



Kantoren in cijfers 2020

Statistiek van de
Nederlandse kantorenmarkt

Kantoren in cijfers 2020

Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt

Drs. R.L. Bak

Colofon

Samenstelling

R.L. Bak

Grafische vormgeving en illustraties

Kaartbeeld, Scherpenzeel

Omslag

TYPE 3 ontwerp

Fotografie

R.L. Bak

© copyright 2020 – 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

Ook in deze zeventiende uitgave van *Kantoren in Cijfers* 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	
Bijlage		5
Grote gemeenten in Nederland	65	
Indeling van Nederland in 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

GEMEENTEHUIS



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 2018 telde Nederland 15.030 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.

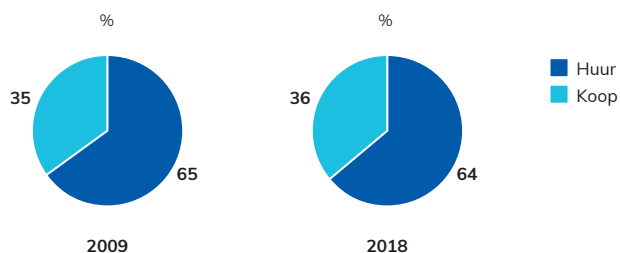
Verhuurbaar vloeroppervlak

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.

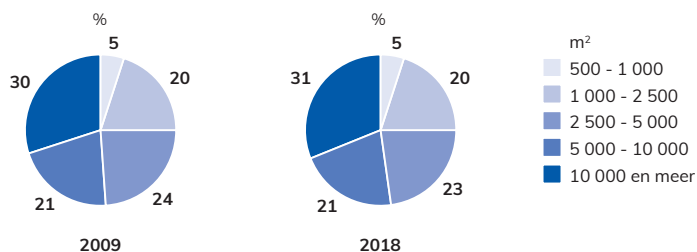
Voorraad kantoorruimte naar eigendomssituatie



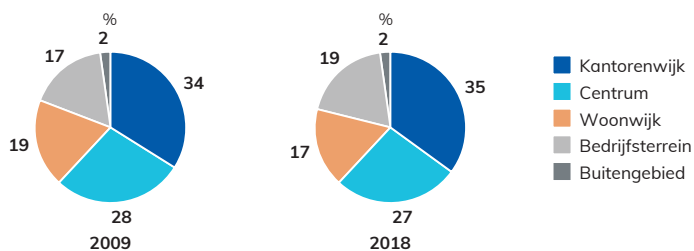
10

Voorraad

Voorraad kantoorruimte naar gebouwgrootte



Voorraad kantoorruimte naar locatietype



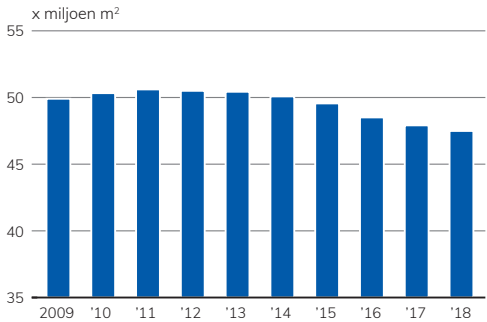
1 Voorraad kantoorruimte per provincie, 31 december

	2010 m ²	2012	2014	2016	2018
Groningen	1.283.500	1.254.000	1.208.000	1.167.000	1.158.500
Friesland	1.007.000	1.008.500	1.008.500	978.000	925.500
Drenthe	671.500	669.000	677.500	644.000	629.000
Overijssel	2.424.000	2.476.000	2.520.500	2.487.000	2.454.000
Gelderland	4.132.500	4.204.000	4.149.500	3.916.000	3.822.500
Utrecht	6.137.000	6.208.000	6.112.000	6.033.000	5.904.500
Flevoland	934.500	926.000	926.500	910.000	858.000
Noord-Holland	11.763.000	11.687.000	11.538.000	11.038.000	11.078.000
Zuid-Holland	13.816.000	13.913.000	13.783.000	13.268.000	12.667.000
Zeeland	472.000	472.000	472.000	467.000	485.500
Noord-Brabant	5.613.000	5.616.500	5.562.500	5.491.000	5.414.000
Limburg	2.060.000	2.063.000	2.106.000	2.087.000	2.085.500
Nederland	50.314.000	50.497.000	50.064.000	48.486.000	47.482.000

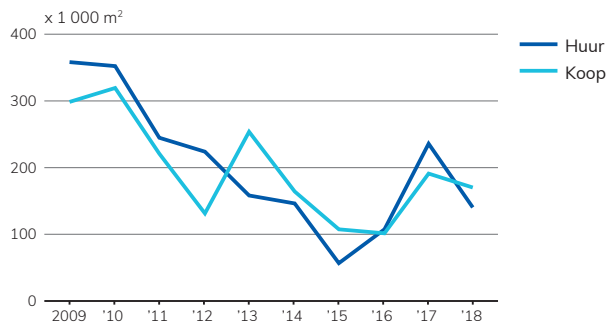
11

Voorraad

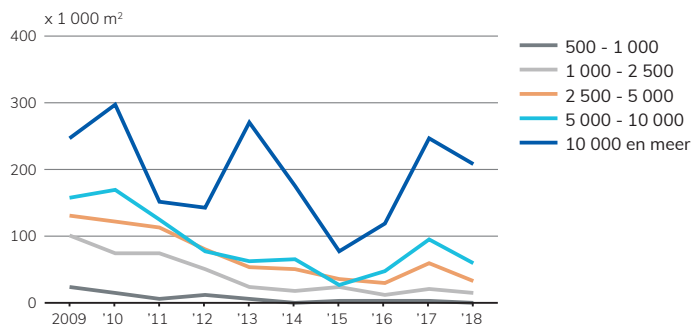
Ontwikkeling van de voorraad kantoorruimte,
31 december



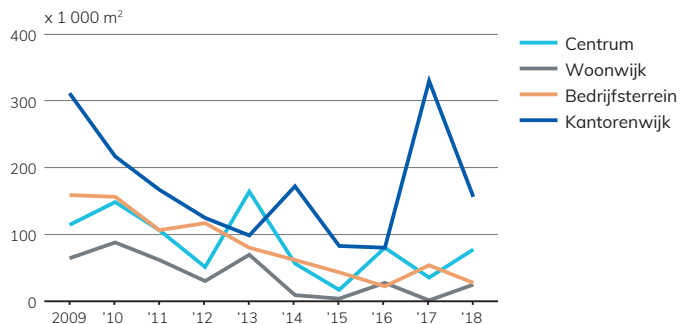
Nieuwbouw van kantoorruimte naar eigendomssituatie



Nieuwbouw van kantoorruimte naar gebouwgrootte



Nieuwbouw van kantoorruimte naar locatietype



2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel, 31 december

	2010 m ²	2012	2014	2016	2018
<i>Noord-Nederland</i>					
Assen	302.000	302.000	310.500	287.500	276.000
Groningen	1.041.500	1.006.500	958.000	915.500	907.000
Leeuwarden	608.000	608.000	608.000	582.500	536.500
<i>Oost-Nederland</i>					
Apeldoorn	707.500	732.500	715.500	638.500	612.000
Arnhem	1.118.000	1.135.500	1.094.000	1.007.000	966.000
Enschede	449.500	468.500	472.000	460.500	457.500
Hengelo	278.500	278.000	289.000	289.000	294.000
Nijmegen	500.000	487.000	491.500	456.500	456.500
Zwolle	753.000	760.500	760.500	743.000	724.000
<i>Midden-Nederland</i>					
Almere	606.000	601.000	598.000	586.500	544.500
Amersfoort	859.000	863.000	863.000	853.000	804.500
Utrecht	2.663.500	2.755.000	2.681.500	2.686.500	2.698.000
<i>West-Nederland</i>					
Amsterdam	6.226.500	6.188.500	6.084.500	5.874.000	6.131.500
Den Haag	4.203.000	4.190.000	4.061.500	3.867.500	3.687.500
Haarlemmermeer	1.437.000	1.439.500	1.455.000	1.423.000	1.373.500
Rotterdam	3.556.500	3.550.500	3.557.500	3.401.500	3.273.000
<i>Zuid-Nederland</i>					
Breda	703.500	730.000	734.000	757.000	743.000
Den Bosch	961.000	977.500	948.000	917.000	916.000
Eindhoven	1.608.000	1.551.500	1.500.000	1.462.500	1.439.500
Heerlen	468.000	430.500	441.000	441.000	422.500
Maastricht	494.500	497.000	492.000	487.000	481.500
Tilburg	489.500	489.000	488.500	468.000	465.000

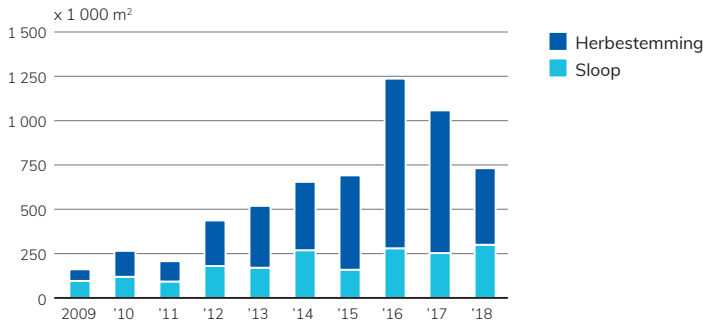
3 Onttrekking aan de voorraad

	2010 m ²	2012	2014	2016	2018
Nederland waarvan	264.500	430.000	644.000	1.281.500	734.000
Amsterdam	93.000	88.000	89.500	132.000	39.500
Den Haag	5.500	28.500	69.000	169.500	98.000
Rotterdam	12.000	21.000	27.500	155.500	61.000
Utrecht	14.000	12.000	59.000	35.500	10.000

