

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle





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

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis
info@rodenburg.nl
055 5 268 268

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2021



Han van Loon

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Apeldoorn



Ivo Dijkerman

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Deventer



Eva Olde Rikkert

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Zwolle

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

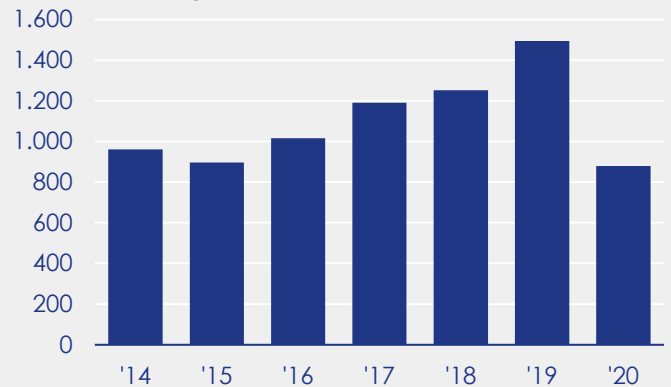
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende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

Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

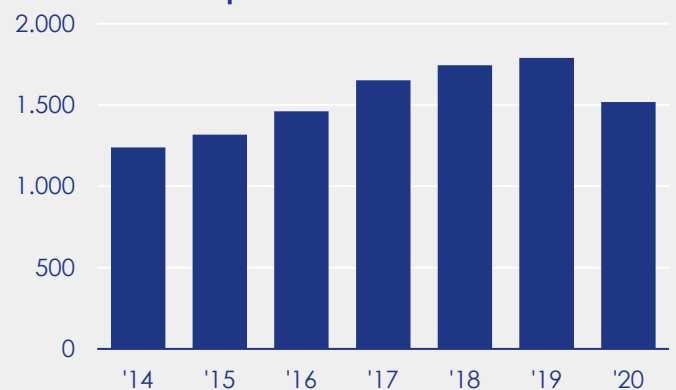
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken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

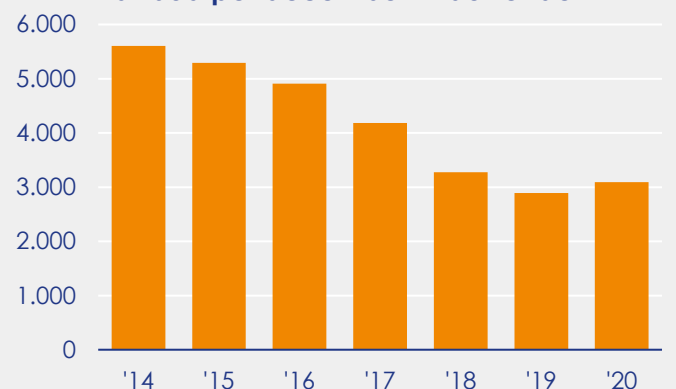
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



Mediane meterprijs



In 2020 komt een einde aan een periode van hoge dynamiek op de kantorenmarkt van Apeldoorn. De vraag naar kantoorruimte is flink afgenomen in het afgelopen jaar. Naar verwachting is deze terugval in de dynamiek echter tijdelijk van aard. Gebruikers stellen tijdens de coronacrisis massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Bij meer duidelijkheid over de economische en maatschappelijke gevolgen zullen deze bedrijven alsnog op zoek gaan naar nieuwe kantoorruimte. De kantorenmarkt van Apeldoorn zal dan een inhaalslag maken.

