



KANTORENMARKT RANDSTAD 2013

EEN STAND VAN ZAKEN

REGIO AMSTERDAM

De agglomeratie Amsterdam weet zich aardig te distantiëren van het negatieve sentiment op de kantorenmarkt. Gemeten naar het aantal transacties en de daarbij behorende opnamevolumes beweegt de vraag naar kantoorruimte zich al enkele jaren op een relatief hoog niveau. Ook in de eerste zes maanden van 2013 heeft de vraagzijde zich redelijk gunstig ontwikkeld. Wie de cijfers over de opname van kantoren wat nader bestudeert, moet echter vaststellen dat ruimtelijk gezien de vraag niet gelijkmatig is verdeeld. Het is namelijk vooral de stad Amsterdam waar de meeste dynamiek te bespeuren valt. In de aangrenzende gemeenten Amstelveen en Diemen wil de vraag naar kantoorruimte maar niet goed van de grond komen.

Ook in Amsterdam zelf zijn duidelijke verschillen waarneembaar. Zo laten de cijfers zien dat de vraag de laatste jaren zich vooral concentreert in Zuidoost, het stadscentrum en de Zuidas. Voor wat de gang van zaken in Zuidoost betreft, richt de belangstelling van huurders zich in hoofdzaak op kantoren rondom de Amsterdam ArenA. Geheel verwonderlijk is dat overigens niet. Gelet op onder meer de nabijheid van het treinstation en de talrijke voorzieningen is het gebied voor veel bedrijven een aantrekkelijke locatie. Of ondanks de levendigheid en de goede bereikbaarheid dit deel van Zuidoost erin slaagt om de hoge opnamecijfers van de afgelopen jaren vast te houden, is een vraag waarop het antwoord moeilijk valt te geven. Wel is duidelijk dat in de eerste helft van dit jaar minder kantoorruimte is opgenomen dan in de eerste maanden van 2012. Hetzelfde geldt min of meer voor de ontwikkelingen in de populaire Zuidas. Ook hier was in de eerste zes maanden van het jaar de vraag naar kantoorruimte verhoudingsgewijs wat aan de lage kant. Daarbij past wel de kanttekening dat in 2012 de verhuurtransacties met AkzoNobel en Stibbe voor een hoge opname zorgden.

Kantoorgebieden in Amsterdam die qua opname duidelijk de wind tegen hebben, zijn Sloterdijk-Teleport, de Westelijke

Tuinstiteden en Noord. Vooral Sloterdijk-Teleport heeft het zwaar te verduren. Niet alleen is de vraag naar kantoren sterk teruggelopen, het gebied wordt bovendien geplaagd door omvangrijke leegstand. Leegstand van kantoren is trouwens sowieso een probleem waarmee de Amsterdamse kantorenmarkt al enige tijd worstelt. Op dit moment staat van de kantorenvorraad van bijna 6 miljoen m² zo'n 17% te huur of te koop. Dat is slechts een fractie minder dan het percentage kantoorruimte dat eind 2012 werd aangeboden.

Dat het aanbod nog steeds op een hoog niveau ligt, komt doordat bij veel verhuurtransacties sprake is van een verplaatsing en huurders minder vierkante meters opnemen dan zij elders achterlaten. Ook bedrijven en instellingen die hun contract verlengen, kunnen met minder kantoorruimte volstaan. Een voorbeeld dat in dit verband tot de verbeelding spreekt, is het in Sloterdijk-Teleport gevestigde Reed Elsevier. De uitgever blijft wel zitten, maar met de helft minder aan meters.

Ofschoon het vorig jaar is gelukt om in Amsterdam 120.000 m² kantoorruimte aan de voorraad te onttrekken, ligt een oplossing voor de hoge leegstand ogenschijnlijk nog mijlenver weg. In ieder geval heeft het ruime aanbod van leegstaande kantoren ertoe geleid dat op een paar projecten na de nieuwbouw van kantoren nagenoeg geheel is stilgevallen. Daardoor is het goede aanbod aan het versralen. Vooral voor bedrijven die wat grotere metrages nodig hebben, kan het in de toekomst een probleem zijn om een dergelijke vraag te honoreren. Overigens speelt deze kwestie wat minder op de korte termijn, doordat het aantal grote 'zoekers' wat is teruggelopen. Het ruime aanbod van kantoren heeft ook de huurprijzen niet onberoerd gelaten. Behalve dat door beleggers nog heel wat wordt weggegeven in de vorm van 'incentives', is ook zichtbaar dat de huurprijzen realistischer worden. In feite betekent het dat vrijwel overal lagere huurniveaus worden gerealiseerd.

