

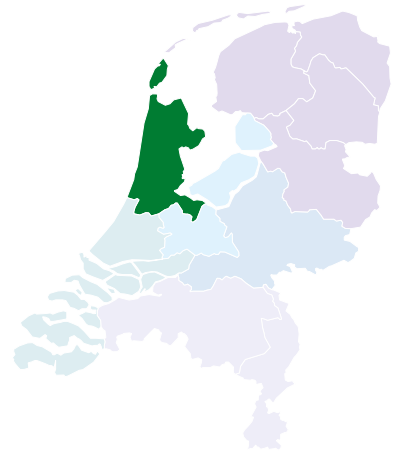


# KANTORENMARKT **REGIO'S 2012**

EEN RAPPORT VAN NVM BUSINESS

---

Gezien vanuit de verschillende regio's waren er vorig jaar duidelijk tegengestelde tendensen waarneembaar. Waar in de regio's West Noord, Oost en Noord Oost de vraag naar kantoren zich redelijk positief ontwikkelde, moesten de regio's West Zuid, Midden en Zuid toezien hoe de afzet van kantoren terugliep.

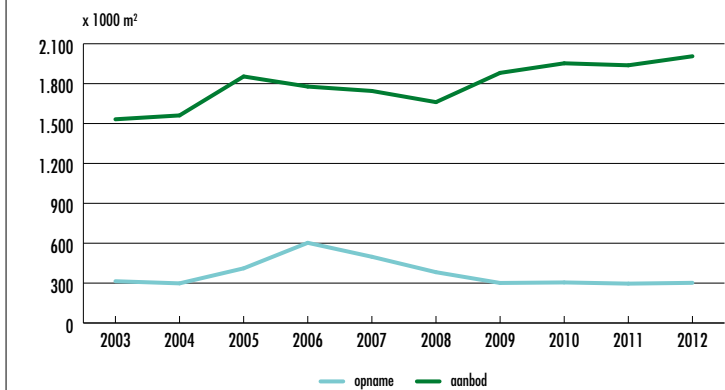


# 1. REGIO WEST NOORD

De regio West Noord kan terugkijken op een jaar waarin de vraag naar kantoren zich gunstig heeft ontwikkeld. Op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen rekening niet meegerekend – werd ongeveer evenveel kantoorruimte opgenomen als in 2011. In totaal vond ongeveer 300.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte haar weg naar gebruikers. Daarbij werd een belangrijke rol opgeëist door de stad Amsterdam, die verantwoordelijk was voor het grootste deel van de gerealiseerde opname in de regio. De kantorenmarkt in Amsterdam liet zich vooral inspireren door de gang van zaken in Amsterdam-Zuidoost, dat net als in 2011 sterk in de belangstelling van gebruikers stond. Zo besloten onder meer Nuon en DAS Rechtsbijstand om hier kantoorruimte te gaan huren. Doordat bijna een derde van de vraag in Zuidoost plaatsvond, was dit gebied vorig jaar de hotspot van de stad. Behalve in Zuidoost was er ook veel vraag naar kantoren in het centrum. Ronduit teleurstellend was echter de vraag naar kantoren in Sloterdijk-Teleport; hier vonden nauwelijks verhuurtransacties plaats. Voor wat de ontwikkelingen elders in de regio betreft viel het op dat in het bijzonder Hilversum en Amstelveen het goed deden. Ook Schiphol wist te profiteren van de gunstige stemming. De rest van de regio moest evenwel toezien hoe de vraag naar kantoren terugliep. Haarlem en Zaandam onderzochten hiervan de meeste hinder.

