

## Inhoud

- 1.**  
Opname van kantoren
- 2.**  
Aanbod van kantoren
- 3.**  
Huurprijzen van kantoren
- 4.**  
Beleggingen in kantoren



**D**e Nederlandse kantorenmarkt werd in 2012 opnieuw geconfronteerd met een sterk afnemende vraag naar en een flink oplopend aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren. Terwijl op de zogenoemde vrije markt het afgelopen jaar ruim 15% minder kantoorruimte werd verhuurd en verkocht dan in 2011, steeg in dezelfde periode het direct beschikbare aanbod met 9% tot circa 7,8 miljoen m<sup>2</sup>. Volgens NVM Business is een dergelijk groot aanbod nog nooit eerder in Nederland voorgekomen.

Door de verruiming van het aanbod stond ultimo 2012 bijna 16% van de kantorenvoorraad in ons land te huur of te koop. Een jaar eerder bedroeg de kantorenleegstand ongeveer 14,5%. De stijging van het aanbod in 2012 was vooral een gevolg van besparingen op huisvestingslasten, zowel bij de overheid als bij het bedrijfsleven. Als gevolg daarvan waren ook minder vierkante meters kantoorruimte nodig. Overigens had de toename van het aanbod nog groter kunnen zijn, als niet circa 400.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de voorraad was onttrokken door middel van sloop en herbesteding. Los van het feit dat de meeste steden van ons land het kantorenaanbod vorig jaar zagen toenemen, viel het op dat, net als in 2011 overigens, de

stijging van het aanbod hoofdzakelijk in de eerste helft van het jaar plaatsvond. Verder was het opvallend dat het aandeel van structureel leegstaande kantoren een belangrijke stijging te zien gaf. Stond in 2011 circa 36% van de aangeboden kantoorruimten drie jaar of langer te huur, eind vorig jaar had 43% van het aanbod een structureel karakter.

Een belangrijke tegenvaller voor de kantorenmarkt was ook dat de vraag verder terugliep. Op de vrije markt – eigenbouw niet meegerekend – werd circa 910.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen tegen 1,08 miljoen m<sup>2</sup> in 2011. Hiermee werd de neergaande trend, die al in 2007 is ingezet, gecontinueerd. Doordat er weinig nieuwe kantoren in aanbouw werden genomen, vond het grootste deel van de transacties vorig jaar plaats in de bestaande voorraad.

Ondanks de verslechterde marktomstandigheden werd in 2012 voor iets meer dan 1 miljard euro in kantoren belegd, wat ten opzichte van het jaar ervoor zelfs een lichte verbetering inhield. Het zwaartepunt van de activiteiten lag evenwel in de eerste helft van het jaar; in de tweede helft kwam de vraag van beleggers nauwelijks van de grond.

## Colofon

**Samenstelling**  
Drs. R. L. Bak

**Bron gegevens**  
NVM Data & Research, Nieuwegein

**Vormgeving**  
Proof Studio & Research, Amsterdam

**Fotografie**  
Klaas Fopma, Hollandse Hoogte

# 1. OPNAME VAN KANTOREN

## Opnieuw dalend transactievolume

Er werd het afgelopen jaar wederom een aanzienlijk bespeurd bij afnemers van kantoorruimte, voornamelijk in de sectoren handel en transport, bouwnijverheid, communicatie en bank- en verzekeringswezen. Ook de overheid, vanouds een belangrijke gebruiker van kantoorruimte, oefende in 2012 minder vraag uit. De automatiseringssector en de zakelijke dienstverlening daarentegen lieten wel een groei in de vraag naar kantoorruimte zien, maar de verhoogde opname was te klein om de vraaguitval in de andere sectoren te kunnen compenseren. Het feit dat heel wat bedrijven zich vorig jaar terughoudend opstelden deed de markt uiteindelijk geen goed. Het resultaat was dan ook een flinke daling van het transactievolume. Op de zogenoemde vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen rekening niet meegerekend – werd ongeveer 910.000 m<sup>2</sup> verhuurd en verkocht, een afname van meer dan 15% ten opzichte van 2011, toen ongeveer 1,08 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte haar weg naar gebruikers vond.

