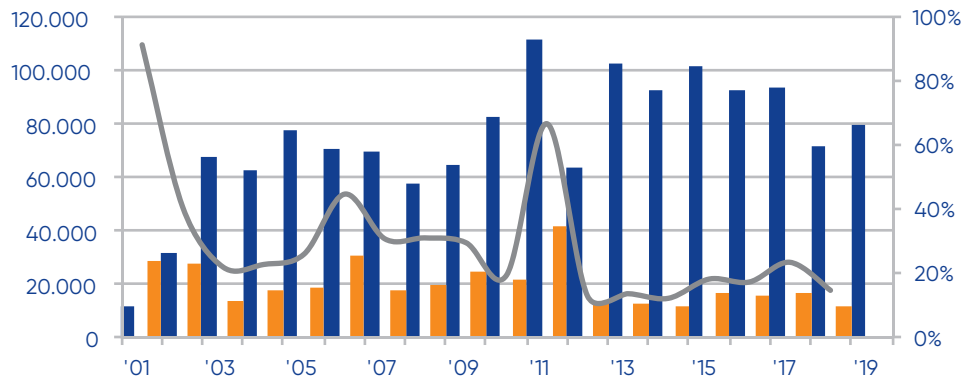
## Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Centrum en Wyck	> 250 m <sup>2</sup>	5.900	3.150	4.750	2.550	6.750	2.100
	< 250 m <sup>2</sup>	400	800	800	950	1.400	700
Céramique	> 250 m <sup>2</sup>	1.500	2.500	1.100	3.150	2.550	400
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	50	-	-	600
Maastricht Oost	> 250 m <sup>2</sup>	800	1.050	-	1.850	800	750
	< 250 m <sup>2</sup>	-	500	50	200	350	650
Maastricht West	> 250 m <sup>2</sup>	1.800	2.700	-	1.450	350	250
	< 250 m <sup>2</sup>	250	-	150	150	350	250
Maastricht-Aachen airport	> 250 m <sup>2</sup>	-	750	5.350	1.400	2.300	1.950
	< 250 m <sup>2</sup>	200	100	-	650	300	-
Randwyck	> 250 m <sup>2</sup>	1.700	300	4.000	3.400	1.200	3.600
	< 250 m <sup>2</sup>	-	350	500	250	450	350
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	11.700	10.450	15.200	13.800	13.950	9.050
	< 250 m <sup>2</sup>	850	1.750	1.550	2.200	2.850	2.550
<b>Maastricht</b>		12.550	12.200	16.750	16.000	16.800	11.600

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) —■—



### Prijsverschillen aanleiding voor verhuizingen

Ondanks het lagere aantal transacties in Centrum en Wyck in 2018, is de mediane gerealiseerde huurprijs nagenoeg gelijk gebleven met het voorgaande jaar. Op kantoorlocaties als Randwyck en Céramique worden vergelijkbare huurniveaus behaald, waarbij wel grotere incentives worden verstrekt aan de nieuwe huurders. Deze stimuleringsmaatregelen van pandeigenaren lijken hun vruchten in Randwyck af te werpen, gezien de hoge opnamevolumes die behaald zijn in dit deelgebied. Hierin is zichtbaar dat kantoorgebruikers bij hun vestigingskeuze belang hechten aan het prijsniveau.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Centrum en Wyck		<b>90 - 150</b>		<b>100 - 150</b>
Céramique		<b>95 - 130</b>		<b>100 - 130</b>
Maastricht Oost		<b>80 - 115</b>		<b>90 - 120</b>
Maastricht West		<b>80 - 110</b>		<b>90 - 120</b>
Maastricht-Aachen airport		<b>110 - 140</b>		<b>100 - 130</b>
Randwyck		<b>90 - 130</b>		<b>90 - 130</b>

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Maastricht kunt u terecht bij:  
 Boek & Offermans Makelaars  
 De heer P.H.M.W. Brouwers RT RM  
 Telefoon 043 367 15 22 | boek-offermans.nl

# Nijmegen

- 1 Nijmegen Centrum
- 2 Nijmegen Brabantse Poort
- 3 Nijmegen Oost
- 4 Nijmegen West
- 5 Nijmegen Waalsprong



Opnamevolume

**31.100 m<sup>2</sup>**

9% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**48.400**

54% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

**65%**

VORIG JAAR 44%

Aantal transacties

**99**

GEMIDDELD METRAGE VAN 320M<sup>2</sup>



In 2018 is de dynamiek op de Nijmeegse kantorenmarkt op het hoogste niveau in acht jaar beland. Sinds 2010 is het aantal verkochte of verhuurde vierkante meters niet meer op het niveau van 2018 gekomen. De kantorenmarkt is zich daarmee voor het tweede jaar op rij sterk aan herstellen van de opnamedip tijdens de crisis. De markt voor kantoorruimte is dermate sterk hersteld dat er tekorten optreden in het centrum van Nijmegen. Het vinden van geschikte kantoorruimte voor gebruikers wordt een steeds grotere uitdaging. In 2018 wordt een aanzienlijk deel van de dynamiek bepaald door kleine ondernemingen die voor het eerst toetreden op de Nijmeegse kantorenmarkt. Deze nieuwe partijen gaan in toenemende mate op zoek naar passende huisvesting.

### Nijmeegse kantorenaanbod op het laagste niveau sinds 2003

Door de hoge dynamiek op de kantorenmarkt van Nijmegen is het beschikbare aanbod voor het vierde jaar op rij afgenomen, per 1 januari 2019 staat nog slechts 48.000 m<sup>2</sup> te koop of te huur. Vergeleken met een jaar eerder is het aanbod met ruim een kwart afgenomen. Het huidige aanbod bevindt zich zelfs op een lager niveau dan voor het intreden van de crisis. naar verwachting neemt het aanbod in het komende jaar nog verder af. Voor het grootste object in aanbod, een kantoor van bijna 7.000 m<sup>2</sup> aan de Berg en Dalseweg in Nijmegen Oost, bestaan namelijk plannen voor een mogelijke transformatie.

Hoewel er gedurende 2018 sprake is geweest van een forse aanboddaling, concentreert het aanbod in Nijmegen zich nog grotendeels op de Brabantse Poort. Circa de helft van het aanbod staat op deze kantorenlocatie. Waar er in Brabantse Poort nog een aanzienlijk aantal vierkante meters wordt aangeboden, is het aanbod van kantoorruimte in het centrum van Nijmegen gemarginaliseerd. Slechts 1.400 m<sup>2</sup>

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nijmegen Centrum	13.300	19.750	5.500	7.850	2.150	1.400
Nijmegen Brabantse Poort	35.600	38.750	40.050	34.350	33.050	24.000
Nijmegen Oost	17.800	5.650	6.300	7.800	11.350	9.000
Nijmegen West	21.500	28.450	17.700	19.800	15.600	10.300
Gemeente Beuningen	3.800	3.900	1.350	1.900	-	400
Wijchen	9.100	8.050	5.100	3.950	4.400	3.300
<b>Nijmegen</b>	<b>101.100</b>	<b>104.550</b>	<b>76.000</b>	<b>75.650</b>	<b>66.550</b>	<b>48.400</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari



kantoorruimte staat nog te koop of te huur op deze centrale locatie, ruim 18.000 m<sup>2</sup> minder dan op het hoogtepunt in 2015. Met een dermate laag aanbod komt de dynamiek in dit deelgebied in gevaar, nieuwe toevoegingen aan de voorraad worden steeds urgenter.

### Verhoudingen in het centrum worden krapper

De sterke afname van het aanbod in de afgelopen jaren heeft vooralsnog beperkt invloed gehad op de opnamevolumes. Bijna 8% meer meters kantoorruimte zijn verkocht of verhuurd op de gebruikersmarkt, waarmee het totale opnamevolume uitkomt op circa 31.000 m<sup>2</sup>. In Nijmegen wordt daarmee de grootste dynamiek geregistreerd sinds 2010. Het aantal verhuurde of verkochte meters aan kleine gebruikers (<250 m<sup>2</sup>) is zelfs met bijna een derde toegenomen. De meest krappe situatie is echter aan het ontstaan op de centrale kantorenlocaties. In het centrum van Nijmegen zijn er gedurende 2018 dubbel zoveel meters kantoorruimte verhuurd dan er begin 2019 nog in aanbod staan.

In 2018 heeft VodafoneZiggo een huurovereenkomst getekend voor 3.250 m<sup>2</sup> in kantoorgebouw 52Degrees en realiseert daarmee de grootste transactie in Nijmegen. Eerder was deze telecomprovider al verantwoordelijk voor een megadeal in Utrecht. Hiernaast heeft ABN Amro circa 2.900 m<sup>2</sup> kantoorruimte tijdelijk gehuurd aan het Takenhofplein. Door vestigingen van een aantal grote bedrijven neemt het aanbodoverschot op Brabantse Poort zienderogen af, maar liefst vier transacties groter dan duizend vierkante meter vonden plaats op het kantorenpark Kerkenbos, onderdeel van het gebied Brabantse Poort.