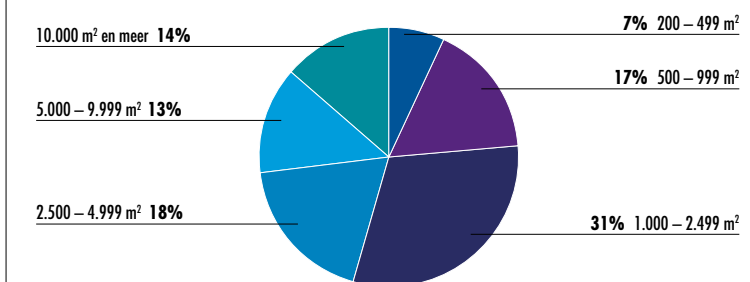
Een tegenvaller voor de regio vorig jaar was de toename van het direct beschikbare aanbod, wat vooral te wijten was aan de verdere verruiming van het aantal vierkante meters in Amstelveen, Haarlem en Haarlemmermeer. De verruiming in Haarlemmermeer pakte vooral nadelig uit voor Hoofddorp. Daarentegen kon de kantorenmarkt van Amsterdam goed weerstand bieden aan een verruiming van het aanbod; in de hoofdstad bleef het beschikbare metrage nagenoeg onveranderd. Een andere positieve uitzondering vormde Diemen. Dankzij het onttrekken van enkele grote kantoorgebouwen aan de voorraad daalde de leegstand met 40%.

## OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO WEST NOORD



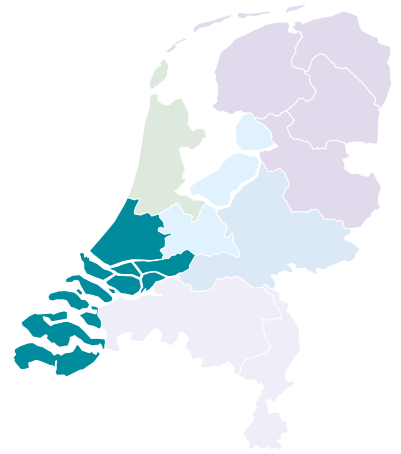
bron: NVM

## OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



bron: NVM

Gemeente	Aanbod 2011	Aanbod 2012	Opname 2011	Opname 2012	Huurprijzen
Alkmaar	49.500	52.500	2.500	6.000	90 - 135
Amstelveen	159.500	171.000	6.500	12.500	85 - 180
Amsterdam	1.039.000	1.039.000	203.000	203.000	100 - 330
Diemen	65.000	38.500	5.000	500	85 - 135
Haarlem	59.500	67.500	5.500	1.500	125 - 160
Haarlemmermeer	279.500	315.500	51.000	41.500	100 - 350
Hilversum	112.000	110.000	12.000	13.500	125 - 170
Zaandam	28.000	38.500	5.500	1.500	80 - 125