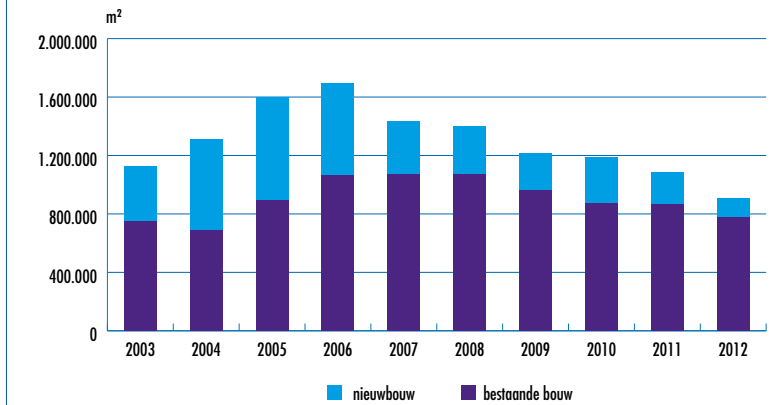
## Weinig afzet van nieuwbouw

Net als in voorgaande jaren lag het zwaartepunt van het transactievolume bij bestaande kantoorgebouwen. Zo groot als evenwel de opname van bestaande kantoren was, zo gering was de afzet van nieuwe kantoren. In dit segment werd slechts 135.000 m<sup>2</sup> opgenomen. Voor zover bekend is het in Nederland nog niet eerder voorgekomen dat in een jaar zo weinig nieuwbouw werd verhuurd en verkocht. Dat de afzet tegenviel, had vooral te maken met een verminderde nieuwbouwproductie en niet zozeer met het ontbreken van voldoende belangstelling. Behalve de geringe afzet van nieuwbouw viel het op dat er vorig jaar minder vraag was naar grote kantoormetrages, dat wil zeggen kantoren vanaf 10.000 m<sup>2</sup>.

## Opname in Rotterdam valt tegen

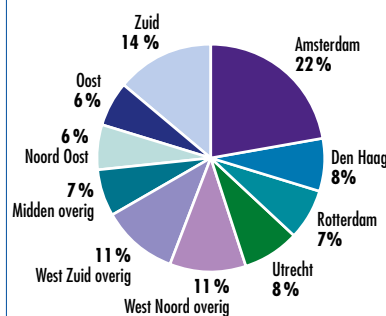
Gezien vanuit de verschillende regio's waren er vorig jaar duidelijk tegengestelde tendenties waarneembaar. Zo moesten Rotterdam, Breda en Eindhoven genoegen nemen met een lager transactievolume, terwijl Arnhem, Den Bosch en Den Haag de afzet juist zagen toenemen. De kantorenmarkt in Amsterdam wist in 2012 goed stand te houden met een transactievolume dat vrijwel even groot was als het jaar ervoor. Daarbij was een hoofdrol weggelegd voor Zuid-oost, dat wederom op meer dan gewone belangstelling kon rekenen en dat dankzij enkele spraakmakende verhuurtransacties verantwoordelijk was voor ruim een derde van de opname in Amsterdam. Enigszins teleurstellend was de gang van zaken in Rotterdam. Door het ontbreken van vooral grote transacties daalde de opname van kantoorruimte met 45%.

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



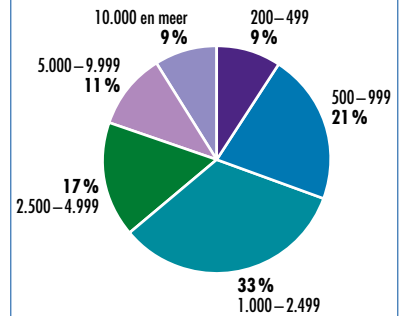
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2012



