

# Kantoren in cijfers 2018

Statistiek van de  
Nederlandse kantorenmarkt



**NVM**  
Business

# Kantoren in cijfers 2018

Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt

Drs. R.L. Bak

## Colofon

### Samenstelling

R.L. Bak

### Grafische vormgeving en illustraties

Kaartbeeld, Scherpenzeel

### Omslag

PROOF the alignment company, Amsterdam

### Fotografie

Ronald Tilleman 4, 28, 40, 54, 60

Studio De Nooyer 24

© copyright 2019 – drs R.L. Bak – Zeist

Bronvermelding is verplicht

## Bestelinformatie

Verkrijgbaar bij:

NVM Business

Fakkelstede 1

3431 HZ Nieuwegein

Telefoon: (030) 608 51 85

# Woord vooraf

Behoudens enkele kleine wijzigingen is deze zestiende uitgave van Kantoren in Cijfers qua opzet gelijk aan haar voorgangers. Ook in deze editie hebben door de auteur verzamelde gegevens als voornaamste informatiebron gefungeerd. De verwachting mag worden uitgesproken dat onderhavige publicatie opnieuw in een behoefte voorziet en dat de bijeengebrachte cijfers het onderzoek en de beleidsvoering op het gebied van logistiek vastgoed vergemakkelijken.

Zeist

Drs. R.L. Bak





# Inhoud

|                                             |    |   |
|---------------------------------------------|----|---|
| Woord vooraf                                | 3  |   |
| Lijst van tabellen                          | 7  |   |
| Voorraad                                    | 9  |   |
| Bouwkosten                                  | 25 |   |
| Vraag                                       | 29 |   |
| Aanbod                                      | 41 |   |
| Huurprijzen                                 | 49 |   |
| Beleggingen                                 | 55 |   |
| Rendementen                                 | 61 |   |
| <b>Bijlage</b>                              |    | 5 |
| Grote gemeenten in Nederland                | 65 |   |
| Indeling van Nederland in<br>Corop-gebieden | 66 |   |
| Trefwoordenregister                         | 67 |   |



# Lijst van tabellen

## Voorraad

- 1 Voorraad kantoorruimte per provincie
- 2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel
- 3 Onttrekking aan de voorraad
- 4 Nieuwbouw van kantoorruimte per provincie
- 5 Voorraad kantoorruimte per gemeente
- 6 Onttrekking aan de voorraad

## Bouwkosten

- 1 Richtprijzen bouwkosten kantoren
- 2 Samengestelde materiaal- en loonkosten van nieuwbouw kantoren

## Vraag

- 1 Vraag naar kantoorruimte per provincie
- 2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel
- 3 Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

7

## Aanbod

- 1 Aanbod van kantoorruimte per provincie
- 2 Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd per provincie
- 3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel

## Huurprijzen

- 1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel
- 2 Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen

## Beleggingen

- 1 Beleggingen in kantoren per provincie
- 2 Beleggingen in kantoren naar type belegger

## Rendementen

- 1 Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van kantoren
- 2 Rendement op kantoren





THE  
BRIDGE

J.P. COENSTRAAT  
7-10

BRIDGE

P VISITORS →

!

# Voorraad

Als basismateriaal voor de statistiek over de kantorenvoorraad dienen data die zijn verkregen door eigen waarneming, waarbij de grootte van de voorraad alsmede de samenstelling ervan jaarlijks door een plaatselijke inventarisatie per woonkern wordt vastgesteld. Een belangrijk hulpmiddel is daarnaast de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), een door het Kadaster beheerde objectendatabase.

Alleen kantoorpanden met een oppervlakte boven de 500 vierkante meter worden geïnventariseerd. Als oppervlakte-eenheid wordt het verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) genomen. Ultimo 2017 telde Nederland 15.020 kantoorgebouwen.

In tabel 5 van deze publicatie zijn uitsluitend die gemeenten opgenomen met een kantorenvoorraad van 10.000 vierkante meter en meer.

Tegen de 'voorraad' kunnen ook andere statistische gegevens worden afgezet, zoals het 'aanbod' voor de berekening van de leegstand en de 'vraag' voor de vaststelling van de verhuisdynamiek.

## Begripsomschrijvingen

### Kantoor

Onder een kantoor wordt verstaan een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijk zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten.

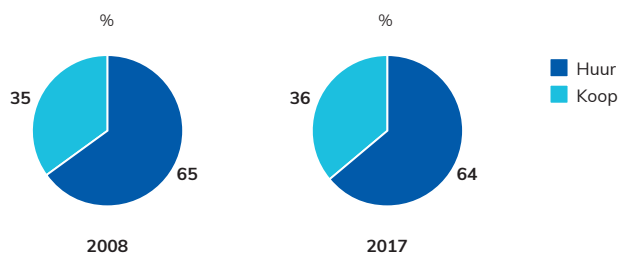
### Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86 procent verhuurbaar is.

### Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

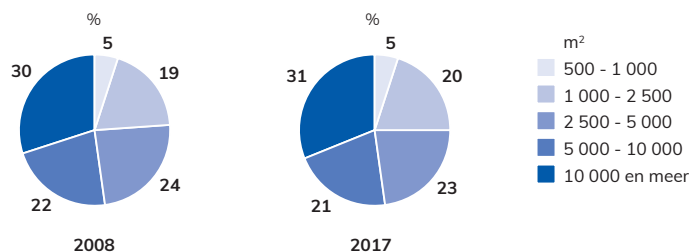
## Voorraad kantoorruimte naar eigendomssituatie



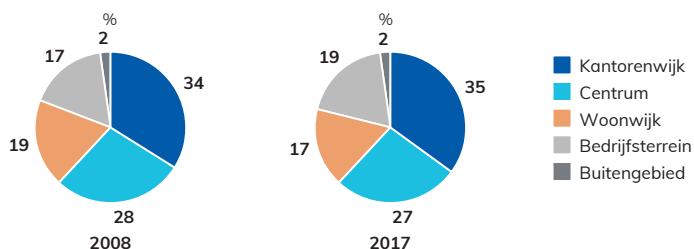
10

Voorraad

## Voorraad kantoorruimte naar gebouwgrootte



## Voorraad kantoorruimte naar locatietype



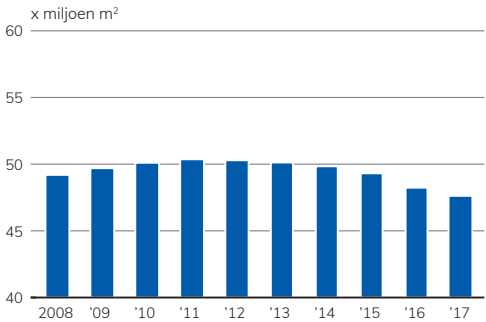
1 Voorraad kantoorruimte per provincie, 31 december

|               | 2009<br>m <sup>2</sup> | 2011       | 2013       | 2015       | 2017       |
|---------------|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Groningen     | 1.267.500              | 1.255.500  | 1.217.500  | 1.183.500  | 1.150.000  |
| Friesland     | 997.000                | 1.006.000  | 1.002.000  | 993.000    | 934.500    |
| Drenthe       | 664.500                | 665.500    | 666.500    | 674.000    | 636.000    |
| Overijssel    | 2371.000               | 2.465.000  | 2.506.500  | 2.486.500  | 2.450.500  |
| Gelderland    | 4070.500               | 4.184.500  | 4.165.000  | 4.057.000  | 3.838.500  |
| Utrecht       | 6113.500               | 6.191.500  | 6.141.000  | 6.040.500  | 5.945.000  |
| Flevoland     | 928.000                | 931.000    | 926.000    | 920.000    | 858.500    |
| Noord-Holland | 11.626.500             | 11.683.500 | 11.566.000 | 11.234.000 | 10.901.000 |
| Zuid-Holland  | 13.577.000             | 13.817.000 | 13.835.000 | 13.644.000 | 12.928.000 |
| Zeeland       | 464.500                | 466.500    | 466.500    | 461.000    | 476.500    |
| Noord-Brabant | 5.580.000              | 5.630.000  | 5.595.000  | 5.534.000  | 5.435.000  |
| Limburg       | 2.035.000              | 2.067.000  | 2.097.000  | 2.084.500  | 2.067.500  |
| Nederland     | 49.695.000             | 50.363.000 | 50.184.000 | 49.312.000 | 47.621.000 |

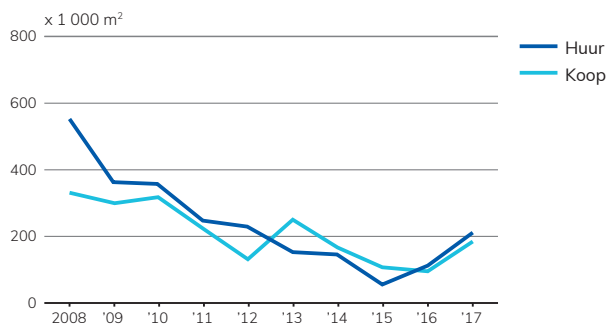
11

Voorraad

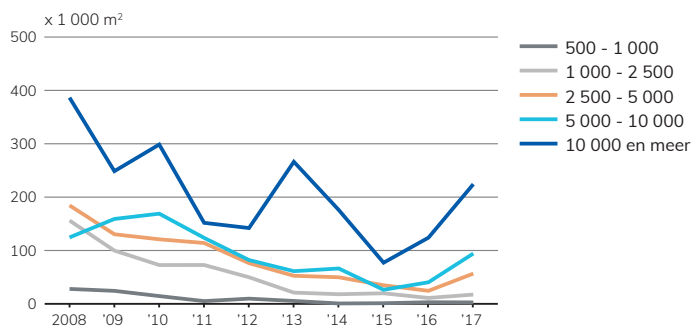
Ontwikkeling van de voorraad kantoorruimte,  
31 december



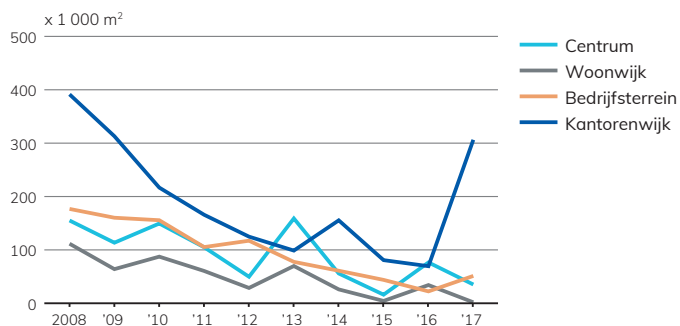
## Nieuwbouw van kantoorruimte naar eigendomssituatie



## Nieuwbouw van kantoorruimte naar gebouwgrootte



## Nieuwbouw van kantoorruimte naar locatietype



## 2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel, 31 december

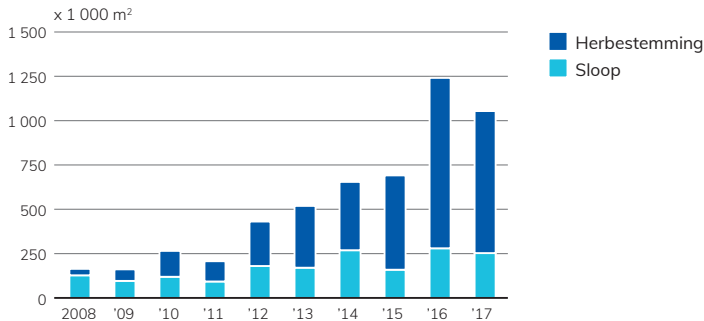
|                         | 2009<br>m <sup>2</sup> | 2011      | 2013      | 2015      | 2017      |
|-------------------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Noord-Nederland</i>  |                        |           |           |           |           |
| Assen                   | 299.500                | 301.000   | 303.000   | 312.000   | 278.500   |
| Groningen               | 1.008.500              | 989.500   | 948.500   | 910.000   | 876.500   |
| Leeuwarden              | 609.000                | 605.500   | 601.500   | 596.500   | 543.500   |
| <i>Oost-Nederland</i>   |                        |           |           |           |           |
| Apeldoorn               | 700.500                | 739.000   | 735.000   | 670.000   | 620.500   |
| Arnhem                  | 1.115.500              | 1.136.500 | 1.119.500 | 1.092.500 | 974.000   |
| Enschede                | 433.500                | 464.500   | 469.500   | 460.500   | 458.000   |
| Hengelo                 | 274.000                | 278.500   | 289.000   | 284.000   | 286.000   |
| Nijmegen                | 490.500                | 487.000   | 484.500   | 475.000   | 454.000   |
| Zwolle                  | 734.000                | 755.500   | 757.000   | 746.500   | 724.500   |
| <i>Midden-Nederland</i> |                        |           |           |           |           |
| Almere                  | 598.000                | 603.500   | 602.500   | 595.500   | 548.000   |
| Amersfoort              | 853.500                | 862.000   | 862.000   | 857.500   | 819.000   |
| Utrecht                 | 2.658.000              | 2.739.500 | 2.720.500 | 2.653.000 | 2.708.500 |
| <i>West-Nederland</i>   |                        |           |           |           |           |
| Amsterdam               | 6.160.000              | 6.147.000 | 6.064.500 | 5.897.000 | 5.913.500 |
| Den Haag                | 4.151.500              | 4.170.000 | 4.066.500 | 4.007.000 | 3.757.500 |
| Haarlemmermeer          | 1.402.000              | 1.425.000 | 1.449.000 | 1.422.500 | 1.380.000 |
| Rotterdam               | 3.456.000              | 3.567.000 | 3.572.000 | 3.550.000 | 3.330.500 |
| <i>Zuid-Nederland</i>   |                        |           |           |           |           |
| Breda                   | 696.000                | 703.500   | 739.000   | 728.500   | 747.000   |
| Den Bosch               | 944.000                | 965.000   | 965.000   | 935.000   | 910.000   |
| Eindhoven               | 1.630.500              | 1.635.000 | 1.542.500 | 1.521.000 | 1.480.000 |
| Heerlen                 | 467.000                | 467.000   | 435.500   | 440.500   | 438.000   |
| Maastricht              | 494.500                | 497.000   | 492.000   | 490.500   | 487.000   |
| Tilburg                 | 487.500                | 489.500   | 496.500   | 478.500   | 465.000   |



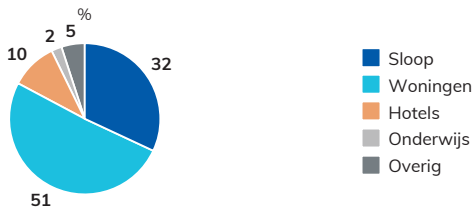
3 Onttrekking aan de voorraad

|                      | 2009<br>m <sup>2</sup> | 2011    | 2013    | 2015    | 2017      |
|----------------------|------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| Nederland<br>waarvan | 159.000                | 205.000 | 517.000 | 689.000 | 1.052.000 |
| Amsterdam            | 28.000                 | 51.500  | 101.000 | 159.500 | 103.500   |
| Den Haag             | 2.500                  | 8.500   | 139.500 | 34.500  | 79.500    |
| Rotterdam            | 14.500                 | 7.500   | 37.000  | 11.000  | 68.000    |
| Utrecht              | -                      | 3.000   | 40.500  | 28.500  | 53.500    |

