

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 2021



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.

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

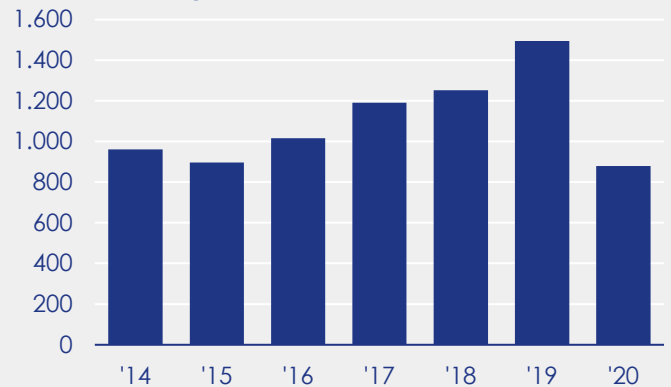
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende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

Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

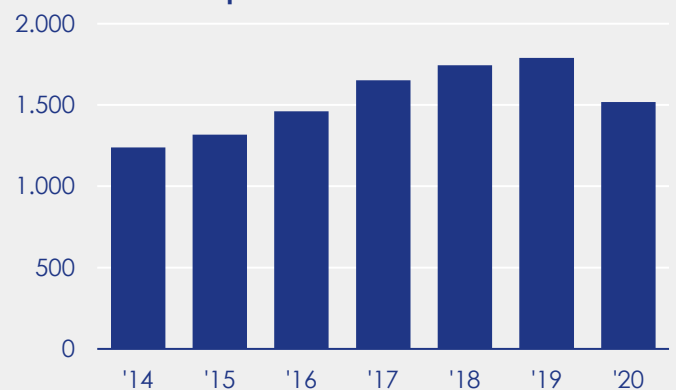
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken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

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.

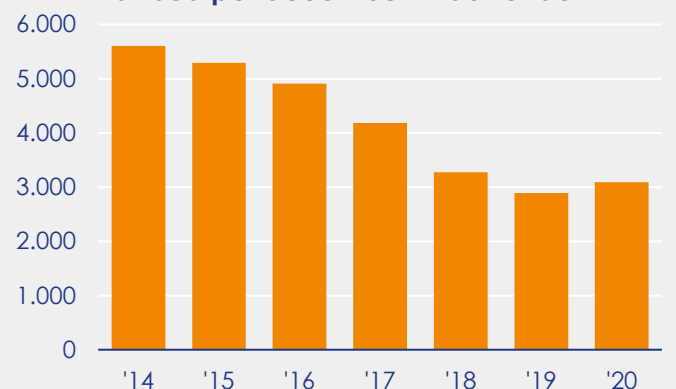
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



Mediane meterprijs



De dalende trend in de vraag naar kantoorruimte in Heerlen, heeft zich in 2020 verder doorgezet. Mede gedreven door de coronacrisis zijn er in het afgelopen jaar aanzienlijk minder vierkante meter kantoorruimte in gebruik genomen in deze Limburgse gemeente, vergeleken met het voorgaande jaar.

Kantorenaanbod blijft stabiel beeld vertonen

Het beschikbare aanbod van kantoorruimte in de gemeente Heerlen vertoont een relatief stabiel beeld. Eind 2020 wordt ruim 54.000 m² kantoorruimte op de vrije markt te huur of te koop aangeboden. Dit niveau ligt volledig in lijn met het aanbod van het voorgaande jaar. Het aanbodniveau van eind 2020 ligt nog altijd ruim onder dat van eind 2018, op dat moment werd nog ruim 66.000 m² kantoorruimte aangeboden.

De verwachtingen voor het aanbod zijn positief, mede door verschillende transformatie-initiatieven. Er zijn in het centrum een drietal grote kantoorpanden herbestemd naar wonen. Bovendien zal een additionele 6.500 m² kantoorruimte uit de markt gehaald worden zodra het stadskantoor van de gemeente Heerlen klaar is. Ondanks de tijdelijk lagere gebruikersvraag als gevolg van het coronavirus is de markt beperkt uit evenwicht geraakt. Met verdere inspanningen aan de aanbodzijde kan deze lokale markt in balans blijven.

Kantorenvraag heeft te lijden onder coronacrisis

De vraag naar kantoorruimte in Heerlen heeft een klap gekregen door de coronacrisis. Met slechts zeventien transacties wordt het laagste niveau van de afgelopen twee jaar gerealiseerd. Het opnamevolume komt met deze transacties uit op een totaal van 7.500 m², bijna een derde minder dan vorig jaar. Hoewel dit een aanzienlijke daling betreft, ligt de dynamiek hoger dan in 2015 en 2016. De bijzonder lage opnameniveaus kort na de crisis worden in 2020 dus overtroffen.

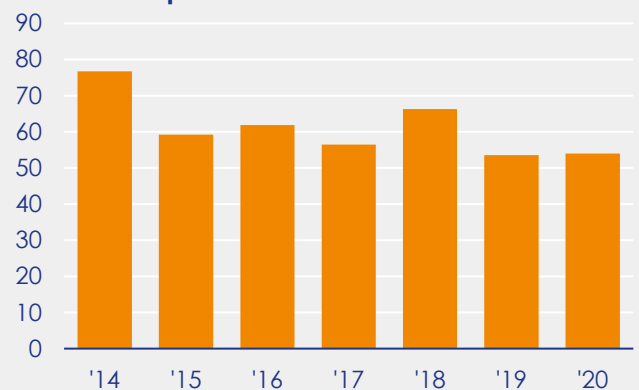
Het bedrijf Mijn-werk Heerlen draagt met een transactie van bijna 2.400 m² bij aan de dynamiek van 2020. De omvang van deze transactie overtreft zelfs de grootste transactie van 2019: De Werkmeester huurde toen circa 2.240 m² kantoorruimte aan.

