

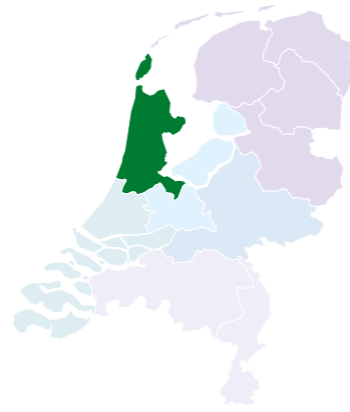


# KANTORENMARKT **REGIO'S 2011**

EEN RAPPORT VAN NVM BUSINESS

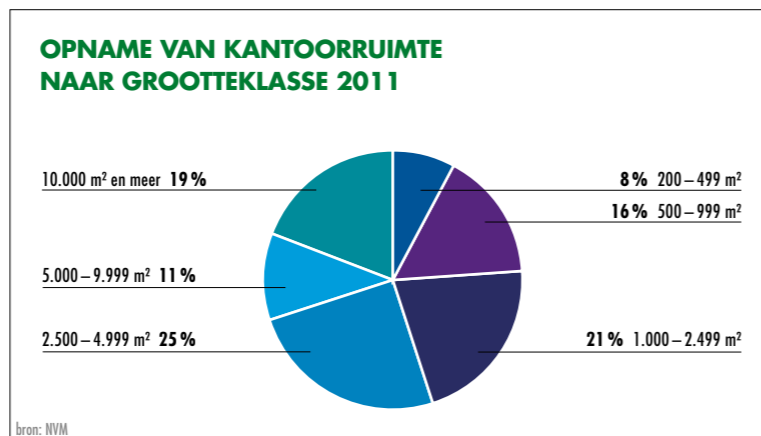
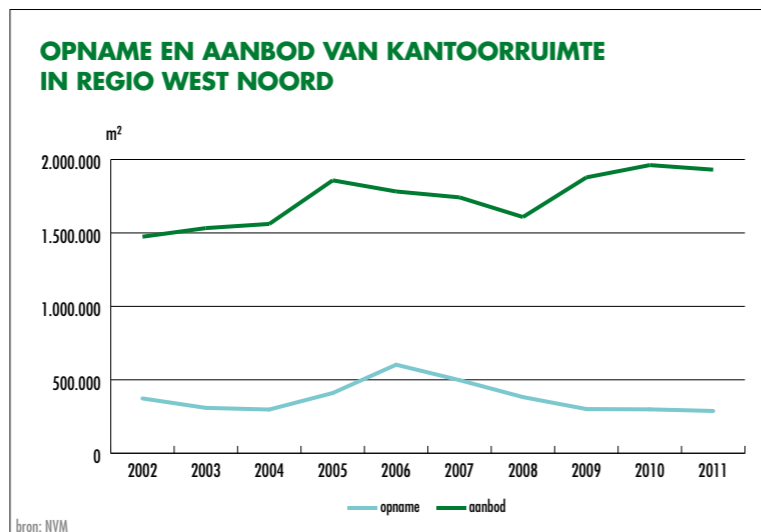
---

In 2011 heeft de neerwaartse trend op de kantorenmarkt zich voortgezet. Toch is er niet alleen negatief nieuws. Zo ging het iets beter op de kantorenmarkt van Amsterdam en steeg de vraag naar kantoorruimte in de regio Zuid.



# 1. REGIO WEST NOORD

Het jaar 2011 is voor de kantorenmarkt in de regio West Noord niet onbevredigend verlopen. Op de vrije markt werd nagenoeg evenveel kantoorruimte verhuurd en verkocht als het jaar ervoor. Van invloed op het gunstige sentiment was de vraagontwikkeling in Amsterdam, Hilversum en de Haarlemmermeer (Hoofddorp/Schiphol). Hoewel in Amsterdam de omstandigheden op de kantorenmarkt nog niet optimaal waren, konden de verhuren het niveau van 2010 goed vasthouden. Gesteund door een aantal grote transacties met onder meer ING, Booking.com, Deutsche Bank en TMF Group werd door kantoorgebruikers in totaal zo'n 200.000 m<sup>2</sup> opgenomen. Een opvallende rol was weggelegd voor het gebied Amsterdam-Zuidoost, dat het afgelopen jaar bijna een derde van de vraag voor zijn rekening nam. Ook het centrum van de stad mocht zich in een goede belangstelling verheugen, getuige de vele transacties die hier plaatsvonden. De Zuidas moest echter genoegen nemen met een bescheiden vraag naar kantoren. Voor wat de ontwikkelingen elders in de regio betreft viel het op dat in het bijzonder Hilversum en de Haarlemmermeer het vorig jaar goed deden. In de Haarlemmermeer werd de toon gezet door Hoofddorp, waar enkele grote transacties met Alcatel-Lucent, Sonion en Fokker Services het transactievolume behoorlijk opstuwden. Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt was ook dat het totale aanbod in de regio vorig jaar iets afnam. De verbetering van de aanbodsituatie werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door een daling van het aantal beschikbare vierkante meters in Amsterdam en de Haarlemmermeer. In Amsterdam kon het aanbod dalen door het onttrekken van enkele grote kantoorgebouwen in onder meer Sloterdijk en Amsterdam-Zuidoost. Ook het aan Amsterdam grenzende Diemen zag de leegstand teruglopen. In de andere gemeenten was echter sprake van een toename van het aanbod. Vooral in Hilversum en in Amstelveen deed zich een belangrijke verruiming voor. De toename die in Amstelveen plaatsvond, had tot gevolg dat daar ultimo 2011 circa 24% van de kantorenvoorraad te huur stond.



