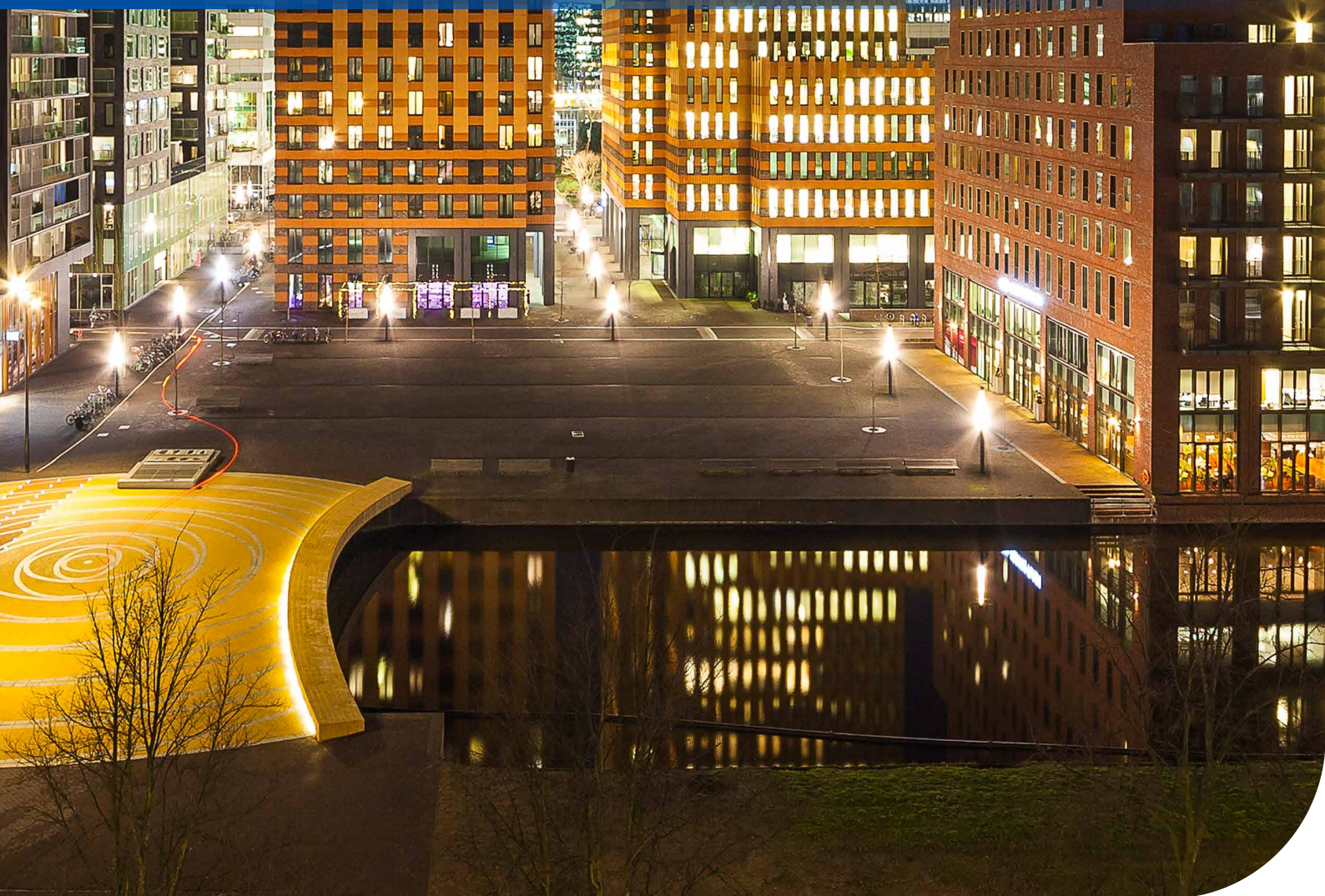




EEN STAND VAN ZAKEN

KANTORENMARKT RANDSTAD 2016

REGIO'S AMSTERDAM, DEN HAAG, ROTTERDAM, SCHIPHOL EN UTRECHT



REGIO AMSTERDAM

De kantorenmarkt in de regio Amsterdam was de eerste helft van 2016 opvallend vast gestemd; de opname van kantoorruimte op de vrije markt was even groot als in de eerste zes maanden van vorig jaar. Verantwoordelijk voor de goede opname was vooral de gunstige gang van zaken in Amsterdam zelf, waar ongeveer 125.000 m² werd verhuurd of verkocht. Behalve dat veel kleinschalige verhuurtransacties hun beslag kregen, werd de afzet van kantoorruimte in Amsterdam gunstig beïnvloed door enkele grote verhuurtransacties met onder meer UniQure, B. Amsterdam, Pon, Vistra, Under Armour, Stichting ROC TOP en Tribes. Voor wat de interesse in de verschillende locaties betreft, viel het op dat het gebied Sloterdijk-Teleport met een tegenvallende vraag werd geconfronteerd. Het gerealiseerde afzetvolume gaf tegen de verwachting in een daling te zien. Daarnaast stelde de afzet van kantoren in het centrum wat teleur. Hoewel daar verschillende transacties tot stand kwamen, bleef het totale opnamevolume achter bij dat van andere jaren. In het bijzonder het tekort aan hoogwaardige kantoorruimte zette een rem op de afzet. De opname van kantoren op de Zuidas en in Zuidoost bleef echter goed op peil. Terwijl in Amsterdam een goede belangstelling voor kantoren viel waar te nemen, was de verhuurmarkt in de aangrenzende gemeenten minder willig. Zowel in Amstelveen als in Diemen ontbrak het vrijwel geheel aan huurdersvraag. Hoewel de markt als geheel vast gestemd was, werden bij de ontwikkeling van de kantorenmarkt toch wel enkele kanttekeningen geplaatst. Zo werd een tekort aan moderne kantoorruimte als probleem ervaren en werd heel kritisch gekeken naar de verminderde autobereikbaarheid van de Zuidas.

