

## Inhoud

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



# STAND VAN ZAKEN NEDERLANDSE KANTORENMARKT

**D**e Nederlandse kantorenmarkt heeft in 2015 zichtbare tekenen van herstel te zien gegeven. Op de vrije markt werd door bedrijven en instellingen meer kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder. Volgens cijfers van NVM Business steeg de verhuur en verkoop van kantoorruimte met 5% tot circa 880.000 m<sup>2</sup>. Bovendien ging ook voor het eerst in jaren het aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren omlaag, en wel met 1,5% tot ongeveer 8,5 miljoen m<sup>2</sup>. De positieve gang van zaken op de kantorenmarkt werd voor een deel veroorzaakt door de opgaande conjunctuur. Daarnaast leverde ook het grote aantal onttrekkingen van leegstaande kantoren aan de voorraad een belangrijke bijdrage aan het herstel. Overigens kon het hogere transactievolume op de kantorenmarkt niet verhinderen dat ook in 2015 door veel organisaties kritisch naar de kosten werd gekeken, terwijl tevens merkbaar was dat men hogere eisen aan de huisvesting stelde. Een en ander had evenwel nauwelijks effect op de huurprijzen. De meeste kantoorlocaties slaagden erin om hun prijsniveau vast te houden. Daarbij speelde mee dat de huren in de afgelopen jaren al flink omlaag waren gegaan.

De stijging van de vraag naar kantoorruimte die vorig jaar plaatsvond, strekte vooral tot voordeel

van Amsterdam, Eindhoven, Rotterdam, Zoetermeer en Zwolle. In Amsterdam werd in totaal 215.000 m<sup>2</sup> verhuurd en verkocht, waardoor de hoofdstad goed was voor een kwart van de totale opname in ons land. Vooral Amsterdam-Zuidoost stond bij bedrijven in de belangstelling. Een opvallende rol was weggelegd voor Rotterdam. Hier werd vorig jaar twee keer zoveel kantoorruimte afgezet als in 2014 het geval was.

Zoals gezegd, was het niet alleen de toename van de vraag die de markt positief stemde. In tal van steden ging ook het direct beschikbare aanbod omlaag. De qua omvang meest opvallende dalingen deden zich voor in onder meer Amsterdam, Apeldoorn, Groningen en Rotterdam. Er waren echter ook steden die met een toename van de leegstand werd geconfronteerd, waaronder Breda, Den Haag, Leeuwarden en Rijswijk.

Op de beleggingsmarkt was het beeld eveneens positief, ofschoon in 2015 iets minder in kantoren werd belegd dan het jaar ervoor. In totaal kochten beleggers voor circa € 3 miljard kantoren. Wat daarbij opviel, was dat behalve buitenlandse beleggers ook Nederlandse investeerders flink van zich deden spreken.