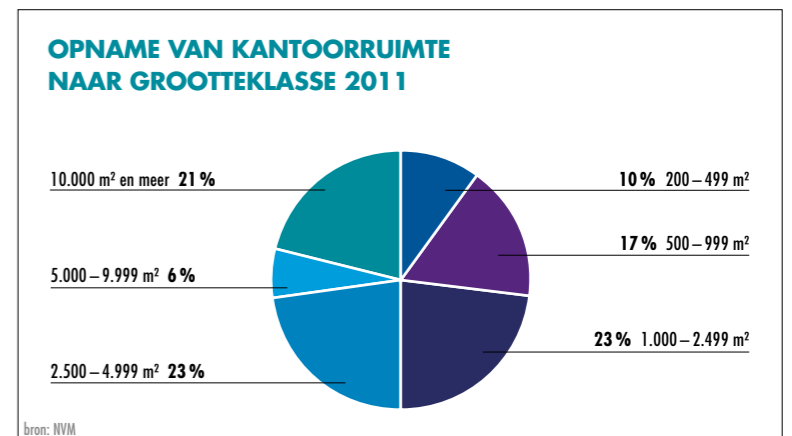
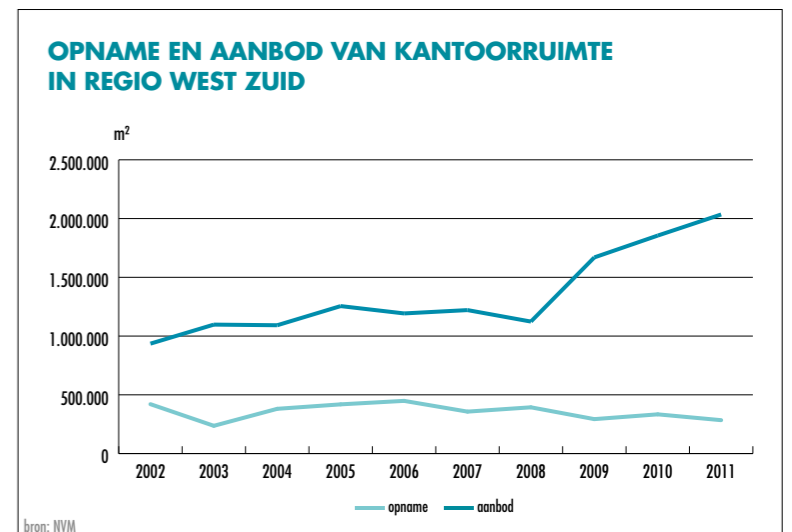
## KERNCIJFERS KANTORENMARKT REGIO WEST NOORD

Gemeente	Aanbod 2010	Aanbod 2011	Opname 2010	Opname 2011	Huurprijzen
Alkmaar	37.500	49.500	11.500	2.500	110 - 145
Amstelveen	144.000	157.000	8.500	6.500	85 - 190
Amsterdam	1.082.000	1.038.000	199.500	199.500	120 - 330
Diemen	72.500	65.000	500	5.000	85 - 145
Haarlem	54.000	58.000	23.000	5.500	125 - 160
Haarlemmermeer	319.500	281.500	32.500	46.500	100 - 350
Hilversum	91.000	110.500	7.500	12.000	125 - 170
Zaanstad	27.500	28.000	500	5.500	100 - 125