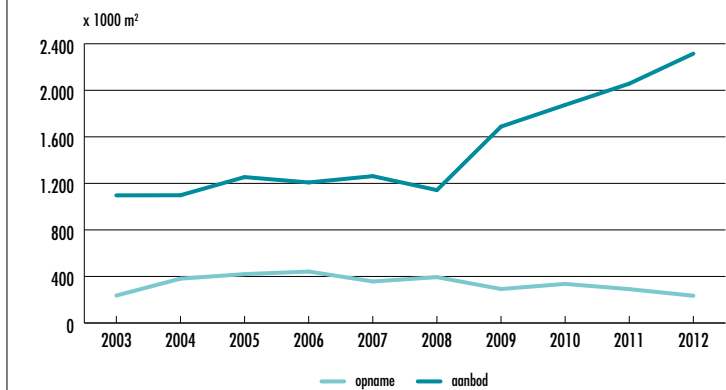


## 2. REGIO WEST ZUID

De kantorenmarkt in de regio West Zuid had het afgelopen jaar duidelijk de wind tegen; op de vrije markt werden beduidend minder vierkante meters kantoorruimte verhuurd dan in 2011. Met name Rotterdam had te kampen met een tegenvallende vraag, waardoor de opname daar een flinke teruggang moest incasseren. Weliswaar vonden in de havenstad veel kleine transacties plaats, maar hun aantal was uiteindelijk niet groot genoeg om het ontbreken van grote transacties voldoende te kunnen compenseren. Vooral het centrum van de stad ondervond hiervan veel hinder. Rotterdam was echter niet de enige stad in de regio waar de opname daalde. Ook in Dordrecht en Leiden werd het afgelopen jaar een aarzeling bespeurd bij afnemers van kantoorruimte. Geheel anders was de marktsituatie in Den Haag, waar als gevolg van enkele verhuurtransacties met onder meer Spaces, HTM en Mn Services de opname behoorlijk omhoogging. Daarbij was een opvallende rol weggelegd voor het centrum, dat bijna 40% van de vraag voor zijn rekening nam. Ook het Bezuidenhout mocht zich in een goede belangstelling verheugen, zij het dat hier minder kantoorruimte werd opgenomen dan in voorgaande jaren. In het kielzog van Den Haag vond ook in Zoetermeer het transactievolume zijn weg omhoog. Op de kantorenmarkt van Zoetermeer werd de toon vooral gezet door Ortec, die een omvangrijk aantal meters huurde in het gebied Rokkeveen. Bovendien zorgden transacties met Ipse de Bruggen en Klant Contact Services voor een sterke opleving van de vraag.

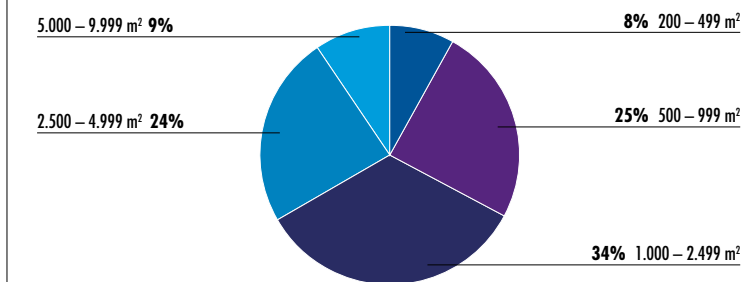
Voor wat het aanbod van kantoorruimte in de regio West Zuid betreft werd de markt vorig jaar geconfronteerd met een sterke toename van het beschikbare aantal meters. Ofschoon de meeste plaatsen de dupe waren van deze stijging, moesten met name Rotterdam en Den Haag toezien hoe in beide steden het aanbod een verdere verruiming te zien gaf. In Rotterdam resulteerde dit in een leegstand van 18%, terwijl in Den Haag aan het eind van 2012 ruim 12% van de kantoren te huur stond.

### OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO WEST ZUID



bron: NVM

### OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



bron: NVM

Gemeente	Aanbod 2011	Aanbod 2012	Opname 2011	Opname 2012	Huurprijzen
Capelle a/d IJssel	131.500	135.000	11.000	10.000	90 - 145
Den Haag	463.000	514.000	45.000	69.500	100 - 215
Dordrecht	45.000	53.500	16.000	5.500	100 - 140
Gouda	72.000	96.000	5.000	5.000	90 - 135
Leiden	51.500	69.000	28.000	7.500	80 - 150
Leidschendam-Voorburg	73.000	77.000	6.500	5.000	95 - 145
Rijswijk	221.500	244.500	5.500	10.000	85 - 145
Rotterdam	574.000	639.000	117.000	65.500	100 - 200
Schiedam	24.500	23.500	18.500	2.000	100 - 125
Zoetermeer	130.000	135.500	8.500	23.000	85 - 145