Kenmerkend voor de gebeurtenissen op de kantorenmarkt was voorts dat het totale aanbod in de regio gedurende de eerste zes maanden een flinke daling te zien gaf. De afname manifesteerde zich weliswaar over een breed front, maar was het grootst in Amsterdam. In de hoofdstad daalde het direct beschikbare aanbod met circa 80.000 m² kantoorruimte. Als gevolg daarvan liep de leegstand terug tot 15% van het kantorenareaal. Het aanbod verminderde behalve door de opname van bestaande gebouwen ook door het onttrekken aan de voorraad van enkele grote kantoorgebouwen teneinde plaats te maken voor onder meer woningbouw. De daling van het aanbod speelde zich hoofdzakelijk af in het centrum, de zuidelijke IJ-oever en in West. Hoewel op de meeste kantoorlocaties het aanbod in de eerste zes maanden van dit jaar daalde, moest de Zuidas evenwel toezien hoe het voor verhuur beschikbare metrage iets omhoogging. Dat kwam doordat daar op risico werd begonnen met de bouw van het NoMA House. In Amstelveen kon de leegstand eveneens flink worden teruggebracht, en wel door het uit de markt halen van een aantal grootchalige kantoren, waaronder het voormalige hoofd-kantoor van KPMG.

Op het vlak van de huurprijzen deden zich in het eerste halfjaar geen noemenswaardige veranderingen voor; de meeste kantoorlocaties slaagden erin het bestaande prijsniveau vast te houden. Wel gingen hier en daar de incentives omlaag, wat onder meer het geval was in het centrum en delen van de Zuidas.

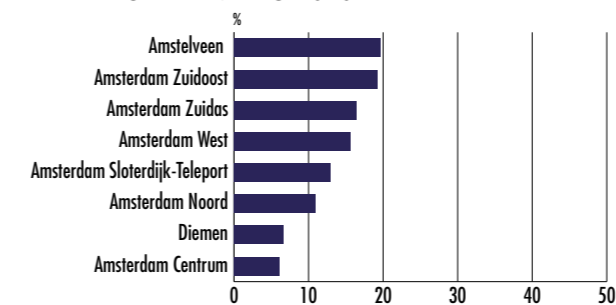
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Amsterdam Centrum	71.000	39.500	26.000	32.500	46.500	53.500	57.000	44.000	42.000	12.500
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	35.000	33.500	13.500	7.500	11.500	2.500	15.500	16.000	39.500	6.500
Amsterdam West	55.500	24.000	22.500	17.000	19.500	13.000	10.000	14.000	9.000	15.000
Amsterdam Zuidas	36.500	35.500	46.000	75.500	26.500	37.000	57.500	34.000	35.500	21.000
Amsterdam Zuidoost	71.500	65.500	37.500	39.000	66.000	75.000	13.500	53.000	77.500	38.000
Amsterdam Noord	16.500	16.500	-	2.500	1.500	5.500	2.000	-	-	2.000
Amstelveen	22.500	4.000	14.500	8.500	8.000	12.500	13.500	11.000	5.500	1.000
Diemen	2.500	6.000	-	500	5.000	-	5.500	8.000	-	1.000

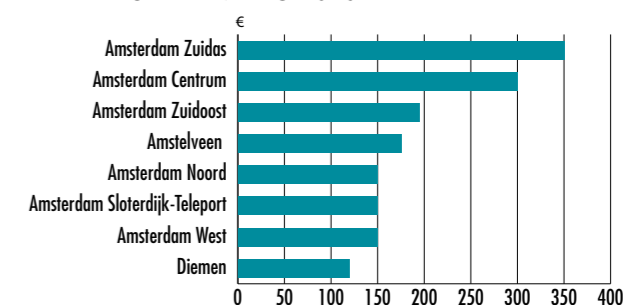
ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Amsterdam Centrum	136.000	109.000	136.000	150.500	135.500	168.500	152.500	142.000	98.000	75.000
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	181.000	160.000	178.000	204.000	182.500	229.000	230.000	218.000	174.000	161.000
Amsterdam West	207.500	186.000	208.000	164.000	184.000	187.500	149.000	155.500	148.000	107.000
Amsterdam Zuidas	194.000	147.500	131.000	91.500	81.500	72.000	70.500	131.000	149.000	158.000
Amsterdam Zuidoost	340.500	282.500	292.000	334.000	331.000	279.000	350.000	326.000	223.000	214.000
Amsterdam Noord	14.000	4.000	15.000	13.500	18.500	21.500	25.500	31.000	26.000	20.000
Amstelveen	72.500	109.500	126.000	144.500	159.500	171.000	200.000	202.000	185.000	112.000
Diemen	78.500	69.000	73.500	72.500	65.000	38.500	28.500	18.000	21.000	12.000

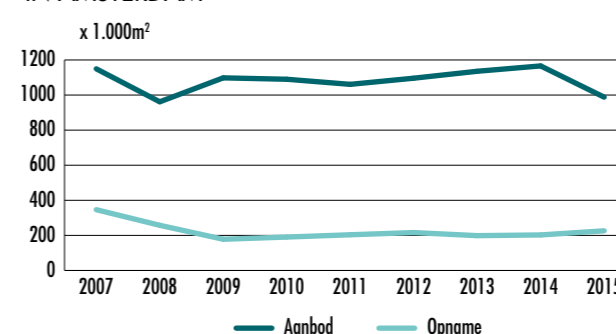
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN AMSTERDAM