Onttrekking aan de voorraad



Onttrekking aan de voorraad naar bestemming, 2008-2017

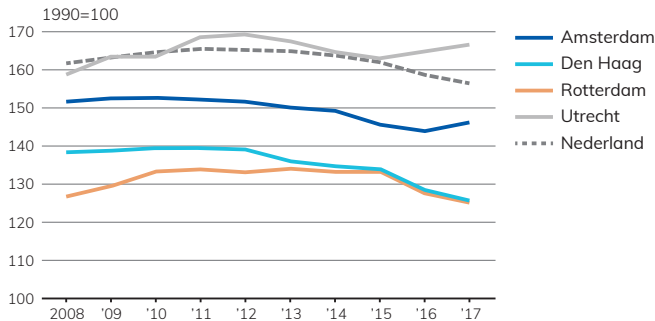


#### 4 Nieuwbouw van kantoorruimte per provincie

|               | 2009<br>m <sup>2</sup> | 2011    | 2013    | 2015    | 2017    |
|---------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Groningen     | 49.000                 | 24.000  | -       | 1.500   | -       |
| Friesland     | 25.000                 | 1.500   | -       | -       | -       |
| Drenthe       | 10.500                 | 1.000   | 4.000   | 2.500   | -       |
| Overijssel    | 15.500                 | 51.500  | 46.500  | 2.500   | 12.000  |
| Gelderland    | 61.000                 | 86.000  | 3.500   | 14.500  | 11.500  |
| Utrecht       | 120.000                | 97.000  | 17.000  | 8.000   | 87.500  |
| Flevoland     | 18.500                 | 3.000   | 4.500   | -       | -       |
| Noord-Holland | 125.500                | 69.500  | 65.000  | 43.000  | 220.000 |
| Zuid-Holland  | 163.000                | 67.500  | 178.000 | 38.500  | 20.000  |
| Zeeland       | 500                    | -       | -       | 500     | 18.500  |
| Noord-Brabant | 66.500                 | 45.500  | 38.500  | 46.000  | 23.500  |
| Limburg       | 7.000                  | 20.500  | 49.000  | 2.000   | 1.000   |
| Nederland     | 662.000                | 467.000 | 406.000 | 159.000 | 394.000 |

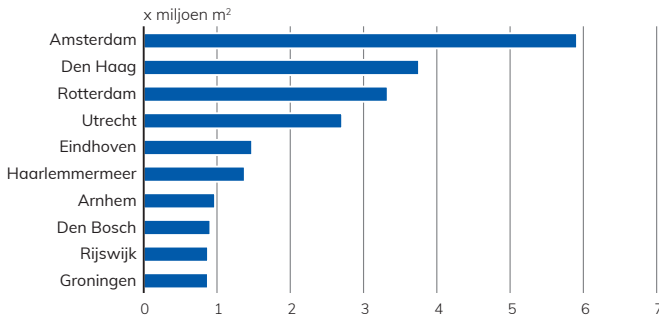
15

#### Ontwikkeling van de voorraad in de vier grote steden

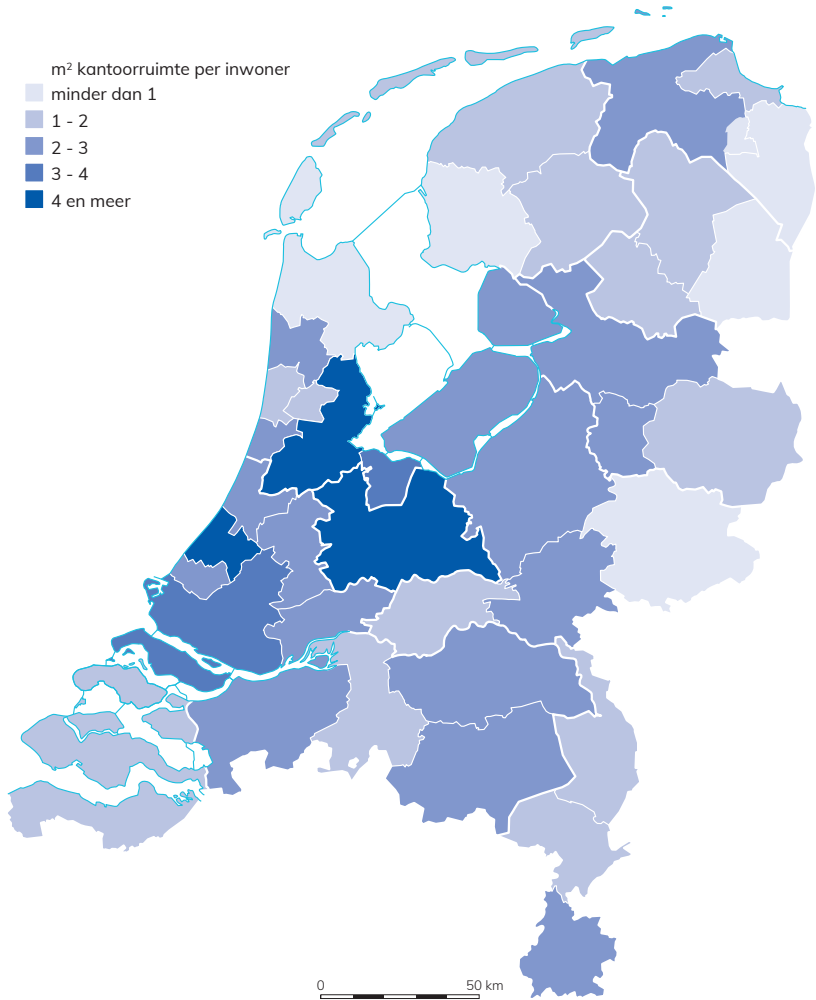


Voorraad

#### Gemeenten met grootste voorraad kantoren, 31 december 2017



**Omvang kantorenavoorraad per Corop-gebied**



## 5 Voorraad kantoorruimte per gemeente, 31 december 2017

|                        | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Aalsmeer               | 31.000                                      | 31.500                | 1,00                                           | 40                         |
| Alblasserdam           | 17.000                                      | 20.015                | 0,85                                           | 47                         |
| Albrandswaard          | 29.000                                      | 25.220                | 1,15                                           | 77                         |
| Alkmaar                | 361.500                                     | 108.470               | 3,35                                           | 63                         |
| Almelo                 | 219.000                                     | 72.630                | 3,00                                           | 55                         |
| Almere                 | 548.000                                     | 203.990               | 2,70                                           | 76                         |
| Alphen aan den Rijn    | 160.000                                     | 109.680               | 1,45                                           | 63                         |
| Amersfoort             | 819.000                                     | 155.225               | 5,30                                           | 81                         |
| Amstelveen             | 536.500                                     | 89.870                | 5,95                                           | 69                         |
| Amsterdam              | 5.913.500                                   | 854.045               | 6,90                                           | 84                         |
| Apeldoorn              | 620.500                                     | 161.155               | 3,85                                           | 42                         |
| Appingedam             | 12.000                                      | 11.800                | 1,00                                           | 29                         |
| Arnhem                 | 974.000                                     | 157.225               | 6,20                                           | 67                         |
| Assen                  | 278.500                                     | 67.710                | 4,10                                           | 42                         |
| Baarn                  | 87.000                                      | 24.630                | 3,55                                           | 73                         |
| Barendrecht            | 110.500                                     | 48.475                | 2,30                                           | 61                         |
| Barneveld              | 99.500                                      | 57.340                | 1,75                                           | 70                         |
| Beek (L)               | 82.000                                      | 15.895                | 5,15                                           | 72                         |
| Bergen op Zoom         | 95.500                                      | 66.355                | 1,45                                           | 49                         |
| Berkelland             | 11.500                                      | 44.030                | 0,25                                           | 22                         |
| Best                   | 95.500                                      | 29.495                | 3,25                                           | 47                         |
| Beuningen              | 15.000                                      | 25.800                | 0,60                                           | 70                         |
| Beverwijk              | 45.500                                      | 41.075                | 1,10                                           | 67                         |
| Binnenmaas             | 13.500                                      | 29.100                | 0,45                                           | 43                         |
| Bladel                 | 12.500                                      | 20.145                | 0,60                                           | 7                          |
| Bloemendaal            | 11.000                                      | 23.210                | 0,45                                           | 36                         |
| Bodegraven-Reeuwijk    | 62.000                                      | 33.950                | 1,85                                           | 63                         |
| Borne                  | 13.000                                      | 23.125                | 0,55                                           | 32                         |
| Boxmeer                | 39.000                                      | 28.855                | 1,35                                           | 10                         |
| Boxtel                 | 52.000                                      | 30.670                | 1,70                                           | 47                         |
| Breda                  | 747.000                                     | 183.450               | 4,05                                           | 66                         |
| Brielle                | 10.500                                      | 17.040                | 0,60                                           | 34                         |
| Bronckhorst            | 11.000                                      | 36.350                | 0,30                                           | 9                          |
| Brunssum               | 14.000                                      | 28.240                | 0,50                                           | 5                          |
| Bunnik                 | 91.000                                      | 15.215                | 6,00                                           | 64                         |
| Bunschoten             | 22.500                                      | 21.265                | 1,05                                           | 40                         |
| Capelle aan den IJssel | 483.000                                     | 66.855                | 7,20                                           | 87                         |
| Coevorden              | 23.500                                      | 35.300                | 0,65                                           | 6                          |
| Cuijk                  | 22.500                                      | 24.910                | 0,90                                           | 32                         |
| Culemborg              | 75.000                                      | 28.195                | 2,65                                           | 39                         |
| De Bilt                | 134.000                                     | 42.845                | 3,15                                           | 52                         |
| De Fryske Marren       | 20.500                                      | 51.740                | 0,40                                           | 35                         |
| De Ronde Venen         | 41.500                                      | 43.620                | 0,95                                           | 30                         |
| Delft                  | 378.500                                     | 102.255               | 3,70                                           | 61                         |
| Delfzijl               | 39.500                                      | 24.865                | 1,60                                           | 10                         |
| Den Bosch              | 910.000                                     | 153.435               | 5,95                                           | 73                         |
| Den Haag               | 3.757.500                                   | 532.560               | 7,05                                           | 52                         |
| Den Helder             | 70.000                                      | 55.760                | 1,25                                           | 25                         |
| Deurne                 | 21.500                                      | 32.135                | 0,65                                           | 25                         |
| Deventer               | 363.500                                     | 99.655                | 3,65                                           | 60                         |
| Diemen                 | 177.000                                     | 28.120                | 6,30                                           | 74                         |
| Dinkelland             | 14.000                                      | 26.290                | 0,55                                           | 11                         |

|                                | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Doetinchem                     | 139.000                                     | 57.380                | 2,40                                           | 45                         |
| Dongen                         | 15.500                                      | 25.775                | 0,60                                           | 6                          |
| Dongeradeel                    | 13.000                                      | 23.790                | 0,55                                           | 32                         |
| Dordrecht                      | 303.000                                     | 118.425               | 2,55                                           | 55                         |
| Drimmelen                      | 10.000                                      | 27.065                | 0,35                                           | 30                         |
| Dronten                        | 20.000                                      | 40.735                | 0,50                                           | 49                         |
| Druten                         | 12.500                                      | 18.700                | 0,65                                           | 43                         |
| Duiven                         | 49.500                                      | 25.440                | 1,95                                           | 40                         |
| Edam-Volendam                  | 13.000                                      | 35.955                | 0,35                                           | 33                         |
| Ede                            | 247.500                                     | 114.680               | 2,15                                           | 68                         |
| Eindhoven                      | 1.480.000                                   | 229.125               | 6,45                                           | 79                         |
| Emmen                          | 112.000                                     | 107.190               | 1,05                                           | 45                         |
| Enschede                       | 458.000                                     | 158.260               | 2,90                                           | 56                         |
| Ermelo                         | 12.500                                      | 26.795                | 0,45                                           | 55                         |
| Etten-Leur                     | 73.000                                      | 43.530                | 1,70                                           | 57                         |
| Geertruidenberg                | 12.000                                      | 21.515                | 0,55                                           | 41                         |
| Geldermalsen                   | 26.500                                      | 26.820                | 1,00                                           | 36                         |
| Geldrop-Mierlo                 | 17.000                                      | 39.250                | 0,45                                           | 11                         |
| Gemert-Bakel                   | 17.500                                      | 30.340                | 0,60                                           | 5                          |
| Gennep                         | 11.500                                      | 17.050                | 0,65                                           | 5                          |
| Gilze en Rijen                 | 48.500                                      | 26.315                | 1,85                                           | 55                         |
| Goeree-Overflakkee             | 21.000                                      | 49.130                | 0,45                                           | 11                         |
| Goes                           | 106.500                                     | 37.635                | 2,85                                           | 44                         |
| Gooise Meren                   | 128.000                                     | 57.335                | 2,25                                           | 66                         |
| Gorinchem                      | 129.000                                     | 36.285                | 3,55                                           | 55                         |
| Gouda                          | 332.000                                     | 72.700                | 4,55                                           | 70                         |
| Groningen                      | 876.500                                     | 202.810               | 4,30                                           | 64                         |
| Haaksbergen                    | 13.500                                      | 24.290                | 0,55                                           | 23                         |
| Haarlem                        | 475.000                                     | 159.710               | 2,95                                           | 52                         |
| Haarlemmerliede en Spaarnwoude | 21.500                                      | 5.865                 | 3,65                                           | 80                         |
| Haarlemmermeer                 | 1.380.000                                   | 147.280               | 9,35                                           | 82                         |
| Hardenberg                     | 42.000                                      | 60.540                | 0,70                                           | 17                         |
| Harderwijk                     | 85.500                                      | 46.830                | 1,85                                           | 59                         |
| Hardinxveld-Giessendam         | 24.000                                      | 17.960                | 1,35                                           | 55                         |
| Haren                          | 26.000                                      | 19.860                | 1,30                                           | 39                         |
| Heemskerk                      | 20.500                                      | 39.145                | 0,50                                           | 37                         |
| Heemstede                      | 23.000                                      | 27.080                | 0,85                                           | 67                         |
| Heerenveen                     | 107.000                                     | 50.190                | 2,15                                           | 56                         |
| Heerhugowaard                  | 98.000                                      | 55.850                | 1,75                                           | 52                         |
| Heerlen                        | 438.000                                     | 86.760                | 5,05                                           | 58                         |
| Hellendoorn                    | 21.500                                      | 35.795                | 0,60                                           | 22                         |
| Hellevoetsluis                 | 15.000                                      | 39.990                | 0,40                                           | 28                         |
| Helmond                        | 163.500                                     | 90.905                | 1,80                                           | 54                         |
| Hendrik-Ido-Ambacht            | 21.000                                      | 30.675                | 0,70                                           | 55                         |
| Hengelo                        | 286.000                                     | 80.595                | 3,55                                           | 53                         |
| Heumen                         | 12.000                                      | 16.460                | 0,75                                           | 57                         |
| Heusden                        | 21.000                                      | 43.725                | 0,50                                           | 47                         |
| Hillegom                       | 12.500                                      | 21.810                | 0,55                                           | 26                         |
| Hilversum                      | 533.000                                     | 89.520                | 5,95                                           | 69                         |
| Hof van Twente                 | 19.500                                      | 34.930                | 0,55                                           | 10                         |
| Hoogeveen                      | 73.000                                      | 55.675                | 1,30                                           | 37                         |
| Hoorn                          | 110.000                                     | 72.805                | 1,50                                           | 43                         |

