



Stand van Zaken

Commercieel vastgoed 2018

De Nederlandse markt voor kantoren,
bedrijfsruimten en winkels

Inhoud

De Nederlandse gebruikersmarkt	4
De Nederlandse beleggingsmarkt	8
Provincie Groningen	10
Provincie Friesland	12
Provincie Drenthe	14
Provincie Overijssel	16
Provincie Gelderland	18
Provincie Utrecht	20
Provincie Flevoland	22
Provincie Noord-Holland	24
Provincie Zuid-Holland	26
Provincie Zeeland	28
Provincie Noord-Brabant	30
Provincie Limburg	32
Definities	34

Voorwoord

De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed hield in 2018 de wind in de rug. Het beschikbare aanbod van commercieel vastgoed liet een verdere daling zien en de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte bleef op niveau. Vooral de grote vraag naar logistiek vastgoed was hierbij opvallend. De winkelmarkt werd daarentegen met een dalende vraag geconfronteerd.

Door de ruime beschikbaarheid van geld en de lage rentetarieven op de kapitaalmarkt bleef het investeringsvolume op de beleggingsmarkt in 2018 op niveau. Door de grote vraag en het gebrek aan geschikt aanbod gingen de aanvangsrendementen voor kantoren en bedrijfsruimten vorig jaar verder omlaag.

In deze uitgave van NVM Business komen de belangrijkste ontwikkelingen op de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed aan bod en wordt behalve aan het landelijk beeld uitvoerig aandacht besteed aan de marktontwikkelingen in de provincies.

Namens NVM Business wens ik u veel leesplezier.

Marcel de Boer
Voorzitter NVM Business

De Nederlandse gebruikersmarkt

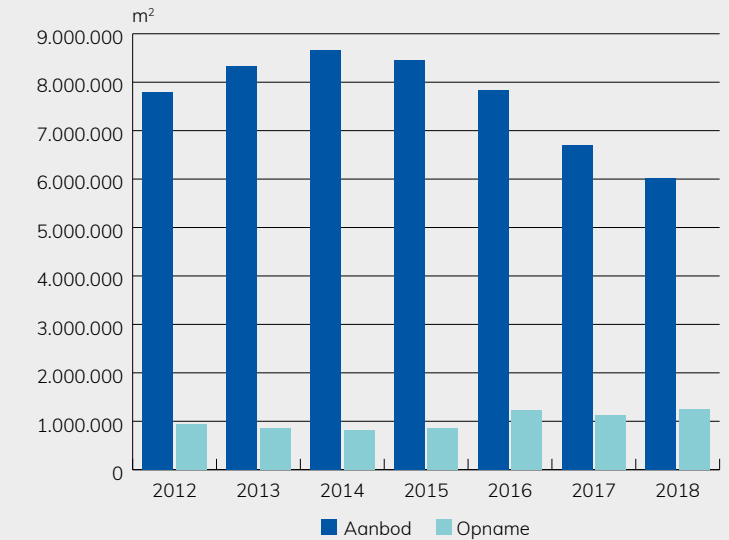


Kantorenmarkt

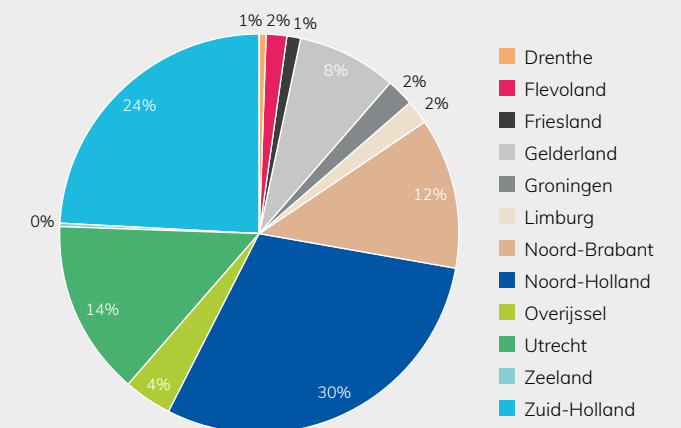
De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2018 goed op peil gebleven. Op de zogenoemde vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen rekening niet meegeteld – werd in totaal 1,2 miljoen m² verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. Opvallend was wel dat ondanks de gunstige afzet van kantoorruimte er minder grote transacties tot stand werden gebracht. De nadruk lag vooral op kleine verhuurtransacties tot 1.000 m². Wat ook in het oog sprong, was dat het grootste deel van de gerealiseerde opname betrekking had op bestaande gebouwen. De relatief geringe beschikbaarheid van nieuwbouw was daarvoor verantwoordelijk. In de categorie nieuwbouw werd ‘slechts’ 100.000 m² opgenomen, evenveel als in 2017. De positieve ontwikkeling van de vraag naar kantoren kwam echter niet in alle provincies tot uiting. Zo moesten bijvoorbeeld Drenthe en Zeeland genoeg nemen met een lagere afzet. Ook in de Randstad waren er grote verschillen qua opname. Waar bijvoorbeeld in Rotterdam het transactievolume flink omhoogging, werd de markt in Den Haag geconfronteerd met een stevige daling in de vraag naar kantoorruimte. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat in de Randstad de prijzen van de kwalitatief betere kantoren onder een opwaartse druk stonden. Dat gold met name voor de vier grote steden. Buiten de Randstad bleven de huurprijzen grosso modo onveranderd.

Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt was verder dat de leegstand van kantoorgebouwen voor het vierde achtereenvolgende jaar een daling te zien gaf. Deze teruggang werd vooral veroorzaakt door de grote opname van bestaande kantoren. Bovendien speelde een rol dat door sloop en bestemmingswijziging zo'n 675.000 m² aan de voorraad werd onttrokken. Daarnaast werd weinig kantoorruimte op risico in aanbouw genomen. Als gevolg hiervan liep het aanbod terug tot 6 miljoen m² eind 2018, hetgeen overeenkwam met circa 13% van de voorraad. Ultimo 2017 stond nog 6,78 miljoen m² te huur of te koop, overeenkomend met 14% van de voorraad. De belangrijkste dalingen deden zich voor in de Randstad, in het bijzonder in Zuid-Holland.

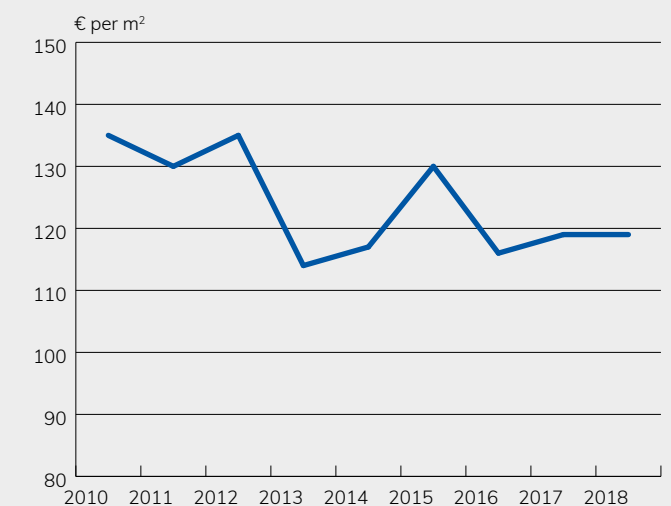
Aanbod en opname van kantoorruimte in Nederland

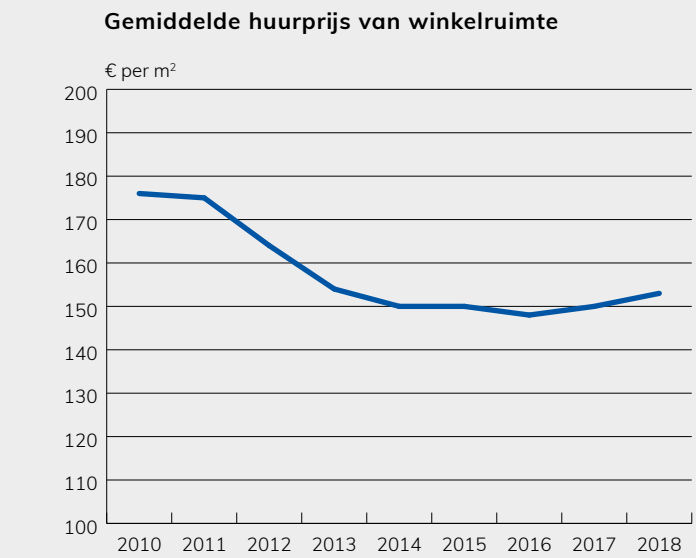
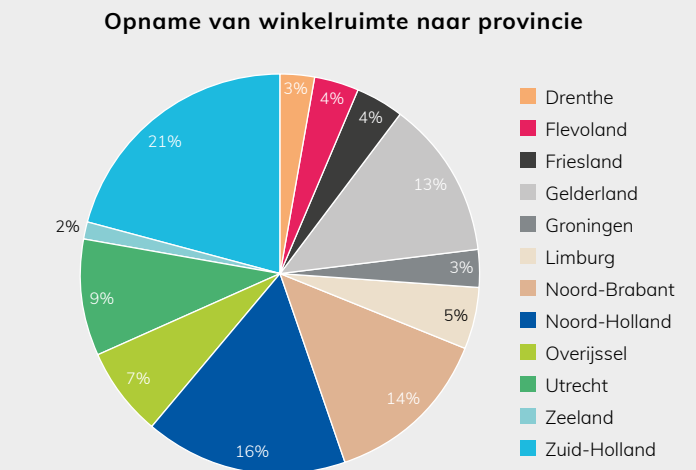
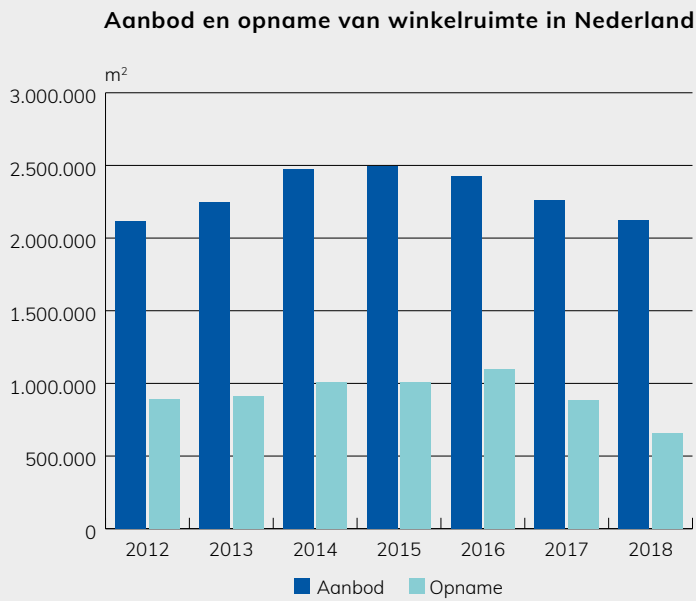


Opname van kantoorruimte naar provincie



Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte





Winkelmarkt

De Nederlandse winkelmarkt had in 2018 te maken met een licht dalend aanbod en een fors lagere opname dan in 2017. Het totale aantal winkelmeters dat voor verhuur of verkoop beschikbaar was, daalde vorig jaar met 1,7% tot 2,1 miljoen m². Ook de leegstand als percentage van de voorraad nam verder af. De dalende winkelvoorraad speelde daarbij een belangrijke rol. Vorig jaar verdwenen in Nederland circa 2.300 winkels. Met name in de kleinere plaatsen werden langdurig leegstaande winkels getransformeerd tot praktijk- of kantoorruimte, maar tevens tot woonruimte. Ook in de grotere plaatsen werden winkels herontwikkeld en herbestemd. Dat gold met name voor winkels aan de rand van winkelgebieden en voor winkels in de aanloopstraten. Opvallend was verder dat leegstaande panden op zogenoemde GDV- of PDV- locaties ook werden herbestemd. Veelal kregen deze een invulling gericht op vrije tijd, bijvoorbeeld als sportschool of binnen-speeltuin voor kinderen.

Voor wat de vraagkant betreft, lag zowel het opname-volume als het aantal transacties duidelijk lager dan in 2017, toen de vraag werd opgestuwd door de verhuur van voormalige V&D-panden. In totaal kwam de opname vorig jaar uit op ongeveer 660.000 m², ruim een kwart minder dan in 2017. Het aantal transacties daalde met 20%. Het aantal horecatransacties daarentegen lag in 2018 7% hoger dan in 2017. Vooral in de grote steden werden leegstaande winkelpanden steeds vaker ingevuld met horeca, waarmee werd ingespeeld op de behoefte van het winkelende publiek aan meer beleving. In de kleine steden nam het aantal horecazaken daarentegen juist af.

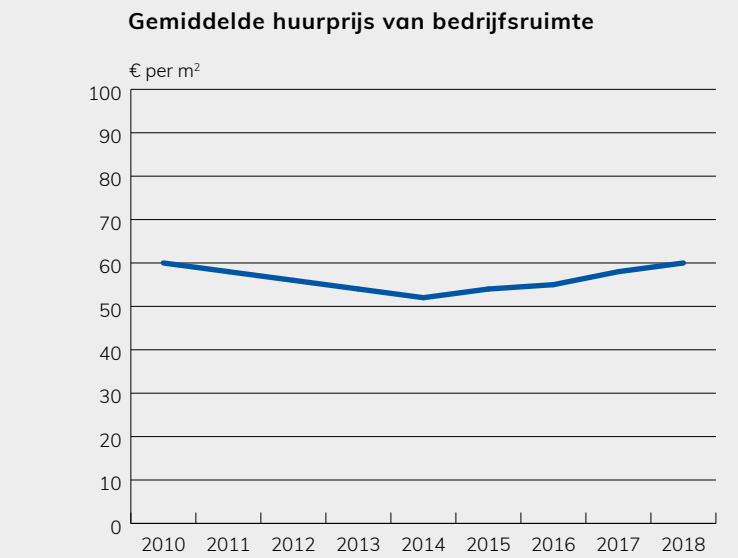
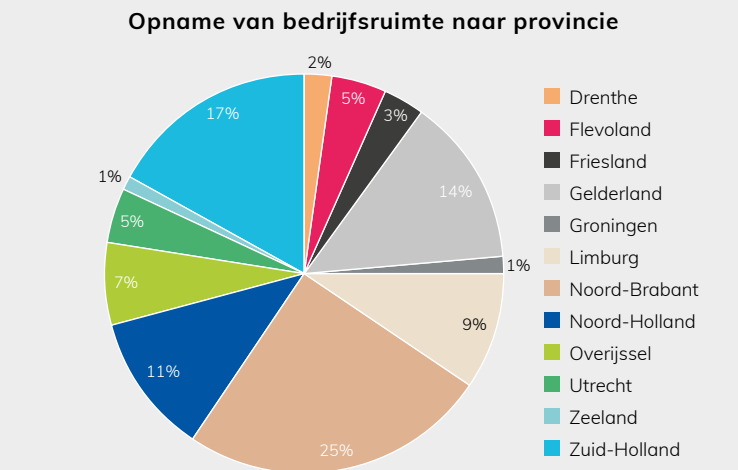
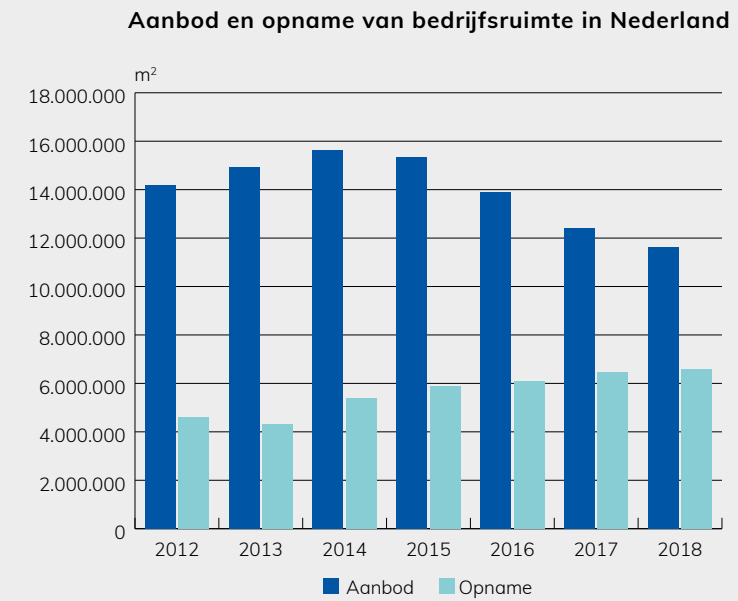
De kernwinkelgebieden van de grote winkelsteden in ons land presteerden vrijwel zonder uitzondering goed. In de kleinere, regionale centra en de kleine plaatsen bleef de situatie op de winkelmarkt moeizaam, mede door verder stijgende internetaankopen en demografische ontwikkelingen. Met name de leegstand van grotere winkelunits was heel lastig in te vullen. De kloof tussen de grote steden en de rest van Nederland nam daarmee verder toe. In tal van steden konden de huurprijzen in 2018 geen stand houden, met als resultaat dat deze in zijn algemeenheid onder druk stonden. Een uitzondering op de dalende trend vormde de huurprijsontwikkeling in Amsterdam. Daar gingen de huren in de hoofdwinkelstraten verder omhoog. Ook in Den Bosch, Enschede, Breda, Nieuwegein en Zoetermeer gingen hier en daar de huurprijzen omhoog.

Bedrijfsruimtemarkt

De positieve stemming op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft ook in 2018 doorgezet. Het aanbod van bedrijfsruimten ging verder omlaag, al was de afname minder groot dan in voorgaande jaren. Het aanbod daalde met 6% en bedroeg eind 2018 circa 11,6 miljoen m².

Ook aan de vraagzijde zette de dynamiek door. Er werd op de vrije markt 3% meer bedrijfsruimte opgenomen dan in 2017. In totaal werd in Nederland bijna 6,7 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Van het aantal gerealiseerde transacties bestond bijna twee derde uit huurtransacties. Het jaar 2018 stond verder in het teken van een aanhoudende grote vraag naar logistiek vastgoed. In totaal werd er circa 2,4 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht. De groei van de economie – en daarmee de groei van de e-commerce – zorgde voor een blijvende vraag naar grootschalige distributiecentra, maar ook voor een groeiende vraag naar logistieke ruimten in het middensegment.

Net als in 2017 vond op de bedrijfsruimtemarkt het afgelopen jaar veel nieuwbouw plaats. Circa 20% van de totale opname was nieuwbouw, wat neerkomt op circa 1,3 miljoen m² bedrijfsruimte. In de logistieke sector was dit aandeel zelfs 46%. In deze cijfers is eigenbouw niet meegenomen. Verder was het opvallend dat in 2018 bedrijfsruimten sneller werden verhuurd en verkocht; op de meeste plaatsen werden de transactielooptijden iets korter. De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn licht gestegen in de regio's waar het aanbod is afgenomen en de vraag is gegroeid, zoals in Zuid- en Noord-Holland, Utrecht en in Noord-Brabant. In de andere provincies bleven de prijzen over het algemeen onveranderd of zijn de prijzen lokaal licht gestegen. Op de meeste plaatsen in Nederland waren incentives meer uitzondering dan regel.



De Nederlandse beleggingsmarkt



De markt voor beleggingen in commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels) kwam in 2018 sterk voor de dag. In totaal beliepen de investeringen circa € 10,45 miljard, tegen € 10,05 miljard een jaar eerder. Dat er vorig jaar een groot bedrag in commercieel vastgoed werd geïnvesteerd, was – net als in 2017 overigens – vooral te danken aan de ruime beschikbaarheid van geld en de lage rentetarieven op de kapitaalmarkt.

Kantorenmarkt

Beleggers waren vooral geïnteresseerd in de kantorensector. Toch bleef de omvang van het investeringsvolume achter bij de verwachtingen. Werd in 2017 ongeveer € 5,65 miljard in kantoren belegd, vorig jaar bedroegen de investeringen circa € 4,8 miljard. Overigens had de daling van het volume niet zozeer te maken met een verminderde belangstelling als wel met het feit dat het aanbod niet altijd kon voorzien in de vraag van beleggers naar goed verhuurde kantoren. Evenals in voorgaande jaren vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste kopersgroep, met een totaal investeringsvolume van om en nabij de € 3,3 miljard. Vooral Amerikaanse, Engelse en Duitse beleggers waren actief. Nederlandse beleggers toonden ook veel interesse voor de kantorenmarkt. Er werd door hen voor circa € 1,5 miljard aan kantoorgebouwen gekocht, nagenoeg evenveel als in 2017. De aandacht van beleggers richtte zich vorig jaar hoofdzakelijk op de Randstad, waarbij het accent op de steden Amsterdam, Rotterdam en Utrecht lag. Hoewel het gemiddelde bruto-aanvangsrendement van kantoren op de beste locaties in de Randstad met rond de 4,75% nagenoeg ongewijzigd bleef, ging op de minder courante locaties in de Randstad het gemiddelde aanvangsrendement omlaag, namelijk van 6,75% naar 6,1%. Overigens lagen op de beste locaties in het centrum van Amsterdam de gerealiseerde aanvangsrendementen ver onder het gemiddelde.

Winkelmarkt

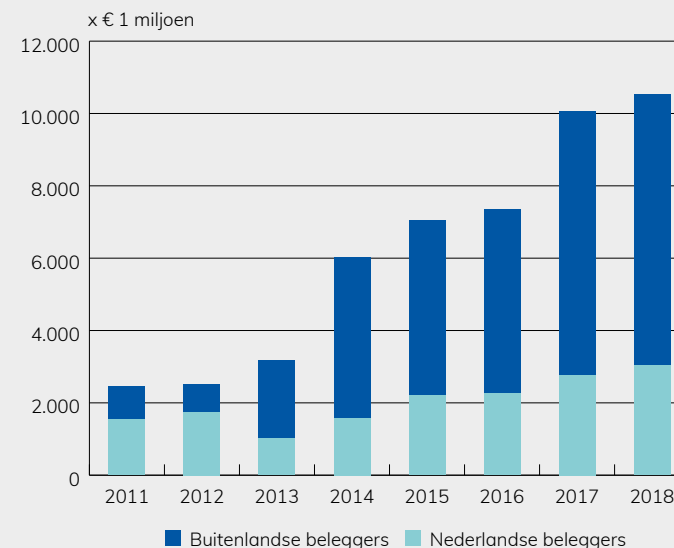
Met betrekking tot de winkelmarkt bleven vorig jaar de investeringen achter bij die in 2017. In totaal kochten beleggers in 2018 voor ongeveer € 1,7 miljard aan winkels en winkelcentra, ofwel een daling van 20% ten opzichte van een jaar eerder. Niettemin was het opmerkelijk dat beleggers meer interesse toonden voor grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen, in welk segment € 535 miljoen werd belegd. Ook was

er sprake van een verhoogde belangstelling van beleggers voor supermarkten. In dit deel van de winkelmarkt werd ongeveer € 110 miljoen geïnvesteerd. Hoewel buitenlandse beleggers de boventoon voerden, waren ook Nederlandse beleggers actief. Aan het prijzenfront deden zich – voor zover bekend – geen noemenswaardige dalingen of stijgingen voor. De aanvangsrendementen van eerste klas winkels in hoofdwinkelstraten lagen vorig jaar tussen de 3,25% en 5,60%. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen varieerden de rendementen van 6,5% tot 8%.