„Sterke focus op het centrum van Heerlen

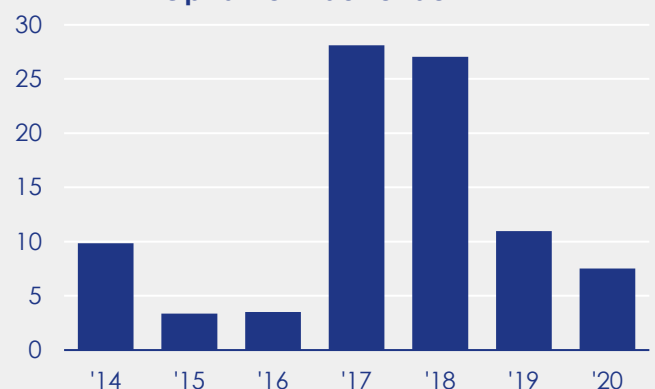
Didier Boek

Directie Boek & Offermans Makelaars

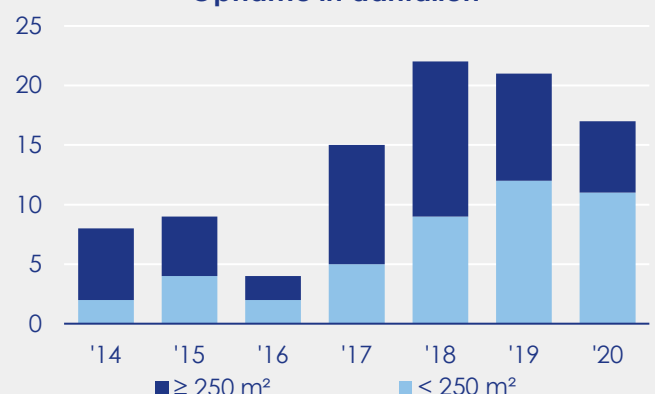
Aanbod per december in duizenden m²

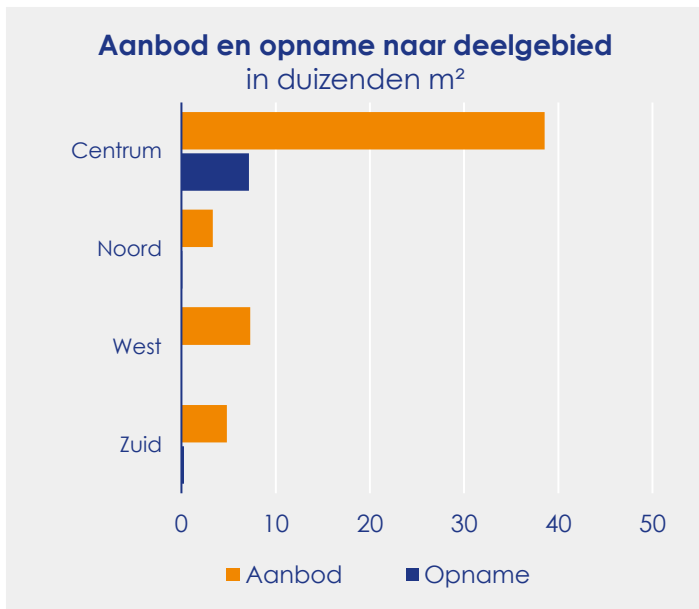


Opname in duizenden m²

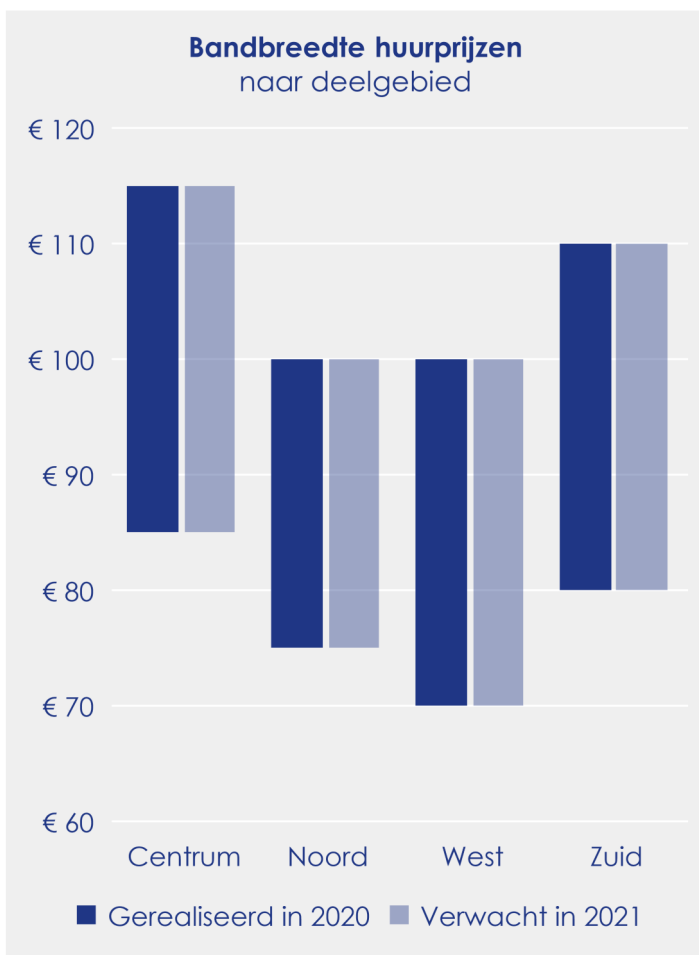


Opname in aantallen





Opvallend is dat de marktdynamiek in 2020 bijna volledig tot stand komt in het centrum van Heerlen. Waar in 2019 nog 20% van het opnamevolume buiten het centrum werd gerealiseerd, is in 2020 slechts 4% van het volume buiten het centrum zichtbaar. Gebruikers die tijdens de coronacrisis een stap willen maken op de kantorenmarkt van Heerlen, doen dat bewust op een centrumlocatie. Hieruit blijkt dat gebruikers hun huisvestingsbeslissing meer laten leiden door locatiefactoren dan voorheen.



Kwalitatief liggen de voorkeuren van gebruikers steeds vaker bij verzamelgebouwen, blijkt uit de hogere bezetting in dit soort complexen. Dit in tegenstelling tot single tenant-gebouwen waarbij de invulling moeizamer gaat. De wens van kantoorgebruikers om in een dynamische omgeving te werken blijkt ook uit de toenemende vraag naar kleine flexibele kantoorconcepten met goede faciliteiten.

Prijsniveaus blijven gehandhaafd in Heerlen

De huurprijzen in de verschillende deelgebieden van Heerlen stabiliseren in 2020. Hoewel de vraag terugvalt zijn er geen duidelijke signalen zichtbaar dat dit leidt tot aanpassingen in de gerealiseerde huurprijs. Om concurrerend te blijven kiezen eigenaren in het algemeen eerder voor andere stimuleringsmaatregelen om huurders te trekken.



In Maastricht is de kantorendynamiek goed op peil gebleven in 2020. Gebruikers hebben zich in beperkte mate laten afschrikken door de coronacrisis. Het duidelijkste effect van het virus is dat met name grotere kantoorgebruikers een afwachtende houding hebben aangenomen. Voor deze bedrijven is de toekomstige ruimtebehoefte lastig in te schatten door de onzekere effecten van het huidige massale thuiswerken.

Een derde minder aanbod beschikbaar in Maastricht