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016

Deelgebied	€	€
Amsterdam Centrum	175	300
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	90	150
Amsterdam West	80	150
Amsterdam Zuidas	230	350
Amsterdam Zuidoost	80	195
Amsterdam Noord	125	150
Amstelveen	80	175
Diemen	70	120

REGIO DEN HAAG

De regio Den Haag werd in de eerste zes maanden van 2016 geconfronteerd met een daling van de vraag naar kantoorruimte, wat tot gevolg had dat op de zogeheten vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen gebruik niet meegerekend – minder kantoorruimte werd opgenomen dan in dezelfde periode het jaar ervoor. Bij gebrek aan voldoende animo moest de kantorenmarkt dan ook genoegen nemen met een bescheiden transactievolume, dat niet verder kwam dan 45.000 m². Dat de vraag naar kantoorruimte in de regio lager uitviel, was vooral te wijten aan de tegenvallende vraag in Den Haag zelf. De lagere afzet in Den Haag vond niet alleen zijn oorzaak in een gebrek aan vraag van de overheid, maar kon ook in verband worden gebracht met het feit dat er weinig grote transacties tot stand kwamen. De enige transactie van formaat die in de eerste helft van het jaar haar beslag kreeg, was de verhuur aan ABN AMRO van een kantoorgebouw aan de Koningskade dat voorheen in gebruik was bij de Kamer van Koophandel. Verder huurde Haag Wonen een omvangrijk aantal meters aan de Waldorpstraat. Het aantal gerealiseerde verhuurtransacties bleef overigens aardig op peil, waarbij het beeld in belangrijke mate werd bepaald door kleine kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 1.000 m². Opvallend was de voorkeur van huurders voor gerenoveerde gebouwen. De aarzeling in de vraagontwikkeling kwam vooral voor rekening van het centrum en het gebied rond het Centraal Station. Ook het Bezuidenhout, dat doorgaans een redelijke afzet van kantoren kent, deelde in de tegenvallende vraag. Ofschoon in Den Haag het transactievolume in het eerste halfjaar teleurstelde, bleef in Zoetermeer de vraag naar kantoorruimte goed op peil, mede dankzij transacties met de gemeente en SBB.

Hoewel de vraag naar kantoorruimte in de regio niet aan de verwachtingen voldeed, was het een meevaller voor de kantorenmarkt dat het aanbod van nog te verhuren kantoren een flinke daling te zien gaf. Daarbij speelde een rol dat door bestemmingswijziging nogal wat leegstaande gebouwen aan de voorraad werden onttrokken. Hiervan profiteerde vooral de stad Den Haag, waar het aantal nog te verhuren vierkante meters kantoorruimte met bijna 80.000 terugliep. Overigens had de daling in Den Haag nog groter kunnen zijn, als niet tegelijkertijd grote oppervlakten beschikbaar waren gekomen in onder meer het centrum, het Bezuidenhout en de omgeving van het Centraal Station. Al met al stond halverwege het jaar 13% van de voorraad in Den Haag te huur of te koop, tegen 14,5% eind 2015. Den Haag was echter niet de enige stad waar het aanbod in de eerste helft van dit jaar een daling vertoonde. Ook in Delft en Rijswijk was van een afname sprake. In Rijswijk kon het aanbod dalen door het onttrekken van bijna 20.000 m² aan de Steenvoordelaan. Met betrekking tot de situatie elders in de regio viel het op dat in Zoetermeer een verruiming van het aanbod optrad, die onder meer kon worden toegeschreven aan het vrijkomen van eerder in gebruik geweest zijnde ruimten in de Dutch Tech Campus en de Kristal Kantoren.

Het overgrote deel van de markt moest in de eerste helft van 2016 genoegen nemen met een vrijwel gelijkblijvend prijsniveau. Parallel hieraan bleven ook de incentives nagenoeg onveranderd. Afhankelijk van de locatie en de lengte van het huurcontract lagen deze tussen de 20 en 25%.

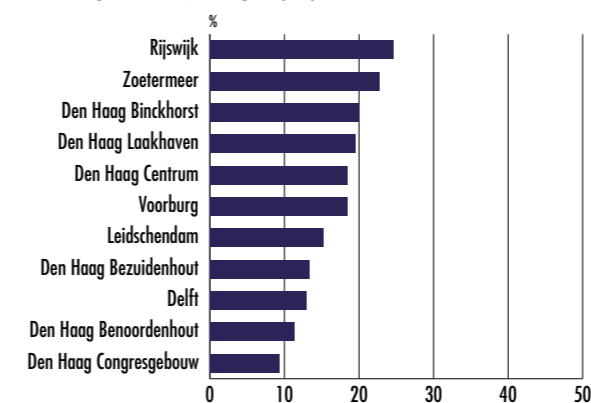
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Den Haag Centrum	16.000	26.000	19.500	35.000	12.000	28.000	23.500	32.500	21.500	5.500
Den Haag Benoordenhout	8.500	500	500	3.500	-	17.000	3.500	4.000	12.500	6.500
Den Haag Bezuidenhout	7.500	2.000	32.500	41.000	21.500	11.000	26.000	11.500	10.000	3.500
Den Haag Binckhorst	13.500	15.000	2.500	-	1.500	1.500	4.000	1.000	5.000	2.500
Den Haag Congresgebouw	3.500	2.000	9.500	1.000	7.000	1.500	4.500	2.000	2.500	1.500
Den Haag Laakhaven	10.500	2.500	2.000	-	500	9.000	2.500	6.000	4.500	5.000
Rijswijk	40.000	15.500	7.500	13.000	5.500	10.000	10.000	9.500	6.500	5.000
Leidschendam	9.500	500	1.000	-	1.500	1.500	1.000	-	-	-
Voorburg	3.000	-	1.500	-	5.000	4.000	3.500	500	1.500	-
Delft	6.000	15.500	7.500	6.500	6.500	8.000	6.000	8.500	12.000	500
Zoetermeer	28.000	22.500	14.500	11.500	8.500	23.000	10.500	6.000	26.500	14.000