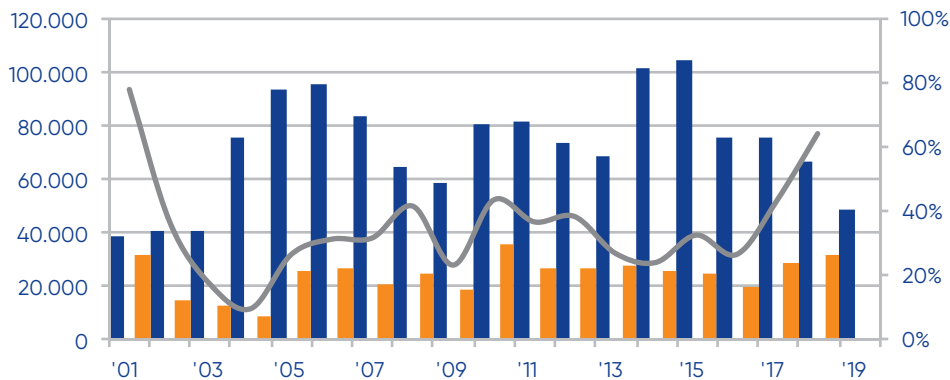
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nijmegen Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	2.000	6.400	6.100	550	1.350	1.850
	< 250 m <sup>2</sup>	1.700	300	2.150	1.600	1.750	1.000
Nijmegen Brabantse Poort	> 250 m <sup>2</sup>	8.500	10.650	7.700	3.950	14.200	14.600
	< 250 m <sup>2</sup>	900	1.250	1.100	4.450	800	1.850
Nijmegen Oost	> 250 m <sup>2</sup>	1.400	3.100	1.250	1.550	500	2.900
	< 250 m <sup>2</sup>	800	1.000	1.550	2.050	1.100	1.150
Nijmegen West	> 250 m <sup>2</sup>	9.000	850	1.350	1.800	6.600	4.950
	< 250 m <sup>2</sup>	750	400	450	1.700	600	1.400
Gemeente Beuningen	> 250 m <sup>2</sup>	1.300	400	1.450	-	700	-
	< 250 m <sup>2</sup>	100	250	450	800	80	150
Wijchen	> 250 m <sup>2</sup>	500	-	450	-	900	750
	< 250 m <sup>2</sup>	250	500	750	1.600	350	500
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>22.700</b>	<b>21.400</b>	<b>18.300</b>	<b>7.850</b>	<b>24.250</b>	<b>25.050</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	4.500	3.700	6.450	12.200	4.680	6.050
<b>Nijmegen</b>		<b>27.200</b>	<b>25.100</b>	<b>24.750</b>	<b>20.050</b>	<b>28.930</b>	<b>31.100</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) —■—



### Lichte toename van de huurprijzen

Op sommige locaties in Nijmegen zal door de toegenomen dynamiek in 2019 sprake zijn van opwaartse bewegingen van het prijsniveau. In het centrum van Nijmegen is reeds zichtbaar dat de incentives tot een minimum worden beperkt. Indien deze wel gegeven worden, is dat vaak in de vorm van investeringen in het vastgoed c.q. inbouwpakketten. Het afnemen van de incentives en het oplopende gebrek aan aanbod gaat er in 2019 naar verwachting toe leiden dat er prijsstijgingen geregistreerd gaan worden in dit deelgebied. De huurprijzen van de verschillende deelgebieden in Nijmegen blijven echter sterk verschillen, in Nijmegen West en Brabantse Poort zijn fors lagere huurprijzen gerealiseerd dan in het centrum.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Nijmegen Centrum	100 - 160		100 - 180	
Nijmegen Brabantse Poort	75 - 110		80 - 110	
Nijmegen Oost	80 - 150		80 - 150	
Nijmegen West	65 - 110		70 - 110	
Gemeente Beuningen	80 - 125		80 - 125	
Wijchen	70 - 120		75 - 120	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Nijmegen kunt u terecht bij:  
Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars  
De heer S.G.A.H. Roelofs MRICS RT RM  
Telefoon 024 365 10 10 | [stmakelaars.nl](http://stmakelaars.nl)

# Parkstad Limburg/Heerlen

- 1 Heerlen Centrum
- 2 Heerlen West
- 3 Heerlen Noord
- 4 Heerlen Zuid



Opnamevolume

**24.850 m<sup>2</sup>**

12% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**66.300**

26% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**38%**

VORIG JAAR 50%

Aantal transacties

**21**

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.180M<sup>2</sup>



2018 is het tweede jaar op rij dat de regionale kantorenmarkt van Parkstad Limburg een aanzienlijke dynamiek vertoont. Het hoge aantal verplaatsingen van bedrijven heeft ertoe geleid dat de crisisjaren op deze regionale vastgoedmarkt definitief achter de rug zijn, in zowel 2017 als 2018 wordt de dynamiek van 2006 en 2007 geëvenaard. In de tussenliggende jaren typeerde deze kantorenmarkt zich door weinig bewegingen op de gebruikersmarkt, terwijl het aantal beschikbare vierkante meters zich op zeer hoge niveaus bevond. Naast de huidige economische hoogconjunctuur heeft de kantorennota van de gemeente Heerlen bijgedragen aan een meer evenwichtige marktsituatie. Enerzijds door de vraag te stimuleren en anderzijds door het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag, onder andere door sloop en renovatie.

### Meer kantoorruimte beschikbaar in Parkstad Limburg

De beschikbare ruimte op de kantorenmarkt in Heerlen heeft in het afgelopen jaar een forse toename doorlopen. Met 66.300 m<sup>2</sup> aangeboden kantoorruimte per 1 januari 2019 is ten opzichte van vorig jaar een stijging doorlopen van ruim 17%. Het huidige niveau is daarmee vergelijkbaar met de stand op 1 januari 2015. Vergeleken met het aanbod begin vorig jaar is de verdeling van het aanbod tussen de verschillende deelgebieden verschoven. In de tussentijd is het beschikbare aanbod in het centrum van Heerlen met bijna een derde toegenomen, gedreven door de toevoegingen vanuit de nieuwbouw in het ontwikkelingsplan 'Het Maankwartier'. Op kantorenlocaties in het westen en zuiden van Heerlen is juist een afname geregistreerd.

De toename van het aanbod op de centrumlocaties van Heerlen wordt veroorzaakt door het op de markt komen van meerdere grote kantoorpanden. Waar vorig jaar het grootste aangeboden pand in het centrum circa 2.800 m<sup>2</sup> betrof, staan er begin dit jaar twee grotere kantoorpanden te huur in het centrale gebied. Met bijna 7.000 m<sup>2</sup> wordt er in de Brightlands Smart Services Campus het grootste kantooroppervlakte aangeboden.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Heerlen Centrum	57.200	43.550	47.300	50.400	39.800	51.300
Heerlen Noord	3.500	1.300	1.300	1.300	1.750	1.750
Heerlen West	8.650	9.500	6.300	8.800	11.000	9.450
Heerlen Zuid	9.850	11.250	4.300	1.350	3.950	3.800
<b>Heerlen</b>	<b>79.200</b>	<b>65.600</b>	<b>59.200</b>	<b>61.850</b>	<b>56.500</b>	<b>66.300</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Opnamevolume behoudt hoog niveau

In 2017 heeft het opnamevolume van kantoren in Heerlen een recordhoogte bereikt, in 2018 wordt dit recordjaar niet verbroken. Gedurende het jaar is bijna 25.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte van gebruiker gewisseld, 12% minder dan het voorgaande jaar. Ondanks deze afname bevindt het opnamevolume zich nog op een hoog niveau, grotendeels veroorzaakt door vervangingsvraag. Met name de aankoop van het ruim 10.000 m<sup>2</sup> tellende (voormalige) Arcus College aan de Gasthuisstraat 21 door Lebe Business Centre heeft sterk bijgedragen aan het jaarvolume.

Ondanks de toevoeging van een business centre in Heerlen, is het aantal kleine transacties gedurende 2018 toegenomen vergeleken met het voorgaande jaar. Waar in 2017 vijf kleine transacties (<250 m<sup>2</sup>) plaatsvonden, zijn er in het afgelopen jaar negen kantoortransacties van kleine omvang geregistreerd. In totaal dragen deze kleine transacties circa 1.200 m<sup>2</sup> bij aan het totale opnamevolume. Door de komst van Lebe Group als flexibele aanbieder zal het aantal reguliere transacties van kleine kantoormetrages naar verwachting gaan stagneren. Zeker voor startende bedrijven is de aantrekkingskracht van flexibele aanbieders groot.

