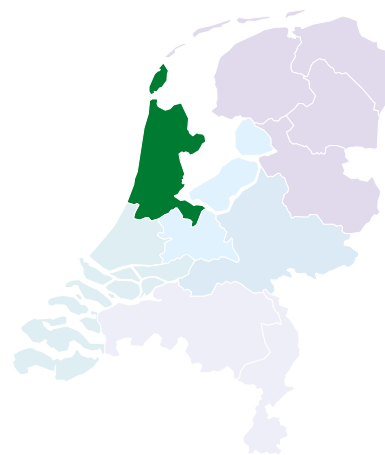




KANTORENMARKT **REGIO'S 2014**

EEN RAPPORT VAN NVM BUSINESS

In de verschillende regio's waren vorig jaar duidelijk tegengestelde tendensen waarneembaar. Liep in de meeste regio's de vraag naar kantoren terug, in de regio's Oost en Zuid ging de afzet van kantoren omhoog.

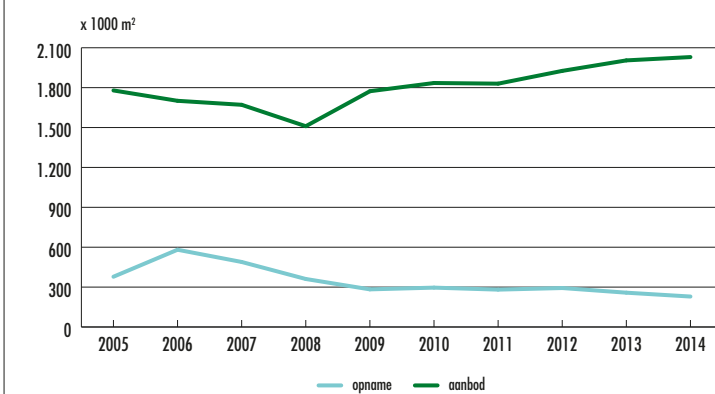


1. REGIO WEST NOORD

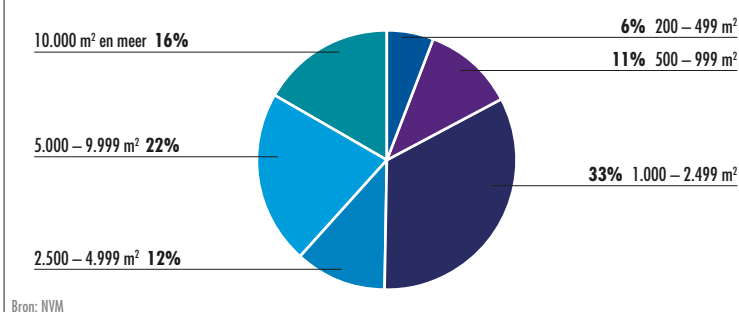
De regio West Noord werd in 2014 opnieuw geconfronteerd met een daling in de vraag naar kantoorruimte, wat tot gevolg had dat er op de vrije markt minder kantoorruimte werd opgenomen dan het jaar ervoor. Amsterdam had in het bijzonder te kampen met een tegenvallende vraag. Desondanks kon in de hoofdstad van een positieve stemming worden gesproken, aangezien het aantal verhuur- en verkooptransacties vorig jaar goed op peil bleef. Daarbij viel het op dat gemeten naar de omvang van de gerealiseerde transacties er veel vraag was naar ruimten in de grootteklasse van 200 tot 2500 m². Hoewel het accent op kleine tot middelgrote transacties lag, waren ook enkele grote kantoorgebruikers actief, waaronder ING Bank, Calvin Klein, CMS, Booking.com, Travel-Bird, Stryker en Lexence Advocaten & Notarissen. De kantorenmarkt liet zich vooral inspireren door de gang van zaken in Amsterdam-Zuidoost, dat bijna 30% van de vraag voor zijn rekening nam. Behalve voor Zuidoost was er veel belangstelling voor kantoren in het centrum. Ook de Zuidas mocht zich in een goede belangstelling verheugen, zij het dat hier aanzienlijk minder kantoorruimte werd opgenomen dan in 2013. Voor wat de gebruikersmarkt elders in de regio betreft, was het opvallend dat de Haarlemmermeer het vorig jaar beter deed. Dit was voor een belangrijk deel te danken aan de positieve ontwikkeling die de vraag op Schiphol en het aangrenzende Schiphol-Rijk te zien gaf. Ook in Diemen werd meer kantoorruimte opgenomen. De rest van de regio moest evenwel toezien hoe de vraag naar kantoren terugliep. Alkmaar ondervond hiervan de meeste hinder.

