

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Twente



Enschede
Hengelo



Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

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

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

053 485 22 44

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 30

© Copyright 2020



Tjeerd van der Veen MRICS RT

Vennoot | Makelaar | Taxateur
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



Wouter Tijhuis

Assistent Taxateur
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

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

Gebruikers doen concessies in hun wensen

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

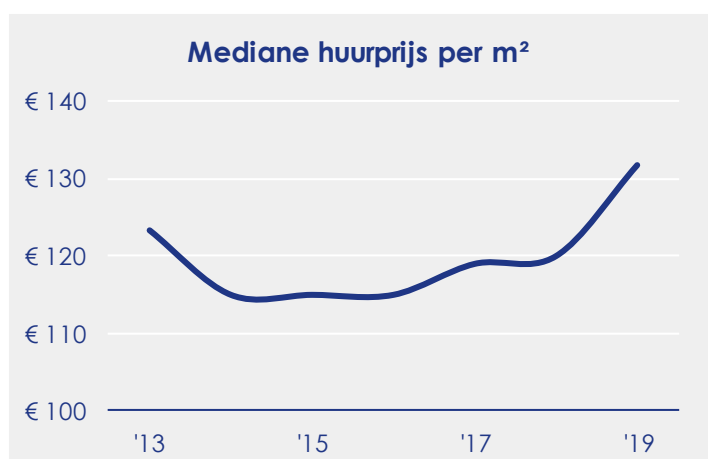
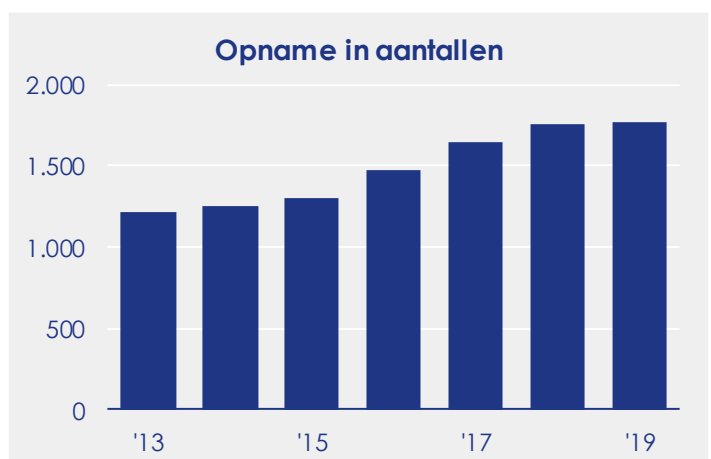
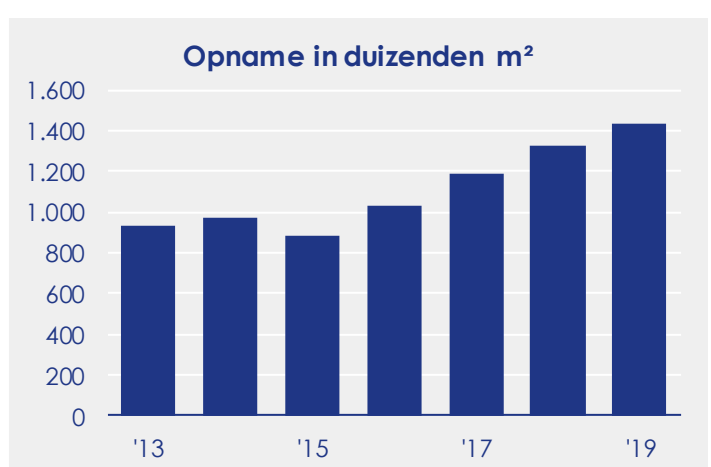
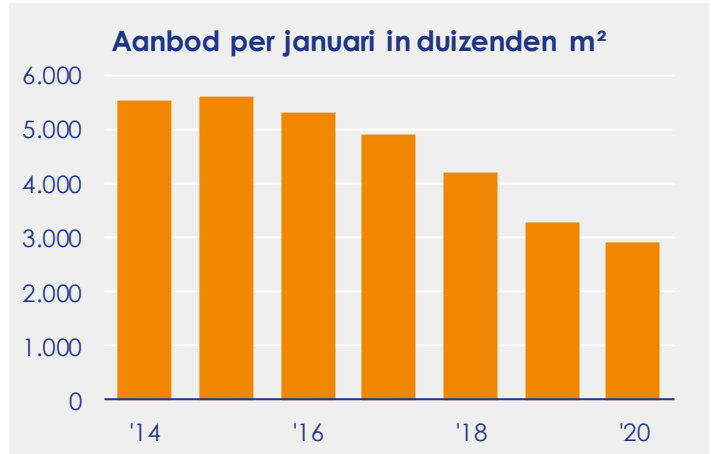
Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