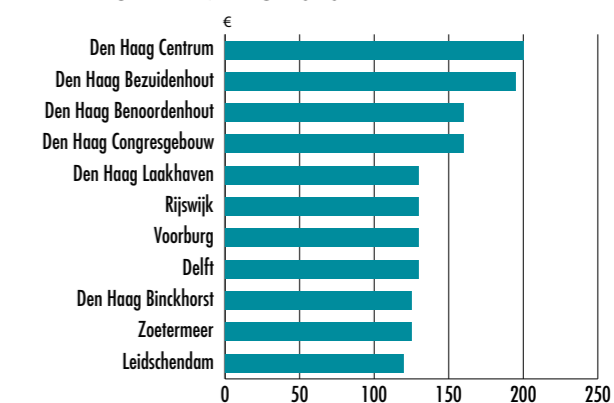
ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Den Haag Centrum	63.000	78.000	111.500	135.500	139.000	138.500	164.500	152.000	161.000	184.000
Den Haag Benoordenhout	26.000	37.000	42.000	56.500	46.000	49.000	68.000	63.000	61.500	44.500
Den Haag Bezuidenhout	26.500	53.000	62.000	50.000	52.000	66.500	112.500	120.500	132.000	84.500
Den Haag Binckhorst	56.500	45.500	70.000	84.500	84.000	85.000	78.000	81.000	86.000	63.000
Den Haag Congresgebouw	38.000	17.000	31.000	34.500	27.500	33.000	30.500	29.500	25.000	23.000
Den Haag Laakhaven	24.000	17.000	37.000	40.500	53.000	70.000	58.500	38.000	41.500	36.500
Rijswijk	133.000	135.500	189.500	193.000	221.500	244.500	243.500	242.000	254.500	230.500
Leidschendam	24.000	40.500	46.000	46.000	44.000	45.500	27.500	27.500	11.500	16.000
Voorburg	19.000	23.000	28.500	30.500	29.000	31.500	29.000	12.500	12.000	13.000
Delft	18.500	4.000	32.000	35.000	39.500	36.500	44.500	56.500	68.000	55.500
Zoetermeer	103.500	83.000	102.000	132.000	130.000	135.500	138.000	136.500	124.500	142.000

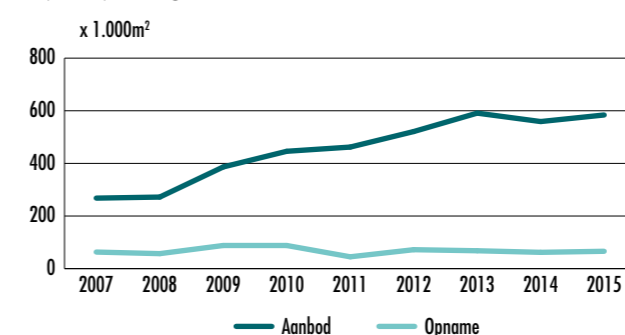
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DEN HAAG



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016

	€	€
Den Haag Centrum	125	200
Den Haag Benoordenhout	120	160
Den Haag Bezuidenhout	130	195
Den Haag Binckhorst	60	125
Den Haag Congresgebouw	125	160
Den Haag Laakhaven	75	130
Rijswijk	70	130
Leidschendam	70	120
Voorburg	75	130
Delft	90	130
Zoetermeer	60	125

REGIO ROTTERDAM

De vraag naar kantoorruimte in de regio Rotterdam heeft zich in de eerste helft van 2016 redelijk goed ontwikkeld. Uitgaande van de betrouwbaarheid van de beschikbare gegevens over de verhuur en verkoop van kantoorruimte was het aantal gerealiseerde transacties vrijwel gelijk aan dat in de eerste zes maanden van 2015. Desondanks lag het transactievolume onder het niveau van vorig jaar. De afzet viel lager uit doordat de vraag naar de wat grotere oppervlakten niet goed van de grond kwam. Er werden vooral zeer veel kleine tot middelgrote transacties tot stand gebracht, voornamelijk in de grootteklasse van 300 tot 1.100 m². Hoewel het accent zoals gezegd niet op grote verhuurtransacties lag, waren er toch ook enkele grote kantoorgebruikers actief, waaronder de gemeente Rotterdam, KPN, Saturn en IMCD. Daarbij liet met name KPN van zich spreken. Het telecomconcern besloot een deel van het hoofdkantoor te verplaatsen van Den Haag naar Rotterdam. Opgeteld werd op de vrije markt zo'n 46.000 m² opgenomen. Evenals in voorgaande jaren lag het accent van de uitgeoefende vraag op de stad Rotterdam. Aangezien de grote verhuurtransacties – voor zover die tot stand kwamen – vooral op de Kop van Zuid hun beslag kregen, nam dit gebied een belangrijk deel van de opname voor zijn rekening, waarbij de transacties met KPN en Saturn een belangrijke rol speelden. De belangstelling voor de Kop van Zuid ging overigens ten koste van andere locaties in de stad. Prins Alexander en Brainpark ondervonden hiervan de meeste hinder; in beide gebieden was de afzet beperkt. Ook het centrum van de stad moest met een relatief geringe opname van kantoorruimte genoegen nemen. Van de aan Rotterdam grenzende plaatsen slaagde alleen

Capelle aan den IJssel erin om het opnameniveau enigszins op peil te houden.