Een tegenvaller voor de regio vorig jaar was de toename van het direct beschikbare aanbod. Die toename pakte vooral nadelig uit voor Amsterdam, met als gevolg dat 19,7% van de kantorenvorraad aan het eind van het jaar te huur werd aangeboden. Ook kwam meer kantoorruimte beschikbaar in Amstelveen. Met betrekking tot de aanbodsituatie in de rest van de regio viel het op dat zowel in Diemen als in Haarlem het aanbod fors terugliep.

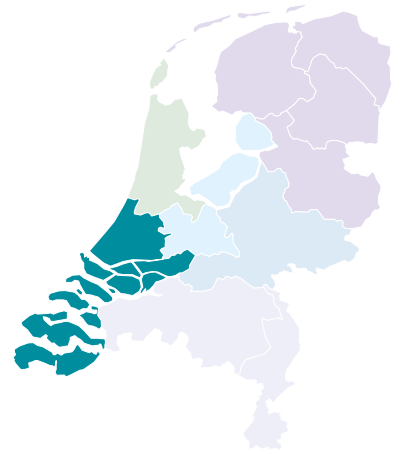
OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO WEST NOORD



OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Gemeente	Aanbod 2013	Aanbod 2014	Opname 2013	Opname 2014	Huurprijzen
Alkmaar	49.000	47.500	10.000	5.000	80 - 145
Amstelveen	196.500	203.000	13.500	11.000	80 - 175
Amsterdam	1.137.000	1.181.000	195.000	177.000	100 - 330
Diemen	28.500	20.000	5.000	8.000	60 - 120
Haarlem	78.500	63.000	8.000	500	75 - 145
Haarlemmermeer	321.000	325.000	19.000	23.000	90 - 350
Purmerend	13.000	11.500	-	-	60 - 110
Zaanstad	38.500	42.500	2.500	1.500	85 - 125