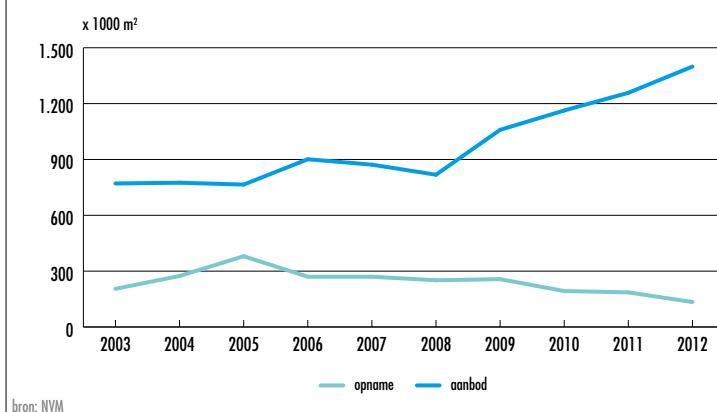


## 3. REGIO MIDDEN

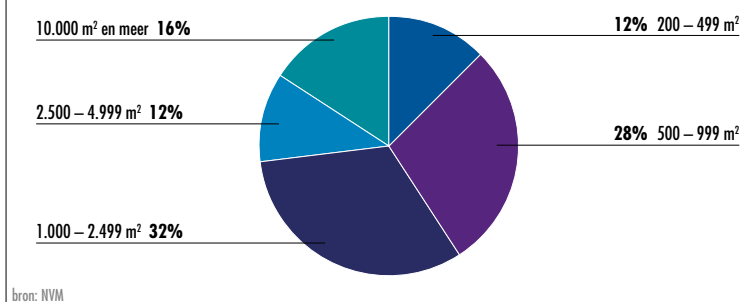
De regio Midden werd in 2012 geconfronteerd met een daling in de opname van kantoorruimte. De teruggang in de vraag naar kantoren voltrok zich weliswaar over een breed front, maar was het grootst in Almere, Amersfoort, Maarssen en Zeist. Met name Almere had te kampen met een tegenvallende vraag. In Almere viel niet alleen het aantal transacties tegen, ook het ontbreken van grote huurders zorgde ervoor dat het afzetvolume op een beduidend lager niveau uitkwam. In Amersfoort was eveneens sprake van een daling in het transactievolume, hoewel de teruggang daar minder groot was dan in Almere. De enige steden in de regio Midden die zich vorig jaar aan de tegenvallende vraagontwikkeling konden onttrekken, waren Utrecht en Veenendaal; in beide steden ging de opname namelijk omhoog. In Utrecht kon de verhoogde vraag naar kantoren voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan Capgemini, die een omvangrijk aantal meters huurde in een nog te bouwen kantoor in Leidsche Rijn. Daarnaast zorgden transacties met DAS Rechtsbijstand, Veiligheidsregio Utrecht en RAM Mobile Data voor goede verhuurcijfers. Hoewel het centrum van Utrecht en het kantorenpark Rijnsweerd het afgelopen jaar een gunstige vraagontwikkeling lieten zien, viel het op dat Kanaleneiland en Papendorp de wind tegen hadden. In Papendorp – qua omvang de derde locatie van de stad – kwam de vraag naar kantoren maar moeilijk van de grond, wat tot gevolg had dat er slechts 8.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte werd afgezet.

Behalve van een teruglopende vraag ondervond de regio Midden ook hinder van een sterk oplopend aanbod van nog te verhuren kantoren. Hoewel verschillende plaatsen hiermee werden geconfronteerd, was de verruiming van het aantal beschikbare meters het sterkst voelbaar in Almere, Amersfoort en Utrecht. In Utrecht voltrok de toename van het aanbod zich voornamelijk in Papendorp. Ook kwam vorig jaar meer kantoorruimte beschikbaar in het centrum. Opvallend was dat in Nieuwegein het aanbod kans zag zich te stabiliseren op het niveau van eind 2011.

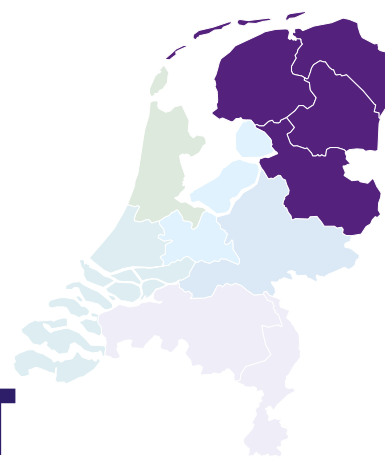
### OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO MIDDEN



### OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



Gemeente	Aanbod 2011	Aanbod 2012	Opname 2011	Opname 2012	Huurprijzen
Almere	170.000	181.500	9.500	2.500	90 - 140
Amersfoort	148.000	167.500	25.500	18.000	95 - 150
Houten	40.500	45.500	5.000	500	95 - 135
Lelystad	33.500	32.500	500	500	90 - 140
Nieuwegein	176.500	174.500	12.000	8.500	75 - 140
Stichtse Vecht	50.000	50.000	7.000	1.000	65 - 125
Utrecht	326.000	402.000	64.500	72.500	100 - 185
Veenendaal	44.000	42.500	3.000	7.500	90 - 135
Zeist	34.500	36.000	7.500	1.000	95 - 150

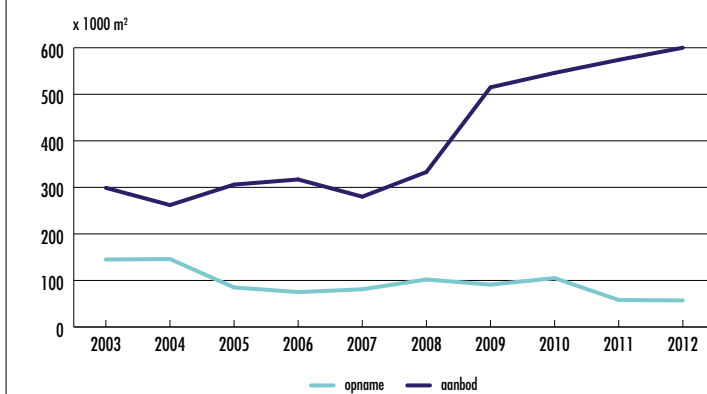


## 4. REGIO NOORD OOST

De vraag naar kantoorruimte in de regio Noord Oost heeft zich in 2012 goed kunnen handhaven. Op de vrije markt werd ongeveer evenveel kantoorruimte opgenomen als het jaar ervoor. Dat de vraag goed stand hield, was vooral te danken aan de positieve gang van zaken in Enschede, Groningen en Zwolle. Daarbij werd een belangrijke rol opgeëist door Enschede. Gesteund door enkele grote verhuurtransacties met onder meer DEMCON, Apollo Tyres en Eshuis Accountantsgroep ging hier de vraag behoorlijk omhoog. Daarvan profiteerde in het bijzonder het Business & Science Park. Anders dan in Enschede, waar de opname voor een belangrijk deel werd bepaald door grote kantoorgebruikers, lag in Groningen het accent op de kleinere metrages. De enige transactie van formaat die op de vrije markt haar beslag kreeg, was de verhuur aan Grontmij van een gebouw van ruim 6.000 m<sup>2</sup>. De positieve vraagontwikkeling in de regio was echter niet voor alle plaatsen weggelegd. In Leeuwarden bijvoorbeeld had de verhuur van kantoorruimte weinig om het lijf en was de opname vorig jaar vrijwel gelijk aan die van 2011. In Emmen en Hoogeveen lieten huurders het eveneens afweten. Ook in Assen kwam de vraag niet goed van de grond. Dit had tot gevolg dat de opname daar ver onder het gemiddelde lag.

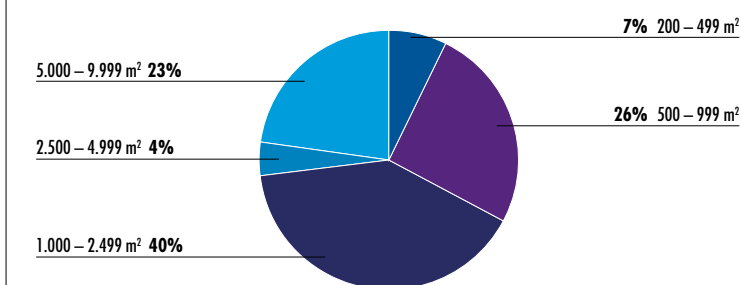
Was de vraag naar kantoren het afgelopen jaar nog betrekkelijk positief, minder gunstig was daarentegen de ontwikkeling die het aanbod te zien gaf. Er kwamen namelijk meer kantoren leeg te staan. Daarbij viel het op dat met name Zwolle en Leeuwarden te kampen hadden met een stijging van het aanbod. De toename van het aanbod in Zwolle had tot resultaat dat 17% van de kantorenvorraad aan het eind van het jaar te huur of te koop werd aangeboden. Niettemin wisten enkele steden zich te distantiëren van het negatieve sentiment. Zo was in Groningen en Enschede sprake van een daling van het beschikbare metrage en bleef in Almelo en Heerenveen het aanbod van kantoren vrijwel ongewijzigd.

### OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO NOORD OOST



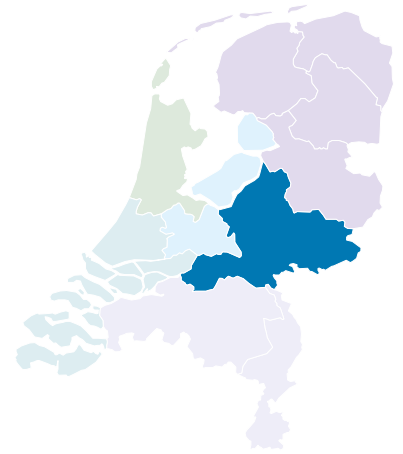
bron: NVM

### OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



bron: NVM

Gemeente	Aanbod 2011	Aanbod 2012	Opname 2011	Opname 2012	Huurprijzen
Almelo	21.000	20.500	2.000	3.000	90 - 140
Assen	30.000	32.500	3.000	500	80 - 125
Emmen	22.500	32.000	500	500	80 - 125
Enschede	80.500	65.500	9.500	17.500	80 - 140
Groningen	111.000	105.000	18.000	15.500	105 - 155
Heerenveen	22.000	21.500	500	1.500	85 - 120
Hengelo	32.000	29.000	500	3.000	85 - 130
Hoogeveen	12.500	7.500	500	500	100 - 120
Leeuwarden	61.500	75.500	1.000	1.500	90 - 135
Zwolle	115.000	134.000	11.500	10.000	90 - 140

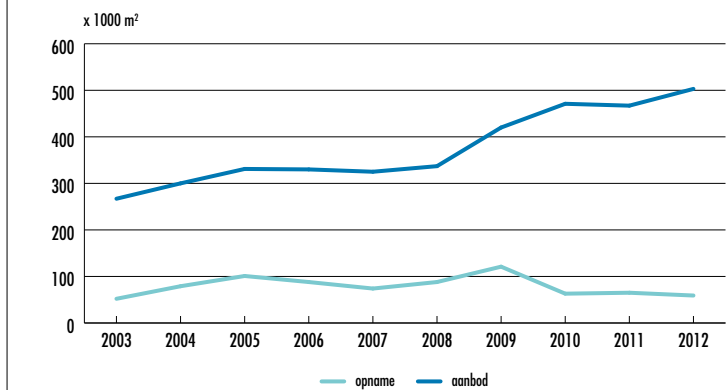


## 5. REGIO OOST

Het jaar 2012 is voor de kantorenmarkt in de regio Oost niet onbevredigend verlopen. Hoewel de marktomstandigheden nog niet optimaal waren, konden de verhuuren het niveau van 2011 goed vasthouden. Van invloed op het gunstige sentiment was de vraagontwikkeling in Arnhem en Nijmegen, waar de verhuur en verkoop van kantoorruimte flink omhooggingen. Behalve dat veel kleinschalige verhuuren hun beslag kregen, werd in beide steden de afzet ook beïnvloed door enkele grote transacties. In Arnhem bijvoorbeeld kocht DEKRA een kantoorgebouw van bijna 9.000 m<sup>2</sup> in het gebied IJsseloord. Bovendien zorgden transacties met Liander en de Raad voor de Kinderbescherming voor een sterke opleving van de kantorenvraag. In Nijmegen was de stijging van het afzetvolume voor een belangrijk deel te danken aan verhuurtransacties met Pluryn en Scholten Awater. Waar de verhuurmarkten in Arnhem en Nijmegen een levendige aanblik boden, moesten de kantorenmarkten in Apeldoorn en Deventer het afgelopen jaar genoeg nemen met een daling in de opname. Vooral Deventer ondervond daarvan veel hinder. Dat de afzet in Apeldoorn op een veel lager niveau uitkwam, had vooral te maken met het nagenoeg geheel ontbreken van grote huurders en niet zozeer met het aantal transacties dat tot stand kwam.