Op de kantorenmarkt van Maastricht blijft de krappe situatie ook in 2020 gehandhaafd. Na meerdere jaren van aanhoudende ruimtevrage en veel transformatieprojecten is het kantorenaanbod eind 2020 op het laagste niveau ooit uitgekomen. In totaal is 53.550 m² kantoorruimte beschikbaar, een tiende minder dan een jaar geleden. De schaarse marktomstandigheden blijven daarom ook in het crisisjaar 2020 gehandhaafd in Maastricht. Gebruikers ervaren moeite om geschikte, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte te vinden in de huidige kantorenmarkt. Bovendien blijven de faillissementen door de NOW-regeling zeer beperkt waardoor er nauwelijks vierkante meters kantoorruimte aan de markt worden teruggegeven.

Nieuwbouw blijft noodzakelijk om in de kwalitatieve vraag in Maastricht te voorzien. Het huidige lagere transactievolume mag geen belemmering vormen om nieuwe kantoren te blijven toevoegen. Een stijging van de kantorenvrage na de coronacrisis kan op dit moment zeer beperkt gefaciliteerd worden door het aanbod op de kantorenmarkt van Maastricht.

Bijna 40% minder kantoorruimte in gebruik genomen

De totale vraag naar vierkante meters kantoorruimte heeft in 2020 een forse daling doorgemaakt. In totaal zijn in het afgelopen jaar bijna 40% minder meters aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Het totale opnamevolume bereikt daardoor een niveau van 9.700 m². Sinds 2014 is in een jaar niet meer dermate weinig kantoorruimte opgenomen. Deze daling is een direct effect van de terughoudendheid bij kantoorgebruikers om tijdens de coronacrisis (nieuwe) kantoorruimte in gebruik te nemen.

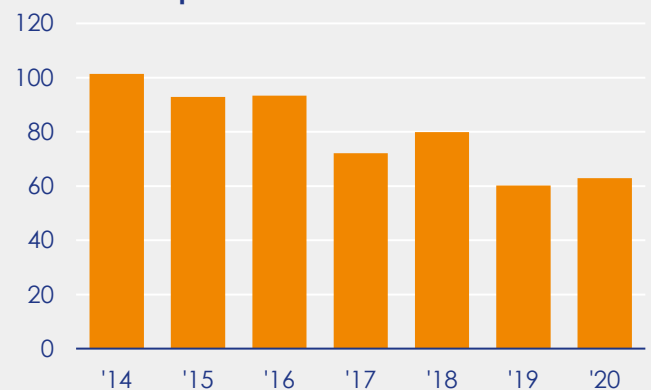
In aantallen transacties blijkt de terugval echter minder scherp te zijn. Met 41 transacties in 2020 is de dynamiek op peil gebleven. De conclusie is dat met name grotere kantoorgebruikers een afwachtende houding hebben aangenomen, waardoor het totale volume in vierkante meters sterk is afgenomen. Tegelijkertijd zijn kleinere kantoorgebruikers actief gebleven. Dit blijkt ook uit de fors lagere gemiddelde omvang van transacties, in 2019 bedroeg dit gemiddelde nog 440 m² en in 2020 is dit gedaald naar slechts 240 m². In de kantorenmarkt tot 250 m²