Ondanks het feit dat ook in Rotterdam verschillende grootschalige kantoorgebouwen aan de voorraad werden onttrokken, nam het totale aanbod in de eerste helft van het jaar nauwelijks af en bleef het direct beschikbare metrage op een hoog niveau liggen. De daling van het aanbod als gevolg van onttrekkingen werd namelijk voor een belangrijk deel tenietgedaan door het aan de markt komen van bestaande gebouwen. Doordat het totale aanbod nagenoeg ongewijzigd bleef, stond halverwege het jaar circa 21% van de kantorenvoorraad te huur of te koop. Ofschoon het direct te aanvaarden aanbod als geheel geen noemenswaardige stijging of daling te zien gaf, kwam wel meer kantoorruimte voor verhuur beschikbaar in het centrum van Rotterdam. Met betrekking tot de situatie elders in de regio viel het op dat in Schiedam het aanbod toenam. Capelle aan den IJssel kon echter weerstand bieden aan een verruiming, wat overigens inhield dat nog altijd ruim 31% van de voorraad leegstond.

Er deden zich in de eerste helft van 2016 aan het prijzenfront geen sterke bewegingen voor; de huurprijzen kwamen niet of nauwelijks van hun plaats. Dat de huurprijzen niet verder daalden en zich stabiliseerden op het niveau van 2015, hield verband met het feit dat in voorgaande jaren al prijscorrecties waren doorgevoerd. Daar stond echter wel tegenover dat de incentives in de eerste zes maanden van dit jaar iets naar beneden gingen.

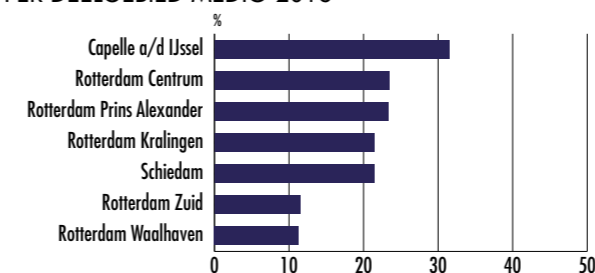
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Rotterdam Centrum	64.500	62.500	33.000	72.500	71.500	27.000	29.500	33.000	44.000	11.000
Rotterdam Prins Alexander	22.500	42.500	7.000	2.500	2.000	4.500	1.000	3.000	26.000	1.000
Rotterdam Kralingen	5.500	21.500	8.000	17.000	12.000	11.000	2.500	7.000	10.000	1.000
Rotterdam Waalhaven	1.500	5.500	500	4.000	9.500	6.500	1.500	2.500	7.500	500
Rotterdam Zuid	14.000	16.500	2.000	18.500	1.500	6.500	3.500	2.500	7.000	17.000
Capelle a/d IJssel	8.500	25.000	21.500	13.000	11.000	10.000	9.500	6.000	8.500	3.500
Schiedam	3.500	17.500	4.000	5.000	18.500	2.000	2.500	4.000	7.000	500

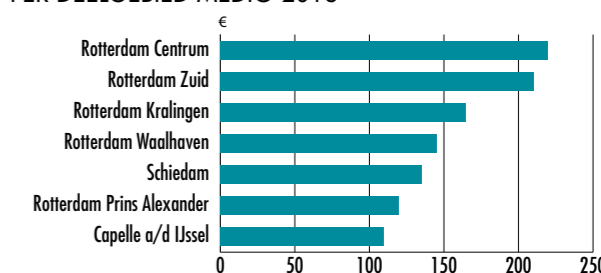
ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Rotterdam Centrum	164.000	142.500	271.500	280.000	307.500	323.500	389.000	401.000	361.500	368.000
Rotterdam Prins Alexander	27.000	16.500	17.000	28.500	60.000	81.000	83.500	89.000	56.500	65.000
Rotterdam Kralingen	53.000	41.500	54.500	52.000	53.000	54.500	56.000	58.000	65.500	61.000
Rotterdam Waalhaven	13.000	11.000	16.500	28.000	27.000	22.000	23.500	19.000	13.000	11.500
Rotterdam Zuid	25.500	30.000	32.000	32.000	53.000	67.000	61.000	65.000	64.000	53.000
Capelle a/d IJssel	88.000	64.000	96.000	108.000	132.000	136.000	140.000	152.000	154.500	155.500
Schiedam	26.000	22.500	34.500	29.500	24.500	23.500	36.000	51.500	46.500	49.500

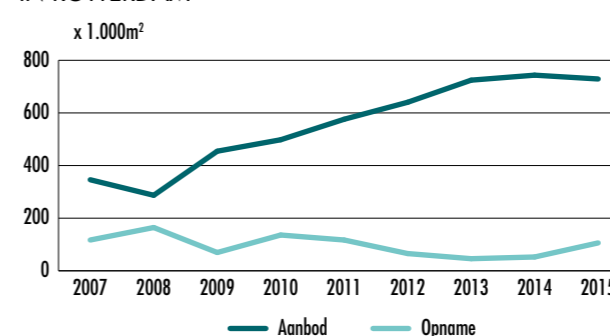
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN ROTTERDAM