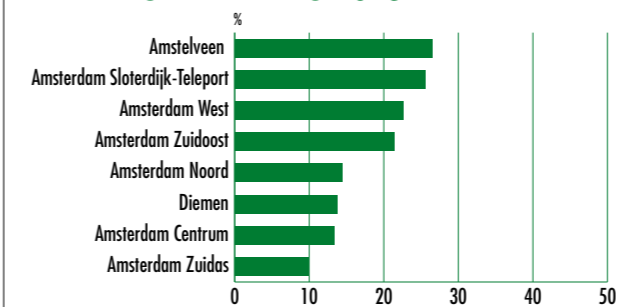
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Amsterdam Centrum	30.000	59.000	93.500	71.000	39.500	26.000	32.500	46.500	53.500	36.500
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	28.000	29.500	21.000	35.000	33.500	13.500	7.500	11.500	2.500	11.500
Amsterdam West	19.000	54.500	50.500	55.500	24.000	22.500	17.000	19.500	13.000	0
Amsterdam Zuidas	31.500	13.500	94.500	36.500	35.500	46.000	75.500	26.500	51.000	11.500
Amsterdam Zuidoost	93.500	55.000	45.500	71.500	65.500	37.500	39.000	66.000	75.000	8.500
Amsterdam Noord	1.000	0	14.500	16.500	16.500	0	2.500	1.500	5.500	1.500
Amstelveen	16.000	35.000	72.500	22.500	4.000	14.500	8.500	6.500	12.500	1.500
Diemen	1.500	4.500	24.500	2.500	6.000	0	500	5.000	0	3.000

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

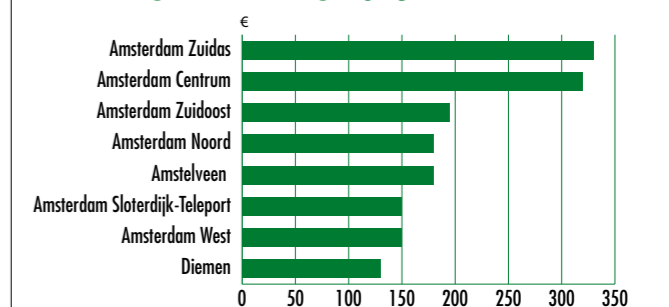
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Amsterdam Centrum	142.000	190.500	130.500	136.000	109.000	139.000	150.500	135.500	168.500	162.500
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	148.000	159.000	170.500	181.000	160.000	178.000	204.000	182.500	195.500	191.000
Amsterdam West	112.500	146.500	195.000	207.500	186.000	208.000	167.500	187.500	187.500	177.500
Amsterdam Zuidas	186.000	206.500	184.500	194.000	147.500	131.000	91.500	81.500	72.000	81.500
Amsterdam Zuidoost	248.000	298.000	337.000	340.500	282.500	292.000	307.500	304.500	252.500	257.000
Amsterdam Noord	4.500	8.000	8.000	14.000	4.000	15.000	13.500	18.500	21.500	23.500
Amstelveen	114.000	106.500	94.500	72.500	109.500	126.000	144.500	159.500	171.000	172.000
Diemen	72.500	74.500	66.000	78.500	69.000	73.500	72.500	65.000	39.000	32.000

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



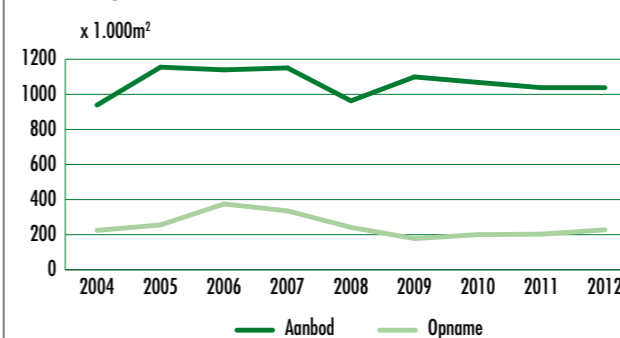
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN AMSTERDAM



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013

	€	€
Amsterdam Centrum	145	320
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	90	150
Amsterdam West	80	150
Amsterdam Zuidas	230	330
Amsterdam Zuidoost	80	195
Amsterdam Noord	130	180
Amstelveen	100	180
Diemen	70	130

REGIO DEN HAAG

Na Amsterdam is de agglomeratie Den Haag de tweede kantorenconcentratie van Nederland. Niettemin wordt die vooraanstaande positie maar gedeeltelijk weerspiegeld in de opnamecijfers. Gerelateerd aan de totale voorraad kantoren, die in de Haagse regio ongeveer 6,4 miljoen m² bedraagt, ligt het jaarlijkse transactievolume aan de lage kant. De belangrijkste verklaring is dat veel kantoorgebruikers tevens eigenaar zijn en uit dien hoofde geen beroep doen op de vrije markt. Toch doet de verhuurmarkt het niet slecht. Na een teruggang in 2011 laat de vraag naar kantoren de laatste tijd een flink herstel zien. Vorig jaar werd op de vrije markt 60% meer kantoorruimte verhuurd en verkocht dan het jaar ervoor en als de kantoorverhuren een voorteken zijn, dan vallen ook de cijfers over 2013 gunstig uit.

Anders dan in het verleden is de verhoogde dynamiek vooral te danken aan sectoren als de zakelijke dienstverlening en de industrie. Transacties met onder meer 3M, APM Terminals, AT&T, Bird & Bird, CB&I Lummus, Damco, Huawei en Total zijn hiervan een duidelijke illustratie. Genoemde transacties vormen niet het enige goede nieuws. Evenzo belangrijk is het besluit van Nationale-Nederlanden om met haar hoofdkantoor in Den Haag te blijven.