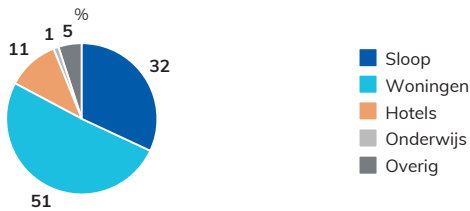
14

Voorraad

Onttrekking aan de voorraad



Onttrekking aan de voorraad naar bestemming, 2009-2018

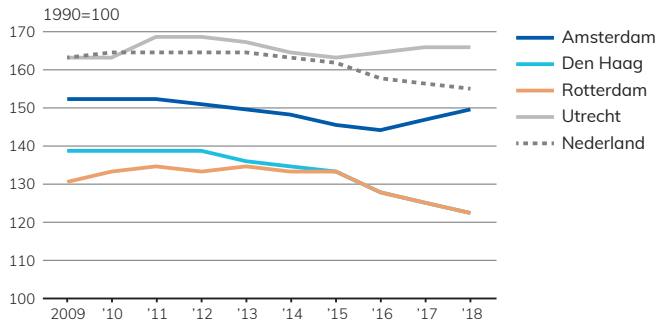


4 Nieuwbouw van kantoorruimte per provincie

	2010 m ²	2012	2014	2016	2018
Groningen	7.500	3.000	2.500	-	1.500
Friesland	17.500	-	7.000	-	1.000
Drenthe	2.500	-	6.500	-	-
Overijssel	52.500	21.000	4.000	11.000	-
Gelderland	56.000	16.000	18.000	1.500	500
Utrecht	28.000	39.000	21.500	73.500	38.500
Flevoland	8.000	2.000	1.000	-	6.000
Noord-Holland	200.000	89.000	56.000	59.000	193.500
Zuid-Holland	215.000	109.000	137.000	20.500	22.500
Zeeland	2.000	-	-	-	5.500
Noord-Brabant	56.000	52.500	48.000	40.000	12.000
Limburg	31.000	25.500	8.500	4.500	31.000
Nederland	676.000	357.000	310.000	210.000	312.000

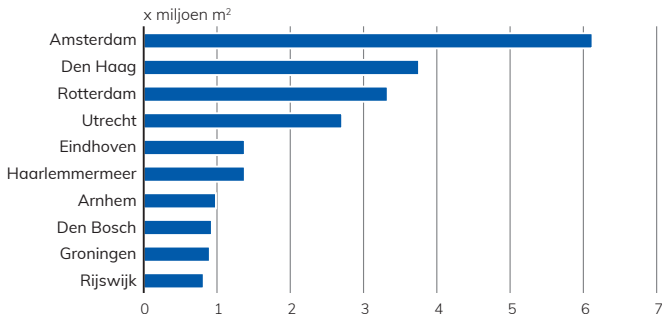
15

Ontwikkeling van de voorraad in de vier grote steden

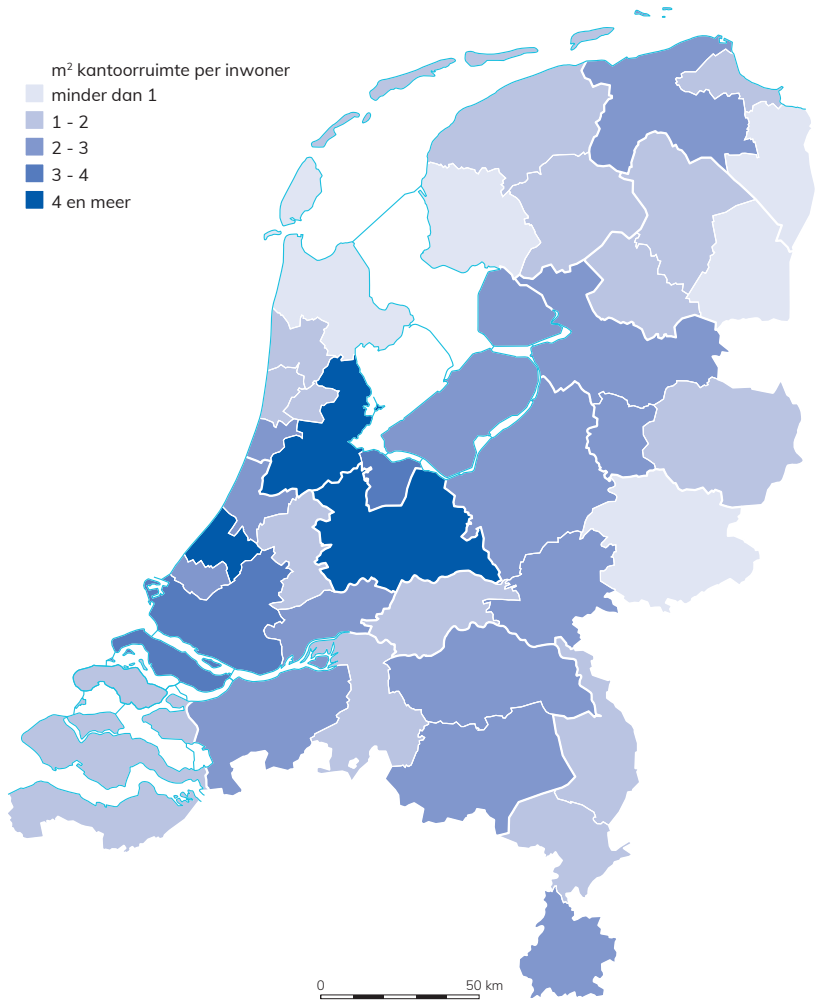


Voorraad

Gemeenten met grootste voorraad kantoren, 31 december 2018



Omvang kantoreenvoorraad per Corop-gebied



5 Voorraad kantoorruimte per gemeente, 31 december 2018

	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Aalsmeer	31.000	31.730	1,00	40
Alblasserdam	17.000	20.070	0,85	47
Albrandswaard	28.000	25.270	1,10	76
Alkmaar	333.000	108.560	3,05	60
Almelo	215.000	72.850	2,95	54
Almere	544.500	207.905	2,60	76
Alphen aan den Rijn	157.000	110.985	1,40	63
Altena	16.500	55.385	0,30	5
Amersfoort	804.500	156.285	5,15	81
Amstelveen	553.500	90.840	6,10	68
Amsterdam	6.131.500	862.965	7,10	84
Apeldoorn	612.000	162.445	3,75	42
Appingedam	12.000	11.720	1,00	29
Arnhem	966.000	159.265	6,05	66
Assen	276.000	67.965	4,05	43
Baarn	87.000	24.765	3,50	74
Barendrecht	108.500	48.675	2,25	65
Barneveld	99.500	57.970	1,70	70
Beek (L)	82.000	15.930	5,15	72
Bergen op Zoom	102.000	66.810	1,55	46
Berkelland	11.500	43.905	0,25	22
Best	95.500	29.820	3,20	47
Beuningen	16.000	25.880	0,60	70
Beverwijk	41.500	41.175	1,00	64
Bladel	12.500	20.175	0,60	5
Bloemendaal	11.000	23.410	0,45	36
Bodegraven-Reeuwijk	62.000	34.460	1,80	63
Borne	13.000	23.210	0,55	32
Boxmeer	40.500	29.065	1,40	10
Boxtel	52.500	30.745	1,70	48
Breda	743.000	183.875	4,05	66
Brielle	10.500	17.180	0,60	34
Brunssum	14.000	28.105	0,50	5
Bunnik	91.000	15.190	6,00	64
Bunschoten	21.500	21.575	1,00	37
Capelle aan den IJssel	467.000	66.820	7,00	87
Coevorden	23.500	35.485	0,65	6
Cuijk	25.500	24.930	1,00	32
Culemborg	75.000	28.555	2,65	39
De Bilt	134.500	42.825	3,15	52
De Fryske Marren	20.500	51.430	0,40	35
De Ronde Venen	41.500	44.060	0,95	30
Delft	378.000	103.165	3,65	58
Delfzijl	39.500	24.715	1,60	10
Den Bosch	916.000	154.205	5,95	73
Den Haag	3.687.500	537.835	6,85	53
Den Helder	70.000	55.605	1,25	32
Deurne	21.500	32.360	0,65	25
Deventer	363.500	99.955	3,65	59
Diemen	173.000	29.195	5,95	73
Dinkelland	14.000	26.350	0,55	11
Doetinchem	137.000	57.555	2,40	44

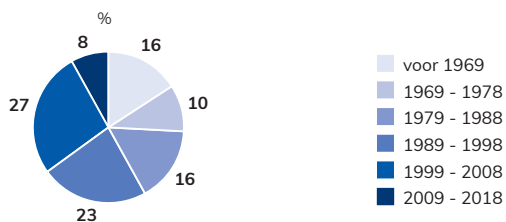
	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Dongen	15.500	26.050	0,60	6
Dordrecht	304.000	118.655	2,55	56
Drimmelen	10.000	27.150	0,35	30
Dronten	20.000	40.815	0,50	49
Druten	12.500	18.795	0,65	43
Duiven	49.500	25.330	1,95	40
Edam-Volendam	13.000	36.100	0,35	33
Ede	249.000	115.710	2,15	69
Eindhoven	1.439.500	231.640	6,20	79
Emmen	104.000	107.115	0,95	49
Enschede	457.500	158.985	2,90	55
Ermelo	12.500	26.860	0,45	55
Etten-Leur	68.500	43.775	1,55	54
Geertruidenberg	12.000	21.515	0,55	41
Geldrop-Mierlo	23.500	39.595	0,60	8
Gemert-Bakel	18.500	30.445	0,60	4
Gennep	12.500	17.070	0,75	13
Gilze en Rijen	50.000	26.430	1,90	57
Goeree-Overflakkee	21.000	49.610	0,40	11
Goes	112.500	37.655	3,00	40
Gooise Meren	128.000	57.715	2,20	66
Gorinchem	131.000	36.680	3,55	54
Gouda	323.000	73.180	4,40	70
Groningen	907.000	231.300	3,90	63
Haaksbergen	13.500	24.275	0,55	23
Haarlem	476.500	161.265	2,95	53
Haarlemmermeer	1.373.500	154.235	8,90	80
Hardenberg	42.000	60.575	0,70	17
Harderwijk	83.000	47.580	1,75	58
Hardinxveld-Giessendam	24.000	18.050	1,35	55
Heemskerk	21.000	39.165	0,55	36
Heemstede	23.000	27.285	0,85	67
Heerenveen	106.000	50.255	2,10	57
Heerhugowaard	98.000	56.740	1,75	47
Heerlen	422.500	86.830	4,85	58
Hellendoorn	21.500	35.810	0,60	22
Hellevoetsluis	15.000	40.050	0,35	28
Helmond	155.500	91.525	1,70	53
Hendrik-Ido-Ambacht	21.000	30.965	0,70	55
Hengelo	294.000	80.685	3,65	50
Het Hogeland	10.000	47.890	0,20	34
Heumen	12.000	16.485	0,75	57
Heusden	21.000	44.135	0,50	47
Hillegom	12.500	21.965	0,55	26
Hilversum	537.500	90.240	5,95	70
Hoeksche Waard	53.500	86.655	0,60	39
Hof van Twente	20.500	34.940	0,60	13
Hoogeveen	75.500	55.660	1,35	39
Hoorn	102.500	73.005	1,40	39
Houten	230.500	49.910	4,60	80
Huizen	77.500	41.275	1,90	35
Hulst	12.000	27.525	0,45	6