Beperkte daling kantorenaanbod

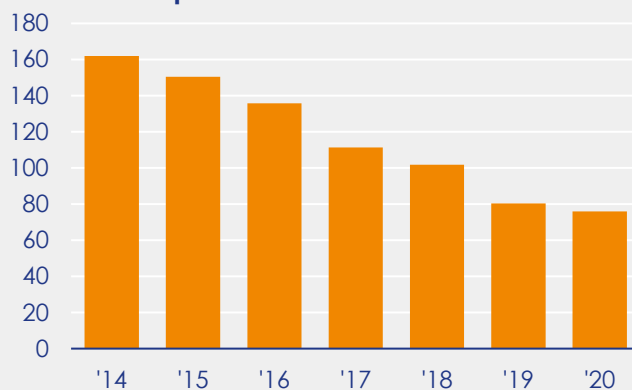
De effecten van de coronacrisis op het aanbodniveau in Apeldoorn zijn beperkt gebleken. Op deze lokale kantorenmarkt treedt namelijk een lichte daling op van het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte. Aan het einde van 2020 wordt in totaal voor 76.000 m² aan kantoorruimte aangeboden in Apeldoorn. Op dezelfde peildatum vorig jaar werd 80.450 m² kantoorruimte aangeboden. De beperkte gevolgen van de coronacrisis op het aanbod gelden voor de hele stad. In de deelgebieden van Apeldoorn blijven de verschillen op jaarbasis van het aanbod relatief beperkt. In Apeldoorn Centrum, Noord en Zuid is het aanbod afgenomen en in de rest van de stad is het aanbod juist licht gestegen.

In 2021 worden er geen noemenswaardige nieuwbouwprojecten gerealiseerd, waardoor het aanbod moet voortkomen uit verplaatsingen binnen de bestaande voorraad. Ondertussen neemt de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte toe waardoor een krappe situatie is ontstaan. Door die krapte zijn meer eigenaren bereid om te investeren in de kwaliteit van hun pand. Wel wachten ze daarmee totdat een gebruiker zich aandient, zodat er maatwerk kan worden geleverd.

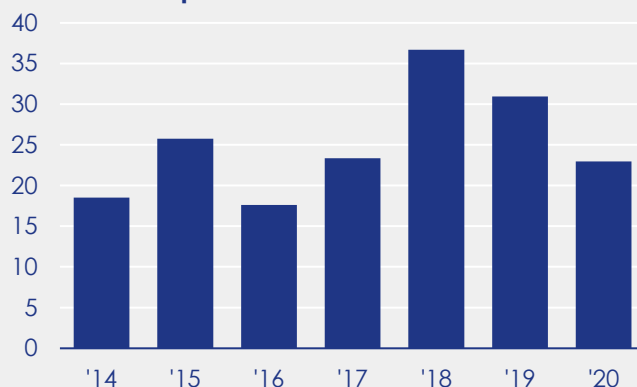
”Door de krapte zijn meer eigenaren bereid om te investeren in de kwaliteit van hun pand