„Kleine kantoorgebruikers houden verhuisdynamiek op peil in Maastricht

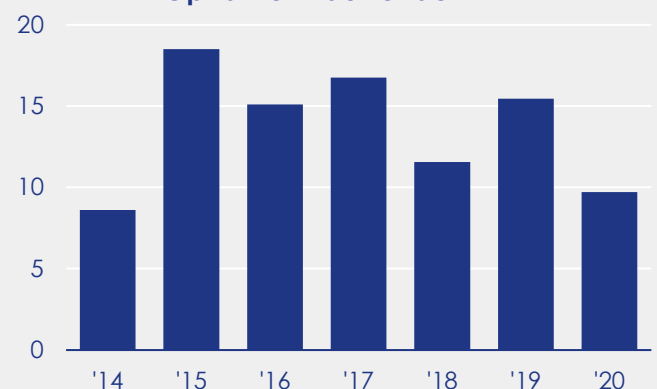
Pieter Brouwers

Directie Boek & Offermans Makelaars

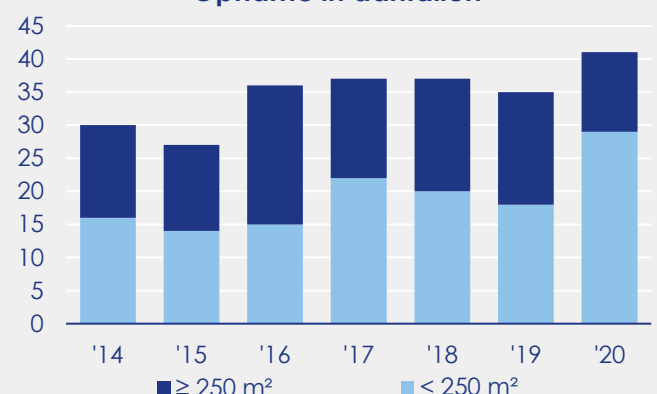
Aanbod per december in duizenden m²



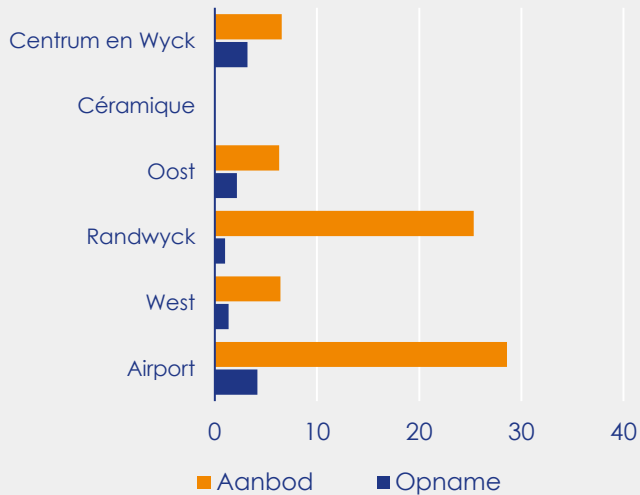
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²



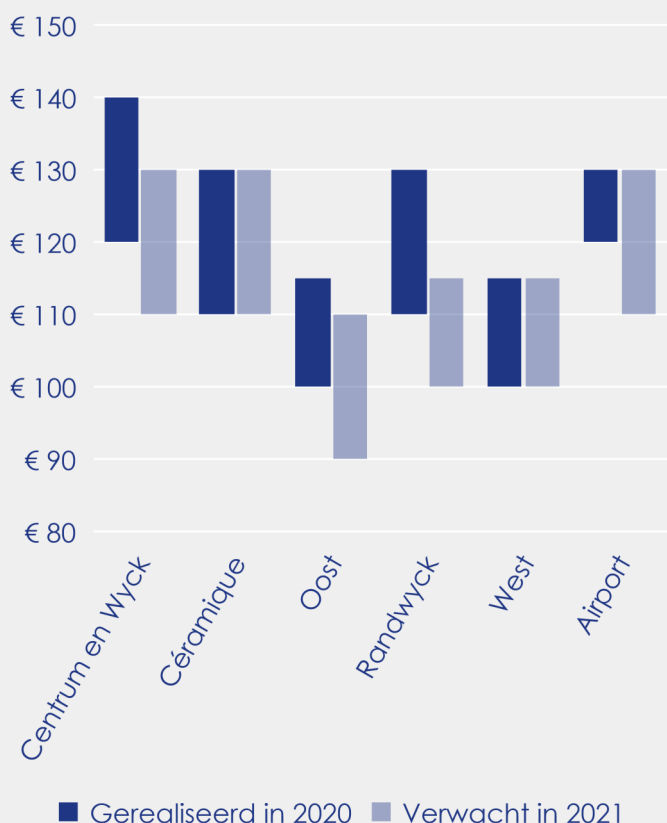
vonden in 2020 juist meer transacties plaats dan in het voorgaande jaar. Voor grotere gebruikers is het inschatten van de toekomstige ruimtebehoefte lastiger, terwijl kleinere bedrijven meer zicht hebben op de behoeftes van hun personeel om thuis te werken.