In geografische zin is de meeste dynamiek op de kantorenmarkt terug te vinden in Den Haag zelf. Daarbij onderkennen het centrum en het Bezuidenhout de grootste belangstelling. De overige kantoorlocaties in de 'residentie', zoals Binckhorst en Congresgebouw, zijn duidelijk minder in trek. Kijkend naar de verhuurresultaten van vorig jaar blijkt dat buiten Den Haag vooral Zoetermeer beter heeft gepresteerd. Jammer genoeg heeft de positieve trend niet doorgezet. De vraag naar kantoorruimte is in de eerste helft van dit jaar namelijk flink teruggelopen, wat onder

meer wordt geweten aan het gebrek aan grote zoekers. Daarnaast is in Zoetermeer de opname van kleine metrages tussen de 200 en 1000 m² gedaald. Aan de aanbodkant is de situatie ronduit zorgelijk, want de verhouding tussen aanbod en opname is in 2013 verder verslechterd. Dat geldt overigens niet alleen voor Zoetermeer, maar ook voor de andere randgemeenten in de Haagse regio.

In Den Haag, de stad die binnen de Randstad jarenlang het laagste leegstandspercentage had, is eveneens sprake van een verruiming van het aantal beschikbare meters. Die toename is vooral het gevolg van het aan de markt komen van een groot aantal overtollige rijksgebouwen. Hoewel niet alle meters meetellen, is hierdoor in korte tijd het aanbod van kantoorruimte met bijna 90.000 m² toegenomen. Het is duidelijk dat het marktsentiment hierdoor negatief wordt beïnvloed. Om het tij enigszins te keren zou de overheid de markt meer vertrouwen moeten geven. Of dat ook gaat gebeuren, zal nog moeten blijken. Het Rijk is immers van plan om nog meer kantoren te schrappen dan eerder gepland en wil voornamelijk minder gehuurde panden. Desondanks signaleren makelaars een gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod in Den Haag, vooral in het gebied rond het centraal station. Het gaat dan om gebouwen met een moderne uitstraling en met grote vloeren, die bij voorkeur vrij van btw kunnen worden gehuurd. Overigens komt betaalbare huisvesting steeds meer binnen het bereik van huurders te liggen, aangezien de huurprijzen verder zijn gedaald en de 'incentives' zijn toegenomen. Veel eigenaren van kantoren nemen inmiddels genoegen met minder huurinkomsten teneinde leegstand te voorkomen. Een enkele eigenaar gaat een stap verder door alleen nog maar effectieve huurprijzen af te spreken, dus zonder incentives.

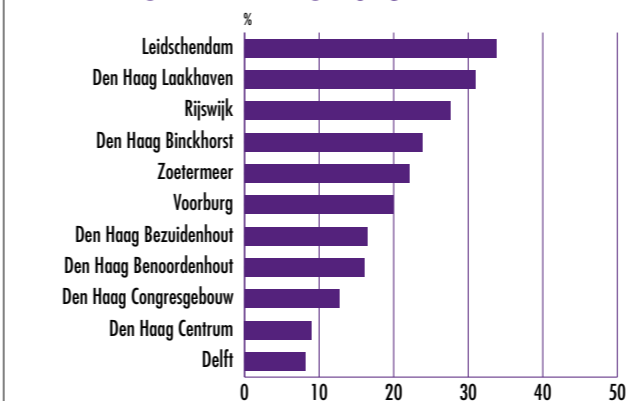
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Den Haag Centrum	23.000	17.500	52.500	16.000	26.000	19.500	35.000	12.000	28.000	6.500
Den Haag Benoordenhout	1.500	10.000	3.500	8.500	500	500	3.500	0	17.000	500
Den Haag Bezuidenhout	39.500	48.000	29.500	7.500	2.000	32.500	41.000	21.500	11.000	25.000
Den Haag Binckhorst	20.500	1.000	0	13.500	15.000	2.500	0	1.500	1.500	3.000
Den Haag Congresgebouw	35.500	1.000	6.000	3.500	2.000	9.500	1.000	7.000	1.500	3.500
Den Haag Laakhaven	7.500	4.000	7.500	10.500	2.500	2.000	0	500	9.000	1.500
Rijswijk	16.000	23.500	5.500	40.000	15.500	7.500	13.000	5.500	10.000	5.500
Leidschendam	2.500	5.000	500	9.500	500	1.000	0	1.500	1.500	0
Voorburg	0	4.000	5.000	3.000	0	1.500	0	5.000	4.000	3.000
Delft	5.500	10.000	1.500	6.000	15.500	7.500	6.500	6.500	8.000	5.000
Zoetermeer	43.000	19.000	12.500	28.000	22.500	14.500	11.500	8.500	23.000	2.500