	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
IJsselstein	34.500	34.160	1,00	60
Kaag en Braassem	25.000	26.865	0,95	45
Kampen	27.500	53.780	0,50	17
Katwijk	37.000	65.300	0,55	35
Kerkrade	68.000	45.640	1,50	72
Krimpen aan den IJssel	29.500	29.375	1,00	51
Krimpenerwaard	21.500	56.050	0,40	14
Landgraaf	19.000	37.590	0,50	5
Langedijk	14.500	27.990	0,50	41
Lansingerland	52.000	61.600	0,85	29
Laren	18.000	11.195	1,60	73
Leeuwarden	536.500	123.105	4,35	46
Leiden	525.500	124.900	4,20	71
Leiderdorp	65.500	27.110	2,40	40
Leidschendam-Voorburg	145.500	75.425	1,95	61
Lelystad	225.500	77.895	2,90	49
Leudal	10.500	35.680	0,30	5
Leusden	171.500	30.030	5,70	56
Lisse	29.500	22.800	1,30	58
Lochem	26.000	33.590	0,75	42
Maassluis	31.000	32.770	0,95	26
Maastricht	481.500	121.565	3,95	58
Medemblik	29.000	44.810	0,65	33
Meerijstad	104.000	80.815	1,30	31
Meppel	90.500	33.565	2,70	57
Middelburg	146.500	48.545	3,00	28
Midden-Delfland	13.000	19.390	0,65	5
Midden-Drenthe	10.000	33.180	0,30	5
Midden-Groningen	44.500	60.900	0,75	18
Moerdijk	50.500	36.960	1,35	36
Molenlanden	18.000	43.860	0,40	13
Montferland	16.000	36.025	0,45	12
Nieuwegein	408.500	63.035	6,50	78
Nijkerk	92.000	42.945	2,15	55
Nijmegen	456.500	176.730	2,60	60
Nissewaard	82.500	84.795	0,95	51
Noardeast-Fryslan	13.000	45.180	0,30	32
Noordenveld	12.500	31.290	0,40	4
Noordoostpolder	45.500	46.850	0,95	26
Noordwijk	63.000	42.860	1,45	52
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	12.000	23.185	0,50	33
Nunspeet	17.000	27.480	0,60	56
Oegstgeest	28.000	24.425	1,15	66
Oirschot	13.500	18.625	0,70	29
Oisterwijk	19.000	26.140	0,75	36
Oldambt	39.500	38.130	1,05	13
Oldenzaal	63.000	31.840	2,00	46
Ommen	15.000	17.815	0,85	7
Oost Gelre	26.000	29.705	0,90	25
Oosterhout	135.500	55.615	2,45	58
Ooststellingwerf	10.500	25.495	0,40	5
Opsterland	12.000	29.725	0,40	9

	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Oss	112.500	91.450	1,25	46
Oude IJsselstreek	12.500	39.475	0,30	11
Ouder-Amstel	104.000	13.915	7,45	93
Overbetuwe	43.000	47.545	0,90	45
Papendrecht	79.500	32.290	2,45	21
Peel en Maas	15.500	43.310	0,35	7
Pijnacker-Nootdorp	26.500	54.330	0,50	31
Purmerend	101.500	80.115	1,25	55
Putten	13.000	24.200	0,55	32
Raalte	26.500	37.510	0,70	17
Renkum	26.500	31.300	0,85	75
Renswoude	12.500	5.260	2,40	4
Rheden	52.500	43.640	1,20	52
Ridderkerk	79.000	46.240	1,70	50
Rijssen-Holten	52.000	38.300	1,35	27
Rijswijk	808.000	53.465	15,10	74
Roermond	225.000	58.210	3,85	42
Roosendaal	101.000	77.030	1,30	54
Rotterdam	3.273.000	644.620	5,10	79
Schagen	41.500	46.555	0,90	27
Schiedam	217.000	78.000	2,80	62
Schouwen-Duiveland	24.500	33.780	0,75	6
Sint-Michielsgestel	10.000	28.990	0,35	46
Sittard-Geleen	261.500	92.660	2,80	38
Sliedrecht	83.500	25.025	3,35	59
Sluis	12.000	23.385	0,50	11
Smallingerland	109.000	55.940	1,95	46
Soest	65.000	46.195	1,40	45
Someren	10.000	19.320	0,55	18
Son en Breugel	81.500	16.905	4,80	68
Stadskanaal	11.500	31.790	0,35	11
Steenbergen	10.500	25.055	0,40	6
Steenwijkerland	27.000	43.940	0,60	37
Stein	28.000	24.960	1,10	26
Stichtse Vecht	129.500	64.335	2,00	88
Sudwest-Fryslan	72.500	89.710	0,80	37
Terneuzen	109.500	54.590	2,00	29
Teylingen	35.000	37.060	0,95	40
Tholen	10.000	25.780	0,40	5
Tiel	93.000	41.980	2,20	32
Tilburg	465.000	217.260	2,15	55
Twenterand	21.500	33.790	0,65	9
Tynaarlo	24.500	33.700	0,75	42
Uden	47.500	41.780	1,15	36
Uithoorn	52.000	29.425	1,75	32
Utrecht	2.698.000	352.865	7,65	71
Utrechtse Heuvelrug	106.500	49.515	2,15	45
Valkenswaard	38.500	30.910	1,25	42
Veendam	62.000	27.490	2,25	35
Veenendaal	206.500	65.590	3,15	75
Veldhoven	128.500	45.335	2,85	39
Velsen	124.500	68.350	1,80	34

	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Venlo	257.000	101.605	2,55	40
Venray	49.000	43.325	1,15	16
Vijfheerenlanden	133.500	55.710	2,40	75
Vlaardingen	89.000	72.405	1,25	39
Vlissingen	40.000	44.370	0,90	24
Voorschoten	18.000	25.480	0,70	45
Voorst	11.500	24.415	0,45	21
Vught	34.500	26.395	1,30	47
Waalre	34.000	17.245	1,95	85
Waalwijk	80.500	48.240	1,65	29
Waddinxveen	47.000	28.315	1,65	57
Wageningen	205.500	38.775	5,30	27
Wassenaar	67.500	26.210	2,60	58
Weert	85.500	49.840	1,70	63
Weesp	65.500	19.335	3,40	63
West Betuwe	52.000	50.695	1,05	59
Westerkwartier	25.000	63.030	0,40	28
Westland	110.500	108.605	1,00	43
Weststellingwerf	12.500	25.840	0,50	5
Wijchen	22.500	40.950	0,55	37
Winterswijk	28.000	28.905	0,95	47
Woerden	217.000	52.195	4,15	79
Wormerland	11.500	16.330	0,70	64
Woudenberg	10.500	13.165	0,80	30
Zaanstad	226.000	155.885	1,45	61
Zaltbommel	81.000	28.450	2,85	71
Zeewolde	18.000	22.310	0,80	31
Zeist	300.000	63.935	4,70	51
Zevenaar	54.500	43.490	1,25	41
Zoetermeer	584.000	124.945	4,65	71
Zoeterwoude	25.000	8.450	2,95	51
Zuidplas	23.000	42.760	0,55	60
Zutphen	94.500	47.610	2,00	39
Zwartewaterland	13.000	22.505	0,60	23
Zwijndrecht	86.000	44.640	1,95	37
Zwolle	724.000	127.495	5,70	67

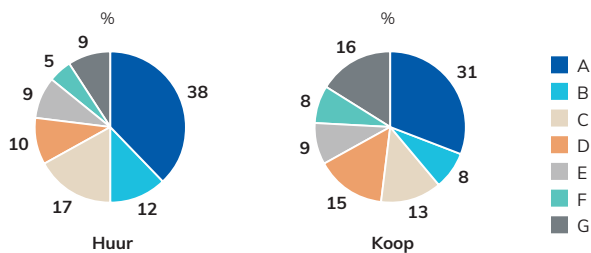
Voorraad kantoorruimte naar bouwperiode, 31 december 2018



22

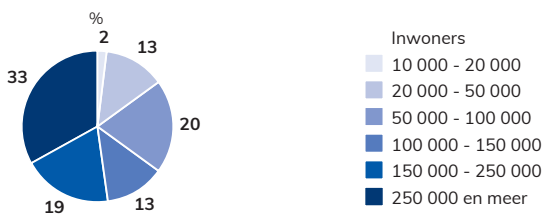
Voorraad

Voorraad kantoorruimte met energielabel, 31 december 2018



Bron: Agentschap NL; bewerking: Bak

Voorraad kantoorruimte naar gemeentegrootte, 31 december 2018



6 Onttrekking aan de voorraad 2009-2018

	sloop %	herbestemming			
		wonen	hotel	onderwijs	overig
Naar locatietype					
Centrum	23	37	29	32	26
Woonwijk	26	33	19	14	24
Bedrijventerrein	16	5	8	-	14
Kantorenwijk	33	24	44	54	32
Buitengebied	2	1	-	-	4
Naar bouwperiode					
voor 1950	11	8	15	9	15
1950-1959	3	3	1	-	7
1960-1969	16	14	8	8	3
1970-1979	33	26	14	12	35
1980-1989	33	27	19	29	17
1990-1999	3	17	28	42	20
2000-2009	1	5	14	-	1
2010 en later	-	-	1	-	2
Naar gebouwgrootte					
500-999	-	1	-	1	3
1000-2499	10	14	8	6	26
2500-4999	22	26	18	21	33
5000-9999	29	27	40	42	21
10000 en meer	39	32	34	30	17
Naar eigendom					
Huur	47	76	89	63	52
Koop	53	24	11	37	48



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 begrenzend, opgaande scheidingsconstructies zoals muren.

