



KANTORENMARKT RANDSTAD 2015

EEN STAND VAN ZAKEN

REGIO AMSTERDAM

De kantorenmarkt in de regio Amsterdam heeft in de eerste helft van 2015, mede doordat het herstel van de economie verder doorzette, een gunstig beeld te zien gegeven. Op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen gebruik niet meegerekend – werd in totaal circa 105.000 m² opgenomen. De goede verhuurresultaten werden vooral ingegeven door de gunstige gang van zaken in Amsterdam. Immers, de opname van kantoren in Amstelveen en Diemen had in de eerste zes maanden van dit jaar weinig om het lijf. Voor wat de stad Amsterdam betreft resulteerde de vraag van huurderszijde in een opname van iets meer dan 100.000 m² kantoorruimte, ongeveer evenveel als in dezelfde periode een jaar eerder. De positieve stemming die de kantorenmarkt in Amsterdam kenmerkte, zal zich, naar wordt verwacht, in 2015 handhaven. Zo bevinden de onderhandelingen met Booking.com over een gebouw aan de Piet Heinkade zich bijvoorbeeld in een vergevorderd stadium. Verder zijn ook enkele andere gegadigden op zoek naar nieuwe huisvesting. Dat het opnameniveau in Amsterdam het eerste halfjaar goed op peil bleef, was niet alleen te danken aan het grote aantal kleine tot middelgrote transacties dat tot stand kwam. Ook een tweetal omvangrijke verhuurtransacties zorgde ervoor dat de opname zich positief kon ontwikkelen. Zo liet ChipSoft zijn oog vallen op een gebouw van 15.000 m² in Sloterdijk-Teleport en nam ING Bank het besluit om circa 24.000 m² te huren in een nog te bouwen kantoor in Zuidoost. Al met al lag het zwaartepunt van de opname in Zuidoost en Sloterdijk-Teleport. Beide gebieden namen tezamen meer dan twee derde van de kantooropname voor hun rekening. Andere locaties in de stad moesten evenwel genoeg nemen met een bescheiden vraag. In het bijzonder de kantoren in het gebied langs de ringweg A10 West hadden hieronder te lijden. Ook op de Zuidas bleef het afzetvolume onder de maat, wat voor een deel kon worden toegeschreven aan het uitblijven van met name grote transacties. Overigens werden vraagtekens geplaatst bij het project Zuidasdok, waarvoor zowel station

Amsterdam Zuid als een deel van de A10 vanaf 2017 op de schop gaat. Hoewel door de verbreding en gedeeltelijke ondertunneling van de zuidelijke ringweg de Zuidas kan uitgroeien tot een volwaardig stedelijk gebied, moeten de aldaar gevestigde bedrijven de komende jaren rekening houden met een verminderde autobereikbaarheid. Volgens makelaars is het niet denkbeeldig dat als gevolg van de verwachte verkeershinder bedrijven zullen uitwijken naar andere kantoorlocaties in de stad.

Mede dankzij de goede verhuurresultaten deed zich voor het eerst in jaren een daling van de leegstand voor, waarvan zowel Amsterdam als Amstelveen profiteerde. Vooral Amsterdam slaagde erin om het aanbod fors terug te brengen. Dit had tot gevolg dat daar halverwege 2015 ongeveer 1 miljoen m² kantoorruimte te huur of te koop stond, ofwel bijna 17% van de totale voorraad. Behalve de verhuur van bestaande kantoren zorgden daarnaast verschillende grootschalige onttrekkingen voor een daling van het direct beschikbare metrage. De daling van het aanbod in Amsterdam pakte vooral goed uit voor Sloterdijk-Teleport en Zuidoost. Ook in het centrum ging het aanbod omlaag. Op de Zuidas daarentegen bleef de aanbodsituatie vrijwel ongewijzigd. Op korte termijn komen hier trouwens wel meer vierkante meters beschikbaar door geplande verhuizingen van AkzoNobel, Stibbe en NautaDutilh. Verder zal het aangekondigde vertrek van RBS Netherlands tot een verruiming van het aanbod kunnen leiden.