# 2. REGIO WEST ZUID

De regio West Zuid werd in 2011 geconfronteerd met een daling in de opname van kantoorruimte. Vooral de stad Den Haag had te kampen met een tegenvallende vraag, waardoor de opname daar een flinke teruggang moest incasseren. In Den Haag viel niet alleen het aantal transacties tegen, ook het ontbreken van grote huurders zorgde ervoor dat het afzetvolume op een lager niveau uitkwam. Met name het centrum ondervond nogal wat hinder van de aarzelende stemming. Daarnaast werd in het Bezuidenhout minder kantoorruimte opgenomen, maar de daling viel gelukkig mee door onder meer een grote verhuurtransactie met aannemer BAM. Den Haag was echter niet de enige stad in de regio waar de opname het afgelopen jaar omlaagging. In Rotterdam was eveneens sprake van een daling van het transactievolume, hoewel de daling daar minder groot was dan in Den Haag. De kantorenmarkt in Rotterdam liet zich voornamelijk inspireren door de gang van zaken in het centrum, waar transacties met Robeco en de Hogeschool van Rotterdam ervoor zorgden dat in dit deel van de stad de afzet van kantoorruimte goed op peil bleef. Doordat vorig jaar het accent van de vraag op het centrum lag, was dit gebied goed voor 60% van de opname in Rotterdam. Ronduit teleurstellend was de vraag naar kantoren in het gebied Prins Alexander; hier vonden nauwelijks verhuurtransacties plaats. Overigens waren er in de regio ook enkele plaatsen waar de opname van kantoorruimte het afgelopen jaar omhoogging. Die situatie deed zich onder meer voor in Schiedam, Dordrecht en Leiden. Behalve van een teruglopende vraag ondervond de regio West Zuid ook hinder van een sterk oplopend aanbod van nog te verhuren kantoren. Daarbij moesten voornamelijk Rotterdam en Rijswijk toeziën hoe in beide steden het aanbod een verdere verruiming te zien gaf. In Rijswijk resulteerde dit in een leegstand van bijna 23%, terwijl in Rotterdam aan het eind van 2011 circa 16% van de kantoren te huur stond. Opvallend was dat in Den Haag het aanbod vrijwel onveranderd bleef.



## KERNCIJFERS KANTORENMARKT REGIO WEST ZUID

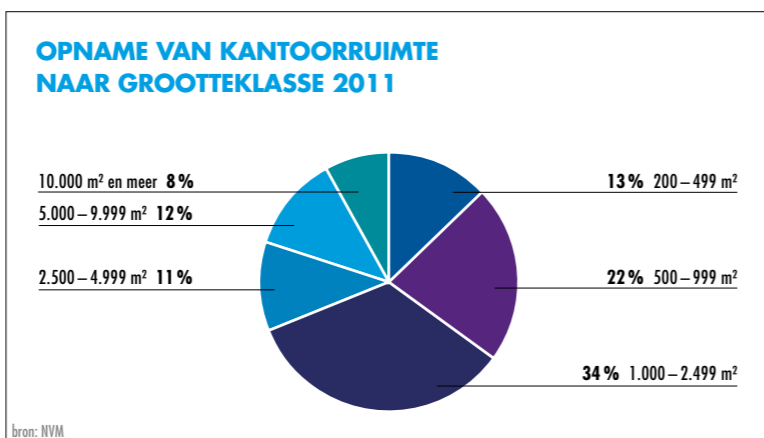
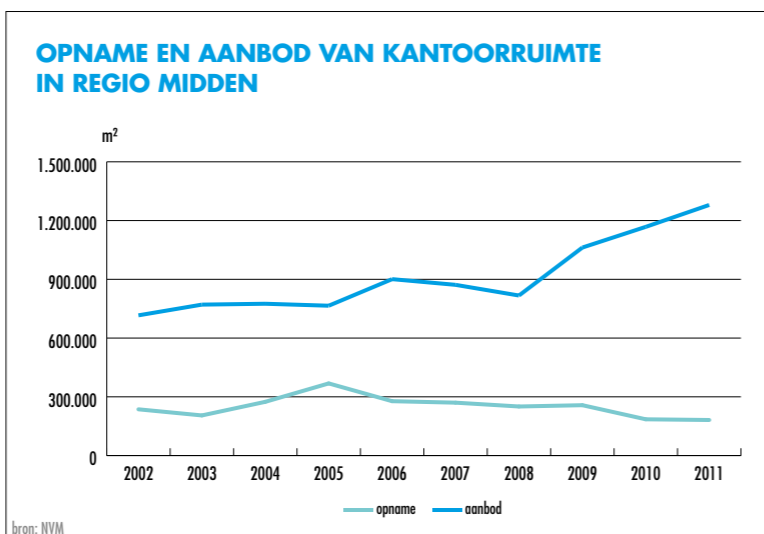
Gemeente	Aanbod 2010	Aanbod 2011	Opname 2010	Opname 2011	Huurprijzen
Capelle a/d IJssel	108.000	132.000	13.000	11.000	90 - 145
Den Haag	445.500	457.000	89.500	48.500	100 - 215
Dordrecht	44.500	49.500	12.500	16.000	100 - 140
Gouda	64.500	71.000	5.000	5.000	115 - 145
Leiden	54.500	52.000	14.500	28.000	125 - 160
Leidschendam-Voorburg	75.500	73.000	500	4.000	95 - 145
Rijswijk	176.000	204.500	13.500	5.500	85 - 145
Rotterdam	496.000	565.500	136.000	119.500	100 - 200
Schiedam	29.500	24.500	5.000	8.500	100 - 125
Zoetermeer	132.000	130.000	11.500	8.500	100 - 150