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

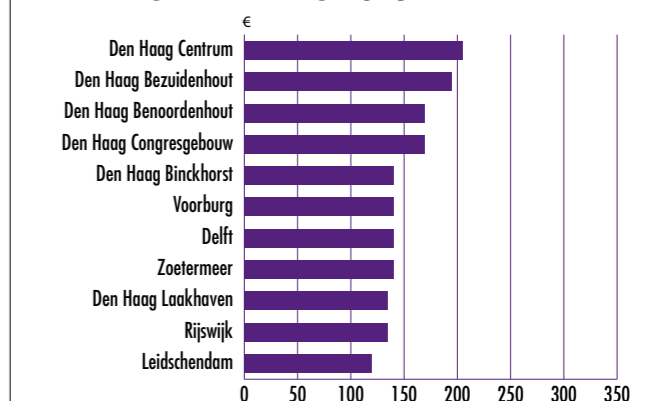
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Den Haag Centrum	26.000	63.500	41.000	63.000	78.000	111.500	135.500	139.000	138.500	150.500
Den Haag Benoordenhout	5.500	26.500	21.500	26.000	37.000	42.000	56.500	46.000	49.000	71.500
Den Haag Bezuidenhout	59.000	44.500	20.500	26.500	53.000	62.000	50.000	52.000	66.500	113.000
Den Haag Binckhorst	59.500	58.000	55.000	56.500	45.500	70.000	84.500	84.000	85.000	79.500
Den Haag Congresgebouw	24.500	32.000	37.500	38.000	17.000	31.000	34.500	27.500	33.000	34.500
Den Haag Laakhaven	31.000	27.000	36.000	24.000	17.000	37.000	40.500	53.000	70.000	64.500
Rijswijk	93.000	95.000	114.000	133.000	135.500	189.500	193.000	221.500	244.500	246.500
Leidschendam	19.500	18.000	20.000	24.000	40.500	46.000	46.000	44.000	45.500	48.500
Voorburg	8.500	9.500	20.500	19.000	23.000	28.500	30.500	29.000	31.500	30.500
Delft	27.500	36.500	28.500	18.500	4.000	32.000	35.000	39.500	36.500	35.000
Zoetermeer	71.000	89.500	119.500	103.500	83.000	102.000	132.000	130.000	135.500	141.500

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



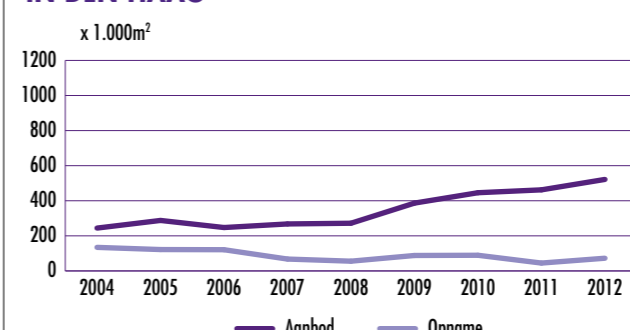
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DEN HAAG



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013

Deelgebied	€	€
Den Haag Centrum	125	205
Den Haag Benoordenhout	120	170
Den Haag Bezuidenhout	130	195
Den Haag Binckhorst	60	140
Den Haag Congresgebouw	125	170
Den Haag Laakhaven	85	135
Rijswijk	70	135
Leidschendam	80	120
Voorburg	75	140
Delft	90	140
Zoetermeer	85	140

REGIO ROTTERDAM

De situatie op de kantorenmarkt van Rotterdam – qua omvang de derde van Nederland – is allesbehalve goed. Anders dan in Amsterdam en Den Haag begint de vraag naar kantoorruimte na enkele jaren van groei duidelijk te stagneren. Een aanwijzing voor de neerwaartse trend vindt men in de beschikbare verhuurstatistieken. In 2012 werd in Rotterdam bijna 40% minder kantoorruimte opgenomen dan het jaar ervoor en ook in de eerste zes maanden van dit jaar was sprake van een aarzeling in de vraagontwikkeling.

Als belangrijkste reden voor de knik naar beneden wordt het ontbreken van grote verhuurtransacties genoemd. Bijna alle grote kantoorgebruikers hebben inmiddels wel hun plek gevonden en er zijn maar weinig bedrijven buiten de regio die naar Rotterdam willen verhuizen. Het zijn echter niet alleen de grote kantoorgebruikers die op dit moment weinig ervoor voelen om hun bestaande huisvesting in te wisselen voor een nieuw onderkomen. Uit de cijfers blijkt dat ook de vraag naar kleine tot middelgrote metrages sterk is teruggelopen.

Hoewel alle kantoortypes in Rotterdam hinder ondervinden van de stagnerende vraagontwikkeling, moeten de locaties aan de rand van de stad de grootste teruggang incasseren. Vooral de kantorenmarkten in Prins Alexander en Kralingen missen op dit moment elke inspiratie. In de strijd om de gunst van de huurder heeft het centrum van Rotterdam nog de beste papieren. De vraag naar kantoren is hier in de eerste helft van het jaar dan ook redelijk op peil gebleven. Zo liet kabelexploitant UPC zijn oog vallen op een gebouw aan het Weena en huurde tankopslagbedrijf Vopak extra meters in een project aan de Westerlaan.

De moeizame verhuurmarkt in de stad Rotterdam staat echter niet op zichzelf. Ook in de aan Rotterdam grenzende gemeenten Capelle aan den IJssel en Schiedam komt de vraag naar kantoorruimte moeilijk uit de startblokken. De afnemende vraag naar kantoorruimte in de regio is helaas niet de enige bron van zorg. De cijfers van de eerste zes maanden wijzen namelijk op een groeiend aanbod van direct beschikbare kantoorruimten. Halverwege het jaar stond circa 785.000 m² kantoorruimte te huur of te koop, ofwel ruim 18% van de totale voorraad. Het valt op dat in het bijzonder het centrum van Rotterdam met een aanbodverruiming wordt geconfronteerd. Relatief omvangrijke metrages kwamen dit jaar beschikbaar aan het Hofplein, de Blaak en de Benthemstraat. Daarnaast zorgde het nieuwbouwproject First Rotterdam bij het centraal station voor een toename van het aanbod.