Op het vlak van de huurprijzen was ook in de eerste helft van 2015 sprake van een sterke tweedeling, waarbij het opviel dat voor de betere kantoorlocaties hogere huurprijzen konden worden gerealiseerd. Die situatie deed zich onder meer voor bij kantoorgebouwen in Zuidoost, op de Zuidas en aan de zuidelijke IJ-oever. Bovendien gingen hier de incentives in de vorm van huurvrije perioden omlaag.

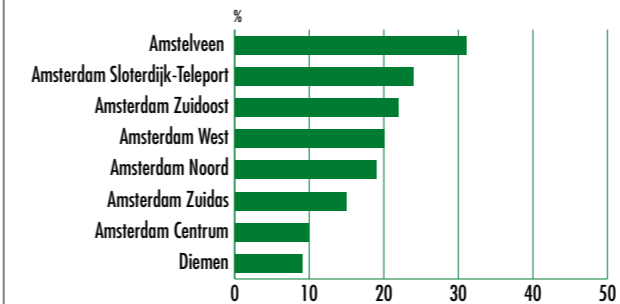
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Amsterdam Centrum	93.500	71.000	39.500	26.000	32.500	46.500	53.500	57.000	44.000	9.500
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	21.000	35.000	33.500	13.500	7.500	11.500	2.500	15.500	16.000	32.000
Amsterdam West	50.500	55.500	24.000	22.500	17.000	19.500	13.000	10.000	14.000	1.000
Amsterdam Zuidas	94.500	36.500	35.500	46.000	75.500	26.500	37.000	57.500	34.000	11.000
Amsterdam Zuidoost	45.500	71.500	65.500	37.500	39.000	66.000	75.000	13.500	53.000	38.000
Amsterdam Noord	14.500	16.500	16.500	-	2.500	1.500	5.500	2.000	-	-
Amstelveen	72.500	22.500	4.000	14.500	8.500	8.000	12.500	13.500	11.000	3.000
Diemen	24.500	2.500	6.000	-	500	5.000	-	5.500	8.000	-

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

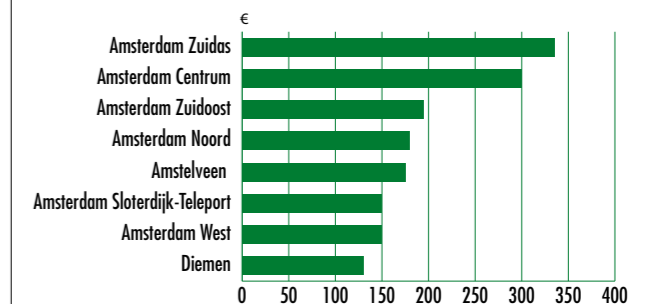
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Amsterdam Centrum	130.500	136.000	109.000	136.000	150.500	135.500	168.500	152.500	142.000	119.000
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	170.500	181.000	160.000	178.000	204.000	182.500	229.000	230.000	218.000	172.000
Amsterdam West	195.000	207.500	186.000	208.000	164.000	184.000	187.500	149.000	155.500	152.500
Amsterdam Zuidas	184.500	194.000	147.500	131.000	91.500	81.500	72.000	70.500	131.000	132.000
Amsterdam Zuidoost	337.000	340.500	282.500	292.000	334.000	331.000	279.000	350.000	326.000	249.000
Amsterdam Noord	8.000	14.000	4.000	15.000	13.500	18.500	21.500	25.500	31.000	32.000
Amstelveen	94.500	72.500	109.500	126.000	144.500	159.500	171.000	200.000	202.000	194.500
Diemen	66.000	78.500	69.000	73.500	72.500	65.000	38.500	28.500	18.000	18.500