Han van Loon
Rodenburg Bedrijfsmakelaars

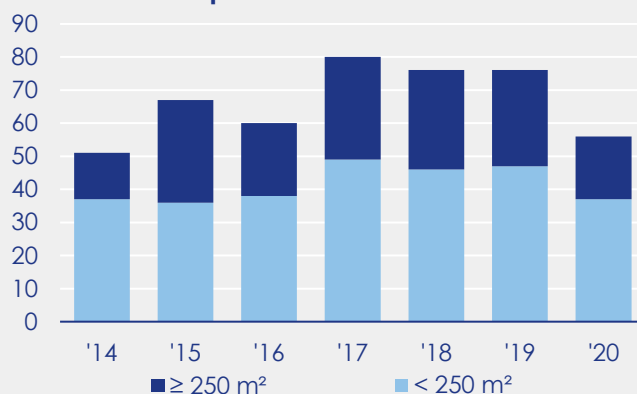
Aanbod per december in duizenden m²



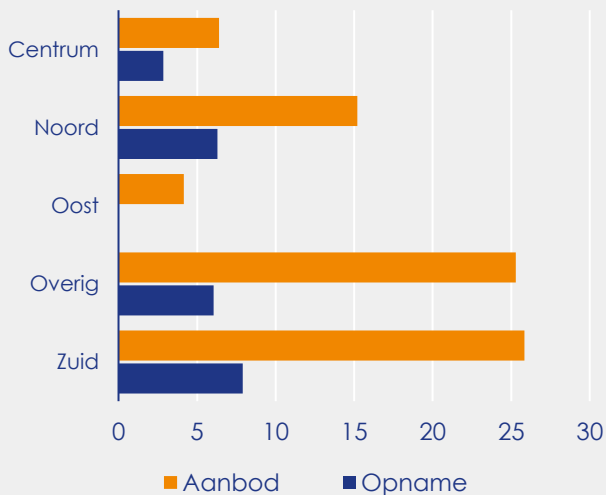
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²

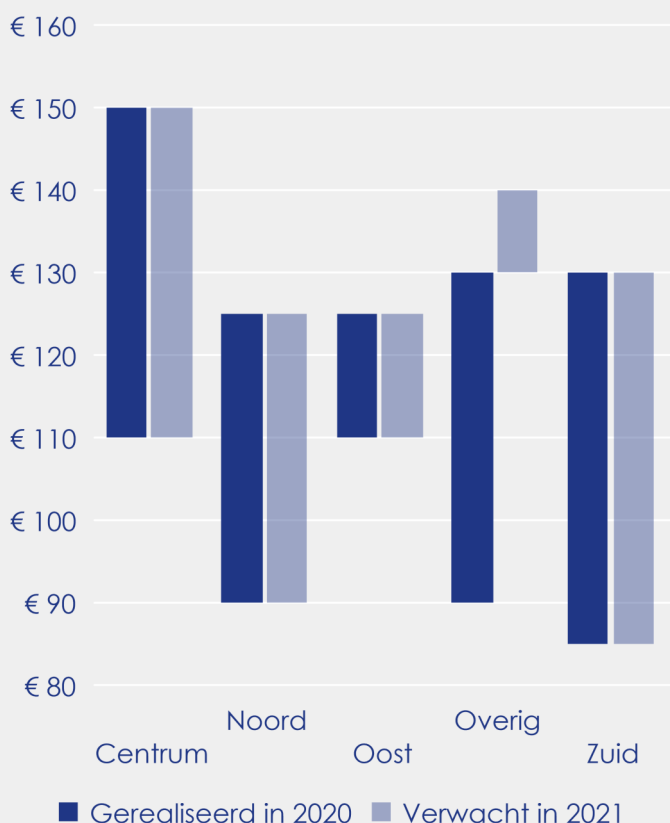


Vraag naar kantoorruimte neemt sterk af

In 2018 bereikte de vraag naar kantoren in Apeldoorn een historisch hoogtepunt, in dat jaar werd maar liefst 36.700 m² kantoorruimte opgenomen. In de daaropvolgende jaren is de vraag telkens verder afgezwakt. De dalende trend is in 2020 versterkt door de intrede van het coronavirus in Nederland. In totaal is er in 2020 slechts 22.950 m² kantoorruimte opgenomen in het afgelopen jaar, 26% minder dan in het voorgaande jaar.

Opvallend is dat de vraaguitval in Apeldoorn zich ook voordoet in het segment tot 250 m². In dat segment zijn er afgelopen jaar maar 37 transacties geweest ten opzichte van 47 transacties het jaar daarvoor. Hiermee volgt de kantorenmarkt van Apeldoorn niet de landelijke trend waar de grootste terugval zichtbaar is in het grote segment. De grootste transactie in Apeldoorn is de vestiging van een nieuw UWV kantoor aan het Rietveld. Daar huurt de overheidsinstelling sinds de zomer van 2020 ruim 3.000 m² aan kantoorruimte en is daarmee goed voor bijna 13% van het totale opnamevolume in 2020.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Prijsverschillen per deelgebied blijven klein.