Oplossingen voor de oplopende leegstand in het centrum zijn niet direct voorhanden. Het ombouwen van de wat oudere kantoren tot appartementen biedt op dit moment weinig soelaas, aangezien Rotterdam al een zeer ruim aanbod van appartementen kent. Het zal trouwens niemand verwonderen dat het grote aanbod van kantoorruimte ook consequenties heeft voor de huurniveaus in de stad. Die zijn namelijk verder onder druk komen te staan, al moet daarbij gezegd worden dat de vraagprijzen redelijk intact zijn gebleven. Het zijn niettemin de 'incentives' die in de eerste helft van het jaar zijn toegenomen en bijgevolg voor een daling van de huurinkomsten zorgen.

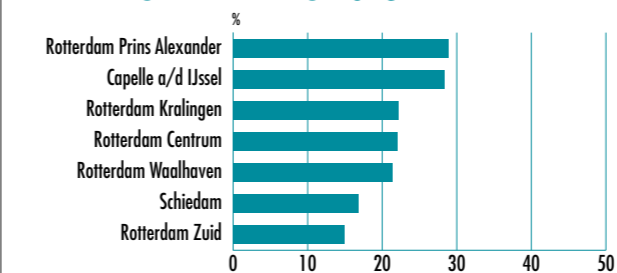
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Rotterdam Centrum	31.000	41.000	43.500	64.500	62.500	33.000	72.500	71.500	27.000	16.000
Rotterdam Prins Alexander	7.000	35.000	20.000	22.500	42.500	7.000	2.500	2.000	4.500	1.000
Rotterdam Kralingen	14.500	14.500	4.000	5.500	21.500	8.000	17.000	12.000	11.000	1.000
Rotterdam Waalhaven	1.000	3.000	21.000	1.500	5.500	500	4.000	12.500	6.500	3.500
Rotterdam Zuid	20.500	38.000	51.500	14.000	16.500	2.000	18.500	1.500	5.500	0
Capelle a/d IJssel	24.000	16.000	24.500	8.500	25.000	21.500	13.000	11.000	10.000	3.000
Schiedam	26.500	500	1.500	3.500	17.500	4.000	5.000	18.500	2.000	0

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

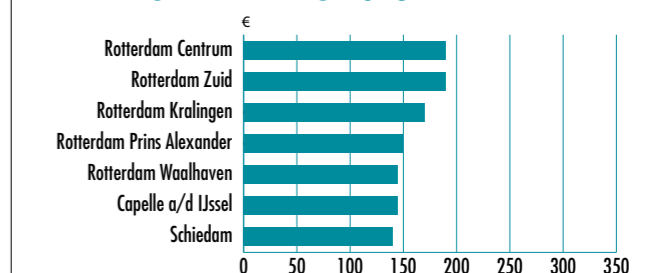
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Rotterdam Centrum	156.500	180.500	159.500	164.000	142.500	271.500	280.000	307.500	323.500	377.000
Rotterdam Prins Alexander	43.000	47.500	26.000	27.000	16.500	17.000	28.500	60.000	81.000	82.000
Rotterdam Kralingen	19.000	31.500	39.500	53.000	41.500	54.500	52.000	53.000	54.500	60.000
Rotterdam Waalhaven	2.000	8.000	7.500	13.000	11.000	16.500	28.000	27.000	22.000	23.000
Rotterdam Zuid	19.000	24.500	31.000	25.500	30.000	32.000	32.000	53.000	67.000	67.000
Capelle a/d IJssel	80.500	91.500	73.500	88.000	64.000	96.000	108.000	132.000	136.000	139.000
Schiedam	27.000	30.500	24.500	26.000	22.500	34.500	29.500	24.500	23.500	38.000

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



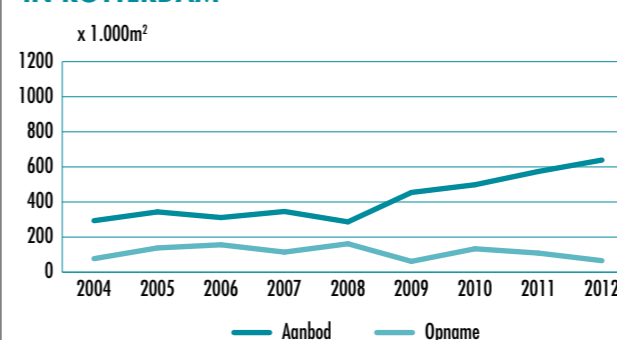
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN ROTTERDAM



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013

	€	€
Rotterdam Centrum	100	190
Rotterdam Prins Alexander	120	150
Rotterdam Kralingen	140	170
Rotterdam Waalhaven	90	145
Rotterdam Zuid	90	190
Capelle a/d IJssel	90	145
Schiedam	100	140

De kantorenmarkt in Utrecht heeft het bepaald niet makkelijk. Ofschoon in 2012 op de vrije markt iets meer kantoorruimte werd verhuurd en verkocht dan het jaar ervoor, is het voor het tweede jaar op rij dat de vraag naar kantoren ver beneden het voor de stad geldende gemiddelde ligt. Ook in de eerste helft van 2013 stond de kantorenmarkt in het teken van een tegenvallende vraag. Weliswaar trokken enkele verhuren de aandacht, zoals de transacties met AM, PLUS en UNIT4, maar dat kon niet wegnemen dat veel bedrijven en organisaties een afwachtende houding aannamen. Vooral het feit dat heel wat huurders kritischer naar hun huisvesting kijken, deed de vraag naar kantoorruimte geen goed.