1 Richtprijzen bouwkosten kantoren

	2017 bvo €/ m ²	nvo	2018 bvo	nvo	2019 bvo	nvo
Vierkante kantoren						
Drielaags						
1 480 m ²	1.095	1.165	1.195	1.275	1.185	1.265
1 995 m ²	1.070	1.130	1.165	1.230	1.155	1.220
2 595 m ²	1.035	1.085	1.125	1.180	1.115	1.170
Vierlaags						
1 385 m ²	1.120	1.210	1.225	1.320	1.215	1.310
1 970 m ²	1.085	1.160	1.185	1.260	1.175	1.255
3 455 m ²	1.010	1.060	1.095	1.150	1.085	1.140
Vijflaags						
4 590 m ²	990	1.035	1.080	1.130	1.070	1.120
Zeslaags						
9.800 m ²	942	976	1.020	1.055	1.010	1.045
16 600 m ²	899	924	973	1.000	960	985
Rechthoekige kantoren						
Drielaags						
2 620 m ²	1.090	1.160	1.190	1.260	1.180	1.255
3 250 m ²	1.060	1.115	1.150	1.210	1.145	1.205
5 360 m ²	982	1.020	1.065	1.105	1.055	1.095
Vierlaags						
1 480 m ²	1.170	1.270	1.280	1.385	1.270	1.380
2 290 m ²	1.115	1.235	1.215	1.350	1.205	1.340
3 500 m ²	1.055	1.120	1.150	1.220	1.140	1.210
Vijflaags						
5 415 m ²	1.010	1.060	1.095	1.155	1.085	1.145
Twaalflaags						
9 600 m ²	1.110	1.170	1.210	1.275	1.200	1.265
15 715 m ²	1.095	1.155	1.195	1.265	1.190	1.255

Bron: BIM Media; bewerking: Bak

2 Samengestelde materiaal- en loonkosten van nieuwbouw kantoren

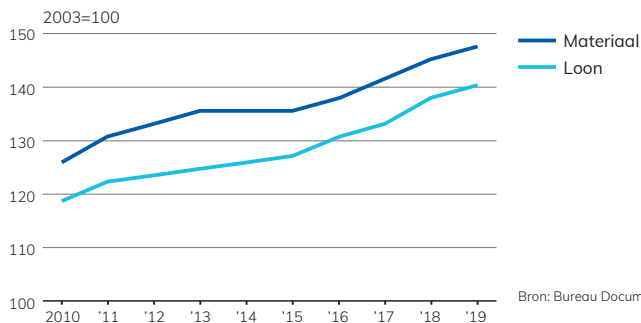
	2011 januari 2003=100	2013	2015	2017	2019
Januari	126,0	130,8	131,4	136,3	142,7
Februari	126,2	130,7	131,5	136,3	143,0
Maart	126,2	130,7	131,5	137,0	143,0
April	126,9	130,9	131,5	137,2	143,0
Mei	126,9	130,9	131,5	137,3	143,6
Juni	126,9	130,9	131,9	137,3	143,7
Juli	127,1	130,9	132,6	137,8	144,8
Augustus	127,1	130,8	132,6	137,8	144,8
September	127,1	131,1	133,0	138,1	144,9
Oktober	127,3	131,1	133,0	138,2	145,1
November	127,3	131,1	133,0	139,1	145,0
December	127,3	131,2	133,0	139,1	145,0
Jaar	126,9	130,9	132,2	137,6	144,0

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.

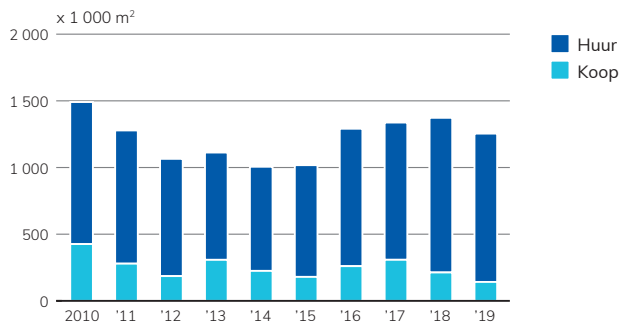
Vraag

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.

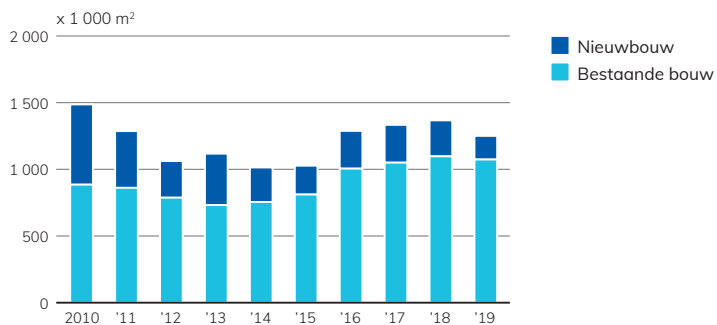
Vrije markt

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

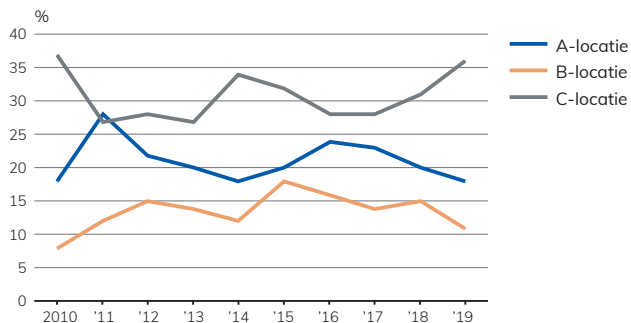
Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie



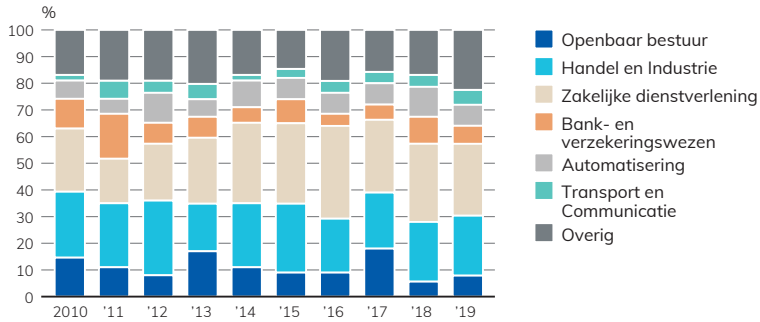
Vraag naar kantoorruimte naar gebouwtype



Vraag naar kantoorruimte naar bereikbaarheid



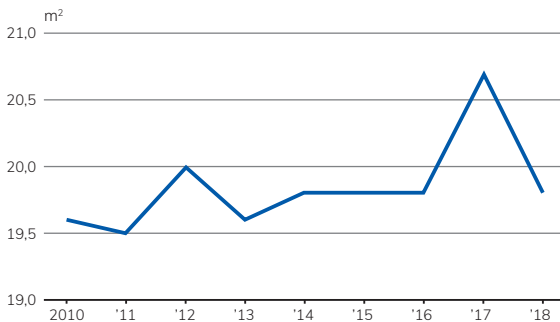
Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse



31

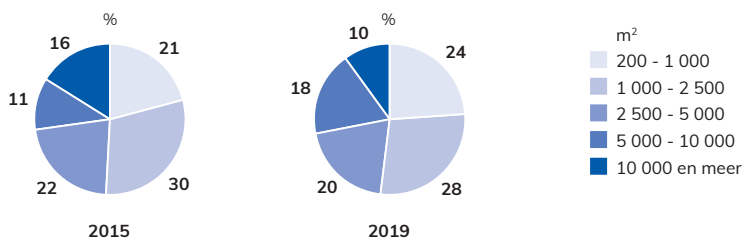
Vraag

Gemiddelde vloeroppervlakte per werkplek



Bron: NFC Index

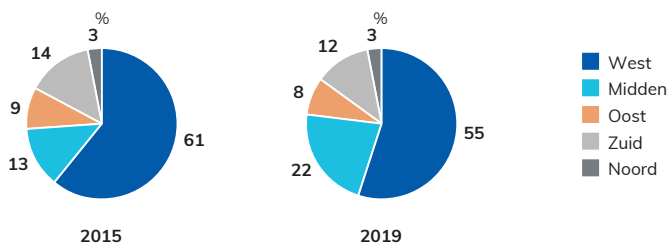
Vraag naar kantoorruimte naar grootteklasse



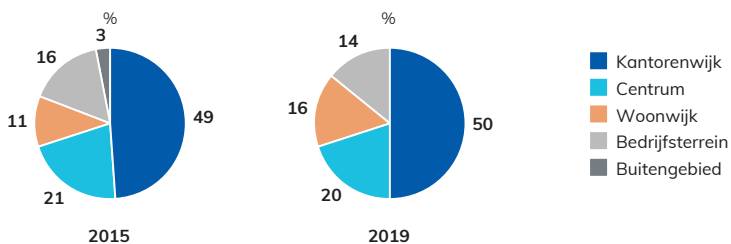
32

Vraag

Vraag naar kantoorruimte naar landsdeel



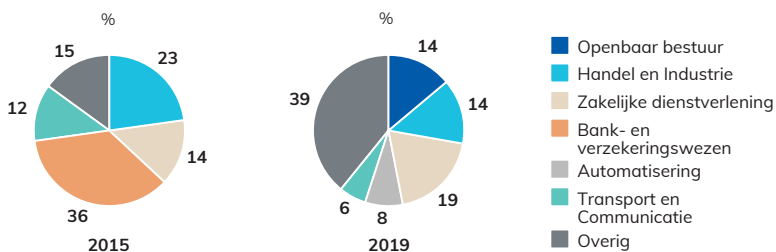
Vraag naar kantoorruimte naar locatietype



1 Vraag naar kantoorruimte per provincie

	2015 m ²	2016	2017	2018	2019
Groningen	11.000	10.500	16.000	26.000	20.000
Friesland	12.000	8.000	8.000	9.500	8.000
Drenthe	5.000	2.000	10.500	4.500	6.500
Overijssel	46.000	47.000	51.000	37.000	40.500
Gelderland	51.500	60.500	55.500	82.000	55.500
Utrecht	126.500	210.500	250.000	216.000	262.500
Flevoland	8.000	9.000	14.000	20.500	15.500
Noord-Holland	307.500	504.000	454.500	457.000	323.000
Zuid-Holland	316.000	255.000	291.000	309.000	368.500
Zeeland	1.000	4.500	29.500	12.000	5.000
Noord-Brabant	122.500	157.000	134.500	129.000	128.000
Limburg	22.000	22.000	27.500	63.500	26.000
Nederland	1.029.000	1.290.000	1.342.000	1.366.000	1.259.000

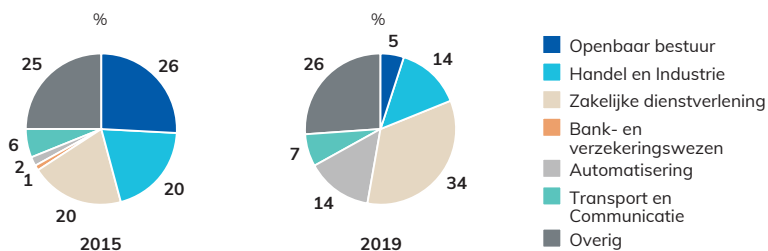
Vraag naar kantoorruimte in Noord-Nederland