In Apeldoorn zijn de prijsverschillen op de huurmarkt relatief klein ten opzichte van de rest van Nederland. Apeldoorn Centrum is het duurst met prijzen variërend tussen de € 110 en € 150 per vierkante meter. De laagste prijzen worden gerealiseerd in Apeldoorn Zuid, daar ligt de gemiddelde prijs per vierkante meter tussen de € 85 en € 130.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

Deventer kende de afgelopen twee jaar een dynamische kantorenmarkt. De stad ontwikkelde zich snel en veel dienstverleningsbedrijven kozen voor Deventer als vestigingsplaats. De coronacrisis maakt in 2020 een abrupt einde aan de alsmat stijgende vraag van de afgelopen jaren. In het afgelopen jaar zijn bedrijven zeer terughoudend geweest om nieuwe kantoorruimte in gebruik te nemen.

Kantorenaanbod Deventer verder gedaald

De afgelopen drie jaar kende Deventer een continue daling van het kantorenaanbod. Vooral in het centrum werd het aanbod aan beschikbare kantoorruimte steeds schaarser. In 2020 zet deze dalende trend zich verder door. Aan het einde van dit jaar staat er 45.850 m² aan kantoorruimte te koop of te huur in de stad, een kwart minder dan een jaar eerder.

In het centrum van Deventer is het aanbod 14% gedaald, de kantoorzoeker heeft nu keuze uit ruim 7.000 m² kantoorruimte in dit deelgebied. In de rest van de stad, zoals op het Hanzepark, is de aanboddaling minder groot geweest.

Sterke uitval in de vraag naar kantoorruimte

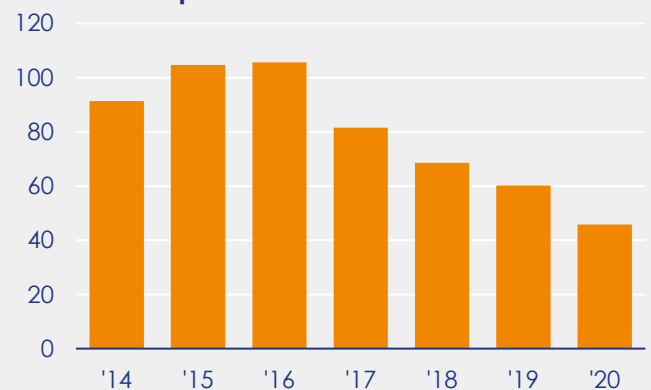
De vraag naar kantoorruimte in Deventer is zeer sterk teruggefallen in 2020. In totaal is 5.400 m² aan kantoorruimte opgenomen in het afgelopen jaar verdeeld over 30 transacties. Dat is fors minder dan in de jaren daarvoor. Zo werd er in 2019 nog 17.700 m² opgenomen en in 2018 zelfs 18.500 m².

De afname op jaarbasis bedraagt maar liefst 69%, deze sterke daling is te wijten aan de ontwrichtende werking van de coronacrisis. De transacties die nog wel hebben plaatsgevonden bevinden zich voornamelijk in de kleinere segmenten. Ruim driekwart van alle transacties van het afgelopen jaar vonden plaats in kantoorunits tot 250 m². De gevolgen van de coronacrisis zijn dus vooral zichtbaar in het grotere kantorensegment. In het afgelopen jaar is geen enkele transactie boven de 1.000 m² gerealiseerd. Hieruit blijkt dat met name grotere gebruikers zich beraden op de structurele effecten van de coronacrisis op het thuiswerken. Na deze periode van beperkte verhuisactiviteit, is het de verwachting dat na de coronacrisis een sterke inhaalvraag optreedt.