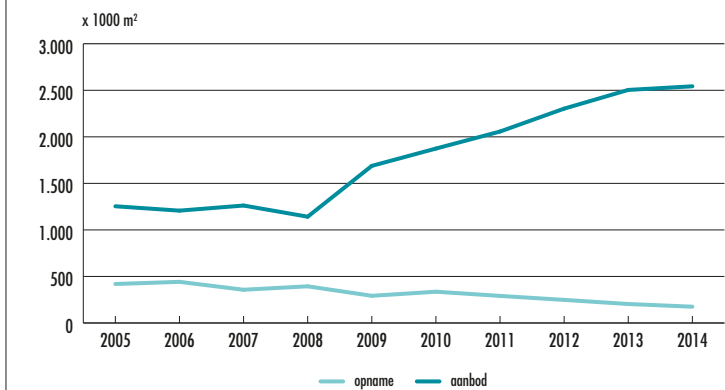


2. REGIO WEST ZUID

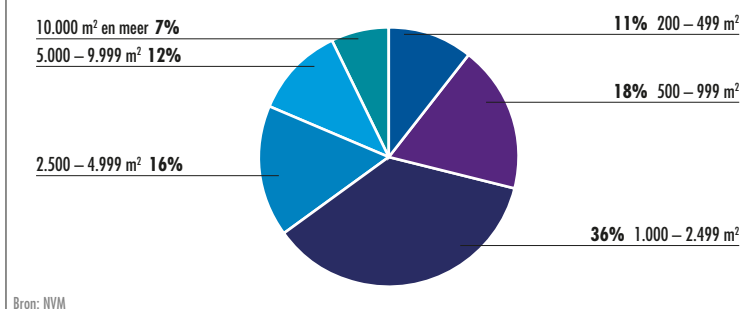
De regio West Zuid had in 2014 te kampen met een tegenvallende vraag naar kantoren, wat zich ook weerspiegelde in een lager transactievolume. Dat kwam deels doordat zowel in Den Haag als in Leiden en Zoetermeer de vraag naar kantoren niet goed van de grond kwam, waardoor de opname in deze steden beduidend lager uitkwam dan in 2013. In Den Haag zorgde het ontbreken van met name grote huurders ervoor dat het afzetvolume vorig jaar op een lager niveau belandde. Overigens trokken wel enkele verhuuren de aandacht, zoals de transacties met de nationale politie, UWV, Staedion en eVision. Daarvan profiteerde in het bijzonder het centrum van Den Haag. Tegenover de geringere vraag naar kantoorruimte in Den Haag stond een toename van het transactievolume in Rotterdam, waarbij zowel de omvang als het aantal gerealiseerde transacties een belangrijke rol speelde. Een van de weinige relatief grote transacties die plaatsvonden, was de verhuur aan chemiebedrijf LyondellBasell. Daarnaast droegen Calder Holding en Grant Thornton flink bij aan de positieve vraagontwikkeling. Net als in voorgaande jaren lag het zwaartepunt van de opname bij gebouwen in het centrum van de stad. Behalve Rotterdam kon ook Gouda op een verhoogde vraag naar kantoren rekenen. Daarbij stond vooral bedrijventerrein Goudse Poort in de belangstelling van gebruikers.

Kenmerkend voor de gebeurtenissen op de kantorenmarkt was voorts dat het totale aanbod in de regio vorig jaar iets toenam. Overigens waren er wel duidelijk tegengestelde tendensen waarneembaar. Zo steeg het aanbod in Capelle a/d IJssel en in Schiedam, maar werd Den Haag geconfronteerd met een sterke daling van het beschikbare aantal meters. Het onttrekken van vele duizenden vierkante meters kantoorruimte droeg in belangrijke mate bij aan die daling. Elders in de regio bleef de aanbodsituatie vrijwel ongewijzigd. Hoewel in Rotterdam het aanbod van kantoorruimte kans zag zich te stabiliseren op het niveau van 2013, stond ultimo 2014 nog altijd zo'n 20,8% van de kantorenvoorraad te huur.

OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO WEST ZUID



OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Gemeente	Aanbod 2013	Aanbod 2014	Opname 2013	Opname 2014	Huurprijzen
Capelle a/d IJssel	140.000	152.000	9.500	6.000	60 - 130
Den Haag	591.500	560.000	68.500	62.000	70 - 200
Dordrecht	66.000	67.000	1.000	3.000	100 - 130
Gouda	100.000	97.500	3.000	10.500	70 - 135
Leiden	61.000	67.000	14.500	1.500	95 - 140
Leidschendam-Voorburg	56.500	40.000	4.500	500	70 - 130
Rijswijk	242.000	242.500	10.000	9.500	70 - 130
Rotterdam	724.000	727.500	46.000	51.500	100 - 200
Schiedam	36.000	49.500	2.500	4.000	80 - 135
Zoetermeer	138.000	141.000	9.500	6.000	65 - 130