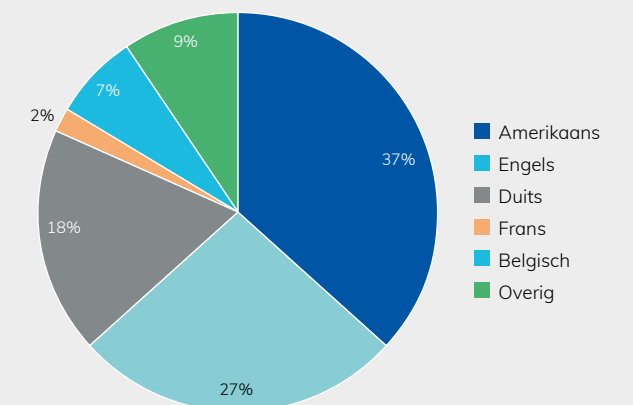
Bedrijfsruimtemarkt

In totaal kochten beleggers in 2018 voor circa € 3,12 miljard aan bedrijfsgebouwen, 50% meer dan in het jaar ervoor. Dat de beleggingsmarkt het goed deed, was vooral te danken aan de vraag van beleggers naar logistiek vastgoed (distributiecentra en grootschalige opslagruimten). Hierin werd ongeveer € 2,3 miljard geïnvesteerd. Vooral Amerikaanse en Engelse fondsen deden van zich spreken. Daarnaast waren ook Belgische fondsen kooplustig, wat kan worden afgeleid uit het feit dat zij circa € 450 miljoen investeerden. In het algemeen waren Noord-Brabant en Limburg het meest favoriet bij beleggers. Verder konden ook Zuid-Holland en Noord-Holland op een goede belangstelling rekenen. Meer dan de helft van de aankopen had betrekking op in aanbouw zijnde of nog te realiseren complexen. Als gevolg van de grote vraag naar logistiek vastgoed gingen de aanvangsrendementen vorig jaar verder omlaag, waarbij voor werkelijk eerste klas objecten op goede locaties bruto-aanvangsrendementen van iets boven de 4,5% werden gerealiseerd. Bij de meeste transacties lagen de rendementen echter tussen de 5% en 6,5%.

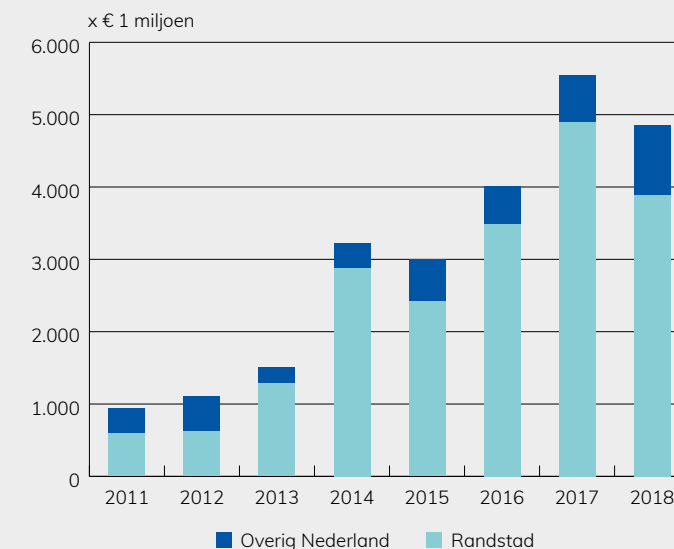
Investeringen in commercieel vastgoed



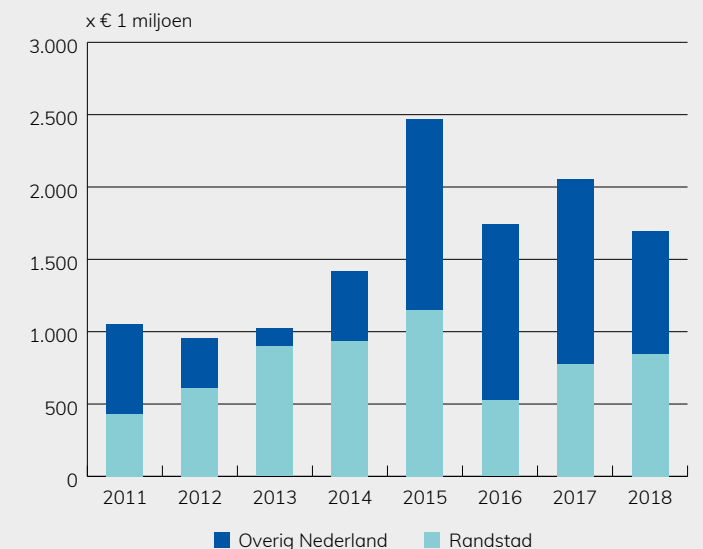
Investeringen in commercieel vastgoed door buitenlandse beleggers in 2018



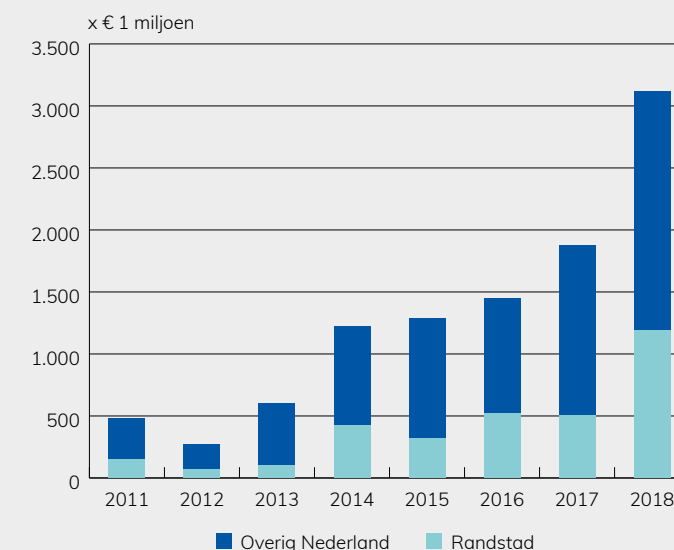
Investeringen in kantoren



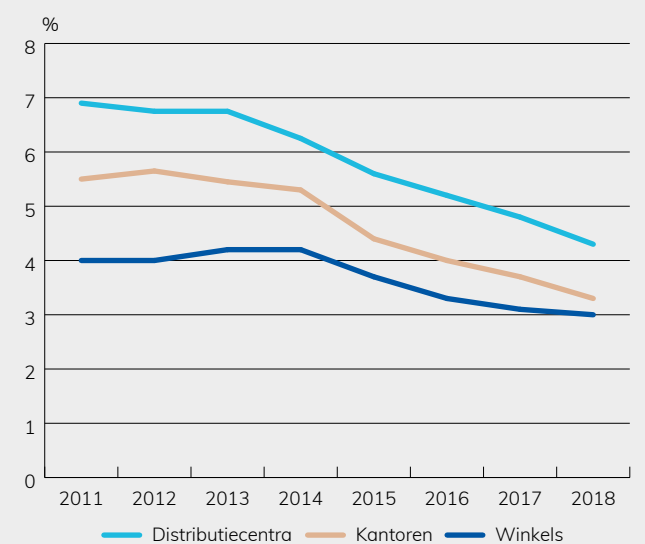
Investeringen in winkels



Investeringen in bedrijfsruimten



Netto-aanvangsrendementen voor eerste klas commercieel vastgoed op beste locaties



Provincie Groningen



Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Groningen heeft in 2018 een verrassend grote vraag laten zien. Het gerealiseerde transactievolume lag ver boven het opnamenniveau van 2017. De markt liet zich voornamelijk inspireren door de ontwikkelingen in de stad Groningen, waar als gevolg van enkele grote verhuurtransacties met onder meer Noorderpoort, Enexis en Cendris de vraag behoorlijk omhoogging. Hoewel de afzet van kantoorruimte in Groningen vooral op het conto van de grote huurders kwam, vonden daarnaast ook heel wat kleine transacties plaats, in omvang variërend van 200 tot 800 m². In de vraag naar kantoorruimte was niet alleen een belangrijke rol weggelegd voor een grootschalig kantorencomplex aan het Winschoterdiep, dat vorig jaar als gevolg van enkele omvangrijke verhuurtransacties de bezettingsgraad zag oplopen tot meer dan 90%, maar ook voor gebouwen in het kantorenpark Kranenburg. Verder werden er in het Martini Trade Park verschillende kantoorruimten verhuurd. Doordat de grote verhuurtransacties vooral in het Europapark plaatsvonden, nam dit gebied een belangrijk deel van het transactievolume voor zijn rekening. De grote opname in de stad Groningen zorgde ervoor dat het aanbod vorig jaar een belangrijke daling te zien gaf, wat vooral door de opname van kantoorruimte in het Europapark kwam. Overigens was het Europapark de enige locatie in de stad waar het aanbod het afgelopen jaar substantieel daalde. Zo bleef in het Martini Trade Park het aanbod nagenoeg gelijk aan dat in het jaar ervoor. Verder onderging ook in Kranenburg en Corpus den Hoorn-Zuid de aanbodsituatie nauwelijks enige wijziging. Kenmerkend voor het aanbod in de provincie was dat ondanks de daling van het totale beschikbare metrage in Veendam sprake was van een verruiming als gevolg van een toename van de leegstand.

Winkelmarkt

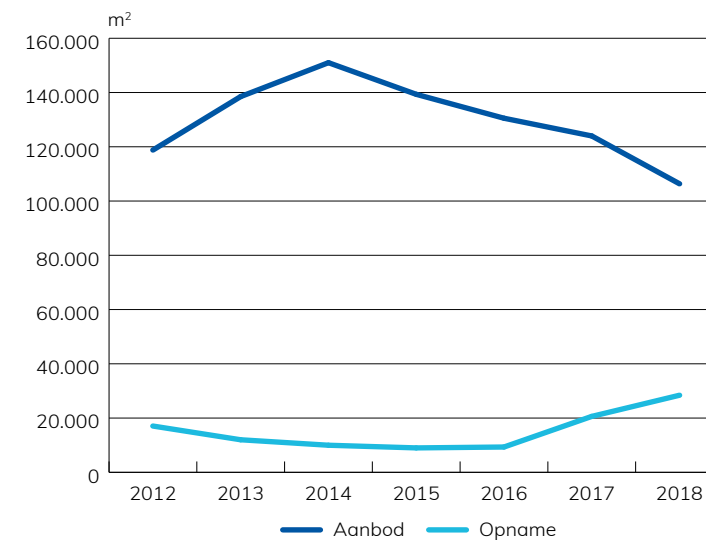
Het aanbod van winkelruimten in de provincie Groningen ging vorig jaar een fractie naar beneden, waardoor aan het eind van 2018 zo'n 85.000 m² voor verhuur en verkoop beschikbaar was. Ondanks deze daling stonden er iets meer winkelpanden te huur of te koop dan een jaar eerder. De toename van het

aantal leegstaande winkelpanden werd vooral veroorzaakt door de gang van zaken in de stad Groningen, waar met name in de Oude Ebbingestraat het aanbod van te koop en te huur staande winkels licht toenam. Ook in de Herestraat en aan het Gedempte Zuiderdiep verruimde het aanbod enigszins. Voor wat de situatie elders in de provincie betreft, viel het op dat in plaatsen als Hoogezand, Winschoten, Stadskanaal en Veendam de winkelmarkt het moeilijk had. Vooral grote winkelunits zijn hier moeilijk te verhuren. Daarnaast was opvallend dat in kleine plaatsen met een zeer beperkte winkelvoorraad het voor ondernemers zeer moeilijk was het hoofd boven water te houden, met als gevolg dat het aanbod in deze plaatsen toenam. In de provincie Groningen werd vorig jaar circa 20.000 m² winkelruimte opgenomen, vrijwel evenveel als in 2017 haar weg naar huurders vond. In de stad Groningen werd overigens beduidend minder winkelruimte verhuurd en verkocht, wat kon worden toegeschreven aan het uitblijven van grote transacties. Ook vonden er minder huur- en kooptransacties plaats. Behalve op de beste locaties in de stad Groningen stonden de huurprijzen in de provincie vorig jaar onder druk.

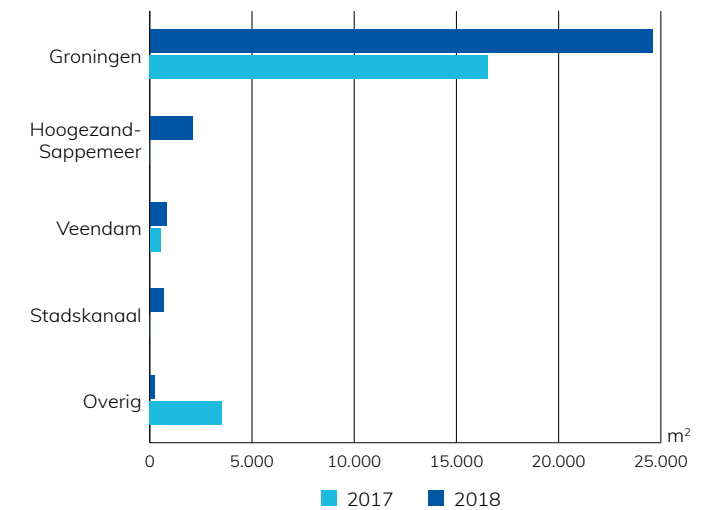
Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Groningen had in 2018 te maken met een lagere opname dan in het jaar ervoor. Als oorzaak werd genoemd dat er minder passend aanbod beschikbaar was. Aan de vraag naar bedrijfsruimte lag het in ieder geval niet, want vooral in het segment van kleine en middelgrote bedrijfsruimten was de vraag behoorlijk groot. Een transactie van wat grotere omvang die vorig jaar plaatsvond, was de verkoop aan een webwinkel van een bedrijfshal van ruim 10.000 m² in Winschoten. Ondanks de lagere opname werden in 2018 bedrijfspanden sneller verkocht en verhuurd dan in het jaar ervoor. Wel stonden verouderde bedrijfspanden vaak langdurig leeg. Voor koopobjecten gold dat geïnteresseerden sneller de financiering rondkregen bij de bank. Ongeveer de helft van de transacties in de provincie Groningen had betrekking op kooptransacties, waarmee de markt duidelijk afweek van het landelijke beeld. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter bedrijfsruimte lag vorig jaar op een hoger niveau dan in 2017. Verder werden er weinig incentives gegeven.

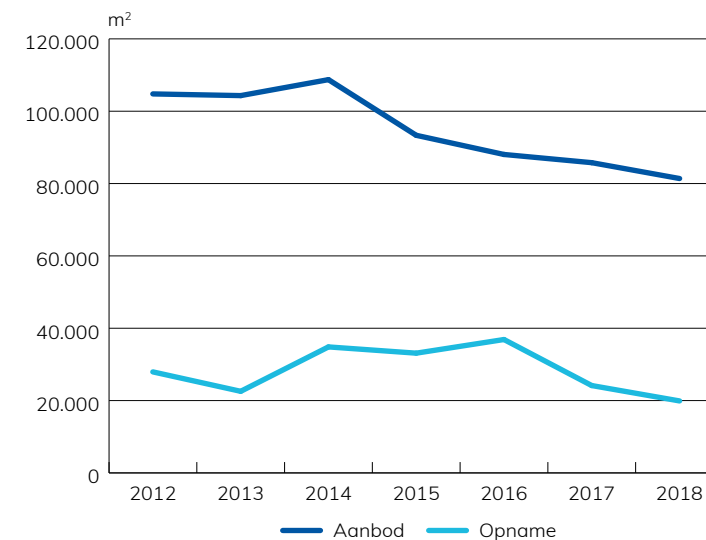
Kantoorruimte aanbod en opname



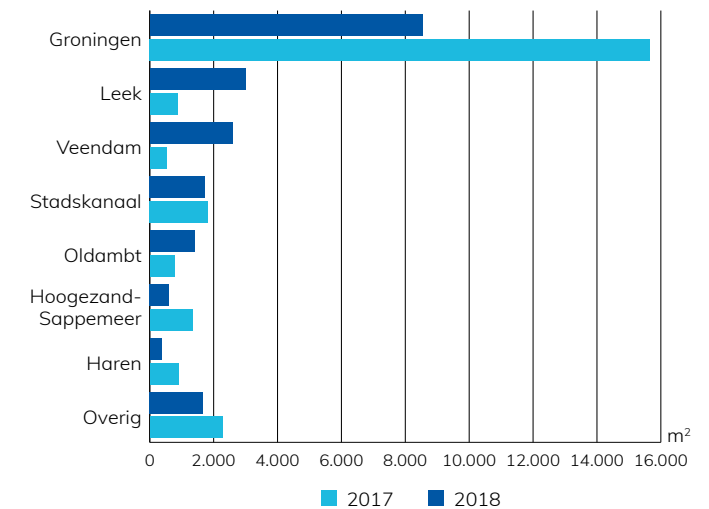
Opname in belangrijkste gemeenten



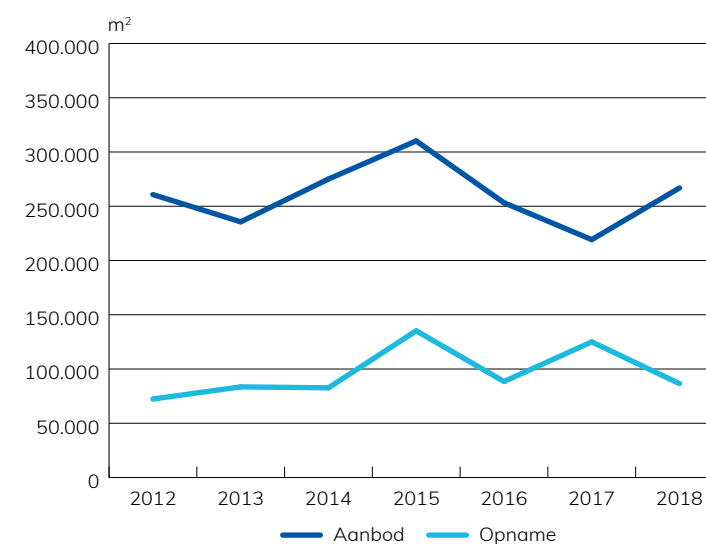
Winkelruimte aanbod en opname



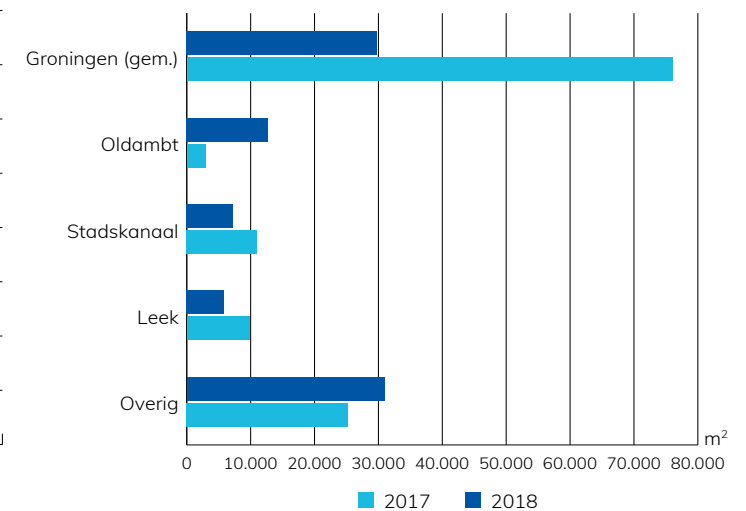
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Friesland



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Friesland gaf in het afgelopen jaar een lichte verbetering te zien, maar het totale volume bleef niettemin beperkt. Op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen rekening niet meegerekend –

bedroeg de opname van kantoorruimte ongeveer 15.000 m². Het grootste deel van de bedrijven en instellingen die in de provincie een beroep op de vrije markt deden, gaf blijk van een voorkeur voor kleine ruimten van 200 tot 1.000 m². Traditiegetrouw lag het zwaartepunt van de vraag in Leeuwarden, waar een tweetal verhuurtransacties met respectievelijk ROC Friese Poort en Maandag veel gewicht in de schaal legden. Hoewel in Leeuwarden in de vraag naar kantoorruimte het accent op de vrije markt lag, besloot Alfa Accountants voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. In Drachten was sprake van een redelijke belangstelling voor kantoorruimte, zij het dat toch moeizaam transacties tot stand kwamen. Ondanks het feit dat vorig jaar de vraag naar kantoren in de provincie niet optimaal was, ging het direct beschikbare aanbod fors omlaag. In een jaar tijd daalde het aanbod met 15%. Leeuwarden profiteerde het meest van deze daling, mede doordat daar een groot aantal vierkante meters incurante kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken. Zo werd besloten om twee kantoorgebouwen aan de Oostergoweg een andere bestemming te geven. De daling van het aanbod kon niet voorkomen dat in Leeuwarden de leegstand aan de hoge kant bleef. Ultimo 2018 stond bijna 11% van de kantorenvorraad leeg. Overigens was Leeuwarden niet de enige stad in de provincie waar het aanbod vorig jaar omlaagging, want ook in Heerenveen was sprake van een daling.