### 3. REGIO MIDDEN

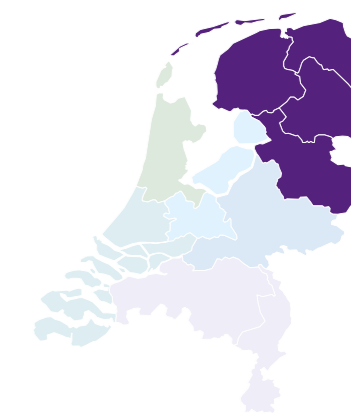
De regio Midden kan terugkijken op een jaar waarin de vraag naar kantoren zich gunstig heeft ontwikkeld. In totaal vond ongeveer 182.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte haar weg naar gebruikers, bijna evenveel als in 2010. Dat de opname van kantoorruimte goed wist stand te houden, was vooral te danken aan de kantorenmarkten van Amersfoort en Wageningen. Amersfoort verdubbelde het afgelopen jaar het transactievolume, waarbij zowel de omvang als het aantal gerealiseerde transacties een belangrijke rol speelde. Daarbij was het opvallend dat meer kleinschalige verhuurtransacties hun beslag kregen. In Wageningen werd de hoge afzet van kantoren voornamelijk bepaald door een omvangrijke verhuur aan voedingsmiddelenconcern Friesland-Campina. Behalve Amersfoort en Wageningen hadden ook Houten en Maarssen de wind mee. Geheel anders was vorig jaar de marktsituatie in de stad Utrecht. Doordat hier naar verhouding weinig grote transacties plaatsvonden, daalde de opname met bijna 35%. Die daling pakte vooral nadelig uit voor de perifere locaties, waaronder Lage Weide, Rijsweerd en Papendorp. Ook in het centrum van Utrecht werd minder kantoorruimte opgenomen. Dat kwam echter niet zozeer door de geringe belangstelling als wel door het gebrek aan geschikt aanbod.

De relatief goede vraag naar kantoorruimte in de regio Midden kon niet verhinderen dat het direct beschikbare aanbod opnieuw een stijging liet zien. Ofschoon de meeste steden hiermee werden geconfronteerd, was de toename van het aanbod het grootst in Nieuwegein en Utrecht. Ook in Almere was sprake van een flinke stijging, met als gevolg dat bijna 30% van de kantorenvoorraad in Almere aan het eind van het jaar te huur of te koop werd aangeboden. Met betrekking tot de aanbodsituatie in de stad Utrecht viel het op dat met name in het centrum en in Rijsweerd het aanbod toenam, terwijl op andere kantorenlocaties in de stad het aanbod nagenoeg onveranderd bleef of zelfs een lichte daling vertoonde. Hoewel het centrum met een verruiming werd geconfronteerd, bleef het aanbod uiterst krap. In het gebied rondom het Centraal Station stond slechts 2,5% van de voorraad te huur.