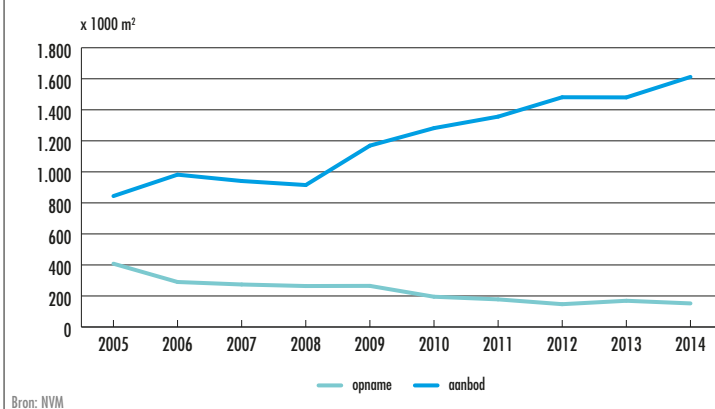


3. REGIO MIDDEN

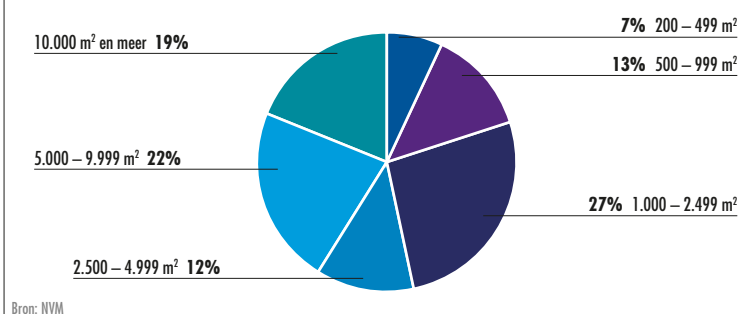
In de regio Midden was in 2014 sprake van een lichte aarzeling in de vraagontwikkeling. Op de vrije markt werden minder kantormeters verhuurd en verkocht dan het jaar ervoor. Dat de vraag naar kantoorruimte in de regio lager uitviel, was vooral te wijten aan de gang van zaken in Utrecht, waar de opname een flinke teruggang moest incasseren. Dat kwam niet zozeer door het ontbreken van grote transacties als wel door het geringere aantal transacties dat werd afgesloten. Er werden het afgelopen jaar verschillende grote transacties tot stand gebracht, onder meer met Bol.com, Hogeschool Utrecht, Rabobank en de Kamer van Koophandel. Doordat de grote transacties vooral in Papendorp en het centrum plaatsvonden, namen deze locaties tezamen iets meer dan twee derde van de totale opname voor hun rekening. Dat ging overigens wel ten koste van andere kantoorlocaties in de stad. Zo viel het op dat in Kanaleneiland – qua omvang de tweede kantorenlocatie van de stad – de opname vorig jaar ver onder het geldende jaargemiddelde lag. Waar in Utrecht de vraag naar kantoren wat tegenviel, slaagden andere steden in de regio erin om de afzet van kantoorruimte redelijk op peil te houden. Die situatie deed zich onder meer voor in Almere, Amersfoort en Hilversum. Verrassend steeg de opname in Nieuwegein, waar het Politie-dienstencentrum (PDC) een omvangrijk aantal meters huurde.

Voor wat het aanbod van kantoorruimte in de regio Midden betreft, werd de markt vorig jaar geconfronteerd met een sterke toename van het beschikbare aantal meters. Daarbij moesten vooral Almere en Utrecht toezien hoe in beide steden het aanbod een verdere verruiming te zien gaf. In Almere resulteerde dit in een leegstand van 34,5%, terwijl in Utrecht aan het eind van 2014 bijna 17% van de kantoren te huur stond. In Utrecht werd de toename onder andere veroorzaakt door het aan de markt komen van een groot aantal meters in Papendorp en in Rijnsweerd. Opvallend was dat zowel in Nieuwegein als in Zeist het aanbod omlaagging.

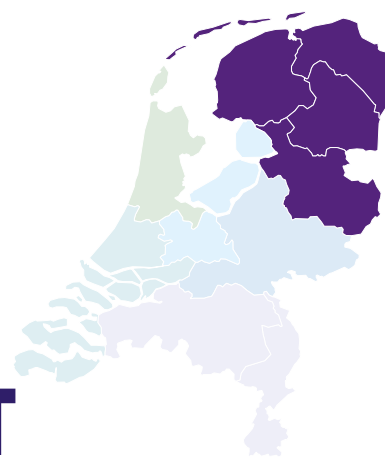
OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO MIDDEN



OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Gemeente	Aanbod 2013	Aanbod 2014	Opname 2013	Opname 2014	Huurprijzen
Almere	165.500	201.000	9.000	9.500	65 - 135
Amersfoort	195.500	207.500	18.000	18.000	80 - 150
Hilversum	116.500	132.500	12.000	12.000	75 - 150
Houten	46.000	43.000	1.500	3.000	80 - 130
Nieuwegein	160.000	153.500	5.000	16.500	50 - 125
Stichtse Vecht	48.000	50.500	1.000	5.500	65 - 135
Utrecht	408.000	446.500	77.500	67.000	80 - 200
Veenendaal	42.000	46.000	4.000	1.500	80 - 120
Zeist	47.500	42.500	500	3.000	95 - 150