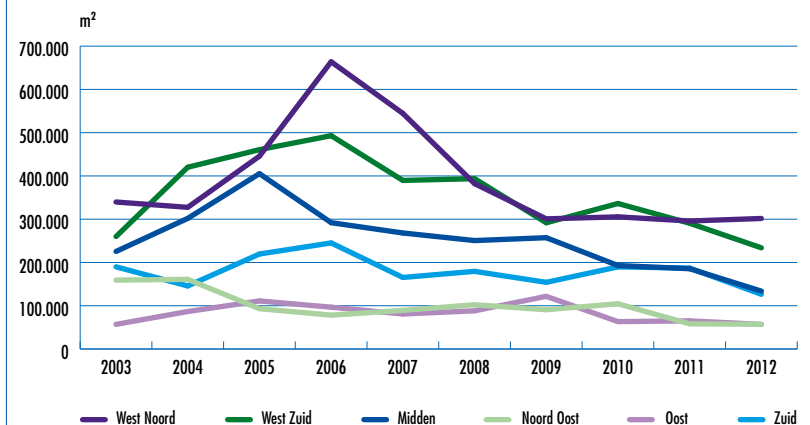
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

## 2. AANBOD VAN KANTOREN

### Weinig aanbod in nieuwbouwsegment

Een ontwikkeling die de kantorenmarkt in 2012 behoorlijk parten speelde, was de sterke toename van het aanbod. Uitgaande van de betrouwbaarheid van de door NVM Business verzamelde gegevens steeg het direct beschikbare aanbod van nog te verhuren en te verkopen kantoorruimten met zo'n 9% tot een recordhoogte van 7,8 miljoen m<sup>2</sup>. Bij de toename van het aanbod speelde onder meer mee dat door de economische crisis nogal wat bedrijven en instellingen het afgelopen jaar flink moesten inkrimpen. Daarnaast zorgde 'Het Nieuwe Werken' ervoor dat meer vierkante meters kantoorruimte in Nederland overtollig werden. Door de verruiming van het aanbod stond ultimo van het jaar bijna 16% van het kantorenareaal te huur of te koop. Een jaar eerder bedroeg het aanbod als percentage van de voorraad ongeveer 14,5%. Overigens had de toename van het aanbod voor het grootste deel betrekking op bestaande, veelal oudere kantoren; in het nieuwbouwsegment kwam er vorig jaar slechts 33.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte bij.

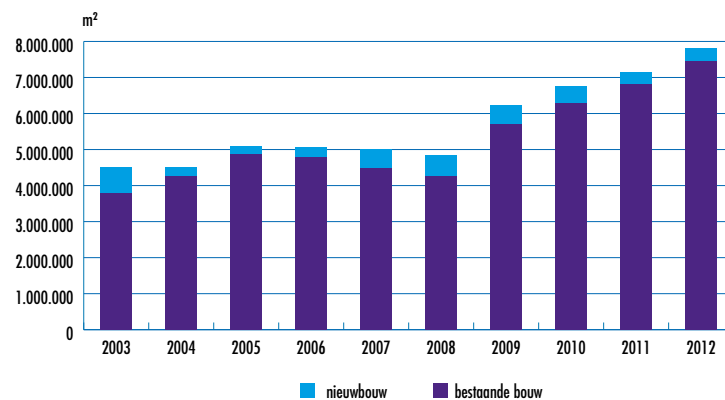
### Aanbod in Amsterdam onveranderd

Ofschoon de stijging van het aanbod zich in alle regio's van ons land manifesteerde, was deze het sterkst voelbaar in de regio West Zuid. Dat was met name het gevolg van een verruiming van het aantal beschikbare vierkante meters kantoorruimte in Rotterdam, Den Haag, Rijswijk en Gouda. In Rotterdam steeg het aanbod zelfs tot iets meer dan 635.000 m<sup>2</sup>, met als resultaat dat 18% van de kantorenvorraad in Rotterdam aan het eind van het jaar te huur werd aangeboden. Behalve de regio West Zuid werden vorig jaar ook het midden en het zuiden van het land met een flinke stijging van het aanbod geconfronteerd. In het midden was het vooral de stad Utrecht waar het aanbod van kantoren fors omhoog ging. In de regio Zuid waren het de gemeenten Den Bosch, Helmond en Breda die verantwoordelijk waren voor een sterke stijging van het aanbod. Wat de gang van zaken in de regio West Noord betreft was het opvallend dat het aanbod in Amsterdam kans zag zich te stabiliseren op het niveau van eind 2011. Dat het aanbod niet toenam en vrijwel onveranderd bleef, was voor een belangrijk deel te danken aan de onttrekking van een paar leegstaande kantoorgebouwen met het doel deze een andere bestemming te geven.