## Colofon

### Samenstelling

Drs. R. L. Bak

### Bron gegevens

NVM Data & Research

### Vormgeving

PROOF  
the alignment agency

### Fotografie

John Verbruggen

# 1. OPNAME VAN KANTOREN

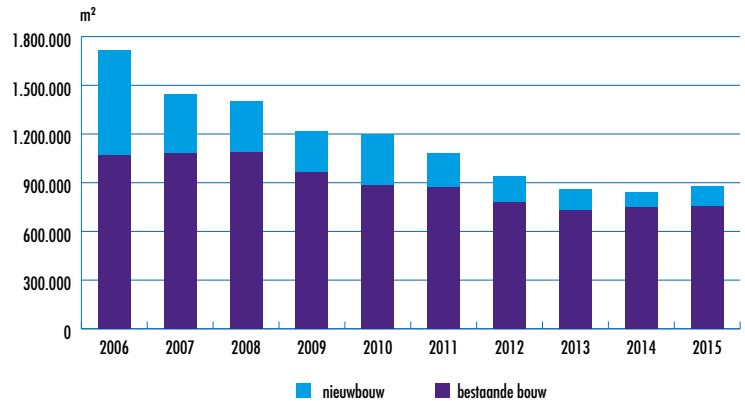
## Grotere afzet van nieuwbouw

Een belangrijke meevaller voor de gebruikersmarkt was vorig jaar dat de vraag naar kantoorruimte een stijging vertoonde. In totaal vond op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen gebruik niet meegerekend – ongeveer 880.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte haar weg naar bedrijven en instellingen, 5% meer dan in 2014. Daarmee werd de neergaande trend van voorgaande jaren doorbroken. De hogere vraag naar kantoren was vooral te danken aan de grotere afzet van nieuwe kantoren. In dit segment van de kantorenmarkt werd ongeveer 122.000 m<sup>2</sup> opgenomen, waarbij moet worden aangetekend dat de verhuurtransactie met ING Bank in Amsterdam-Zuidoost veel gewicht in de schaal legde. Hoewel meer nieuwbouw werd verhuurd, was het daarmee gemoeide transactievolume in relatie tot de totale vraag naar kantoorruimte toch beperkt. De vraag naar kantoren richtte zich in hoofdzaak op bestaande gebouwen. Het was overigens opmerkelijk dat de afzet van kleine en middelgrote kantormetragages nagenoeg onveranderd bleef. Daarentegen was er meer vraag naar kantoren in de grootteklasse van 2.500 tot 5.000 m<sup>2</sup>, alsook naar kantoren met een vloeroppervlakte vanaf 10.000 m<sup>2</sup>. Kantoren met een oppervlakte van 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> waren vorig jaar minder in trek.

## Sterk herstel in Rotterdam

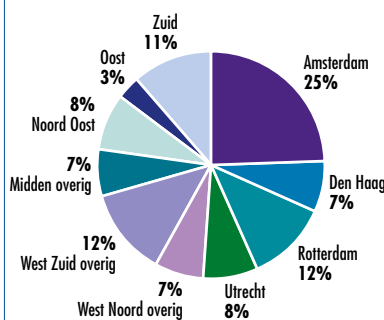
Geografisch gezien waren er tegengestelde bewegingen. Zo steeg vorig jaar de opname van kantoren in Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Haarlemmermeer, Rotterdam, Zoetermeer en Zwolle. Vooral in Rotterdam was de markt positief gestemd, met een vraag die tweemaal zo groot was als het jaar ervoor. Een soortgelijke ontwikkeling deed zich voor in Zwolle, terwijl in Zoetermeer meer dan het dubbele werd verhuurd. Ook in de hoofdstad werd meer kantoorruimte verhuurd, zij het dat de toename minder groot was. In Amsterdam was het vooral opvallend hoezeer het gebied Sloterdijk-Teleport meer in de belangstelling van huurders kwam te staan. Desondanks lag het accent van de vraag in Zuidoost. Minder gunstig was de gang van zaken in onder meer Amersfoort, Amstelveen, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Den Bosch, Nijmegen, Rijswijk en Tilburg. In deze gemeenten ging de afzet van kantoren flink onderuit. Niet alleen geografisch, ook per afzonderlijke branche beschouwd was het beeld wisselend. In sectoren als de zakelijke dienstverlening en het bank- en verzekeringswezen was meer vraag naar kantoorruimte, terwijl bij de overheid en de ICT-bedrijven de behoefte aan kantoren terugliep.

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



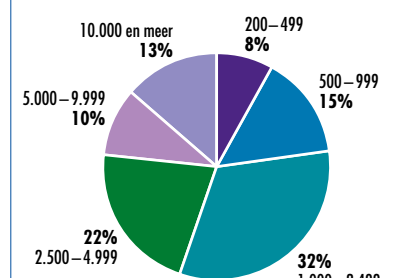
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2015