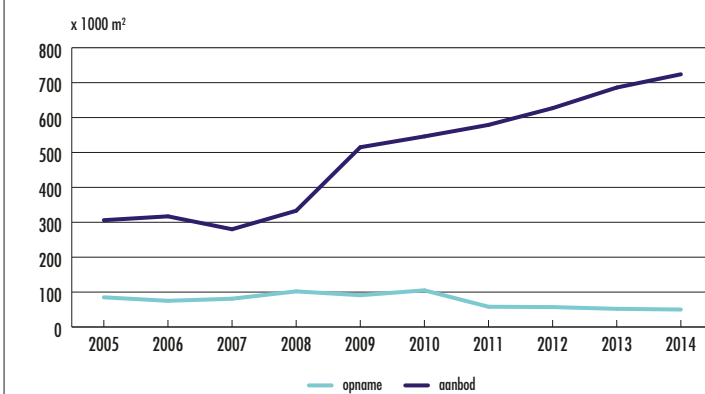


4. REGIO NOORD OOST

De vraag naar kantoorruimte in de regio Noord Oost – waartoe de drie noordelijke provincies worden gerekend – heeft zich in 2014 goed kunnen handhaven. Op de vrije markt werd ongeveer evenveel kantoorruimte opgenomen als het jaar ervoor. Dat de opname in de regio goed standhield, was vooral te danken aan de kantorenmarkten van Groningen, Leeuwarden en Zwolle. Zo zorgden in Groningen transacties met onder andere Webhelp en Heerema ervoor dat de gebruikersmarkt aardig overeind bleef. Wat de markt echter parten speelde, was het nagenoeg geheel ontbreken van grootschalige verhuurtransacties. De kantorenmarkt van Leeuwarden zat vorig jaar flink in de lift; de opname lag ver boven het niveau van 2013. De afzet van kantoorruimte werd gunstig beïnvloed door UWV, dat een omvangrijk aantal meters huurde in het stationsgebied. Werd in Leeuwarden de stemming op de kantorenmarkt vooral bepaald door de verhuur van grote metrages, in Zwolle was het eerder de verhoogde vraag naar relatief kleinschalige metrages die een belangrijke impuls gaf aan de markt. Overigens werden in Zwolle ook een paar verhuren tot stand gebracht die een wat grotere omvang hadden, onder meer met Royal HaskoningDHV en AbbVie.

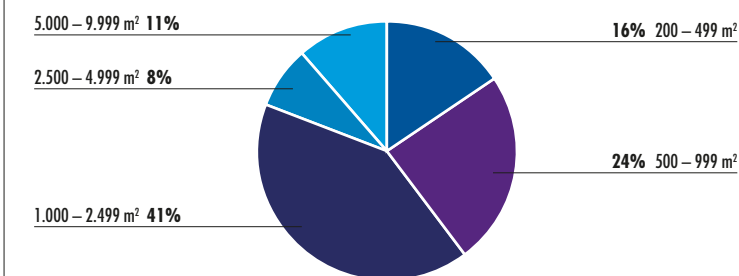
Ofschoon de vraag naar kantoren het afgelopen jaar vrijwel gelijk bleef, kon niet worden voorkomen dat het direct beschikbare aanbod in de regio opnieuw een stijging liet zien. De toename was vooral te wijten aan een verruiming van het aantal vierkante meters in Almelo, Enschede en Hengelo. Ook in Groningen was sprake van een stijging. De stijging was het grootst in Hengelo en had daar tot gevolg dat iets meer dan 18% van de kantorenvorraad aan het eind van het jaar te huur werd aangeboden. Bij de toename speelde mee dat in nogal wat gevallen complete gebouwen werden leeggemaakt. Met betrekking tot de situatie elders in de regio viel het op dat Leeuwarden en Zwolle redelijk weerstand konden bieden aan een verruiming van het aanbod; in beide steden bleef het beschikbare metrage vrijwel ongewijzigd.

OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO NOORD OOST



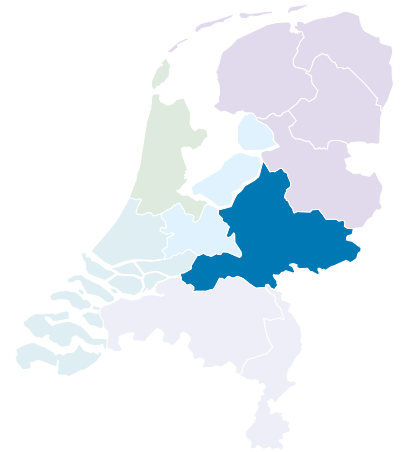
Bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Bron: NVM

Gemeente	Aanbod 2013	Aanbod 2014	Opname 2013	Opname 2014	Huurprijzen
Almelo	31.000	41.500	1.000	500	70 - 120
Assen	51.000	49.500	4.500	3.500	80 - 100
Emmen	29.000	17.000	500	-	80 - 100
Enschede	71.500	82.500	14.000	9.000	70 - 135
Groningen	118.000	134.500	10.000	9.500	90 - 130
Heerenveen	17.000	18.000	2.500	1.500	80 - 115
Hengelo	33.500	51.000	1.500	1.000	70 - 130
Hoogeveen	9.500	11.500	500	-	100 - 120
Leeuwarden	88.000	88.500	1.000	9.500	75 - 120
Zwolle	147.000	147.000	12.000	14.000	65 - 140

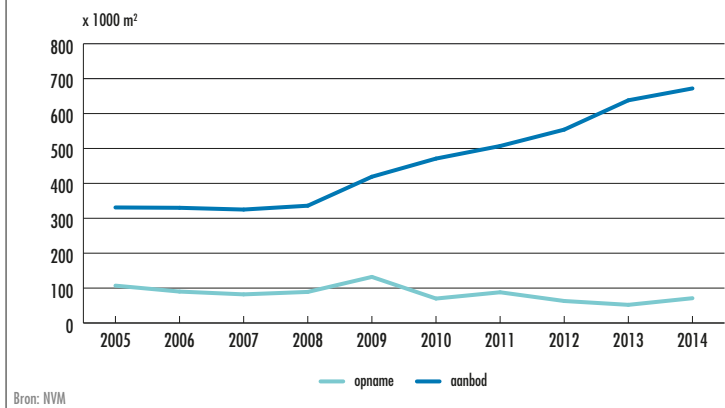


5. REGIO OOST

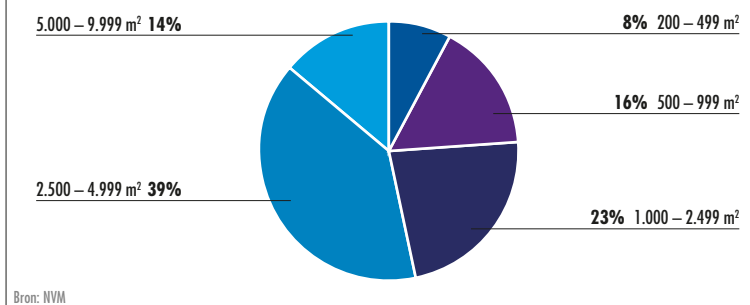
De kantorenmarkt in de regio Oost zat het afgelopen jaar flink in de lift; de vraag naar kantoorruimte lag bijna 35% boven het niveau van 2013. De markt liet zich voornamelijk inspireren door de ontwikkelingen in Arnhem, waar de opname van kantoorruimte verdubbelde. Hoewel in Arnhem tal van kleine tot middelgrote transacties tot stand kwamen, waren het enkele grote transacties die ervoor zorgden dat de opname van kantoorruimte zich positief kon ontwikkelen. Een van de transacties die nogal wat aandacht trok, was de verhuur aan DNV GL, die een omvangrijk aantal meters opnam in het Energy Business Park en mede daardoor verantwoordelijk was voor bijna 40% van het gerealiseerde transactievolume in Arnhem. Daarnaast droegen Vivare en CNS Media Group een steentje bij aan de opname. In het kielzog van Arnhem vonden ook Apeldoorn en Deventer hun weg omhoog. In Apeldoorn was het uitkeringsinstantie UWV die daar voor een goede afzet van kantoren zorgde, terwijl in Deventer Topicus en Koopmans TBI een positieve impuls gaven aan de kantorenmarkt. Ook in Nijmegen ging de vraag vorig jaar omhoog. Hiervan profiteerde met name de locatie Brabantse Poort, die sterk in de belangstelling van gebruikers stond.