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



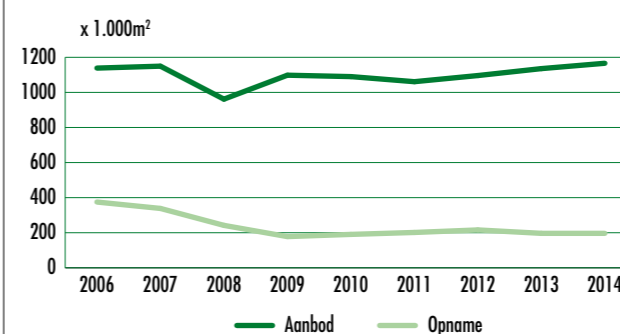
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN AMSTERDAM



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015

	€	€
Amsterdam Centrum	145	300
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	90	150
Amsterdam West	80	150
Amsterdam Zuidas	230	335
Amsterdam Zuidoost	80	195
Amsterdam Noord	125	180
Amstelveen	80	175
Diemen	70	130

REGIO DEN HAAG

De eerste helft van 2015 is voor de kantorenmarkt van de regio Den Haag positief verlopen, althans gemeten naar het aantal verhuurtransacties en de daarbij behorende opnamevolumes. In totaal vond ongeveer 62.000 m² zijn weg naar kantoorgebruikers. 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 Den Haag. Bovendien werden ook in Zoetermeer veel vierkante meters kantoorruimte opgenomen. In Den Haag werd het marktbeeld in belangrijke mate bepaald door kleine tot middelgrote kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 300 tot 2000 m², welke categorie bijna 60% van de gerealiseerde opname voor haar rekening nam. Zo groot als de vraag naar kleine kantoren was, zo gering was daarentegen de belangstelling voor de wat grotere objecten. Een factor die daarbij een rol speelde, was de terughoudende opstelling van de overheid, die opnieuw pas op de plaats maakte. De enige transactie van formaat die in Den Haag haar beslag kreeg, was de verhuur aan Shell van een gebouw in het Benoordenhout. In lijn met voorgaande jaren lag het accent van de vraag in de eerste zes maanden op kantoren in het centrum van de stad. Verder viel het op dat het Benoordenhout op meer dan normale belangstelling kon rekenen, waarbij overigens de transactie met Shell van doorslaggevend belang was. Het Beatrixkwartier en het Bezuidenhout moesten in de eerste zes maanden van 2015 genoegen nemen met een vrijwel gelijkblijvende opname; er werd evenveel verhuurd als in dezelfde periode vorig jaar. Lag in de stad Den Haag het zwaartepunt van de opname bij kleine tot middelgrote kantoorruimten, in Zoetermeer richtte de vraag naar kantoren zich op de grotere metrages. Zo huurde SRK Rechtsbijstand ruim 6000 m² in het gebied Rokkeveen, terwijl daarnaast een nagenoeg gelijk metrage werd opgenomen door Technip, dat de activiteiten zal

verplaatsen naar een gebouw van Klaverblad Verzekeringen aan de Afrikaweg. Zowel in Zoetermeer als in Den Haag was duidelijk waarneembaar dat de belangstelling van huurders vooral uitging naar de betere kantoren, waarbij ook gerenoveerde gebouwen in trek waren.

Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt was ook dat de verhoogde afzet in de regio vergezeld ging van een daling van het direct beschikbare aanbod. Het afnemen van het aanbod werd niet alleen teweeggebracht door verhuurtransacties in bestaande gebouwen, maar ook door het besluit om een aantal incurante kantoren aan de voorraad te onttrekken via sloop of herbestemming. Hiervan profiteerde vooral Leidschendam, waar het aantal nog te verhuren vierkante meters met circa 50% terugliep. Leidschendam was overigens niet de enige plaats waar het aanbod daalde. Ook in Den Haag was van een afname sprake, zij het in beperkte mate. Overigens kon de daling van het aanbod in Den Haag niet voorkomen dat halverwege het jaar nog altijd 13,3% van de voorraad leegstond, tegen 13,8% eind 2014. De daling van het aanbod kwam vooral ten goede aan het Benoordenhout en het Bezuidenhout. In de overige gebieden van de stad bleef het beschikbare metrage nagenoeg onveranderd. Ging in de meeste plaatsen in de regio het aanbod omlaag, in Delft was er opnieuw sprake van een stijging.