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016

Deelgebied	€	€
Rotterdam Centrum	80	220
Rotterdam Prins Alexander	90	120
Rotterdam Kralingen	75	165
Rotterdam Waalhaven	90	145
Rotterdam Zuid	90	210
Capelle a/d IJssel	60	110
Schiedam	80	135

REGIO SCHIPHOL

De regio Schiphol had in de eerste helft van 2016 te kampen met een tegenvallende vraag naar kantoren, hetgeen op de vrije markt in een lager transactievolume resulteerde. In totaal vond ongeveer 12.000 m² zijn weg naar kantoorgebruikers. Dat de opname in de regio wat tegenviel, kon voor het grootste deel worden toegeschreven aan de minder positieve gang van zaken op de luchthaven zelf. Op Schiphol werden – voor zover bekend – nauwelijks verhuurtransacties tot stand gebracht. Het accent van de vraag lag vooral op gebouwen in Hoofddorp en Schiphol-Rijk. In Hoofddorp richtte de belangstelling van huurders zich op het gebied Beukenhorst Oost, waarbij het echter opviel dat het aantal transacties beperkt was en dat de verkoop van een groot gebouw aan de Wegalaan relatief veel gewicht in de schaal legde. Andere locaties in Hoofddorp speelden geen rol van betekenis in de vraag naar kantoren. Zelfs in Beukenhorst Zuid ontbrak het in de eerste helft van het jaar aan vraag. Opvallend genoeg kregen op Schiphol-Rijk wel verschillende verhuurtransacties hun beslag. Sinds de openstelling van de nieuwe aansluiting op de A4 is de populariteit van het gebied duidelijk verbeterd. Of in de tweede helft van het jaar de vraag naar kantoorruimte in de regio herstelt, valt nog te bezien. Ofschoon enkele grote kantoorgebruikers voornemens zijn te verhuizen, is het niet denkbeeldig dat zij besluiten hun bestaande huurcontracten te verlengen.

Tegenover de geringe vraag naar kantoorruimte zorgde de ontwikkeling van het aanbod evenwel voor een

lichtpuntje. Weliswaar ging in Hoofddorp het beschikbare metrage in het eerste halfjaar nog iets omhoog, maar daar stond tegenover dat op andere locaties in de regio het aanbod omlaagging. Die daling pakte niet alleen gunstig uit voor Schiphol-Rijk. Ook op de luchthaven daalde het aanbod, wat mogelijk werd gemaakt door het onttrekken van een leegstaand kantoorgebouw op Schiphol-Oost. Hoewel ook in Hoofddorp een groot aantal vierkante meters aan de voorraad werd onttrokken met als doel deze een andere bestemming te geven, was het metrage dat uit de markt werd genomen niet voldoende om de stijging van het aanbod in het bestaande kantorenareaal te compenseren. De verruiming van het aanbod speelde zich vooral af in Beukenhorst West, wat tot gevolg had dat daar medio 2016 bijna 45% van de kantoren te huur of te koop stond. Plannen van een projectontwikkelaar om grote delen van het gebied op te kopen teneinde hier woningen te bouwen, kwamen vooralsnog niet van de grond.

Het prijsverschil tussen oude en nieuwe kantoren was nog niet eerder zo groot als in de eerste zes maanden van 2016. In Hoofddorp leidde de beperkte vraag naar kantoorruimte bij een ruim aanbod opnieuw tot een neerwaartse druk op de huurprijzen van met name de wat oudere gebouwen. Recent opgeleverde kantoren daarentegen slaagden erin om hun huurprijzen op niveau te houden. Ondanks een neerwaartse druk op de huurprijzen kon een verdere verruiming van de incentives worden voorkomen.

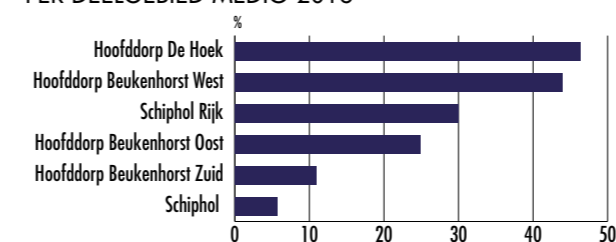
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Hoofddorp Beukenhorst West	8.000	3.000	1.500	3.000	4.000	5.000	1.500	3.000	500	-
Hoofddorp Beukenhorst Oost	15.000	8.500	16.000	500	13.000	7.000	6.500	1.500	7.500	5.500
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	20.500	28.500	14.500	14.000	8.000	11.000	1.000	5.500	8.000	-
Hoofddorp De Hoek	2.000	1.500	4.500	1.500	4.000	-	1.000	-	1.500	1.000
Schiphol	24.000	6.500	6.000	3.500	11.500	14.500	4.500	7.000	14.500	1.500
Schiphol Rijk	9.500	3.000	6.500	7.000	9.000	2.000	1.000	9.500	6.500	5.000