Een van de gebieden in de stad Utrecht die momenteel nogal veel last hebben van de verminderde vraag, is het centrum. Hier is in de eerste zes maanden van dit jaar nauwelijks kantoorruimte opgenomen. Men zou geneigd zijn te denken dat dit komt doordat er onvoldoende aanbod is om aan de vraag tegemoet te kunnen komen. Dit is in werkelijkheid niet het geval. Het aanbod van direct te aanvaarden kantoorruimte in het centrum is juist flink toegenomen. Zo wordt in de buurt van het centraal station een aanzienlijk metrage aangeboden in het in aanbouw zijnde stadskantoor. Daarnaast zijn in hetzelfde gebied kantoorruimten beschikbaar gekomen aan de Daalsesingel en het Moreelsepark. Hoewel verschillende huurders zich aan het oriënteren zijn op nieuwe huisvesting in het centrum, ligt een verdere toename van het aanbod op de loer.

Behalve het centrum van Utrecht heeft ook Kanaleneiland, qua omvang de tweede kantoorlocatie in de stad, met

tegenvallende cijfers te maken. Anders dan in voorgaande jaren laten huurders het zo goed als geheel afweten, terwijl tegelijkertijd het aanbod verder is opgelopen. Inmiddels staat een kwart van de kantoren te huur. Opvallend is trouwens dat Kanaleneiland niet de enige kantoorlocatie is met een omvangrijk aanbod.

In Papendorp is eveneens sprake van een ruim aanbod, wat overigens voor een belangrijk deel samenhangt met het vertrek van Capgemini, die onlangs haar hoofdkantoor naar Leidsche Rijn heeft verplaatst. Ofschoon bij de meeste kantoorlocaties in Utrecht het aanbod vele malen groter is dan de vraag, signaleren makelaars wel een gebrek aan kleine ruimten, dat wil zeggen kantoren met een oppervlakte tussen de 200 m² en 500 m².

Voor wat de kantorenmarkt buiten de stad Utrecht betreft, stemt de situatie weinig vrolijk. Zowel in Maarssen als in Houten komt de vraag naar kantoren niet goed van de grond en blijft het aanbod onveranderd hoog. In Nieuwegein is nog wel enige activiteit te bespeuren, zij het dat het opnamevolume aan de lage kant is. Overigens is men erin geslaagd om het aanbod terug te dringen door enkele langdurig leegstaande kantoren een woonbestemming te geven.

Tegen de achtergrond van het voorgaande is het niet zo vreemd dat de huurprijzen in de regio een duidelijke daling te zien geven. Parallel hieraan zijn ook de 'incentives' toegenomen. Afhankelijk van de locatie en de lengte van het huurcontract kunnen deze oplopen tot zelfs 30%.

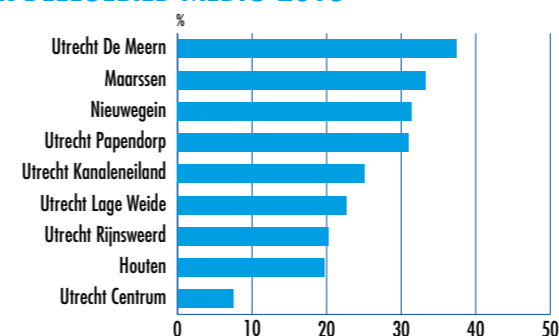
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Utrecht Centrum	6.000	45.500	74.000	20.000	12.000	6.000	24.500	17.500	13.000	1.500
Utrecht Rijnsweerd	27.000	4.500	10.500	16.000	14.000	36.000	5.500	2.500	10.500	5.500
Utrecht Kanaleneiland	27.500	30.000	8.500	36.500	22.500	10.500	7.500	13.500	2.000	1.500
Utrecht Lage Weide	1.000	9.000	12.000	16.000	4.000	2.500	12.500	3.500	5.000	6.500
Utrecht Papendorp	45.000	31.000	12.000	9.500	29.500	11.500	23.500	16.500	9.500	11.000
Utrecht De Meern	15.500	7.000	1.500	3.500	2.000	5.500	500	1.000	500	0
Maarssen	1.000	4.000	1.000	4.500	6.000	1.000	2.500	3.500	500	0
Nieuwegein	7.500	37.000	13.500	17.000	10.000	9.000	12.500	12.000	8.500	3.000
Houten	4.000	34.000	3.500	5.500	10.000	6.000	2.000	5.000	500	0

