

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Limburg



Maastricht
Parkstad Limburg
Sittard
Venlo/Venray



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

Boek & Offermans Makelaars

Partner in Dynamis
info@boek-offermans.nl
045 574 32 33

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2020



Didier Boek RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Heerlen



Pieter Brouwers RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Maastricht



Carel Fijen RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Venray



Paul Boon RM RT

Makelaar
Boek & Offermans Venlo

Onderzoeksverantwoording

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

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

Gebruikers doen concessies in hun wensen

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

Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

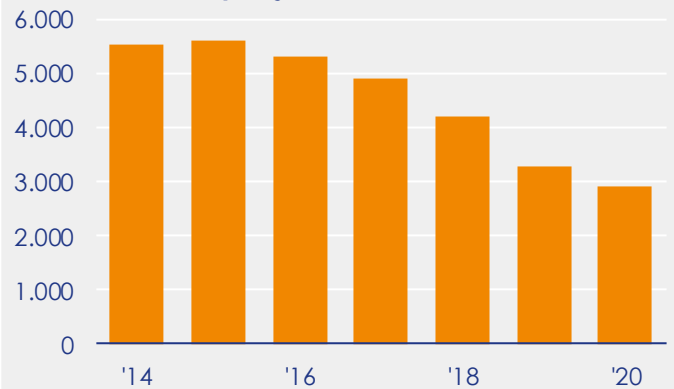
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

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

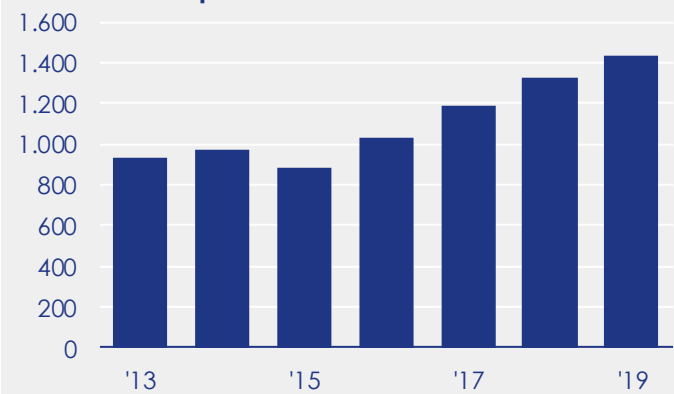
Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

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

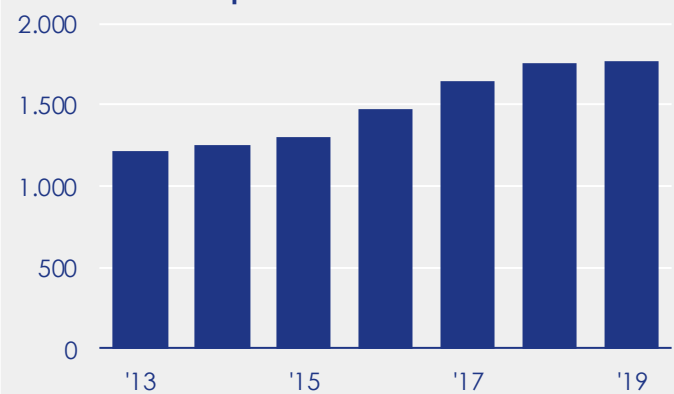
Aanbod per januari in duizenden m²



Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Mediane huurprijs per m²



Na twee jaren van bijzonder hoge opnamevolumes op de kantorenmarkt van Heerlen, zwakt dit volume in 2019 af. Het ontbreken van grote transacties is de voornaamste reden voor de huidige afzwakking. Hoewel het aantal transacties in 2019 op peil is gebleven, heeft een ruime halvering plaatsgevonden van het verhuurde of verkochte vierkante meter kantoorruimte.

Aanboddaling zet in 2019 verder door

Het aanbod maakte gedurende 2018 een stijging, ondanks de grote vraag in dat jaar. In 2019 is een correctie opgetreden van deze tijdelijke aanbodtoename. Het totale kantorenaanbod in Heerlen is met bijna een vijfde gedaald. Per 1 januari 2020 staat nog slechts 53.550 m² te koop of te huur. Het overgrote merendeel van dit aanbod is gesitueerd in het centrum van Heerlen, maar liefst 70% van alle aangeboden vierkante meters staan op deze locatie. Ondanks het betrekken van ruim 700 m² kantoorruimte door de Nationale Politie wordt in de Brightlands Smart Services Campus nog bijna 5.600 m² kantoorruimte aangeboden. De Smart Services Campus is gesitueerd in een voormalig gebouw van pensioenfondsen APG en bevindt zich op steenworp afstand van het centrum van Heerlen. Ook wordt in het centrum aan de Geerstraat nog ruim 3 duizend m² aangeboden.