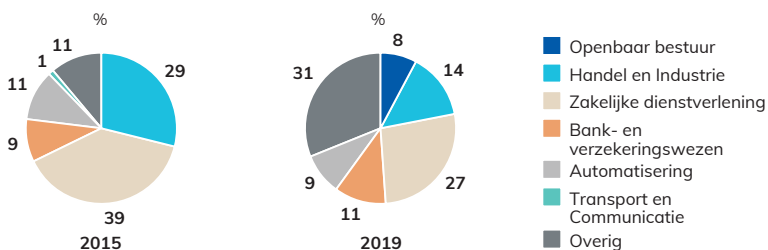
34

Vraag

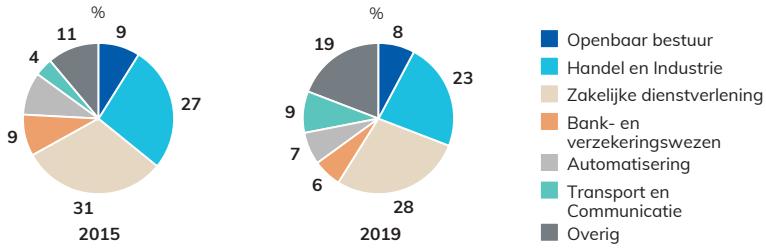
Vraag naar kantoorruimte in Oost-Nederland



Vraag naar kantoorruimte in Midden-Nederland

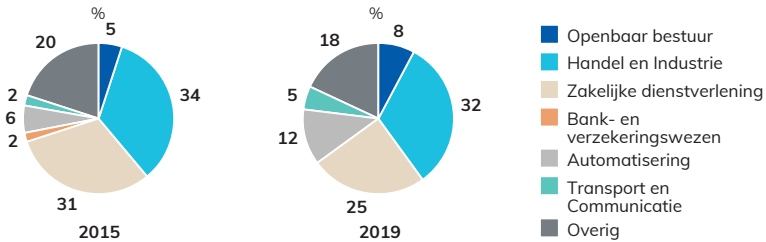


Vraag naar kantoorruimte in West-Nederland



35

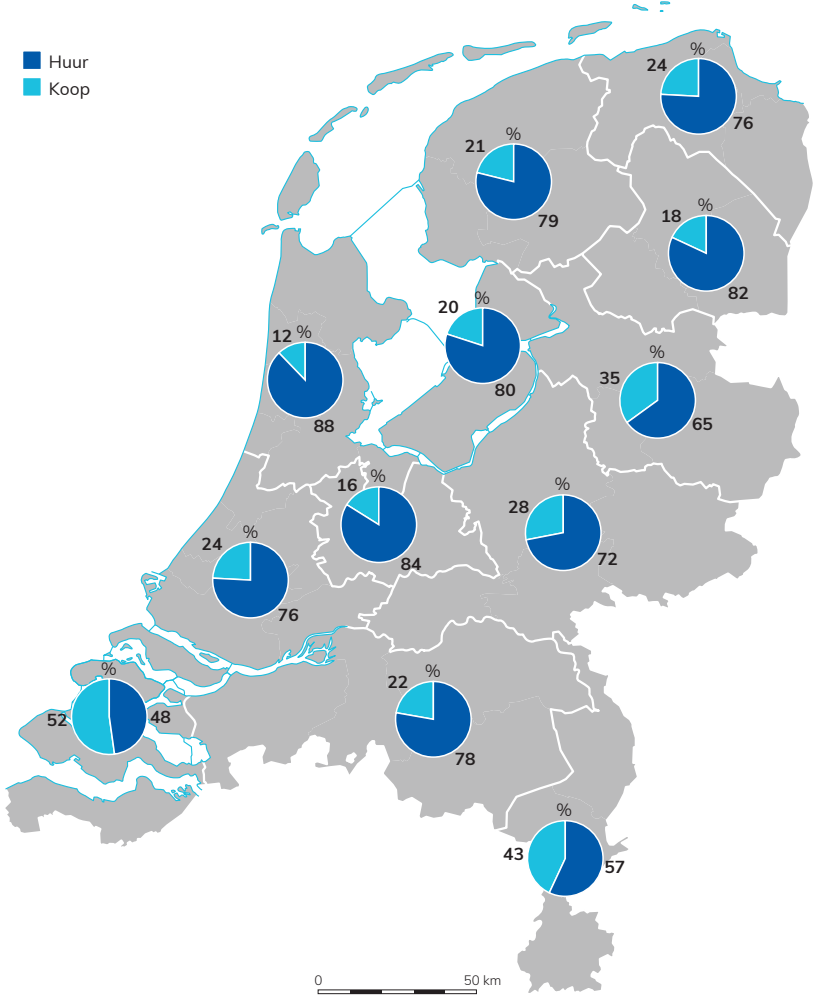
Vraag naar kantoorruimte in Zuid-Nederland



Vraag

Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie per provincie, 2010-2019

Huur
Koop

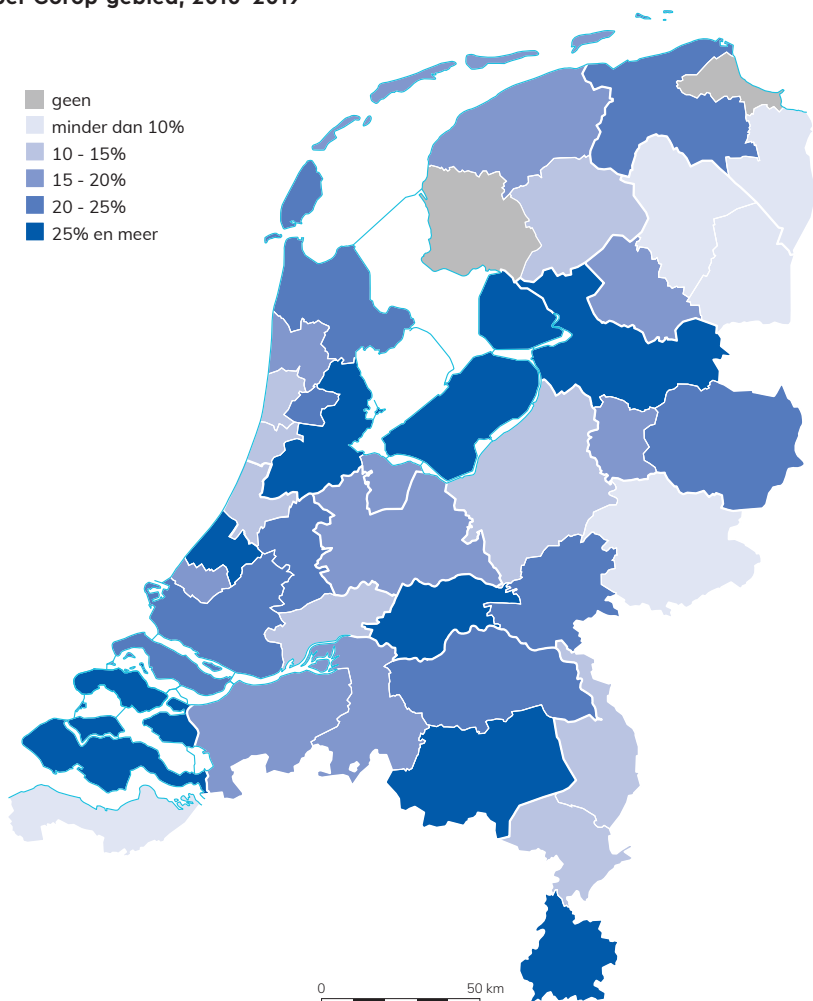


2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel

	2015 m ²	2016	2017	2018	2019
<i>Noord-Nederland</i>					
Groningen	9.500	9.000	14.500	23.500	15.000
Leeuwarden	9.500	6.000	3.500	6.000	5.000
Assen	4.000	1.500	3.500	1.500	3.500
<i>Oost-Nederland</i>					
Apeldoorn	6.500	19.000	5.000	12.000	12.500
Arnhem	24.500	20.000	14.500	29.500	18.500
Enschede	11.000	16.000	16.000	10.500	7.500
Hengelo	1.500	5.500	11.000	5.500	2.500
Nijmegen	3.000	3.500	10.500	11.500	17.000
Zwolle	30.000	12.000	11.500	12.000	9.000
<i>Midden-Nederland</i>					
Amersfoort	12.500	35.500	23.000	22.000	52.500
Utrecht	78.500	126.000	171.500	99.500	159.000
Almere	7.500	8.500	8.500	20.500	15.000
<i>West-Nederland</i>					
Amsterdam	229.500	393.500	354.000	325.500	222.500
Den Haag	75.500	52.000	103.500	60.500	133.500
Rotterdam	112.500	87.500	81.500	129.000	99.500
Haarlemmermeer	39.500	52.500	56.500	61.000	37.500
<i>Zuid-Nederland</i>					
Breda	19.000	57.500	16.000	24.000	22.500
Tilburg	2.500	18.500	9.500	3.000	6.500
Den Bosch	12.000	21.000	29.000	25.500	29.500
Eindhoven	59.500	34.000	56.500	48.500	52.500
Heerlen	6.500	5.000	10.500	15.500	12.500
Maastricht	5.500	8.000	10.500	4.000	6.500

**Aandeel zakelijke dienstverlening in vraag naar kantoorruimte
per Corop-gebied, 2010-2019**

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



3 Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

	2015 %	2016	2017	2018	2019
Industrie	14	9	13	12	12
Bouwnijverheid	4	3	1	3	4
Handel en reparatie	9	8	7	8	6
Transport	3	3	3	3	4
Communicatie	1	1	2	2	2
Bank- en verzekeringswezen	8	5	4	11	6
Financiële zakelijke dienstverlening	5	3	5	5	4
Overige zakelijke dienstverlening	25	32	24	24	24
Automatisering	8	8	8	11	8
Openbaar bestuur	9	9	18	5	8
Onderwijs en gezondheidszorg	5	10	7	7	11
Overig	9	9	8	9	11



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 kantoormarkt 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.

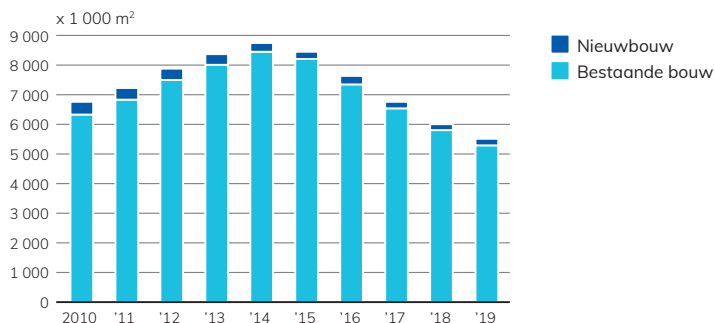
Structureel aanbod

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

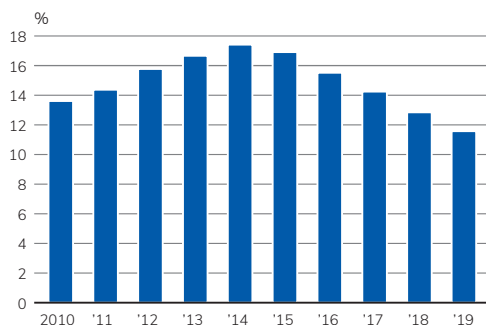
Voorraad

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.