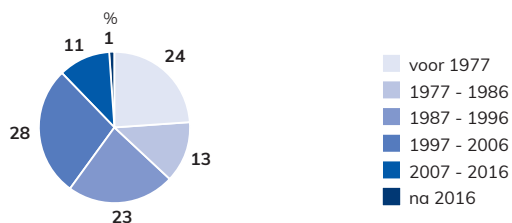
|                               | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Houten                        | 229.500                                     | 49.580                | 4,65                                           | 80                         |
| Huizen                        | 79.000                                      | 41.370                | 1,90                                           | 36                         |
| Hulst                         | 12.000                                      | 27.470                | 0,45                                           | 6                          |
| IJsselstein                   | 34.500                                      | 34.300                | 1,00                                           | 60                         |
| Kaag en Braassem              | 24.000                                      | 26.625                | 0,90                                           | 47                         |
| Kampen                        | 27.500                                      | 53.260                | 0,50                                           | 17                         |
| Katwijk                       | 37.000                                      | 64.955                | 0,55                                           | 35                         |
| Kerkrade                      | 68.000                                      | 45.825                | 1,50                                           | 72                         |
| Krimpen aan den IJssel        | 29.500                                      | 29.305                | 1,00                                           | 51                         |
| Krimpenerwaard                | 19.500                                      | 55.645                | 0,35                                           | 15                         |
| Landgraaf                     | 20.000                                      | 37.610                | 0,55                                           | 5                          |
| Langedijk                     | 14.500                                      | 27.835                | 0,50                                           | 41                         |
| Lansingerland                 | 54.000                                      | 61.155                | 0,90                                           | 28                         |
| Laren                         | 16.500                                      | 11.145                | 1,50                                           | 72                         |
| Leek                          | 21.000                                      | 19.670                | 1,05                                           | 33                         |
| Leeuwarden                    | 543.500                                     | 122.415               | 4,45                                           | 45                         |
| Leiden                        | 519.000                                     | 124.305               | 4,20                                           | 70                         |
| Leiderdorp                    | 65.500                                      | 27.195                | 2,40                                           | 40                         |
| Leidschendam-Voorburg         | 157.500                                     | 74.945                | 2,10                                           | 64                         |
| Lelystad                      | 227.000                                     | 77.390                | 2,95                                           | 49                         |
| Leudal                        | 10.500                                      | 35.855                | 0,30                                           | 5                          |
| Leusden                       | 156.500                                     | 29.755                | 5,25                                           | 57                         |
| Lisse                         | 29.500                                      | 22.745                | 1,30                                           | 58                         |
| Lochem                        | 26.000                                      | 33.575                | 0,75                                           | 42                         |
| Maassluis                     | 31.000                                      | 32.520                | 0,95                                           | 26                         |
| Maastricht                    | 487.000                                     | 122.725               | 3,95                                           | 58                         |
| Medemblik                     | 29.000                                      | 44.480                | 0,65                                           | 33                         |
| Meerijstad                    | 101.000                                     | 80.150                | 1,25                                           | 32                         |
| Meppel                        | 90.500                                      | 33.410                | 2,70                                           | 57                         |
| Middelburg                    | 146.500                                     | 48.305                | 3,05                                           | 27                         |
| Midden-Delfland               | 13.000                                      | 19.340                | 0,65                                           | 5                          |
| Midden-Drenthe                | 10.000                                      | 33.170                | 0,30                                           | 5                          |
| Midden-Groningen              | 44.500                                      | 60.955                | 0,75                                           | 18                         |
| Moerdijk                      | 50.500                                      | 36.965                | 1,35                                           | 36                         |
| Molenwaard                    | 13.500                                      | 29.295                | 0,45                                           | 9                          |
| Montferland                   | 16.000                                      | 35.625                | 0,45                                           | 12                         |
| Neerijnen                     | 21.500                                      | 12.395                | 1,75                                           | 78                         |
| Nieuwegein                    | 452.000                                     | 62.425                | 7,25                                           | 79                         |
| Nijkerk                       | 105.000                                     | 42.305                | 2,50                                           | 48                         |
| Nijmegen                      | 454.000                                     | 175.950               | 2,60                                           | 59                         |
| Nissewaard                    | 85.500                                      | 84.595                | 1,00                                           | 53                         |
| Noordenveld                   | 12.000                                      | 32.370                | 0,35                                           | 5                          |
| Noordoostpolder               | 45.500                                      | 46.625                | 1,00                                           | 26                         |
| Noordwijk                     | 60.000                                      | 26.055                | 2,30                                           | 55                         |
| Nuenen, Gerwen en Nederwetten | 12.000                                      | 23.020                | 0,50                                           | 33                         |
| Nunspeet                      | 17.000                                      | 27.115                | 0,65                                           | 56                         |
| Oegstgeest                    | 27.000                                      | 23.885                | 1,15                                           | 63                         |
| Oirschot                      | 13.500                                      | 18.560                | 0,75                                           | 29                         |
| Oisterwijk                    | 19.000                                      | 26.130                | 0,75                                           | 36                         |
| Oldambt                       | 39.500                                      | 38.075                | 1,05                                           | 13                         |
| Oldenzaal                     | 64.000                                      | 31.915                | 2,00                                           | 49                         |
| Ommen                         | 15.000                                      | 17.630                | 0,85                                           | 7                          |

|                     | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Oost Gelre          | 23.500                                      | 29.670                | 0,80                                           | 28                         |
| Oosterhout          | 133.500                                     | 55.145                | 2,40                                           | 59                         |
| Ooststellingwerf    | 10.500                                      | 25.460                | 0,40                                           | 5                          |
| Opsterland          | 12.000                                      | 29.755                | 0,40                                           | 9                          |
| Oss                 | 114.500                                     | 90.950                | 1,25                                           | 47                         |
| Oud-Beijerland      | 30.500                                      | 24.300                | 1,25                                           | 47                         |
| Ouder-Amstel        | 96.500                                      | 13.495                | 7,15                                           | 93                         |
| Overbetuwe          | 43.000                                      | 47.480                | 0,90                                           | 45                         |
| Papendrecht         | 79.500                                      | 32.265                | 2,45                                           | 21                         |
| Peel en Maas        | 15.000                                      | 43.310                | 0,35                                           | 7                          |
| Pijnacker-Nootdorp  | 25.500                                      | 53.635                | 5,00                                           | 27                         |
| Purmerend           | 102.000                                     | 79.985                | 1,30                                           | 56                         |
| Putten              | 13.000                                      | 24.315                | 0,55                                           | 32                         |
| Raalte              | 26.500                                      | 37.160                | 0,70                                           | 17                         |
| Renkum              | 26.500                                      | 31.340                | 0,85                                           | 75                         |
| Renswoude           | 12.500                                      | 5.175                 | 2,40                                           | 5                          |
| Rheden              | 51.500                                      | 43.525                | 1,20                                           | 51                         |
| Ridderkerk          | 79.000                                      | 45.790                | 1,75                                           | 50                         |
| Rijssen-Holten      | 52.000                                      | 38.095                | 1,35                                           | 27                         |
| Rijswijk            | 878.000                                     | 52.210                | 16,80                                          | 65                         |
| Roermond            | 229.000                                     | 57.760                | 3,95                                           | 44                         |
| Roosendaal          | 99.500                                      | 77.000                | 1,30                                           | 53                         |
| Rotterdam           | 3.330.500                                   | 638.710               | 5,20                                           | 79                         |
| Schagen             | 41.500                                      | 46.380                | 0,90                                           | 27                         |
| Schiedam            | 222.500                                     | 77.905                | 2,85                                           | 63                         |
| Schouwen-Duiveland  | 24.500                                      | 33.685                | 0,75                                           | 6                          |
| Sittard-Geleen      | 241.000                                     | 92.955                | 2,60                                           | 39                         |
| Sliedrecht          | 83.500                                      | 25.020                | 3,35                                           | 57                         |
| Sluis               | 12.000                                      | 23.525                | 0,50                                           | 11                         |
| Smallingerland      | 109.000                                     | 55.890                | 1,95                                           | 48                         |
| Soest               | 65.000                                      | 46.090                | 1,40                                           | 45                         |
| Someren             | 10.000                                      | 19.120                | 0,50                                           | 18                         |
| Son en Breugel      | 80.500                                      | 16.755                | 4,80                                           | 69                         |
| Stadskanaal         | 11.500                                      | 32.260                | 0,35                                           | 11                         |
| Steenbergen         | 10.500                                      | 24.780                | 0,40                                           | 6                          |
| Steenwijkerland     | 27.000                                      | 43.770                | 0,60                                           | 37                         |
| Stein               | 28.000                                      | 24.985                | 1,10                                           | 26                         |
| Stichtse Vecht      | 135.000                                     | 64.515                | 2,10                                           | 89                         |
| Sudwest Fryslan     | 73.500                                      | 89.595                | 0,80                                           | 32                         |
| Terneuzen           | 108.000                                     | 54.440                | 2,00                                           | 32                         |
| Teylingen           | 37.000                                      | 36.585                | 1,00                                           | 43                         |
| Tholen              | 10.000                                      | 25.585                | 0,40                                           | 5                          |
| Tiel                | 90.500                                      | 41.465                | 2,20                                           | 30                         |
| Tilburg             | 465.000                                     | 215.520               | 2,15                                           | 55                         |
| Twenterand          | 21.500                                      | 33.905                | 0,65                                           | 9                          |
| Tynaarlo            | 24.500                                      | 33.460                | 0,75                                           | 42                         |
| Uden                | 49.500                                      | 41.725                | 1,20                                           | 38                         |
| Uithoorn            | 52.000                                      | 29.445                | 1,75                                           | 26                         |
| Utrecht             | 2.708.500                                   | 347.485               | 7,80                                           | 71                         |
| Utrechtse Heuvelrug | 101.000                                     | 49.315                | 2,05                                           | 53                         |
| Valkenswaard        | 38.500                                      | 30.655                | 1,25                                           | 42                         |
| Veendam             | 57.000                                      | 27.510                | 2,05                                           | 29                         |



|                  | voorraad<br>kantoorruimte<br>m <sup>2</sup> | inwoners <sup>1</sup> | kantoorruimte<br>per inwoner<br>m <sup>2</sup> | aandeel<br>huursector<br>% |
|------------------|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Veenendaal       | 197.500                                     | 64.920                | 3,05                                           | 73                         |
| Veldhoven        | 128.000                                     | 44.925                | 2,85                                           | 39                         |
| Velsen           | 124.500                                     | 67.830                | 1,85                                           | 34                         |
| Venlo            | 240.500                                     | 101.190               | 2,40                                           | 42                         |
| Venray           | 49.000                                      | 43.340                | 1,15                                           | 16                         |
| Vijfheerenlanden | 133.500                                     | 40.995                | 3,25                                           | 75                         |
| Vlaardingen      | 89.000                                      | 72.050                | 1,25                                           | 39                         |
| Vlissingen       | 39.000                                      | 44.485                | 0,90                                           | 22                         |
| Voorschoten      | 18.000                                      | 25.455                | 0,70                                           | 45                         |
| Voorst           | 11.500                                      | 24.310                | 0,45                                           | 21                         |
| Vught            | 33.500                                      | 26.420                | 1,25                                           | 45                         |
| Waalre           | 33.000                                      | 17.075                | 1,95                                           | 87                         |
| Waalwijk         | 84.500                                      | 47.725                | 1,75                                           | 33                         |
| Waddinxveen      | 49.000                                      | 27.580                | 1,80                                           | 61                         |
| Wageningen       | 206.000                                     | 38.410                | 5,35                                           | 27                         |
| Wassenaar        | 67.500                                      | 26.085                | 2,60                                           | 58                         |
| Weert            | 80.500                                      | 49.855                | 1,60                                           | 55                         |
| Weesp            | 66.000                                      | 19.145                | 3,45                                           | 63                         |
| Westland         | 110.500                                     | 107.490               | 1,05                                           | 41                         |
| Weststellingwerf | 12.500                                      | 25.720                | 0,50                                           | 5                          |
| Wijchen          | 22.500                                      | 40.845                | 0,55                                           | 37                         |
| Winterswijk      | 27.500                                      | 28.985                | 0,95                                           | 45                         |
| Woerden          | 216.000                                     | 51.760                | 4,15                                           | 79                         |
| Wormerland       | 11.000                                      | 15.995                | 0,70                                           | 61                         |
| Woudenberg       | 10.500                                      | 13.020                | 0,80                                           | 30                         |
| Woudrichem       | 10.000                                      | 14.635                | 0,70                                           | 5                          |
| Zaanstad         | 226.000                                     | 154.865               | 1,45                                           | 61                         |
| Zaltbommel       | 80.500                                      | 28.015                | 2,85                                           | 71                         |
| Zeewolde         | 18.000                                      | 22.405                | 0,80                                           | 31                         |
| Zeist            | 295.500                                     | 63.320                | 4,65                                           | 49                         |
| Zevenaar         | 54.500                                      | 43.400                | 1,25                                           | 39                         |
| Zoetermeer       | 608.000                                     | 124.695               | 4,90                                           | 70                         |
| Zoeterwoude      | 26.000                                      | 8.430                 | 3,10                                           | 53                         |
| Zuidplas         | 22.500                                      | 41.880                | 0,55                                           | 60                         |
| Zutphen          | 96.500                                      | 47.535                | 2,05                                           | 38                         |
| Zwartewaterland  | 13.000                                      | 22.470                | 0,60                                           | 23                         |
| Zwijndrecht      | 86.000                                      | 44.585                | 1,95                                           | 37                         |
| Zwolle           | 724.500                                     | 126.115               | 5,75                                           | 67                         |

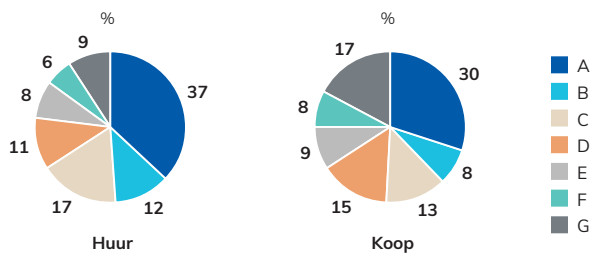
## Voorraad kantoorruimte naar bouwperiode, 31 december 2017



22

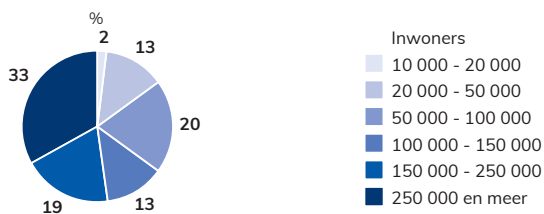
Voorraad

## Voorraad kantoorruimte met energielabel, 31 december 2017



Bron: Agentschap NL; bewerking: Bak

## Voorraad kantoorruimte naar gemeentegrootte, 31 december 2017



## 6 Onttrekking aan de voorraad 2008–2017

|                           | sloop<br>% | wonen | herbestemming |           | overig |
|---------------------------|------------|-------|---------------|-----------|--------|
|                           |            |       | hotel         | onderwijs |        |
| <b>Naar locatietype</b>   |            |       |               |           |        |
| Centrum                   | 23         | 35    | 30            | 32        | 27     |
| Woonwijk                  | 30         | 35    | 22            | 14        | 22     |
| Bedrijventerrein          | 13         | 6     | 5             | -         | 14     |
| Kantorenwijk              | 32         | 24    | 43            | 54        | 33     |
| Buitengebied              | 2          | -     | -             | -         | 4      |
| <b>Naar bouwperiode</b>   |            |       |               |           |        |
| voor 1950                 | 14         | 9     | 14            | 9         | 23     |
| 1950-1959                 | 3          | 3     | 1             | -         | 6      |
| 1960-1969                 | 13         | 13    | 9             | 8         | 1      |
| 1970-1979                 | 35         | 28    | 17            | 11        | 30     |
| 1980-1989                 | 32         | 26    | 16            | 29        | 20     |
| 1990-1999                 | 3          | 15    | 30            | 42        | 17     |
| 2000-2009                 | 1          | 6     | 11            | -         | 1      |
| 2009 en later             | -          | -     | 1             | -         | 1      |
| <b>Naar gebouwgrootte</b> |            |       |               |           |        |
| 500-999                   | -          | 1     | -             | 1         | 2      |
| 1000-2499                 | 11         | 13    | 8             | 6         | 25     |
| 2500-4999                 | 23         | 26    | 19            | 21        | 26     |
| 5000-9999                 | 31         | 26    | 41            | 42        | 27     |
| 10000 en meer             | 35         | 34    | 32            | 30        | 20     |
| <b>Naar eigendom</b>      |            |       |               |           |        |
| Huur                      | 47         | 75    | 90            | 63        | 51     |
| Koop                      | 53         | 25    | 10            | 37        | 49     |

23

Voorraad



# Bouwkosten

Gemakkelijk hanteerbare kostengetallen waarmee men snel bouwkosten van kantoren kan bepalen, zijn te vinden in de taxatieboekjes van BIM Media. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen vierkante kantoren en recht-hoekige kantoren. Bij het bepalen van de kosten wordt uitgegaan van normale bouwconstructies, dat wil zeggen draagconstructies met stabilisatiewand, een gevel die voor 30 procent uit gevelopeningen bestaat en een inpandige technische ruimte die 7 procent van het vloeroppervlak voor haar rekening neemt. Verder is vanaf drie verdiepingen rekening gehouden met een dakopbouw voor technische installaties en één of meerdere liften. De technische installaties bestaan onder andere uit een centraal gasgestookte installatie, ventilatievoorziening met verwarming maar zonder koeling, pvc-riolering, centrale kracht- en lichtinstallatie inclusief armaturen, brandbeveiliging en inclusief vaste sanitaire voorzieningen.