Hoe gunstig de vraag naar kantoren in de regio ook was, het aanbod kon er niet door worden teruggebracht. De verslechtering van de aanbodsituatie werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door een stijging van het aantal beschikbare vierkante meters in Apeldoorn en in Nijmegen. In Nijmegen werd de toename van het aanbod grotendeels veroorzaakt door het beschikbaar komen van ruimten in een grootschalig kantorencomplex aan het Jonkerbosplein. Ook enkele gebouwen in Kerkenbos zorgden voor een ruimer aanbod. In Apeldoorn kon de aanwas van het aanbod voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan het vertrek van uitgeverij Wegener. De toename die in Apeldoorn plaatsvond, had tot gevolg dat daar ultimo 2014 bijna 24% van de kantorenoorraad te huur stond. Opvallend was dat in Arnhem het aanbod vorig jaar vrijwel onveranderd bleef.

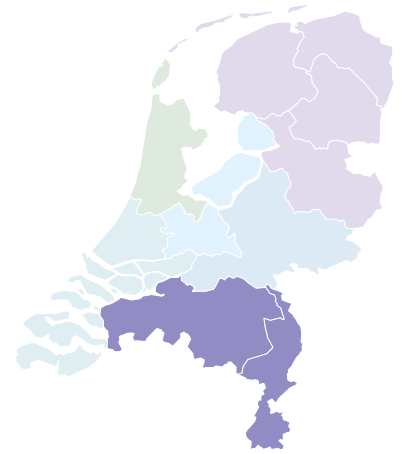
OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO OOST



OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Gemeente	Aanbod 2013	Aanbod 2014	Opname 2013	Opname 2014	Huurprijzen
Apeldoorn	158.500	172.500	5.000	12.000	70 - 130
Arnhem	210.000	209.000	12.500	25.000	85 - 160
Ede	45.500	43.500	7.500	4.500	75 - 120
Deventer	72.000	75.500	11.000	12.500	60 - 130
Doetinchem	17.000	21.000	-	1.000	60 - 130
Nijmegen	54.000	64.000	14.000	15.000	70 - 150
Zevenaar	4.000	7.000	-	-	80 - 110
Zutphen	15.500	15.500	-	-	85 - 130