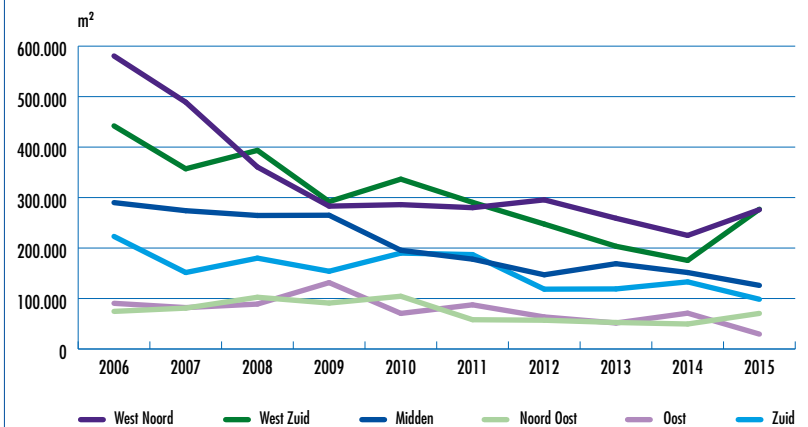
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2015



bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

## 2. AANBOD VAN KANTOREN

### Daling leegstand door onttrekkingen

De daling die het aanbod het afgelopen jaar te zien gaf, had tot resultaat dat eind 2015 circa 17,3% van de kantorenvorraad in ons land te huur of te koop stond, tegen 17,5% een jaar eerder. Dat het aanbod vorig jaar naar beneden ging, had vooral te maken met het feit dat nogal wat leegstaande gebouwen aan de voorraad werden onttrokken door middel van sloop en herbestemming. Volgens NVM Business, die tijdelijke of permanente herbestemming van leegstaande kantoren tot een van haar prioriteiten heeft gemaakt, ging het in totaal om circa 585.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Stadscentra en (perifere) kantorenwijken trokken het meest profijt van deze ontwikkeling. Op bedrijventerreinen en in woonwijken bleef het aanbod van leegstaande kantoren vrijwel onveranderd. Verwacht wordt dat onder invloed van de geringe nieuwbouwproductie en het verhoudingsgewijs grote aantal onttrekkingen aan de voorraad, de leegstand in 2016 verder zal dalen.

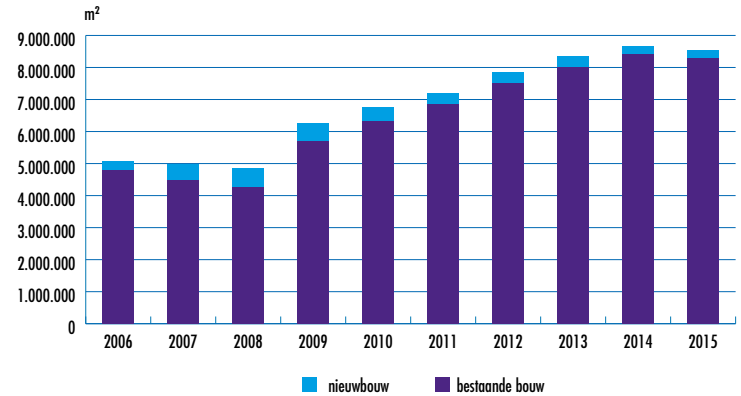
### Meer aanbod op Amsterdamse Zuidas

De meest in het oog springende dalingen van het aanbod deden zich voor in onder meer Amsterdam, Apeldoorn, Groningen, Haarlemmermeer, Leidschendam, Rotterdam en Zoetermeer. Hoewel in Amsterdam op de meeste locaties het aanbod een daling vertoonde, was het niettemin opvallend dat op de populaire Zuidas een verruiming van het aantal vierkante meter optrad, waardoor daar aan het eind van het jaar ruim 16% van de kantorenvorraad te huur stond. In Rotterdam ging het aanbod in zowel het centrum als de kantorenwijk Prins Alexander omlaag, maar kwamen in het gebied Brainpark meer meters voor de verhuur beschikbaar. Er waren trouwens ook gemeenten die het afgelopen jaar met een toename van de leegstand werden geconfronteerd. Dat was bijvoorbeeld het geval in Breda, Den Haag, Gouda, Heerlen, Leeuwarden en Lelystad.