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

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

Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

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



Op de Enschedese kantorenmarkt is in 2019 sprake geweest van een hoge dynamiek, waardoor het totale transactievolume bijna het record uit 2016 evenaarde. Door de vele opnames is het aantal beschikbare meters kantooruimte fors afgenomen. Momenteel is maar liefst 40 duizend m² minder beschikbaar dan aan het begin van 2018.

Aanbod bereikt laagste punt van het afgelopen decennia

Het aantal beschikbare kantoren meters heeft in Enschede het laagste punt sinds 2009 bereikt. Begin 2020 staat in de gemeente nog circa 61 duizend m² in aanbod, bijna een vijfde minder dan een jaar eerder. Voor het tweede opeenvolgende jaar is sprake van een dermate sterke aanboddaling, met als gevolg dat het aanbod terug is op het niveau van voor de economische crisis. Alleen op de kantoorlocatie Business & Science Park is het aanbod in het afgelopen jaar juist toegenomen, momenteel is hier nog 26 duizend m² beschikbaar. Een toename van 4 duizend meter ten opzichte van een jaar geleden, als gevolg van de toename wordt op deze locatie voor het eerst meer kantooruimte aangeboden dan in het centrum van Enschede.

Binnen de beschikbare kantooruimte is een opwaartse beweging in de kwaliteit zichtbaar. Verscheidene eigenaren hebben hun kantoorpand gemoderniseerd en verduurzaamd. Hiermee wordt ingespeeld op de aanstaande label-C verplichting, waardoor kantooruimte met slechtere energieprestaties vanaf 2023 niet meer verhuurbaar is. Naast de aanstaande verplichting, vormt dit ook meer een vereiste vanuit de gebruikers. De investering resulteert derhalve in een betere verhuurbaarheid van het pand. De gemoderniseerde panden ondervinden geen concurrentie vanuit de nieuwbouw. Nieuwbouwontwikkelingen laten op zich wachten door de sterk gestegen bouwkosten in combinatie met het beperkte aanvangsrendement.

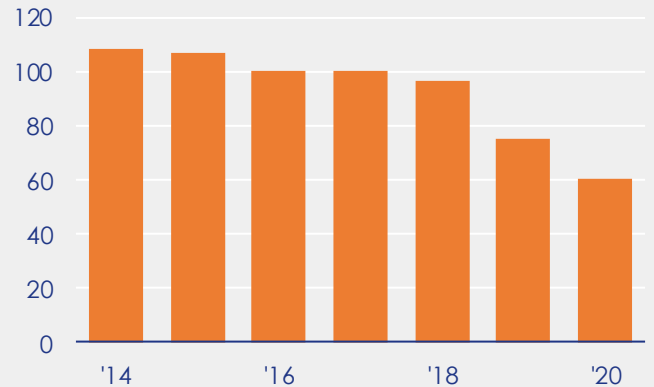
Dynamiek zwakt af in tweede helft 2019

In de eerste helft van 2019 was sprake van een hoge dynamiek op de Enschedese kantorenmarkt, waardoor het transactievolume naar recordhoogte leek te stijgen. In de tweede helft van het jaar is de dynamiek echter afgezwakt, waardoor het transactievolume vlak onder het record van 2016 is blijven hangen. In totaal heeft in 2019 circa 34 duizend m² kantooruimte een nieuwe gebruiker gekregen. Een aanzienlijk deel hiervan wordt gevormd door het nieuw te bouwen pand van