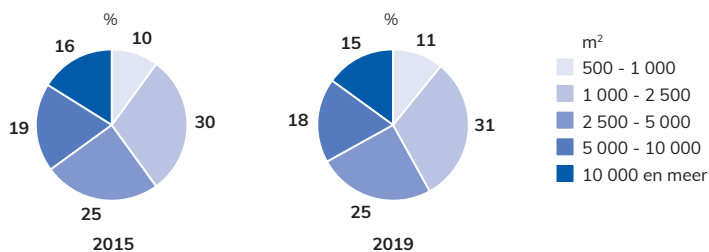
Aanbod van kantoorruimte naar gebouwtype



Aanbod van kantoorruimte als percentage van de voorraad



Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse



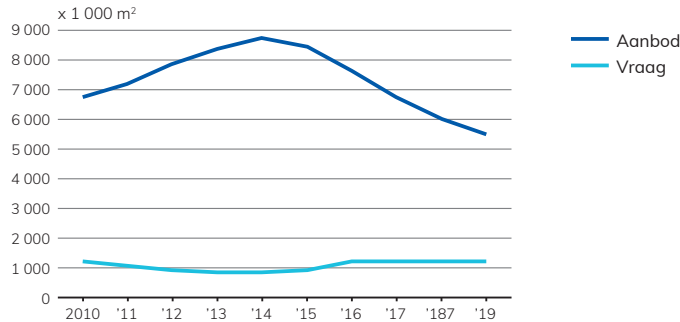
1 Aanbod van kantoorruimte per provincie, 31 december

	2015 m ²	2016	2017	2018	2019
Groningen	130.500	139.500	131.500	104.500	84.000
Friesland	154.500	158.500	122.000	90.500	75.000
Drenthe	107.500	118.500	120.500	107.500	84.500
Overijssel	434.500	410.500	359.000	334.000	318.000
Gelderland	653.500	618.000	545.000	488.500	450.000
Utrecht	1.152.000	1.105.500	958.000	843.500	700.000
Flevoland	241.000	235.000	190.000	179.500	163.500
Noord-Holland	1.957.000	1.588.500	1.321.500	1.227.500	1.115.000
Zuid-Holland	2.484.000	2.182.000	2.047.500	1.847.500	1.685.000
Zeeland	36.000	40.000	35.000	28.500	34.000
Noord-Brabant	781.000	720.000	662.000	562.500	548.500
Limburg	321.500	334.000	304.000	298.000	271.500
Nederland	8.453.000	7.650.000	6.796.000	6.112.000	5.529.000

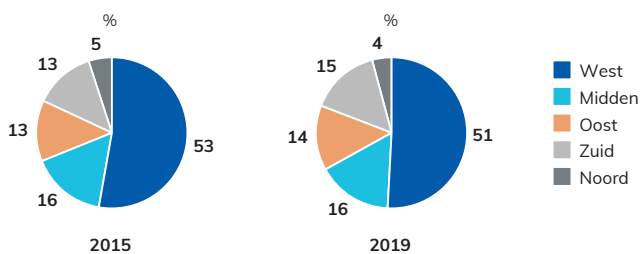
43

Aanbod

Vraag en aanbod op de vrije markt



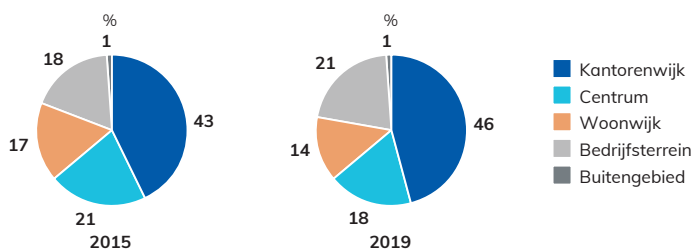
Aanbod van kantoorruimte naar landsdeel



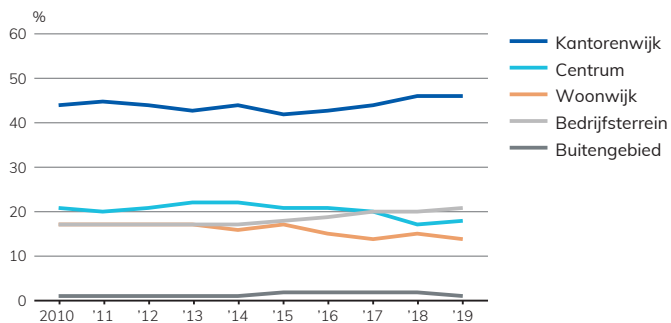
44

Aanbod

Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



2 Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd per provincie, 31 december 2019

	0-2 jaar	3-7 jaar	8-12 jaar	13-17 jaar	18 jaar en ouder
	%				
Groningen	0	0	1	14	85
Friesland	0	0	3	3	94
Drenthe	0	0	3	2	95
Overijssel	0	0	4	14	82
Gelderland	3	0	3	8	86
Utrecht	3	2	1	7	87
Flevoland	0	0	8	18	74
Noord-Holland	9	4	2	6	79
Zuid-Holland	0	0	2	12	86
Zeeland	0	0	8	12	80
Noord-Brabant	2	0	5	7	86
Limburg	0	1	4	8	87

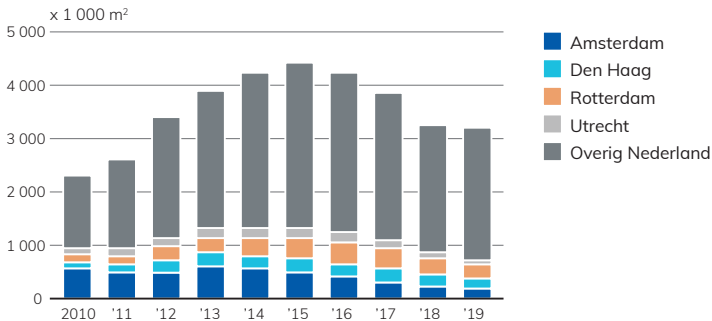
45

Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd, 31 december 2019

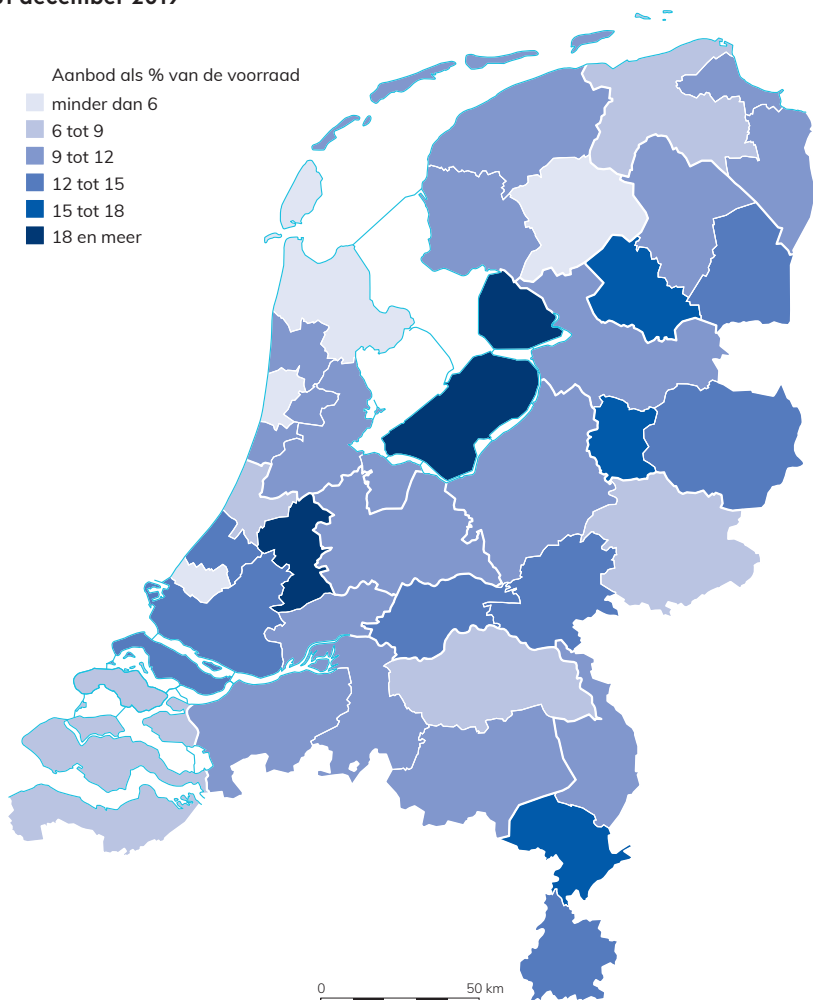
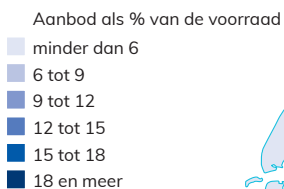


Aanbod

Structureel aanbod van kantoorruimte



Aanbod van kantoorruimte per Corop-gebied, 31 december 2019



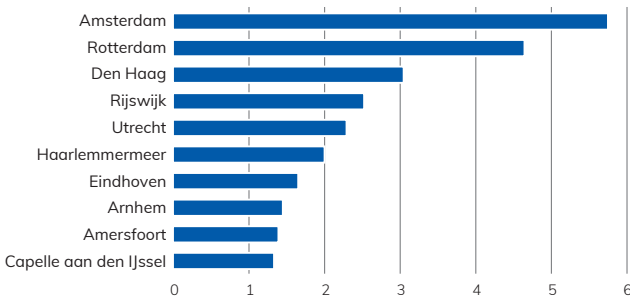
3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel, 31 december