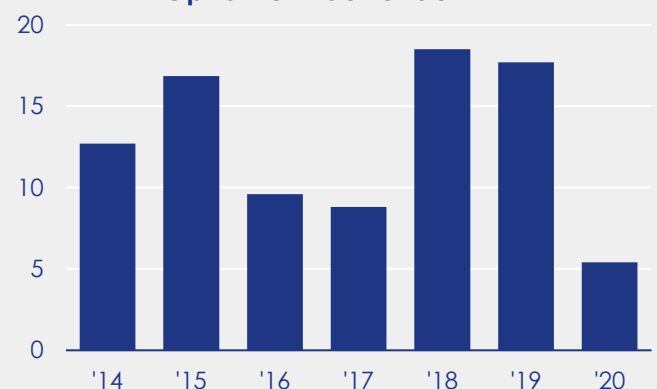
„Met name grotere gebruikers beraden zich op de structurele effecten van het thuiswerken

Ivo Dijkerman
Rodenburg Bedrijfsmakelaars

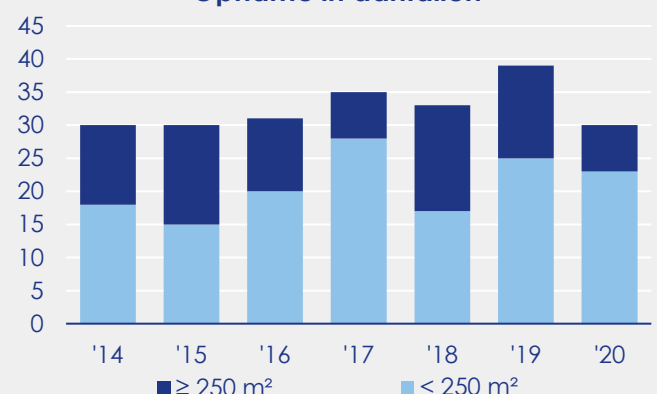
Aanbod per december in duizenden m²

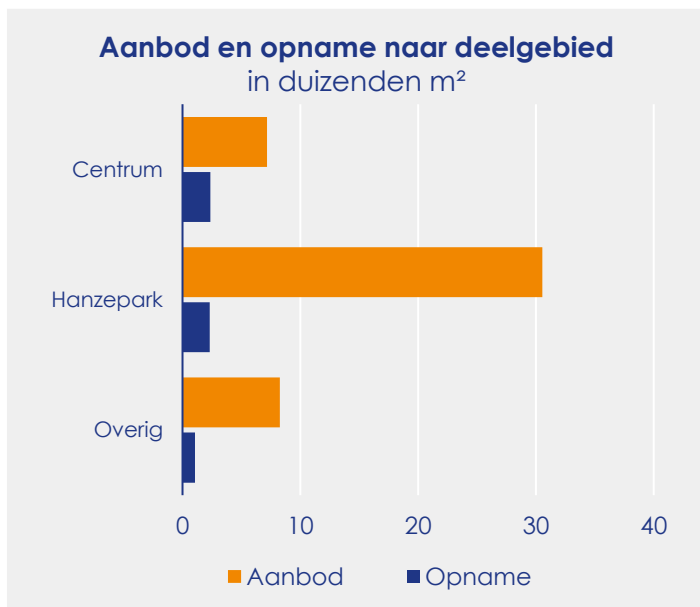


Opname in duizenden m²



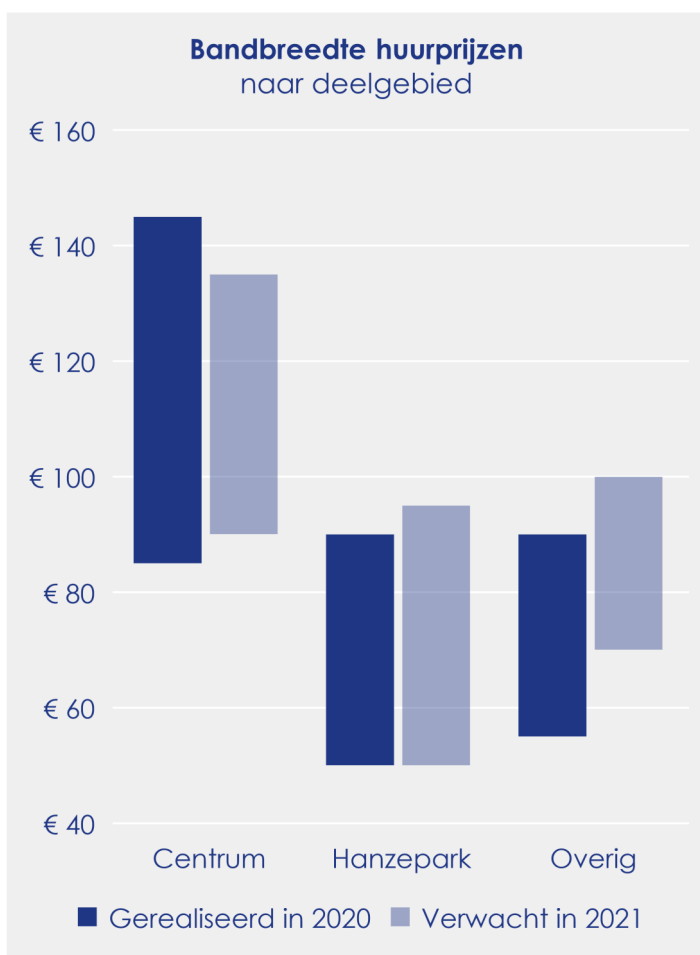
Opname in aantallen





Prijsverschillen binnen Deventer worden kleiner

De kantoren in het centrum van Deventer zijn het meest in trek. Dat vertaalde zich in 2020 tot relatief hoge huurprijzen ten opzichte van de rest van de stad. In het afgelopen jaar werden huurprijzen gerealiseerd tussen de € 85 en € 145 euro per m² per jaar, in 2021 zal de bandbreedte kleiner worden met huurprijzen tussen de € 90 en € 135 euro per m² per jaar. In 2021 gaan de huurprijzen voor kwalitatieve panden in het Hanzepark en de rest van de stad naar verwachting licht stijgen. Daarmee wordt het verschil in huurprijs tussen het centrum en de rest van de stad kleiner.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Mr. H.F. de Boerlaan 32
7417 DB Deventer
deventer@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

De kantorenmarkt van Zwolle heeft een sterke stagnatie doorgemaakt tijdens de coronacrisis. In 2020 is het opnamevolume in vierkante meters historisch laag. Tegelijkertijd is het aantal transacties wel op peil gebleven door de sterke dynamiek in het kleine kantorenssegment. Bijna een vijfde meer kantoren tot 250 m² zijn in het afgelopen jaar verhuurd of verkocht.

De kantoorzoeker heeft een ruime keuze