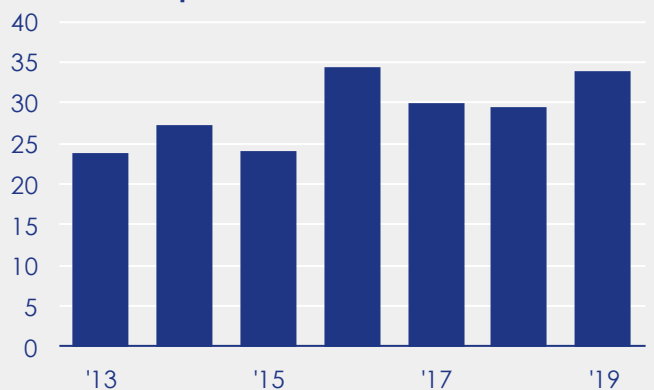
”Kantorenmarkt Enschede verbreekt niet het record van 2016

Tjeerd van der Veen
Venoot Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

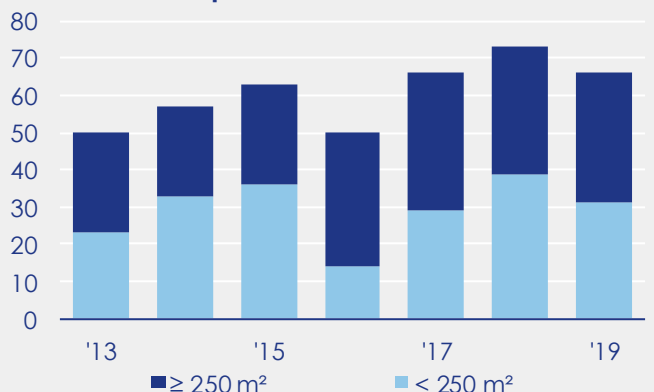
Aanbod per januari in duizenden m²

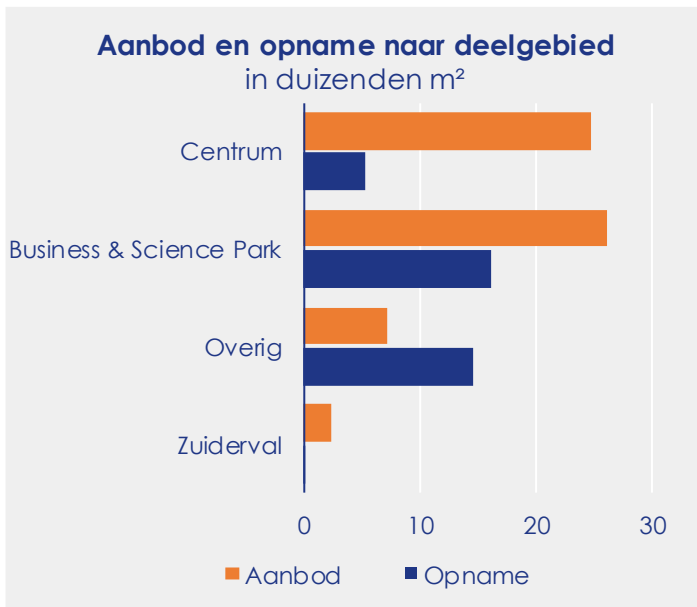


Opname in duizenden m²



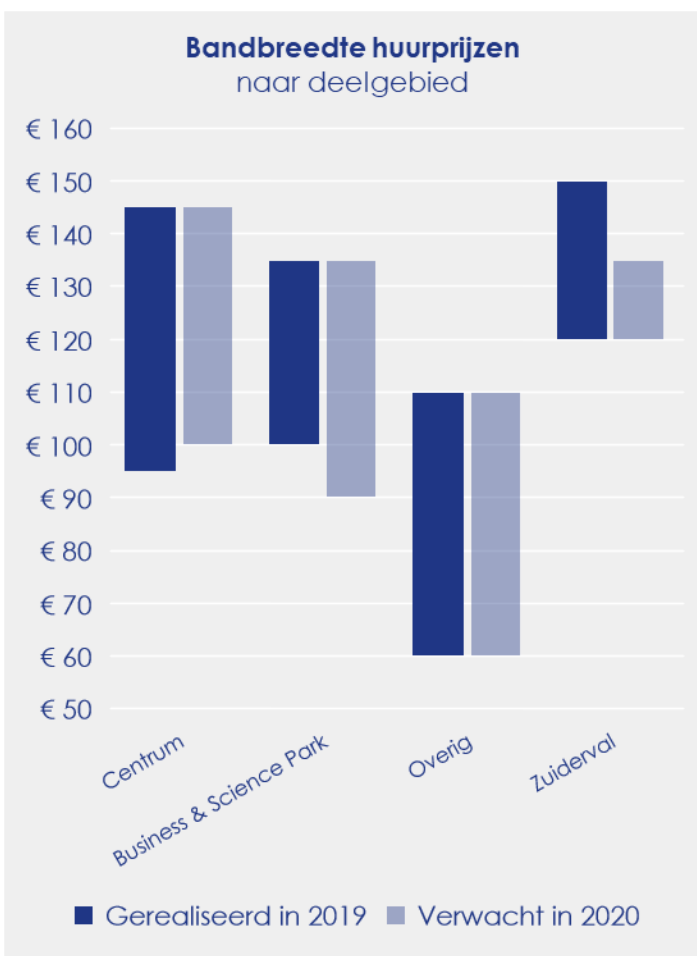
Opname in aantallen





Demcom op het Business & Science Park. Dit pand wordt bijna 7.800 m², waarmee het de grootste kantooropname van het afgelopen decennia is.

De meeste dynamiek heeft op het Business & Science Park plaatsgevonden, in het centrum is slechts 4,5 duizend m² in gebruik genomen. Dit lagere volume wordt deels verklaard vanuit de kleinere kantoorvloeren die in het centrum worden verhuurd. Gemiddeld nam een gebruiker in het centrum 230 m² in gebruik, voor de gehele gemeente ligt dit gemiddelde met 570 m² ruim hoger. In totaal zijn in het afgelopen jaar 19 kantoorruimten in gebruik genomen in het centrum, dit is circa een derde van alle transacties in de gemeente.



Investerings resulteren in toenemende huurprijzen

De verduurzaming en modernisering van beschikbare kantoorruimte resulteert niet alleen in een betere verhuurbaarheid, maar heeft tevens een stuwend effect op het prijsniveau. Als gevolg is bij deze panden een licht opwaartse beweging van de huurprijzen zichtbaar. Uitschieter zijn de meterprijzen van € 150 in Zuiderval, welke alleen in nieuwbouwobjecten zijn gerealiseerd. Naar verwachting zal gedurende 2020 in het centrum en Business & Science Park een toename aan de onderkant van de bandbreedte zichtbaar zijn. De huurprijzen aan de bovenkant van de markt zullen naar verwachting in lijn blijven met 2019.



Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
 Hoedemakerplein 1
 7511 JR Enschede
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
 snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

In de afgelopen jaren is het aantal beschikbare vierkante meters kantoorruimte in hoog tempo afgenomen. De Hengelose kantorenmarkt kent hierdoor weer een gezondere verhouding tussen vraag en aanbod. De gezondere markt komt voort uit de aanhoudende vraag naar kantoorruimte in het afgelopen jaar. Het aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte heeft in 2019 het hoogste punt behaald sinds 2012.

Aanbod in drie jaar met twee derde afgenomen

Al drie jaar op rij vinden er aanzienlijke aanboddalingen plaats op de lokale kantorenmarkt van Hengelo. De daling heeft in 2019 verder doorgezet, in een jaar tijd is het aanbod met bijna een derde afgenomen. Begin 2020 staat nog circa 35 duizend m² te koop of te huur. In drie jaar tijd is bijna 70 duizend m² kantoorruimte uit het aanbod opgenomen. Hengelo lijkt af te stevenen op gezondere marktomstandigheden in 2020. De verwachtingen worden echter getemperd door de bouw van een nieuw stadskantoor door de gemeente Hengelo. Als gevolg hiervan laat de gemeente 13.500 m² kantoorruimte leeg achter op de Westermaat. Gedurende 2020 zal dit totale oppervlakte aangeboden gaan worden op de vrije markt, met als gevolg dat het aanbodvolume zal toenemen naar het niveau van begin 2019. De positieve ontwikkelingen van het afgelopen jaar zullen daarmee weer teniet gedaan worden.