### Toename structurele leegstand

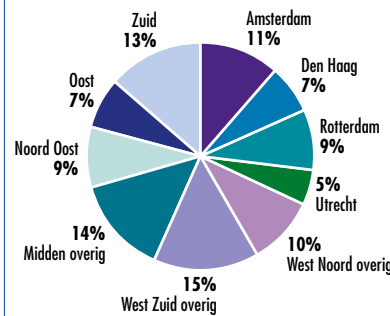
Hoe gunstig in het algemeen gesproken de daling van de leegstand vorig jaar ook was, het aanbod van kantoren die drie jaar of langer leegstaan, ging met bijna 5% omhoog van 4,27 miljoen m<sup>2</sup> naar 4,47 miljoen m<sup>2</sup>. Wat verder opviel, was dat in 2015 relatief weinig voor de verhuur bestemde kantoren in aanbouw werden genomen, wat ertoe leidde dat de beschikbaarheid van hoogwaardige kantoorruimte op goede locaties verder afnam.

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



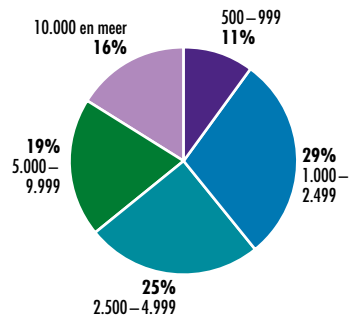
bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2015



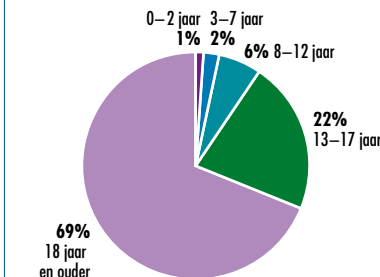
bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2015



bron: NVM

### AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR LEEFTIJD 2015



bron: NVM

# 3. HUURPRIJZEN VAN KANTOREN

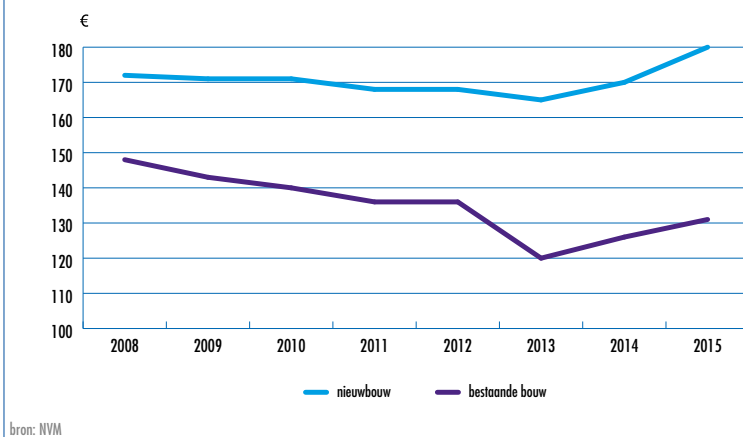
## Gemiddelde huurprijs iets omhoog

Als gevolg van de licht verbeterde marktomstandigheden ging de gemiddelde huurprijs van zowel nieuwe als bestaande kantoorruimte vorig jaar omhoog. Ofschoon de stijging niet groot was, vormde zij wel een indicatie van de toenemende vraag naar kwalitatief betere kantoren. De grote steden in de Randstad profiteerden het meest van deze ontwikkeling. Elders bleven de huurprijzen stabiel op het niveau van 2014. Alleen op minder gewilde locaties en locaties met relatief veel leegstand stonden de prijzen opnieuw onder druk. Zo lieten veel locaties in het noorden en het oosten van het land een daling van de huurprijzen zien. Maar ook in de Utrechtse kantorenwijk Papendorp, waar ultimo 2015 circa een kwart van de kantoren te huur stond, kostte het beleggers moeite om de huurprijzen op peil te houden. Overigens waren ook in 2015 eigenaren van gebouwen bereid om huurders tegemoet te komen in de vorm van huurvrije periodes en andere incentives, zij het dat in de regio Amsterdam beleggers wat gereserveerder waren met het op ruime schaal verstrekken van tegemoetkomingen.