In weerwil van de goede vraag naar kantoren en een lichte daling van het aanbod bleven in de eerste helft van 2015 de huurprijzen van kantoorruimte in de regio onder druk staan. Om huurders te verleiden werden op sommige locaties ook flinke incentives verstrekt. Niettemin leeft in de markt het gevoel dat de huurprijzen de bodem hebben bereikt na de enorme prijsdalingen van de afgelopen jaren.

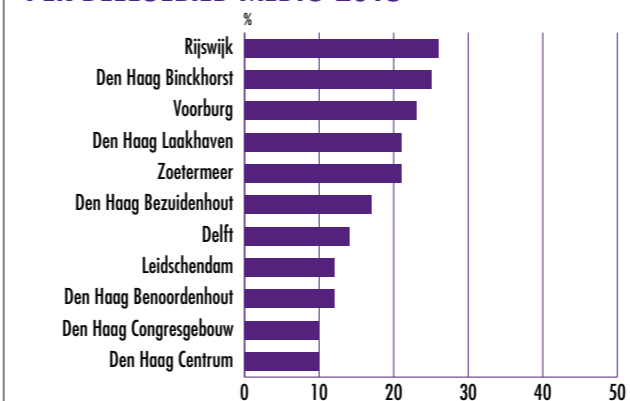
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Den Haag Centrum	52.500	16.000	26.000	19.500	35.000	12.000	28.000	23.500	32.500	12.000
Den Haag Benoordenhout	3.500	8.500	500	500	3.500	-	17.000	3.500	4.000	12.000
Den Haag Bezuidenhout	29.500	7.500	2.000	32.500	41.000	21.500	11.000	26.000	11.500	4.500
Den Haag Binckhorst	-	13.500	15.000	2.500	-	1.500	1.500	4.000	1.000	1.500
Den Haag Congresgebouw	6.000	3.500	2.000	9.500	1.000	7.000	1.500	4.500	2.000	2.500
Den Haag Laakhaven	7.500	10.500	2.500	2.000	-	500	9.000	2.500	6.000	4.500
Rijswijk	5.500	40.000	15.500	7.500	13.000	5.500	10.000	10.000	9.500	500
Leidschendam	500	9.500	500	1.000	-	1.500	1.500	1.000	-	-
Voorburg	5.000	3.000	-	1.500	-	5.000	4.000	3.500	500	-
Delft	1.500	6.000	15.500	7.500	6.500	6.500	8.000	6.000	8.500	8.500
Zoetermeer	12.500	28.000	22.500	14.500	11.500	8.500	23.000	10.500	6.000	14.000