Het totale aanbodvolume van kantoorpanden is afgelopen jaar verder gedaald. In totaal stond er aan het eind van 2020 68.650 m² kantoorruimte te koop of te huur in Zwolle. Dat is 30% minder dan een jaar eerder. Voor partijen die op zoek zijn naar hoge kwaliteit als wel aanbod voor de kantoorzoeker op zoek naar betaalbare ruimte wordt steeds schaarser.

Vergeleken met de afgelopen jaren is het aanbod in de gemeente Zwolle aanzienlijk krappere geworden in het afgelopen decennium. Zo was er vijf jaar geleden nog ruim 190.000 m² kantoorruimte beschikbaar. Deze situatie van overaanbod is door de aanboddalingen van de afgelopen jaren verder teruggedrongen.

Laagste opnamevolume in 12 jaar

In Zwolle zijn maar weinig kantoren van gebruiker gewisseld in 2020. In totaal is er in het afgelopen jaar slechts 12.800 m² kantoorruimte opgenomen, 56% minder dan een jaar geleden. Vooral in de maanden maart en april stond de kantorenmarkt grotendeels stil. In de rest van het jaar hebben voornamelijk transacties plaatsgevonden in het segment tot 250 m². In totaal vonden 38 kleine transacties plaats in het afgelopen jaar, vergeleken met 32 kleine transacties in 2019. Hieruit blijkt dat kleine kantoorgebruikers zich in mindere mate hebben laten afschrikken door de coronacrisis. Voor grotere kantoorgebruikers vormt de onzekerheid rondom het huidige thuiswerkexperiment een belemmering om de toekomstige ruimtebehoefte in te schatten. Bedrijven bereiden zich erop voor dat een deel van de werknemers die nu gedwongen moet thuiswerken dat zal blijven doen nadat de coronapandemie voorbij is.