Winkelmarkt

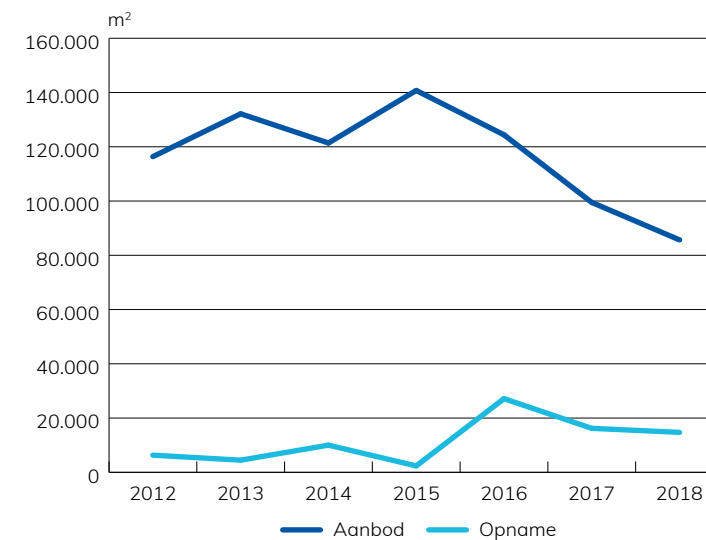
In Friesland ging vorig jaar het aanbod van winkelruimte met bijna 15% omlaag, met als resultaat ultimo 2018 ongeveer 100.000 m² winkelruimte te huur of te koop stond. Niet alleen ging het aantal vierkante meters naar beneden, ook het aantal winkelpanden dat werd aangeboden daalde, en wel met 11%. De daling van het aanbod werd deels veroorzaakt doordat leegstaande winkelpanden een andere bestemming kregen. Zo werden in de aanloopstraten van Drachten en Leeuwarden, maar ook in kleine dorpen en kernen, verschillende

winkels omgebouwd tot woningen. De grootste daling van het aanbod deed zich voor in Leeuwarden, waar het aantal vierkante meters dat werd aangeboden met bijna de helft terugliep. Deze daling was vooral het gevolg van de verhuur van een aantal perifere detailhandelsvestigingen. Daarnaast werden in de aanloopstraten Voorstreek en Tuinen enkele moeilijk te verhuren winkelruimten uit de markt gehaald. In de overige steden van Friesland bleef het winkelaanbod vorig jaar vrijwel onveranderd. Verder was het opvallend dat in Friesland beduidend minder nieuw aanbod op de markt kwam. Het structurele aanbod daarentegen bleef onveranderd; eind 2018 stond nog altijd ongeveer 30.000 m² winkelruimte langer dan drie jaar te huur of te koop. Voor wat de vraag naar winkelruimte betreft viel het op dat – in tegenstelling tot in 2017 – er minder transacties plaatsvonden en er ook minder winkelmeters werden verhuurd. Dit was onder meer te wijten aan een verminderde vraag vanuit de grote filiaalbedrijven. Wel werden winkels aanmerkelijk sneller verhuurd dan in het voorgaande jaar. Doordat de Friese winkelmarkt vorig jaar nog duidelijk tekenen van een huurdersmarkt vertoonde, stonden op de meeste locaties de huurprijzen onder druk.

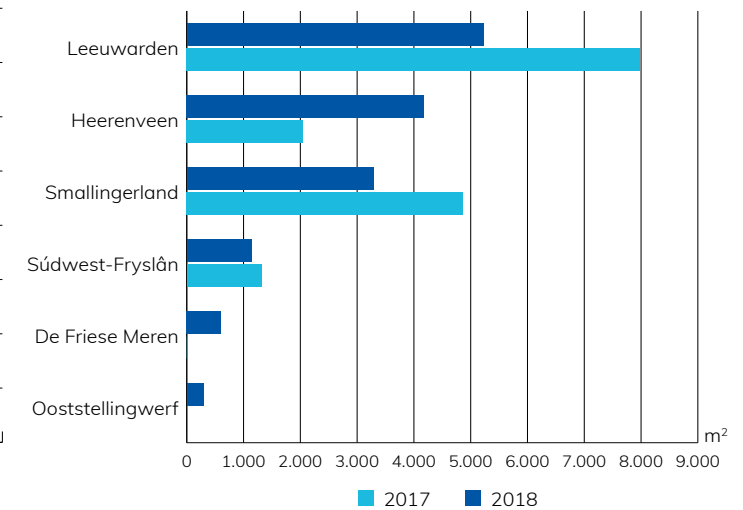
Bedrijfsruimtemarkt

Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Friesland lag in 2018 een kwart hoger dan in het jaar ervoor. In totaal werd vorig jaar ruim 200.000 m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. De vraag naar bedrijfsruimte kwam voornamelijk van ondernemingen uit het midden- en kleinbedrijf, die in Friesland nog altijd goed zijn vertegenwoordigd. Vooral nieuwbouwbedrijfs-hallen van 600 m² tot 1.000 m² waren in trek, alsook kleinschalige units van 100 m² tot 200 m². Daarnaast zijn er in de laatste maanden van 2018 ook een fors aantal bedrijfshallen in (nieuwbouw)verzamelgebouwen verkocht. Het aanbod van bedrijfsruimte is in 2018 licht toegenomen. In totaal stond aan het eind van het jaar ruim 400.000 m² te huur en te koop. In het bijzonder verouderde bedrijfspanden met een beperkte vrije hoogte waren lastig te verhuren en te verkopen. De aantrekkelijke vraag naar bedrijfsruimte in Friesland zorgde ervoor dat transacties op de bedrijfsruimtemarkt enigszins sneller tot stand kwamen en dat de huurprijzen licht konden stijgen. Met de huurders van nieuwbouwpanden werden er weer vaker langdurige huurovereenkomsten afgesloten.

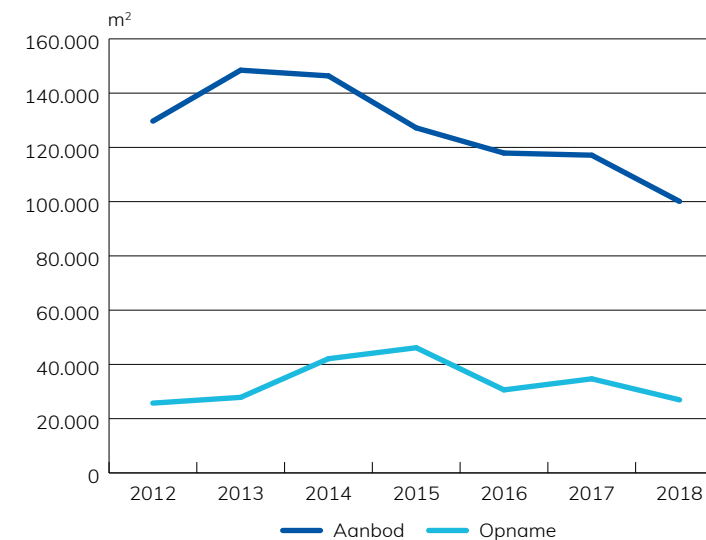
Kantoorruimte aanbod en opname



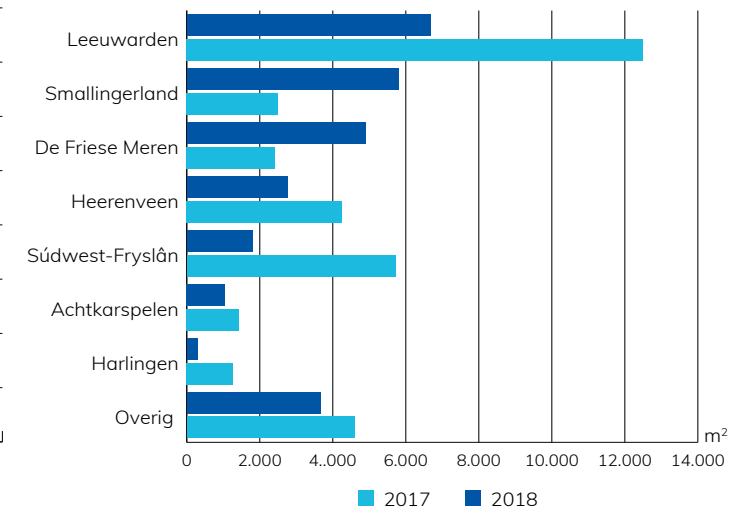
Opname in belangrijkste gemeenten



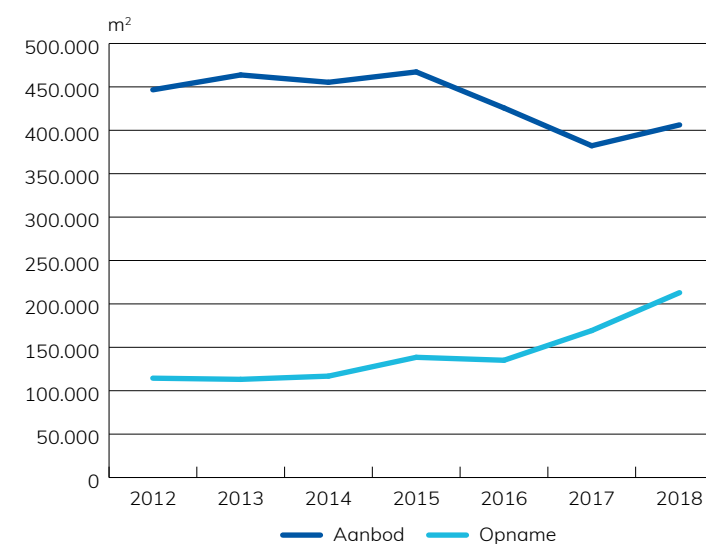
Winkelruimte aanbod en opname



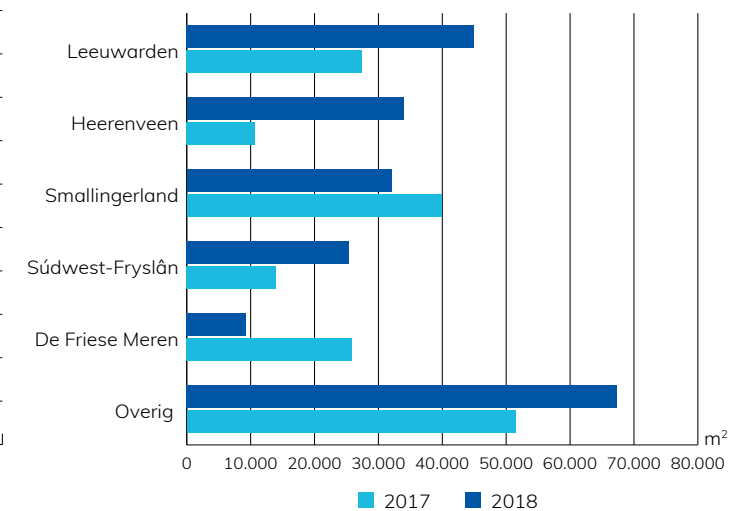
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Drenthe



Kantorenmarkt

In de provincie Drenthe bleef de vraag naar kantoorruimte in 2018 redelijk op peil. De opname kwam uit op 9.000 m², vrijwel evenveel als in 2017. Dat de vraag niet verbeterde, kwam voor een belangrijk deel door het nagenoeg geheel ontbreken

van transacties in Hoogeveen. Daarnaast ondervond Assen een terugval in de verhuur van kantoorruimte. De enige stad in de provincie die zich het afgelopen jaar aan de tegenvallende vraagontwikkeling kon onttrekken, was Emmen. De vraag toonde daar een flinke groei, wat ook gepaard ging met een stijging van de opname. Die stijging was vooral te danken aan transacties die werden afgesloten met Verslavingszorg Noord Nederland en de Rabobank. Daarbij liet de bank haar oog vallen op een nieuwbouwontwikkeling in het centrum van de stad, terwijl Verslavingszorg Noord Nederland voor een bestaand kantoor koos. Overigens waren Hoogeveen en Assen niet de enige steden waar het aan voldoende vraag ontbrak. Een tegenvallende vraag speelde ook Meppel parten. Het aanbod vertoonde een positief beeld; er trad een daling van de leegstand op. In Assen was de daling relatief het grootst, mede doordat besloten werd om een aantal kantoorgebouwen een andere bestemming te geven. Dit had tot gevolg dat het aanbod in de provinciehoofdstad terugliep tot circa 17% van de voorraad. Met betrekking tot de situatie elders in de regio viel het op dat Coevorden en Hoogeveen nauwelijks profijt wisten te trekken van de daling van het aanbod; in beide steden bleef het voor verhuur beschikbare metrage vrijwel onveranderd.

Winkelmarkt

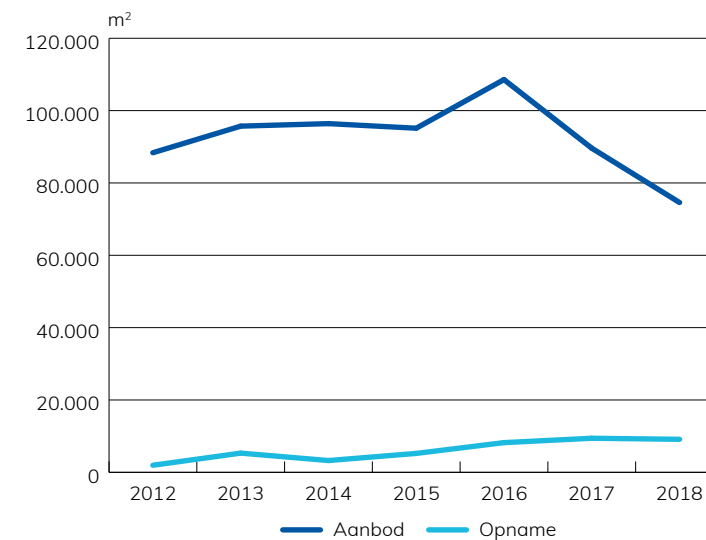
De provincie Drenthe had in 2018 te maken met een verdere afname van de winkelvoorraad. Bovendien daalde het beschikbare aanbod van te huur en te koop staande winkels, en wel van 132.000 m² naar 95.000 m². Ook ging het aantal leegstaande winkelpanden omlaag. De forse daling van het aanbod was vooral te danken aan de gang van zaken in Assen, waar niet alleen winkels opnieuw werden verhuurd. Zo huurden onder andere Schoonenberg en SNS Bank winkelruimte in het centrum. Daarnaast werd ook een aantal winkelunits uit

de markt gehaald met het doel deze een andere bestemming te geven. Zo werd bijvoorbeeld het besluit genomen om een deel van winkelcentrum 't Forum om te bouwen naar appartementen. In Assen nam de winkelvoorraad per saldo met zo'n 10.000 m² af. Net als Assen waren ook veel andere gemeenten in Drenthe bezig hun winkelgebied compacter te maken. Een andere niet onbelangrijke ontwikkeling in Drenthe was het definitief afblazen van de plannen voor de realisatie van een factoryoutlet-center in Assen, wat als positief effect had dat bij veel lokale binnenstadondernemers de angst voor omzetverlies werd weggenomen. De vraag naar winkelruimte in de provincie bleef vorig jaar op niveau, waarbij het opvallend was dat een aanzienlijk deel van de beschikbare winkels werd ingevuld met een horecaconcept. De prijzen in Drenthe, en met name die in Assen, stonden echter nog onder druk.

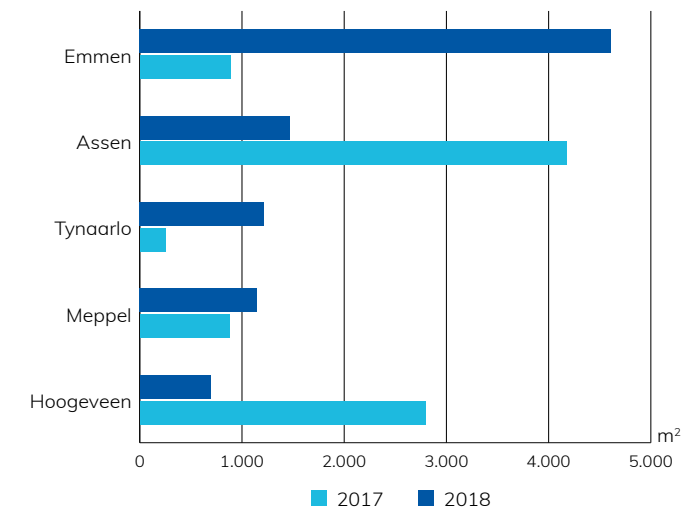
Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Drenthe heeft een positief jaar achter de rug. Het totale oppervlak aan bedrijfsruimte dat op de vrije markt te huur of te koop werd aangeboden, daalde in 2018 met ongeveer 30%. Op het vlak van de kleinschalige bedrijfsruimten was hier en daar zelfs sprake van een beperkt aanbod. Er was vorig jaar ook meer vraag naar bedrijfsruimten dan in 2017, wat vrijwel automatisch een hogere opname tot gevolg had. In totaal werd ruim 150.000 m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. De twee meest omvangrijke transacties betroffen de verkoop van een bedrijfscomplex van ruim 17.000 m² in Emmen en de verkoop van een complex van circa 11.000 m² in Coevorden aan Houtdrogerij Friesland. De vraag naar bedrijfsmatig vastgoed in Drenthe was voornamelijk afkomstig uit de sectoren transport en overslag en bouwnijverheid (veelal aannemers en installateurs). Veel bedrijven in deze sectoren wisten te groeien en waren om die reden op zoek naar grotere huisvesting of huisvesting van een andere kwaliteit. De meeste bedrijfsruimten werden vorig jaar verhuurd voor prijzen variërend van € 40 tot € 45 per m². Op veel locaties bleven de huurprijzen gelijk aan die van 2017. Slechts op enkele plaatsen was sprake van een lichte daling, doordat er relatief veel verouderd vastgoed werd verhuurd.

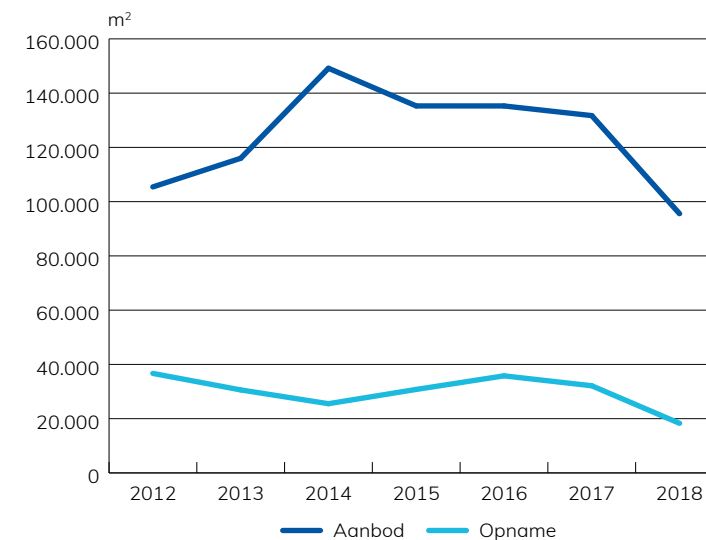
Kantoorruimte aanbod en opname



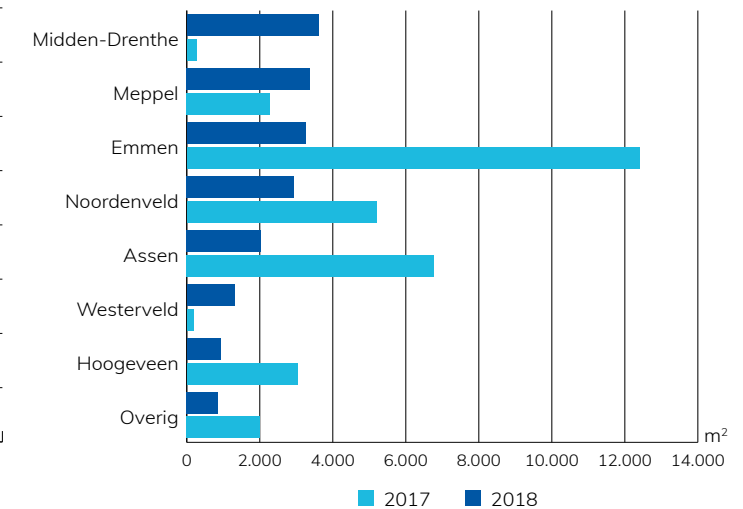
Opname in belangrijkste gemeenten



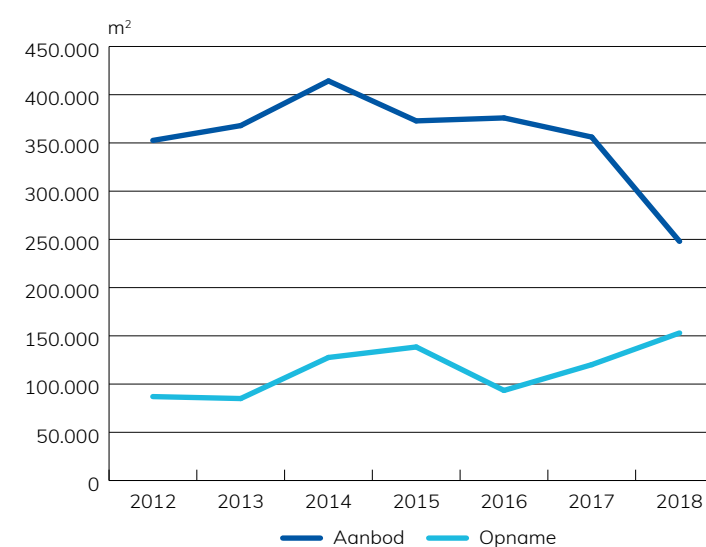
Winkelruimte aanbod en opname



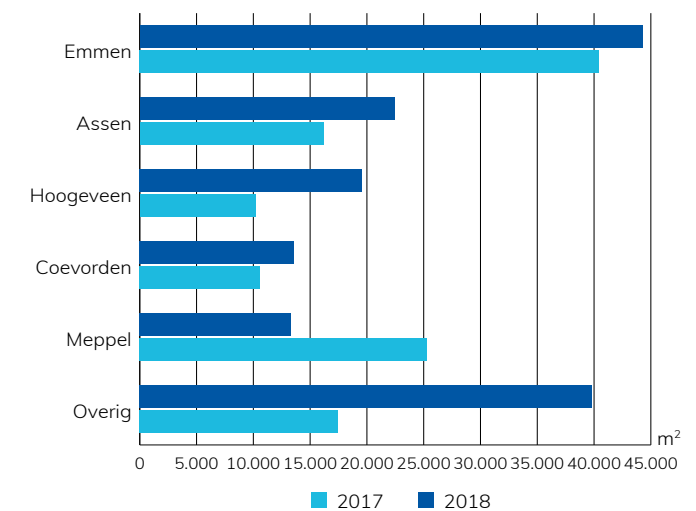
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Overijssel



Kantorenmarkt

Op de kantorenmarkt in de provincie Overijssel heerste in 2018 een goede stemming, hetgeen zich vertaalde in een groot aantal huur- en kooptransacties. Ondanks dat er weinig grote transacties plaatsvonden, bleef de opname op niveau. Het grootste

deel van de gerealiseerde vraag had betrekking op kantoor-gebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 1.000 m², welke categorie ongeveer 65% van het transactievolume voor haar rekening nam. De enige transactie van formaat die het afgelopen jaar haar beslag kreeg, was – voor zover bekend – de verhuur aan Skills van 2.300 m² kantoorruimte in Enschede. Enschede, Zwolle en Hengelo slaagden erin om de afzet van kantoorruimte op peil te houden. In Zwolle zorgden transacties met onder meer PerfectCall, Flynth Groep en Combinatie NoorderSpoort voor een goede vraag naar kantoren. Hiervan profiteerde met name het gebied Oosterenk. Voor wat de gang van zaken elders in de provincie betreft, was het opvallend dat in Hengelo meer vraag naar kantoorruimte viel te bespeuren, wat overigens te danken was aan enkele grote huurders. Het aanbod van kantoren in de provincie gaf vorig jaar een lichte daling te zien, zij het dat deze zich niet overal voordeed. Zo nam het aanbod in Almelo zelfs toe, terwijl in Enschede en Hengelo het aanbod vrijwel onveranderd bleef. Alleen Zwolle en Deventer zagen het aanbod teruglopen. Desondanks werd de aanbodsituatie in Zwolle niet onverdeeld positief beoordeeld; vooral het gebrek aan hoogwaardige kantoorruimte werd als probleem ervaren.