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

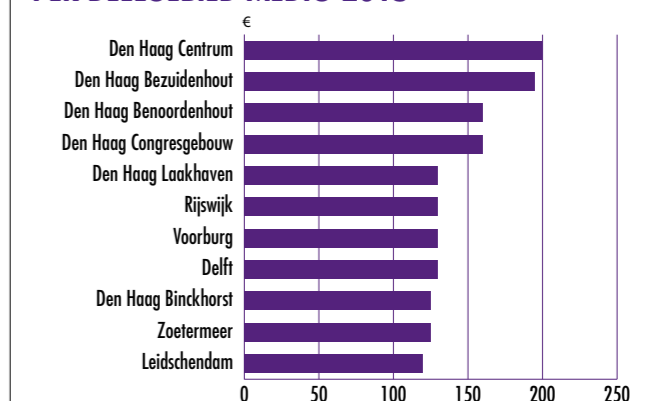
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Den Haag Centrum	41.000	63.000	78.000	111.500	135.500	139.000	138.500	164.500	152.000	154.500
Den Haag Benoordenhout	21.500	26.000	37.000	42.000	56.500	46.000	49.000	68.000	63.000	50.000
Den Haag Bezuidenhout	20.500	26.500	53.000	62.000	50.000	52.000	66.500	112.500	120.500	116.500
Den Haag Binckhorst	55.000	56.500	45.500	70.000	84.500	84.000	85.000	78.000	81.000	80.500
Den Haag Congresgebouw	37.500	38.000	17.000	31.000	34.500	27.500	33.000	30.500	29.500	28.500
Den Haag Laakhaven	36.000	24.000	17.000	37.000	40.500	53.000	70.000	58.500	38.000	39.000
Rijswijk	114.000	133.000	135.500	189.500	193.000	221.500	244.500	243.500	242.000	244.500
Leidschendam	20.000	24.000	40.500	46.000	46.000	44.000	45.500	27.500	27.500	13.000
Voorburg	20.500	19.000	23.000	28.500	30.500	29.000	31.500	29.000	12.500	15.500
Delft	28.500	18.500	4.000	32.000	35.000	39.500	36.500	44.500	56.500	61.500
Zoetermeer	119.500	103.500	83.000	102.000	132.000	130.000	135.500	138.000	136.500	130.000

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



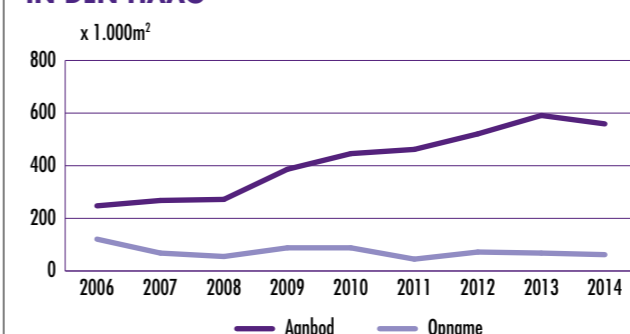
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DEN HAAG



Bron: NVM

HUIRPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015

Deelgebied	€	€
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 kantorenmarkt in de regio Rotterdam heeft in de eerste zes maanden van 2015 een verrassend sterk herstel te zien gegeven. Met een opname van circa 70.000 m² lag de opname ver boven het niveau van 2014, toen in de eerste helft van het jaar ongeveer 27.000 m² werd verhuurd en verkocht. De positieve ontwikkeling van de afzet was niet alleen te danken aan een groter transactievolume in Rotterdam zelf, maar ook aan de stijging van de vraag in de aan Rotterdam grenzende gemeenten Capelle aan den IJssel en Schiedam. De kantorenmarkt in de regio liet zich echter voornamelijk inspireren door de gang van zaken in de stad Rotterdam, waar om en nabij de 59.000 m² werd opgenomen. Drijvende kracht achter de vraag naar kantoorruimte was het Politiedienstencentrum (PDC), dat bijna 30% van de uitgeoefende vraag voor zijn rekening nam. Daarnaast droegen aan de verhoogde afzet ook andere grote organisaties bij. Een opvallende rol was hierbij weggelegd voor het Cambridge Innovation Center (CIC), dat voor het eerst voet op Nederlandse bodem zet. Verder werd veel gewicht in de schaal gelegd door de aanbieder van flexibele kantoorruimte Spaces en handelsbedrijf Nidera. Hoewel het accent op grote verhuurtransacties lag, waren ook verschillende kleine tot middelgrote kantoorgebruikers actief. In Rotterdam ging de belangstelling van huurders als vanouds vooral uit naar kantoorgebouwen in het centrum van de stad en wel het gebied rond het Centraal Station. Daarnaast nam echter ook het gebied Prins Alexander een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening, waarbij de omvangrijke transactie die in dit gebied met het PDC werd afgesloten een prominente rol speelde. Ook Kralingen (Brainpark) en de Kop van Zuid wisten van het positieve sentiment op de kantorenmarkt te profiteren. Behalve dat het transactievolume in de stad Rotterdam ten opzichte van 2014 een belangrijke stijging te zien gaf, was het bovendien opval-