De grootste transactie op de kantorenmarkt van Maastricht in 2020 betrof slechts 1.250 m². In het voorgaande jaar was de grootste transactie bijna dubbel zo groot. In de afgelopen tien jaar was slechts twee keer eerder de grootste transacties kleiner dan 2.000 m².

De dynamiek heeft zich verschillend ontwikkeld in de deelgebieden binnen Maastricht. In Centrum en Wyck (-12%), Randwyck (-80%) en Oost (-2%) zijn de volumes in 2020 aanzienlijk lager dan vorig jaar. In West (+80%) en Maastricht Airport (+36%) is daarentegen een toename van de vraag zichtbaar in het afgelopen jaar. Met name in Randwyck raakt de markt steeds verder in balans, als gevolg van de sterke vraaguitval in combinatie met het reeds hoge aanbodvolume. De zeer forse opnamedaling in Randwyck komt ook voort uit het feit dat de grootste transactie van 2019 in Randwyck heeft plaatsgevonden.

Over het algemeen zijn de perspectieven voor de Maastrichtse kantorenmarkt echter goed. Een deel van de uitgestelde vraag van grotere partijen gaat waarschijnlijk op termijn alsnog gerealiseerd worden. Na de coronacrisis is het daarom de verwachting dat de opnamevolumes weer zullen toenemen. De vraag is in hoeverre deze gebruikers de gewenste kantoren gaan vinden in de schaarse markt.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Kwalitatief tekort drukt huurprijzen

De coronacrisis heeft een neerwaarts effect op de huurprijzen in de Limburgse hoofdstad. In Randwyck raakt de markt dermate ver uit balans dat dit doorwerkt in de huurprijzen. Ook in Centrum en Wyck en Oost verwachten we een verschuiving van de huurprijzen doordat hoogwaardig vastgoed niet meer beschikbaar is. Gebruikers worden daardoor gedwongen in minder aantrekkelijke segmenten met lagere huurprijzen.



Boek & Offermans Makelaars

Schamerweg 116B
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De coronacrisis heeft geen vat op de kantorenmarkt van Venlo en Venray in 2020. De verhoudingen tussen de vraag en het aanbod blijven nagenoeg stabiel ten opzichte van voorgaande jaren. Hoewel dit constante beeld ten positieve is veranderd in het afgelopen jaar, blijven de marktverhoudingen ongunstig. Het aanbod overtreft ruim de vraag naar kantoorruimte.

Gewenste kantoren niet beschikbaar in het aanbod

Het beschikbare kantorenaanbod in Venlo en Venray heeft in het afgelopen jaar een daling doorgemaakt. 14% minder kantoorruimte wordt eind 2020 aangeboden vergeleken met dezelfde peildatum een jaar eerder. In totaal komt het aanbod door deze daling uit op een volume van 28.500 m². Doordat er meer kantoorruimte in gebruik is genomen, daalt het beschikbare aanbod verder. Vanuit de transformaties is niet de verwachting dat de daling van het aanbodvolume verder versnelt wordt.

Hoewel de marktverhoudingen gezonder worden door de aanboddaling, blijft er sprake van een markt in onbalans. Met name kwalitatief sluit het beschikbare aanbod zeer beperkt aan bij de vraag van moderne kantoorgebruikers. De afgelopen jaren is steeds meer merkbaar geworden dat er vraag is naar een ander type kantoorruimte (kantoorruimten in plaats van hokjes), hogere kwaliteit en meer flexibiliteit. Door het ontbreken van nieuwbouwprojecten wordt de gevraagde kwaliteit bovendien niet toegevoegd aan de voorraad.

Groeiende ruimtevraag in Venlo en Venray

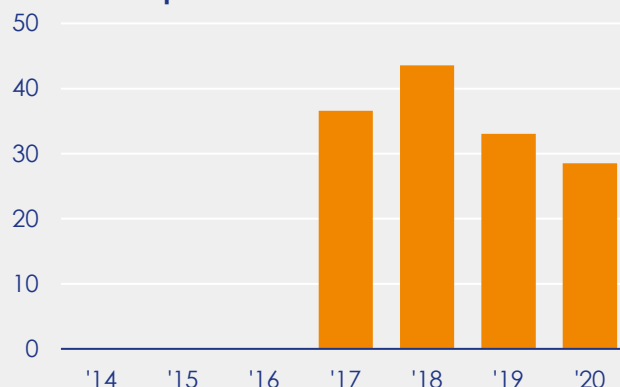
Op de kantorenmarkt van Venlo en Venray zijn veel vierkante meters kantoorruimte in gebruik genomen. Met 12.250 m² aan transacties in 2020 wordt het hoogste niveau van de afgelopen jaren behaald. Ten opzichte van het voorgaande jaar is 22% meer kantoorruimte opgenomen. Dit hoge volume wordt echter volledig verklaard door de aankoop van een pand van bijna 5 duizend m² door een zorggroep aan de Drie Decembersingel. Zonder deze grote transactie in Venlo zou het opnamevolume met ruim een derde zijn afgenomen. Op een kantorenmarkt met een relatief beperkte dynamiek kan een enkele transactie een grote invloed hebben op het totale beeld.