### Meer structurele leegstand in 2012

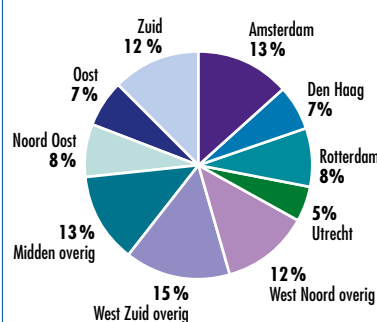
Afgezien van het feit dat in de meeste regio's het aanbod vorig jaar toenam, viel het de markt ook tegen dat het structurele aanbod van kantoren een verdere stijging te zien gaf. Gerelateerd aan het totale aanbod van direct beschikbare kantoorruimte in ons land draagt inmiddels zo'n 43% hiervan een structureel karakter, wat wil zeggen dat deze kantoren al drie jaar of langer leegstaan.

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



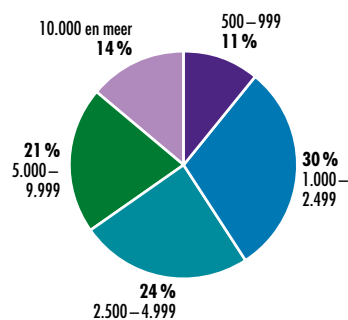
bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2012



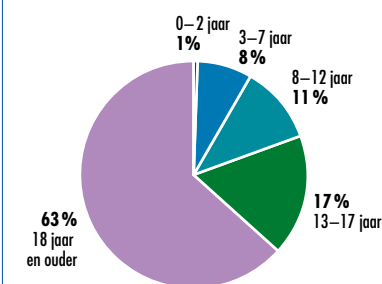
bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR LEEFTIJD 2012