lend dat het verschil tussen traditionele kantoorgebruikers en kleine zelfstandige bedrijven, die qua huisvesting meer flexibiliteit verlangen, verder toenam.

De grote opname binnen de bestaande voorraad en de geringe uitbreiding van het aanwezige kantorenareaal hadden in de regio tot gevolg dat de leegstand in de eerste helft van 2015 een flinke daling te zien gaf. Overigens kwam deze daling geheel op het conto van de stad Rotterdam. Capelle aan den IJssel en Schiedam moesten genoegen nemen met een vrijwel gelijkblijvend aanbod. De afname van het aanbod in de Maasstad had tot resultaat dat halverwege het jaar 728.000 m² kantoorruimte te huur of te koop stond, ofwel 20,8% van de totale kantorenvoorraad. De vermindering van het aanbod in Rotterdam strekte vooral tot voordeel van het centrum en het gebied Prins Alexander. Op de overige kantorenlocaties van de stad bleef het voor verhuur beschikbare metrage nagenoeg ongewijzigd. Hoewel ook in Capelle aan den IJssel het aanbod van kantoren nauwelijks veranderde, namen daar wel de zorgen over de leegstand toe. Immers, van de totale kantorenvoorraad was circa 31% beschikbaar voor de verhuur. Vooral het gegeven dat de meeste kantoorgebouwen die leegstaan nauwelijks in aanmerking komen voor herbestemming of renovatie, werd als een groot probleem gezien.

Ondanks de verbeterde marktomstandigheden in Rotterdam was merkbaar dat de huurprijzen ook in de eerste helft van 2015 flink onder druk stonden, ook al doordat bedrijven zich kritischer opstelden. Niet alleen in het centrum van de stad, ook in de periferie moesten eigenaren van kantoren genoegen nemen met lagere huurprijzen. Daar stond echter wel tegenover dat de incentives kans zagen zich te stabiliseren op het niveau van 2014.

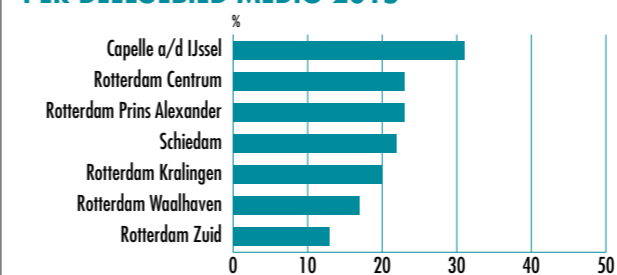
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Rotterdam Centrum	43.500	64.500	62.500	33.000	72.500	71.500	27.000	29.500	33.000	21.000
Rotterdam Prins Alexander	20.000	22.500	42.500	7.000	2.500	2.000	4.500	1.000	3.000	16.500
Rotterdam Kralingen	4.000	5.500	21.500	8.000	17.000	12.000	11.000	2.500	7.000	6.000
Rotterdam Waalhaven	21.000	1.500	5.500	500	4.000	9.500	6.500	1.500	2.500	5.000
Rotterdam Zuid	51.500	14.000	16.500	2.000	18.500	1.500	6.500	3.500	2.500	7.000
Capelle a/d IJssel	24.500	8.500	25.000	21.500	13.000	11.000	10.000	9.500	6.000	6.000
Schiedam	1.500	3.500	17.500	4.000	5.000	18.500	2.000	2.500	4.000	5.000