Winkelmarkt

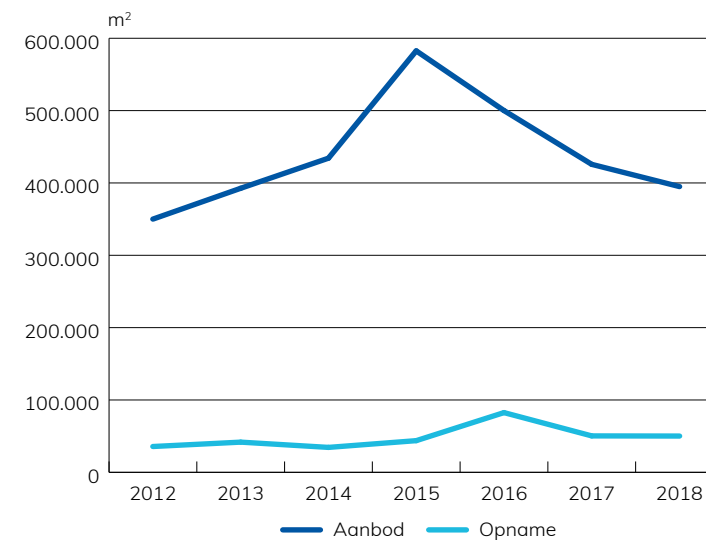
Het beschikbare aanbod van winkelruimte in Overijssel is het afgelopen jaar licht gedaald. Eind 2018 bedroeg het aanbod van te koop en te huur staande winkelruimten circa 196.000 m², een daling van 2,5% ten opzichte van 2017. De daling kon niet voorkomen dat het aantal leegstaande winkelpanden met 5% toenam. De toename van het aantal voor verhuur en verkoop beschikbare winkels deed zich met name voor in Enschede, Almelo, Hengelo en Deventer. Opvallend was dat de winkelmarkt in Enschede ondanks de toename van het aantal leegstaande winkels goed presteerde. Dat kwam doordat het beschikbare aanbod zich met name in het B- en C-segment bevond en leegkomende winkels ook weer relatief snel konden worden ingevuld. Minder goed ging het in

Hengelo, hoewel er wel iets meer vraag werd uitgeoefend. In Zwolle gaf de beschikbaarheid van winkelruimte vorig jaar een lichte daling te zien. Het verschil tussen de grote winkelsteden en de kleinere plaatsen in de provincie werd in 2018 groter. In kleine plaatsen bleef het lastig om voor leegstaande winkels nieuwe huurders te vinden. Hoewel er vorig jaar meer vraag naar winkelruimte was, kwam zowel de opname als het aantal transacties in Overijssel beduidend lager uit dan in 2017. In Enschede had dat vooral te maken met het feit dat er weinig aanbod was. Verder was het opvallend dat in de regio Twente de vraag naar winkelruimte vanuit de horeca verder toenam. Op het vlak van de huurprijzen deden zich – voor zover bekend – geen noemenswaardige dalingen of stijgingen voor. Alleen in Enschede lagen de huurprijzen het afgelopen jaar een fractie hoger dan in 2017. In de rest van de provincie bleven de huurprijzen stabiel.

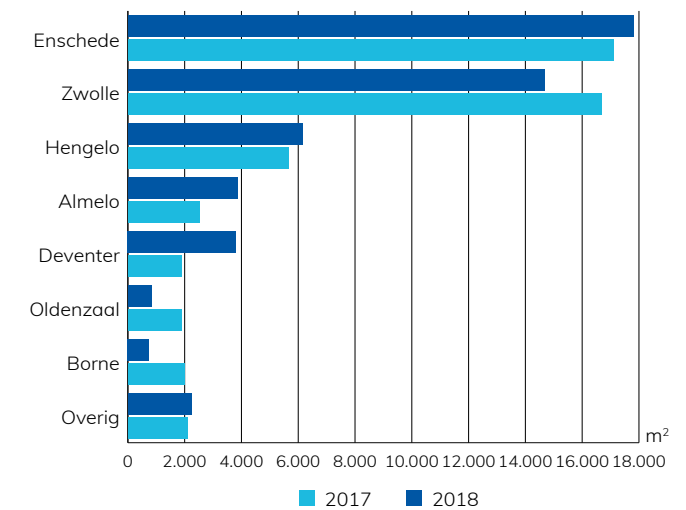
Bedrijfsruimtemarkt

Het aanbod van direct beschikbare bedrijfsruimten in Overijssel is in 2018 redelijk constant gebleven; aan het einde van het jaar stond circa 1 miljoen m² te huur of te koop. Regionaal bekeken waren er echter forse verschillen. Zo daalde in Enschede het aanbod met een derde, maar nam in Zwolle het aanbod juist met eenzelfde hoeveelheid toe. Ten opzichte van 2017 kwam het opnamevolume vorig jaar net iets lager uit. Niettemin werden er verschillende omvangrijke transacties tot stand gebracht, waarvan een belangrijk deel de verhuur van nieuw logistiek vastgoed betrof. Almelo trok de meeste aandacht, waarbij met name de ontwikkelingen op het XL Businesspark Twente opvielen. Zo huurde Bleckmann een in aanbouw zijnde distributiecentrum van ruim 43.000 m². Ook namen logistiek dienstverlener Bolk Logistics (17.000 m²) en fashionbedrijf Timberland Europe (13.000 m²) grote metrages op. In Zwolle werd een grootschalige transactie tot stand gebracht met het snelgroeende Wehkamp, dat het bestaande distributiecentrum met 25.000 m² uitbreidt. Ook binnen het kleinere eigenaar-gebruikerssegment (1.000 m² tot 3.000 m²) vond nieuwbouw plaats. Dat gebeurde onder meer op bedrijventerrein De Elsmoat bij Enter. Mede onder invloed van de grote vraag naar kwalitatief hoogwaardig logistiek vastgoed ging de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte in Overijssel iets omhoog. Het merendeel van de afgesloten huurcontracten bevatte een overeengekomen huurtermijn van 1 tot 3 jaar. Contracten met een looptijd van 5 jaar of langer vormden een uitzondering.

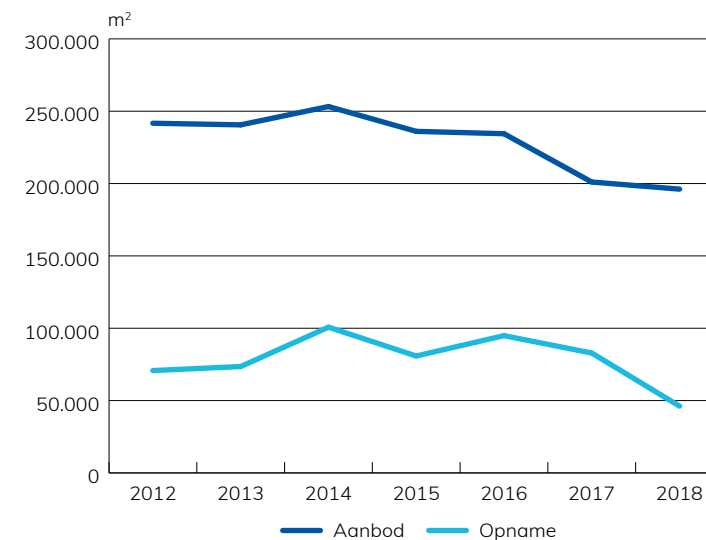
Kantoorruimte aanbod en opname



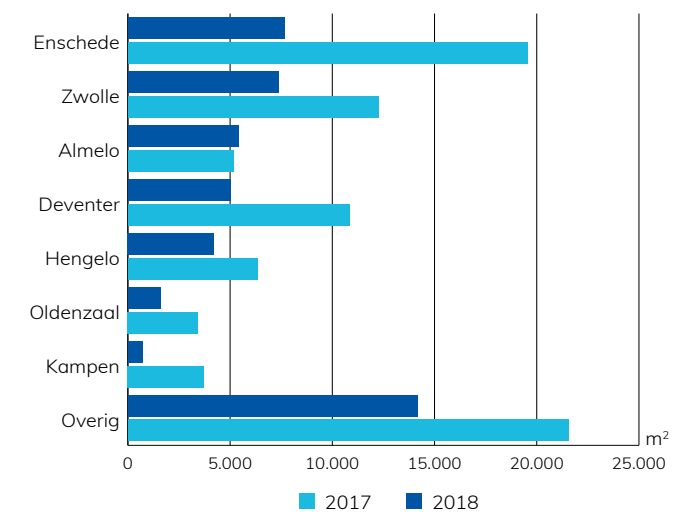
Opname in belangrijkste gemeenten



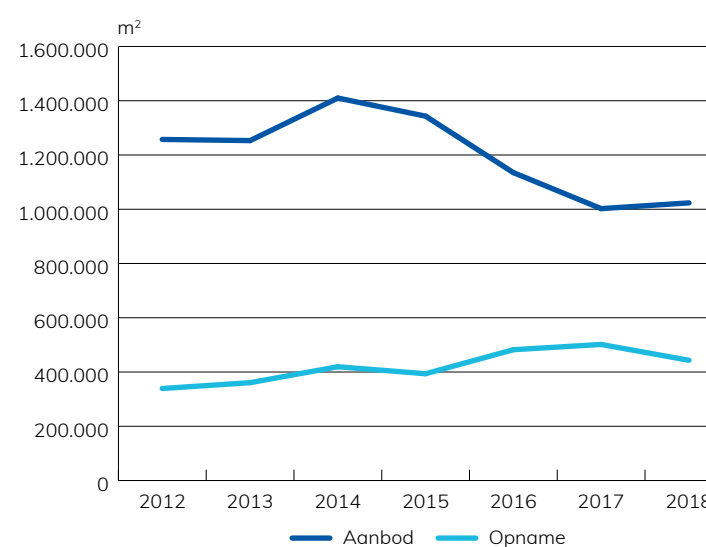
Winkelruimte aanbod en opname



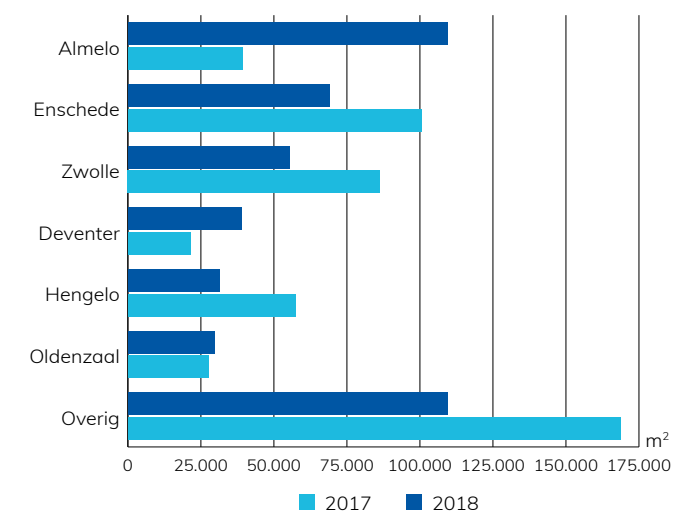
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Gelderland



Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Gelderland zat vorig jaar behoorlijk in de lift; de opname lag ruim boven het niveau van 2017. In totaal vond ongeveer 100.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers. Van grote invloed op het gunstige

sentiment was de vraagontwikkeling in Apeldoorn en Arnhem. Behalve dat veel kleinschalige verhuurtransacties hun beslag kregen, werd de afzet van kantoren in Apeldoorn en Arnhem gunstig beïnvloed door enkele grote huurders. In Arnhem, kocht handelsonderneming Hoogwegt een grootschalige nieuwbouwontwikkeling aan de Amsterdamseweg, terwijl in Apeldoorn automatiseerder Thinkwise Software veel kantoor-meters opnam. Voor wat de situatie in de stad Arnhem betreft, viel het trouwens op dat behalve het centrum ook de aan de rand van de stad gelegen locaties IJsseloord en Gelderse Poort een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor hun rekening namen. Arnhem en Apeldoorn waren echter niet de enige steden in de provincie waar de opname zich gunstig ontwikkelde. Ook Ede en Nijmegen konden op een goede vraag naar kantoren rekenen. Dat de gebruikersmarkt in Nijmegen goed wist stand te houden, was onder meer te danken aan grote huurders als ABN AMRO en VodafoneZiggo. Het aanbod in de provincie liep vorig jaar verder terug. Hoewel veel plaatsen hiervan profiteerden, was de daling het sterkst in Arnhem en in Barneveld. Het meest in het oog springend was evenwel de toename die zich in Apeldoorn voordeed. De relatief goede vraag naar kantoorruimte kon niet verhinderen dat het direct beschikbare aanbod opnieuw een stijging liet zien, waardoor aan het eind van 2018 meer dan 16% van de kantoren leegstond.

Winkelmarkt

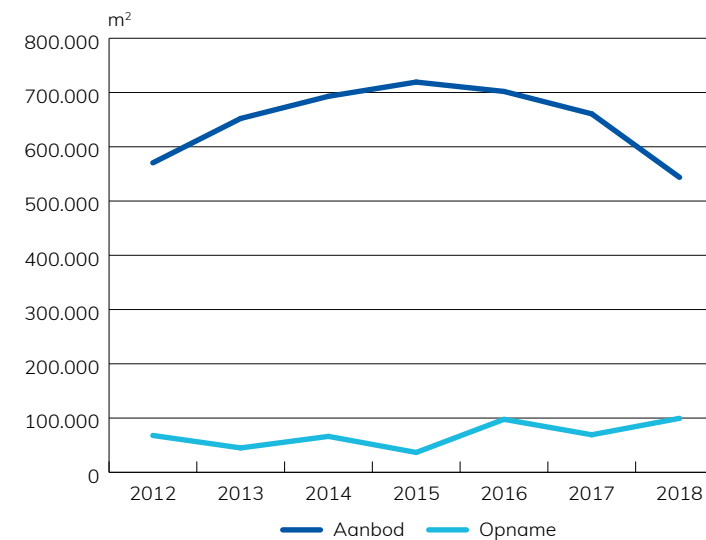
In de provincie Gelderland bleef vorig jaar, ondanks een afname van de winkelvoorraad, het direct beschikbare aanbod van winkelruimte nagenoeg onveranderd. Daarentegen liet het aantal winkelpanden dat werd aangeboden wel een daling zien, namelijk van bijna 8%. Hoewel het totale aanbod in 2018 nauwelijks veranderde, nam in zowel Nijmegen als in Arnhem en Apeldoorn het aantal leegstaande winkelmeters licht af, mede dankzij een goede vraag naar winkelruimte in de

kernwinkelgebieden van deze steden. Op de A1-locaties in de grote steden was nauwelijks leegstand. Datzelfde gold voor de aanloopstraten, al was dit deels ook het gevolg van transformatie. Voor zover er sprake was van leegstand, ging het in hoofdzaak om moeilijk te verhuren winkelunits aan de randen van de stadscentra. De winkelmarkten in de middelgrote steden deden het vorig jaar redelijk goed. Het aanbod bleef in het algemeen stabiel en merkbaar was dat de markt iets aantrok. De dorpen daarentegen bleven het lastig houden. De opname van winkelruimte kwam vorig jaar lager uit dan in 2017. Er vonden niet alleen minder transacties plaats, ook het aantal vierkante meters dat werd verhuurd lag fors lager dan een jaar eerder. De huurprijzen van winkels in de kernwinkelgebieden van de grote steden bleven over het geheel genomen stabiel. In de aanloopstraten en de kleinere steden en dorpen was er nog wel druk op de prijzen.

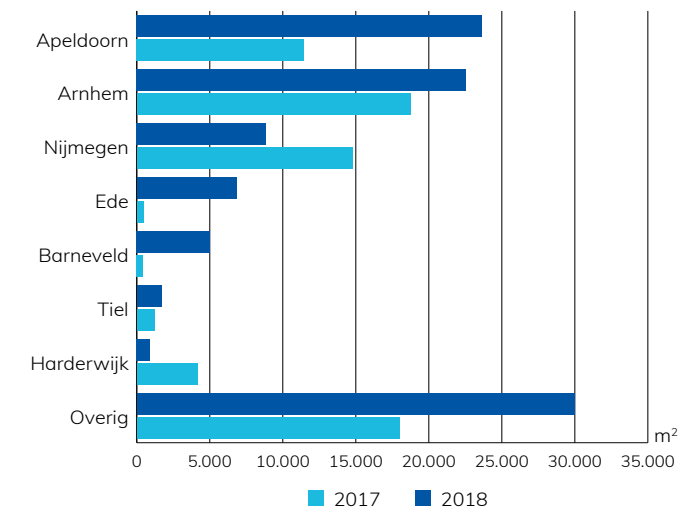
Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in Gelderland heeft een goed jaar doorgemaakt. Eind 2018 stond circa 13% minder bedrijfsruimte te huur en te koop dan een jaar eerder. Positief was ook dat de opname van bedrijfsruimte vorig jaar een lichte stijging vertoonde; in totaal werd in Gelderland op de vrije markt bijna 900.000 m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Hoewel het accent van de vraag op bestaande gebouwen lag, betroffen de drie meest omvangrijke transacties van het jaar wel nieuwbouw. Zo werd op bedrijventerrein De Wildeman in Zaltbommel door logistiek dienstverlener Mainfreight een nieuw distributiecentrum van 50.000 m² gehuurd. Daarnaast werd in Wijchen begonnen met de bouw van een distributiecentrum van ruim 31.000 m² ten behoeve van DHL, terwijl in Arnhem het startsein werd gegeven voor de bouw van een distributiecentrum van circa 20.000 m², dat aan Bunzl werd verhuurd. De vraag naar logistiek vastgoed bleef in 2018 onverminderd groot; bijna de helft van de transacties kwam voor rekening van de logistieke sector. Het aanbod van logistieke bedrijfsruimte droogde echter verder op, ook al omdat er – in tegenstelling tot in de Randstad – weinig op risico werd gebouwd. De grote vraag naar bedrijfsruimte en de toenemende schaarste van het aanbod zorgden ervoor dat de huurprijzen licht opliepen en transacties sneller tot stand kwamen.

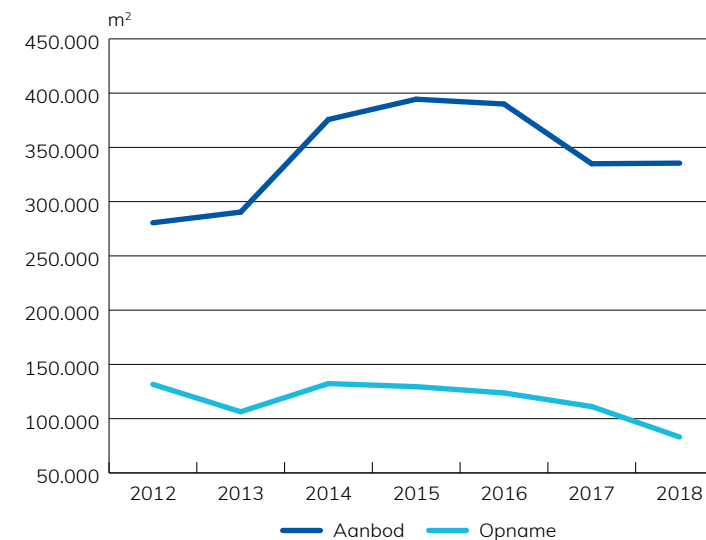
Kantoorruimte aanbod en opname



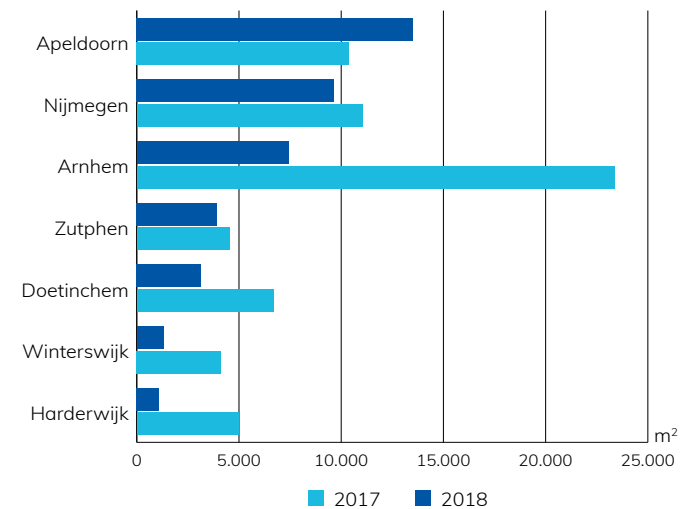
Opname in belangrijkste gemeenten



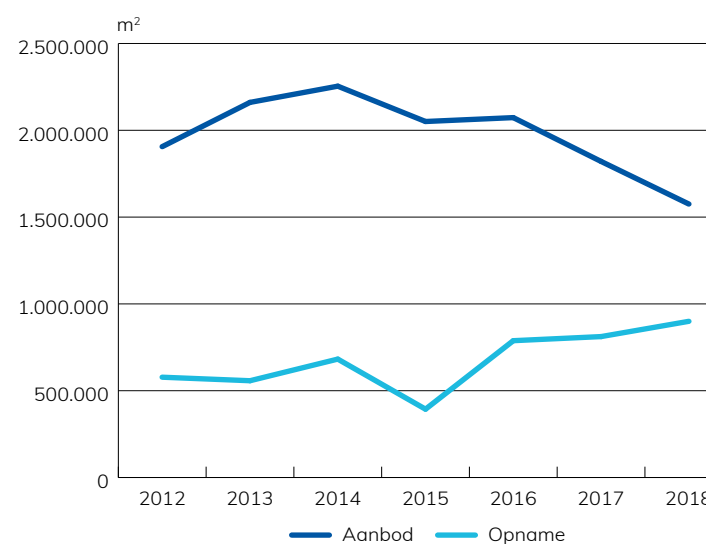
Winkelruimte aanbod en opname



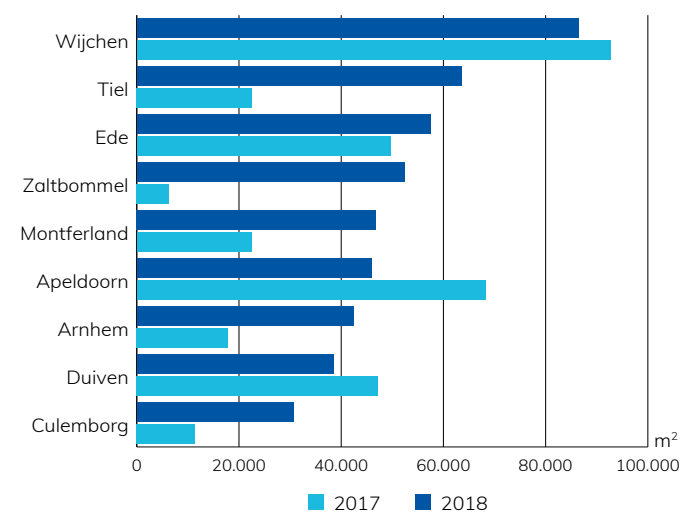
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Utrecht



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht kon zich in 2018 goed handhaven; op de vrije markt werd evenveel kantoorruimte opgenomen als in het jaar ervoor. De vraag naar kantoorruimte spitste zich hoofdzakelijk toe op

de stad Utrecht. Maar de goede vraag naar kantoren manifesteerde zich ook in de rondom Utrecht gelegen plaatsen. Hiervan profiteerde vooral Nieuwegein, waar dankzij transacties met onder meer Mercedes-Benz en ingenieursbureau Lievense de opname verdubbelde. Verder viel in Maarssen en in Houten in tegenstelling tot in andere jaren meer vraag naar kantoorruimte te bespeuren. Een van de gebouwen die daarvan profijt trokken, was het in Maarssen gelegen complex Bisonspoor. Enigszins teleurstellend was de gang van zaken in Amersfoort, waar de kantorenmarkt het transactievolume met ongeveer 30% zag teruglopen. De stad Utrecht gaf de meeste verhuuractiviteiten te zien, waarmee het beeld nauwelijks afweek van dat in andere jaren. Hoewel enkele grote transacties – zoals bijvoorbeeld de verhuur van 14.000 m² aan de Rabobank – nogal wat gewicht in de schaal legden, werd het beeld in belangrijke mate bepaald door kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 1.500 m². In Utrecht ging de belangstelling van huurders vooral uit naar locaties langs de Europalaan. Een goede belangstelling van kantoorgebruikers was er ook voor gebouwen bij het Centraal Station, met name voor het net opgeleverde WTC. Een positieve ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die het aanbod vorig jaar te zien gaf. Hiervan profiteerde Nieuwegein het meest. Het afnemen van het aanbod in Nieuwegein werd niet alleen tweegebracht door verhuurtransacties in bestaande gebouwen, maar ook door het besluit om een aantal kantoorgebouwen een andere bestemming te geven. Een soortgelijke ontwikkeling deed zich eveneens voor in Utrecht en in Amersfoort.

Winkelmarkt

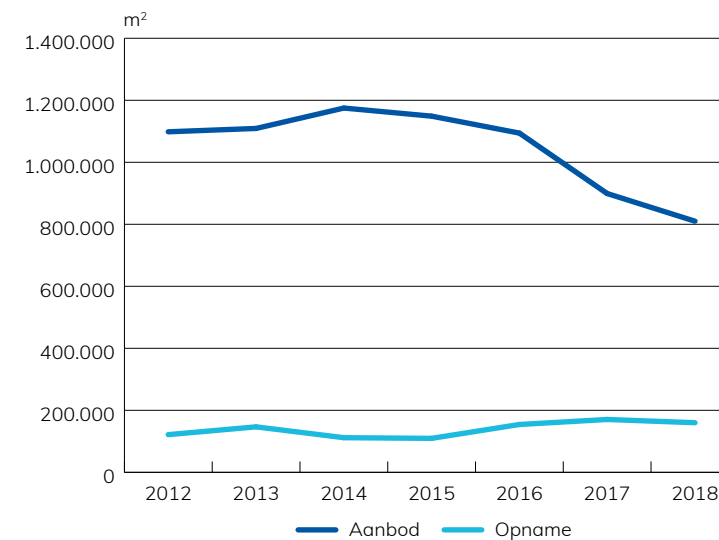
De winkelmarkt in de provincie Utrecht gaf in 2018 vrijwel eenzelfde beeld te zien als in het jaar ervoor. Dat kwam doordat het winkelaanbod, zowel qua aantal beschikbare winkelpanden als qua aantal beschikbare vierkante meters, vorig jaar nauwelijks veranderde. Datzelfde gold overigens ook voor de stad Utrecht. Terwijl het aanbod in de provincie vrijwel stabiel bleef, verliep de verhuur van winkelruimte iets moeizamer met als

gevolg dat er in totaal minder huur- en kooptransacties plaatsvonden. Desondanks werden er wel meer vierkante meters opgenomen. Dat kwam vooral door een tweetal omvangrijke verhuurtransacties met respectievelijk Amac en Decathlon in winkelcentrum The Wall in Utrecht, waarmee in totaal ruim 10.000 m² winkelruimte gemoeid was. Mede door deze twee transacties lag het opnamevolume in de stad Utrecht substantieel hoger dan in 2017. Het viel wel op dat buiten het centrum winkelunits met een oppervlakte tussen de 200 m² en 600 m² lastig konden worden ingevuld. Daarnaast waren er zorgen over het net geopende en bijna complete verhuurde winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum, dat op doordeweekse dagen met tegenvallende bezoekersaantallen werd geconfronteerd. Verder was het opvallend dat middelgrote huurders eerder geneigd waren te kiezen voor kortere huurtermijnen, bijvoorbeeld door middel van een tussentijdse beëindigingsmogelijkheid. De huurprijzen van winkelruimte kwamen vorig jaar nauwelijks van hun plaats.

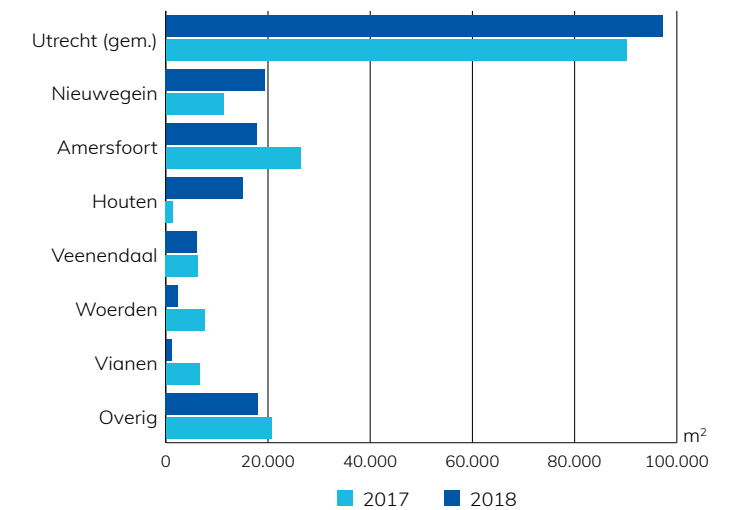
Bedrijfsruimtemarkt

Hoewel in 2018 de bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht een lagere opname te zien gaf, wist de markt zich gunstig te ontwikkelen. Een van de verklaringen voor de lagere opname van bedrijfsruimte lag in het feit dat nogal wat bedrijven ervoor kozen om in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien en geen beroep te doen op de vrije markt. NVM Business neemt eigenbouw niet mee in de cijfers. Zo werd op bedrijventerrein De Liesbosch in Nieuwegein door supermarktketen Jumbo begonnen met de bouw van een distributiecentrum van 45.000 m². Een andere verklaring voor het lagere transactievolume in Utrecht was de relatief hoge opname in 2017, toen het beeld in sterke mate werd bepaald door enkele grootschalige verhuurtransacties met onder meer webshop fonQ en online supermarkt Picnic op Lage Weide in Utrecht. Wat vorig jaar ook meespeelde bij de lagere opname, was dat de vraag zich vooral richtte op kleine en middelgrote bedrijfsruimten. Er was in dit segment zelfs sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Vooral bedrijfsruimten van 2.000 m² tot 3.000 m² met loading docks waren populair, maar het aanbod was onvoldoende om in de vraag te kunnen voorzien. Wat de bedrijfsruimtemarkt vorig jaar gunstig stemde, was dat transacties sneller plaatsvonden dan in 2017 het geval was. Daarmee samenhangend konden de huurprijzen van bedrijfsruimten licht stijgen. Deze stijging deed zich met name voor in het kleinschalige segment. Incentives werden bijna niet gegeven.

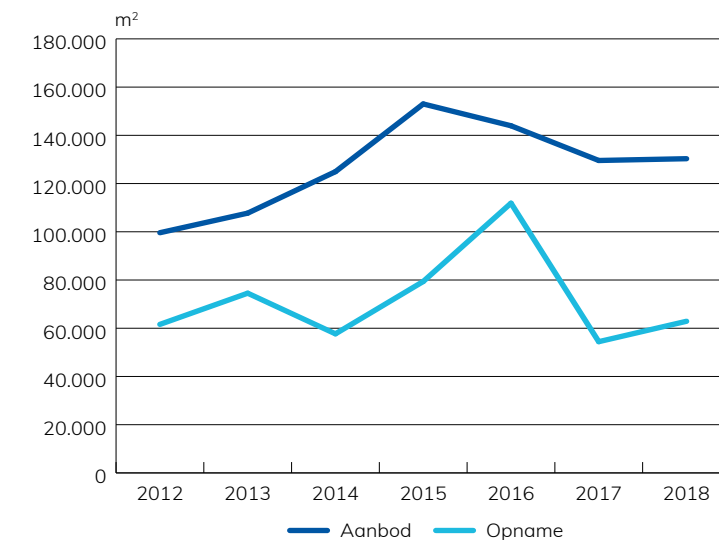
Kantoorruimte aanbod en opname



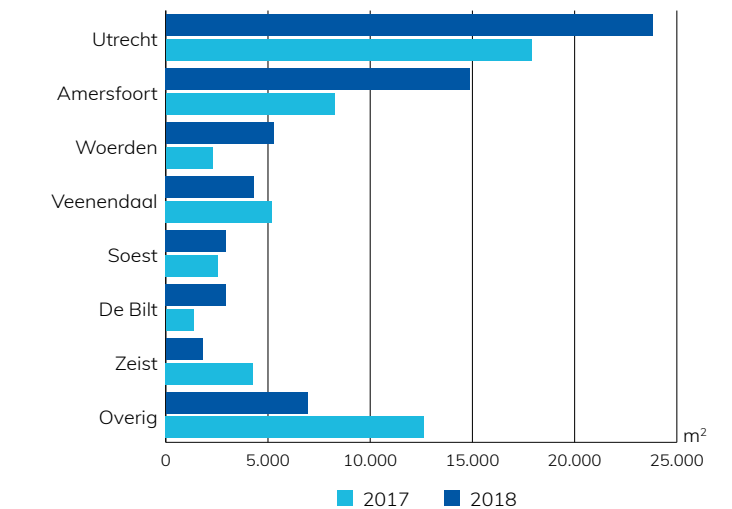
Opname in belangrijkste gemeenten



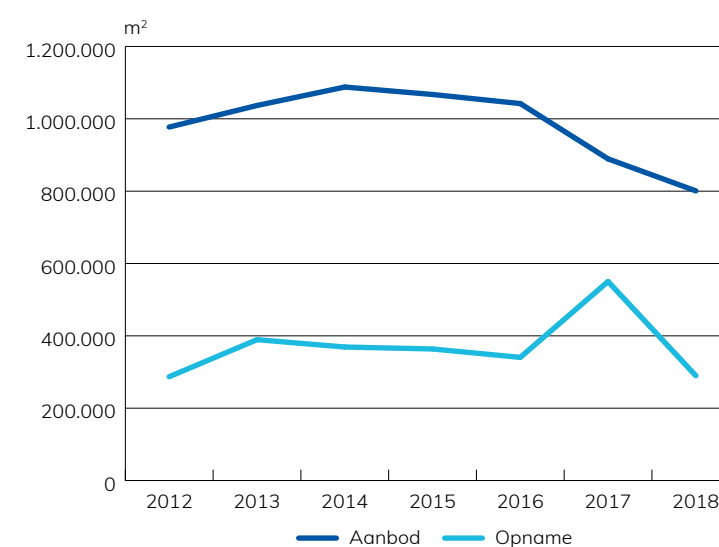
Winkelruimte aanbod en opname



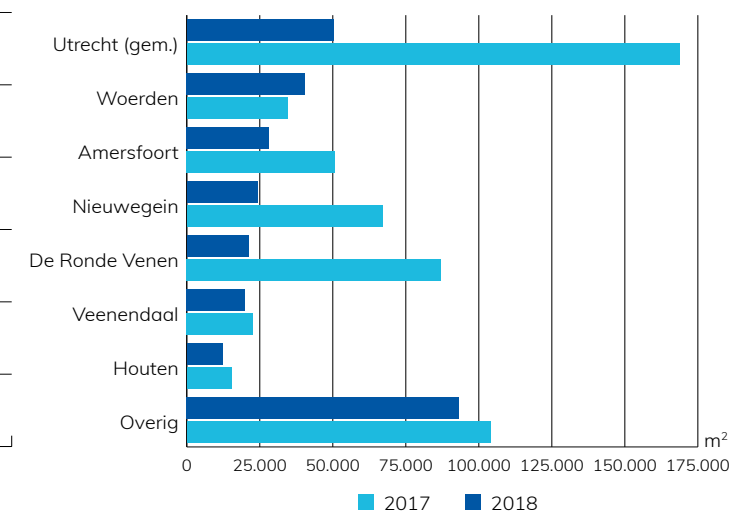
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Flevoland



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Flevoland is in 2018 goed op peil gebleven. Mede onder invloed van een groot aantal – overwegend kleine – verhuurtransacties viel de opname van kantoorruimte hoger uit dan in 2017.

Daarbij trad Almere, waar een groot aantal vierkante meters zijn weg naar gebruikers vond, op de voorgrond. Elders in de regio was het transactievolume gering. Hoewel in Almere het grootste deel van de gerealiseerde opname betrekking had op ruimten van 200 tot 1.000 m², vonden er ook een paar wat grotere verhuurtransacties plaats, onder meer met CPH Pharma, Your Professionals en Centric. De goede opname van kantoorruimte in Almere was vooral te danken aan de belangstelling voor Gooisekant en locaties in het centrum. Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt in de regio was voorts dat de vraag zich vooral op de vrije markt manifesteerde. Niettemin vond ook nieuwbouw voor eigen gebruik plaats. Zo kocht Voiceworks in Almere grond om daarop een kantoorgebouw van ongeveer 6.000 m² te realiseren. Een meevaller voor de kantorenmarkt in de provincie was dat het totale aanbod van leegstaande kantoren vorig jaar voor de derde keer op rij een daling te zien gaf. Daarbij speelde een rol dat in Almere bijna 20.000 m² aan de voorraad werd onttrokken met het doel deze ruimten een andere bestemming te geven. Dit had tot gevolg dat het aanbod in Almere terugliep tot 23% van de voorraad. Het aanbod in Almere nam het sterkst af in het centrum. Weliswaar trad in Almere een sterke daling op, maar daar stond tegenover dat in Lelystad het metrage toenam. In Lelystad werd de toename van de leegstand onder meer veroorzaakt door het op de markt komen van grote metrages in een gebouw aan de Botter, tegenover het provinciehuis.

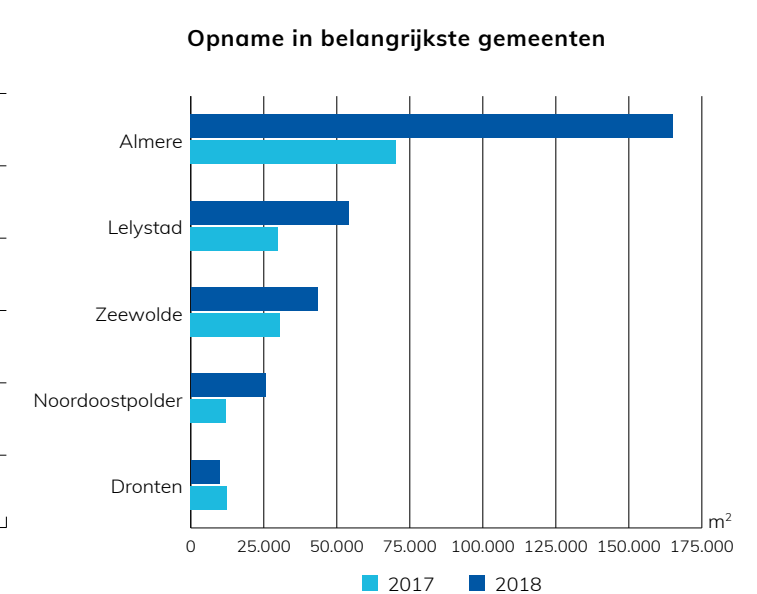
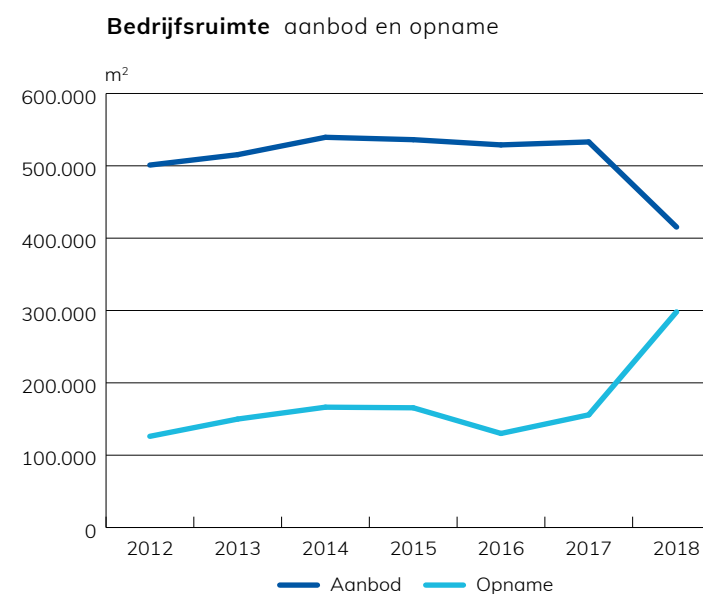
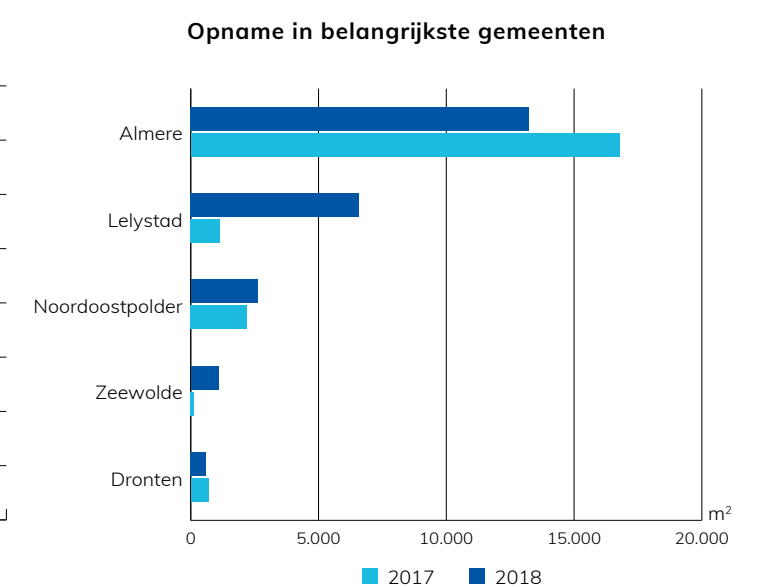
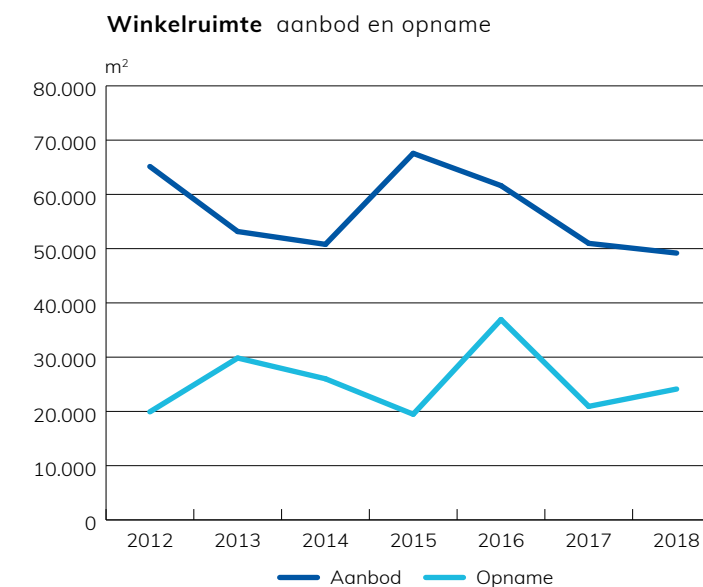
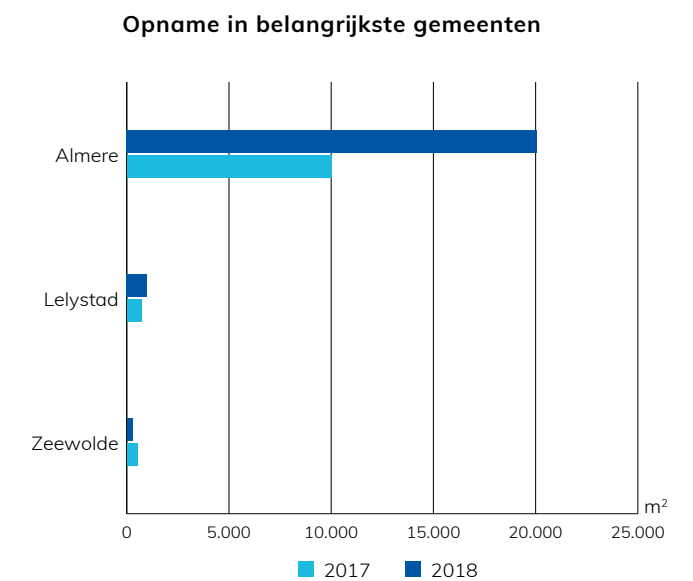
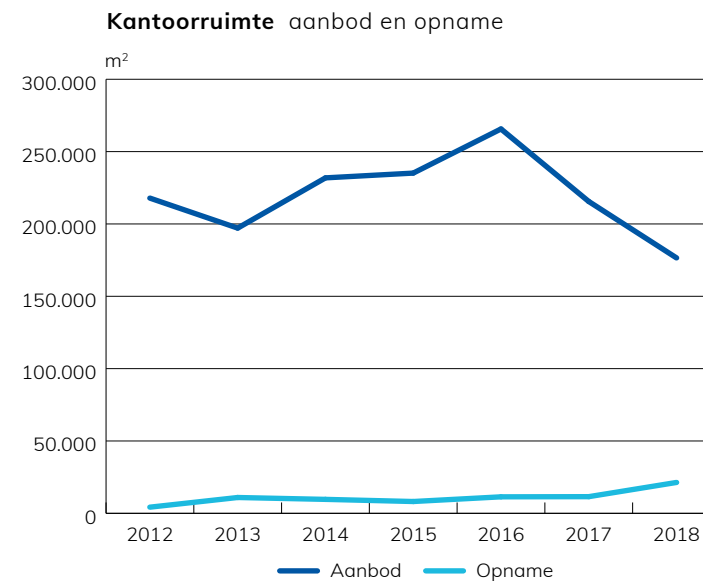
Winkelmarkt

In Flevoland verbeterde de situatie op de winkelmarkt in 2018 licht. Mede door herbestemming en transformatie nam het aanbod van beschikbare winkelmeters in Flevoland in 2018 licht af. Eind 2018 stond er in Flevoland circa 49.000 m² winkelruimte te koop of te huur, een daling van 4% ten opzichte van 2017. In aantal winkelpanden gemeten daalde het beschikbare aanbod van 133 winkels eind 2017 naar 120 eind 2018. De belangrijkste winkelsteden in Flevoland lieten echter een tegen-gestelde ontwikkeling zien. Door het op de markt komen van winkelcomplex WoonDôme van circa 9.000 m² in Almere Buiten

nam het aantal beschikbare winkelmeters in Almere flink toe. In aantal winkelpanden gemeten daalde het aanbod overigens wel substantieel. In Lelystad nam het aantal winkelmeters dat werd aangeboden juist sterk af, met name als gevolg van de verhuur van een tweetal grootschalige winkelunits op Woonboulevard Palazzo. Net als in Almere daalde in Lelystad het aantal winkelpanden dat werd aangeboden. In de rest van de provincie waren weinig opvallende ontwikkelingen in het aanbod. In tegenstelling tot wat het landelijke beeld laat zien, vonden er in Flevoland meer transacties plaats dan in het voorgaande jaar en werden er meer meters verhuurd. Opvallend was echter dat in het centrum van Almere een grootschalig winkelpand werd verkocht om te worden getransformeerd tot 23 appartementen en een aanzienlijk deel van de beschikbare winkels werd ingevuld met een horecaconcept. De dalende trend die de laatste jaren zichtbaar was in de huurprijzen, vlakke in 2018 af, hoewel op sommige B- en C-locaties nog wel sprake was van een lichte daling. Op de A-locaties waren de prijzen over het algemeen stabiel of stegen deze in sommige gevallen licht.

Bedrijfsruimtemarkt

Voor de bedrijfsruimtemarkt in Flevoland was 2018 een positief jaar, want de opname van bedrijfsruimte kende een flinke stijging. In totaal werd er bijna 300.000 m² verhuurd en verkocht. Ongeveer een kwart van de totale opname had betrekking op logistiek vastgoed. Vooral in Almere werd veel bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Zo werd een grootschalig bedrijfscomplex van 32.000 m² verkocht aan Bioplastic. Mitsubishi, de voormalige eigenaar van het complex, huurt momenteel circa 7.000 m² tijdelijk terug. Bioplastic zal op termijn ook deze ruimte overnemen. Daarnaast huurde horecagroothandel Hocras in Almere een distributiecentrum van bijna 15.000 m². Verder vond in Zeewolde een grootschalige transactie plaats. Hier werd op bedrijventerrein Trekkersveld een nieuw distributiecentrum van ruim 35.000 m² verhuurd aan VSH Aalberts Industries. Behalve de vraag verbeterde ook het aanbod. Eind 2018 stond er ruim 20% minder bedrijfsruimte te huur en te koop dan een jaar eerder. In alle gemeenten nam het aanbod vorig jaar af. Het sterkst was de daling in Lelystad en Zeewolde. Door de grote vraag naar bedrijfsruimte in Flevoland werden bedrijfsruimten ook sneller verkocht en verhuurd dan in 2017 en gaf de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte een lichte stijging te zien.



Provincie Noord-Holland



Kantorenmarkt

Door een goede belangstelling voor kantoren was in de provincie Noord-Holland de opname vorig jaar ongeveer even hoog als in 2017. Niettemin werd Amsterdam geconfronteerd met een teruggang van het aantal vierkante meters

dat op de vrije markt werd verhuurd en verkocht. Daarbij viel het op dat behalve de opname ook het aantal transacties ten opzichte van 2017 verminderde. Bovendien vonden er minder grote verhuurtransacties plaats. Hoewel het accent op kleine tot middelgrote transacties lag, waren toch ook enkele grote kantoorgebruikers actief, waaronder Adyen, APG, de Bijenkorf, De Nederlandsche Bank, European Medicines Agency en Guerrilla Games. Opmerkelijk was dat de kantorenmarkt in Amsterdam zich vooral liet inspireren door de gang van zaken in het gebied Sloterdijk-Teleport, dat meer dan 20% van de vraag voor zijn rekening nam. Behalve voor Sloterdijk-Teleport was er veel belangstelling voor kantoren in het centrum, de omgeving rond het Amstelstation en Zuidoost. Ook de Zuidas mocht zich in een goede belangstelling verheugen. Voor wat de gebruikersmarkt elders in de regio betreft, was het opvallend dat Amstelveen het vorig jaar beter deed. Ook de verhuurmarkt in de Haarlemmermeer bood een levendige aanblik, waarbij een opvallende rol was weggelegd voor Schiphol. Een van de grotere transacties die daar werden afgesloten, betrof de huur door Heineken International van een in aanbouw zijnd kantoor in het complex The Base. Kenmerkend voor de gebeurtenissen op de kantorenmarkt was voorts dat de leegstand van kantoorgebouwen voor het vierde achtereenvolgende jaar een daling liet zien, een ontwikkeling waarvan Amsterdam en Amstelveen het meest profijt trokken. Amsterdam zag de leegstand teruglopen tot 9% van de voorraad. Ook in Alkmaar ging het aanbod van leegstaande kantoren flink omlaag.

Winkelmarkt

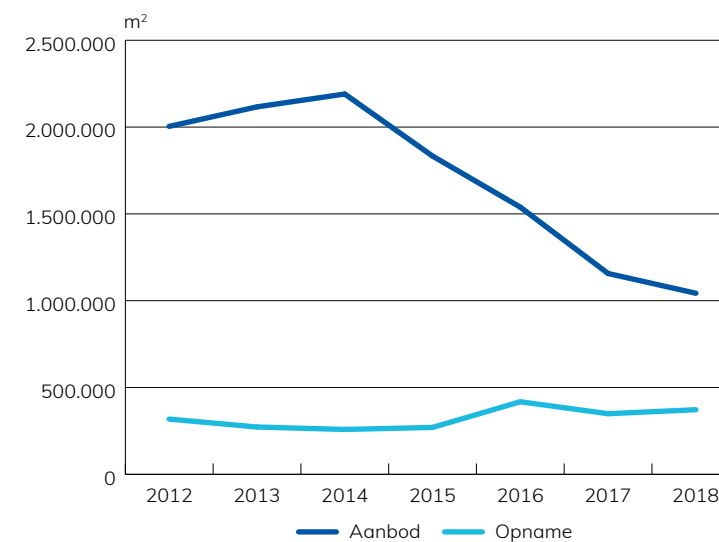
Het winkelaanbod in Noord-Holland liet in 2018 een stevige daling zien, die onder meer werd veroorzaakt door een afname van de winkelvoorraad. Het aantal vierkante meters winkelruimte dat voor verkoop of verhuur beschikbaar was, daalde vorig jaar met 18% tot 207.000 m². Ook het aantal leegstaande winkels liet een daling zien. Opvallend was dat de daling van het aanbod zich vooral voordeed in de kleine en middelgrote plaatsen. Zo nam het aanbod sterk af in Beverwijk, Laren, Enkhuizen en Bussum. Voor wat de grote steden betreft, viel het op dat in Alkmaar de leegstand flink omlaagging.

Wat daarbij een rol speelde, was dat de verhuur van enkele PDV-locaties goed liep. In het centrum van Alkmaar bleven de aanloopstraten het echter moeilijk houden. In Purmerend lag het aanbod nog wel een stuk hoger dan in 2017. In Haarlem daarentegen bleef het aanbod vrijwel gelijk. In Amsterdam was het aanbod van winkels vorig jaar beperkt, zij het dat er wel een verruiming plaatsvond. Het meest opvallend was echter dat in Noord-Holland de opname van winkelruimte op een aanzienlijk lager niveau belandde. Zowel het aantal transacties als het aantal vierkante meters ging fors omlaag. Amsterdam, Haarlem, Alkmaar en Purmerend ondervonden hiervan de meeste hinder. Vooral ondernemers in het midden-segment hadden het moeilijk, onder andere door de concurrentie van webwinkels. De meer luxe en vernieuwende winkelconcepten in de grote steden en de winkels voor de dagelijkse boodschappen deden het een stuk beter. Dat gold ook voor de winkels die zich richtten op hoge volumes en lage prijzen. Behalve op de beste locaties in de grote steden stonden de huurprijzen in Noord-Holland onder druk.

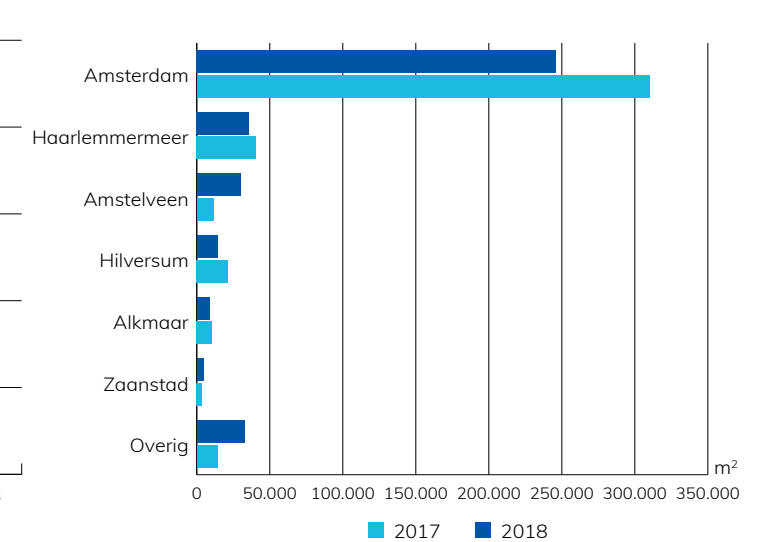
Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Noord-Holland heeft zich in 2018 gunstig ontwikkeld. Er werden meer vierkante meters bedrijfsruimte verkocht en verhuurd dan in het jaar ervoor. Met name in Haarlemmermeer, Heerhugowaard en Alkmaar viel de opname hoger uit. Het grootste deel van de vraag naar bedrijfsruimte kwam uit de logistiek, de maakindustrie en de groothandel. Ook in Amsterdam was de opname omvangrijk, onder andere dankzij een grootschalige transactie in het havengebied. Hier werd door houthandel Fetim Group een nieuw distributiecentrum van 60.000 m² gehuurd. In Alkmaar was veel activiteit waar te nemen op bedrijventerrein Boekelermeer. Zo werd onder andere een voormalig distributiecentrum van supermarktketen SPAR met een oppervlakte van ruim 15.000 m² verkocht. Eind 2018 stond in Noord-Holland ongeveer 8% minder bedrijfsruimte te koop en te huur dan een jaar eerder. De afname van het aanbod was echter minder groot dan in voorgaande jaren. Een opvallende ontwikkeling in Noord-Holland was het feit dat huur- en kooptransacties sneller tot stand konden worden gebracht. Er was bij huurders duidelijk meer behoefte aan flexibiliteit, wat tot uiting kwam in de vorm van korte huurcontracten. In de meeste plaatsen gingen als gevolg van de toenemende schaarste de huurprijzen van bedrijfsruimte vorig jaar omhoog. De verwachting is dat de schaarste aan (hoogwaardige) bedrijfsruimte verder toeneemt, aangezien de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt zijn.

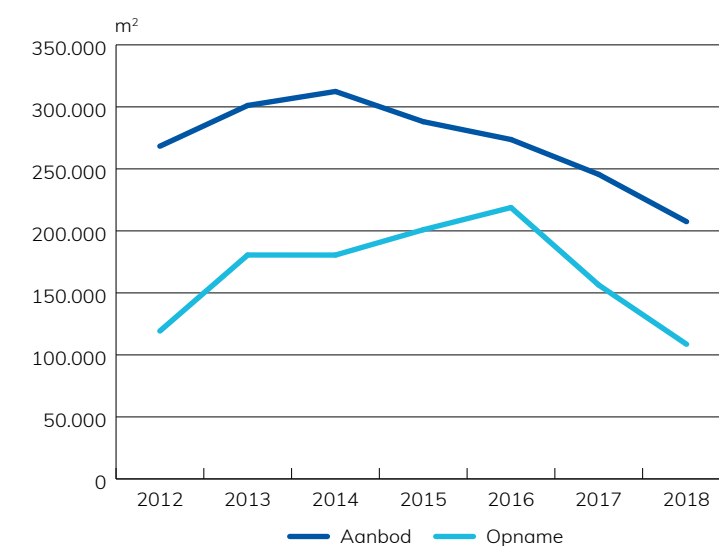
Kantoorruimte aanbod en opname



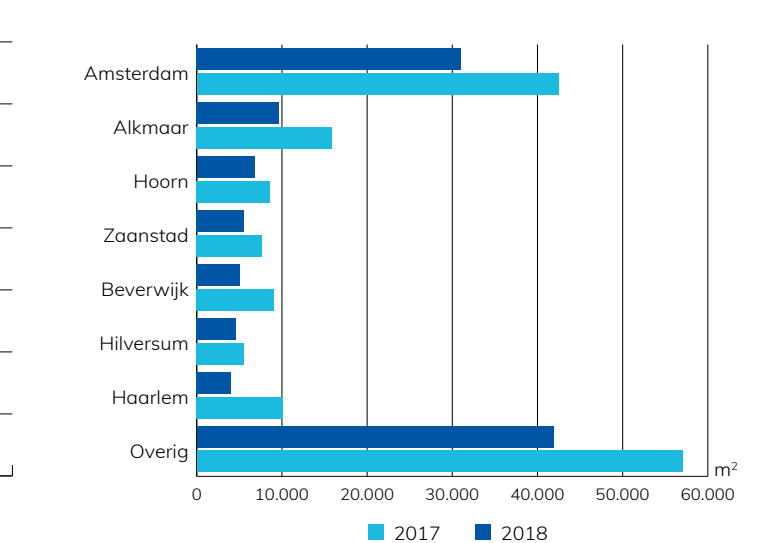
Opname in belangrijkste gemeenten



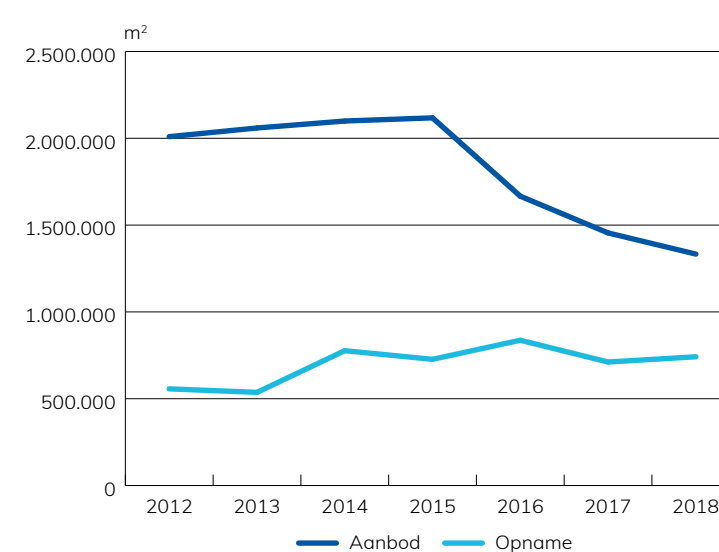
Winkelruimte aanbod en opname



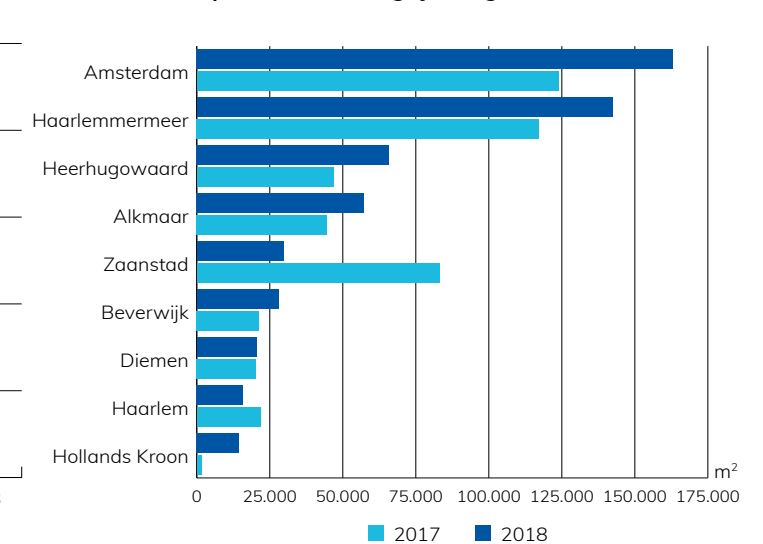
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Zuid-Holland



Kantorenmarkt

De provincie Zuid-Holland had in 2018 te maken met een goede vraag naar kantoorruimte. Op de zogenoemde vrije markt werd circa 300.000 m² verhuurd en verkocht. Dat de opname van kantoor-

ruimte zich gunstig kon ontwikkelen, was vooral te danken aan de positieve gang van zaken in de stad Rotterdam, waar de vraag naar kantoorruimte flink omhoogging. Gesteund door een aantal grote transacties met onder meer Allianz, Hogeschool Rotterdam, Mendix, Offices for You en Rabobank lag de opname bijna 50% boven het niveau van 2017. Hoewel de afzet van kantoorruimte in Rotterdam vorig jaar vooral op het conto van de grote huurders kwam, vonden daarnaast ook heel wat kleine transacties plaats. Doordat het accent van de vraag op het centrum lag, was dit gebied goed voor de helft van de opname. Behalve voor het centrum was er veel belangstelling voor kantoren in Brainpark en de Kop van Zuid. Tegenover de grote vraag naar kantoorruimte in Rotterdam stond echter een forse daling van het transactievolume in Den Haag, waarbij zowel de omvang als het aantal gerealiseerde transacties een rol speelde. Een van de weinige relatief grote transacties die plaatsvonden, was de verhuur aan uitgeverij SDU. De enige gebieden in Den Haag die zich vorig jaar aan de tegenvallende vraagontwikkeling konden onttrekken, waren Binckhorst, waar als gevolg van verhuurtransacties met onder meer SDU de opname behoorlijk omhoogging, Forepark en Bezuidenhout. Overigens was Den Haag niet de enige stad in de regio waar het transactievolume tegenviel. Ook in Zoetermeer, Dordrecht en Delft kwam de opname niet goed van de grond. Doordat er vorig jaar vrijwel uitsluitend bestaande ruimten gehuurd werden, ging in de provincie het direct voor verhuur beschikbare aanbod naar beneden. Afgezien van Leiden hadden de meeste plaatsen profijt van de daling. Vooral in Rotterdam en Rijswijk ging de leegstand flink omlaag.

Winkelmarkt

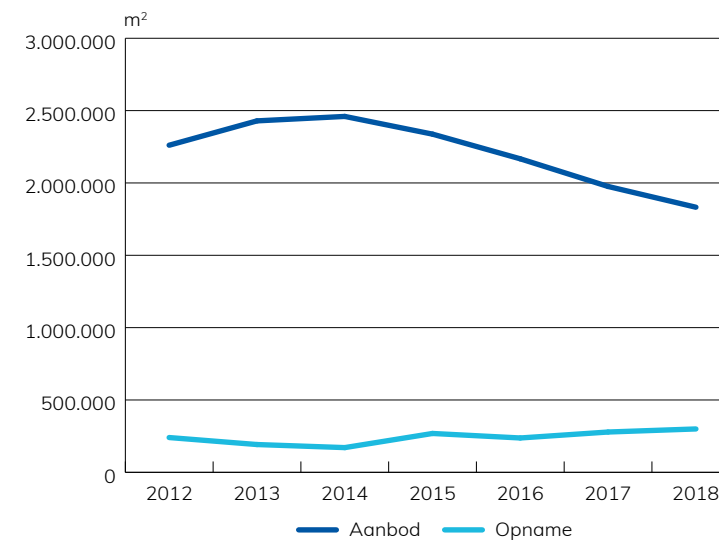
De provincie Zuid-Holland had in 2018 te maken met een lichte daling van het beschikbare aantal vierkante meters winkelruimte. Daarentegen liet het aantal winkels dat voor verkoop en verhuur beschikbaar was, een lichte stijging zien. Geografisch gezien waren er duidelijke verschillen qua aanbod. In Den Haag en in Rotterdam bijvoorbeeld bleef het aanbod stabiel, maar in Dordrecht ging, mede onder invloed van een afnemende winkelvoorraad, het beschikbare winkelaanbod omlaag. In Alphen aan den Rijn was het beeld omgekeerd en nam het

aanbod juist sterk toe. In de provincie Zuid-Holland daalde niet alleen het aanbod, maar ging ook de totale voorraad naar beneden. Die daling deed zich met name voor in plaatsen tot 20.000 inwoners, waar vorig jaar het aantal winkels met gemiddeld 20% afnam. Voor wat de vraag naar winkelruimte in Zuid-Holland betreft, lag het opnamevolume duidelijk onder het niveau van 2017, toen het transactievolume werd opgestuwd door de verhuur van enkele voormalige V&D-panden aan onder andere Hudson's Bay. Hoewel de totale opname op een lager niveau belandde, bleef de vraag van landelijke winkelketens naar de betere locaties goed op peil. Wel viel het op dat de landelijke ketens hun eisen opschroefden door het vragen van investeringsbijdragen of huurkortingen. De huurprijzen in Zuid-Holland lieten een gevarieerd beeld zien. Op de goede locaties verliep de verhuur van winkelruimte voorspoedig en bleven de prijzen stabiel. Op de minder gewilde locaties stonden de prijzen echter onder druk.

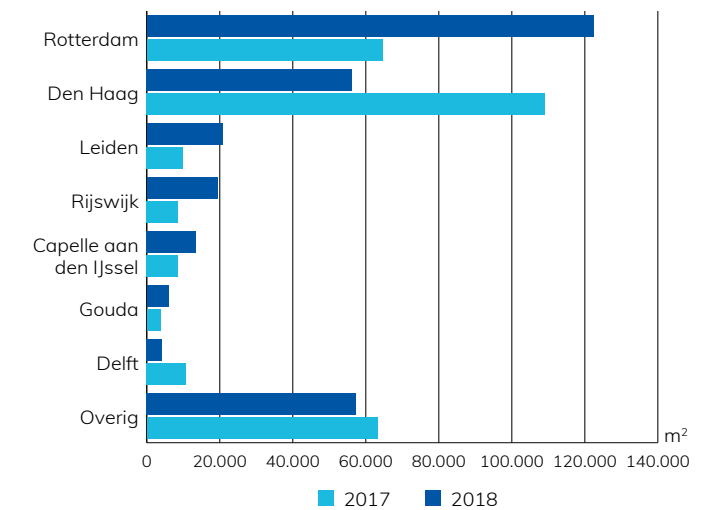
Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Zuid-Holland werd in 2018 gekenmerkt door een grote vraag naar productie- en opslagruimten. De vraag kwam voor een belangrijk deel uit de logistieke sector. Daarnaast was sprake van een toegenomen vraag naar bedrijfsruimte uit de medische branche. De grote vraag uitte zich in een hoger transactievolume. Er werd op de vrije markt 20% meer verhuurd en verkocht dan in het jaar ervoor. Met name in Rotterdam vond een aantal grootschalige distributiecentra zijn weg naar gebruikers, waaronder een nieuw complex van ruim 40.000 m² voor Neele-Vat Logistics. Andere grote transacties in Rotterdam waren de verhuur aan Estron Transport van 37.000 m² nieuwbouw in Europoort en de uitbreiding van het distributiecentrum van Nippon Express op de Maasvlakte. Het aanbod van bedrijfsruimte in Zuid-Holland ging vorig jaar iets omlaag. Eind 2018 stond circa 1,65 miljoen m² bedrijfsruimte te huur en te koop, een daling van 5% ten opzichte van 2017. In Den Haag en omgeving was er weinig (geschikt) aanbod van bedrijfsruimte. Vooral ondernemingen die op zoek waren naar kleine tot middelgrote metrages konden in veel gevallen geen geschikte ruimte vinden. Hoewel dit probleem zich ook al in 2017 voordeed, is in 2018 het tekort verder opgelopen. De gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte in Zuid-Holland is het afgelopen jaar licht gestegen. Bovendien werden er nagenoeg geen incentives meer gegeven. De meeste huurovereenkomsten die werden afgesloten hadden een looptijd van 5 jaar. Daarnaast werden er door partijen die door de schaarste geen geschikte bedrijfsruimte konden vinden, veelal tijdelijke contracten afgesloten.