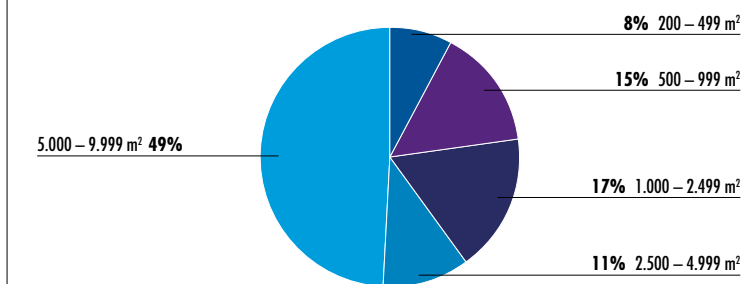
Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt was ook dat het totale aanbod in de regio Oost vorig jaar verder toenam. Bijna overal was sprake van een stijging van het aantal beschikbare meters. Deze stijging was het meest zichtbaar in Apeldoorn, Deventer en Nijmegen. In Nijmegen werd de sterke toename van het aanbod veroorzaakt door het vrijkomen van veel meters in het gebouw FiftyTwoDegrees. In Apeldoorn zorgde de verhuizing van de Rabobank voor meer aanbod, waardoor met name het centrum met een toename werd geconfronteerd. Met betrekking tot de situatie elders in de regio viel het op dat Arnhem en Doetinchem redelijk weerstand konden bieden aan een verruiming van het aanbod; in beide steden bleef het beschikbare metrage vrijwel onveranderd.

### OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO OOST



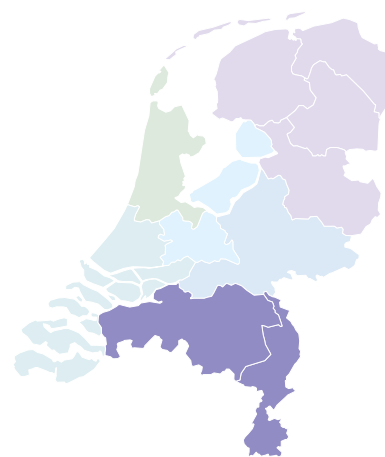
bron: NVM

### OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



bron: NVM

Gemeente	Aanbod 2011	Aanbod 2012	Opname 2011	Opname 2012	Huurprijzen
Apeldoorn	105.000	113.000	19.000	11.500	80 - 135
Arnhem	187.500	190.500	15.500	25.000	95 - 165
Deventer	62.000	71.000	12.500	2.500	90 - 135
Doetinchem	13.000	13.500	2.000	1.500	95 - 135
Nijmegen	45.500	54.000	4.500	9.500	100 - 140
Winterswijk	10.500	12.000	500	500	100 - 115
Zevenaar	5.000	4.000	5.500	1.000	80 - 120
Zutphen	9.000	13.500	1.000	500	85 - 135