Ruime halvering in de vraag naar kantoorruimte

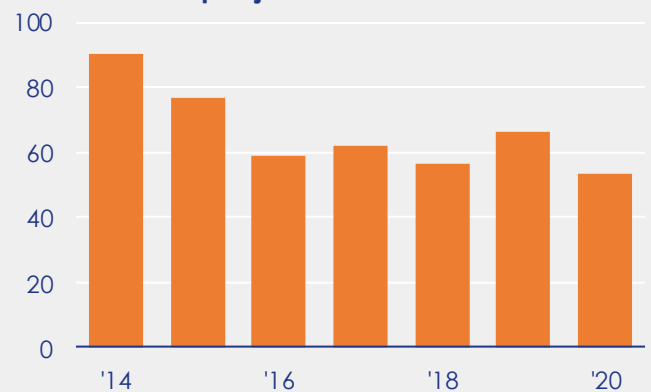
Vergeleken met een jaar geleden is 60% minder kantoorruimte aangehuurd of aangekocht in Heerlen in 2019. Als gevolg van het ontbreken van een zeer grote transactie neemt het totale opnamevolume in 2019 af. In 2018 werd ruim 10 duizend m² kantoorruimte door Lebe Business Centre opgenomen. Ook in 2017 was een transactie van ruim 10 duizend m² (UWV) verantwoordelijk voor het bijzonder hoge volume. Opvallend is dat in 2019 nagenoeg evenveel kantoorunits verkocht of verhuurd vergeleken met het voorgaande jaar, in totaal vonden 21 kantoorgebruikers een nieuwe ruimte in Heerlen. Geconcludeerd kan worden dat de verhuisdynamiek op peil is gebleven in het afgelopen jaar. Voor het eerst sinds 2009 is echter meer dan de helft van het aantal transacties in Heerlen kleiner dan 250 m², veel kleine transacties drukken het totale opnamevolume.