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

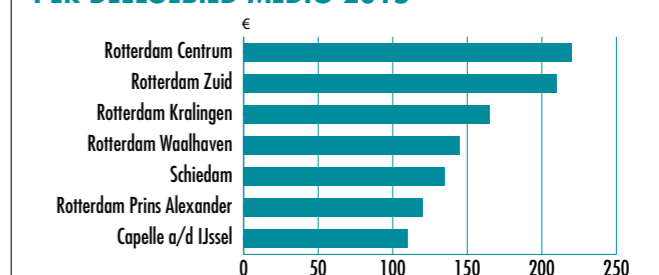
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Rotterdam Centrum	159.500	164.000	142.500	271.500	280.000	307.500	323.500	389.000	401.000	386.000
Rotterdam Prins Alexander	26.000	27.000	16.500	17.000	28.500	60.000	81.000	83.500	89.000	63.500
Rotterdam Kralingen	39.500	53.000	41.500	54.500	52.000	53.000	54.500	56.000	58.000	54.000
Rotterdam Waalhaven	7.500	13.000	11.000	16.500	28.000	27.000	22.000	23.500	19.000	17.500
Rotterdam Zuid	31.000	25.500	30.000	32.000	32.000	53.000	67.000	61.000	65.000	60.000
Capelle a/d IJssel	73.500	88.000	64.000	96.000	108.000	132.000	136.000	140.000	152.000	154.000
Schiedam	24.500	26.000	22.500	34.500	29.500	24.500	23.500	36.000	51.500	51.500

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



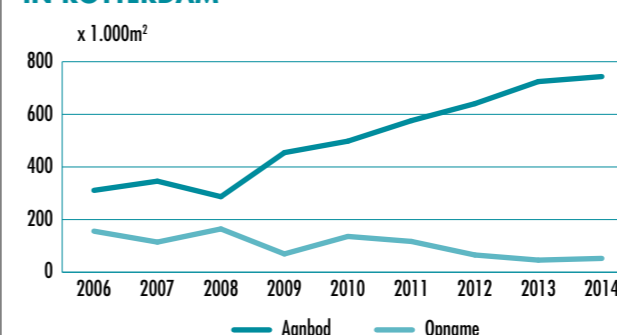
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN ROTTERDAM



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015

	€	€
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

De regio Utrecht had in de eerste helft van 2015 te kampen met een tegenvallende vraag naar kantoren. Ofschoon op de vrije markt de opname op een iets hoger niveau lag dan in dezelfde periode een jaar eerder, werd door bedrijven en instellingen slechts 27.000 m² gehuurd. Hoewel het totale transactievolume dat werd gerealiseerd niet aan de verwachtingen beantwoordde, werd de marktsituatie als geheel toch positief beoordeeld. Daarbij speelde een rol dat in Utrecht verschillende organisaties op zoek zijn naar kantoorruimte, zodat men ervan uitgaat dat in de loop van het jaar de vraag wat zal aantrekken. Maar of die opleving voldoende is om het opgelopen 'verlies' alsnog goed te maken, moet nog blijken. Overigens viel in de stad Utrecht niet zozeer het aantal transacties tegen maar ontbrak het vooral aan met name grote huurders. Het accent van de vraag lag in de eerste zes maanden op kleine transacties, voornamelijk in de grootteklasse van 200 tot 1000 m². Er werden slechts een paar verhuuren tot stand gebracht die een wat grotere omvang hadden, onder meer met ABN AMRO Lease, vastgoedbedrijf Propertize en VolkerWessels Telecom. Mede door de transactie met ABN AMRO kwam in de stad Utrecht het zwaartepunt van de opname in het gebied Kanaleneiland te liggen. Verder werden in het centrum verschillende kantoren verhuurd; daarbij was Propertize verreweg de grootste afnemer. Voor wat de interesse in de verschillende locaties betreft, viel het op dat het gebied Papendorp met een aarzeling in de vraag werd geconfronteerd. Ook op Rijsweerd was de opname beperkt. Hoewel het afzetvolume in Papendorp tegenviel, bleef de belangstelling voor het gebied onverminderd groot en stonden verschillende transacties op stapel. Was de opname van kantoorruimte in de stad Utrecht gering, in Nieuwegein kwam de vraag van huurders niet goed op gang. Desondanks vond hier toch een aantal transacties plaats. Hiervan wist De Poort van Nieuwegein het meest profijt te