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

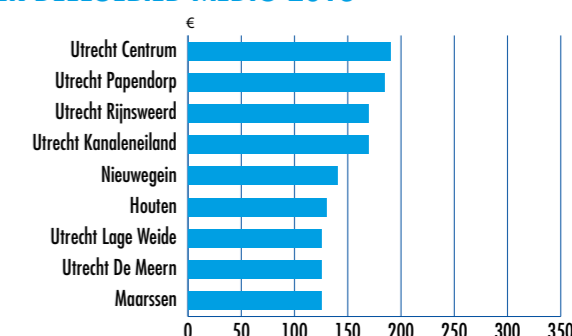
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Utrecht Centrum	49.000	26.500	24.000	20.000	15.000	12.500	14.500	23.500	41.500	62.000
Utrecht Rijnsweerd	32.000	31.000	49.500	22.500	27.000	27.500	41.000	49.500	57.000	50.500
Utrecht Kanaleneiland	72.500	57.500	89.000	66.000	56.000	74.500	86.000	81.500	86.500	92.500
Utrecht Lage Weide	12.500	30.000	48.000	36.500	34.500	47.000	38.500	41.000	47.500	48.000
Utrecht Papendorp	17.500	28.500	37.000	51.500	46.500	55.500	65.500	60.000	97.500	94.000
Utrecht De Meern	18.000	12.000	20.500	18.000	17.500	23.500	28.000	29.500	33.500	33.500
Maarssen	25.000	24.500	35.500	33.500	24.000	45.000	47.500	44.500	45.500	45.500
Nieuwegein	81.500	92.000	95.000	80.000	90.500	127.000	159.000	176.500	173.000	157.500
Houten	33.000	23.000	23.000	22.000	10.500	23.000	39.000	40.500	45.500	48.000

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



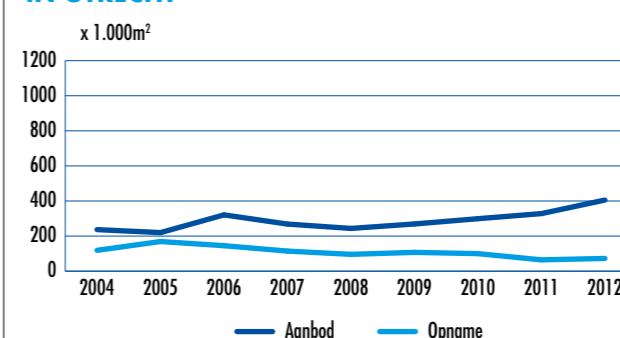
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN UTRECHT



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013

	€	€
Utrecht Centrum	140	190
Utrecht Rijnsweerd	130	170
Utrecht Kanaleneiland	110	170
Utrecht Lage Weide	85	125
Utrecht Papendorp	155	185
Utrecht De Meern	80	125
Maarssen	80	125
Nieuwegein	75	140
Houten	100	130

REGIO SCHIPHOL

Ofschoon feitelijk de regio Schiphol onder de rook van Amsterdam ligt, verdient het gebied toch aparte aandacht. Immers, als vestigingsplaats van kantoorhoudende bedrijven en organisaties kent de regio een geheel eigen markt die bovendien qua omvang tot een van de grootste van Nederland behoort. Op dit moment bevindt zich op en rond de luchthaven ongeveer 1,4 miljoen m² kantoorruimte. Een belangrijk deel daarvan is gekoppeld aan kantoorlocaties in Hoofddorp.

Zoals uit de cijfers blijkt, heeft de vraag naar kantoorruimte in de regio Schiphol gedurende enkele jaren op een zeer hoog niveau gelegen, wat overigens mede werd veroorzaakt door talrijke nieuwbouwactiviteiten in Beukenhorst-Zuid in Hoofddorp. Hoewel sindsdien de vraag naar nieuwbouw in de regio is afgenomen, zijn de opnamecijfers nog redelijk op peil gebleven. Vorig jaar werd op de vrije markt – eigenbouw niet meegerekend – zelfs iets meer dan 40.000 m² kantoorruimte verhuurd.

Toch heeft het er alle schijn van dat de markt in 2013 genoeg zal moeten nemen met een bescheiden afzet van kantoren. Zowel in Hoofddorp als op Schiphol is in de eerste zes maanden van dit jaar beduidend minder kantoorruimte verhuurd dan in dezelfde periode een jaar geleden. Er is niet alleen sprake van een aarzeling in de vraagontwikkeling, merkbaar is ook dat nog maar weinig kantoorgebruikers bereid zijn om voor vijf jaar of langer te huren.

Behalve dat de opnamecijfers in de regio achterblijven bij de verwachtingen, valt het de markt verder tegen dat het

aanbod van nog te verhuren kantoren nauwelijks verandert. Medio dit jaar stond in de regio bijna 325.000 m² kantoorruimte te huur, ongeveer evenveel als eind 2012 werd aangeboden. Net als in voorgaande jaren heeft Schiphol-Rijk de meeste leegstand. Een factor die evenwel positief kan uitpakken voor de toekomstige afzet van kantoren in Schiphol-Rijk is de omlegging van de N201 in het gebied tussen de A4 en de A9. Vanaf de rijksweg A4 krijgt Schiphol-Rijk namelijk een eigen afrit en dat zorgt voor een betere ontsluiting van het kantoreengebied en een snellere doorstroming van het verkeer. Het betekent bovendien dat het verschil in bereikbaarheid tussen Schiphol-Rijk en Beukenhorst in de praktijk kleiner wordt. Overigens kan Schiphol-Rijk hiervan pas echt profiteren als de vraag naar kantoren weer aantrekt.