Kwalitatieve kantoorruimte drijft de totale dynamiek in 2020

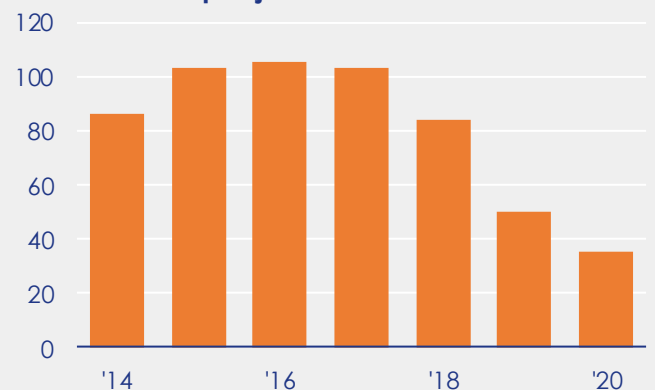
De opnamedynamiek is langzaam opgekrabbeld in Hengelo. In 2019 is 13 duizend m² kantoorruimte in gebruik genomen, dit ligt ruim boven het langjarig gemiddelde. Het huidige opnamevolume ligt echter ruim onder de precrisis niveaus, toen jaarlijks nog meer dan 20 duizend m² in gebruik werd genomen. Naar verwachting zullen deze niveaus niet meer geëvenaard worden. De huidige opnames betreffen ruimschoots kleinere kantoorvloeren dan in het verleden. In 2019 betrof een opname gemiddeld 430 m², in 2019 was dit maar liefst duizend vierkante meter meer. De huidige gebruikersvraag is voornamelijk gericht op moderne flexibele kantoorruimte met een duurzaam energielabel. Hiernaast wordt veel waarde gehecht aan een goede bereikbaarheid en royale parkeergelegenheid. Naar verwachting zal de vraag in Hengelo het huidige niveau in 2020 verder doorzetten. De vraag naar gemoderniseerde