	2015 m ²	2016	2017	2018	2019
<i>Noord-Nederland</i>					
Assen	54.000	45.500	52.000	45.500	36.000
Groningen	110.500	115.500	113.500	87.000	61.500
Leeuwarden	102.500	103.000	78.500	58.000	59.500
<i>Oost-Nederland</i>					
Apeldoorn	116.500	91.500	96.000	100.500	93.000
Arnhem	219.000	235.500	187.000	167.000	145.500
Enschede	87.500	78.000	74.000	69.000	63.500
Hengelo	55.500	46.500	37.000	36.500	44.500
Nijmegen	70.000	59.500	60.000	55.500	43.000
Zwolle	145.000	144.000	123.000	114.000	92.500
<i>Midden-Nederland</i>					
Almere	195.500	201.500	170.000	136.500	132.000
Amersfoort	211.500	211.000	195.500	167.500	139.500
Utrecht	400.000	388.000	320.000	286.000	230.500
<i>West-Nederland</i>					
Amsterdam	967.500	789.000	656.000	589.000	574.500
Den Haag	574.500	474.000	444.000	421.000	305.000
Haarlemmermeer	308.500	269.000	237.500	230.500	199.000
Rotterdam	725.500	617.000	544.000	489.500	465.000
<i>Zuid-Nederland</i>					
Breda	147.500	123.000	110.000	112.500	96.500
Den Bosch	123.000	117.500	98.000	94.000	80.500
Eindhoven	225.000	197.500	208.000	155.000	165.000
Heerlen	76.000	80.500	73.000	73.000	71.000
Maastricht	90.000	82.500	64.500	64.000	54.500
Tilburg	61.500	61.000	51.500	50.500	57.500

47

Aanbod

Gemeenten met het grootste aanbod van kantoorruimte, 31 december 2019





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 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 2018 een vloeroppervlakte van 19,8 vierkante meter had. Vanaf 2017 hanteert de NFC Index de ratio kosten per vierkante meter verhuurbaar vloer-

oppervlak. De NCF Index is gebaseerd op 120 gebouwen of gebouwcomplexen met een totale oppervlakte van 2,09 miljoen vierkante meter.

De in deze publicatie vermelde servicekosten zijn gebaseerd op 625 kantoren met een totale vloeroppervlakte van 3,9 miljoen vierkante meter.

Begripsomschrijvingen

Huurprijs

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

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.

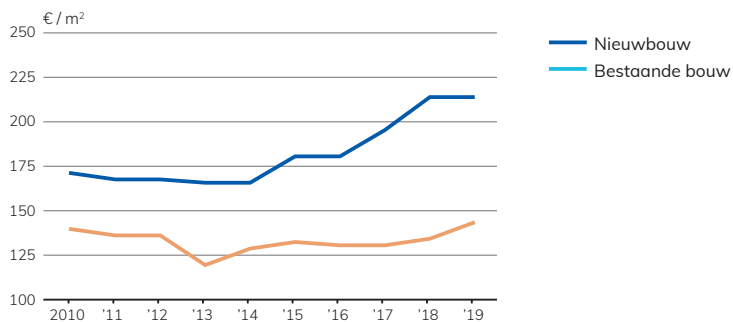
Toplocatie

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.

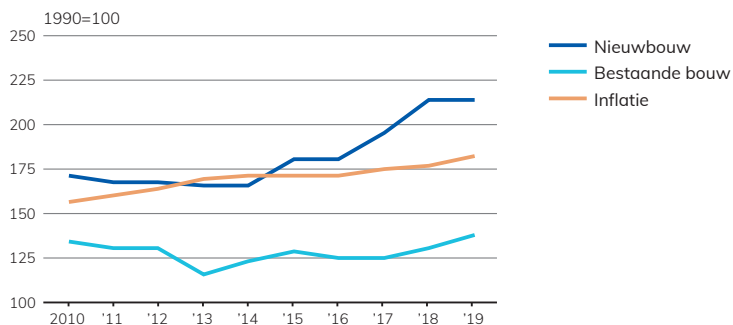
Verhuurbaar vloeroppervlak

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.

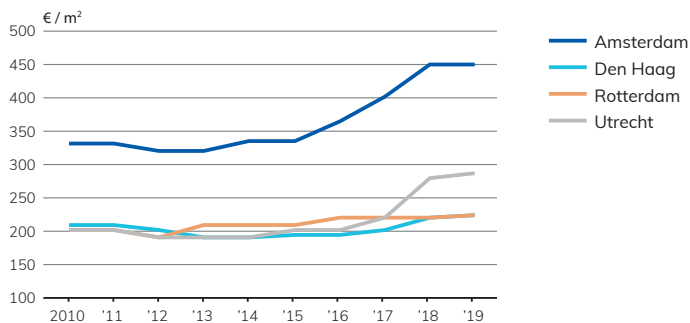
Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte



Gemiddelde huurprijs en inflatie



Huurprijzen van eersteklas kantoren op toplocaties



1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel

	2015 € / m ²	2016	2017	2018	2019
<i>Noord-Nederland</i>					
Groningen	114	125	122	126	130
Leeuwarden	95	105	105	100	105
Assen	90	80	90	90	104
<i>Oost-Nederland</i>					
Apeldoorn	105	95	113	105	101
Arnhem	113	120	130	124	116
Enschede	93	90	110	116	118
Hengelo	90	90	100	92	90
Nijmegen	100	110	115	121	119
Zwolle	95	114	114	114	114
<i>Midden-Nederland</i>					
Amersfoort	107	117	115	121	124
Utrecht	158	150	158	171	174
Almere	111	95	95	115	115
<i>West-Nederland</i>					
Amsterdam	192	197	205	216	221
Den Haag	148	140	141	149	155
Rotterdam	139	144	146	161	161
Haarlemmermeer [1]	145	151	151	152	149
<i>Zuid-Nederland</i>					
Breda	129	126	126	132	130
Den Bosch	125	127	134	128	136
Tilburg	124	124	111	111	120
Eindhoven	119	115	121	137	132
Heerlen	85	85	90	105	110
Maastricht	102	102	110	115	123

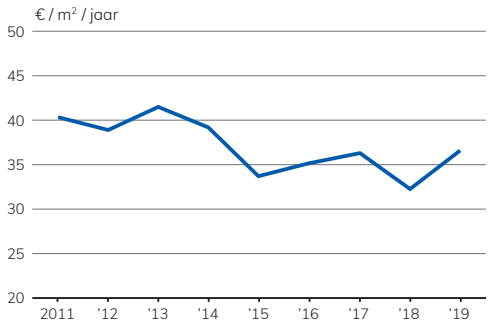
[1] exclusief Schiphol

2 Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen

	2014 €	2015	2016	2017	2018
Gebouw & infrastructuur	232	245	249	259	270
Mens & organisatie	65	65	71	71	73
ICT	130	127	126	123	124
Horizontale functies en Strategisch facility management	17	15	20	27	24
Totaal	444	452	466	480	490

Bron: Netherlands Facility Costs Index

Gemiddelde servicekosten van kantoorgebouwen



Bron: Vastgoed Management Nederland

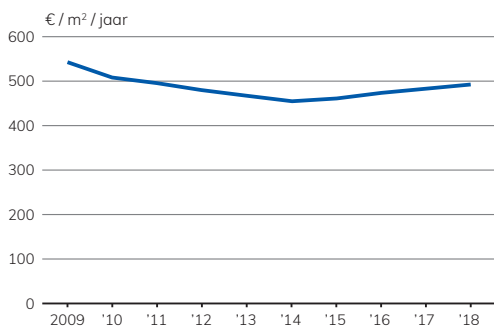
Mediane werkplekkosten naar functies, 2018



Bron: Netherlands Facility Costs Index

53

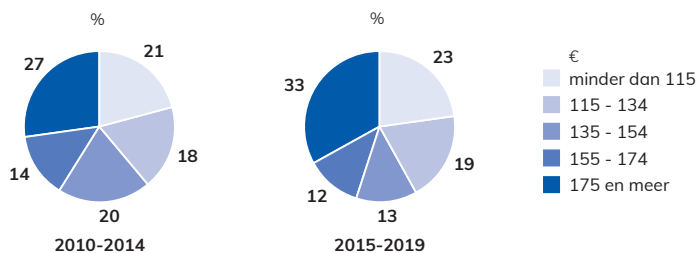
Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen



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

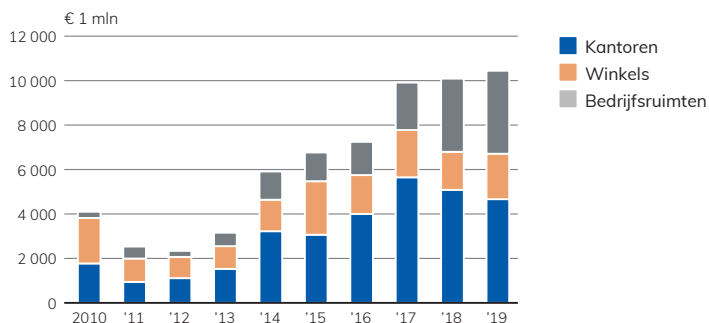
Institutionele beleggers

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.