”Behoeftte aan kwalitatieve kantoren groeit

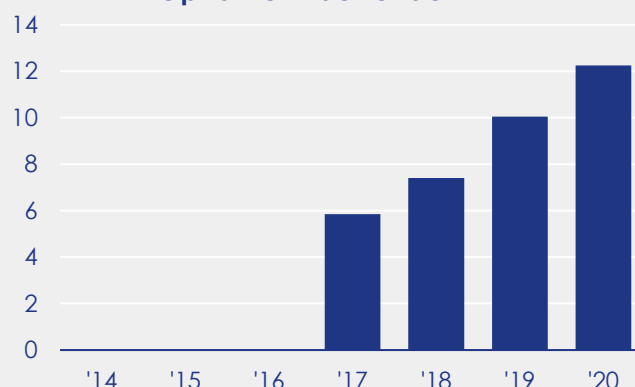
Paul Boon

Makelaar Boek & Offermans Makelaars

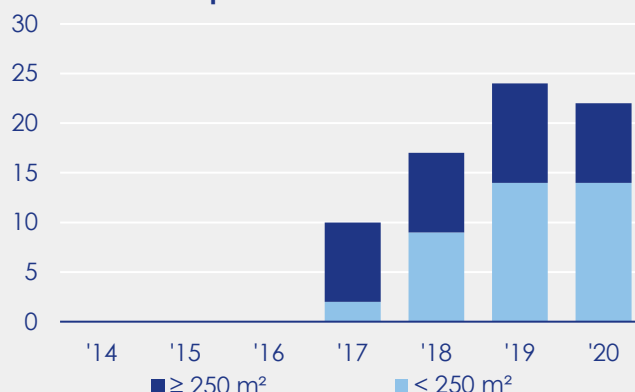
Aanbod per december in duizenden m²



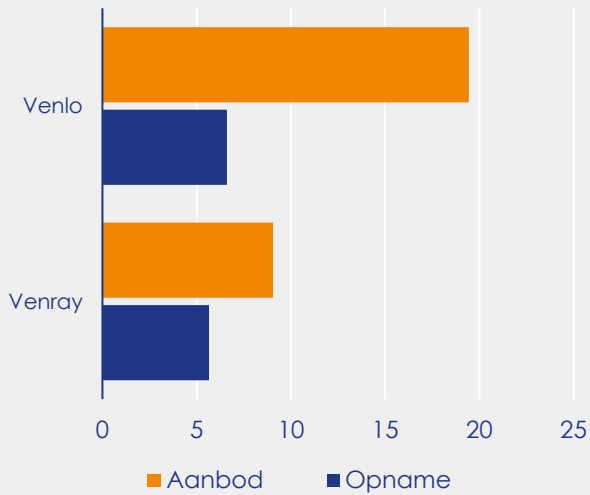
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²

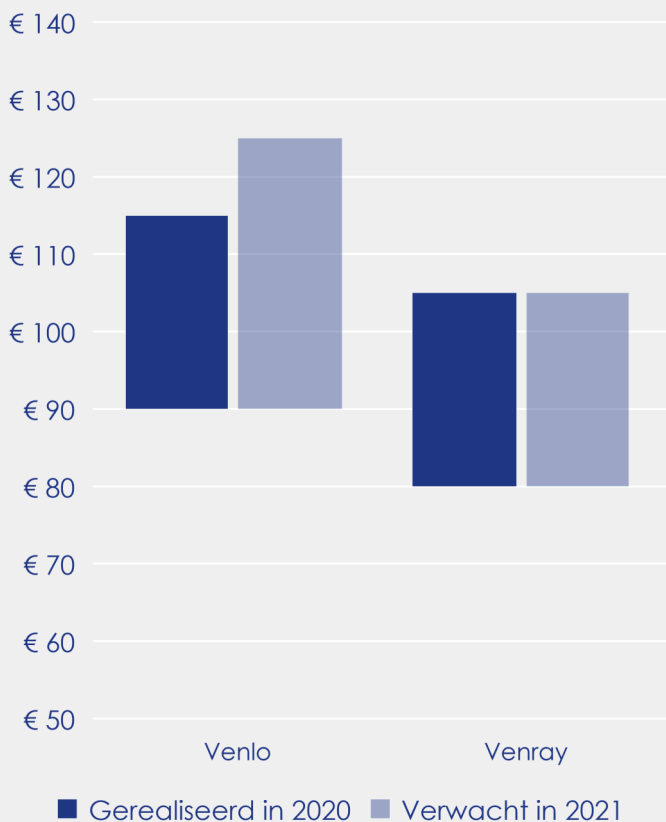


De groei van de opnames in Venlo met 45% ten opzichte van het voorgaande jaar komen volledig voor rekening van de genoemde kooptransactie. Naast die transactie is in Venlo slechts circa duizend vierkante meter kantoorruimte opgenomen. In Venray is sprake van een stabiel beeld, de opnames nemen zeer licht toe met slechts 3%. De gemiddelde transactie-omvang van slechts 560 m² geeft aan dat het MKB bepalend is voor de dynamiek in deze markt.

Stijgende prijzen voor kwalitatieve kantoren

De vraag naar kwalitatieve kantoorruimte blijft van een hoog niveau. Aangezien dit soort kantoren schaars zijn in de regio, zijn huurders bereid hier meer voor te betalen. De bovenkant van de bandbreedte van de huurprijzen zullen daarom in Venlo met € 10 per vierkante meter stijgen in 2021.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Boek & Offermans Makelaars

Straelseweg, 234
5914 AV Venlo
venlo@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De kantorenmarkt van Sittard-Geleen vertoont een relatief stabiel beeld. De invloed van de coronacrisis is beperkt in deze Limburgse gemeente. De vraag naar kantoorruimte bleef ook in 2020 op peil. Dat neemt niet weg dat het beschikbare aanbod ruim de vraag overtreft. De verhoudingen van deze lokale kantorenmarkt zijn daardoor nog niet in evenwicht.