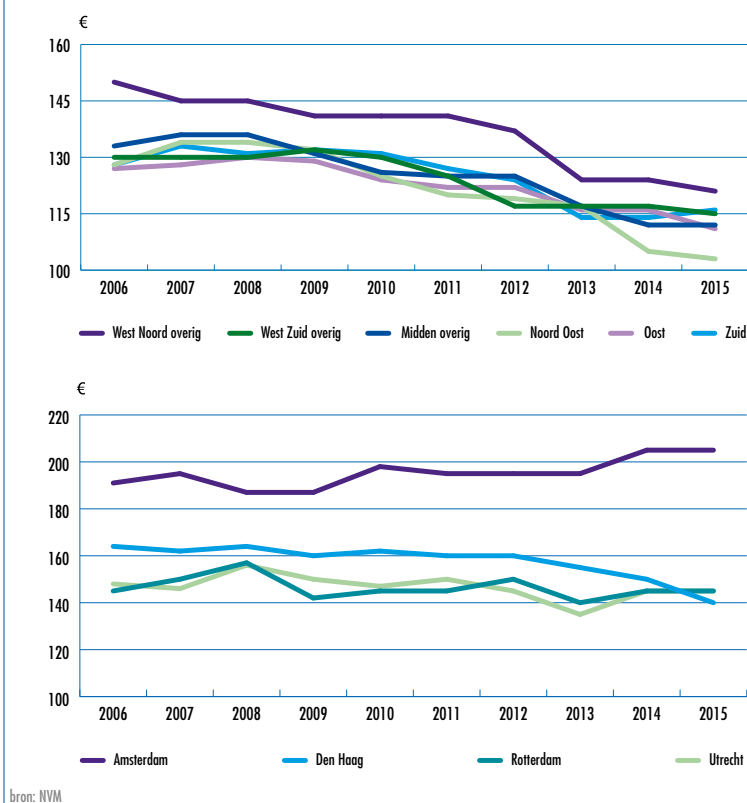
## Beleggers terughoudend

Een saillant punt was – net als in andere jaren overigens – dat tal van beleggers zich nogal terughoudend opstelden in het verstrekken van informatie over de door hen gerealiseerde huurprijzen, waardoor het moeilijk was om de precieze omvang van de huurprijsontwikkelingen in ons land vast te stellen. Voor zover huurprijzen wel werden bekendgemaakt, konden bovendien vraagtekens worden geplaatst bij de betrouwbaarheid ervan. Het gebrek aan transparantie, iets waarop al meerdere malen door NVM Business is gewezen, zal vermoedelijk ook in 2016 de gemoederen bezighouden.

### GEMIDDELDE HUURPRIJS VAN KANTOORRUIMTE



### GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



# 4. BELEGGINGEN IN KANTOREN

## Buitenlandse beleggers toonaangevend

De in verhouding tot het aanbod beperkte vraag naar kantoren weerhield beleggers er niet van om ook in 2015 hun kantorenbezit verder uit te breiden. Aangemoedigd door de aanhoudend lage rente en de ruime beschikbaarheid van kapitaal investeerden beleggers het afgelopen jaar circa € 3 miljard in kantoorgebouwen, wat wel iets minder was dan in 2014. De aankopen die vorig jaar tot stand kwamen, konden voor een belangrijk deel op het conto van buitenlandse beleggers worden geschreven, waarmee de trend van voorgaande jaren werd voortgezet.