„Kleine transacties bepalen de kantorenmarkt van Heerlen

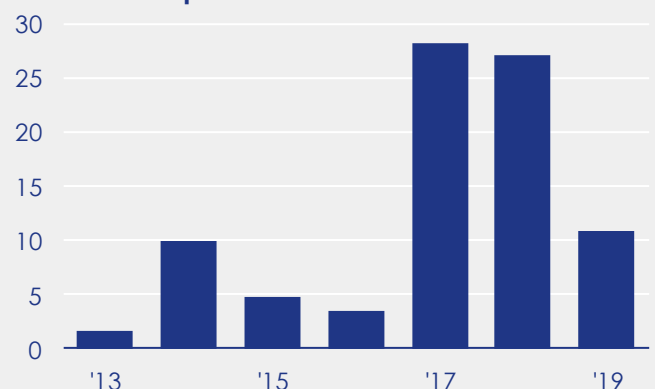
Didier Boek

Directie Boek & Offermans Makelaars

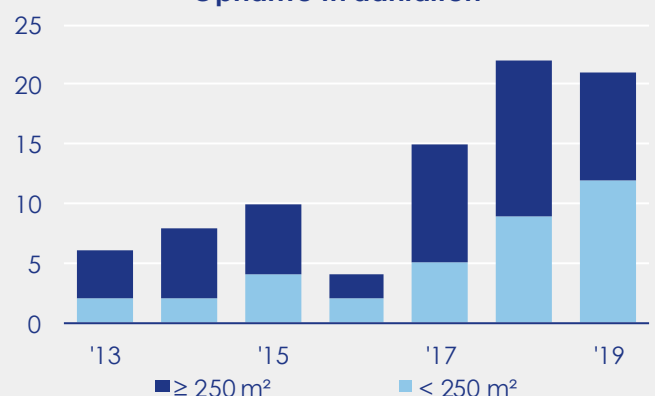
Aanbod per januari in duizenden m²

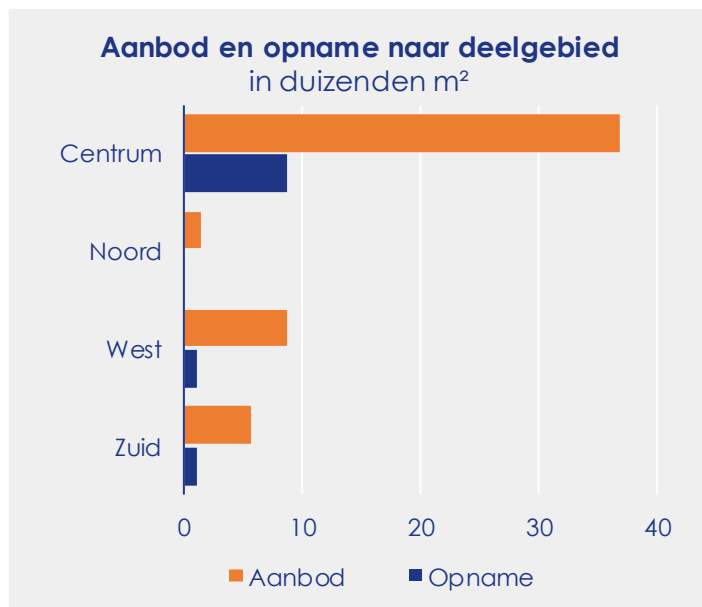


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

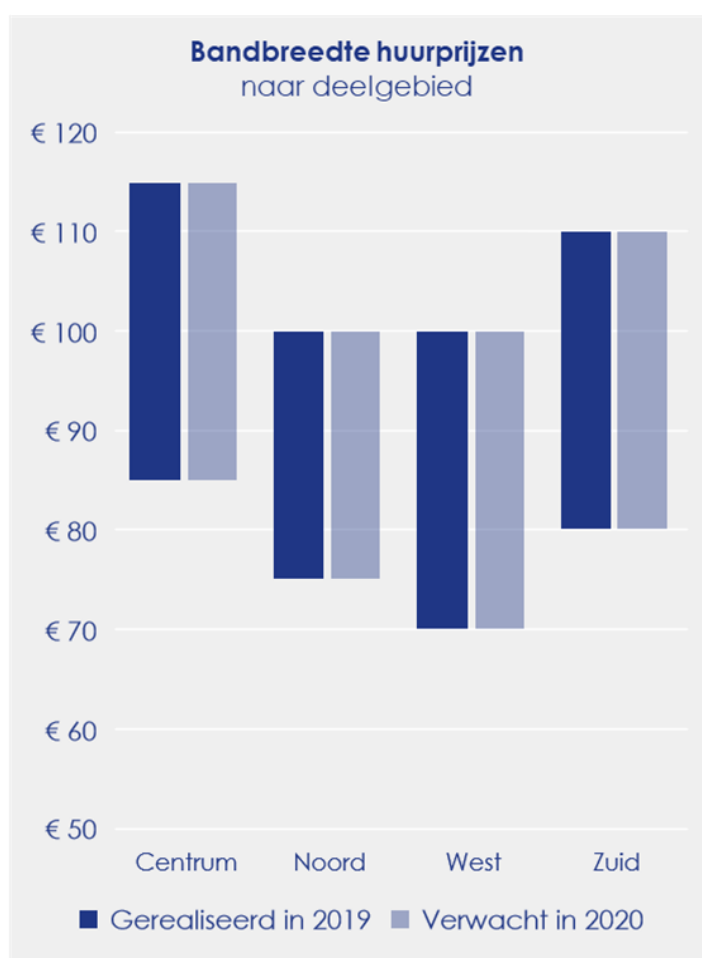




In 2019 komt het opnamevolume in het centrum ruim 60% lager uit dan in het voorgaande jaar. Slechts 8.800 m² kantoorruimte wisselt in het centrum van eigenaar in het afgelopen jaar. Dit deelgebied kent daarmee alsnog veruit de grootste dynamiek van heel Heerlen. In West en Zuid is respectievelijk 1.100 m² en 1.050 m² verhuurd of verkocht. Voor Heerlen Zuid betekent dit volume een verdriedubbeling ten opzichte van 2018. Een transactie van ruim 900 m² aan de Bauscherweg heeft geleid tot de opleving in dit deelgebied.

Prijzen blijven constant door de huurdersmarkt in Heerlen

De kantorenmarkt van Heerlen kan getypeerd worden als een huurdersmarkt. Huurders hebben door ruime verhoudingen een sterke positie. Als gevolg hiervan vertonen de huurprijzen al jaren op rij een stabiel beeld. De hoogste prijzen worden gerealiseerd in het centrum van Heerlen, met een maximale huurprijs van € 115 per vierkante meter. Naar verwachting zullen de huurprijzen in 2020 wederom hetzelfde beeld vertonen.



De kantorenmarkt van de Limburgse hoofdstad heeft een uitstekend jaar achter de rug. Het volume aan verhuurde en verkochte kantoorruimte blijft in 2019 gelijk aan het gemiddelde van de afgelopen vier jaar. De aanhoudende dynamiek vertaalt zich naar verdere aanboddaling, in Maastricht staat bijna een kwart minder kantoorruimte in aanbod dan een jaar geleden. Tekenende van schaarste beginnen op te treden in het kwalitatieve segment, voor zoekers wordt het steeds lastiger om hoogwaardige kantoorruimte te vinden.