Gezondere kantorenmarkt door dalend aanbod

In totaal wordt binnen de gemeentegrenzen circa 25.600 m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden eind 2020. Ten opzichte van dezelfde peildatum een jaar eerder is ruim een kwart minder aanbod beschikbaar. De aanhoudende ruimtevraag heeft op deze lokale kantorenmarkt geleid tot deze daling van het beschikbare aanbod. Deze positieve ontwikkeling draagt bij aan het terugdringen van het overaanbod aan kantoorruimte.

Ondanks de huidige daling blijft de kantorenvorraad te ruim bemeten voor de bedrijvigheid in de gemeente. De noodzaak om de kantorenvorraad verder te beperken blijft ook in 2021 aanwezig. Met name voor het verouderde deel van de leegstaande panden is de potentie om opnieuw door de markt te worden opgenomen klein. De aandacht moet liggen op het herstructureren of transformeren van deze panden. Nieuwe functies bieden mogelijk meer toekomstperspectieven voor deze verouderde kantoorpanden.

Hogere volumes naar kantoorruimte in Sittard

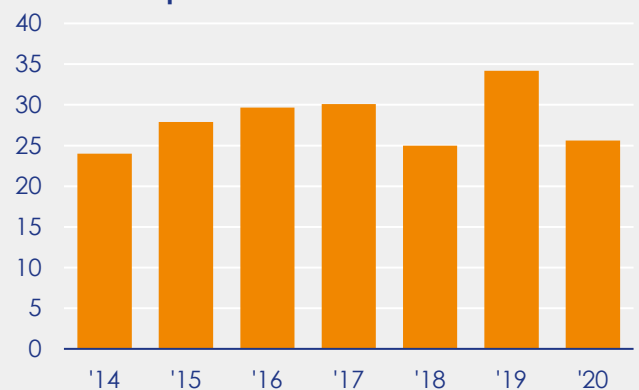
De vraag naar vierkante meters kantoorruimte is in 2020 verder toegenomen. In totaal is 5.350 m² aan kantoren in gebruik genomen in het afgelopen jaar, 8% meer dan in het voorgaande jaar. De aanhoudende vraag naar kantoorruimte is opvallend aangezien het coronavirus gedurende 2020 grote belemmeringen oplegde aan het maatschappelijk en economisch verkeer. De kantoorhoudende organisaties in Sittard-Geleen hebben ondanks de beperkingen toch meer nieuwe ruimtes betrokken. Maar liefst 85% van de verhuurde of verkochte vierkante meters kantoorruimte zijn sinds de start van de lockdown in maart verhandeld.

”Effecten van de coronacrisis blijven beperkt in Sittard

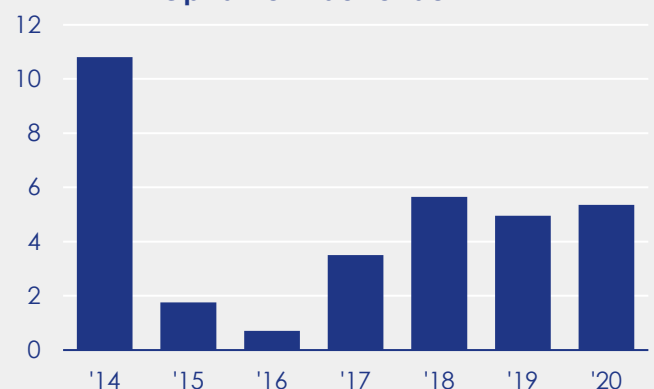
Didier Boek

Directie Boek & Offermans Makelaars

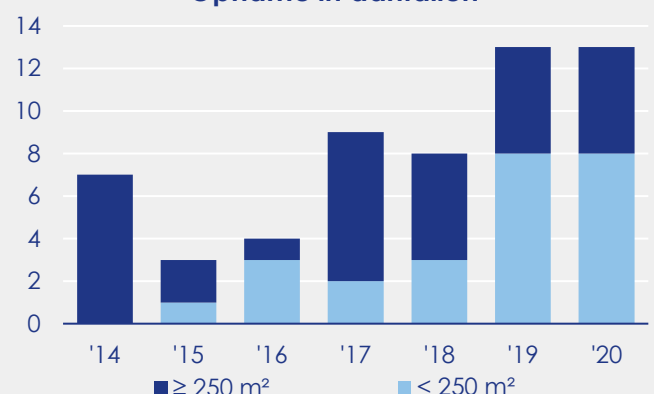
Aanbod per december in duizenden m²



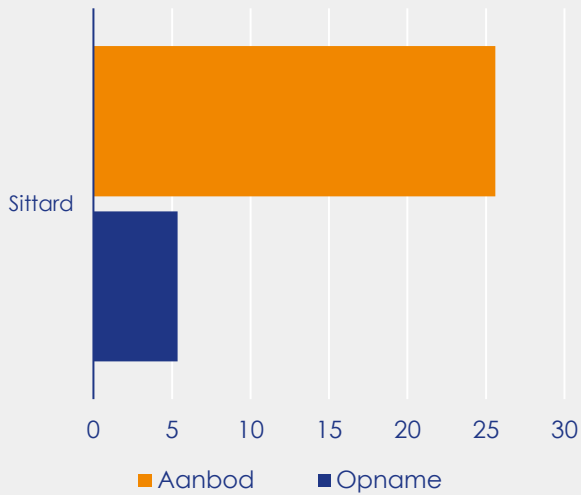
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²