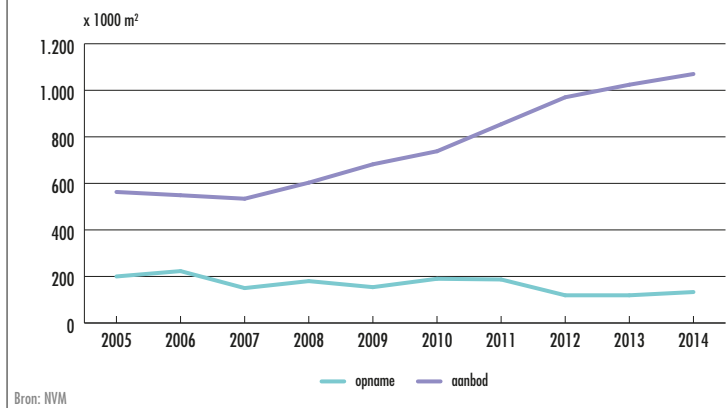


6. REGIO ZUID

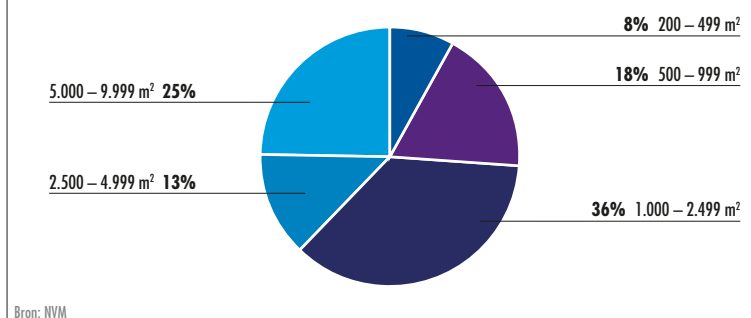
De regio Zuid kan terugkijken op een jaar waarin de vraag naar kantoren zich gunstig heeft ontwikkeld; op de vrije markt werden meer vierkante meters kantoorruimte opgenomen dan in 2013. Van invloed op het gunstige sentiment was de vraagontwikkeling in Breda, Den Bosch, Tilburg en Heerlen. Vooral de verhuurmarkt in Breda bood een levendige aanblik. Behalve dat veel kleinschalige verhuurtransacties, in omvang variërend van 200 tot 1000 m², hun beslag kregen, werd de afzet van kantoren in Breda gunstig beïnvloed door enkele grote verhuurtransacties met onder meer UWV en Grass Valley. In Den Bosch zorgden transacties met ENCI, BrandLoyalty en de gemeente voor een verhoogde vraag naar kantoren. Opvallend was ook de gang van zaken op de kantorenmarkten van Tilburg en Heerlen. In beide steden ging de opname van kantoorruimte vorig jaar sterk omhoog. De positieve vraagontwikkeling in de regio Zuid was echter niet voor alle plaatsen weggelegd. Zo werd bijvoorbeeld in Eindhoven het afgelopen jaar beduidend minder kantoorruimte opgenomen dan in 2013 het geval was, wat werd veroorzaakt door het geringe aantal grote transacties. Teleurstellend was het beeld in Helmond, waar de huurders het vrijwel geheel lieten afweten.

Was de vraag naar kantoren het afgelopen jaar nog betrekkelijk positief, minder gunstig was daarentegen de ontwikkeling die het aanbod te zien gaf. Er kwamen namelijk meer kantoren leeg te staan. Daarbij viel het op dat met name Eindhoven, Heerlen en Maastricht te kampen hadden met een stijging van het aanbod. De verruiming van het aanbod in Eindhoven had tot gevolg dat ultimo 2014 circa 15,7% van de kantorenvoorraad voor verhuur beschikbaar was. Niettemin wisten ook enkele steden zich te distantiëren van een verdere verruiming van het aantal vierkante meters. Zo was in Venlo sprake van een daling van het beschikbare metrage en bleef in Roermond het aanbod van kantoren vrijwel ongewijzigd. In Venlo kon het aanbod dalen door het onttrekken van enkele duizenden vierkante meters kantoorruimte.

OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO ZUID



OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Gemeente	Aanbod 2013	Aanbod 2014	Opname 2013	Opname 2014	Huurprijzen
Breda	121.500	125.000	10.500	26.500	65 - 150
Den Bosch	132.500	139.500	18.000	19.500	80 - 160
Eindhoven	212.500	232.500	57.000	27.500	80 - 160
Heerlen	46.500	58.000	500	10.500	80 - 130
Helmond	41.000	34.500	3.000	500	80 - 120
Maastricht	80.500	92.500	6.000	6.500	90 - 150
Roermond	32.000	30.000	-	2.000	90 - 130
Sittard-Geleen	22.500	28.000	4.500	2.500	90 - 125
Tilburg	60.500	62.000	2.500	9.000	90 - 140
Venlo	26.500	22.000	3.000	2.500	80 - 120

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Kantoor

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Kantoorruimten die deel uitmaken van bedrijfsgebouwen, universiteiten of ziekenhuizen worden niet als kantoor aangemerkt.

Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leaseback-overeenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert transacties vanaf 200 m².

Aanbod

Kantoorruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Kantoren die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde kantoren ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het aanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m² beschikbaar is.

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

Colofon

Samenstelling Drs. R. L. Bak.

Bron gegevens NVM Data & Research, Nieuwegein.

Vormgeving PROOF | the alignment agency

Maart 2015

NVM Business

Fakkelstede 1
3431 HZ Nieuwegein
Telefoon: (030) 608 51 85

samen
in business