Slechts 60 duizend m² aanbod beschikbaar in Maastricht

Het aanbod van kantoorruimte heeft gedurende 2019 een forse terugval doorgemaakt. Bijna een kwart minder kantoorruimte worden per 1 januari 2020 aangeboden, vergeleken met dezelfde peildatum een jaar geleden. Voor het eerst sinds 2009 is in Maastricht slechts 60 duizend m² kantoorruimte beschikbaar op de vrije markt. De oorzaak voor deze afname is enerzijds de aanhoudende ruimtevraag in 2019, anderzijds is in het afgelopen jaar bijna 5 duizend m² kantoorruimte uit het aanbod onttrokken ten behoeve van transformatie naar andere functies. Het huidige kantorenaanbod concentreert zich voornamelijk op de gebruikelijke kantoorlocaties in en rond het centrum van Maastricht. Het aanbod in het centrum bestaat met name uit karakteristieke en monumentale panden, de panden in Randwyck zijn door de recentere bouwjaren (jaren '90 en 2000) minder in trek.

Nieuwbouw noodzakelijk om in kwalitatieve vraag te voorzien

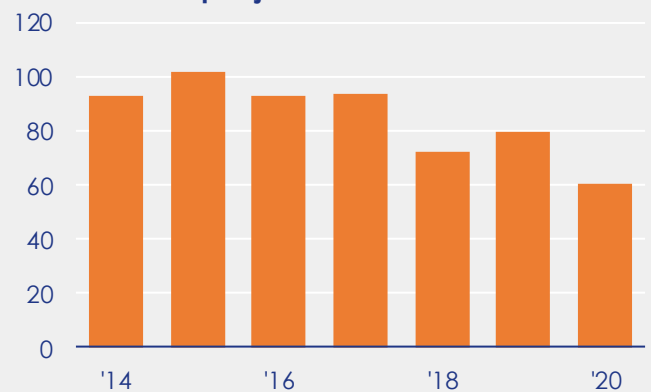
In Maastricht bereikt het totale opnamevolume in 2019 een aanzienlijk hoger niveau dan in het voorgaande jaar. In totaal is ruim 15 duizend m² aangehuurd of aangekocht door kantoorgebruikers, een derde meer dan in het voorgaande jaar. Dit opnamevolume wordt gerealiseerd in 34 transacties. Hoewel het aantal transacties lager is dan in de voorgaande drie jaar, kan er toch gesproken worden van een constante dynamiek in Maastricht. De vraag naar kantoren blijft consequent op een hoger niveau liggen dan gedurende de crisisjaren. Partijen uit de medische sector zijn in 2019 een belangrijke ruimtevrager geweest op de kantorenmarkt van Maastricht.