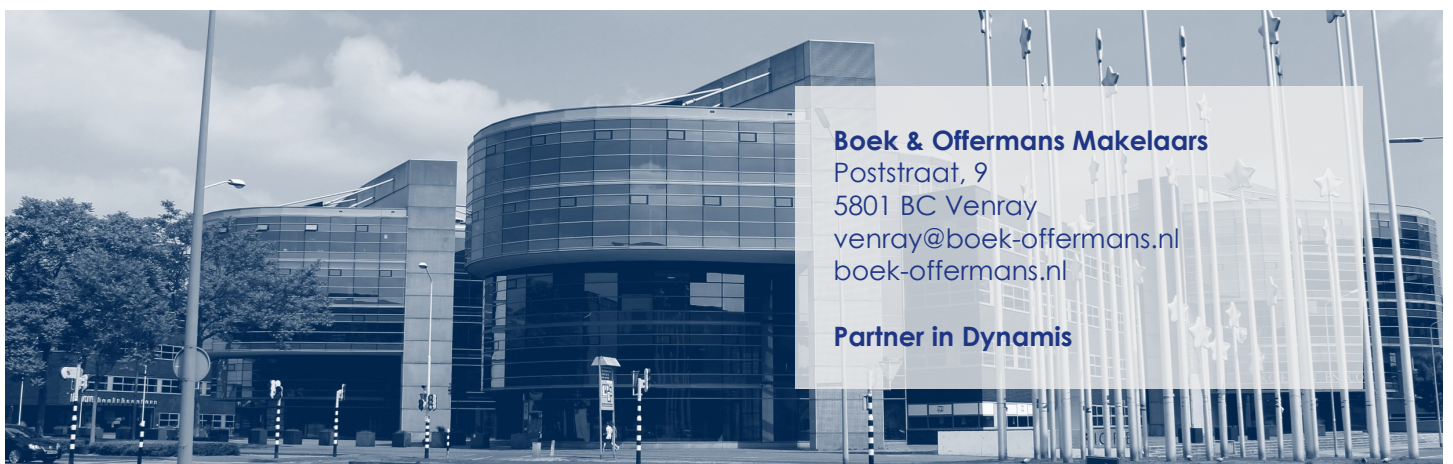
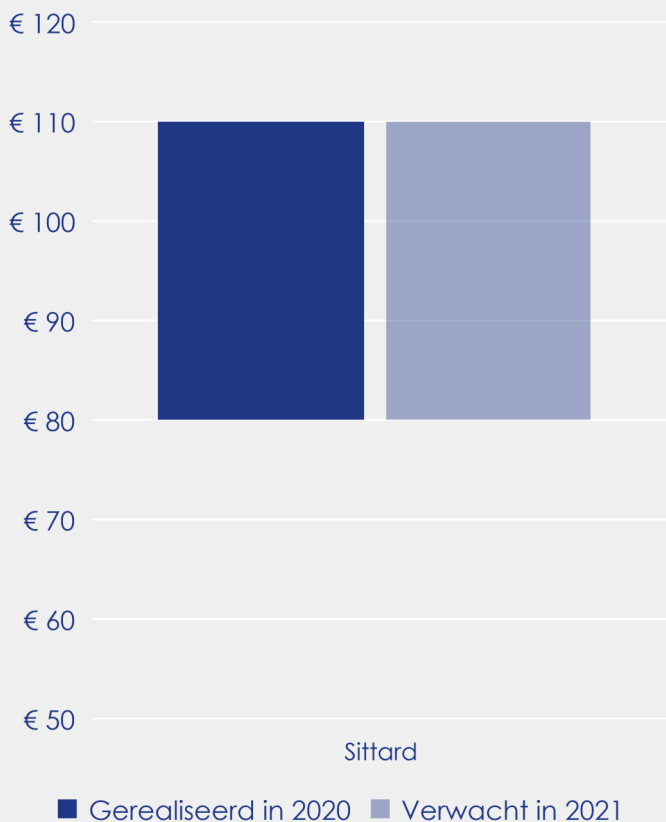


De stijging van het opnamevolume wordt gerealiseerd met een gelijk aantal transacties als vorig jaar. In 2020 hebben in totaal 13 transacties plaatsgevonden, evenveel als vorig jaar. Door de grotere gemiddelde omvang van de transacties in het afgelopen jaar, heeft het totale volume toch een stijging kunnen doormaken. De gemiddelde transactie had in 2019 nog een omvang van 380 m², in 2020 is deze omvang toegenomen naar 410 m². Een tweetal grote transacties van zorginstellingen zijn verantwoordelijk voor ruim de helft van het totale volume, daarmee hebben ze een fors opwaarts effect op de gemiddelde transactie-omvang.

Huurprijzen vertonen een constant beeld

In het afgelopen jaar zijn op de kantorenmarkt in deze regio huurprijzen gerealiseerd tussen de € 80 en € 110 per vierkante meter. Dit prijsniveau blijft al meerdere jaren gehandhaafd. Ook voor 2021 is het de verwachting dat kantoren binnen deze bandbreedte verhuurd 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