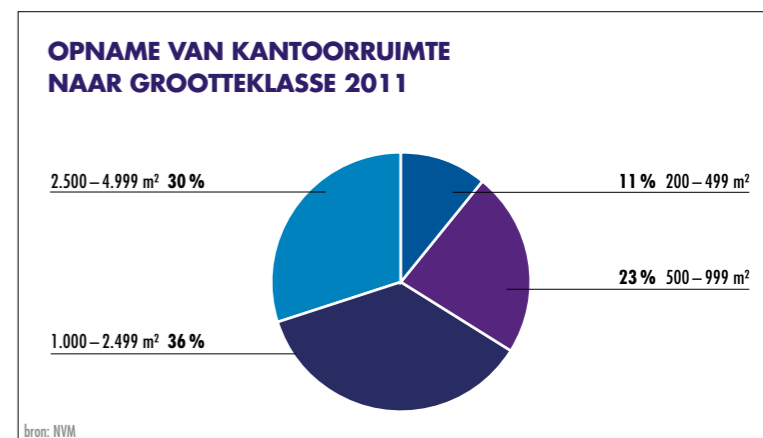
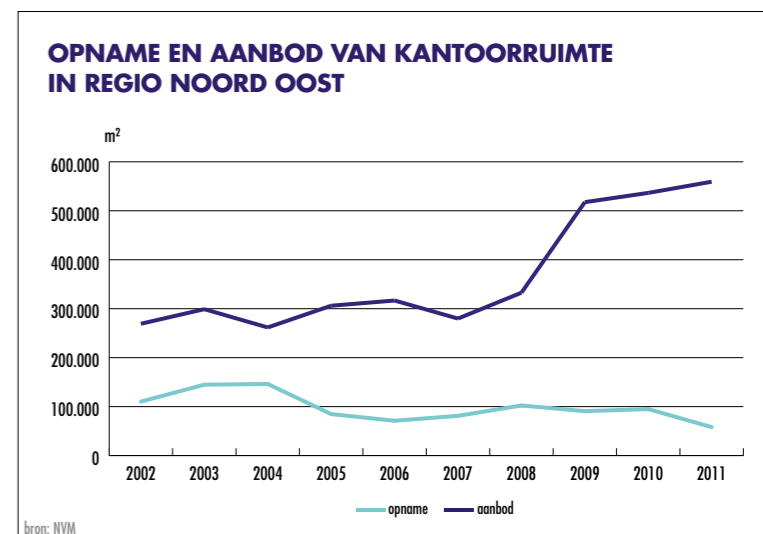
**KERNCIJFERS KANTORENMARKT REGIO MIDDEN**

Gemeente	Aanbod 2010	Aanbod 2011	Opname 2010	Opname 2011	Huurprijzen
Almere	154.500	172.000	17.500	9.500	90 - 150
Amersfoort	142.500	150.000	12.500	25.500	110 - 165
Ede	32.500	41.000	7.500	6.000	100 - 140
Houten	39.000	45.500	2.000	5.000	95 - 135
Lelystad	26.500	33.500	1.000	500	110 - 140
Nieuwegein	159.000	176.000	12.500	12.000	100 - 140
Stichtse Vecht	54.500	51.000	3.500	7.000	95 - 135
Utrecht	299.000	332.000	99.000	64.500	105 - 205
Veenendaal	41.000	46.500	4.000	3.000	90 - 120
Zeist	44.000	34.500	5.000	3.500	95 - 150



### 4. REGIO NOORD OOST

De kantorenmarkt in de regio Noord Oost had het afgelopen jaar duidelijk de wind tegen; op de vrije markt werden beduidend minder vierkante meters kantoorruimte opgenomen dan in 2010. De teruggang in de vraag naar kantoren voltrok zich weliswaar over een breed front, maar was het grootst in Almelo, Enschede, Hengelo en Leeuwarden. Vooral in Hengelo en Leeuwarden kwam de vraag niet goed van de grond. Overigens had ook in Emmen, Heerenveen en Zwolle de verhuur van kantoorruimte weinig om het lijf. In Zwolle vonden nog wel verhuurtransacties plaats, maar de totale afzet van kantoren lag toch ver onder het voor de stad geldende jaargemiddelde. Vooral het ontbreken van grootschalige verhuurtransacties zorgde ervoor dat het afzetvolume op een lager niveau uitkwam. De enige stad in de regio Noord Oost die zich het afgelopen jaar aan de tegenvallende vraagontwikkeling kon onttrekken, was Groningen. Hier werd namelijk evenveel kantoorruimte opgenomen als in 2010. Dat de gebruikersmarkt overeind bleef, was onder meer te danken aan grote huurders als GasTerra en de gemeente Groningen, die bij hun plannen om te verhuizen beide hun oog lieten vallen op bestaande kantoorruimte bij het Centraal Station. Een tegenvaller voor de regio vorig jaar was ook de toename van het direct beschikbare aanbod, wat vooral te wijten was aan een verdere verruiming van het aantal vierkante meters in Enschede, Heerenveen en Leeuwarden. In Enschede werd de toename van het aanbod voor een belangrijk deel veroorzaakt door de verhuizing naar de locatie Zuiderval van reisorganisatie TUI Nederland, waardoor in het Business & Science Park nogal wat meters vrijkwamen voor de verhuur. Ook de nieuwbouw in het gebied Zuiderval zelf zorgde voor extra aanbod. Anders was de gang van zaken in de stad Groningen, waar het aanbod kans zag zich te stabiliseren op het niveau van 2010. Zwolle was een van de weinige plaatsen in de regio waar het aanbod vorig jaar naar beneden ging.