„het kantorenaanbod in Maastricht daalt met een kwart

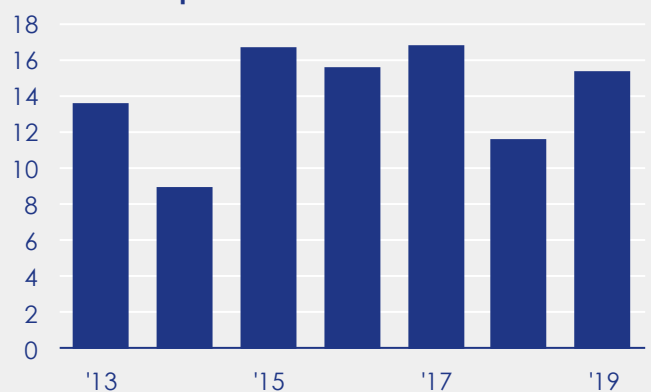
Pieter Brouwers

Directie Boek & Offermans Makelaars

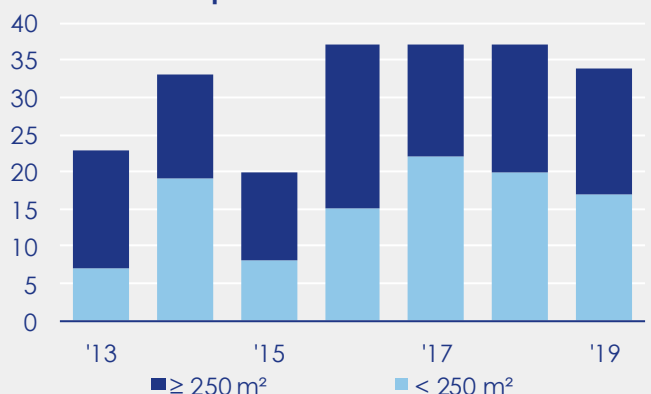
Aanbod per januari in duizenden m²

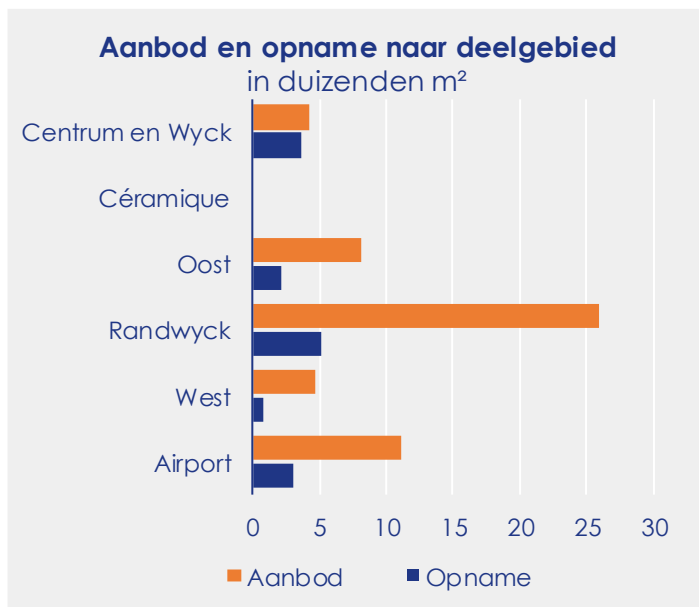


Opname in duizenden m²



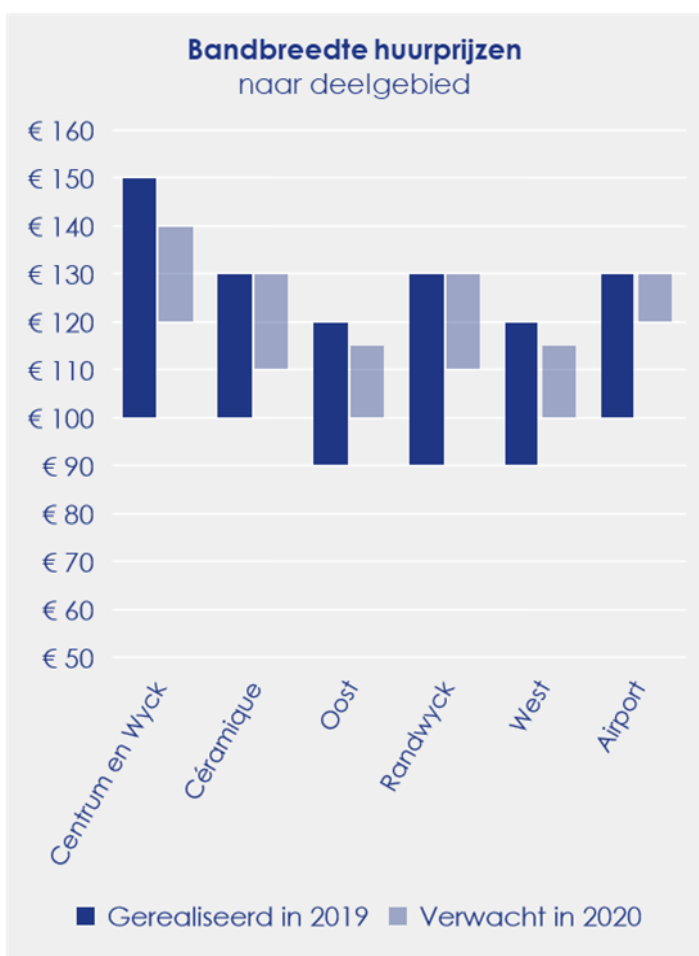
Opname in aantallen





De marktverhoudingen verschillen in Maastricht sterk per deelgebied. In Centrum en Wyck leidt de aanhoudende vraag reeds tot sterk teruglopende aanbodcijfers, vergeleken met vorig jaar is ruim 30% meer kantoorruimte opgenomen. Tegelijkertijd is het aanbod met ruim twee derde afgenomen in dit deelgebied. Ondanks de grotere ruimtevraag kent Randwyck nog altijd ruime overschotten aan kantoorruimte. In dit deelgebied overtreft het beschikbare aanbod sterk de vraag.

In de huidige markt hebben met name grote *corporates* een sterk kwalitatieve ruimtevraag. Deze huurders zoeken primair naar hoogwaardige kantoorobjecten met een energielabel A. Het huidige aanbod sluit in Maastricht nog maar zeer beperkt aan bij deze eisen. Om in deze marktvraag te kunnen voldoen is de nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte noodzakelijk. De nieuwbouw van kantoorruimte op diverse locaties rondom 'De Groene Loper' kan deels in deze behoefte voorzien.



Huurprijzen verschuiven aan onderkant van de markt

De aanhoudende vraag naar kwalitatieve kantoorruimte in Maastricht leidt ertoe dat de onderkant van de huurprijs-bandbreedtes opschuift. Onaantrekkelijke kantoorruimte blijft in het aanbod hangen, of wordt verbeterd naar de moderne kwaliteitsstandaarden. In alle deelgebieden van Maastricht is deze trend zichtbaar. De hoogste huurprijzen worden nog altijd gerealiseerd in Centrum en Wyck, het meest concurrerende vastgoed zal in 2020 voor € 140 per vierkante meter in gebruik worden genomen.