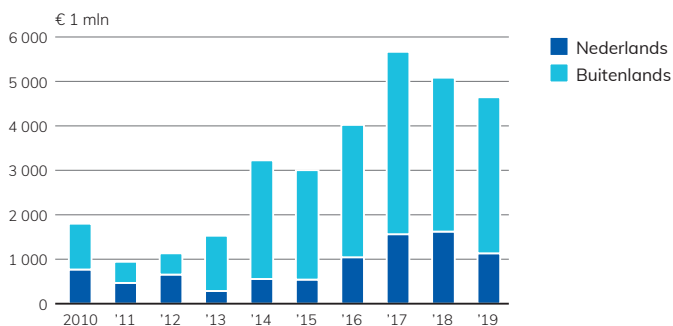
Professionele beleggers

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

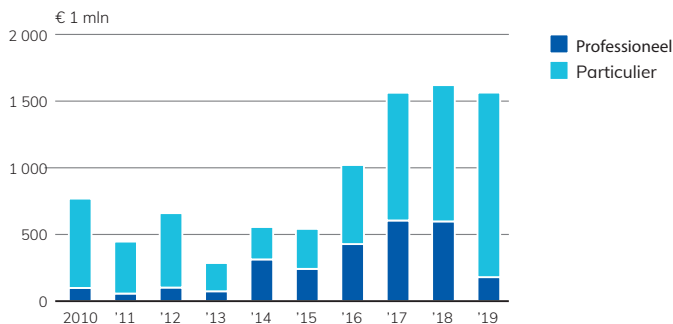
Beleggingen in commercieel vastgoed



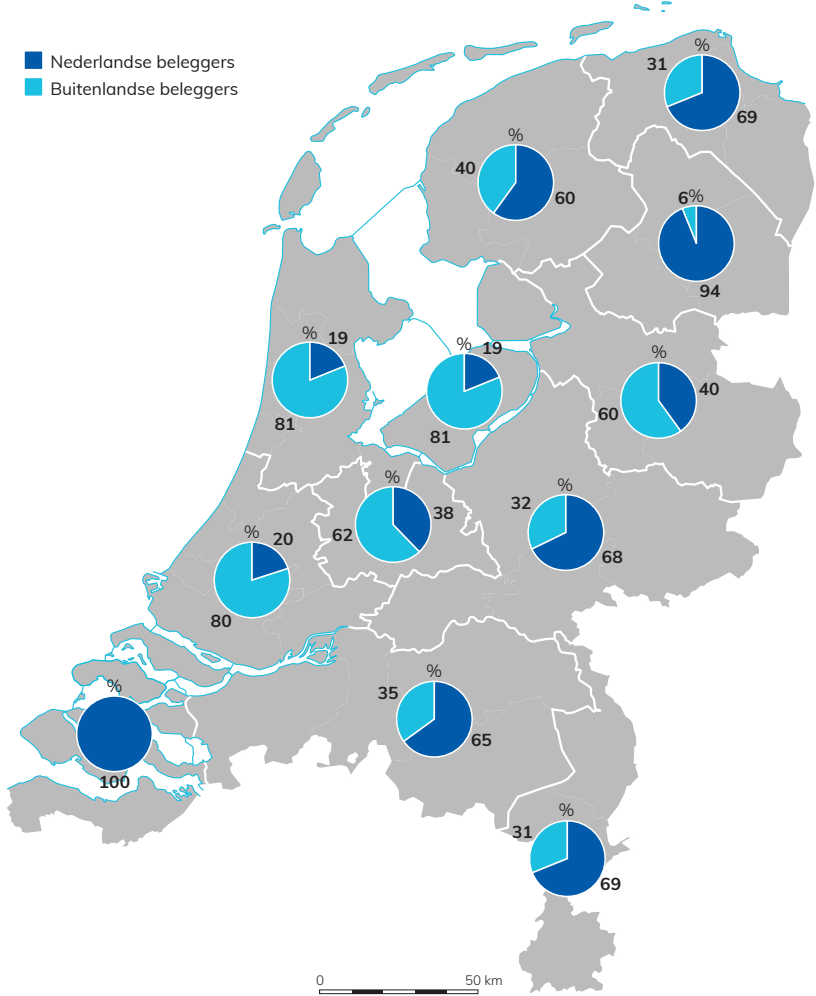
Beleggingen in kantoren naar nationaliteit



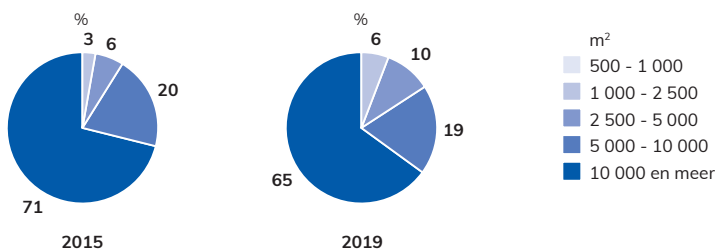
Beleggingen in kantoren door nederlandse beleggers



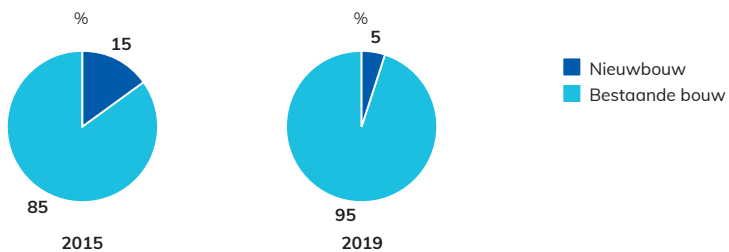
Beleggingen in kantoren naar nationaliteit per provincie, 2010-2019



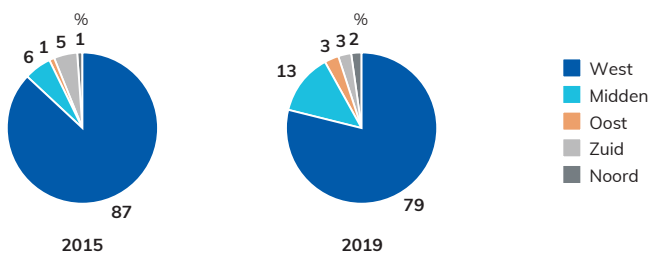
Beleggingen in kantoren naar grootteklasse



Beleggingen in kantoren naar bouwtype



Beleggingen in kantoren naar landsdeel



1 Beleggingen in kantoren per provincie

	2011 %	2013	2015	2017	2019
Groningen	7	-	-	1	1
Friesland	2	-	-	-	-
Drenthe	-	-	1	-	-
Overijssel	2	-	-	1	1
Gelderland	12	5	1	2	3
Utrecht	13	4	6	11	13
Flevoland	-	-	-	1	-
Noord-Holland	25	67	53	58	48
Zuid-Holland	24	20	34	20	31
Zeeland	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	13	4	4	5	3
Limburg	2	-	1	1	-

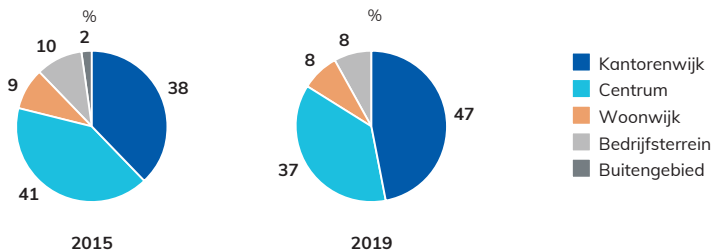
59

2 Beleggingen in kantoren naar type belegger

	2011 € 1 mln	2013	2015	2017	2019
Nederlandse beleggers	439	286	542	1.563	1.102
waarvan					
Pensioenfondsen	-	-	-	27	23
Verzekeringsmaatschappijen	-	-	6	27	26
Vastgoedfondsen	35	58	230	448	86
Particuliere beleggers	382	211	300	921	928
Buitenlandse beleggers	504	1.243	2.462	4.087	3.548
waarvan					
Duitse beleggers	452	484	587	976	591

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.

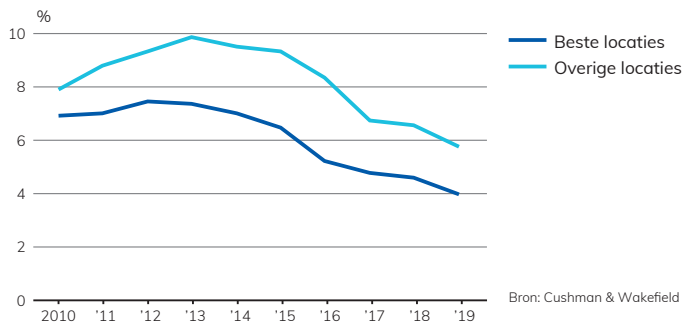
Toplocatie

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.

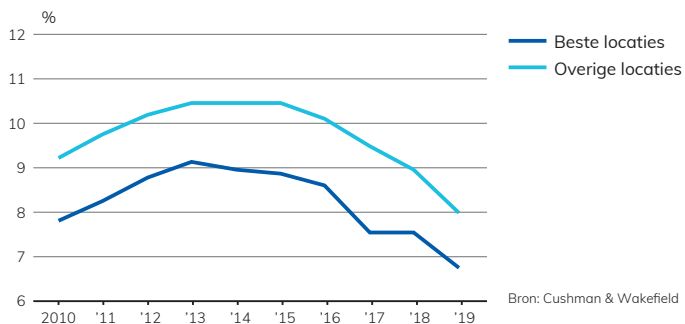
Totale rendement

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.

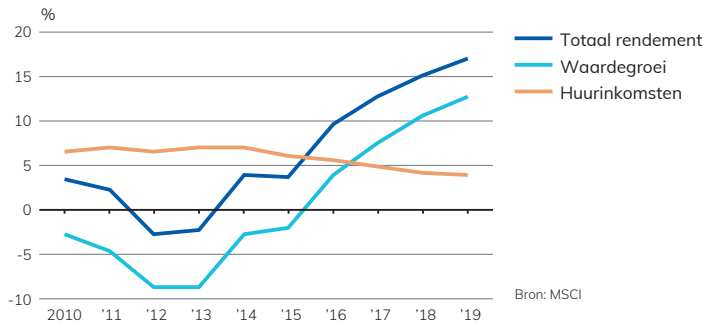
Gemiddelde bruto aanvangsrendementen in de Randstad



Gemiddelde bruto aanvangsrendementen buiten de Randstad



Rendement op kantoren



1 Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van kantoren

	2011 %	2013	2015	2017	2019
<i>Randstad</i>					
Beste locaties	7,05	7,40	6,50	4,75	4,00
Overige locaties	8,75	9,85	9,35	6,75	5,75
<i>Buiten Randstad</i>					
Beste locaties	8,25	9,15	8,90	7,50	6,75
Overige locaties	9,75	10,50	10,50	9,50	8,00

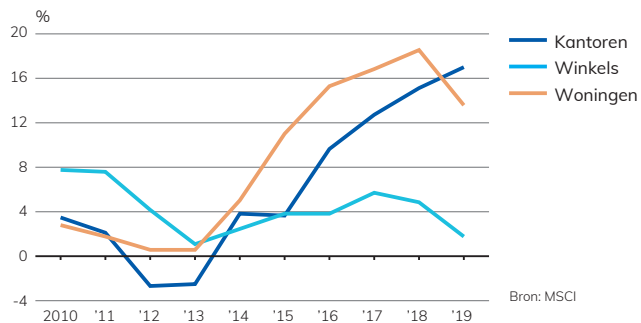
Bron: Cushman & Wakefield

2 Rendement op kantoren

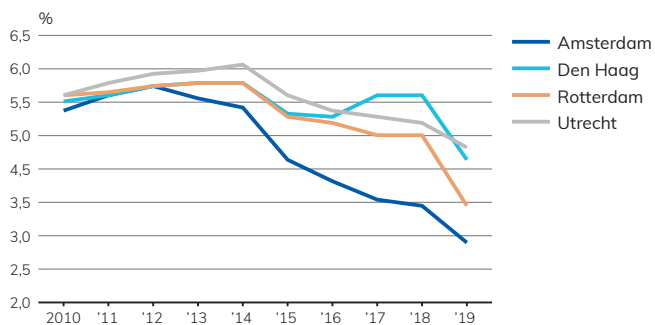
	2011 %	2013	2015	2017	2019
Totaal rendement	2,20	-2,40	3,7	12,8	17,1
Waardegroei	-4,60	-8,90	-2,2	7,6	12,7
Huurinkomsten	7,0	7,0	6,0	4,9	3,9

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.