**KERNCIJFERS KANTORENMARKT REGIO NOORD OOST**

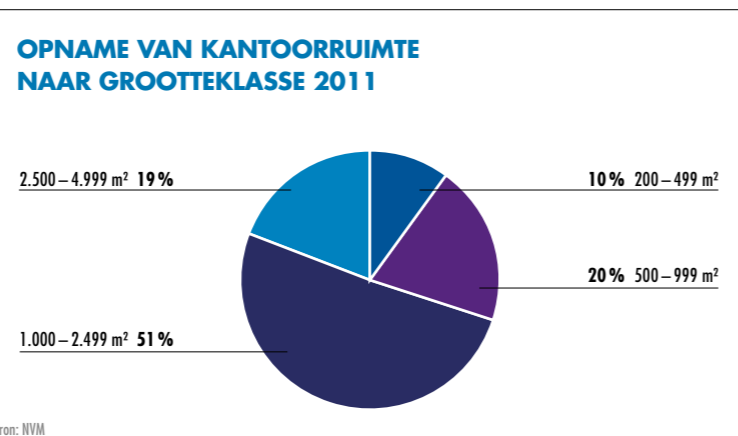
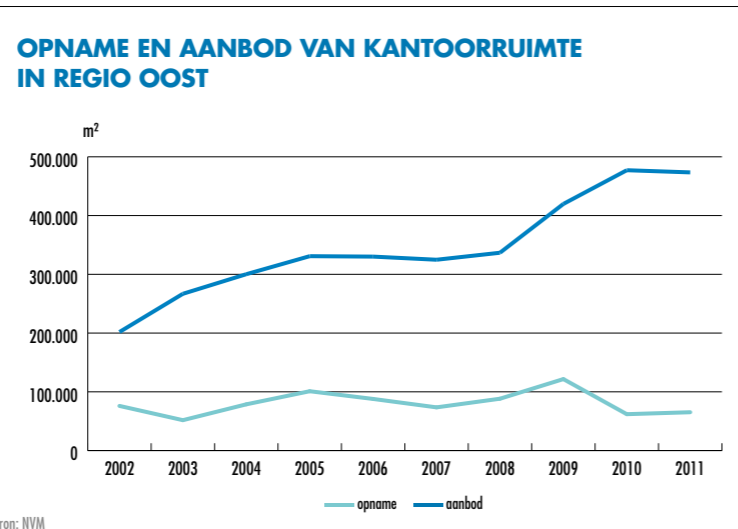
Gemeente	Aanbod 2010	Aanbod 2011	Opname 2010	Opname 2011	Huurprijzen
Almelo	27.000	24.000	10.500	2.000	90 - 145
Assen	31.000	30.000	6.500	3.000	90 - 125
Emmen	19.000	22.500	500	500	95 - 125
Enschede	62.000	80.500	23.000	9.500	85 - 135
Groningen	107.000	108.000	20.000	18.000	105 - 155
Heerenveen	17.000	22.000	500	500	85 - 135
Hengelo	35.000	32.000	8.500	500	85 - 130
Hoogeveen	11.000	12.500	1.000	500	100 - 120
Leeuwarden	53.000	61.000	11.500	1.000	90 - 135
Zwolle	116.500	106.500	17.500	11.000	90 - 165