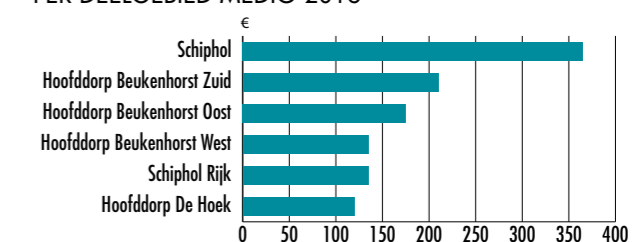
ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
m ²										
Hoofddorp Beukenhorst West	30.500	29.000	38.000	60.500	55.500	56.500	51.500	62.500	62.500	64.500
Hoofddorp Beukenhorst Oost	41.500	30.500	44.000	59.500	52.000	56.500	53.000	57.500	47.500	49.000
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	18.500	17.000	16.000	18.500	18.000	15.000	15.000	14.500	16.000	17.000
Hoofddorp De Hoek	7.000	13.500	27.000	27.000	24.500	31.000	34.000	33.000	34.000	36.000
Schiphol	27.500	34.500	32.000	39.000	28.500	30.500	38.000	33.000	26.500	20.500
Schiphol Rijk	61.000	61.500	77.500	76.000	61.500	66.000	64.000	61.500	66.500	60.000

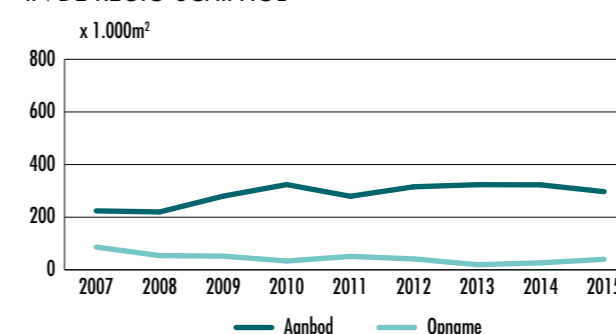
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DE REGIO SCHIPHOL



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016

Deelgebied	€	€
Hoofddorp Beukenhorst West	85	135
Hoofddorp Beukenhorst Oost	125	175
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	160	210
Hoofddorp De Hoek	80	120
Schiphol	100	365
Schiphol Rijk	90	135

REGIO UTRECHT

Het eerste halfjaar van 2016 is voor de kantorenmarkt in de regio Utrecht bijzonder bevredigend verlopen, resulterend in een grote vraag naar kantoorruimte. Met een opname van circa 65.000 m² lag de vraag ver boven het niveau van 2015, toen in de eerste helft van het jaar ongeveer 29.000 m² werd verhuurd. Dat de opname in de regio zich gunstig ontwikkelde, kon voor het grootste deel worden toegeschreven aan een herstel van de vraag in de stad Utrecht. Immers, de opname van kantoren in de aan Utrecht grenzende gemeenten Houten, Maarssen en Nieuwegein had in de eerste zes maanden van dit jaar weinig om het lijf. Voor wat de stad Utrecht betreft resulteerde de vraag van huurderszijde in een opname van iets meer dan 60.000 m² kantoorruimte. De positieve ontwikkeling van de afzet was niet alleen te danken aan een toename van het aantal verhuurtransacties, maar ook aan de afzet van grote metrages. Een opvallende rol was hierbij weggelegd voor vakbond FNV, die ervoor koos om een aantal vestigingen te concentreren in een kantoorgebouw langs de A2 in Leidsche Rijn. Ook omvangrijke verhuurtransacties met Achmea, Hogeschool voor de Kunsten en Ingram Micro zorgden ervoor dat de opname zich positief kon ontwikkelen. Min of meer in lijn met voorgaande jaren lag het accent van de vraag in de eerste zes maanden op kantoren in het centrum van de stad, vooral in het gebied rond het Centraal Station. Behalve naar het centrum ging de aandacht van kantoorgebruikers ook uit naar Papendorp en Kanaleneiland. Op Kanaleneiland richtte de vraag zich vooral op nieuwe kantoorruimte, waaronder het in aanbouw zijnde Winthont Loft Offices. Verder wist ook De Meern van het positieve

sentiment op de kantorenmarkt te profiteren. Daarbij speelde de transactie die in dit gebied met Achmea werd afgesloten een prominente rol. Ondanks de goede vraag naar kantoren in Utrecht, werd de markt geconfronteerd met een groeiend parkeervraagstuk, waarvan de sterk op het gebruik van de auto ingestelde zakelijke dienstverlening de meeste last had.

Zoals gezegd, was in de aan Utrecht grenzende randgemeenten sprake van een aarzeling in de vraagontwikkeling. In het bijzonder Nieuwegein moest het ontgelden. Wat echter wel opviel, was de verhoogde interesse voor het geheel gerenoveerde kantorencomplex Bisonspoor in Maarssen, hoewel dat vooralsnog niet tot veel transacties leidde.

De goede vraag naar kantoorruimte in Utrecht kon niet verhinderen dat het aanbod in de stad verder toenam. Door deze toename, die zich vooral in het centrum en in Rijsweerd voordeed, stond halverwege het jaar circa 16,5% van de totale voorraad in Utrecht te huur of te koop. De toename die zich in het centrum voordeed, was grotendeels het gevolg van het op risico in aanbouw nemen van het WTC. In Rijsweerd werd het aanbod sterk beïnvloed door het vertrek van vakbond FNV, terwijl daarnaast ook veel meters werden vrijgemaakt door CMS Derks Star Busmann.

In het algemeen wisten de huurprijzen van goede kantoorruimten zich goed te handhaven. In het stationgebied was het zelfs mogelijk om hogere huurprijzen te realiseren. In Rijsweerd daarentegen stonden de huurprijzen onder druk.