## Opnameontwikkeling

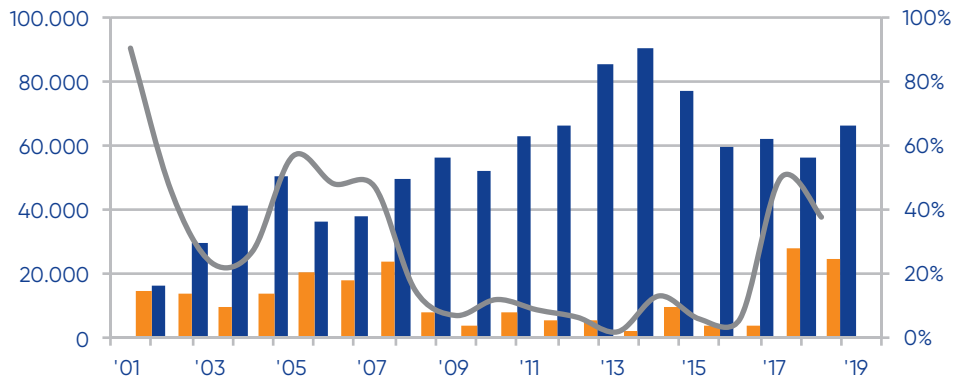
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Heerlen Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	1.200	8.900	2.100	1.550	27.250	20.950
	< 250 m <sup>2</sup>	350	250	650	300	600	750
Heerlen Noord	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	250	950
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	250
Heerlen West	> 250 m <sup>2</sup>	-	550	-	-	-	1.400
	< 250 m <sup>2</sup>	-	150	-	-	-	200
Heerlen Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	600	1.550	-	350
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	150	-	-
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	1.200	9.450	2.700	3.100	27.500	23.650
	< 250 m <sup>2</sup>	350	400	650	450	600	1.200
Heerlen		1.550	9.850	3.350	3.550	28.100	24.850

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod  
Opname  
Marktratio  
(secundaire as)



### Beperkte prijsverschillen zichtbaar tussen de verschillende locaties

Op de kantorenmarkt van Parkstad Limburg vertonen de gerealiseerde huurprijzen in het afgelopen jaar een stabiel beeld. De toenemende vraag heeft in deze regio nog niet geleid tot stijgende huurprijzen. Het beschikbare aanbod is in verhouding tot de vraag relatief ruim, waardoor huurders een sterke positie hebben binnen deze kantorenmarkt. Tussen de verschillende locaties in de regio zijn beperkte prijsverschillen geregistreerd. De mediane meterprijs in de regio bedraagt € 100, met een bandbreedte tussen de € 70 en € 115.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Heerlen Centrum	85 - 115	85 - 115	85 - 115	85 - 115
Heerlen Noord	75 - 100	75 - 100	75 - 100	75 - 100
Heerlen West	70 - 100	70 - 100	70 - 100	70 - 100
Heerlen Zuid	80 - 110	80 - 110	80 - 110	80 - 110

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Parkstad Limburg/Heerlen kunt u terecht bij:  
Boek & Offermans Makelaars | De heer D.J.W. Boek RT  
Telefoon 045 574 32 33 | boek-offermans.nl

# Sittard

1 Sittard



Opnamevolume

**5.600 m<sup>2</sup>**

59% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**25.000**

26% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2012

Kantorenmarkratio

**22%**

VORIG JAAR 12%

Aantal transacties

**8**

GEMIDDELD METRAGE VAN 700M<sup>2</sup>



In Sittard heeft de kantorenmarkt lange tijd op een laag niveau gefunctioneerd, jaarlijks vonden er slechts zeer beperkt verhuisbewegingen plaats van kantoorgerelateerde bedrijvigheid. Met het dieper worden van de crisis in de jaren 2010 en 2011 marginaliseerde de dynamiek op deze zeer lokale kantorenmarkt volledig. Hoewel er in 2013 en 2014 weer sprake leek van een opleving, was dit van tijdelijke aard. In 2016 diende zich een volgende dieptepunt aan met slechts vier transacties. In 2018 lijkt de kantorenmarkt echter de weg naar boven gevonden te hebben. Door zowel de afname van het aanbod als een impuls van de vraag komt de kantorenmarkt in Sittard in toenemende mate in evenwicht.

### Afnemend aanbod verbetert de lokale marktomstandigheden

Het beschikbare aanbod van kantoorpanden is begin 2019 op het laagste niveau in vier jaar uitgekomen. Ten opzichte van het voorgaande jaar is er ruim 5.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte beschikbaar in Sittard. Hoewel er vergeleken met begin 2018 evenveel kantoorpanden worden aangeboden, is het gecumuleerde metrage aanzienlijk lager. De oorzaak hiervoor ligt in het kleinere metrage van de aangeboden panden, het gemiddelde oppervlakte van een aangeboden kantoorpand was vorig jaar nog 1.140 m<sup>2</sup>. Op 1 januari 2019 is het gemiddelde vloeroppervlak slechts circa 930 m<sup>2</sup>.

Het grootste aantal vierkante meters staat in het stadscentrum van Sittard, circa 4.500 m<sup>2</sup> wordt aangeboden in Ligne. Dit complex was onderdeel van een omvangrijk investeringsprogramma voor de revitalisering van de Sittardse binnenstad. Hoewel een revitalisering van deze binnenstad noodzakelijk was, is de vraag in hoeverre het toevoegen van grote aantallen vierkante meters de dynamiek op andere kantoorlocaties in de stad gaat beïnvloeden. Zo ligt het in de rede dat er enige substitutie-effecten gaan optreden met het bedrijventerrein Fortuna, waar al een aanzienlijk aantal vierkante meters kantoorruimte wordt aangeboden.

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sittard	<b>25.000</b>	<b>24.000</b>	<b>27.900</b>	<b>29.650</b>	<b>30.100</b>	<b>25.000</b>
<b>Sittard</b>	<b>25.000</b>	<b>24.000</b>	<b>27.900</b>	<b>29.650</b>	<b>30.100</b>	<b>25.000</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Grote transacties stuwen het opnamevolume

Sinds 2015 is nog geen dermate hoog opnamevolume geregistreerd als gedurende 2018. In totaal is 5.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte in de plaats Sittard van gebruiker gewisseld. Hoewel er in het voorgaande jaar slechts één transactie meer heeft plaatsgevonden, komt het opnamevolume in 2018 bijna 60% hoger uit. Dit heeft te maken met de omvang van de onderliggende transacties. In 2017 had de grootste transactie een omvang van 1.150 m<sup>2</sup>, de eerstvolgende transactie was kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. In 2018 hebben er twee aanzienlijk grotere transacties plaatsgevonden, de grootste transactie van 2018 vond plaats aan de Parklaan 10, het voormalige kantoor van het waterschap. Zorg- en medisch concern Zuyderland betreft het complex van 2.230 m<sup>2</sup> als centraal onderkomen voor de stafmedewerkers en de ondersteunende afdelingen van de zorgtak van het bedrijf. Daarnaast is 2.000 m<sup>2</sup> aangehuurd aan de Brugstraat.

De grote omvang van deze transacties verklaart het hoge opnamevolume in 2018. De toegenomen dynamiek van grotere metrages is opvallend voor een kleinschalige kantorenmarkt als Sittard. Dat de vraag in dit segment aan toenemen is, biedt perspectieven voor een snelle verhuur van de grote vloeroppervlakten in Ligne 1.

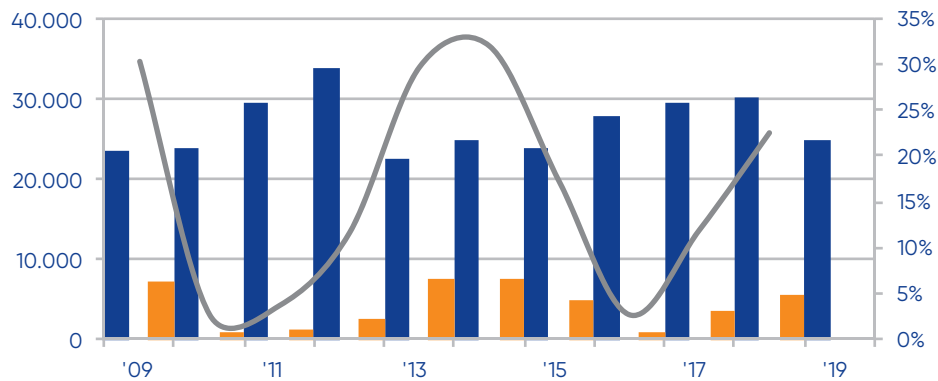
## Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sittard > 250 m <sup>2</sup>	<b>7.400</b>	<b>7.650</b>	<b>4.750</b>	<b>400</b>	<b>3.150</b>	<b>5.250</b>
< 250 m <sup>2</sup>	400	-	100	350	400	350
<b>Totaal &gt; 250 m<sup>2</sup></b>	<b>7.400</b>	<b>7.650</b>	<b>4.750</b>	<b>400</b>	<b>3.150</b>	<b>5.250</b>
< 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	350	400	350
<b>Sittard</b>	<b>7.400</b>	<b>7.650</b>	<b>4.750</b>	<b>750</b>	<b>3.550</b>	<b>5.600</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Marktratio  
(secundaire as) —■—