De vraag naar kantoorruimte is in Venlo en Venray op peil gebleven. Met name in Venray hebben gebruikers in vergelijking tot de voorgaande jaren bijzonder veel vierkante meters kantoorruimte in gebruik genomen. In de regionale kantorenmarkt blijkt echter een steeds grotere mismatch tussen vraag en aanbod te ontstaan, de gevraagde kwaliteiten zijn vaak niet in het beschikbare aanbod te vinden.

Gewenste kantoren niet beschikbaar in het aanbod

Op de kantorenmarkt van Venlo en Venray is nog voldoende ruimte beschikbaar in vierkante meters. In totaal wordt per 1 januari 2020 ruim 33 duizend m² kantoorruimte aangeboden. Door de uitbreiding van het onderzoeksgebied naar de gehele gemeente Venlo en Venray, wordt ook het aanbod in de plaatsen Belfeld, Oostrum, Steyl en Tegelen toegevoegd aan het totaal. Zonder deze uitbreiding is het aanbod in de regio Venlo-Venray vergeleken met een jaar geleden met ruim een derde afgenomen.

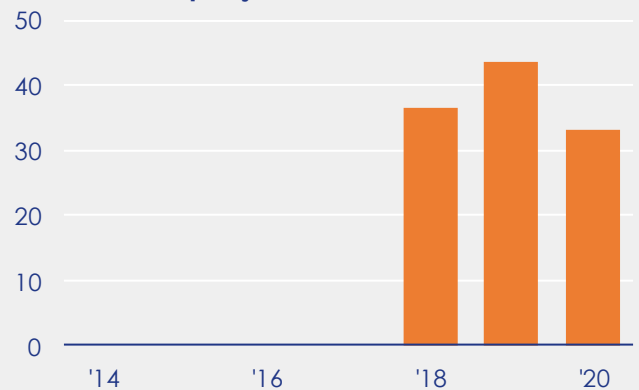
Het huidige aanbod sluit onvoldoende aan bij de marktvraag. Veel gebruikers kunnen in de aangeboden kantooroppervlakte geen geschikte ruimte vinden om hun bedrijf in te vestigen. Enerzijds is er sprake van een mismatch op het gebied van kwaliteit, oogwaardige en instapklare kantoren zijn zeer beperkt voorhanden. Anderzijds sluit de ligging van de kantoren niet altijd aan op de behoefte van ruimtezoekers. Met name in de binnenstad van Venlo en rondom het centrum van Venlo is nauwelijks kantoorruimte te vinden.