## 5. REGIO OOST

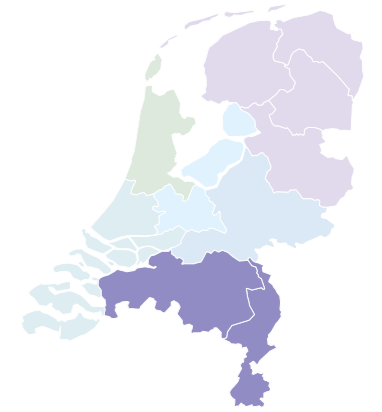
De vraag naar kantoorruimte in de regio Oost heeft zich in 2011 goed kunnen handhaven. Op de vrije markt werd ongeveer evenveel kantoorruimte opgenomen als het jaar ervoor. Dat de vraag goed standhield, was vooral het gevolg van de positieve gang van zaken in Apeldoorn en Deventer. In beide steden werd vorig jaar zelfs twee keer zoveel kantoorruimte verhuurd en verkocht als in 2010. Behalve dat veel kleinschalige verhuurtransacties hun beslag kregen, werd de afzet van kantoren in Apeldoorn en Deventer gunstig beïnvloed door enkele grote huurders. In Deventer bijvoorbeeld huurde de Rabobank een nieuwbouwwontwikkeling aan de Hanzeweg, terwijl in Apeldoorn softwareleverancier Be Informed veel kantormeters opnam. Waar in Apeldoorn en Deventer de kantorenmarkt een levendige aanblik bood, moest in Nijmegen de markt het afgelopen jaar genoegen nemen met een bescheiden vraag. Wat de markt parten speelde, was het nagenoeg geheel ontbreken van grote huurders. Nijmegen was echter niet de enige stad in de regio die met een tegenvallende afzet werd geconfronteerd. Ook in Arnhem werd het afgelopen jaar een aarzeling bespeurd bij afnemers van kantoorruimte. Dit had tot resultaat dat de totale opname daar ver onder het gemiddelde lag. Een van de weinige relatief grote transacties die plaatsvonden, was de verhuur aan IT-bedrijf Onsite Solutions.

Een lichtpuntje in de regio was de ontwikkeling van het direct beschikbare aanbod, dat – verrassend genoeg – niet verder toenam. Dat het aanbod in de regio Oost geen stijging vertoonde en vorig jaar vrijwel onveranderd bleef, was voor een belangrijk deel te danken aan de kantorenmarkten van Apeldoorn en Deventer. Terwijl namelijk in Arnhem en Zutphen het aanbod van kantoorruimte toenam, zorgden Apeldoorn en Deventer voor een daling van het aantal beschikbare vierkante meters. De toename van het aanbod in Arnhem had tot gevolg dat 17% van de kantorenvoorraad aan het eind van het jaar te huur werd aangeboden.



### KERNCIJFERS KANTORENMARKT REGIO OOST

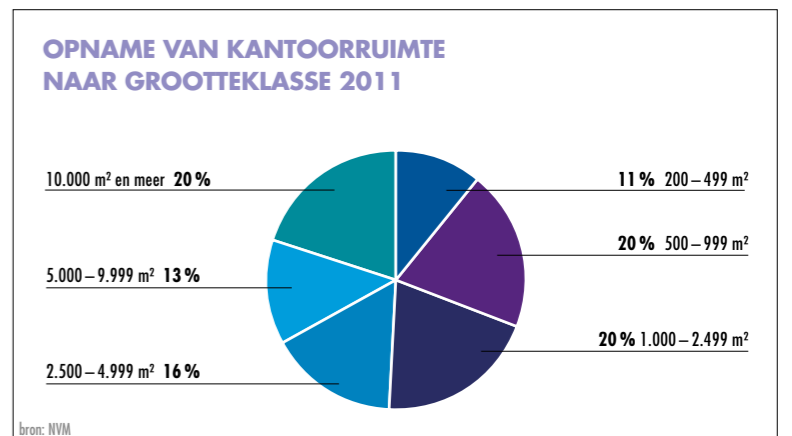
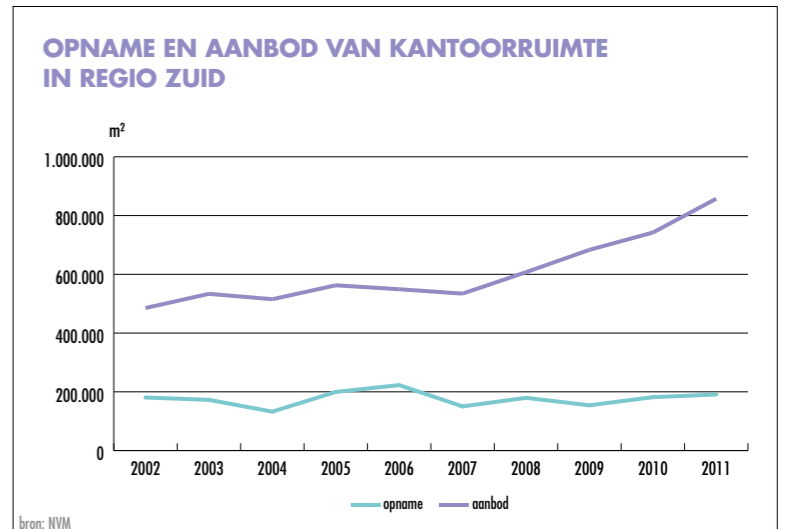
Gemeente	Aanbod 2010	Aanbod 2011	Opname 2010	Opname 2011	Huurprijzen
Apeldoorn	117.000	105.000	8.500	19.000	100 - 140
Arnhem	176.000	193.500	24.000	15.000	95 - 165
Deventer	70.000	62.000	6.000	12.500	90 - 135
Doetinchem	11.500	13.000	2.000	2.000	95 - 135
Nijmegen	51.000	45.500	16.000	4.500	100 - 160
Winterswijk	10.000	10.000	500	500	100 - 115
Zevenaar	9.000	5.000	500	5.500	80 - 120
Zutphen	5.500	9.000	500	1.000	85 - 145