bron: NVM

# 3. HUURPRIJZEN VAN KANTOREN

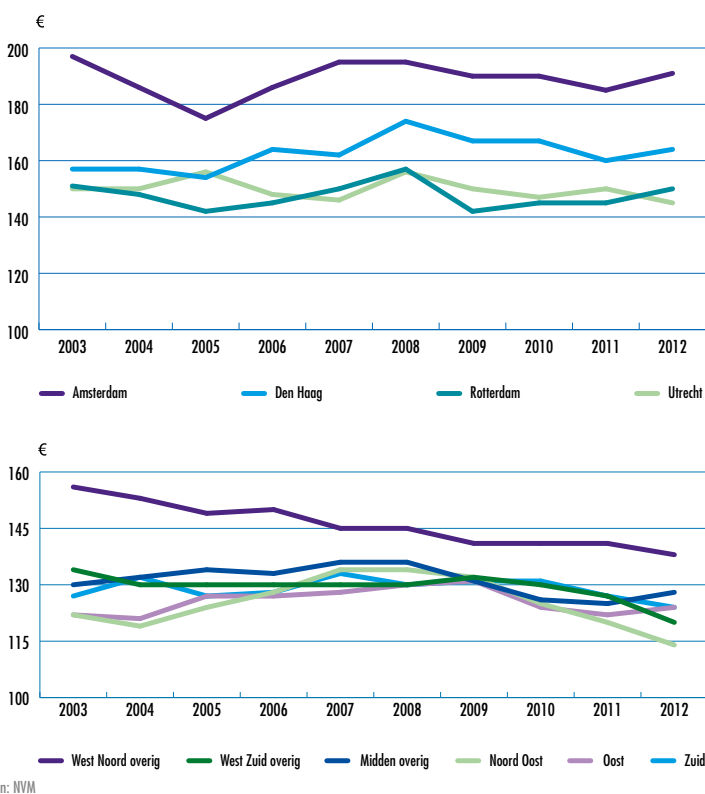
## Gemiddelde huurprijs licht omhoog

Doordat vorig jaar het aanbod verder toenam en de vraag naar kantoren terugliep, stonden de huurprijzen opnieuw onder neerwaartse druk, met name bij de wat oudere kantoren. Vreemd genoeg kwam dat niet goed tot uitdrukking in de cijfers, want de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte gaf namelijk in 2012 een lichte stijging te zien, en wel van € 135 naar € 140 per vierkante meter. Wat duidelijk een rol speelde was dat beleggers zoveel mogelijk vasthielden aan hun vraagprijzen en dat, net als in voorgaande jaren, op ruime schaal incentives werden verstrekt om de huurprijzen op peil te houden. Bovendien konden hier en daar vraagtekens worden geplaatst bij de juistheid van de verstrekte markt informatie. Daarnaast deed zich de situatie voor dat veel beleggers zich zeer terughoudend opstelden bij het bekendmaken van de door hen gerealiseerde huurprijzen. Al met al bleef de beschikbaarheid van betrouwbare huurprijzen ook in 2012 een groot struikelblok.

## Regionaal tegengestelde ontwikkelingen

Ging in het algemeen de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte in ons land iets omhoog, regionaal gezien waren er wel duidelijk tegengestelde ontwikkelingen waarneembaar. Zo moest bijvoorbeeld in de stad Utrecht de huurprijs van bestaande kantoorruimte naar beneden worden bijgesteld. Verder sprongen qua huurprijsontwikkeling de regio's West Zuid en Noord Oost in het oog; hier ging de huurprijs van zowel bestaande als nieuwe kantoorruimte met enkele procenten omlaag. Wat ook opviel aan de cijfers was dat in de vier grote steden het gemiddelde prijsniveau van nieuwbouw nagenoeg onveranderd bleef; van duidelijke stijgingen of dalingen was geen sprake.

GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN BESTAANDE KANTOORRUIMTE



GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN NIEUWE KANTOORRUIMTE





# 4. BELEGGINGEN IN KANTOREN

## Lichte toename kantoorbeleggingen

Ofschoon de discrepantie tussen vraag en aanbod vorig jaar verder toenam, bleef de Nederlandse kantorenmarkt ook in 2012 beleggers aantrekken. Volgens cijfers van NVM Business investeerden zowel Nederlandse als buitenlandse beleggers ongeveer € 1043 miljoen in kantoren. Tegen de verwachting in werd door beleggers zelfs iets meer in dit deel van de commerciële gebouwenmarkt belegd dan in 2011, toen zij voor circa € 930 miljoen kantoorgebouwen kochten. Dat in Nederland de beleggingen in kantoren vorig jaar goed op peil bleven, was overigens grotendeels deel te danken aan een paar omvangrijke transacties in onder meer Eindhoven en Amsterdam. Een beleggingstransactie die sterk de aandacht trok en qua omvang nogal wat gewicht in de schaal legde, was de verkoop van de High Tech Campus in Eindhoven, waarmee een investering van meer dan € 400 miljoen was gemoeid. Verder droegen twee grote kantoorgebouwen op de Amsterdamse Zuidas een steentje bij aan het volume. Beleggers die vorig jaar op zoek waren naar kantoren, lieten hun oog voornamelijk vallen op de Randstad. Hierbij hadden zij een duidelijke voorkeur voor eerste-klas locaties in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