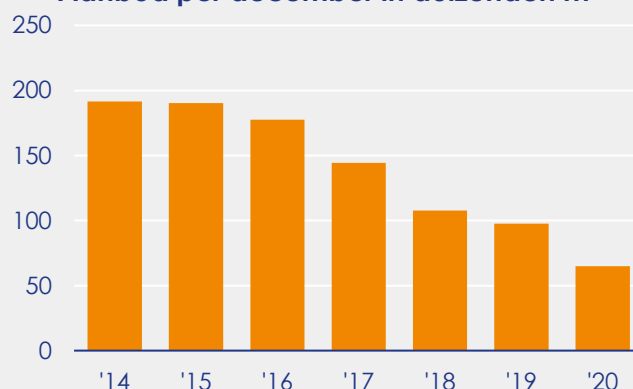
Energiebedrijf Omexom vormt een uitzondering op de regel en is verplaatst naar een nieuw kantoorpand, met deze transactie is een volume van 1.280 m² gemoeid. Veel andere grootgebruikers van

”In 2021 zullen de prijsverschillen op de kantorenmarkt van Zwolle verder oplopen

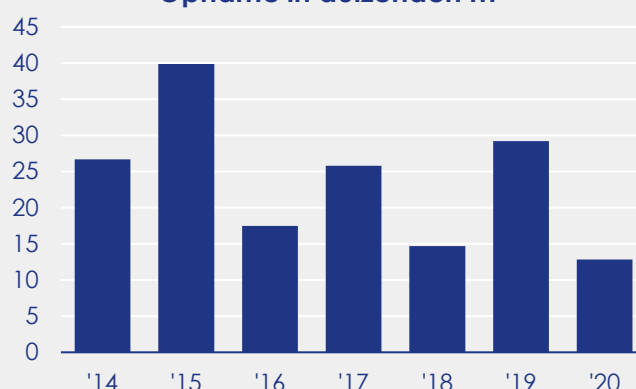
Eva Olde Rikkert

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

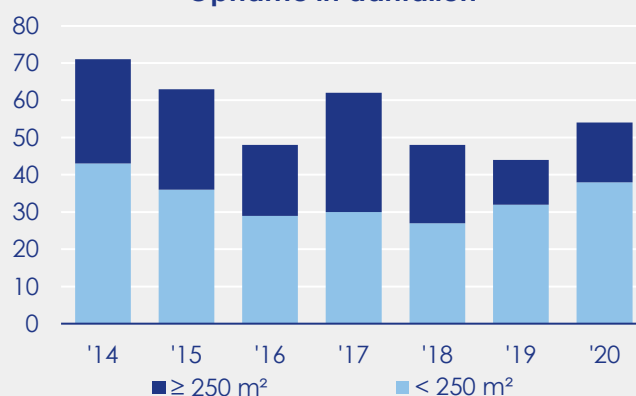
Aanbod per december in duizenden m²

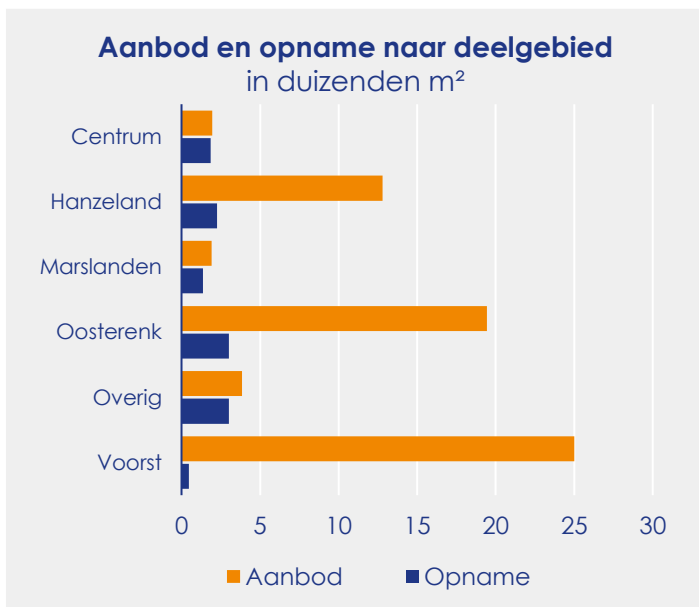


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

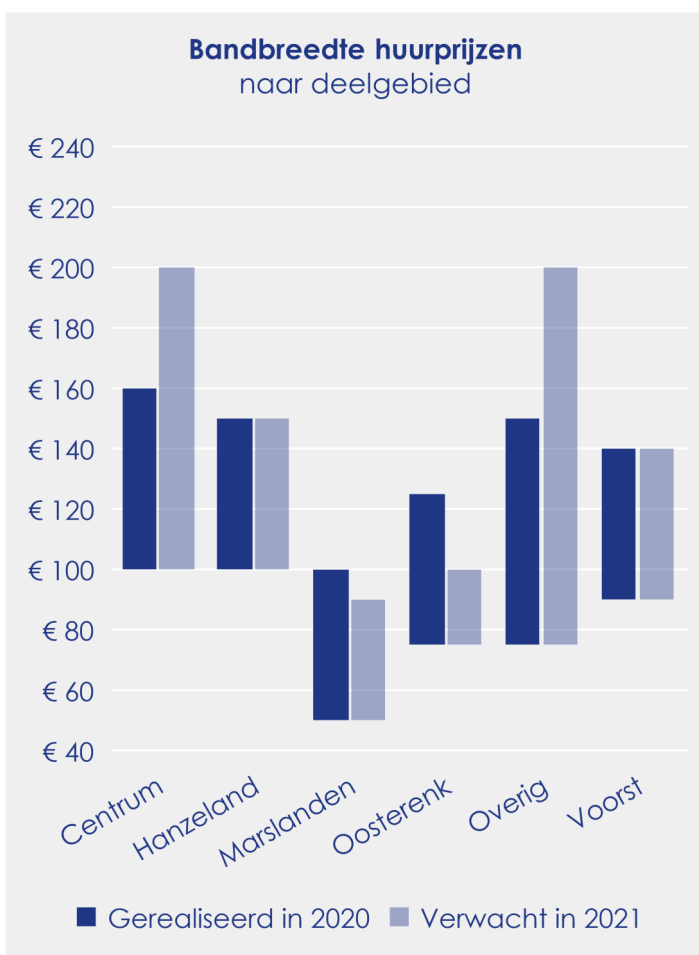




kantoorruimte stellen de verhuizingen naar een nieuw kantoor uit.

Verschil in huurprijzen neemt verder toe

De kantorenmarkt in Zwolle kent grote verschillen in huurprijzen. De meest betaalbare kantoorruimte kost 50 euro per m² per jaar. In het duurste segment betaalde men in 2020 ongeveer 160 euro per m². In 2021 zullen de verschillen verder uit elkaar gedreven worden doordat kantoren in het duurste segment nog duurder worden. In het centrum is het niet ondenkbaar dat sommige kantoorpanden voor zo'n 200 euro per m² verhuurd zullen worden.



Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere stoeptegel in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg 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: rodenburg.nl en dynamis.nl



Apeldoorn

Paslaan 20
055 5 268 268
apeldoorn@rodenburg.nl

Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32
0570 745 245
deventer@rodenburg.nl

Zwolle

Aagje Dekenstraat 51
038 4 222 222
zwolle@rodenburg.nl