## 6. REGIO ZUID

De kantorenmarkt in de regio Zuid zat vorig jaar aardig in de lift; de opname lag ruim 5% boven het niveau van 2010. De markt liet zich voornamelijk inspireren door de ontwikkelingen in Eindhoven en Maastricht. Hierbij ging de meeste aandacht uit naar Eindhoven, waar als gevolg van enkele grote verhuurtransacties met onder meer Bosch Security Systems, KPMG en de GGD de vraag behoorlijk omhoogging. Hoewel de afzet van kantoorruimte in Eindhoven vorig jaar vooral op het conto van de grote huurders kwam, vonden daarnaast ook heel wat kleine transacties plaats, in omvang variërend van 200 tot 1000 m². Op de kantorenmarkt van Maastricht werd de toon vooral gezet door het Mercedes-Benz Customer Assistance Center, dat een omvangrijk aantal meters huurde in het gebied Randwyck. Bovendien zorgden de transacties met DHL en Projectbureau A2 voor een sterke opleving van de vraag. In het kielzog van Maastricht en Eindhoven vond ook in Heerlen en Tilburg het transactievolume zijn weg omhoog. De positieve vraagontwikkeling in de regio Zuid was echter niet voor alle plaatsen weggelegd. Zo werd bijvoorbeeld in Den Bosch het afgelopen jaar beduidend minder kantoorruimte opgenomen dan in 2010 het geval was. Ook in Breda lag de vraag naar kantoorruimte op een lager niveau, maar hier kon dankzij de omvangrijke verhuur aan de Belastingdienst de daling beperkt blijven. Enigszins teleurstellend was vorig jaar de gang van zaken in Sittard-Geleen, waar de huurders het vrijwel geheel lieten afweten.

Hoe gunstig de vraag naar kantoren in de regio ook was, het aanbod kon er niet door worden teruggebracht. Bijna overal was sprake van een stijging van het aantal beschikbare meters. Deze stijging was het meest zichtbaar in Breda, Den Bosch, Eindhoven en Venlo. Het meest in het oog springend was evenwel de stijging die zich in Eindhoven voordeed. De verruiming van het aanbod daar had tot gevolg dat ultimo 2011 bijna 15% van de kantorenvoorraad voor verhuur beschikbaar was.



### KERNCIJFERS KANTORENMARKT REGIO ZUID

Gemeente	Aanbod 2010	Aanbod 2011	Opname 2010	Opname 2011	Huurprijzen
Breda	69.000	97.000	33.000	25.000	100 - 155
Den Bosch	80.500	101.000	40.500	23.000	100 - 160
Eindhoven	176.500	214.500	35.000	52.000	100 - 185
Heerlen	30.000	25.500	2.000	9.000	100 - 130
Helmond	28.000	25.000	3.000	4.000	90 - 130
Maastricht	75.000	83.000	5.500	25.500	105 - 155
Roermond	29.500	20.000	6.000	7.000	90 - 150
Sittard-Geleen	17.500	19.500	3.000	1.000	100 - 140
Tilburg	52.500	53.500	11.500	14.000	100 - 145
Venlo	15.000	22.000	8.000	6.000	90 - 135

## BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

### Kantoor

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

### Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert transacties vanaf 200 m<sup>2</sup>.

### Aanbod

Kantoorruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Kantoren die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde kantoren ook ruimten die nog in gebruik zijn, maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het aanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m<sup>2</sup> beschikbaar is.

### Huurprijs

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

### Colofon

**Samenstelling** Drs. R. L. Bak.  
**Bron gegevens** NVM Data & Research,  
Nieuwegein.  
**Vormgeving** Proof Reputation  
en Atelier van GOG, Amsterdam.

**Maart 2012**

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

samen  
in business