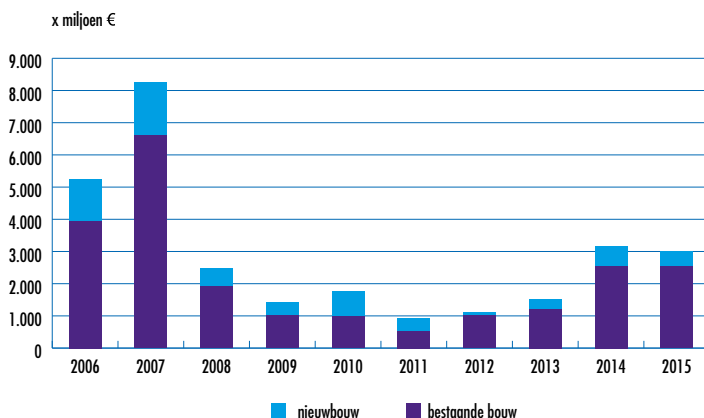
## Amsterdam favoriet

Qua omvang van de investeringen was een hoofdrol weggelegd voor Amerikaanse vastgoedfondsen, die tezamen zo'n € 900 miljoen in kantoren investeerden. Daarnaast waren zowel Duitse als Nederlandse beleggers zeer kooplustig. Wat wel opviel, was dat Duitse beleggers minder actief waren dan in 2014. De interesse van beleggers voor kantoren richtte zich in hoofdzaak op eerste klas locaties in de Randstad, waarbij Amsterdam duidelijk favoriet was. Een van de grotere transacties in Amsterdam, die op rekening van een Duitse belegger kwam, was de aankoop voor € 275 miljoen van het prestigieuze gebouw The Bank in het centrum van de stad. Of ook 2016 een goed jaar wordt voor beleggers, moet worden afgewacht. Weliswaar is de vraag groot, maar de kans bestaat dat beleggers tegen een gebrek aan geschikte producten op lopen.

## Eersteklas kantoren duurder

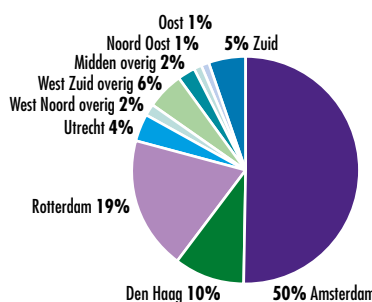
De goede belangstelling van beleggers voor kantoren in de Randstad had tot gevolg dat daar het bruto-aanvangsrendement van eerste klas kantoren met gemiddeld 50 basispunten (0,5 procentpunt) omlaagging, wat automatisch tot een stijging van de prijzen leidde. Op andere, minder hoogwaardige locaties in de Randstad kwamen de bruto-aanvangsrendementen van kantoren nauwelijks van hun plaats. Ook buiten de Randstad bleven de aanvangsrendementen vrijwel onveranderd. Niettemin moesten verkopers van slecht verhuurde kantoren op mindere locaties vorig jaar genoeg nemen met aanzienlijke 'discounts', oplopend tot 50% en meer.

## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GEBOUWTYPE



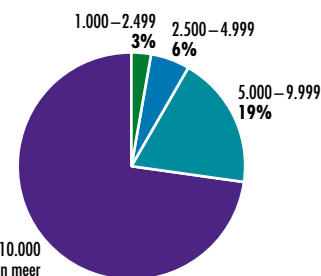
bron: NVM

## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR REGIO 2015



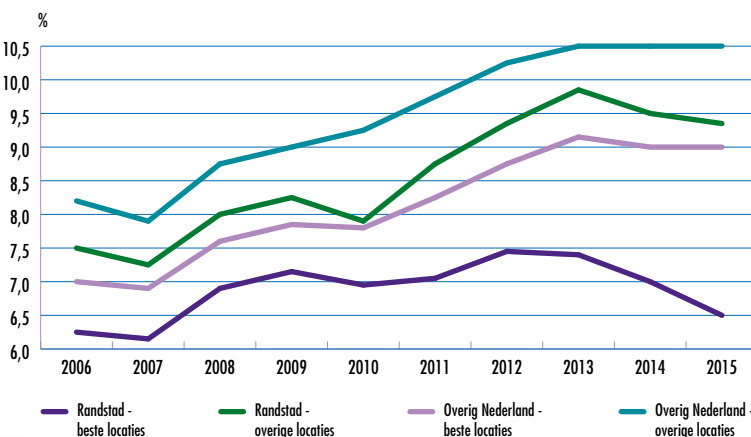
bron: NVM

## BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GROOTTEKLASSE 2015



bron: NVM

## GEMIDDELDE BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN VAN KANTOREN



bron: NVM



# 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