Een betrouwbaar beeld van de kostenontwikkelingen in de bouw geven de BDB-indexcijfers. Deze cijfers – al decennialang een standaard voor de bouwwereld – worden maandelijks berekend door het Bureau Documentatie Bouwwezen. De BDB-cijfers zijn zogeheten input-indexcijfers. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een pakket van vaststaande hoeveelheden materialen, manuren en indirecte kosten. Materiaalprijzen worden verkregen door een halfjaarlijkse materialenquête. Bij de berekening van de BDB-indexcijfers voor kantoren wordt uitgegaan van een gebouw van 4600 vierkante meter in drie bouwlagen.

## Begripsomschrijvingen

### Bouwkosten

Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw. Bouwkosten omvatten directe kosten en indirecte kosten en zijn exclusief grondkosten, projectgebonden bedrijfskosten, losse inrichting en bedrijfsinstallaties, bijkomende bouwen projectkosten en BTW. Directe kosten omvatten bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen en paalfundering van 9 meter, gebouwinstallaties en vaste inrichtingen. Indirecte kosten zijn algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, winst en risico

25

### Netto vloeroppervlakte (nvo)

Dit is de bruto vloeroppervlakte minus de oppervlakten van de begrenzendende, opgaande scheidingsconstructies zoals muren.

## 1 Richtprijzen bouwkosten kantoren

|                       | 2016<br>bvo<br>€/ m <sup>2</sup> | nvo   | 2017<br>bvo | nvo   | 2018<br>bvo | nvo   |
|-----------------------|----------------------------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
| Vierkante kantoren    |                                  |       |             |       |             |       |
| Drielaags             |                                  |       |             |       |             |       |
| 1 480 m <sup>2</sup>  | 1.090                            | 1.165 | 1.095       | 1.165 | 1.195       | 1.275 |
| 1 995 m <sup>2</sup>  | 1.060                            | 1.120 | 1.070       | 1.130 | 1.165       | 1.230 |
| 2 595 m <sup>2</sup>  | 1.025                            | 1.075 | 1.035       | 1.085 | 1.125       | 1.180 |
| Vierlaags             |                                  |       |             |       |             |       |
| 1 385 m <sup>2</sup>  | 1.140                            | 1.230 | 1.120       | 1.210 | 1.225       | 1.320 |
| 1 970 m <sup>2</sup>  | 1.100                            | 1.170 | 1.085       | 1.160 | 1.185       | 1.260 |
| 3 455 m <sup>2</sup>  | 1.005                            | 1.055 | 1.010       | 1.060 | 1.095       | 1.150 |
| Vijflaags             |                                  |       |             |       |             |       |
| 4 590 m <sup>2</sup>  | 982                              | 1.030 | 990         | 1.035 | 1.080       | 1.130 |
| Zeslaags              |                                  |       |             |       |             |       |
| 9.800 m <sup>2</sup>  | 931                              | 964   | 942         | 976   | 1.020       | 1.055 |
| 16 600 m <sup>2</sup> | 886                              | 910   | 899         | 924   | 973         | 1.000 |
| Rechthoekige kantoren |                                  |       |             |       |             |       |
| Drielaags             |                                  |       |             |       |             |       |
| 2 620 m <sup>2</sup>  | 1.085                            | 1.155 | 1.090       | 1.160 | 1.190       | 1.260 |
| 3 250 m <sup>2</sup>  | 1.050                            | 1.100 | 1.060       | 1.115 | 1.150       | 1.210 |
| 5 360 m <sup>2</sup>  | 970                              | 1.005 | 982         | 1.020 | 1.065       | 1.105 |
| Vierlaags             |                                  |       |             |       |             |       |
| 1 480 m <sup>2</sup>  | 1.190                            | 1.290 | 1.170       | 1.270 | 1.280       | 1.385 |
| 2 290 m <sup>2</sup>  | 1.120                            | 1.245 | 1.115       | 1.235 | 1.215       | 1.350 |
| 3 500 m <sup>2</sup>  | 1.060                            | 1.125 | 1.055       | 1.120 | 1.150       | 1.220 |
| Vijflaags             |                                  |       |             |       |             |       |
| 5 415 m <sup>2</sup>  | 1.000                            | 1.055 | 1.010       | 1.060 | 1.095       | 1.155 |
| Twaalflaags           |                                  |       |             |       |             |       |
| 9 600 m <sup>2</sup>  | 1.115                            | 1.170 | 1.110       | 1.170 | 1.210       | 1.275 |
| 15 715 m <sup>2</sup> | 1.100                            | 1.165 | 1.095       | 1.155 | 1.195       | 1.265 |

Bron: BIM Media; bewerking: Bak



## 2 Samengestelde materiaal- en loonkosten van nieuwbouw kantoren

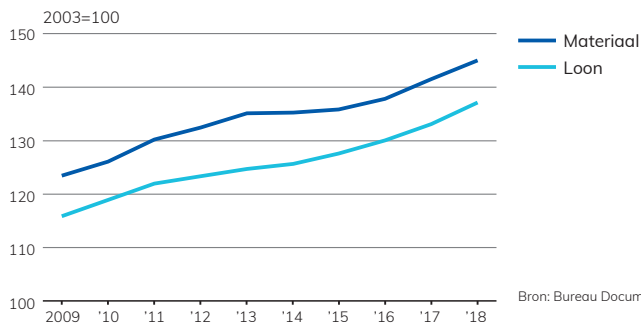
|           | 2010<br>januari<br>2003=100 | 2012  | 2014  | 2016  | 2018  |
|-----------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Januari   | 122,0                       | 128,1 | 131,9 | 133,4 | 140,2 |
| Februari  | 122,1                       | 128,0 | 131,9 | 133,5 | 140,5 |
| Maart     | 122,4                       | 128,1 | 131,5 | 133,6 | 140,6 |
| April     | 123,0                       | 128,7 | 131,2 | 133,4 | 141,0 |
| Mei       | 123,3                       | 128,7 | 131,3 | 134,3 | 141,0 |
| Juni      | 123,0                       | 128,7 | 131,3 | 134,4 | 141,0 |
| Juli      | 123,2                       | 128,6 | 130,8 | 134,5 | 141,0 |
| Augustus  | 123,4                       | 129,0 | 130,8 | 134,5 | 142,1 |
| September | 123,5                       | 128,9 | 130,9 | 134,5 | 142,3 |
| Oktober   | 123,9                       | 129,0 | 131,3 | 134,5 | 142,3 |
| November  | 124,1                       | 128,9 | 131,2 | 134,8 | 142,3 |
| December  | 124,4                       | 128,9 | 131,1 | 135,0 | 142,5 |
| Jaar      | 123,2                       | 128,6 | 131,3 | 134,2 | 141,4 |

Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen

27

Bouwkosten

### Bouwkosten



Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen





# Vraag

In tegenstelling tot de hier gepresenteerde cijfers geven de meeste statistieken ter zake van de vraag maar zeer beperkte informatie; men registreert namelijk uitsluitend de vraag op de vrije markt. In deze publicatie omvat de vraag naar kantoren zowel ruimten die op de vrije markt worden verhuurd en verkocht als gebouwen die door gebruikers zelf voor eigen rekening worden neergezet, de zogenoemde eigenbouw. De vraag wordt geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt of – in geval van nieuwbouw voor eigen gebruik – zodra de bouw daadwerkelijk is begonnen.

De vraagcijfers die in deze publicatie worden vermeld, zijn totstandgekomen door integratie van gegevens uit verschillende bronnen, waarbij Vastgoedmarkt en PropertyNL als voornaamste bron hebben gefungeerd.

## Begripsomschrijvingen

### A-locatie

Een A-locatie is een openbaar vervoerlocatie in een stadscentrum, dicht bij een centraal station. In het algemeen is een dergelijke locatie minder goed bereikbaar met de auto en zijn er relatief beperkte parkeermogelijkheden.

### B-locatie

Een B-locatie is een gemengde openbaar vervoerlocatie en autolocatie, gelegen dicht bij een voorstadstation of bij een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (metro, sneltram). Een B-locatie heeft vaak een snelle aansluiting op het hoofdwegennet en beschikt over goede parkeermogelijkheden.

### C-locatie

Een C-locatie is een autolocatie aan de rand van de stad met een directe aansluiting op het hoofdwegennet. Een C-locatie is in het algemeen minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

### Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend kantoren die niet ouder zijn dan twee jaar en kantoren die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

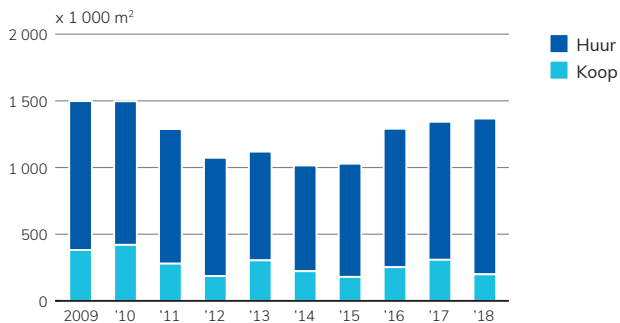
### Vraag

Onder de vraag wordt verstaan het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in gebruik wordt genomen voor kantoordoeleinden. Kantoorruimte die wordt opgenomen ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld voor woningen, wordt niet als vraag meegenomen. Ook contractverlengingen en zogenoemde sale-and-leaseback transacties worden niet tot de vraag gerekend. Vraagcijfers hebben vrijwel altijd betrekking op ruimten van minimaal 200 vierkante meter.

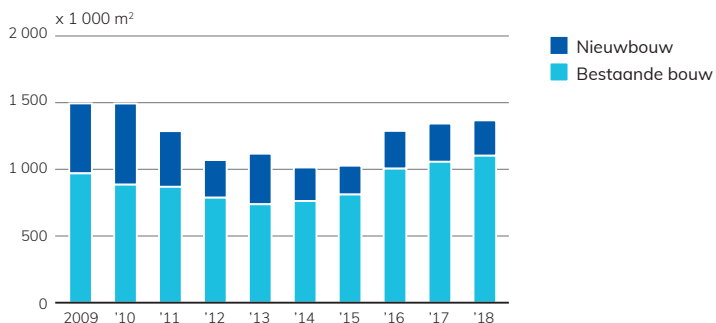
### Vrije markt

Dit is de huur- en koopmarkt waarin projectontwikkelaars, bouwers en beleggers ruimten aanbieden voor veelal nog onbekende gebruikers.

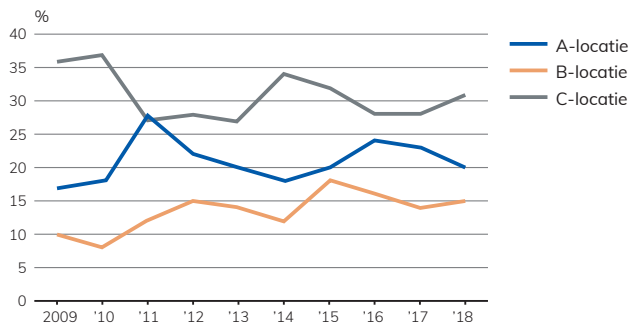
### Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie



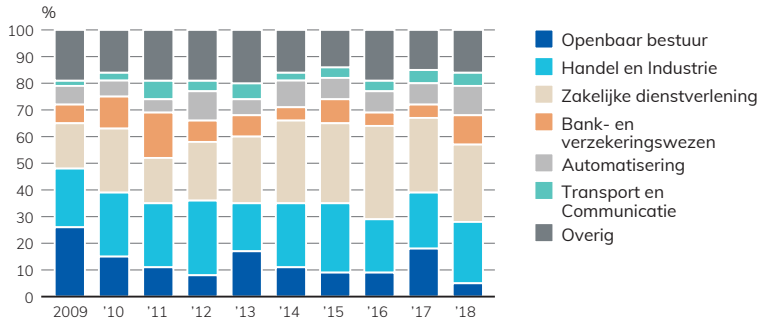
### Vraag naar kantoorruimte naar gebouwtype



### Vraag naar kantoorruimte naar bereikbaarheid



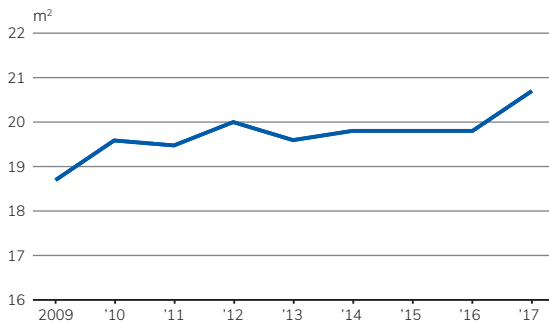
### Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse



31

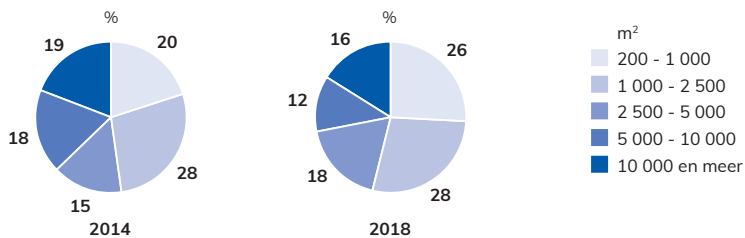
Vraag

### Gemiddelde vloeroppervlakte per werkplek



Bron: NFC Index

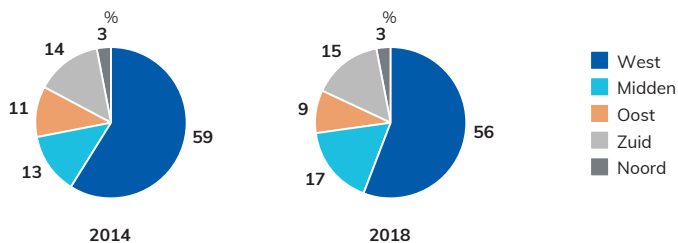
### Vraag naar kantoorruimte naar grootteklasse