### Stabilisatie van de huurprijzen in Sittard

De gerealiseerde transactiepreizen in Sittard bevinden zich op een vergelijkbaar niveau als de voorgaande jaren, de mediane prijs ligt in deze plaats op circa € 100 per m<sup>2</sup>. Voor 2019 is het gezien de marktomstandigheden de verwachting dat de prijzen stabiel blijven. Het komende jaar zullen er meterprijzen gerealiseerd worden tussen de € 80 en € 110 per m<sup>2</sup>. Een verdere daling van het beschikbare aanbod zal in deze kantorenmarkt niet direct leiden tot schaarse marktomstandigheden en dus ook geen prijsstijgingen bewerkstelligen.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Sittard		<b>80 - 110</b>		<b>80 - 110</b>

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Sittard kunt u terecht bij:  
Boek & Offermans Makelaars  
De heer D.J.W. Boek RT  
Telefoon 045 574 32 33 | boek-offermans.nl



# Tilburg

- 1 Tilburg Centrum
- 2 Tilburg Zuid
- 3 Tilburg Overig



Ophamevolume

**25.200 m<sup>2</sup>**

22% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**72.850**

31% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**19%**

VORIG JAAR 15%

Aantal transacties

**42**

GEMIDDELD METRAGE VAN 320M<sup>2</sup>



De kantorenmarkt in de gemeente Tilburg heeft gedurende 2018 een forse opleving ondergaan. In dit jaar zijn ruim meer vierkantante meters verhuurd of verkocht dan in 2016 en 2017 samen. Sinds het begin van deze eeuw zijn alleen in 2001 en 2002 meer meters kantoorruimte verhandeld. Ondanks het hoge opnamevolume is het aanbod nagenoeg gelijk gebleven aan dat van een jaar geleden. De aanboddaling die in de afgelopen jaren plaatsvond is hierdoor vrijwel gestabiliseerd.

### Aanboddaling stabiliseert in 2018

Op de Tilburgse kantorenmarkt is de aanboddaling gestabiliseerd. Waar in de afgelopen twee jaar nog sprake was van ruime afnames van het aantal vierkante meters in aanbod, is dit gedurende 2018 nagenoeg gelijk gebleven. Per 1 januari 2019 is bijna 73.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop, dit is slechts 2.000 m<sup>2</sup> minder dan een jaar geleden. Alleen in stadsdeel Tilburg Zuid is het aanbodvolume ruimschoots afgenomen, met ruim een vijfde vergeleken met vorig jaar. Deels wordt dit verklaard door de afname van het aanbod in het pand aan de Dr. Hub van Doorneweg 195, het grootste kantoor in het aanbod van Tilburg. Een jaar geleden werd hier nog 10.800 m<sup>2</sup> aangeboden, dit is reeds afgenomen naar bijna 6.600 m<sup>2</sup>.

Ondanks de lichte afname van het aanbodvolume, is het aantal kantoorpanden dat wordt aangeboden wel toegenomen. Begin dit jaar staan 79 panden in aanbod, een jaar geleden waren dit er nog 72. Dat er toch een daling van het aanbodvolume is opgetreden wordt verklaard door het kleinere gemiddelde metrage. Gemiddeld genomen heeft een aangeboden kantoorpand begin 2019 een oppervlakte van 925 m<sup>2</sup>, een jaar geleden was dit nog 150 m<sup>2</sup> meer.

## Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tilburg Centrum	27.800	20.950	23.650	18.950	17.950	19.500
Tilburg Zuid	38.300	40.500	35.500	36.400	33.000	25.650
Tilburg Overig	39.300	34.400	39.050	27.050	24.250	27.700
<b>Tilburg</b>	<b>105.400</b>	<b>95.850</b>	<b>98.200</b>	<b>82.400</b>	<b>75.200</b>	<b>72.850</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Hoogste opnamevolume sinds 2002

De Tilburgse kantorenmarkt heeft een sterk opnamejaar achter de rug. In 2018 is maar liefst 25.000 m<sup>2</sup> verhuurd of verkocht, dit is het hoogste geregistreerde opnamevolume sinds 2002. Aanleiding hiervoor is een aantal grootschalige kantoorvloeren die zijn verhandeld. Zo is het voormalige UWV-kantoor aan het Reitseplein verkocht (7.500 m<sup>2</sup>) en heeft DKT Notarissen circa 1.000 m<sup>2</sup> gehuurd aan de Ellen Pankhurststraat. In totaal is een vijftal transacties met een oppervlakte boven de duizend vierkante meter geregistreerd, een jaar geleden waren dit er nog slechts twee. Ook het aantal transacties is ruimschoots toegenomen. Van 35 in 2017 naar maar liefst 58 in 2018. De Tilburgse kantorenmarkt kent zo een sterk toegenomen dynamiek.

De dynamiek onder kleine kantoorgebruikers (<250 m<sup>2</sup>) kent ook een opwaartse trend binnen de gemeente. In 2018 komt het opnamevolume van de kleine metrages uit op 4.000 m<sup>2</sup>, dit is ruim het dubbele van het langjarige gemiddelde. Kleine huurders kiezen in grote mate voor een kantoor op de reguliere markt, ondanks de aanwezigheid van een ruim aantal flexibele kantoorconcepten in Tilburg. Door een eigen pand te betrekken, verkiezen deze huurders het versterken van de eigen identiteit boven de synergie in een gedeeld kantoor. Wel blijven huurders veel waarde hechten aan gedeelde faciliteiten, zoals een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant of vergaderzalen.

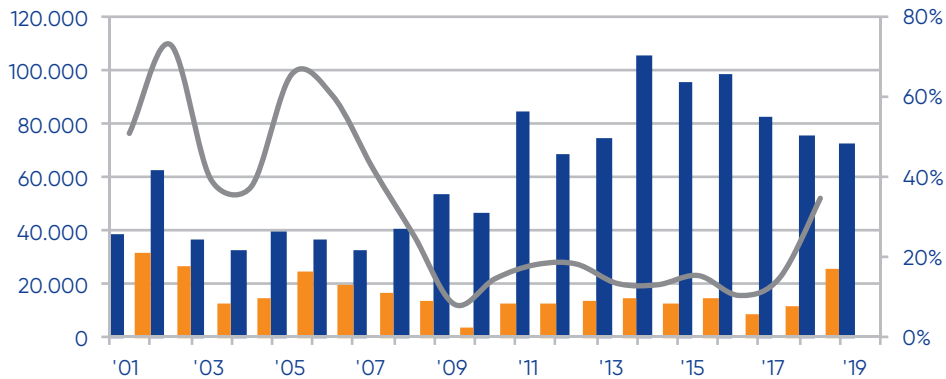
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tilburg Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	<b>3.100</b>	<b>5.450</b>	<b>1.900</b>	<b>1.800</b>	<b>300</b>	<b>2.750</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	200	350	800	250	1.650	1.100
Tilburg Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	<b>2.000</b>	<b>700</b>	<b>4.700</b>	<b>1.700</b>	<b>250</b>	<b>3.700</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	100	350	450	350
Tilburg Overig	> 250 m <sup>2</sup>	<b>8.600</b>	<b>5.600</b>	<b>6.550</b>	<b>3.400</b>	<b>7.450</b>	<b>14.750</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	200	400	1.000	1.050	1.000	2.550
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>13.700</b>	<b>11.750</b>	<b>13.150</b>	<b>6.900</b>	<b>8.000</b>	<b>21.200</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	400	750	1.900	1.650	3.100	4.000
<b>Tilburg</b>		<b>14.100</b>	<b>12.500</b>	<b>15.050</b>	<b>8.550</b>	<b>11.100</b>	<b>25.200</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —  
Opname —  
Marktratio  
(secundaire as) —



### Forse prijsverschillen binnen Tilburg

In Tilburg is een sterke prijsdifferentiatie zichtbaar tussen de verschillende kantoorlocaties. Op een populaire locatie zoals het centrum bedraagt de mediane huurprijs € 135 per m<sup>2</sup> per jaar en is het de verwachting dat dit nog licht kan gaan toenemen. Op de minder populaire kantoorlocaties zijn de mediane huurprijzen lager. Zo liggen de vraagprijzen in stadsdeel Tilburg Zuid binnen een bandbreedte van € 75 tot € 130 per m<sup>2</sup>, dit hangt echter sterk samen met de kwaliteit en afwerking van het pand. Ook in de overige delen van de gemeente zijn de prijzen fors lager dan in het centrum, met een mediaan prijsniveau van € 105 per m<sup>2</sup>.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Tilburg Centrum		<b>110 - 150</b>		<b>110 - 160</b>
Tilburg Zuid		<b>75 - 130</b>		<b>75 - 130</b>
Tilburg Overig		<b>75 - 120</b>		<b>75 - 120</b>