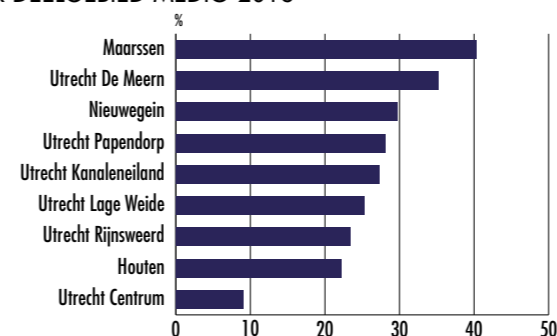
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
	m ²									
Utrecht Centrum	20.000	12.000	6.000	24.500	17.500	13.000	17.500	21.500	15.500	19.000
Utrecht Rijsweerd	16.000	14.000	36.000	5.500	2.500	10.500	20.500	13.000	3.000	4.500
Utrecht Kanaleneiland	36.500	22.500	10.500	7.500	13.500	2.000	10.500	500	10.000	5.000
Utrecht Lage Weide	16.000	4.000	2.500	12.500	3.500	5.000	9.000	3.500	3.500	2.500
Utrecht Papendorp	9.500	29.500	11.500	23.500	16.500	9.500	14.500	23.000	17.500	7.500
Utrecht De Meern	3.500	2.000	5.500	500	1.000	1.000	500	500	14.000	6.500
Maarssen	4.500	6.000	1.000	2.500	3.500	500	-	-	500	500
Nieuwegein	17.000	10.000	9.000	12.500	12.000	8.500	5.000	16.500	8.500	1.500
Houten	5.500	10.000	6.000	2.000	5.000	500	1.500	3.000	2.000	2.500

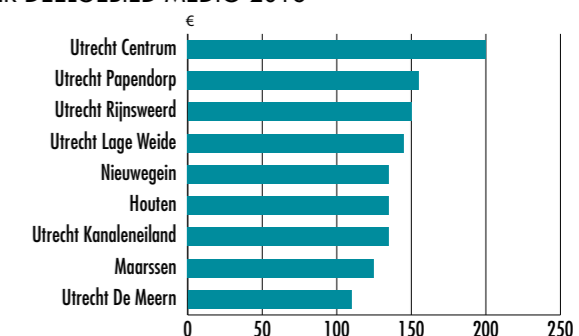
ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 H1
	m ²									
Utrecht Centrum	20.000	15.000	12.500	14.500	23.500	41.500	56.000	57.500	61.500	76.500
Utrecht Rijsweerd	22.500	27.000	27.500	41.000	49.500	57.000	37.000	54.500	43.500	58.500
Utrecht Kanaleneiland	66.000	56.000	74.500	86.000	81.500	86.500	90.000	103.500	93.500	99.500
Utrecht Lage Weide	36.500	34.500	47.000	38.500	41.000	47.500	53.000	45.000	51.000	49.500
Utrecht Papendorp	51.500	46.500	55.500	65.500	60.000	97.500	89.000	91.000	76.500	83.500
Utrecht De Meern	18.000	17.500	23.500	28.000	29.500	33.500	34.500	33.500	43.000	32.500
Maarssen	33.500	24.000	45.000	47.500	44.500	45.500	46.000	47.000	51.500	50.000
Nieuwegein	80.000	90.500	127.000	159.000	176.500	173.000	160.000	152.500	138.000	140.500
Houten	22.000	10.500	23.000	39.000	40.500	45.500	46.000	44.500	53.500	52.500

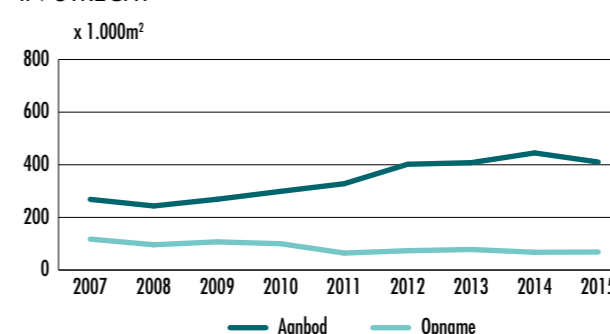
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN UTRECHT



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2016

Deelgebied	€	€
Utrecht Centrum	170	200
Utrecht Rijsweerd	100	150
Utrecht Kanaleneiland	90	135
Utrecht Lage Weide	80	145
Utrecht Papendorp	130	155
Utrecht De Meern	80	110
Maarssen	70	125
Nieuwegein	50	135
Houten	80	130

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

KANTOOR

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureau-gebonden 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.

Over NVM Business

De vakgroep NVM Business heeft het herbestemmen van leegstaande kantoren tot een van haar prioriteiten gemaakt. Tijdelijke of permanente herbestemming draagt bij aan een gezonde vastgoedmarkt, een beter vestigingsklimaat en minder verloedering. In de publicatie 'Een nieuw leven' licht NVM Business haar visie toe, mede aan de hand van een groot aantal praktijkvoorbeelden.

NVM Business

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

Aan de totstandkoming van deze publicatie is medewerking verleend door:

P van den Bosch Bedrijfsmakelaars (Amsterdam), Fris Bedrijfsmakelaars (Amsterdam), Colliers International (Amsterdam), Van Dijk & Ten Cate (Amsterdam), COG Makelaars (Den Haag), Nadorp Makelaars (Den Haag), Rob Swart Bedrijfshuisvesting (Zoetermeer), Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting (Rotterdam), Colliers International (Rotterdam), Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting (Utrecht) en BT Makelaars (Schiphol).

COLOFON
augustus 2016

Samenstelling
Drs. R. L. Bak

Bron gegevens
NVM Data &
Research

Vormgeving
PROOF
internal & employer
branding

Fotografie
Kees Krick Media