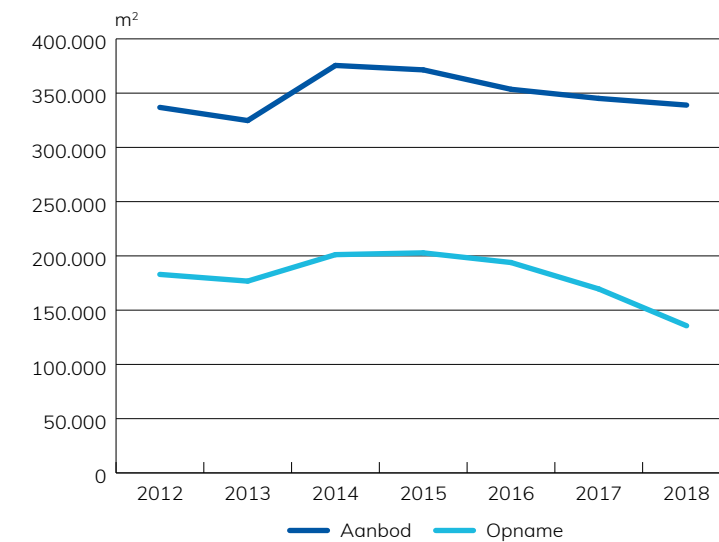
Kantoorruimte aanbod en opname



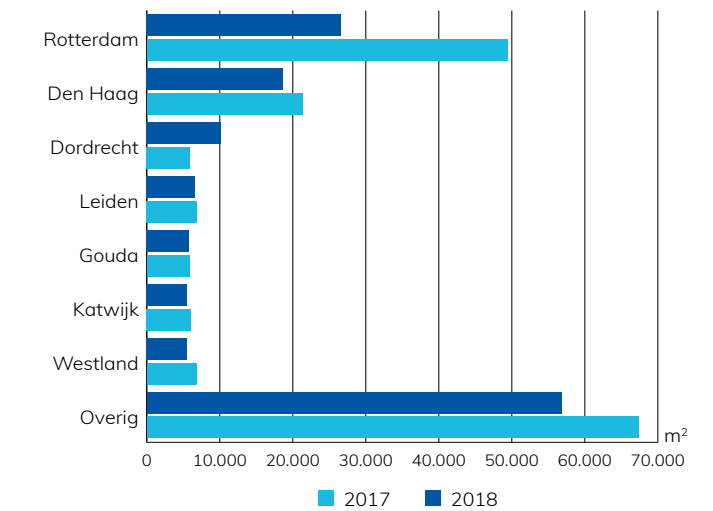
Opname in belangrijkste gemeenten



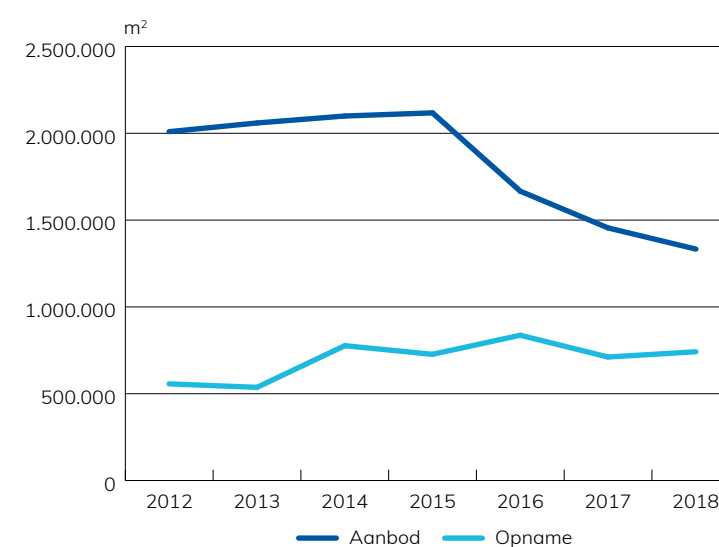
Winkelruimte aanbod en opname



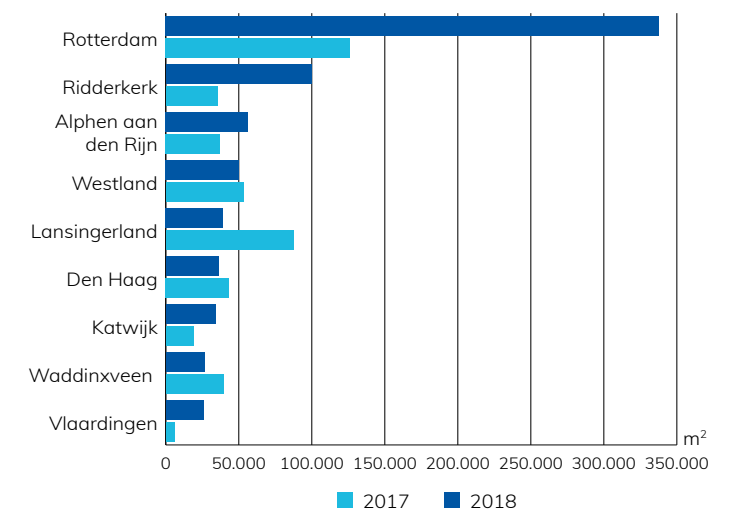
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Zeeland



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Zeeland is in 2018 op een wat lager niveau uitgekomen dan in het jaar ervoor. Desondanks kon op grond van het opgenomen metrage toch van een positieve vraagontwikkeling worden gesproken, aangezien het transactievolume ruim boven het voor de provincie gangbare opnameniveau lag. De opname in de provincie kwam nagenoeg geheel tot stand door transacties die met enkele grote kantoorgebruikers werden afgesloten, zoals Delta en Maxxton. Doordat het accent van de vraag op Middelburg lag, was deze stad goed voor 50% van de opname in de provincie. Tegenover de grote opname in Middelburg stond een bescheiden vraag in Terneuzen. In Goes had de verhuur van kantoorruimte weinig om het lijf. Hoewel het merendeel van de kantoorgebruikers in Zeeland een beroep op de vrije markt deed, besloten toch enkele organisaties voor eigen rekening nieuwbouw te realiseren. Zo werd in Goes een aanvang gemaakt met de bouw van een omvangrijk complex ten behoeve van recreatiebedrijf Roompot. Een positieve ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie was de verdere daling die het aanbod vorig jaar te zien gaf. De verbetering van de aanbodsituatie werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door een daling van het aantal beschikbare vierkante meters in Middelburg. In Middelburg resulteerde dit in een leegstand van ongeveer 10%. In Terneuzen bleef het aanbod van kantoren vrijwel ongewijzigd, terwijl in Vlissingen sprake was van een lichte stijging.

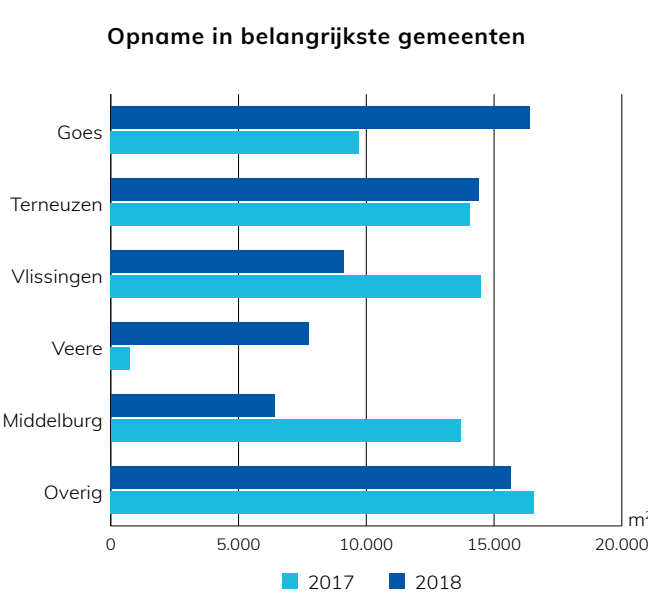
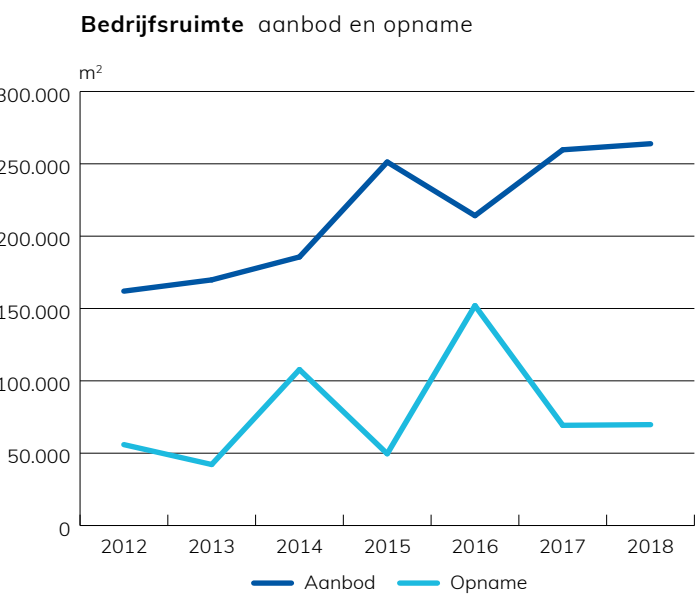
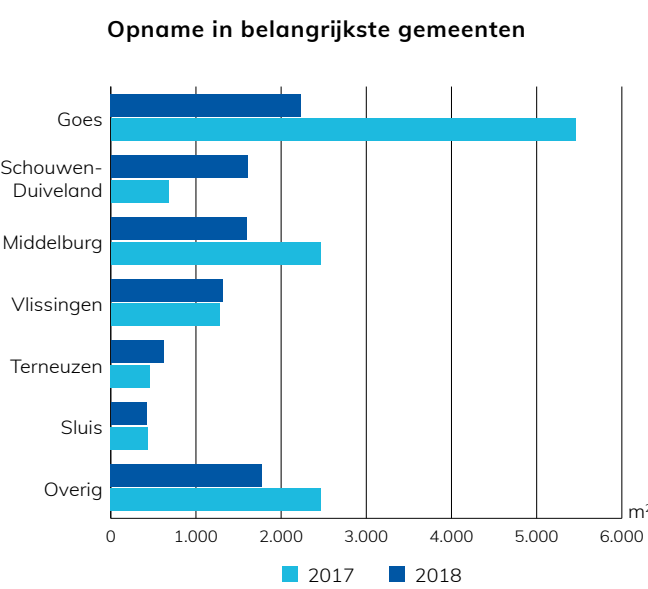
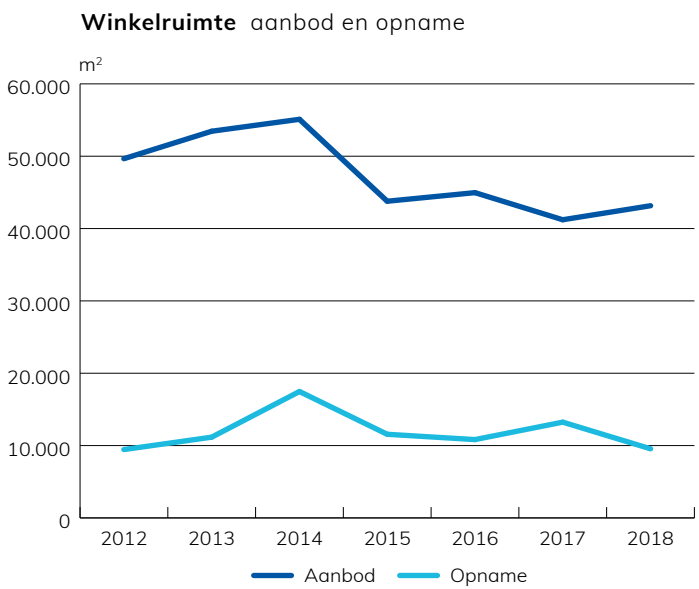
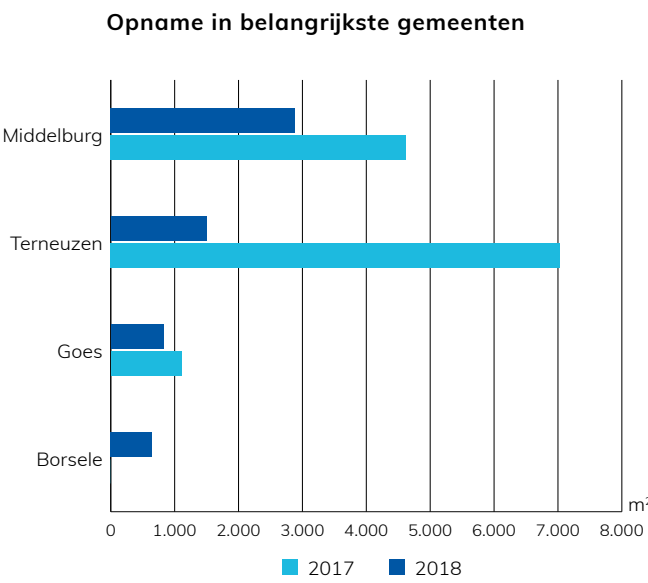
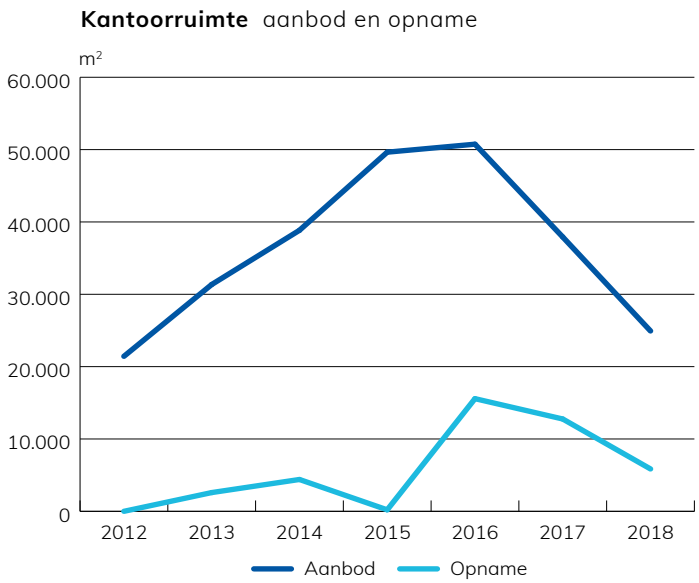
Winkelmarkt

Als een van de weinige provincies in ons land zag Zeeland vorig jaar het aantal voor verhuur en verkoop beschikbare winkelmeters licht toenemen. Ook nam het structurele aanbod verder toe. Er waren wel tegengestelde tendensen waarneembaar. Terwijl in Goes en Middelburg de winkelmarkt redelijk goed presteerde, was in Vlissingen en Terneuzen de situatie minder

gunstig. Ondanks het feit dat pogingen werden ondernomen om de winkelleegstand te beperken, nam het aanbod in deze steden vorig jaar verder toe. Ook in kleinere plaatsen in Zeeland verslechterde de aanbodsituatie, wat meer leegstand tot gevolg had. Niet alleen het internetwinkelen, maar ook een veranderende bevolkingssamenstelling speelde hierbij een rol. Ondanks de toename van de leegstand was de vraag naar winkelruimte vorig jaar groter dan in 2017. Hiervan profiteerden met name de kleinere plaatsen, wat erin resulteerde dat er meer transacties plaatsvonden en winkels sneller werden verhuurd en verkocht. Niettemin kwam het aantal vierkante meters dat werd verhuurd bijna een derde lager uit dan in 2017. Dat kwam onder meer doordat er minder vraag was naar grote winkelpervlakten. De huurprijzen op de beste locaties in de grotere steden bleven vorig jaar over het geheel genomen stabiel. In de rest van de provincie stonden de huurprijzen onder druk.

Bedrijfsruimtemarkt

In Zeeland was in 2018 de opname van bedrijfsruimte, zowel wat het aantal transacties als wat het aantal vierkante meters betreft, ongeveer gelijk aan die in het jaar ervoor. Een van de meer omvangrijke transacties die het afgelopen jaar plaatsvonden, betrof de verkoop van het voormalige fabriekscomplex van Philips Lighting in Terneuzen met een omvang van 23.000 m². Opvallend was dat in de vraag naar bedrijfsruimte kooptransacties een groter aandeel hadden: de helft van de transacties betrof een koopovereenkomst, tegen slechts 15% in 2017. Door de gunstige economische omstandigheden en het beschikbare aanbod waren kooppenden vorig jaar relatief aantrekkelijk. Terwijl in de meeste provincies transacties sneller tot stand konden worden gebracht, duurde het in Zeeland gemiddeld iets langer voordat er een transactie plaatsvond. Het totale aanbod van bedrijfsruimte dat te huur of te koop stond, bleef in 2018 op hetzelfde niveau als in het jaar ervoor. Er vond bovendien nauwelijks nieuwbouw plaats. De gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte bleef nagenoeg onveranderd.



Provincie Noord-Brabant



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant heeft zich vorig jaar goed ontwikkeld; op de vrije markt werd meer kantoorruimte opgenomen dan in 2017. Er werden namelijk zeer veel kleine tot middelgrote verhuurtransac-

ties tot stand gebracht, voornamelijk in de grootteklasse van 200 tot 1.500 m². Bovendien waren in de provincie ook enkele grote kantoorgebruikers actief. Een van de grotere transacties die afgesloten werden, betrof de huur door ASML van bijna 6.000 m² kantoorruimte in Eindhoven, terwijl in Den Bosch een net opgeleverd gebouw door het Rijksvastgoedbedrijf werd gekocht ten behoeve van Rijkswaterstaat. Daarnaast zorgden transacties met Avans Hogeschool, TomTom en PwC voor goede verhuurcijfers. Geografisch lag het zwaartepunt van de opname in Eindhoven, waar met name het centrum en het kantorenpark Flight Forum sterk in de belangstelling van gebruikers stonden. Verder was in Noord-Brabant ook een belangrijke rol weggelegd voor de steden Breda en Den Bosch. De positieve vraagontwikkeling in de provincie was echter niet voor alle plaatsen weggelegd. In Roosendaal en Bergen op Zoom lieten huurders het vrijwel geheel afweten. Overigens werd in Bergen op Zoom wel een kantoorgebouw voor de politie in aanbouw genomen ter grootte van ruim 8.000 m². In Tilburg viel het ontbreken van grote transacties op. De goede opname van kantoorruimte binnen de bestaande voorraad zorgde ervoor dat het direct beschikbare aanbod in 2018 een verdere daling te zien gaf. Hiervan profiteerde vooral de stad Eindhoven, waar het aantal nog te verhuren vierkante meters kantoorruimte met 25% terugliep. Ook in Helmond ging de leegstand omlaag, mede doordat daar een groot aantal vierkante meters aan de voorraad werd onttrokken. Ondanks de opname van bestaande kantoren bleef in de stad Breda het aanbod van kantoorruimte nagenoeg gelijk aan dat in het jaar ervoor.

Winkelmarkt

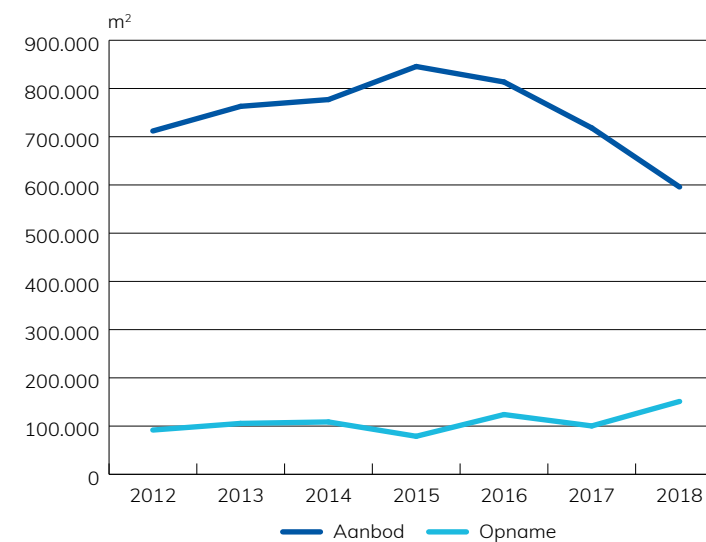
De winkelmarkt in Noord-Brabant had in 2018 te maken met een dalend aanbod en een fors lagere opname dan in het jaar ervoor. De opname kwam uit op ongeveer 90.000 m² en lag daarmee bijna 30% onder het niveau van 2017. De geringere vraag werd onder andere veroorzaakt doordat er minder grote winkelmetrages werden verhuurd. Daarnaast verliep de verhuur moeizamer, waardoor er ook beduidend minder transacties plaatsvonden. Vooral in de aanloopstraten en de kleinere plaatsen was het lastig om leegstaande winkelpanden bezet te krijgen. Hier en daar kregen winkels dan ook

een andere bestemming. Met name Tilburg, Eindhoven en Den Bosch hadden te kampen met een tegenvallende opname van winkelruimte. In Breda daarentegen bleef de opname redelijk op niveau. Het aanbod in de provincie daalde vorig jaar naar 327.000 m². Wat daarbij opviel, was dat in plaatsen met 20.000 tot 50.000 inwoners het aanbod in het algemeen iets omhoogging. Daarbij speelde een rol dat het verzorgingsgebied van deze plaatsen veelal onder druk stond, mede doordat de omliggende dorpen wat betreft hun winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen in voldoende mate waren voorzien. In de overige plaatsen van Noord-Brabant was sprake van een lichte daling van het aanbod. Met name de grotere steden zagen in 2018 het winkelaanbod dalen. Dat gold zowel voor het aantal vierkante meters als het aantal winkelpanden. In Tilburg bleef het aantal winkelpanden dat werd aangeboden echter vrijwel onveranderd, maar daar stond tegenover dat – mede door de verhuur van winkelruimte in het winkelcentrum AaBe Fabriek – het beschikbare aantal vierkante meters omlaagging. In Den Bosch bleef het aantal panden dat werd aangeboden stabiel, maar nam het aantal vierkante meters toe. De huurprijzen bleven in de grote steden op de beste plekken over het algemeen stabiel. In de aanloopstraten en de kleinere steden en dorpen stonden de huurprijzen nog altijd onder druk.