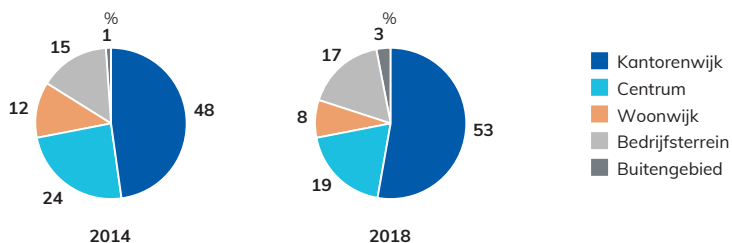
32

Vraag

### Vraag naar kantoorruimte naar landsdeel



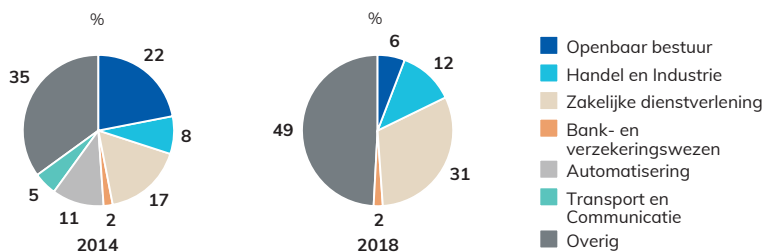
### Vraag naar kantoorruimte naar locatietype



1 Vraag naar kantoorruimte per provincie

|               | 2014<br>m <sup>2</sup> | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      |
|---------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Groningen     | 13.000                 | 11.000    | 10.500    | 16.000    | 26.000    |
| Friesland     | 11.000                 | 12.000    | 8.000     | 8.000     | 9.500     |
| Drenthe       | 3.500                  | 5.000     | 2.000     | 10.500    | 4.500     |
| Overijssel    | 39.500                 | 46.000    | 47.000    | 51.000    | 37.000    |
| Gelderland    | 70.000                 | 51.500    | 60.500    | 55.500    | 82.000    |
| Utrecht       | 125.000                | 126.500   | 210.500   | 250.000   | 216.000   |
| Flevoland     | 9.500                  | 8.000     | 9.000     | 14.000    | 20.500    |
| Noord-Holland | 293.000                | 307.500   | 504.000   | 454.500   | 457.000   |
| Zuid-Holland  | 305.000                | 316.000   | 255.000   | 291.000   | 309.000   |
| Zeeland       | 4.500                  | 1.000     | 4.500     | 29.500    | 12.000    |
| Noord-Brabant | 117.000                | 122.500   | 157.000   | 134.500   | 129.000   |
| Limburg       | 24.000                 | 22.000    | 22.000    | 27.500    | 63.500    |
| Nederland     | 1.015.000              | 1.029.000 | 1.290.000 | 1.342.000 | 1.366.000 |

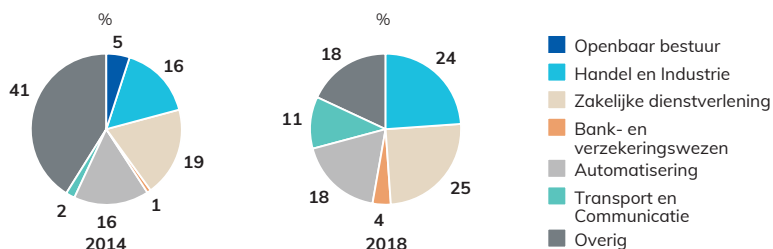
### Vraag naar kantoorruimte in Noord-Nederland



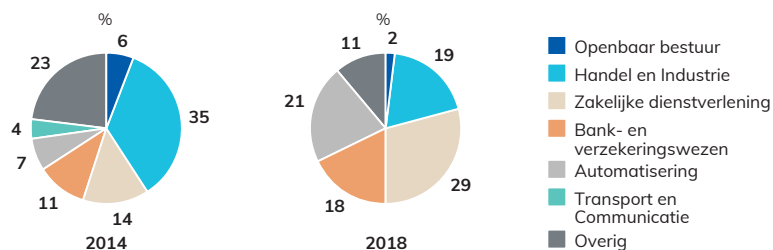
34

Vraag

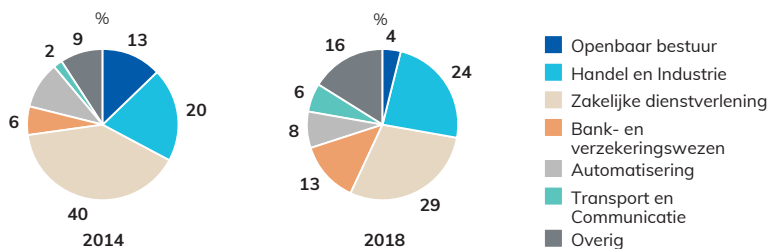
### Vraag naar kantoorruimte in Oost-Nederland



### Vraag naar kantoorruimte in Midden-Nederland

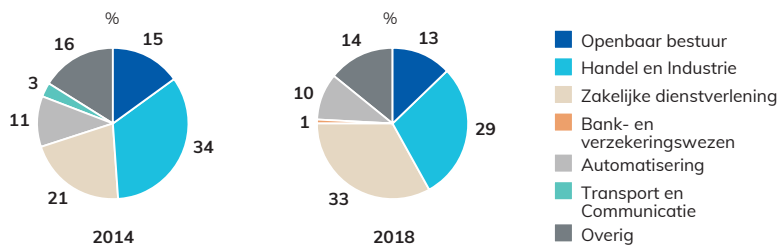


## Vraag naar kantoorruimte in West-Nederland



35

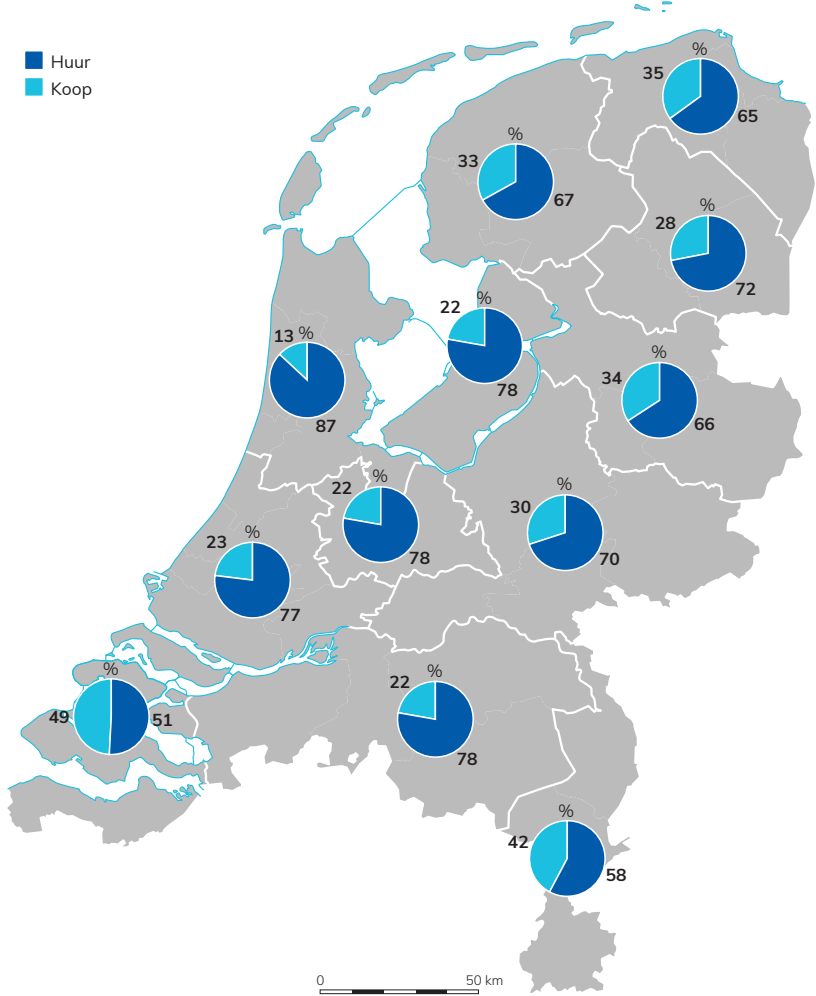
## Vraag naar kantoorruimte in Zuid-Nederland



Vraag



Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie per provincie, 2009-2018



## 2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel

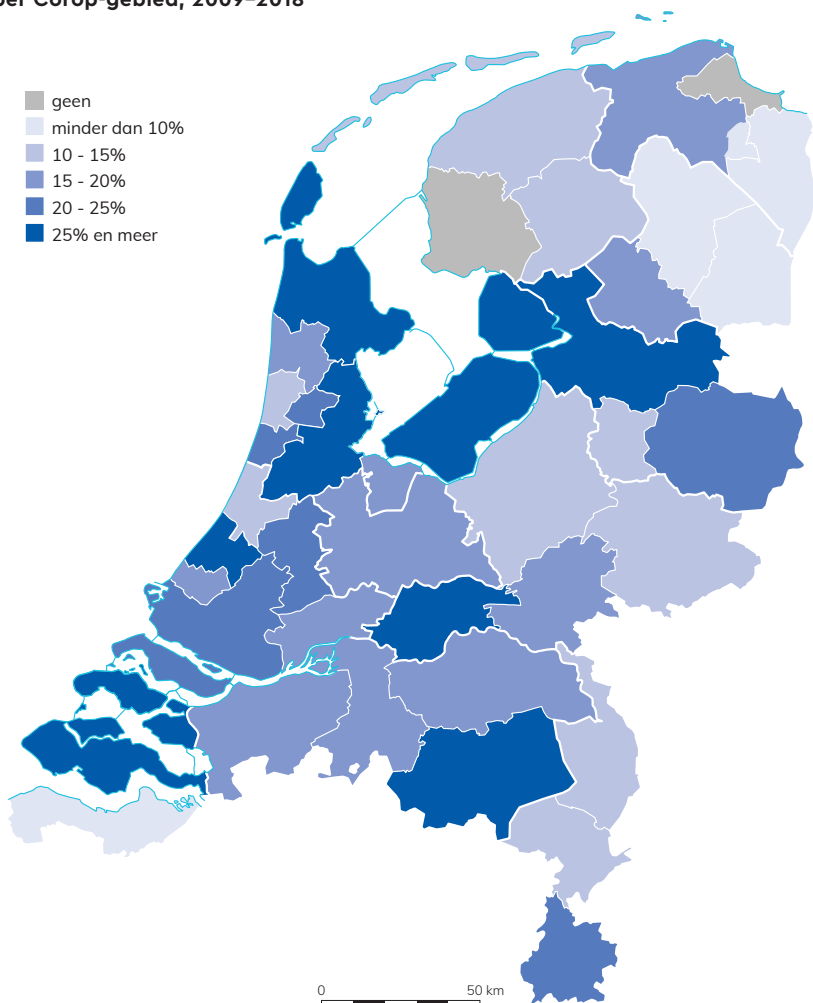
|                         | 2014<br>m <sup>2</sup> | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|-------------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <i>Noord-Nederland</i>  |                        |         |         |         |         |
| Groningen               | 9.500                  | 9.500   | 9.000   | 14.500  | 23.500  |
| Leeuwarden              | 9.500                  | 9.500   | 6.000   | 3.500   | 6.000   |
| Assen                   | 3.500                  | 4.000   | 1.500   | 3.500   | 1.500   |
| <i>Oost-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Apeldoorn               | 12.000                 | 6.500   | 19.000  | 5.000   | 12.000  |
| Arnhem                  | 24.000                 | 24.500  | 20.000  | 14.500  | 29.500  |
| Enschede                | 8.500                  | 11.000  | 16.000  | 16.000  | 10.500  |
| Hengelo                 | 1.000                  | 1.500   | 5.500   | 11.000  | 5.500   |
| Nijmegen                | 12.000                 | 3.000   | 3.500   | 10.500  | 11.500  |
| Zwolle                  | 14.000                 | 30.000  | 12.000  | 11.500  | 12.000  |
| <i>Midden-Nederland</i> |                        |         |         |         |         |
| Amersfoort              | 18.500                 | 12.500  | 35.500  | 23.000  | 22.000  |
| Utrecht                 | 72.000                 | 78.500  | 126.000 | 171.500 | 99.500  |
| Almere                  | 9.500                  | 7.500   | 8.500   | 8.500   | 20.500  |
| <i>West-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Amsterdam               | 219.500                | 229.500 | 393.500 | 354.000 | 325.500 |
| Den Haag                | 96.000                 | 75.500  | 52.000  | 103.500 | 60.500  |
| Rotterdam               | 56.500                 | 112.500 | 87.500  | 81.500  | 129.000 |
| Haarlemmermeer          | 26.000                 | 39.500  | 52.500  | 56.500  | 61.000  |
| <i>Zuid-Nederland</i>   |                        |         |         |         |         |
| Breda                   | 26.500                 | 19.000  | 57.500  | 16.000  | 24.000  |
| Tilburg                 | 9.000                  | 2.500   | 18.500  | 9.500   | 3.000   |
| Den Bosch               | 19.500                 | 12.000  | 21.000  | 29.000  | 25.500  |
| Eindhoven               | 28.500                 | 59.500  | 34.000  | 56.500  | 48.500  |
| Heerlen                 | 5.000                  | 6.500   | 5.000   | 10.500  | 15.500  |
| Maastricht              | 6.500                  | 5.500   | 8.000   | 10.500  | 4.000   |

37

Vraag

**Aandeel zakelijke dienstverlening in vraag naar kantoorruimte  
per Corop-gebied, 2009-2018**

- geen
- minder dan 10%
- 10 - 15%
- 15 - 20%
- 20 - 25%
- 25% en meer



### 3 Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

|                                      | 2014<br>% | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------------------------|-----------|------|------|------|------|
| Industrie                            | 13        | 14   | 9    | 13   | 12   |
| Bouwnijverheid                       | 3         | 4    | 3    | 1    | 3    |
| Handel en reparatie                  | 8         | 9    | 8    | 7    | 8    |
| Transport                            | 2         | 3    | 3    | 3    | 3    |
| Communicatie                         | 1         | 1    | 1    | 2    | 2    |
| Bank- en verzekeringswezen           | 5         | 8    | 5    | 4    | 11   |
| Financiële zakelijke dienstverlening | 3         | 5    | 3    | 5    | 5    |
| Overige zakelijke dienstverlening    | 28        | 25   | 32   | 24   | 24   |
| Automatisering                       | 10        | 8    | 8    | 8    | 11   |
| Openbaar bestuur                     | 11        | 9    | 9    | 18   | 5    |
| Onderwijs en gezondheidszorg         | 8         | 5    | 10   | 7    | 7    |
| Overig                               | 8         | 9    | 9    | 8    | 9    |



# Aanbod

De basis voor de registratie van het aanbod wordt voor een belangrijk deel gevormd door cijfers die worden gepubliceerd door *RealNext* en *Funda In Business*. Alleen ruimten die tot de vrije markt behoren, worden geregistreerd. Alhoewel deze aanbodcijfers redelijk betrouwbaar zijn, vindt toch nog een uitgebreide controle plaats ter voorkoming van dubbeltellingen en de registratie van ruimten die niet tot de feitelijke kantorenmarkt kunnen worden gerekend.

Naast het totale aanbod van kantoorruimte wordt in deze publicatie ook aandacht geschonken aan het zogenoemde structurele aanbod van kantoren. Opgemerkt moet worden dat de analyse van het structurele aanbod zich in hoofdzaak beperkt tot de vier grote kantorensteden van Nederland: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

## Begripsomschrijvingen

### Aanbod

Onder aanbod wordt verstaan gebouwen waarin minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en omvat uitsluitend reeds opgeleverde en/of nog in aanbouw zijnde kantoren. Projecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog moeten worden gebouwd, worden in het aanbod niet meegeteld. Aanbod is hier niet identiek aan leegstand, dat wil zeggen dat de aangeboden kantoorruimte niet leeg hoeft te staan.