”Gewenste kantoren niet beschikbaar in het aanbod in Venlo

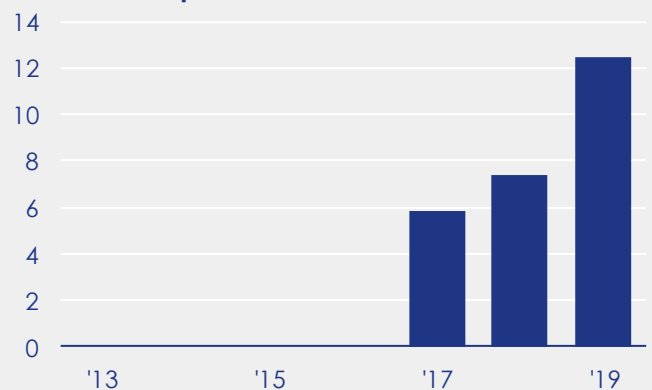
Paul Boon

Makelaar Boek & Offermans Makelaars

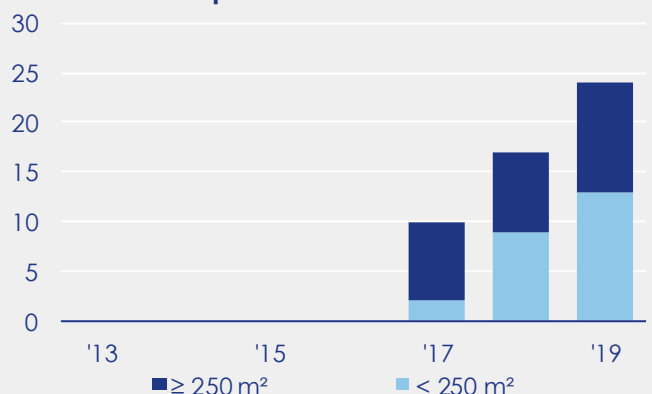
Aanbod per januari in duizenden m²

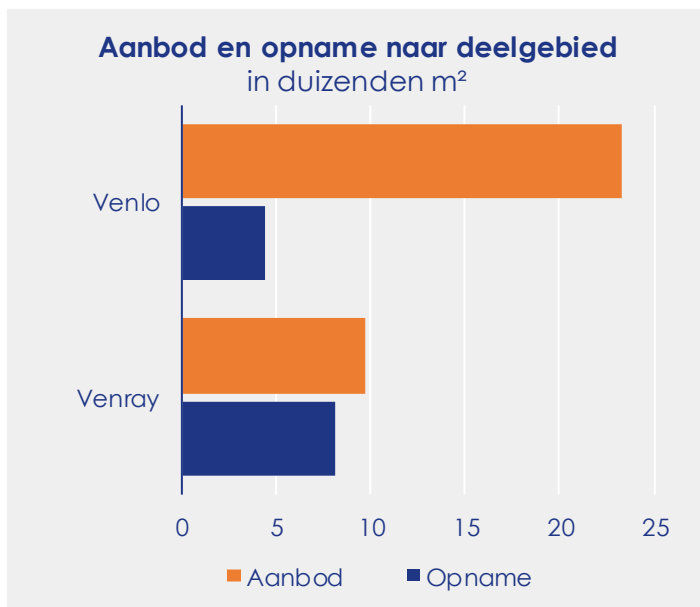


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





Groeiende ruimtevraag in Venray

De kantorenmarkt van Venlo en Venray heeft een jaar met veel dynamiek achter de rug. In totaal is in 2019 12.500 m² kantoorruimte opgenomen door gebruikers in de twee gemeenten. Vergeleken met 2018 is een opnamestijging van ruim twee derde gerealiseerd. Het merendeel van de groei wordt veroorzaakt door de ontwikkelingen in Venray, een ruime verdubbeling van het opnamevolume is in deze gemeente opgetreden. In Venlo hebben meerdere transacties van zorgpartijen bijgedragen aan de verhoogde dynamiek. Deze partijen hebben zich op meerdere locaties in en rondom Venlo gevestigd, bij voorkeur zijn ze gevestigd in de nabijheid van andere zorgpartijen. Overige transacties die in 2019 hebben plaatsgevonden betreffen voornamelijk financiële- of dienstverlenende instellingen.

Opvallend is dat partijen zich in kleinere units zijn gaan vestigen in Venlo. Hoewel er minder transacties plaatsvonden in 2018, is het gemiddelde oppervlakte van deze transacties aanzienlijk hoger. De gemiddelde transactie in 2018 had een omvang van ruim 500 m². In 2019 is dit gemiddelde afgenomen naar circa 290 m², met in totaal 15 transacties.



Hoogste huurprijzen gerealiseerd op Noorderpoort

Door het gebrek aan kwalitatieve kantoorruimte op de juiste locaties in de regio Venlo-Venray, zal er in 2020 naar verwachting geen verdere prijsdaling optreden. In Venlo zijn in 2019 de hoogste huurprijzen gerealiseerd op Noorderpoort.



In 2019 trad een stabilisatie op van de dynamiek op de kantorenmarkt van Sittard. De opleving van deze lokale kantorenmarkt werd in 2017 ingezet, in de jaren daarvoor vonden slechts incidenteel transacties plaats. In de afgelopen drie jaar weet Sittard de transactieniveaus op peil te houden. Desondanks blijft de dynamiek in deze plaats zeer beperkt.

Kantorenaanbod stabiliseert in Sittard

Het beschikbare kantorenaanbod vertoont begin 2020 een stabiel beeld ten opzichte van het voorgaande jaar. Door de beperkte vraag naar kantoorruimte maakt het kantorenaanbod geen noemenswaardige daling door. Vergeleken met een jaar geleden is het aanbod afgenomen met slechts 2%, waardoor het totale aanbodvolume per 1 januari 2020 uitkomt op iets minder dan 25 duizend m² kantoorruimte. Het huidige aanbodvolume ligt nog boven het niveau van begin 2015, op die peildatum werd er slechts 24 duizend m² kantoorruimte aangeboden.

Belang van kleinere units neemt toe in Sittard

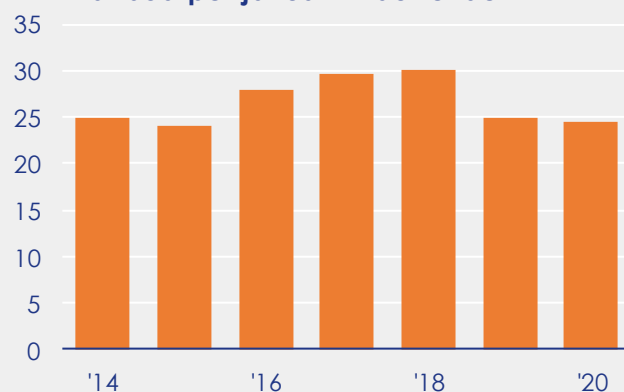
In 2019 vertoont de kantorenmarkt van Sittard een vergelijkbare dynamiek met het voorgaande jaar. Vergeleken met 2018 heeft slechts één transactie meer plaatsgevonden in het afgelopen jaar. De karakteristieken van de onderliggende transacties zijn echter wel gewijzigd. In de vraag is een duidelijke schaalverkleining opgetreden, bijna de helft van de transacties betreft units kleiner dan 250 m². Om die reden leiden meer transacties in 2019 niet tot een hoger opnamevolume in vierkante meters. Het totale opnamevolume op de kantorenmarkt van Sittard komt in 2019 net boven de 4 duizend m² uit. Dit volume ligt 28% onder het niveau dat in 2018 nog werd gerealiseerd.