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Tilburg kunt u terecht bij:  
 HRS Bedrijfsmakelaars  
 De heer mr. M.S.J. Hoffman  
 Telefoon 073 800 00 08 | hrsbedrijfsmakelaars.nl



# Venlo en Venray

1 Venlo

2 Venray



Opnamevolume

**7.000 m<sup>2</sup>**

12% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**45.600**

NIEUWE AANBODPIEK

Kantorenmarkratio

**15%**

VORIG JAAR 17%

Aantal transacties

**16**

GEMIDDELD METRAGE VAN 440M<sup>2</sup>





De dynamiek op de kantorenmarkt van Venlo en Venray heeft een zeer regionaal karakter. Bedrijfsverhuizingen vinden om die reden vooral binnen de regio plaats. De beperkte vraag van gebruikers van buiten de regio leidt ertoe dat beide gemeenten een zeer stringente beleidslijn voor nieuwbouw van kantoren hanteren, zowel in Venlo als in Venray worden weinig initiatieven gefaciliteerd. Sturende ingrepen in Venray zijn er vooral op gericht om de levendigheid in het centrum te behouden, de bestemming van winkels wordt bijvoorbeeld verder verruimd zodat onder andere kantoorgebruikers zich in deze panden kunnen vestigen. Doordat er nog altijd sprake is van overaanbod ontstaan er in de regio meerdere initiatieven om kantoorruimtes aan de markt te onttrekken, dit geldt zowel voor voormalige kantoorvilla's als bedrijfsverzamelgebouwen.

### Sterke toename van het aanbod in gemeente Venlo

Het kantorenaanbod dat op de vrije markt wordt aangeboden in de regio Venlo/Venray, is gedurende 2018 met een kwart toegenomen. Per 1 januari 2019 staat er in de regio ruim 45.000 m<sup>2</sup> te koop of te huur. Het merendeel van het aanbod is gelegen in Venlo (72%), in deze gemeente wordt ruim 6.000 m<sup>2</sup> aangeboden aan de Columbusweg op industrieterrein Trade Port West. Binnen de kantorenmarkt van Venlo is business park Noorderpoort een belangrijke vestigingsplaats voor kantoorgebruikers. In de straat Noorderpoort wordt ruim 5.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden. Door de beperkte alternatieve aanwendbaarheid van de kantoorruimte in dit gebied, is de verwachting dat deze panden structureel in aanbod blijven staan.

De komende jaren zal het beschikbare aanbod in de regio op een vergelijkbaar niveau blijven. De verhuurbaarheid van met name de grotere metrages is beperkt in deze regio, waardoor grotere kantoren niet snel zullen worden opgenomen. Bovendien verplaatsen kantoorgebruikers in de regio zich meestal niet om uit te breiden, maar is het over algemeen een kwaliteitsstap of zelfs inkrimping. Plannen voor transformaties moeten daarom worden doorgezet om een gezonde kantorenmarkt te creëren. Daarnaast moet de sloop van kantoorpanden op verouderde bedrijventerreinen met een slechte bereikbaarheid een reële optie zijn.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Venlo					25.400	32.600
Venray					11.150	13.000
<b>Venlo / Venray</b>					<b>36.550</b>	<b>45.600</b>

Aanbod van kantoorruimten ≥250m<sup>2</sup> vvo per deelgebied op 1 januari

## Grotere vraag naar kleine kantoorruimtes

In de regio Venlo en Venray is het opnamevolume in 2018 toegenomen vergeleken met het voorgaande jaar. 7.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte is gedurende afgelopen jaar aangehuurd of aangekocht, daarmee is 12% meer ruimte van gebruiker gewisseld vergeleken met het voorgaande jaar. De onderliggende dynamiek in de regio is veranderd, fors meer kleine metrages zijn door de markt opgenomen. Tegelijkertijd zijn er juist minder grotere metrages (>250 m<sup>2</sup>) verhandeld. De toenemende vraag in de regio naar kleinere kantoorruimtes blijkt ook uit het aantal transacties. In 2018 hebben negen transacties plaatsgevonden onder de 250 m<sup>2</sup>, in 2017 zijn er slechts twee kleinere transacties geregistreerd.




Gedurende 2018 hebben er ruim 4% minder transacties van grote kantoorruimte plaatsgevonden. Uitzondering is de verhuizing van Xerox vanuit Venray naar de Innovatoren in Venlo. De printerfabrikant heeft 2.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen in dit gebouw. Deze verplaatsing onderstreept het intern gerichte karakter van deze regionale kantorenmarkt.

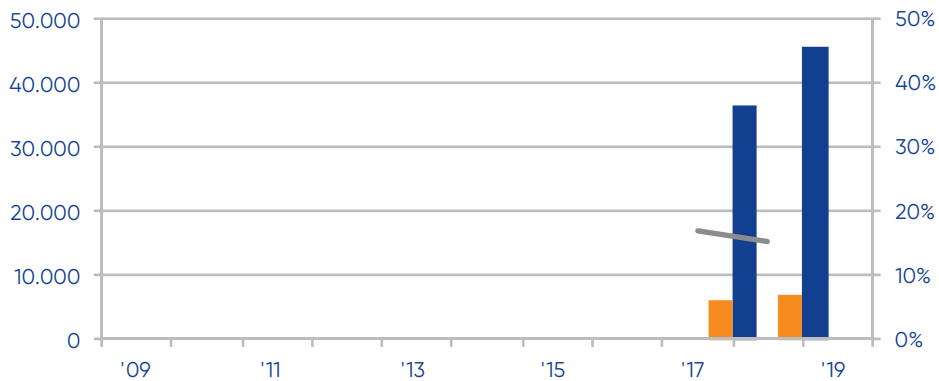
## Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Venlo	> 250 m <sup>2</sup>				5.000	3.500
	< 250 m <sup>2</sup>				200	550
Venray	> 250 m <sup>2</sup>				950	2.200
	< 250 m <sup>2</sup>				100	750
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>				5.950	5.700
	< 250 m <sup>2</sup>				300	1.300
Venlo / Venray					6.250	7.000

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod   
Opname   
Markratio  
(secundaire as) 



### Gebrek aan kwalitatief aanbod leidt tot zekere schaarste

De vraag naar kwalitatieve, instapklare gebouwen inclusief voorzieningen neemt toe. Hoewel het huidige aanbod nog vrij ruim is, sluiten de veelal verouderde gebouwen niet aan op de vraag. Door het gebrek aan kwalitatieve gebouwen is er een lichte stijging zichtbaar van de bovengrens van huurprijzen in Venlo. Door de slechte verhuurbaarheid van verouderde kantoorgebouwen blijven de huurprijzen echter ook in 2019 onder druk staan. Het algemene prijsbeeld in de gemeente Venray is stabiel. Door het renoveren van kantoorgebouwen uit de jaren '80 is in dit segment een lichte stijging van het prijsniveau zichtbaar, het niveau ligt echter nog onder het gemiddelde.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Venlo	<b>90 - 110</b>		<b>90 - 115</b>	
Venray	<b>80 - 105</b>		<b>80 - 105</b>	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Venlo en Venray kunt u terecht bij:  
Boek & Offermans Makelaars  
Venlo: 077 398 12 60 | Venray: 0478 63 69 22 | boek-offermans.nl

# Zaanstad

1 Zaanstad



Opnamevolume

**13.850 m<sup>2</sup>**

15% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**13.700**

73% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2017

Kantorenmarktratio

**101%**

VORIG JAAR 55%

Aantal transacties

**53**

GEMIDDELD METRAGE VAN 260M<sup>2</sup>



Op de Zaanse kantorenmarkt is een stagnatie opgetreden van de dynamiek. In het afgelopen jaar hebben slechts 55 kantoortransacties plaatsgevonden, acht minder dan in het voorgaande jaar. Naast dat er minder kantoorpanden zijn verhandeld, is er ook een sterke afname van het aantal verkochte of verhuurde vierkante meters kantoorruimte zichtbaar. Hoewel er in het kleinere segment aanzienlijk meer kantooroppervlak is verhuurd of verkocht, neemt de dynamiek onder grotere kantoorruimtes al voor het derde jaar op rij af. Deze vertraging op de kantorenmarkt van Zaanstad is opvallend gezien de toenemende krapte in Amsterdam. Voor de oververhitte woningmarkt van Amsterdam vormt Zaanstad een aantrekkelijk alternatief voor woningzoekers, maar voor bedrijven blijkt Zaanstad in beperkte mate te fungeren als alternatief voor Amsterdam.

### Grote kantoorpanden ontbreken in het huidige aanbod

Ondanks de lagere dynamiek op de gebruikersmarkt van Zaanstad is het aanbod gedurende 2018 fors afgenomen. Op 1 januari 2019 staat vergeleken met een jaar eerder de helft minder kantoorruimte te koop of te huur. In totaal is er nog bijna 14.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar in deze Noord-Hollandse gemeente. De grootste vloer in dit aanbod bevindt zich in Wormerveer aan de Oude Blauwweg, waar in een bedrijfsobject 2.450 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar is.

De afname van het aanbod wordt veroorzaakt doordat een aantal grote kantoorpanden niet meer beschikbaar is. Begin 2018 waren er nog vier panden beschikbaar met een metrage boven de 2.000 m<sup>2</sup>, op dezelfde peildatum in 2019 was enkel nog voorgenoemd pand beschikbaar met een dermate groot oppervlak. Door het ontbreken van grotere panden in het aanbod is het gemiddelde metrage fors afgenomen. In 2018 had het gemiddelde pand nog een omvang van 815 m<sup>2</sup>, in 2019 is dit gemiddelde afgenomen naar 652 m<sup>2</sup>. Voor grotere kantoorgebruikers neemt het beschikbare aanbod dan ook snel af. Door meerdere transformatieplannen is het aanbod sterk afgenomen, twee kantoren aan de Ebbehout zijn getransformeerd naar hotels. Met name rondom het station in Zaandam is het aanbod van grote vloeren zeer beperkt als gevolg van transformaties. Deze onttrekkingen hebben in de afgelopen jaren bijgedragen aan gezondere verhoudingen in deze regionale kantorenmarkt.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zaanstad	-	-	-	50.350	29.350	13.700
Zaanstad	-	-	-	50.350	29.350	13.700

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari



### Sterk toenemende vraag in het kleinere segment

Sinds 2014 is het opnamevolume in Zaanstad niet op een dermate laag niveau uitgekomen. Slechts 14.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte is in 2018 verhuurd of verkocht, ten aanzien van 2017 is daarmee een daling gerealiseerd van 15%. De afname vindt enkel plaats in het segment van de grotere kantoormetrages (>250 m<sup>2</sup>), in het kleine segment zijn er juist aanzienlijk meer vierkante meters verhandeld. Opvallend genoeg is in 2018 het aantal kleine transacties in vergelijking met 2017 nagenoeg gelijk gebleven, enkel door het hogere gemiddelde metrage is er sprake van een toename. Met name in het segment tussen 100 en 250 m<sup>2</sup> is er sprake van een sterke toename van de vraag, bijna dubbel zo veel transacties hebben plaatsgevonden in dit deel van de markt.

In 2018 vond de grootste transactie van de afgelopen drie jaar plaats, ruim 2.700 m<sup>2</sup> is in gebruik genomen aan Westzijde. Daarnaast heeft Ahold bijna 2.000 m<sup>2</sup> betrokken in kantoorgebouw 'De Icoon'. Ondanks deze twee deals was er in het afgelopen jaar toch sprake van een opnamedaling in Zaanstad. De oorzaak hiervoor is dat de eerstvolgende transactie slechts 745 m<sup>2</sup> betrof, in 2017 waren er maar liefst zes transacties groter. Het pand van 745 vierkante meter is in 2018 aangehuurd door Sterling SIHI in Westknollendam. Driekwart van het kantooroppervlak is echter verhuurd of verkocht in de stad Zaandam, Wormerveer neemt de tweede positie in binnen de regio met een opnamevolume van bijna 2.400 m<sup>2</sup>.

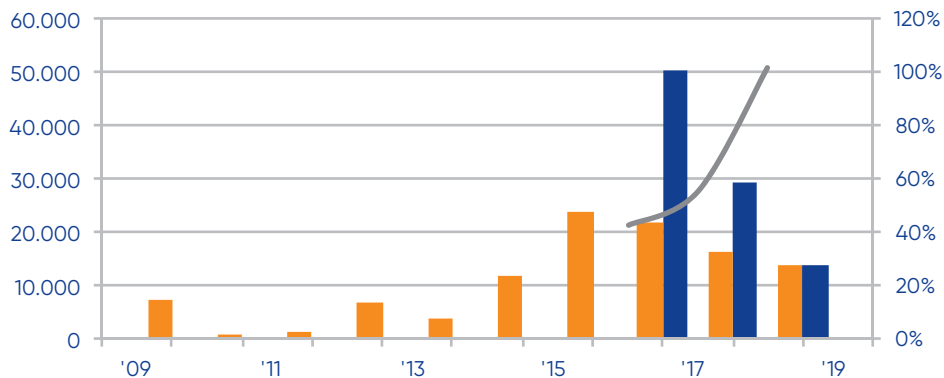
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zaanstad	> 250 m <sup>2</sup>	<b>3.700</b>	<b>11.650</b>	<b>23.950</b>	<b>17.400</b>	<b>13.300</b>	<b>9.600</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	4.200	2.950	4.250
<b>Totaal</b>	<b>&gt; 250 m<sup>2</sup></b>	<b>3.700</b>	<b>11.650</b>	<b>23.950</b>	<b>17.400</b>	<b>13.300</b>	<b>9.600</b>
	<b>&lt; 250 m<sup>2</sup></b>	-	-	-	4.200	2.950	4.250
<b>Zaanstad</b>		<b>3.700</b>	<b>11.650</b>	<b>23.950</b>	<b>21.600</b>	<b>16.250</b>	<b>13.850</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) ———



### Lichte daling van het prijsniveau in de Zaanse kantorenmarkt

De lagere mediane transactiepreizen in 2018 hebben geleid tot een neerwaartse bijstelling van het gerealiseerde prijsniveau. Per vierkante meter kantoorruimte is in het afgelopen jaar gemiddeld € 90 betaald. Hoewel op populaire locaties huurprijzen tot € 140 worden betaald, komen de huurprijzen op een groot deel van de plekken tussen de € 70 en € 80 per vierkante meter uit.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Zaanstad		<b>70 - 140</b>		<b>70 - 140</b>

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Zaanstad kunt u terecht bij:  
 Kuijs Reinder Kakes  
 De heer E.M. Doets RT MRICS  
 Telefoon 075 55 55 555 | [krk.nl](http://krk.nl)

# Zwolle

- 1 Zwolle Centrum
- 2 Zwolle Voorst
- 3 Zwolle Oostenk
- 4 Hanzeland
- 5 Overig



Opnamevolume

**16.300 m<sup>2</sup>**

40% DALING T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**107.600**

44% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

**15%**

VORIG JAAR 19%

Aantal transacties

**52**

GEMIDDELD METRAGE VAN 310M<sup>2</sup>



In de afgelopen jaren is het kantorenaanbod in Zwolle met bijna 85.000 m<sup>2</sup> afgenomen. Ook in 2018 heeft deze daling doorgezet. De bloeiende transformatiemarkt vormt hiervoor een belangrijke aanleiding, dit jaar zijn wederom verscheidene panden uit het aanbod onttrokken. De opnamedynamiek is echter beperkt gebleven. Het transactievolume komt in het afgelopen jaar uit op circa 16.000 m<sup>2</sup>. Hiermee is het vergelijkbaar met het volume in 2011 en betreft het zo het laagste niveau sinds het begin van deze eeuw.

### Nauwelijks sprake van kansloos aanbod in Zwolle

Het kantorenaanbod is al geruime tijd aan het afnemen in Zwolle. Per 1 januari 2019 wordt nog circa 108.000 m<sup>2</sup> kantooruimte aangeboden. Het aantal beschikbare meters is reeds met 44% afgenomen ten opzichte van de aanbodpiek aan het begin van 2015. De aanleiding hiervoor komt slechts gedeeltelijk voort uit de opnames, Zwolle kent namelijk een aanzienlijke hoeveelheid voor transformatie onttrokken meters. Dit is een gevolg van het stimulerende beleid dat vanuit de gemeente wordt gevoerd, hierbij moet wel in acht worden genomen dat er strenge eisen worden gesteld aan de op te leveren kwaliteit en dat sloop en nieuwbouw de voorkeur heeft. Ook in 2018 zijn initiatieven tot transformatie genomen, zo zijn recentelijk een aantal kantoorgebouwen in de Spoorzone verkocht voor herbestemming.

Binnen het aanbod betreffen het vooral de kwalitatief hoogwaardige kantoren die worden verhuurd. Terwijl aan de onderkant van de markt de aangeboden panden worden onttrokken voor transformatie. Het is hierdoor voor eigenaren van kantoren in het middensegment aantrekkelijk om actie te ondernemen. Een aantal kantooreigenaren heeft besloten hun pand (gedeeltelijke) te gaan exploiteren als flexibel kantoorconcept. Een ontwikkeling die vooral op Oosterenk speelt. Hiernaast biedt het moderniseren of verduurzamen van oudere panden ook een goede mogelijkheid om de aantrekkingskracht op potentiële huurders te verbeteren. Door deze verschillende alternatieve toepassingen is er in Zwolle nauwelijks sprake van kansloos aanbod.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zwolle Centrum	16.450	20.800	21.750	20.850	16.900	13.350
Zwolle Voorst	26.950	30.300	29.700	33.950	41.250	14.200
Zwolle Oosterenk	43.200	60.650	53.500	47.350	35.650	34.800
Hanzeland	33.700	37.800	36.650	30.050	34.800	24.300
Zwolle Overig	40.850	40.600	45.850	42.450	8.650	9.100
Zwolle Marslanden	1.050	1.350	2.850	2.800	7.050	11.850
<b>Zwolle</b>	<b>162.200</b>	<b>191.500</b>	<b>190.300</b>	<b>177.450</b>	<b>144.300</b>	<b>107.600</b>

Aanbod van kantooruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Grote transacties blijven uit in 2018

Het opnamevolume valt in de gemeente Zwolle in 2018 fors lager uit dan in de voorgaande jaren. Aanleiding hiervoor is het uitblijven van grote opnames. In dit jaar is slechts een drietal kantoorruimten groter dan 1.000 m<sup>2</sup> verhuurd, waarvan Flynth Adviseurs en Accountants (1.675 m<sup>2</sup>) de meeste meters in gebruik neemt. De grote volumes zoals in de voorgaande jaren door de Nationale Politie (9.600 m<sup>2</sup>), Waterschappen Groot Salland & Reest en Wieden (6.650 m<sup>2</sup>) en Atoomclub (3.950 m<sup>2</sup>) in gebruik werden genomen, zijn dit jaar niet in de transacties terug gekomen. Het aantal transacties valt dit jaar ook lager uit dan in de voorgaande jaren. Dit kan echter worden verklaard door het toegenomen aantal aanbieders van flexplekken, waardoor er minder kleine opnames plaatsvinden op de reguliere markt. De dynamiek die op de Zwolse kantorenmarkt plaatsvindt komt deels voort uit doorstroming vanuit deze flexibele kantoorruimte. Startups die groei doormaken besluiten een zelfstandige kantoorruimte te gaan huren of een vloer in een groter complex. Hierbij vindt een duidelijke schaalvergroting plaats ten opzichte van hun voorgaande werkplek. Deze huurders zijn voornamelijk op zoek naar een duurzame en dynamische omgeving met een community gevoel. Zo zijn faciliteiten als een koffiebar, restaurant, fitness en gemeenschappelijke ruimte veel gehoorde wensen.

## Opnameontwikkeling

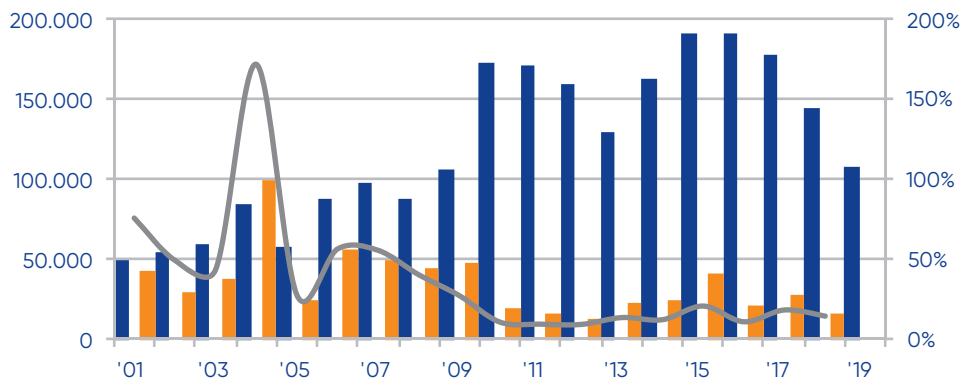
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zwolle Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	<b>1.300</b>	<b>3.100</b>	<b>6.900</b>	<b>4.750</b>	<b>2.500</b>	<b>4.400</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	1.450	2.450	1.550	1.400	1.350	1.500
Zwolle Voorst	> 250 m <sup>2</sup>	<b>900</b>	<b>1.150</b>	<b>1.550</b>	<b>250</b>	<b>3.600</b>	<b>1.400</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	250	150	650	300	400	50
Zwolle Oosterenk	> 250 m <sup>2</sup>	<b>12.900</b>	<b>7.950</b>	<b>8.050</b>	<b>5.850</b>	<b>2.150</b>	<b>1.800</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	400	1.100	100	100	500	500
Hanzeland	> 250 m <sup>2</sup>	<b>1.300</b>	<b>4.700</b>	<b>17.700</b>	<b>5.000</b>	<b>7.000</b>	<b>3.950</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	-	350	250	50	-	200
Zwolle Overig	> 250 m <sup>2</sup>	<b>2.900</b>	<b>2.800</b>	<b>2.700</b>	<b>1.150</b>	<b>6.700</b>	<b>650</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	1.700	1.000	1.100	750	1.000	350
Zwolle Marslanden	> 250 m <sup>2</sup>	-	-	-	<b>900</b>	<b>1.900</b>	<b>950</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	-	-	250	100	300	550
<b>Totaal</b>	> 250 m <sup>2</sup>	<b>19.300</b>	<b>19.700</b>	<b>36.900</b>	<b>17.900</b>	<b>23.850</b>	<b>13.150</b>
	< 250 m <sup>2</sup>	3.800	5.050	3.900	2.700	3.550	3.150
<b>Zwolle</b>		<b>23.100</b>	<b>24.750</b>	<b>40.800</b>	<b>20.600</b>	<b>27.400</b>	<b>16.300</b>

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied



Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —■—  
Opname —■—  
Markratio  
(secundaire as) —■—



### Huurprijzen blijven al geruime tijd stabiel

De huurprijzen van reguliere kantoorruimten blijven de afgelopen jaren nagenoeg stabiel in Zwolle. Binnen de gemeente variëren de prijzen tussen € 65 en € 110 per vierkante meter, afhankelijk van de locatie, afwerking en uitstraling. In full service concepten met een hoge flexibiliteit zijn huurders bereid ruim meer te betalen. Ook de stadsvilla's kennen een ruim hoger prijsniveau, gemiddeld wordt hier € 150 betaald per vierkante meter. Hierbij is het wel een vereiste dat het pand over een moderne afwerking beschikt.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Zwolle Centrum	100 - 150		100 - 160	
Zwolle Voorst	90 - 130		90 - 140	
Zwolle Oosterenk	75 - 130		75 - 130	
Hanzeland	100 - 140		100 - 145	
Zwolle Overig	70 - 150		70 - 150	
Zwolle Marslanden	65 - 110		65 - 110	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Zwolle kunt u terecht bij:  
 Rodenburg Makelaars  
 Mevrouw E. Olde Rikkert RT  
 Telefoon 038 422 22 22 | rodenburg.nl

# Bijlagen



## Doel en aanpak onderzoek

### Doel

Het doel van Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019 is tweeledig:

- Het jaarlijks verschaffen van inzicht in het aanbod, de opname en de prijsontwikkeling van kantoorruimte in de belangrijkste regio's van Nederland;
- Het geven van een visie van regionale deskundigen op de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen in de individuele regio's.

### Aanpak

Om het bovenstaande te bereiken, zijn vanaf 1994 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- straatnaam
- postcode
- type vastgoed
- prijs
- deelgebied
- huisnummer
- oppervlakte
- branche
- gebouwnaam
- jaar

### De regionale makelaarskantoren die de data verzamelen, zijn:

- **Boek & Offermans Makelaars:** Heerlen, Maastricht, Sittard, Venlo/Venray;
- **Frisia Makelaars:** Den Haag;
- **HRS Bedrijfsmakelaars:** Den Bosch, Tilburg;
- **Kuijs Reinder Kakes:** Alkmaar, Amsterdam, Zaanstad;
- **Lamberink Bedrijfsmakelaars:** Assen, Groningen, Leeuwarden;
- **Molenbeek Makelaars:** Almere, Amersfoort, Utrecht;
- **Ooms Makelaars:** Drechtsteden, Rotterdam;
- **Rodenburg Makelaars:** Apeldoorn, Deventer, Zwolle;
- **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars:** Enschede, Hengelo;
- **Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars Arnhem:** Arnhem;
- **Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars Nijmegen:** Nijmegen;
- **Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars:** Breda;
- **Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars:** Eindhoven.

Ieder kantoor heeft een verantwoordelijke voor het verzamelen van de data. De coördinerende taak, de verwerking en analyse van de gegevens in een database geschiedt bij Dynamis in Utrecht. Verder hebben literatuuronderzoek en deskresearch bijgedragen aan de realisatie van dit rapport.

### Betrouwbaarheid

Hoewel de cijfers zijn verzameld met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, zijn er belangrijke beperkingen op het gebied van betrouwbaarheid. Veel bedrijven en hun vastgoedadviseurs die een huurovereenkomst sluiten met een eigenaar/belegger zijn niet altijd bereid alle uitkomsten van het onderhandelingsproces openbaar te maken. Afspraken over de kosten van herinrichting van een gebouw of ruimten, of verbeteringen aan installaties zijn vaak verdisconteerd in de huur. Ook de periode van het huurcontract is van belang voor de hoogte van de huurprijs. (Ver)kooptransacties worden daarnaast gezien als vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn derhalve indicatief.

## Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die per 1 januari van een jaar worden geregistreerd, vormen een momentopname. In het rapport wordt als aanbod kantoorruimte opgenomen met een aaneengesloten ruimte van tenminste 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden. In de overige regio's wordt gerapporteerd vanaf 250 vierkante meter VVO. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten (gereed of in aanbouw/renovatie en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komend en niet reeds uit de markt genomen) geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

## Opnamecijfers

In de vier grote steden blijven transacties met een volume van minder dan 250 vierkante meter buiten beschouwing. In de overige regio's worden alle transacties gerapporteerd. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing wanneer de feitelijke opname door de gebruiker reeds eerder is geregistreerd. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt.

Sinds Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 wordt in een aparte paragraaf het opnamecijfer van kleine kantoormetrages kenbaar gemaakt. Onder 'kleine kantoormetrages' wordt in de vier grote steden verstaan, transacties in de grootteklasse 250 tot 500 vierkante meter en in de overige regio's alle transacties kleiner dan 250 vierkante meter.

## Gebiedsindeling

De gebiedsindeling van de steden en eventuele randgemeenten bestrijkt een gebied dat in de markt wordt gezien als relevant en concurrerend voor de kantorenmarkt van de stad. In het rapport wordt onderscheid gemaakt in 27 regio's.

### Dynamis regio's:

- Amsterdam
- Den Haag
- Rotterdam
- Utrecht
- Alkmaar
- Almere
- Amersfoort
- Apeldoorn
- Arnhem
- Assen
- Breda
- Den Bosch
- Deventer
- Drechtsteden
- Eindhoven
- Enschede
- Groningen
- Hengelo
- Leeuwarden
- Maastricht
- Nijmegen
- Parkstad Limburg/Heerlen
- Sittard
- Tilburg
- Venlo/Venray
- Zaanstad
- Zwolle

## Begrippen

### Aanbod van kantoorruimte

Het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten ruimte van tenminste 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden. In de overige regio's worden aaneengesloten metrages van tenminste 250 vierkante meter geregistreerd. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

### Bedrijventerrein

Terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep bedrijven en dienstverlening, onder te verdelen in zes subtypen: businesspark, distributie- en logistiek bedrijventerrein, gelabeld bedrijventerrein, gemengd bedrijventerrein, lokaalkleinschalig bedrijventerrein en traditioneel bedrijventerrein.

### Bereikbaarheid

Relatief begrip dat vooral besloten ligt in de ontsluitingskenmerken van de betreffende locatie in relatie tot het acceptatieniveau van de betrokkenen gerelateerd aan de gemoeide tijd, het gemak, de emotionele ervaring en de wijze van vervoer.

### Bestaande bouw

Reeds gerealiseerde vastgoedobjecten, waarvoor ten aanzien van de sector commercieel vastgoed geldt dat daarbij

in het algemeen een overgangperiode wordt aangehouden van twee jaar vanaf de bouwkundige oplevering.

### Bruto vloeroppervlakte (BVO)

Oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

### Herbestemmen/ transformeren

Het van de markt halen van voor kantoorfunctie bestemde ruimte met het doel deze om te zetten in een niet-kantoorfunctie.

### Huurprijzen

Huurprijzen worden gewaardeerd in euro's per vierkante meter per jaar verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw, servicekosten en eventuele andere vergoedingen, zoals goodwill en/of overnamekosten.

### Kantoor

Verblijfsobject gelegen op een terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep kantoren. Een kantoor met meerdere gebruikers wordt ook wel multi-tenant of bedrijfsverzamelgebouw genoemd.

### Kantorenmarktratio

De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar kantoorruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.



Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding hiertussen ruimer en daalt de kantorenmarkratio.

### **Kleine metrages**

Een transactie met een metrage tussen de 250 en 500 vierkante meter in de vier grote steden en kleiner dan 250 vierkante meter in de overige regio's.

### **Leegstand**

In het algemeen het niet-verhuurd zijn van (een gedeelte van) een vastgoedobject.

### **Mediaan**

De mediane huurprijzen van kantoren zijn berekend. Een mediaan is de middelste waarneming. In vergelijking met gemiddelden tellen uitersten (zowel hoog als laag) minder zwaar mee, en komt het getal dichterbij de 'normale huurprijs' dan een gemiddelde huurprijs.

### **Nieuwbouw**

Nieuw gebouwde kantoorpanden die binnen 12 maanden worden opgeleverd. Kantoorpanden die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en bestaande bouw die een ingrijpende renovatie, zowel interieur als exterieur, heeft ondergaan.

### **Object**

Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat door één of meer van voor tot achter doorlopende en van beneden naar boven opgaande bouwmuren is gescheiden van de rest van het gebouw en dat zelf niet is onderverdeeld door dergelijke bouwmuren.

### **Opname van kantoorruimte**

Een transactie met een volume van minimaal 250 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden. In de overige regio's worden alle transacties geregistreerd. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing wanneer de feitelijke opname door de gebruiker reeds eerder is geregistreerd. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt. Bij effectieve opname neemt een kantoorgebruiker meer ruimte op dan dat hij achterlaat.

### **Monofunctionele kantoorlocaties**

Dit zijn locaties waar vrijwel alleen kantoren en bedrijfspanden geconcentreerd zijn en andere voorzieningen ontbreken. Deze locaties zijn vaak goed bereikbaar met de auto en kennen een ruime parkeergelegenheid. Gedacht kan worden aan bedrijventerreinen en kantoorparken.

### **Structureel aanbod**

Kantoorruimte die gedurende drie of meer achtereenvolgende jaren met steeds dezelfde hoeveelheid vierkante meters wordt aangeboden.

### **Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)**

VVO is het netto vloeroppervlak exclusief buitenruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet-statische gebouwdelen en glaslijncorrectie.

### **Voorraad kantoorruimte**

Wordt gedefinieerd als de totale hoeveelheid kantoorruimte in de regio, hetzij verhuurd, in (eigen) gebruik, leeg of in aanbouw. Het gaat bij de voorraad vooral om kantoorgebouwen die op een of andere wijze beschikbaar zijn of zouden kunnen komen voor meer algemeen kantoorgebruik. De voorraad kantoorruimte neemt jaarlijks toe met de gestarte nieuwbouwprojecten en gebouwen die van een niet-kantoorbestemming wijzigen in een kantoorbestemming. Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande gebouwen en bestemmingswijzigingen van kantoorgebouwen in andere dan kantoordoeleinden.

### **Vrije markt**

De markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

## Colofon

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis



### **Dynamis Makelaars, Vastgoedconsultants en Taxateurs**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
dynamis@dynamis.nl  
030 307 89 00

### **Concept, onderzoek, analyses en coördinatie**

Dynamis Utrecht  
Rick van Zwet, Research Manager Dynamis  
Rogier Weck, Researcher Dynamis

### **Vormgeving**

Hélène van de Giessen, Dynamis

**Boek & Offermans  
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl  
(ook in Maastricht, Venlo en  
Venray)

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
070 342 01 01  
bog@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**HRS Bedrijfsmakelaars**

Pettelaarpark 36  
Postbus 2073  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrs.nl  
hrs.nl  
(ook in Tilburg)

**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
075 612 64 00  
bog@krk.nl  
krk.nl  
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

**Lamberink Bedrijfsmakelaars**

Javastraat 10 - 18  
9401 KZ Assen  
059 233 84 20  
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
lamberink.nl  
(ook in Groningen)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl

**Ooms.com**

Maaskade 113  
Postbus 24040  
3007 DA Rotterdam  
010 424 88 88  
bog@ooms.com  
ooms.com  
(ook in Dordrecht)

**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra  
Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1  
Postbus 2022  
7500 CA Enschede  
053 485 22 44  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl

**Strijbosch Thunnissen  
Bedrijfsmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6800 AN Arnhem  
026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen  
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal  
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
076 514 74 54  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers  
Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu



**DYNAMIS**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
030 307 89 00  
dynamis@dynamis.nl  
dynamis.nl