41

### Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend kantoren die niet ouder zijn dan twee jaar en kantoren die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

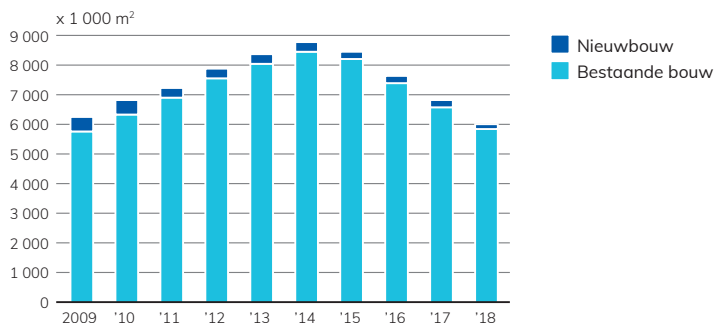
### Structureel aanbod

Er is sprake van structureel aanbod indien in een kantoorgebouw gedurende drie achtereenvolgende jaren steeds dezelfde vierkante meters worden aangeboden.

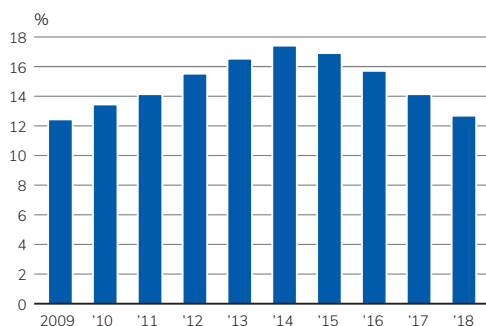
### Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

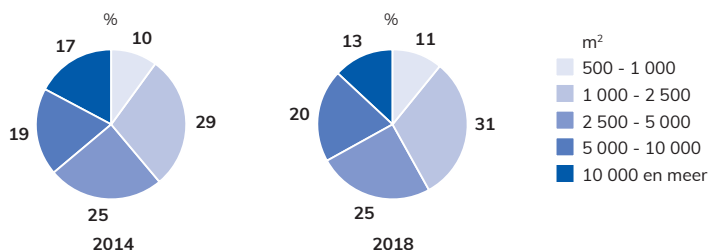
### Aanbod van kantoorruimte naar bouwtype



### Aanbod van kantoorruimte als percentage van de voorraad



### Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse



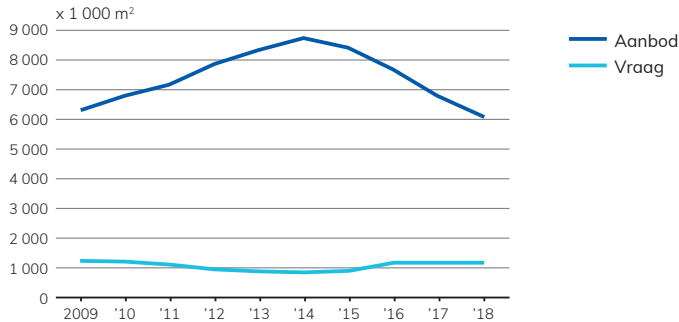
1 Aanbod van kantoorruimte per provincie, 31 december

|               | 2014<br>m <sup>2</sup> | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      |
|---------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Groningen     | 147.500                | 130.500   | 139.500   | 131.500   | 104.500   |
| Friesland     | 121.500                | 154.500   | 158.500   | 122.000   | 90.500    |
| Drenthe       | 95.000                 | 107.500   | 118.500   | 120.500   | 107.500   |
| Overijssel    | 423.500                | 434.500   | 410.500   | 359.000   | 340.500   |
| Gelderland    | 695.000                | 653.500   | 618.000   | 545.000   | 488.500   |
| Utrecht       | 1.191.000              | 1.152.000 | 1.105.500 | 958.000   | 837.000   |
| Flevoland     | 239.500                | 241.000   | 235.000   | 190.000   | 170.000   |
| Noord-Holland | 2.185.000              | 1.957.000 | 1.588.500 | 1.321.500 | 1.158.000 |
| Zuid-Holland  | 2.547.000              | 2.484.000 | 2.182.000 | 2.047.500 | 1.849.000 |
| Zeeland       | 39.000                 | 36.000    | 40.000    | 35.000    | 31.000    |
| Noord-Brabant | 773.000                | 781.000   | 720.000   | 662.000   | 557.500   |
| Limburg       | 290.000                | 321.500   | 334.000   | 304.000   | 298.000   |
| Nederland     | 8.747.000              | 8.453.000 | 7.650.000 | 6.796.000 | 6.032.000 |

43

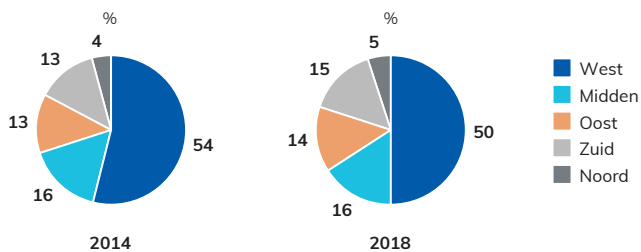
Aanbod

Vraag en aanbod op de vrije markt





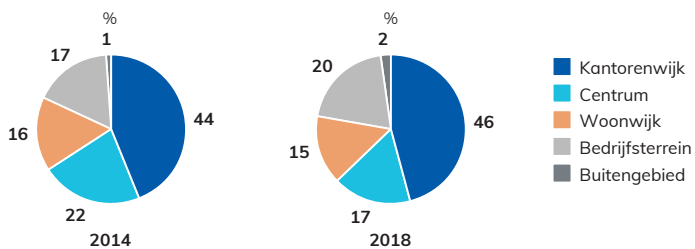
## Aanbod van kantoorruimte naar landsdeel



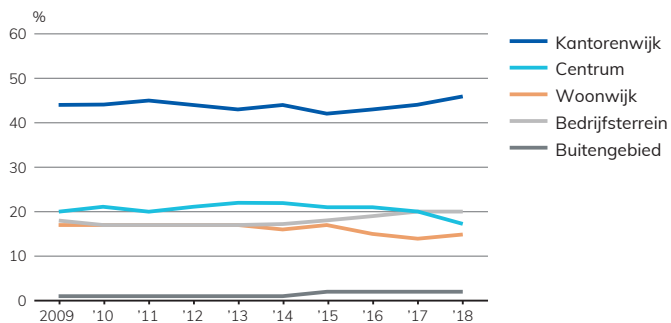
44

Aanbod

## Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



## Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



## 2 Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd per provincie, 31 december 2018

|               | 0-2 jaar | 3-7 jaar | 8-12 jaar | 13-17 jaar | 18 jaar en ouder |
|---------------|----------|----------|-----------|------------|------------------|
|               | %        |          |           |            |                  |
| Groningen     | 0        | 0        | 7         | 5          | 88               |
| Friesland     | 0        | 0        | 9         | 3          | 88               |
| Drenthe       | 0        | 0        | 4         | 52         | 44               |
| Overijssel    | 0        | 0        | 9         | 14         | 77               |
| Gelderland    | 0        | 0        | 3         | 12         | 85               |
| Utrecht       | 1        | 0        | 2         | 13         | 84               |
| Flevoland     | 0        | 1        | 15        | 11         | 73               |
| Noord-Holland | 7        | 2        | 4         | 8          | 79               |
| Zuid-Holland  | 0        | 1        | 7         | 9          | 83               |
| Zeeland       | 0        | 0        | 9         | 19         | 72               |
| Noord-Brabant | 1        | 1        | 5         | 9          | 84               |
| Limburg       | 0        | 0        | 6         | 10         | 84               |

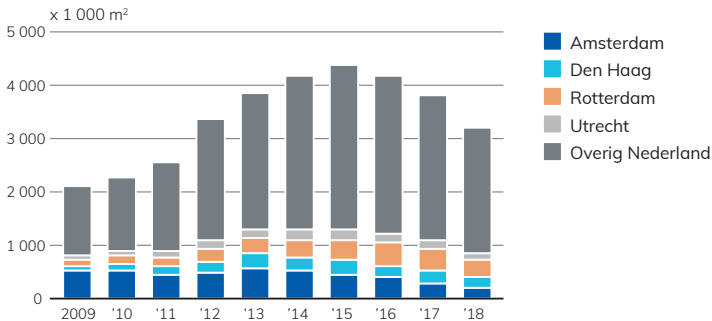
45

### Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd, 31 december 2018

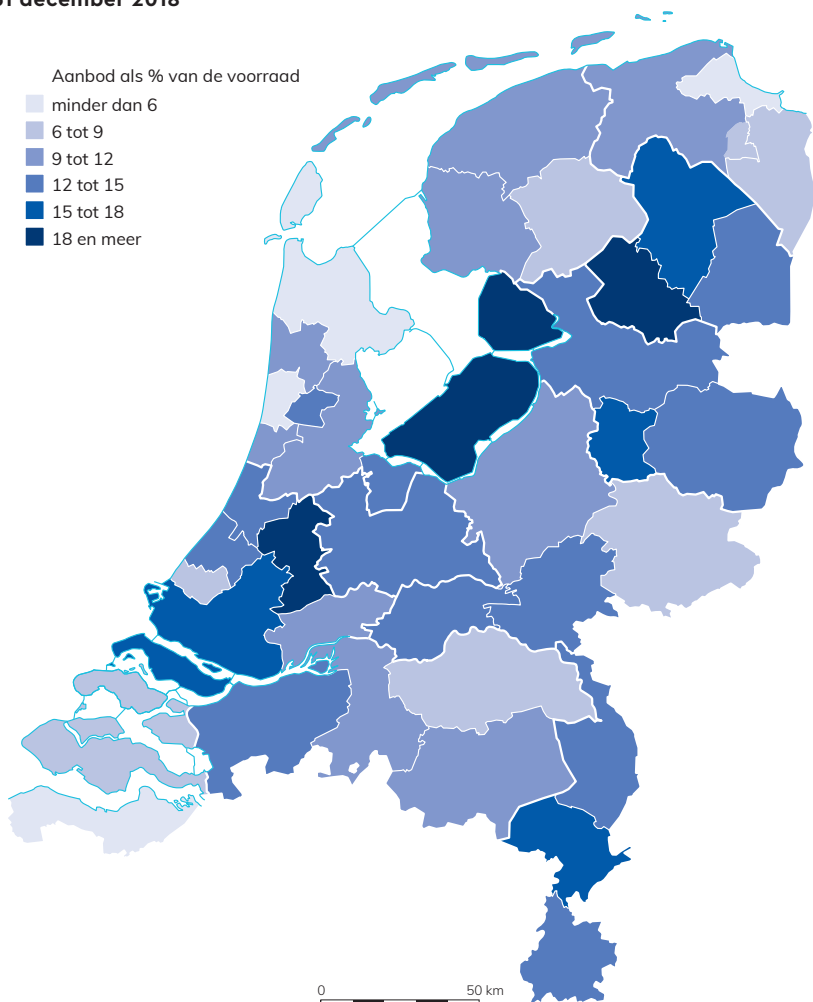
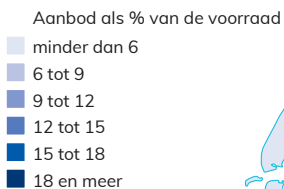


Aanbod

### Structureel aanbod van kantoorruimte



## Aanbod van kantoorruimte per Corop-gebied, 31 december 2018



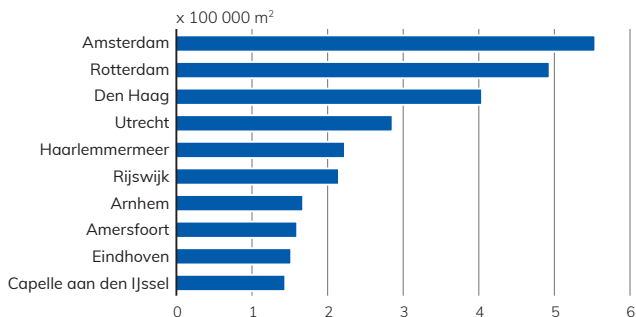
### 3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel, 31 december

|                         | 2014<br>m <sup>2</sup> | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|-------------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Noord-Nederland</b>  |                        |         |         |         |         |
| Assen                   | 49.500                 | 54.000  | 45.500  | 52.000  | 45.500  |
| Groningen               | 131.000                | 108.500 | 114.000 | 111.500 | 86.500  |
| Leeuwarden              | 88.500                 | 107.000 | 107.500 | 78.500  | 58.000  |
| <b>Oost-Nederland</b>   |                        |         |         |         |         |
| Apeldoorn               | 173.000                | 116.500 | 91.500  | 96.000  | 100.500 |
| Arnhem                  | 205.500                | 219.000 | 235.500 | 187.000 | 167.000 |
| Enschede                | 79.500                 | 87.500  | 78.000  | 74.000  | 74.000  |
| Hengelo                 | 51.000                 | 55.500  | 46.500  | 37.000  | 36.500  |
| Nijmegen                | 64.000                 | 70.000  | 59.500  | 60.000  | 55.500  |
| Zwolle                  | 147.000                | 145.000 | 144.000 | 123.000 | 114.000 |
| <b>Midden-Nederland</b> |                        |         |         |         |         |
| Almere                  | 201.000                | 196.000 | 197.500 | 160.000 | 127.000 |
| Amersfoort              | 206.500                | 211.500 | 211.000 | 186.500 | 158.500 |
| Utrecht                 | 444.000                | 400.000 | 388.000 | 320.000 | 287.500 |
| <b>West-Nederland</b>   |                        |         |         |         |         |
| Amsterdam               | 1.169.500              | 971.000 | 799.000 | 631.500 | 553.500 |
| Den Haag                | 560.000                | 574.500 | 465.000 | 435.000 | 405.500 |
| Haarlemmermeer          | 326.500                | 301.000 | 257.000 | 225.500 | 222.500 |
| Rotterdam               | 798.500                | 725.500 | 617.000 | 548.000 | 493.500 |
| <b>Zuid-Nederland</b>   |                        |         |         |         |         |
| Breda                   | 127.000                | 147.500 | 123.000 | 110.000 | 113.500 |
| Den Bosch               | 135.500                | 123.000 | 117.500 | 98.000  | 94.000  |
| Eindhoven               | 233.000                | 225.000 | 197.500 | 205.000 | 152.000 |
| Heerlen                 | 58.000                 | 76.000  | 80.500  | 73.000  | 73.000  |
| Maastricht              | 94.000                 | 90.000  | 82.500  | 64.500  | 64.000  |
| Tilburg                 | 62.000                 | 61.500  | 61.000  | 51.500  | 50.500  |

47

Aanbod

### Gemeenten met het grootste aanbod van kantoorruimte, 31 december 2018





# Huurprijzen

De statistieken van de huurprijzen hebben betrekking op markthuren die zijn berekend op basis van gerealiseerde verhuurtransacties. Gegevens over verhuurtransacties worden in Nederland verzameld en gepubliceerd door Vastgoedmarkt en PropertyNL. De hier berekende markthuren zijn ongewogen gemiddelden. Daarbij zijn extreem hoge en lage prijzen buiten beschouwing gelaten. Er is een onderscheid gemaakt tussen huurprijzen voor bestaande gebouwen en huurprijzen voor nieuwe kantoren. Bij de berekening van de huurprijzen is geen rekening gehouden met zogenoemde *incentives*, zoals verhuisvergoedingen, inrichtingsbijdragen of huurvrije jaren. Informatie over *incentives* is in Nederland niet vrij beschikbaar.

Naast de gemiddelde huurprijzen zijn in deze publicatie ook huurprijzen van eersteklas kantoren op toplocaties vermeld. Daarbij gaat het om tophuren in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

Voorts geeft dit hoofdstuk informatie over werkplekkosten in kantoorgebouwen. Daartoe behoren huisvesting (huur en onderhoud), informatie- en communicatietechnologie, overige interne diensten en middelen (schoonmaak, catering, werkplekinrichting en kantoorartikelen), externe voorzieningen (thuiswerkplekken en lease-auto's) en facility management. De gegevens komen uit de Netherlands Facility Costs Index. De NFC Index is een onafhankelijke coöperatie van aangesloten organisaties uit overheid en bedrijfsleven. Gerelateerde activiteiten zijn per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak geïnventariseerd en omgerekend naar de mediane werkplek, die in 2017 een vloeroppervlakte van 20,7 vierkante meter had. Sinds 2016 hanteert de NFC Index de ratio kosten per vierkante meter verhuurbaar vloer-

oppervlak. De NCF Index is gebaseerd op 125 gebouwen of gebouwcomplexen met een totale oppervlakte van 2,09 miljoen vierkante meter.