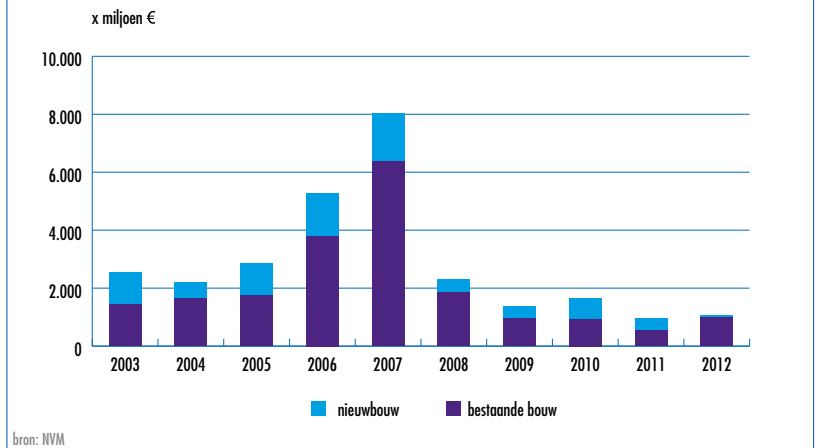
## Nederlandse beleggers zetten de toon

Anders dan voorgaande jaren konden de investeringen in kantoren voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan de kooplust van Nederlandse beleggers. Met een investeringsvolume van ongeveer € 580 miljoen waren zij goed voor meer dan de helft van alle kantoorbeleggingen in 2012. Het was overigens wel opmerkelijk dat het vrijwel uitsluitend particulieren waren die de kantorenmarkt wilden betreden. De institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen) hielden zich vorig jaar afzijdig. Wat verder in het oog sprong, was dat van de buitenlandse aankopen het grootste deel op het conto kwam van Duitse beleggers. In totaal beliepen hun investeringen in kantoren circa € 385 miljoen.

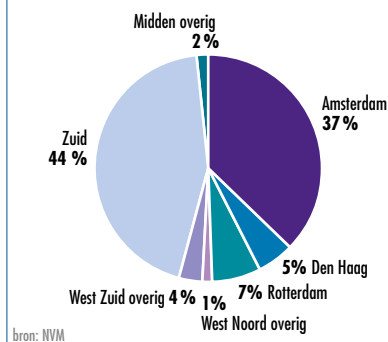
## Rendementen lopen verder op

Hoewel de aankoop van kantoren gunstig was, zorgden de verslechterde omstandigheden op de kantorenmarkt en de terughoudendheid bij vastgoedfinanciers ervoor dat de bruto-aanvangsrendementen in 2012 verder omhooggingen. De stijging van de aanvangsrendementen, die uiteraard gepaard ging met een daling van de prijzen, voltrok zich op alle kantorenlocaties, zowel in de Randstad als in de rest van Nederland. De grootste stijging van de aanvangsrendementen deed zich voor op de minder gunstig gelegen locaties. Daar bedroeg de stijging gemiddeld 60 basispunten (0,6 procentpunt). Op de beste locaties in de Randstad ging het aanvangsrendement met gemiddeld 40 basispunten (0,4 procentpunt) omhoog.

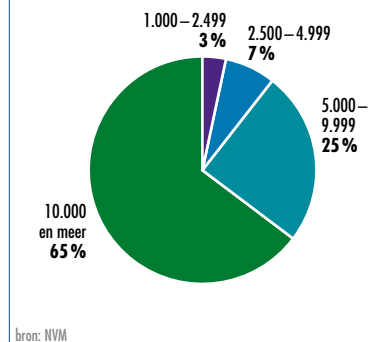
## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GEBOUWTYPE



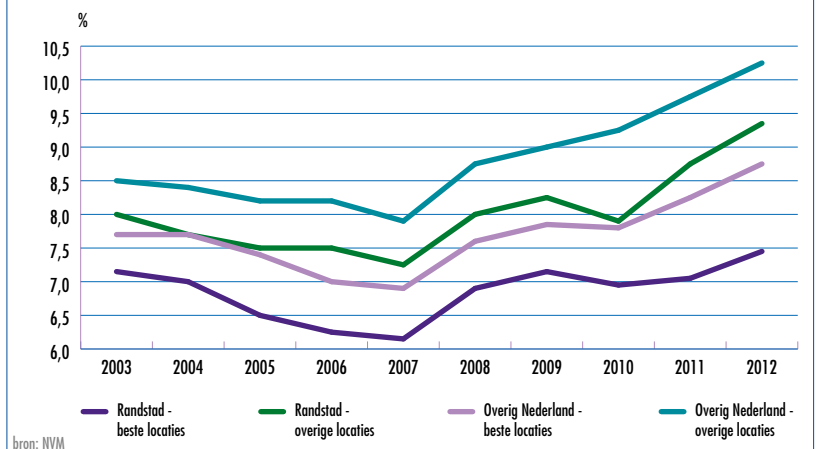
## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR REGIO 2012



## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GROOTTEKLASSE 2012



## GEMIDDELDE BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN VAN KANTOREN



# 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-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert transacties vanaf 200 m<sup>2</sup>.

## Huurprijs

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

## 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.

## Bruto-aanvangsrendement

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

# NVM-REGIO-INDELING