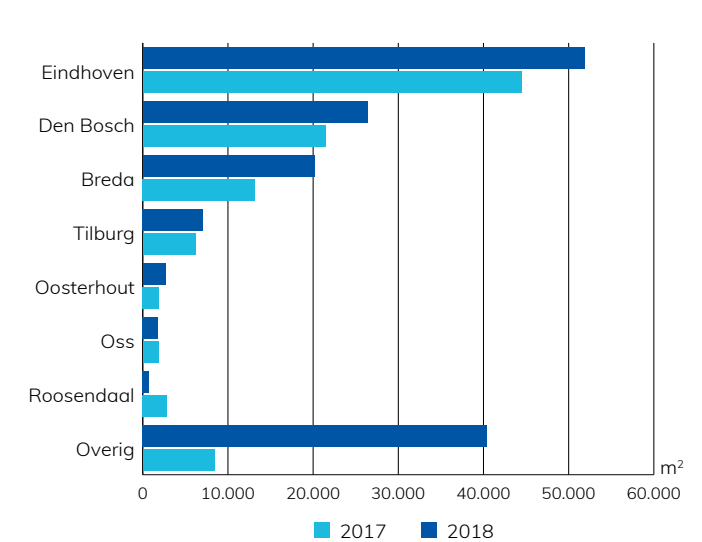
Bedrijfsruimtemarkt

Het aanbod van bedrijfsruimte in de provincie Noord-Brabant nam in 2018 verder af, waarmee de neergaande trend van de afgelopen jaren werd doorgezet. Wel was de daling die vorig jaar optrad minder sterk dan die in voorgaande jaren. Het opnamevolume kwam vorig jaar hoger uit dan in 2017. In totaal werd er circa 1,65 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen, een stijging van 7%. Vooral in gemeenten die van oudsher veel logistieke bedrijvigheid kennen, werd meer bedrijfsruimte opgenomen. De vraag werd positief beïnvloed door veel groot-schalige transacties, waarbij het accent op nieuwbouw lag. Zo werd bijvoorbeeld in Breda begonnen met de bouw van een distributiecentrum van 55.000 m² voor supermarktketen Lidl, die besloot om de food-activiteiten op deze plek te concentreren. In Etten-Leur werd een nieuw distributiecentrum van 53.000 m² verhuurd aan MediaMarkt, die vanuit Etten-Leur de bevoorrading en distributie van de winkel centraal wil organiseren. In Tilburg werd door Tesla een derde vestiging in gebruik genomen, die als Europees distributiecentrum en onderdelenmagazijn fungeert. De huurprijzen van bedrijfsruimten bleven in Noord-Brabant veelal stabiel. Wel nam de gemiddelde transactielooptijd af en werden bedrijfsruimten sneller verkocht en verhuurd dan in het jaar ervoor.

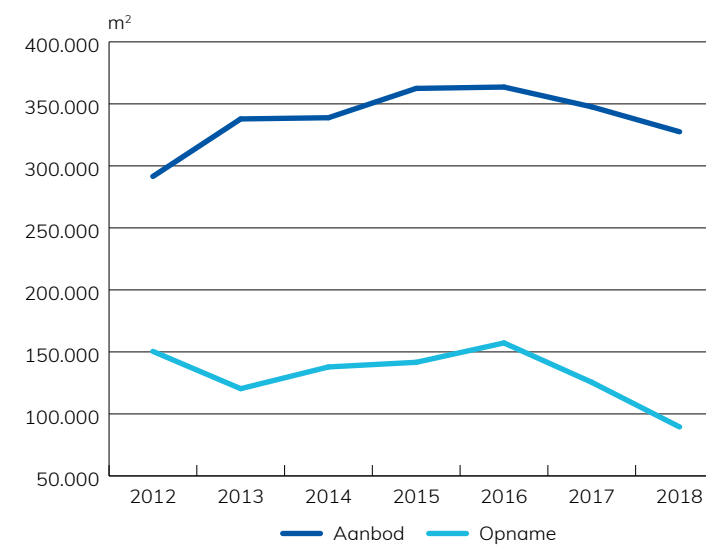
Kantoorruimte aanbod en opname



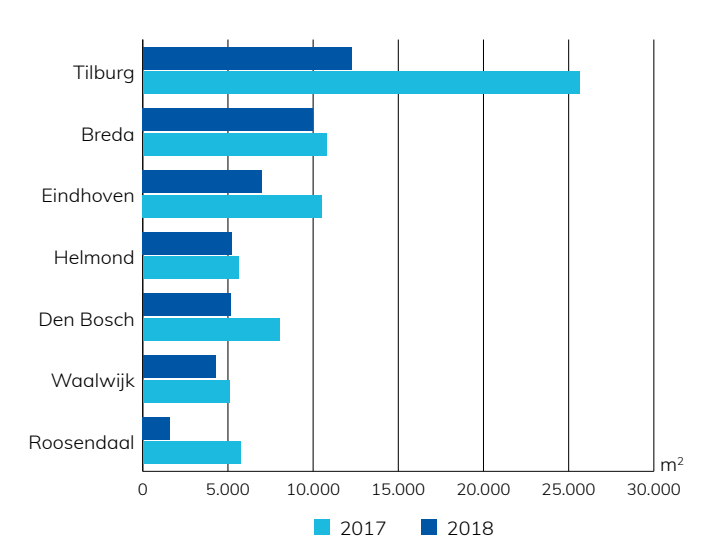
Opname in belangrijkste gemeenten



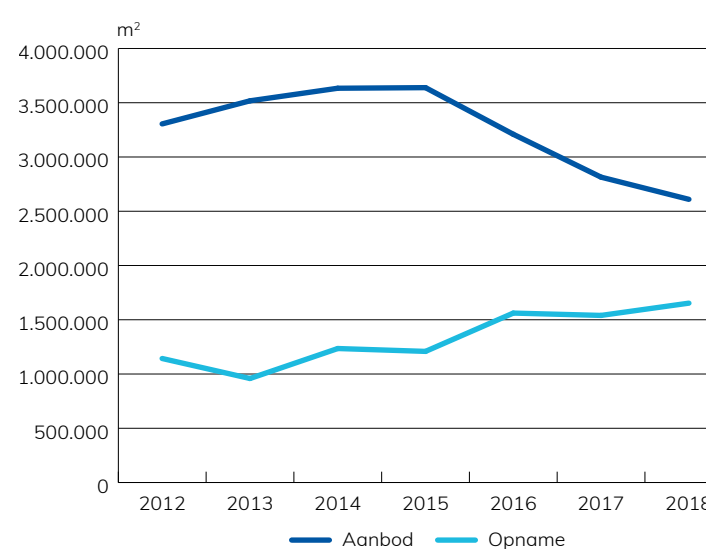
Winkelruimte aanbod en opname



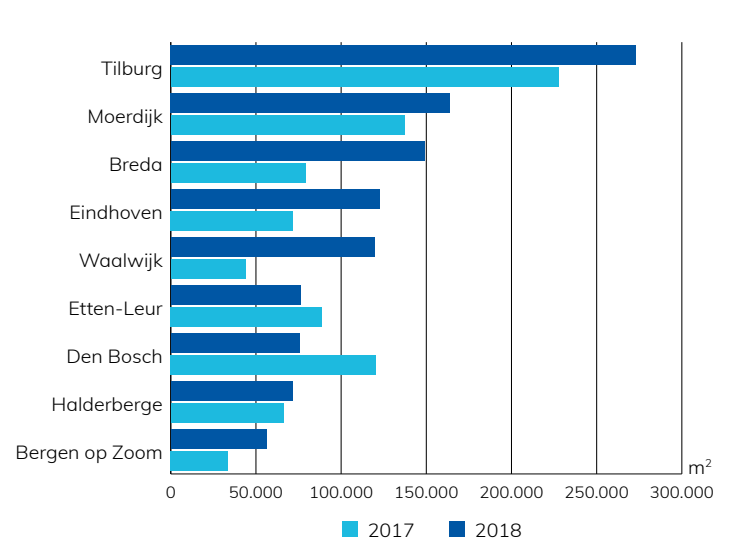
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Provincie Limburg



Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Limburg stond het afgelopen jaar in het teken van een goede vraag naar kantoorruimte. Het gerealiseerde afzetvolume kwam uit op 25.000 m². Naast de positieve gang van zaken in het bedrijfsleven speelde bij de

goede afzet ook een rol dat de overheid meer vierkante meters kantoorruimte huurde. Behalve veel kleine tot middelgrote oppervlakten werd ook een aantal grote metrages verhuurd en verkocht. Daarbij liet met name uitkeringsinstantie UWV van zich spreken door de huur van in totaal circa 10.000 m² kantoorruimte in Heerlen. In Sittard kwamen ook een paar verhuurtransacties tot stand die een wat grotere omvang hadden, onder meer met DynaCommerce en Zuyderland Medisch Centrum. Doordat de grote verhuurtransacties vooral in Heerlen hun beslag kregen, nam deze stad een belangrijk deel van de opname voor haar rekening. Hoewel Heerlen en Sittard vorig jaar een gunstige vraagontwikkeling lieten zien, viel het op dat in Maastricht de vraag niet goed van de grond kwam. Dit had tot gevolg dat de opname van kantoorruimte daar ver onder het gemiddelde lag. Hoewel in 2018 van een goede vraag kon worden gesproken, ging in de provincie het direct beschikbare aanbod van kantoren omhoog. Overigens waren er wel duidelijk tegengestelde tendensen waarneembaar. Zo werd Maastricht Airport geconfronteerd met een sterke toename van het aantal beschikbare meters, maar daalde het aanbod in Sittard en Roermond. In zowel Heerlen als Maastricht bleef de aanbodsituatie vorig jaar ongewijzigd.

Winkelmarkt

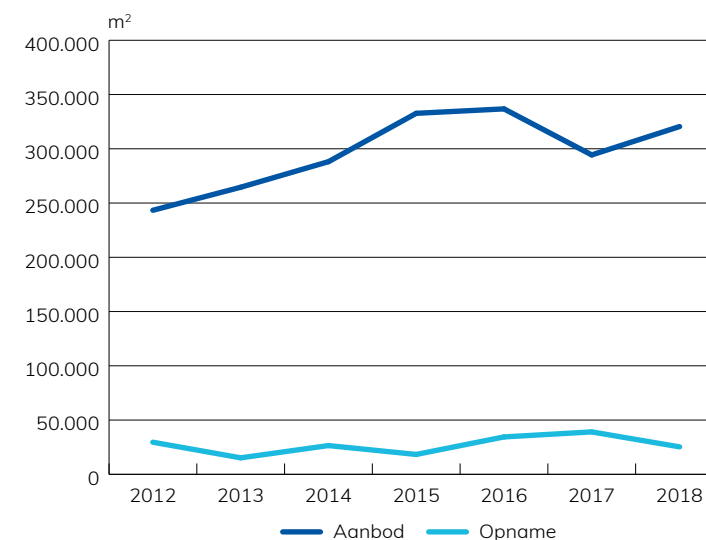
In Limburg bleef het aanbod van winkelruimte in 2018 vrijwel stabiel. Van alle provincies had Limburg echter de op een na sterkste afname van de winkelvoorraad, na de provincie Gelderland. Deze afname deed zich met name voor in de kleinere plaatsen en dorpen in Limburg. In de grotere steden nam de winkelvoorraad in 2018 toe. Transformatie van winkelruimte tot woonruimte verliep met name in de regio Parkstad echter moeizaam, doordat de gemeenten transformatie onvoldoende faciliteerden, al begint dit te veranderen. In Sittard en Geleen verliep de transformatie van winkelruimte tot woonruimte beduidend soepeler. Anders dan vaak wordt aangenomen is er in Limburg, ondanks de vergrijzing, voldoende aanwas en woningvraag om de getransformeerde winkels in te vullen. Het aanbod bleef in de meeste steden stabiel. Een uitzondering was Kerkrade, waar sprake was van een sterke

afname van het aantal beschikbare winkelpanden doordat de aanwezige leegstand veelal kon worden ingevuld door nieuwe winkelconcepten. De langdurige leegstand nam in Limburg verder toe. Eind 2018 was bijna 40% van de winkels die te koop of te huur werden aangeboden langer dan 3 jaar in afwachting van een nieuwe gebruiker. Daarmee had Limburg van alle provincies het hoogste percentage langdurige leegstand. De opname kwam lager uit dan in 2017. Met name in Maastricht vonden minder transacties plaats en werden minder meters opgenomen dan in het voorgaande jaar. Afgezien van in Roermond, Maastricht en Venlo is de vraag van landelijke ketens duidelijk afgenomen. Positief is wel dat de door deze ketens achtergelaten ruimtes veelal door lokale partijen kunnen worden ingevuld, waardoor het winkelaanbod diverser wordt. Huurprijzen laten een wisselend beeld zien. Behalve in Maastricht staan deze nog onder druk, al is op een paar plekken de bodem inmiddels wel bereikt. Dit geldt bijvoorbeeld voor Sittard, Heerlen, Geleen en delen van Roermond.

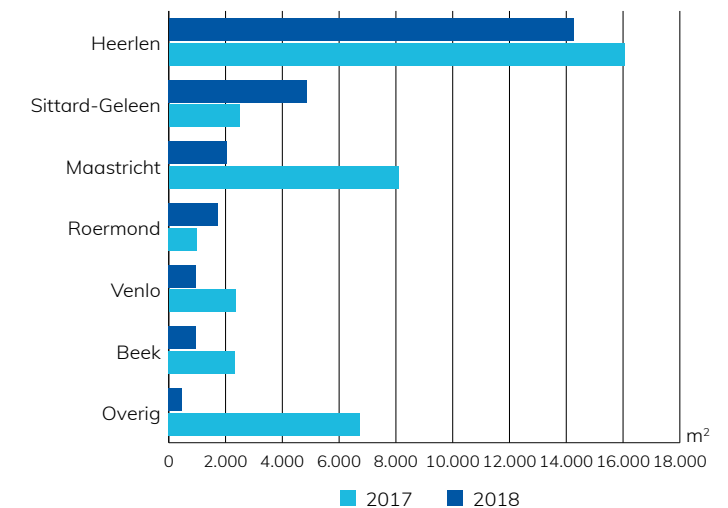
Bedrijfsruimtemarkt

In Limburg is het afgelopen jaar minder bedrijfsruimte verhuurd en verkocht dan in 2017. In totaal werd in 2018 circa 614.000 m² opgenomen, wat ten opzichte van het jaar ervoor een afname van ruim 20% betekende. In 2017 was er dan ook een piek in de opname van bedrijfsruimte. In Venlo werden vorig jaar de meeste vierkante meters bedrijfsruimte opgenomen, hoewel er ruim 40% minder is opgenomen dan vorig jaar. In Venray, Heerlen en Horst aan de Maas werden daarentegen meer meters opgenomen dan in het jaar ervoor. Een belangrijk deel van de gerealiseerde transacties in Venlo had betrekking op grootschalige logistieke bedrijfsruimten. Ook werd er veel nieuwbouw gepleegd; maar liefst 43% van het opgenomen metrage betrof nieuwbouw. Zo begon Lidl met de uitbreiding van het huidige distributiecentrum op Trade Port Noord. Na de uitbreiding omvat het complex 110.000 m². Daarnaast werd in het Prologis Park in Venlo een nieuw distributiecentrum van 36.000 m² verhuurd aan logistiek dienstverlener Bleckmann. Ook in Sittard werd een nog te bouwen distributiecentrum verhuurd, aan Refresco. Gemiddeld betaalden huurders van bedrijfsruimte vorig jaar iets meer dan in 2017, wat mede werd veroorzaakt door de gestegen bouwkosten en de hoogwaardige kwaliteit van het nieuw gebouwde vastgoed in het algemeen. Eind 2018 stond in de provincie Limburg iets meer bedrijfsruimte te huur en te koop dan een jaar eerder. Hieronder bevonden zich enkele grootschalige logistieke complexen in Venray, Landgraaf en Weert.

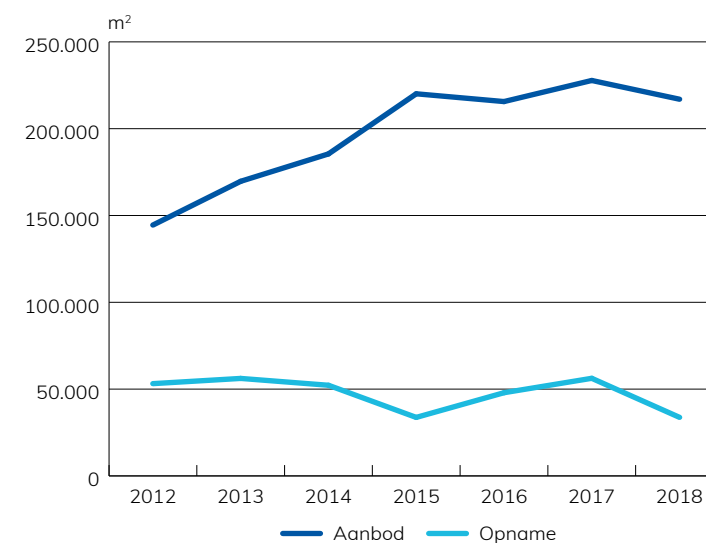
Kantoorruimte aanbod en opname



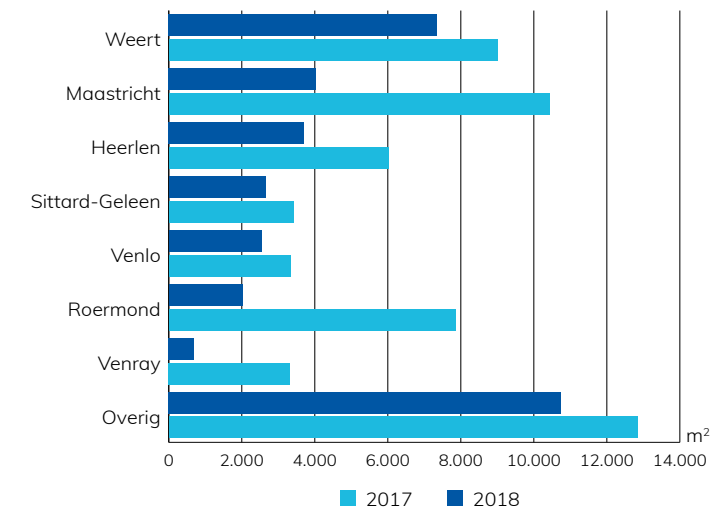
Opname in belangrijkste gemeenten



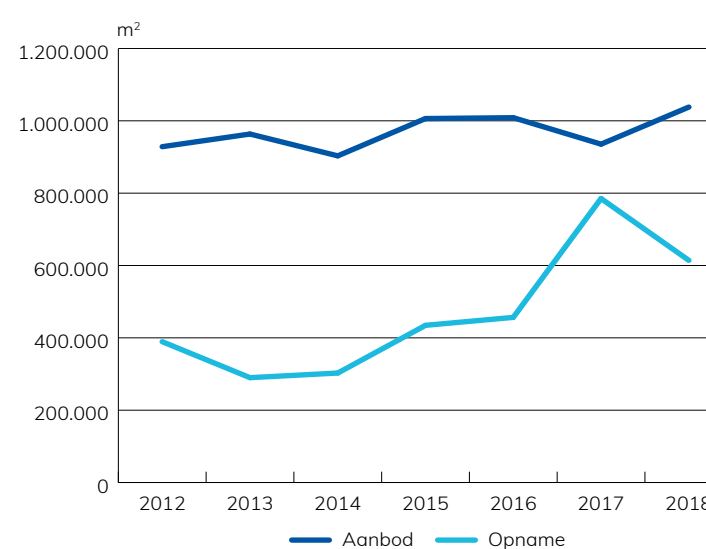
Winkelruimte aanbod en opname



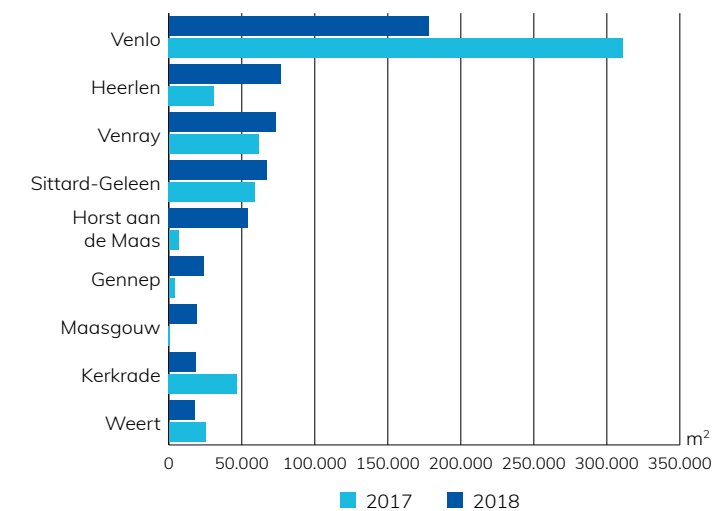
Opname in belangrijkste gemeenten



Bedrijfsruimte aanbod en opname



Opname in belangrijkste gemeenten



Definities

Kantoorruimte

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

Bedrijfsruimte

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor productie en opslag in de sectoren bouw, transport en logistiek, lichte en zware industrie en groothandel. Gemengde kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn meegenomen indien het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt.

Winkelruimte

Een voor het publiek toegankelijke, ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is ten behoeve van het voor eindgebruikers bedrijfsmatig ter verkoop uitstallen en aanbieden van artikelen die niet ter plekke geconsumeerd worden. Er moet derhalve sprake zijn van een detailhandelsfunctie.

Aanbod

Kantoorruimte, winkelruimte of bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten 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 objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt.

Het kantorenaanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m² beschikbaar is. Voor bedrijfsruimte wordt een ondergrens van 100 m² aangehouden. Voor winkelruimte wordt geen ondergrens aangehouden.

Leegstand

Het totaal van fysiek leegstaande objecten. De leegstand is veelal kleiner dan het aanbod.

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-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert kantoortransacties vanaf 200 m² en bedrijfsruimtetransacties vanaf 100 m². Voor winkeltransacties wordt geen ondergrens aangehouden.

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw.

Incentive

Verhuisvergoeding, inrichtingsbijdrage of (tijdelijke) korting op de huurprijs die de eigenaar bij verhuur aan de huurder verstrekt.

Bruto-aanvangsrendement

De brutojaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

Colofon
Februari 2019

Bron gegevens
NVM Data & Research,
Nieuwegein

Uitgave
NVM Business

Vormgeving
PROOF
internal & employer branding

Samenstelling
Brainbay, drs. K. Asselbergs, drs.
R.L. Bak en drs. G.A. Raven

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