De servicekosten zijn gebaseerd op 639 kantoren met een totale vloeroppervlakte van 4,1 miljoen vierkante meter.

## Begripsomschrijvingen

### Huurprijs

Dit is de prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

49

### Inflatie

Hieronder wordt verstaan de gemiddelde prijsverandering van goederen en diensten die huishoudens voor hun levensonderhoud aanschaffen. De inflatie wordt uitgedrukt in de zogeheten Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.

### Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die verband houden met het gebruik en onderhoud van kantoren, zoals energie, schoonmaak algemene ruimten, gevelreiniging, groenonderhoud, technisch onderhoud machines en beveiliging.

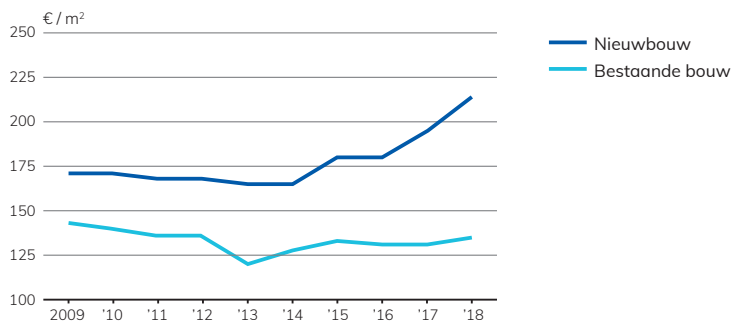
### Toplocatie

Dit is een gebied in een stad met een hoogontwikkelde stedelijke economie en een sterk gediversifieerde zakelijke dienstverlening, waar zich een sterke concentratie van hoogwaardige kantoorfuncties voordoet.

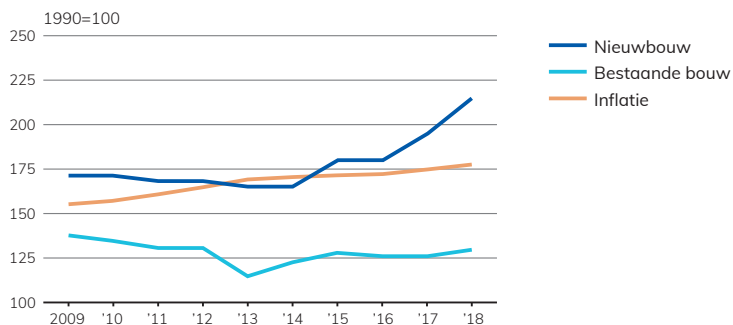
### Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580.

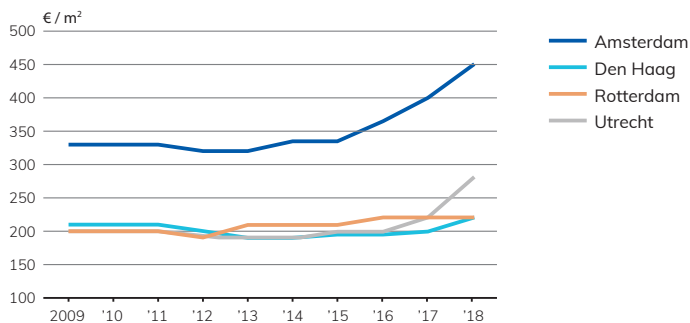
## Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte



## Gemiddelde huurprijs en inflatie



## Huurprijzen van eersteklas kantoren op toplocaties



1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel

|                         | 2014<br>€ / m <sup>2</sup> | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------|----------------------------|------|------|------|------|
| <i>Noord-Nederland</i>  |                            |      |      |      |      |
| Groningen               | 105                        | 114  | 125  | 122  | 126  |
| Leeuwarden              | 95                         | 95   | 105  | 105  | 100  |
| Assen                   | 90                         | 90   | 80   | 90   | 90   |
| <i>Oost-Nederland</i>   |                            |      |      |      |      |
| Apeldoorn               | 105                        | 105  | 95   | 113  | 105  |
| Arnhem                  | 120                        | 113  | 120  | 130  | 124  |
| Enschede                | 90                         | 93   | 90   | 110  | 116  |
| Hengelo                 | 90                         | 90   | 90   | 100  | 92   |
| Nijmegen                | 115                        | 100  | 110  | 115  | 121  |
| Zwolle                  | 92                         | 95   | 114  | 114  | 114  |
| <i>Midden-Nederland</i> |                            |      |      |      |      |
| Amersfoort              | 111                        | 107  | 117  | 115  | 121  |
| Utrecht                 | 155                        | 158  | 150  | 158  | 171  |
| Almere                  | 111                        | 111  | 95   | 95   | 115  |
| <i>West-Nederland</i>   |                            |      |      |      |      |
| Amsterdam               | 190                        | 192  | 197  | 205  | 216  |
| Den Haag                | 150                        | 148  | 140  | 141  | 149  |
| Rotterdam               | 134                        | 139  | 144  | 146  | 161  |
| Haarlemmermeer [1]      | 145                        | 145  | 151  | 151  | 152  |
| <i>Zuid-Nederland</i>   |                            |      |      |      |      |
| Breda                   | 121                        | 129  | 126  | 126  | 132  |
| Den Bosch               | 135                        | 125  | 127  | 134  | 128  |
| Tilburg                 | 120                        | 124  | 124  | 111  | 107  |
| Eindhoven               | 114                        | 119  | 115  | 121  | 137  |
| Heerlen                 | 85                         | 85   | 85   | 90   | 105  |
| Maastricht              | 108                        | 102  | 102  | 110  | 115  |

[1] exclusief Schiphol

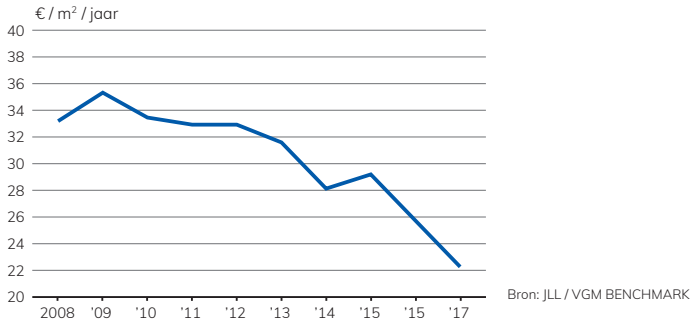


2 Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen

|                                 | 2013<br>€  | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Strategisch facility management | 9          | 6          | 5          | 8          | 13         |
| Gebouw & infrastructuur         | 235        | 232        | 245        | 249        | 259        |
| Mens & organisatie              | 68         | 65         | 65         | 71         | 71         |
| ICT                             | 138        | 130        | 127        | 126        | 123        |
| Horizontale functies            | 12         | 11         | 10         | 12         | 14         |
| <b>totaal</b>                   | <b>462</b> | <b>444</b> | <b>452</b> | <b>466</b> | <b>480</b> |

Bron: Netherlands Facility Costs Index

Gemiddelde servicekosten van kantoorgebouwen



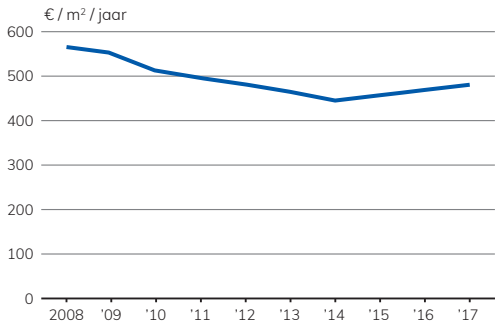
### Mediane werkplekkosten naar functies, 2017



Bron: Netherlands Facility Costs Index

53

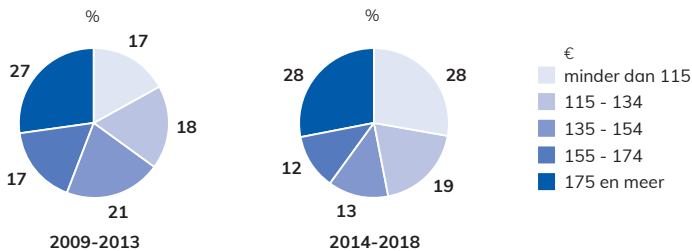
### Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen



Bron: Netherlands Facility Costs Index

Huurprijzen

### Vraag naar kantoorruimte naar huurprijs





# Beleggingen

Onder het beleggen in kantoren wordt verstaan het vastleggen van vermogen in onroerend goed met als doel uit de exploitatie en verkoop een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren. Investeringsbedragen in kantoren waarbij het de eigenaar primair is te doen om de diensten en producten die het onroerend goed hem kunnen leveren, vallen niet onder het beleggen.

Individuele beleggingstransacties worden in Nederland gepubliceerd in Vastgoedmarkt en PropertyNL. De investeringsbedragen die in deze publicatie worden vermeld, zijn grotendeels hieraan ontleend. Daarnaast zijn ook zelf verzamelde gegevens gebruikt. De vermelde bedragen hebben betrekking op directe beleggingen in kantoren. Hiervan is sprake wanneer een belegger én een meerderheidsbelang heeft in het vastgoed, én de directe zeggenschap heeft over het vastgoedmanagement.

## Begripsomschrijvingen

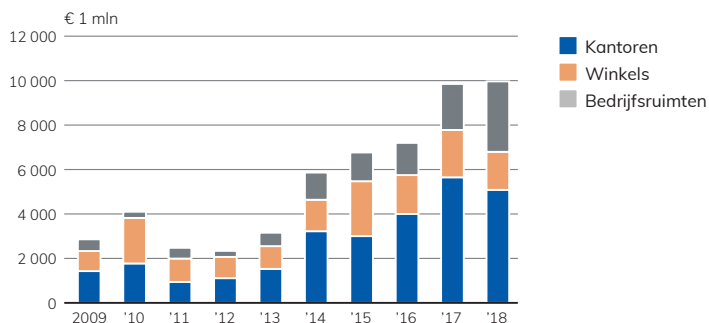
### Institutionele beleggers

Dit zijn financiële instellingen die als uitvloeisel van hun hoofdfunctie met een zekere regelmaat de beschikking krijgen over gelden waarvoor een met name langlopende belegging moet worden gezocht. Instellingen die als zodanig kunnen worden aangemerkt, zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen.

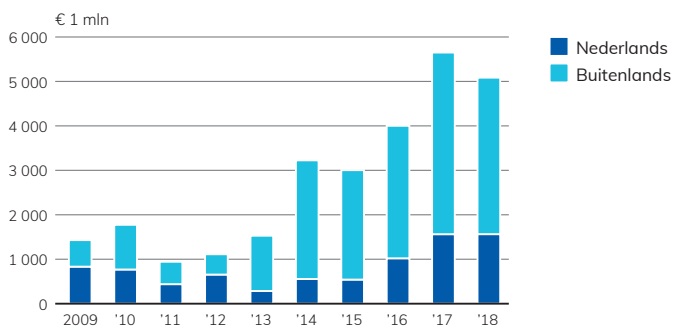
### Professionele beleggers

Deze groep omvat de institutionele beleggers en de al dan niet aan de beurs genoteerde vastgoedfondsen.

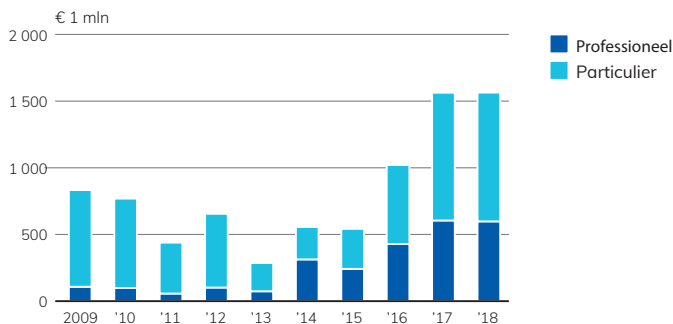
## Beleggingen in commercieel vastgoed



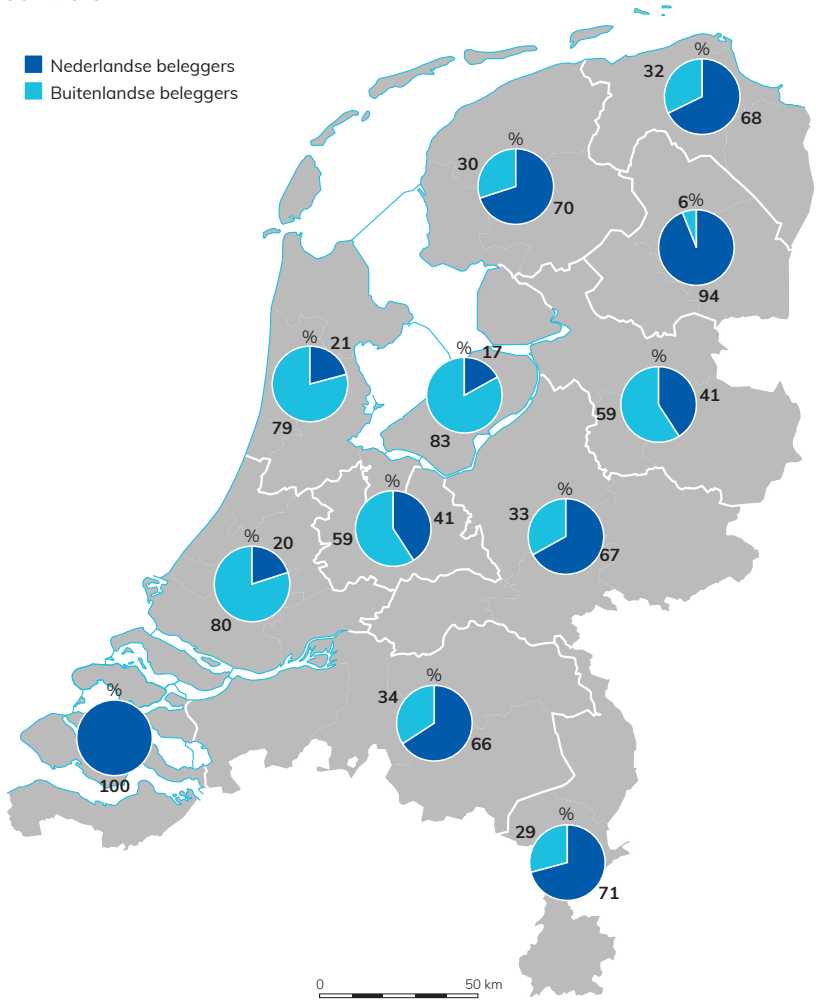
## Beleggingen in kantoren naar nationaliteit



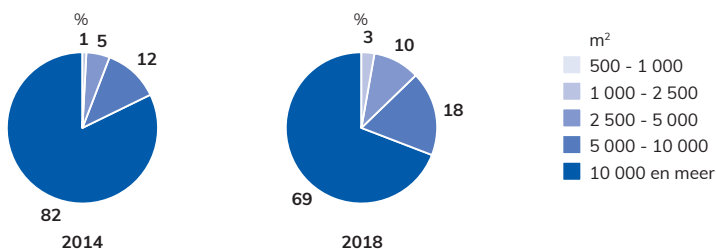
## Beleggingen in kantoren door nederlandse beleggers