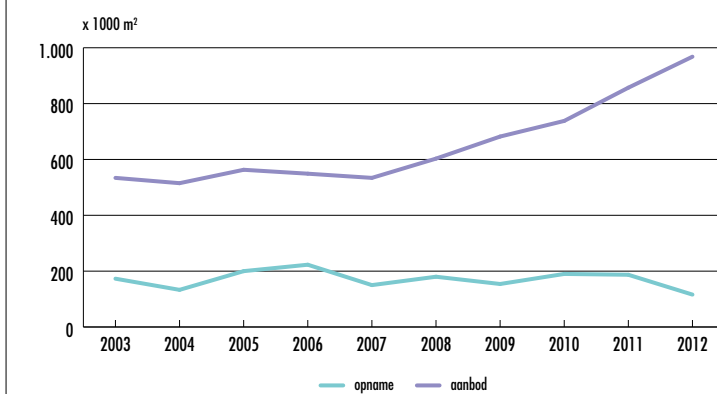


## 6. REGIO ZUID

In de regio Zuid moest de kantorenmarkt vorig jaar genoegen nemen met een sterk teruglopende vraag; de opname lag bijna 40% beneden het niveau van 2011. Dat had voor een belangrijk deel te maken met het feit dat zowel in Eindhoven als in Breda de vraag naar wat grotere kantoren niet goed van de grond kwam. Hierdoor moesten beide steden een flinke teruggang incasseren. In Eindhoven lag de afzet zelfs ver onder het voor de stad geldende jaargemiddelde. De verminderde vraag naar kantoren speelde ook de stad Maastricht parten. De enige steden in de regio Zuid die zich het afgelopen jaar aan de tegenvallende vraagontwikkeling konden onttrekken, waren Den Bosch, Tilburg en Heerlen. In Den Bosch werd ongeveer evenveel kantoorruimte opgenomen als het jaar ervoor. Hiervan profiteerde met name het Paleiskwartier, waar Arcadis en energiebedrijf Enexis voor een grote afzet van kantoorruimte zorgden. Ook in Tilburg was de opname vorig jaar gelijk aan die van 2011. Dat de gebruikersmarkt goed wist stand te houden, was onder meer te danken aan grote huurders als de Verenigde Bierens Bedrijven en de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). De positieve vraagontwikkeling in Heerlen kwam grotendeels voor rekening van de gemeente, die overeenstemming wist te bereiken over een nog te bouwen kantorencomplex in het centrum.

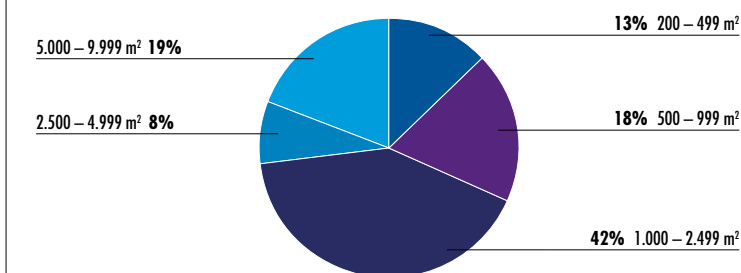
Ondanks het feit dat het grootste deel van de gerealiseerde opname vorig jaar in bestaande kantoorgebouwen plaatsvond, was dit niet voldoende om het aanbod van leegstaande kantoren in de regio terug te brengen. In een jaar tijd steeg het aanbod met 13%, waarmee de lijn van voorgaande jaren werd doorgetrokken. De forse stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door meer leegstand in Breda, Den Bosch, Eindhoven en Helmond. De stijging van het aanbod in Eindhoven had tot gevolg dat hier eind van het jaar ongeveer 15% van de voorraad leegstond. In Limburg hadden vooral Heerlen en Roermond met een verruiming van het beschikbare metrage te kampen. Alleen Maastricht, waar het aanbod vrijwel onveranderd bleef, vormde een uitzondering.

### OPNAME EN AANBOD VAN KANTOORRUIMTE IN REGIO ZUID



bron: NVM

### OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



bron: NVM

Gemeente	Aanbod 2011	Aanbod 2012	Opname 2011	Opname 2012	Huurprijzen
Breda	100.000	115.500	25.000	8.000	85 - 150
Den Bosch	98.000	115.000	23.000	24.500	100 - 160
Eindhoven	214.500	224.000	51.500	25.500	85 - 155
Heerlen	25.500	36.000	7.000	13.500	70 - 130
Helmond	25.000	41.000	4.000	1.000	90 - 130
Maastricht	79.000	78.000	25.500	7.000	100 - 140
Roermond	21.000	30.000	7.000	500	90 - 140
Sittard-Geleen	21.000	20.000	1.000	500	90 - 130
Tilburg	52.000	55.000	14.000	13.500	100 - 145
Venlo	24.500	27.000	3.500	6.000	70 - 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 Studio, Amsterdam.

**Maart 2013**

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