„Het kantorenaanbod stabiliseert in Sittard

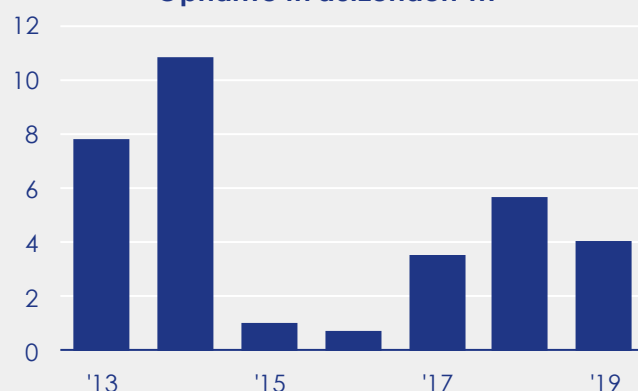
Didier Boek

Directie Boek & Offermans Makelaars

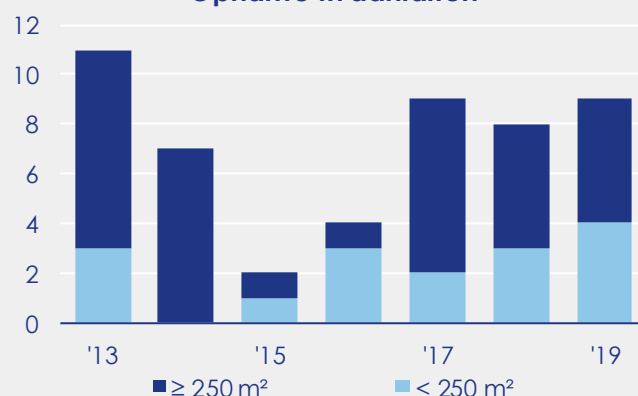
Aanbod per januari in duizenden m²



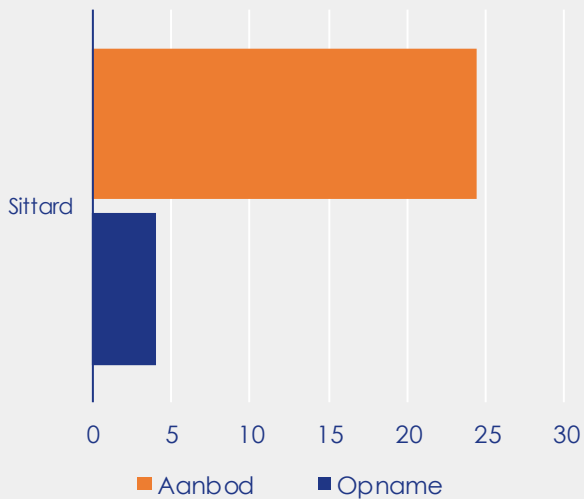
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²



Met het relatief beperkte opnamevolume in Sittard heeft een enkele transactie grote invloed op het uiteindelijke totaalcijfer. In de vergelijking tussen 2018 en 2019 moet hier eveneens rekening mee gehouden worden. In 2018 had de opname van ruim 2.200 m² kantoorruimte aan de Parklaan een sterk opwaarts effect op het totale volume. De grootste transacties van 2019 had een omvang van slechts 1.450 m². Deze opname werd gerealiseerd door BannerConnect in het kantoorgebouw in Ligne 1.

Huurprijzen vertonen een constant beeld

In Sittard zijn in 2019 huurprijzen gerealiseerd binnen een bandbreedte van € 80 tot € 110 per vierkante meter. Al meerdere jaren op rij is het prijsniveau op de kantorenmarkt van Sittard constant, naar verwachting zal ook in 2020 hetzelfde prijsniveau gerealiseerd gaan worden.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Boek & Offermans Makelaars

Poststraat, 9
5801 BC Venray
venray@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

30 Professionele medewerkers vormen het fundament van Boek & Offermans, de multidisciplinaire vastgoed dienstverlener in de regio Limburg. Boek & Offermans is makelaar in bedrijfsmatig en particulier onroerend goed. Jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt en een hoog vakkennis niveau maken de organisatie tot een betrouwbare adviseur. Vanuit onze kantoren in Maastricht, Heerlen, Venlo en Venray worden de cliënten van Boek & Offermans persoonlijk, voortvarend en met verstand van zaken bediend. Het belang van de cliënt staat altijd voorop.

Boek & Offermans 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: boek-offermans.nl en dynamis.nl



Venray

Poststraat 9
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Venlo

Straelseweg 234
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Heerlen

Akerstraat 39-41
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Maastricht

Scharnerweg 116 B
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl