

## Inhoud

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

## Colofon

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

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

**Vormgeving**  
Proof Studio & Research, Amsterdam

**Fotografie**  
Jurjen Drenth, Hollandse Hoogte



**D**e Nederlandse kantorenmarkt heeft in 2013 opnieuw een moeilijk jaar beleefd. Vooral de gebruikersmarkt had de wind niet mee. Onder invloed van ongunstige economische omstandigheden voelden vorig jaar heel wat bedrijven zich genoodzaakt efficiënter te werken en de kosten te verlagen. De bezuinigingen die daarmee gepaard gingen, hadden een afnemende behoefte aan kantoorruimte tot gevolg. Dit had uiteindelijk als resultaat dat de groei van de leegstand vorig jaar onverminderd doorzette en de vraag naar kantoorruimte voor de zevende keer op rij tekenen van krimp vertoonde.

Volgens berekeningen van NVM Business is de kloof tussen vraag en aanbod nog nooit zo groot geweest als in 2013. Want terwijl vorig jaar het aanbod van nog te verhuren kantoren met circa 6% toenam, daalde de vraag naar kantoorruimte met bijna 11%. Zodoende was er bijna tienmaal zoveel aanbod als vraag. De verslechtering van de verhouding tussen vraag en aanbod voltrok zich over een breed front, maar was niettemin het sterkst voelbaar in de Randstad en het oosten van het land. In de Randstad was het vooral Rotterdam waar bij een stagnerende vraag het aanbod flink omhoogging. De toename in de discrepantie tussen vraag en aanbod resulteerde erin dat de huurprijzen van kantoren in 2013 nog meer onder

druk kwamen te staan. Sterker nog: de daling van de huren heeft het afgelopen jaar versterkt doorgezet. Niet alleen bestaande kantoren moesten een stevige veer laten, ook in het nieuwbouwsegment ging de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte omlaag. Toch was het opvallend dat enkele locaties in ons land erin slaagden hun prijsniveaus vast te houden. Dat was onder meer het geval op de Zuidas in Amsterdam en in het gebied rond het Centraal Station in Den Haag.

Ofschoon het algemene beeld van de kantorenmarkt weinig aanleiding gaf tot een positieve stemming en daarnaast de bezorgdheid over een herstel nog iets toenam, waren er toch enkele lichtpuntjes. Een factor die de markt gunstig stemde, was bijvoorbeeld de stijging van het aantal vierkante meters kantoorruimte dat via sloop of herbestemming aan de voorraad werd onttrokken. Een zekere impuls ging ook uit van het feit dat beleggers vorig jaar wat meer belangstelling voor kantoren toonden dan in 2012, al moet daarbij worden aangetekend dat de vraag vrijwel geheel te danken was aan de kooplust van buitenlandse beleggers. In tegenstelling tot de buitenlandse beleggers hielden de meeste Nederlandse beleggers zich afzijdig op de kantorenmarkt.

# 1. OPNAME VAN KANTOREN

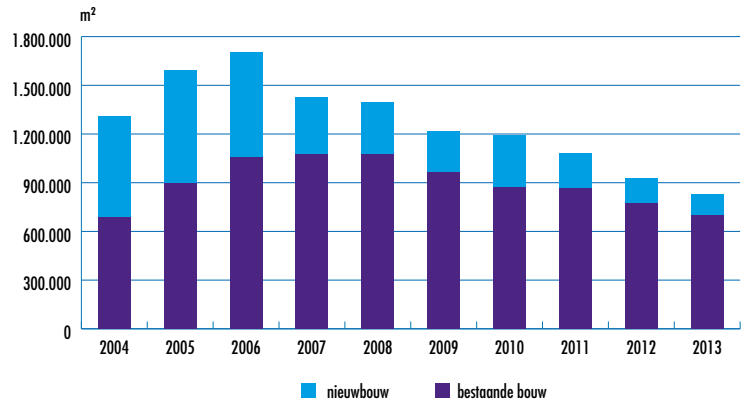
## Transactievolume verder omlaag

De kantorenmarkt moest vorig jaar opnieuw genoegen nemen met een teruglopende vraag. Dat kwam doordat bedrijven en instellingen minder animo hadden om te verhuizen, wat tot gevolg had dat het transactievolume verder omlaagging. Op de vrije markt – de markt waarin zowel beleggers als projectontwikkelaars figureren – werd ongeveer 830.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen. In 2012 bedroeg de vraag naar kantoren nog zo'n 930.000 m<sup>2</sup>. Het grootste deel van de gerealiseerde opname vond plaats in de bestaande voorraad, waarbij de vraag van huurders zich vooral richtte op middelgrote metrages, in omvang variërend van 1.000 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>. Kleine verhuurtransacties tot 1.000 m<sup>2</sup> namen gezamenlijk ongeveer 25% van de vraag naar kantoren voor hun rekening, een stuk minder dan in 2012. Daarentegen bleef de opname van grote metrages vorig jaar goed overeind, wat te danken was aan verhuurtransacties met onder meer Achmea, CB&I, Hogeschool Utrecht, NautaDutilh, Rabobank, Stibbe en TNO. Tekenend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt was verder dat de overheid als belangrijke afnemer van kantoorruimte het in 2013 grotendeels liet afweten. De vraag naar kantoren werd vooral gedragen door de zakelijke dienstverlening, het bank- en verzekeringswezen, de IT-sector en de industrie.

## Opvallende rol voor Eindhoven

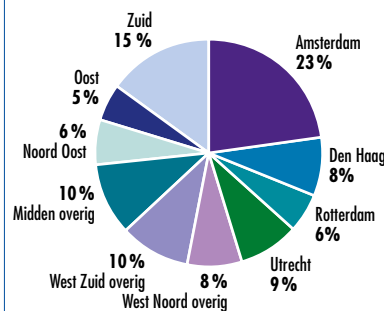
De daling die het transactievolume vorig jaar te zien gaf, manifesteerde zich voornamelijk in de Randstad. Zo daalde de vraag naar kantoren in Rotterdam en de regio Schiphol. Overigens waren in Rotterdam duidelijk tegengestelde tendenties waarneembaar. Zo goed als de vraag naar kantoren in het centrum was, zo slecht was de opname aan de rand van de stad, waar de vraag nauwelijks van de grond kwam. In Amsterdam werd het afgelopen jaar ook minder kantoorruimte verhuurd en verkocht, maar was gelet op het totale transactievolume van 190.000 m<sup>2</sup> toch sprake van een positieve stemming. De belangstelling in Amsterdam ging vooral uit naar kantoren op de Zuidas en naar gebouwen in het centrum van de stad. Wat daarbij in het oog sprong, was dat op de Zuidas – in tegenstelling tot voorgaande jaren – meer nieuwbouw werd gehuurd. Tegen de verwachting in slaagden Den Haag en Utrecht erin om het afzetvolume op peil te houden; in beide steden werd evenveel kantoorruimte opgenomen als in 2012. Elders in het land was een opvallende rol weggelegd voor de stad Eindhoven. Dankzij transacties met onder meer de Rabobank en chipfabrikant ASML gaf het opgenomen metrage een flinke stijging te zien. Andere steden buiten de Randstad zagen echter de opname teruglopen. Volgens gegevens van NVM Business moesten Arnhem, Den Bosch en Groningen de grootste teruggang in de vraag incasseren.

## OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



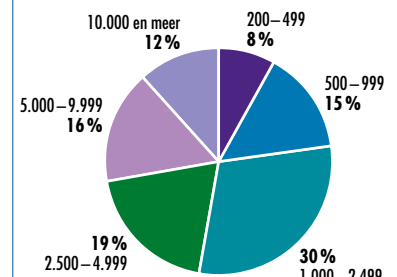
bron: NVM

## OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2013



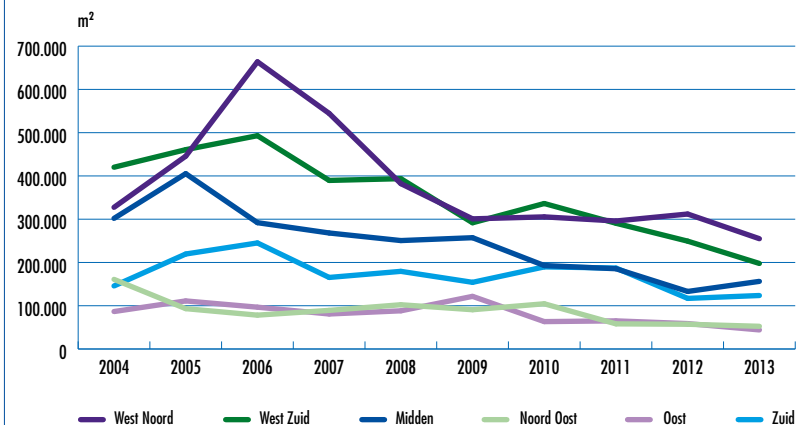
bron: NVM

## OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2013



bron: NVM

## OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

## 2. AANBOD VAN KANTOREN

### In veel steden groeiende leegstand

Naast de daling in de vraag naar kantoren zorgde ook de groei van de leegstand ervoor dat de kantorenmarkt het afgelopen jaar verder uit balans raakte. Het direct beschikbare aanbod van nog te verhuren kantoren steeg met 6%, en wel van 7,84 miljoen m<sup>2</sup> naar 8,32 miljoen m<sup>2</sup>. Door deze toename stond eind 2013 circa 16,8% van de kantorenvorraad in ons land te huur of te koop, tegen 15,8% een jaar eerder. Volgens NVM Business werden vorig jaar veel steden met een toename van het aanbod geconfronteerd. In de Randstad deden zich grote stijgingen voor in onder meer Amersfoort, Amstelveen, Den Haag, Dordrecht, Haarlem en Rotterdam. In Den Haag werd het ruimere aanbod van kantoren voor een belangrijk deel veroorzaakt door het aan de markt komen van enkele grote overheidsgebouwen. In Rotterdam en Amersfoort waren respectievelijk Nationale-Nederlanden en Achmea verantwoordelijk voor een flinke toename van het aanbod; beide verzekeraars kozen ervoor om minder meters te huren. Ook in Amsterdam ging het voor verhuur beschikbare metrage omhoog, maar bleef de toename van de leegstand redelijk binnen de perken. Het was trouwens opvallend dat in Utrecht het aanbod van leegstaande kantoren nagenoeg onveranderd bleef. Voor wat de situatie buiten de Randstad betreft, waren Apeldoorn, Arnhem, Den Bosch, Groningen en Zwolle duidelijk het kind van de rekening. In deze steden liep het aanbod behoorlijk op.

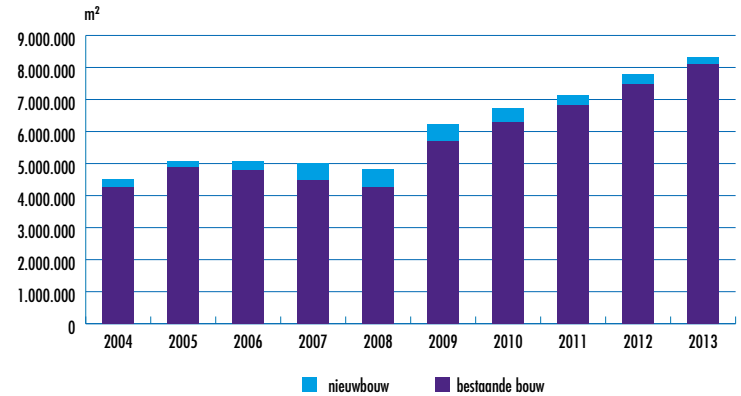
### Structurele leegstand toenemend probleem

Een ontwikkeling die de kantorenmarkt vorig jaar ook parten speelde, was de toename van de structurele leegstand. Eind 2013 stond van het totale kantorenaanbod 47% langer dan drie jaar te huur of te koop. De structurele leegstand vormde vooral een probleem in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. In Amsterdam betrof het meer dan de helft van alle kantormeters die daar werden aangeboden.

### Meer herbestemming en minder sloop

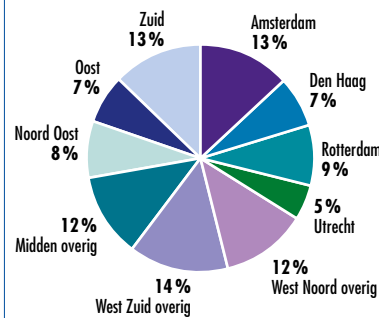
Een meevaller voor de kantorenmarkt in 2013 was dat via herbestemming of sloop meer leegstaande kantoren aan de voorraad werden onttrokken dan het jaar ervoor. In totaal ging het om circa 385.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Niet alleen de door NVM Business bepleite samenwerking tussen overheid en private sector droeg bij aan het grote aantal onttrekkingen, van invloed was ook het feit dat beleggers en financiers bereid waren flink op hun leegstaande panden af te schrijven. Wat daarbij opviel, was dat – in tegenstelling tot voorgaande jaren – meer kantoren werden onttrokken met het doel deze te transformeren naar woningen. Bovendien was het opvallend dat vorig jaar minder kantoorruimte werd gesloopt. Overigens is de NVM een groot voorstander van herbestemming van leegstaande kantoren.

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



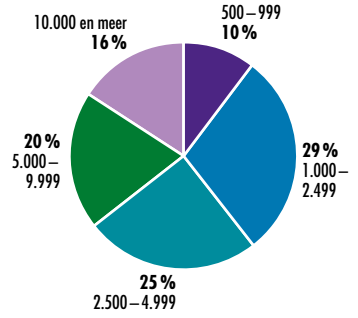
bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2013



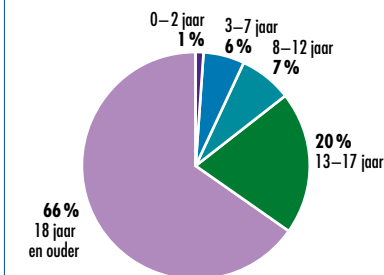
bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2013



bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR LEEFTIJD 2013



bron: NVM

# 3. HUURPRIJZEN VAN KANTOREN

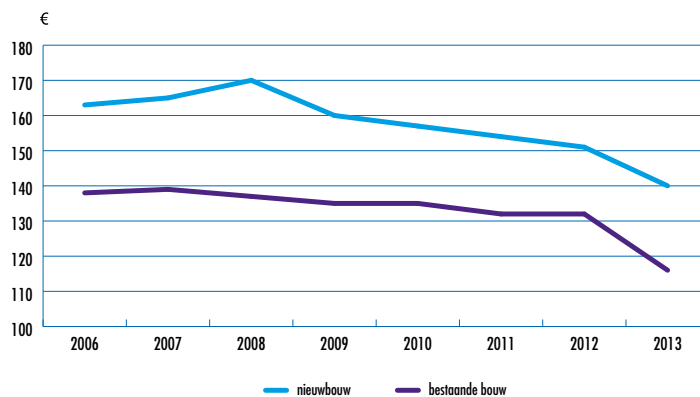
## Gemiddelde huurprijs flink omlaag

Het zal niet verbazen dat als gevolg van de terugval in de vraag en de gelijktijdige verruiming van het aanbod de huurprijzen van kantoren in 2013 verder onder druk kwamen te staan en voor het eerst in jaren een substantiële daling vertoonden. De prijsdaling die zich op de kantorenmarkt voordeed, pakte zowel voor bestaande als nieuwe kantoren nadelig uit, waarbij bestaande kantoren de sterkste daling te verwerken kregen. Overigens konden vorig jaar opnieuw vraagtekens worden geplaatst bij de volledigheid van de beschikbare data. Dat kwam doordat nogal wat beleggers uiterst terughoudend waren bij het verstrekken van informatie over gerealiseerde verhuurtransacties. Bovendien werden net als in voorgaande jaren door beleggers op ruime schaal 'incentives' verstrekt, die ervoor zorgden dat het zicht op de prijsvorming werd vertroebeld.

## Regionale verschillen

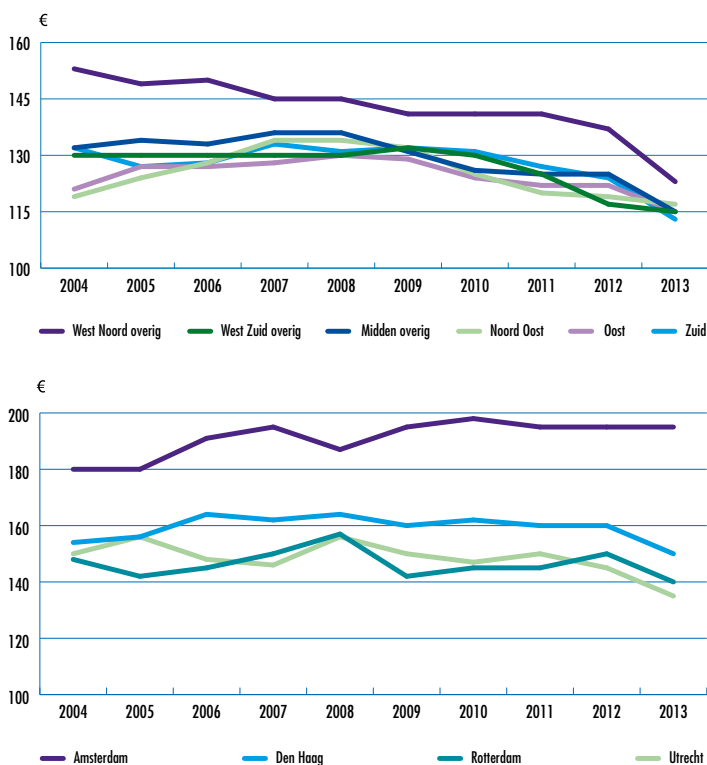
Ofschoon alle regio's in ons land het afgelopen jaar met een huurprijsdaling werden geconfronteerd, waren er toch duidelijke verschillen in de mate waarin de huurprijs omlaagging. In het midden en het zuiden van het land bijvoorbeeld daalde de gemiddelde huurprijs met ongeveer 8%, terwijl in een groot deel van de provincie Zuid-Holland (regio West Zuid overig) de huurprijs van kantoorruimte gemiddeld met 2% zakte. Voor wat de situatie in de vier grote steden betreft, slaagde alleen Amsterdam er vorig jaar in om de huurprijs op peil te houden, wat trouwens wel in contrast stond met de hoge leegstand in kantoren. In Amsterdam was het zelfs mogelijk om voor gebouwen in het duurdere segment hogere huurprijzen te realiseren.

GEMIDDELDE HUURPRIJS VAN KANTOORRUIMTE



bron: NVM

GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

# 4. BELEGGINGEN IN KANTOREN

## Randstad blijft favoriet

Merkwaardig genoeg lieten beleggers zich niet afschrikken door de verslechterde verhoudingen op de Nederlandse kantorenmarkt. Er was zelfs sprake van een verhoogde belangstelling voor kantoren, wat tot uitdrukking kwam in een stijging van het transactievolume. Uitgaande van de volledigheid van de beschikbare gegevens over aan- en verkopen kochten beleggers het afgelopen jaar voor ongeveer € 1,48 miljard kantoorgebouwen. In 2012 lag het beleggingsvolume in deze sector op € 1,04 miljard. Het was overigens opvallend dat in hoofdzaak beleggers uit Duitsland en Amerika in 2013 actief waren en dat – gemeten naar de omvang van de transacties – de belangstelling zich vooral richtte op Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en de Haarlemmermeer (regio Schiphol). Behalve een duidelijke voorkeur voor locaties in de Randstad was het ook opmerkelijk dat het afgelopen jaar meer in nieuwe kantoren werd belegd. Voor een belangrijk deel kon die toename worden toegeschreven aan twee omvangrijke nieuwbouwprojecten op de Zuidas in Amsterdam, waarmee in totaal bijna € 150 miljoen was gemoeid. Beleggers hadden vorig jaar sowieso meer belangstelling voor grote kantoren, dat wil zeggen gebouwen met een vloeroppervlakte vanaf 5.000 m<sup>2</sup>.

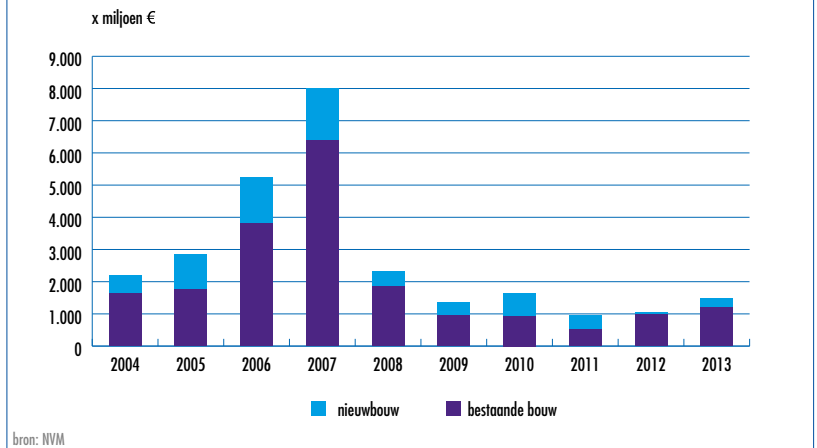
## Buitenlandse beleggers toonaangevend

In totaal beliepen de investeringen in kantoorgebouwen door buitenlandse beleggers circa € 1,24 miljard. Overigens waren buitenlandse beleggers ook heel actief met het verkopen van gebouwen, waarbij zij in heel wat gevallen behoorlijke verliezen moesten incasseren. Hoewel vorig jaar de meeste aankopen voor rekening van buitenlandse beleggers kwamen, lieten toch ook Nederlandse investeerders van zich spreken. Daarbij werd het beeld bepaald door particuliere beleggers, aangezien institutionele beleggers zich in beperkte mate lieten inspireren tot het doen van vastgoedaankopen in eigen land.

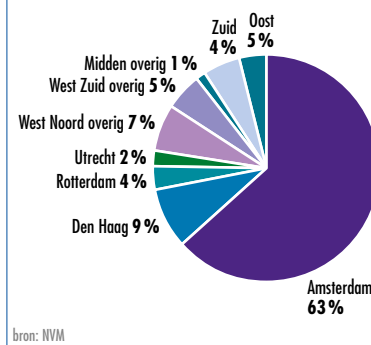
## Rendementen omhoog

De verhoogde belangstelling van beleggers voor kantoren kon niet verhinderen dat op de meeste locaties in ons land, zowel in de Randstad als daarbuiten, de bruto-aanvangsrendementen verder omhooggingen. Gemiddeld bedroeg de stijging 35 basispunten, ofwel 0,35 procentpunt. Alleen de beste kantoorlocaties in de Randstad wisten zich van deze minder positieve ontwikkeling te distantiëren; de aanvangsrendementen bleven nagenoeg onveranderd. In een enkel geval ging het bruto-aanvangsrendement zelfs omlaag. Dat laatste was onder meer aan de orde in Amsterdam.

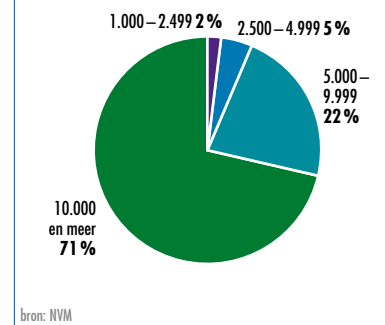
## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GEBOUWTYPE



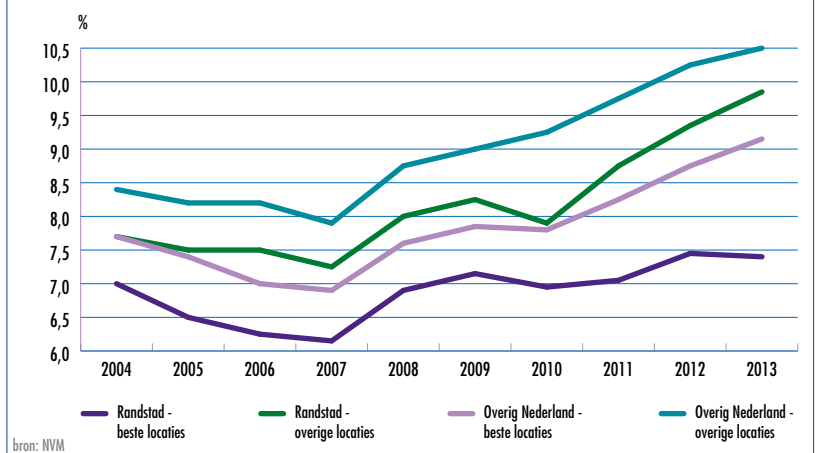
## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR REGIO 2013



## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GROOTTEKLASSE 2013



## 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