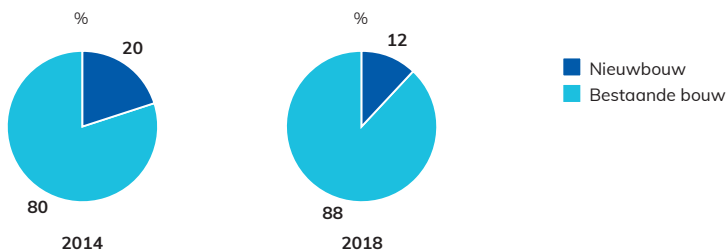
**Beleggingen in kantoren naar nationaliteit per provincie, 2009-2018**



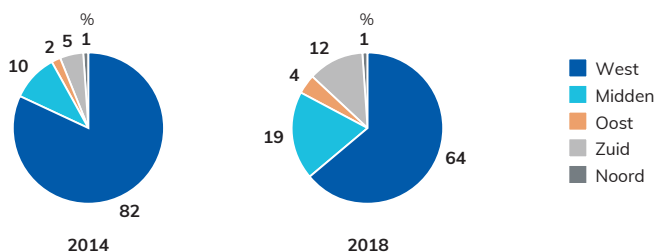
### Beleggingen in kantoren naar grootteklasse



### Beleggingen in kantoren naar bouwtype



### Beleggingen in kantoren naar landsdeel



## 1 Beleggingen in kantoren per provincie

|               | 2010<br>% | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 |
|---------------|-----------|------|------|------|------|
| Groningen     | 1         | -    | 1    | 1    | 1    |
| Friesland     | 1         | -    | -    | -    | -    |
| Drenthe       | -         | -    | -    | -    | -    |
| Overijssel    | 5         | -    | 1    | 1    | 2    |
| Gelderland    | 6         | -    | -    | 1    | 2    |
| Utrecht       | 12        | 2    | 11   | 16   | 19   |
| Flevoland     | -         | -    | -    | 1    | -    |
| Noord-Holland | 31        | 38   | 48   | 48   | 36   |
| Zuid-Holland  | 34        | 16   | 34   | 29   | 28   |
| Zeeland       | -         | -    | -    | -    | -    |
| Noord-Brabant | 7         | 44   | 4    | 3    | 10   |
| Limburg       | 3         | -    | 1    | -    | 2    |

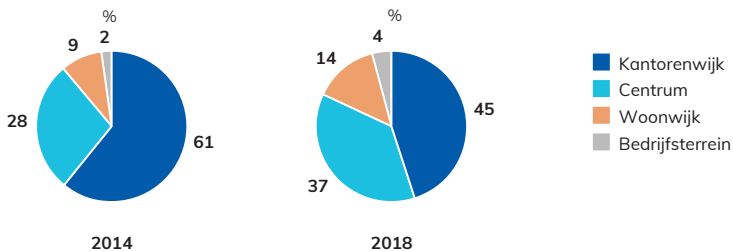
59

## 2 Beleggingen in kantoren naar type belegger

|                            | 2010<br>€ 1 mln | 2012 | 2014  | 2016  | 2018  |
|----------------------------|-----------------|------|-------|-------|-------|
| Nederlandse beleggers      | 769             | 655  | 556   | 1.021 | 1.564 |
| waarvan                    |                 |      |       |       |       |
| Pensioenfondsen            | 23              | 2    | 207   | 145   | 176   |
| Verzekeringsmaatschappijen | -               | -    | -     | 192   | 110   |
| Vastgoedfondsen            | 48              | 56   | 42    | 91    | 296   |
| Particuliere beleggers     | 670             | 506  | 242   | 477   | 966   |
| Buitenlandse beleggers     | 1.005           | 457  | 2.669 | 2.981 | 3.521 |
| waarvan                    |                 |      |       |       |       |
| Duitse beleggers           | 926             | 379  | 855   | 521   | 942   |

Beleggingen

## Beleggingen in kantoren naar locatietype







# Rendementen

Een belangrijk beoordelingscriterium dat beleggers hanteren bij investeringsbeslissingen is het bruto aanvangsrendement. Gegevens over gerealiseerde bruto aanvangsrendementen worden in Nederland gepubliceerd door onder meer Vastgoedmarkt en PropertyNL.

Bij de bruto aanvangsrendementen die tot stand komen, kan een onderscheid worden gemaakt tussen de Randstad en de rest van Nederland, en tussen de beste locaties en overige locaties.

Een index die het totale rendement op directe vastgoedbeleggingen registreert, is de IPD Nederlandse Vastgoedindex. Deze index wordt samengesteld door MSCI. Voor het bepalen van het totale rendement vindt jaarlijks een waardevaststelling van de onderliggende objecten plaats. De index heeft betrekking op vastgoedbeleggingen die gedurende het gehele jaar in portefeuille worden gehouden. De gegevens worden aangeleverd door een groot aantal grote en middelgrote institutionele beleggers en vastgoedfondsen.

## Begripsomschrijvingen

### Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement wordt gedefinieerd als de bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

### Netto aanvangsrendement

Dit wordt gedefinieerd als de netto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale aankoopprijs inclusief verwervingskosten en overdrachtsbelasting.

### Randstad

Onder de Randstad verstaan we de stedenring in het westen van het land plus de gebieden die aan weerszijden gelegen zijn. De stedenring loopt van Dordrecht via Rotterdam, Delft, Den Haag, Leiden, Haarlem, Amsterdam en Hilversum naar Utrecht.

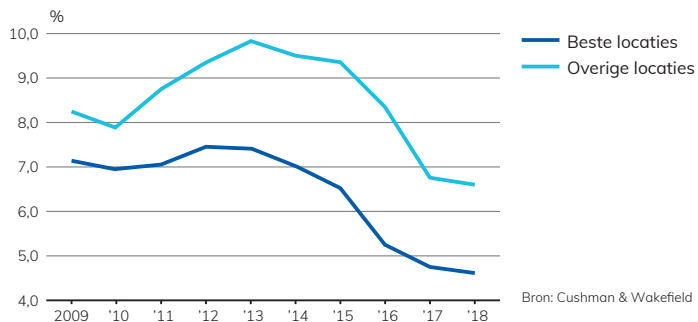
### Toplocatie

Dit is een gebied in een stad met een hoogontwikkelde stedelijke economie en een sterk gediversifieerde zakelijke dienstverlening, waar zich een sterke concentratie van hoogwaardige kantoorfuncties voordoet.

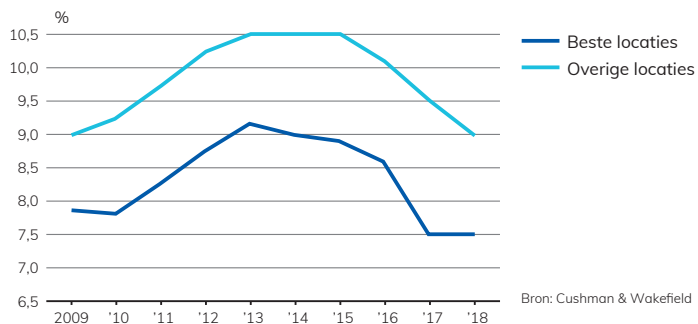
### Totale rendement

Dit wordt berekend als de som van de waardestijging (exclusief investeringen) en de netto huurinkomsten, uitgedrukt als een percentage van de gemiddelde waarde gedurende het jaar. De netto huurinkomsten worden berekend door de bruto huurinkomsten gedurende het jaar te verminderen met de exploitatiekosten. Hiertoe worden gerekend: belastingen, erfpacht, verzekering, objectbeheer, onderhoud, kosten voor huurdermutaties, verhuur- en marketingkosten en overige kosten.

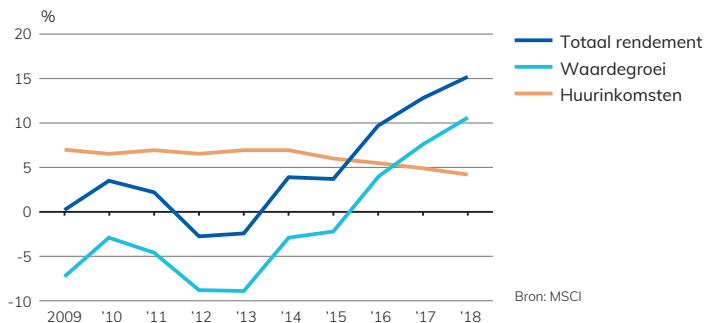
### Gemiddelde bruto aanvangsrendementen in de Randstad



### Gemiddelde bruto aanvangsrendementen buiten de Randstad



### Rendement op kantoren



## 1 Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van kantoren

|                        | 2010<br>% | 2012  | 2014  | 2016  | 2018 |
|------------------------|-----------|-------|-------|-------|------|
| <i>Randstad</i>        |           |       |       |       |      |
| Beste locaties         | 6,95      | 7,45  | 7,00  | 5,25  | 4,60 |
| Overige locaties       | 7,90      | 9,35  | 9,50  | 8,35  | 6,60 |
| <i>Buiten Randstad</i> |           |       |       |       |      |
| Beste locaties         | 7,80      | 8,75  | 9,00  | 8,60  | 7,50 |
| Overige locaties       | 9,25      | 10,25 | 10,50 | 10,10 | 9,00 |

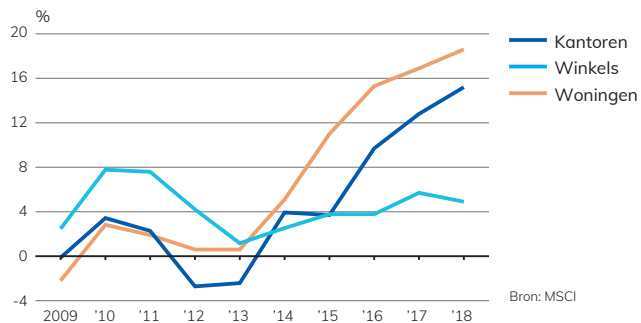
Bron: Cushman & Wakefield

## 2 Rendement op kantoren

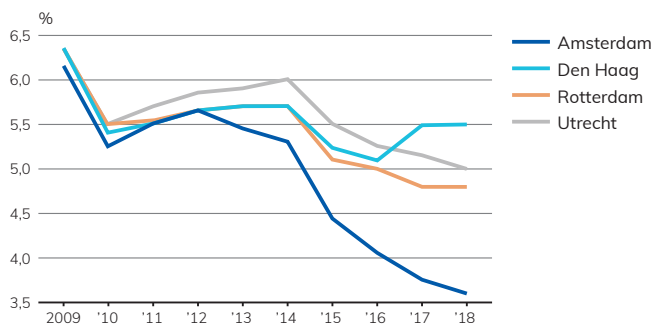
|                  | 2010<br>% | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 |
|------------------|-----------|------|------|------|------|
| Totaal rendement | 3,5       | -2,7 | 3,9  | 9,7  | 15,2 |
| Waardegroei      | -2,9      | -8,8 | -2,9 | 4,0  | 10,6 |
| Huurinkomsten    | 6,6       | 6,6  | 7,0  | 5,5  | 4,2  |

Bron: MSCI

## Totaal rendement op vastgoed



## Netto aanvangsrendementen op toplocaties



# Bijlage

## Grote gemeenten in Nederland



## Indeling van Nederland in Corop-gebieden



# Trefwoordenregister

|                                         |                                     |    |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|----|
| Aanbod 41,42,43,44,45,46,47             | Nederlandse beleggers 55,56,57      |    |
| A-locatie 29,30                         | Netto aanvangsrendementen 61,64     |    |
| Automatiseringsbedrijven 34,35,39       | Netto huurinkomsten 61              |    |
|                                         | Netto vloeroppervlakte (nvo) 25,26  |    |
| Bank- en verzekeringswezen 34,35,39     | Nieuwbouw 12,15,25,27,30,42,50,     |    |
| BDB-index 25                            | 52,58                               |    |
| Bedrijfsterrein 10,12,32,44,59          | Onderwijs 14,39                     |    |
| Beleggingen 55,56,57,58,59              | Onttrekking 14,16                   |    |
| Bestaande bouw 29,30,42,50,51,58        | Openbaar bestuur 34,35,39           |    |
| B-locatie 29,30                         | Overheid 38                         |    |
| Bouwkosten 25,26,27                     |                                     |    |
| Bruto aanvangsrendementen 61,62,63      | Particuliere beleggers 55,56        | 67 |
| Buitenlandse beleggers 56,57            | Pensioenfondsen 55,57               |    |
|                                         | Professionele beleggers 55,56,57    |    |
| Centrum 10,12,32,44,59                  |                                     |    |
| C-locatie 29,30                         | Randstad 61,62,63                   |    |
| Communicatiebedrijven 34,35,39          | Rendementen 61,62,63,64             |    |
|                                         |                                     |    |
| Duitse beleggers 57                     | Servicekosten 49,51                 |    |
|                                         | Sloop 14                            |    |
| Eigenbouw 29,36                         | Structureel aanbod 41,45            |    |
| Eigendom 10,12,30,36                    |                                     |    |
| Energielabel 22                         | Totaal rendement 61,62,63,64        |    |
| Exploitatiekosten 61                    | Toplocatie 49,50,61                 |    |
|                                         |                                     |    |
| Financiële zakelijke dienstverlening 39 | Vastgoedfondsen 55,57               |    |
|                                         | Vastgoedindex 61,62,63              |    |
| Handel 34,35,39                         | Verhuurbaar vloeroppervlak 9,49     |    |
| Hotels 14                               | Verzekeringsmaatschappijen 53,55    |    |
| Huur 10,12,17,18,19,20,21,30            | Voorraad 9,10,11,13,14,15,16,17,18, |    |
| Huurinkomsten 61,62,63                  | 19,20,21,22,42,46                   |    |
| Huurprijzen 49,50,51,52,53              | Vraag 29,30,31,32,33,34,35,36,37,   |    |
|                                         | 38,43,53                            |    |
| Incentives 49                           | Vrije markt 29,43                   |    |
| Industrie 34,35,39                      |                                     |    |
| Inflatie 49,50                          | Waardegroei 61,62,63                |    |
| Institutionele beleggers 55,57          | Werkplek 49                         |    |
| Inwoners 16,17,18,19,20,21,23           | Werkplekkosten 49,52,53             |    |
|                                         | Woonwijk 10,12,32,44,59             |    |
| Kantoor 9,31                            |                                     |    |
| Kantoorgebruikers 33                    | Zakelijke dienstverlening 34,35,39  |    |
| Kantorenwijk 10,12,32,44,59             |                                     |    |
| Koop 10,12,30                           |                                     |    |
|                                         |                                     |    |
| Leegstand 41                            |                                     |    |
| Locatietypen 10,12,32,44,59             |                                     |    |



**Rudolf Bak** is zelfstandig planadviseur, marktanalist en dataleverancier. Van hem verscheen ook Kantorenatlas Nederland, Wie is wie in het commercieel vastgoed en Logistiek vastgoed in Cijfers.

**NVM** is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en taxateurs. De vakgroep NVM Business is gespecialiseerd in commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels en horeca) en geeft via educatie en research doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden. Daarnaast zorgt zij voor belangenbehartiging richting overheid en politiek.



Wat is het totale rendement op kantoren? Hoeveel vierkante meter kantoorruimte is er in Amsterdam of in Maastricht? Welke ontwikkeling heeft de huurprijs de afgelopen jaren te zien gegeven?

Het antwoord vindt u in **Kantoren in Cijfers**. Het verschaft u actuele statistische informatie over bijna alle aspecten van de Nederlandse kantorenmarkt, zoals de voorraad kantoorruimte, vraag en aanbod, de beleggingsmarkt, bouwkosten van kantoren, huurprijzen en rendementen.

**Kantoren in Cijfers** is een onmisbare steun als u zich snel wilt oriënteren op de Nederlandse kantorenmarkt.