Qua concurrentiepositie heeft de luchthaven zelf weinig te lijden. Toch is het opvallend dat ook hier het aanbod uit de pas loopt met de vraag. Vooral Schiphol Centrum heeft nogal wat meters in de aanbieding, met name in het voormalige Triport.

In het algemeen hebben de huurprijzen in de regio zich redelijk kunnen handhaven. Ook de 'incentives' bleven nagenoeg onveranderd. Alleen in Beukenhorst-West zijn de huurprijzen van kantoorruimte verder onder druk komen te staan. Als gevolg daarvan is het prijsverschil tussen Beukenhorst-West en de andere kantoregebieden in Hoofddorp toegenomen.

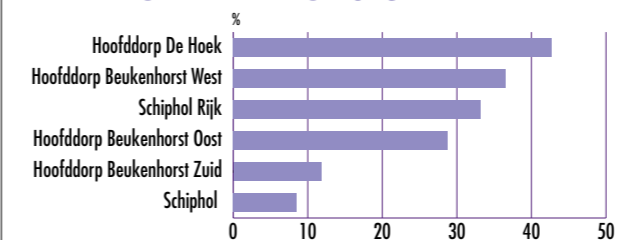
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Hoofddorp Beukenhorst West	3.000	11.000	13.000	8.000	3.000	1.500	3.000	4.000	5.000	1.500
Hoofddorp Beukenhorst Oost	6.000	2.500	13.000	15.000	8.500	16.000	500	13.000	7.000	5.000
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	7.500	2.500	3.000	20.500	28.500	14.500	14.000	8.000	11.000	1.500
Hoofddorp De Hoek	3.500	0	2.000	2.000	1.500	4.500	1.500	4.000	0	1.000
Schiphol	8.000	24.000	5.000	24.000	6.500	6.000	3.500	11.500	14.500	1.500
Schiphol Rijk	2.500	15.000	1.000	9.500	3.000	6.500	7.000	9.000	2.000	1.000

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

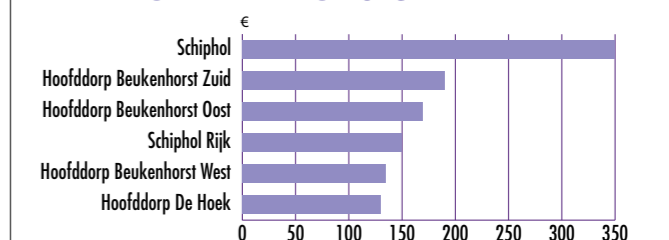
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 H1
	m ²									
Hoofddorp Beukenhorst West	37.500	39.000	35.000	30.500	29.000	38.000	60.500	55.500	56.500	56.500
Hoofddorp Beukenhorst Oost	29.000	43.500	43.500	41.500	30.500	44.000	59.500	52.000	56.500	56.500
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	18.500	22.000	22.500	18.500	17.000	16.000	18.500	18.000	15.000	14.500
Hoofddorp De Hoek	9.500	7.500	7.000	7.000	13.500	27.000	27.000	24.500	31.000	33.500
Schiphol	40.000	35.500	38.000	27.500	34.500	32.000	39.000	28.500	30.500	31.500
Schiphol Rijk	54.000	58.500	61.000	61.000	61.500	77.500	76.000	61.500	66.000	68.500

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



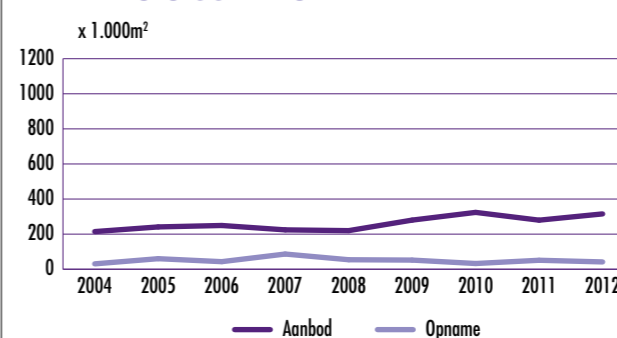
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DE REGIO SCHIPHOL



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2013

	€	€
Hoofddorp Beukenhorst West	100	135
Hoofddorp Beukenhorst Oost	130	170
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	145	190
Hoofddorp De Hoek	85	130
Schiphol	150	350
Schiphol Rijk	80	150

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Kantoor

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

Opname

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

Aanbod

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

Huurprijs

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

Aan de totstandkoming van deze publicatie is medewerking verleend door: P van den Bosch Bedrijfsmakelaars (Amsterdam), Fris Bedrijfsmakelaars (Amsterdam), COG Makelaars (Den Haag), Nadorp Makelaars (Den Haag), Rob Swart Bedrijfshuisvesting (Zoetermeer), MVGM Bedrijfshuisvesting (Rotterdam), Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting (Utrecht) en BT Makelaars (Schiphol).

Colofon

Samenstelling Drs. R. L. Bak.

Bron gegevens NVM Data & Research, Nieuwegein.

Vormgeving Proof Studio, Amsterdam.

Fotografie Boudewijn Stap, G&S Vastgoed, Pieter Kers, Huib Nederlof.

Augustus 2013

NVM Business

Fakkelstede 1

3431 HZ Nieuwegein

Telefoon: (030) 608 51 85

samen
in business