„Kwalitatieve kantoorruimte drijft de totale dynamiek in Hengelo

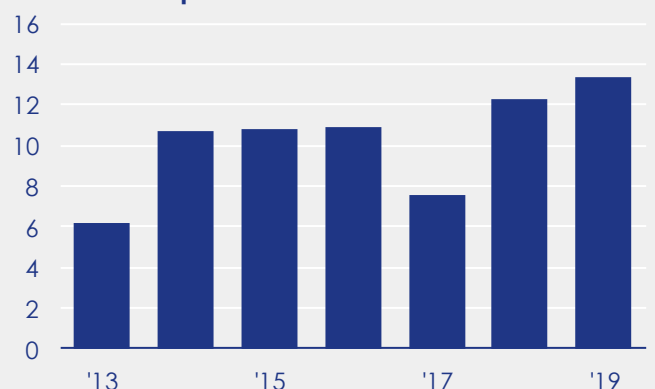
Wouter Tijhuis

Assistent Taxateur Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

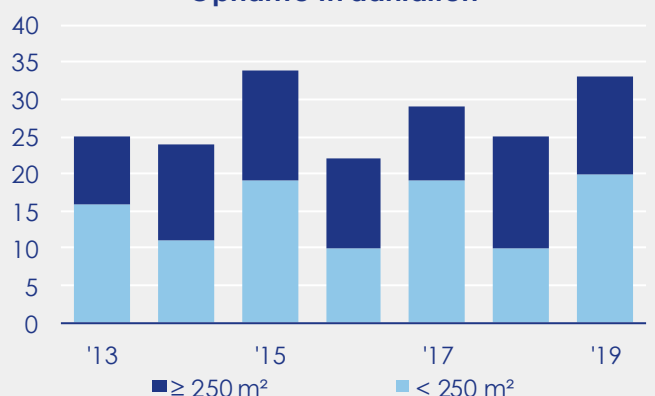
Aanbod per januari in duizenden m²

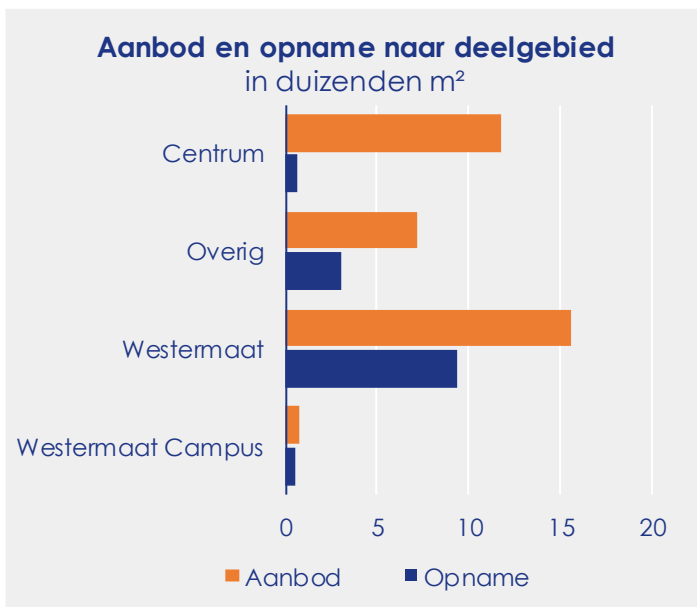


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



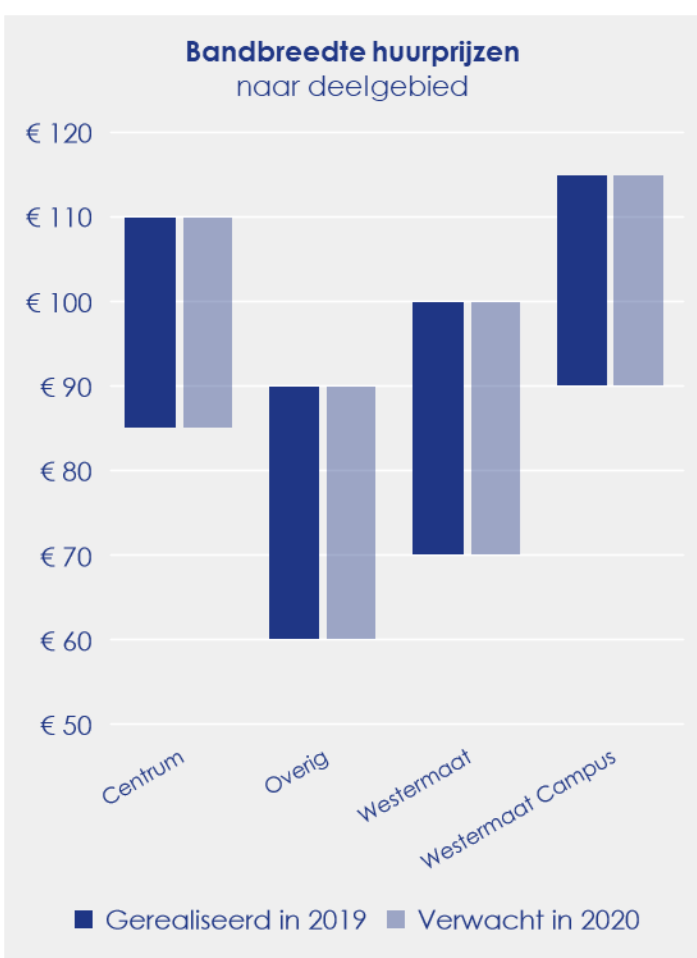


kantoorruimte wint aan belang en zal steeds belangrijker zijn in de totale dynamiek van Hengelo.

De stijging in de vraag naar kantoorruimte komt voornamelijk voort uit de dynamiek in Westermaat, bijna een derde meer kantoorruimte is verkocht en verhuurd in dit deelgebied. Met een aandeel van ruim 70% in het totale opnamevolume is Westermaat verantwoordelijk voor het grootste deel van de vraag in Hengelo. De van oudsher beperkte dynamiek in het centrum van Hengelo is in 2019 volledig teruggevallen, slechts 450 m² kantoorruimte is hier verhandeld.

Stabilisatie in de prijzen zichtbaar

Voor het komende jaar blijven de huurprijzen een stabiel niveau vertonen ten opzichte van het voorgaande jaar. De gezondere marktomstandigheden hebben in 2020 nog geen effect op de gerealiseerde prijsniveau. Moderne en kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte kan in het komende jaar zorgen voor uitschieters aan de bovenkant van de bandbreedte. In de gehele markt echter zullen er geen substantiële veranderingen van het prijsniveau plaatsvinden. Het duurste deelgebied blijft Westermaat Campus, waar huurprijzen van maar liefst € 115 per vierkante meter gerealiseerd kunnen worden. In de verspreide kantorenlocaties zijn huurprijzen van maximaal € 90 per vierkante meter realistisch.



Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis



Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: snelderzijlstra.nl en dynamis.nl



Almelo

Wierdensestraat 39 B
0546 850 111
almelo@snelderzijlstra.nl

Enschede

Hoedemakerplein 1
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl

Hengelo

Bornsestraat 1-101
074 291 58 40
hengelo@snelderzijlstra.nl