trekken. Ronduit teleurstellend was de gang van zaken in Houten en Maarssen, waar het nagenoeg geheel aan vraag van huurders ontbrak.

Een tegenvaller voor de kantorenmarkt was de toename van het aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren. In de eerste zes maanden van 2015 steeg het direct beschikbare aanbod in de regio tot circa 712.000 m². De stijging van het aanbod speelde zich af in zowel Utrecht als de overige gemeenten binnen de regio. Alleen Nieuwegein slaagde erin om het aanbod verder terug te dringen, mede doordat daar opnieuw een groot aantal vierkante meters aan de voorraad werd onttrokken met het doel deze een andere bestemming te geven. In Utrecht zelf kon de stijging van de leegstand nagenoeg geheel worden toegeschreven aan een verruiming van het aantal meters in het centrum. Die toename werd grotendeels veroorzaakt door het beschikbaar komen van panden aan de Daalsesingel, in de Arthur van Schendelstraat en aan het Stationsplein. De aanbodsituatie in Papendorp en Rijsweerd onderging nauwelijks enige wijziging, terwijl ook in het gebied Kanaleneiland het aanbod nagenoeg ongewijzigd bleef. Al met al stond halverwege het jaar circa 17% van de totale voorraad in Utrecht te huur of te koop.

De geringe vraag en het ruime aanbod hadden tot gevolg dat transacties op een lager huurprijsniveau werden afgesloten. In Utrecht was dat met name het geval bij kantoren in Rijsweerd en in Papendorp. In het centrum van de stad wisten de huurprijzen van de betere kantoren zich goed te handhaven. Overigens waren ook in de eerste helft van 2015 eigenaren van gebouwen bereid om huurders tegemoet te komen in de vorm van huurvrije periodes en andere incentives.

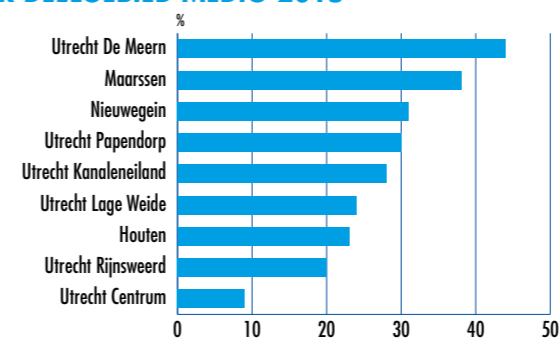
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
m ²										
Utrecht Centrum	74.000	20.000	12.000	6.000	24.500	17.500	13.000	17.500	21.500	7.000
Utrecht Rijsweerd	10.500	16.000	14.000	36.000	5.500	2.500	10.500	20.500	13.000	1.500
Utrecht Kanaleneiland	8.500	36.500	22.500	10.500	7.500	13.500	2.000	10.500	500	8.000
Utrecht Lage Weide	12.000	16.000	4.000	2.500	12.500	3.500	5.000	9.000	3.500	3.500
Utrecht Papendorp	12.000	9.500	29.500	11.500	23.500	16.500	9.500	14.500	23.000	2.000
Utrecht De Meern	1.500	3.500	2.000	5.500	500	1.000	1.000	500	500	-
Maarssen	1.000	4.500	6.000	1.000	2.500	3.500	500	-	-	-
Nieuwegein	13.500	17.000	10.000	9.000	12.500	12.000	8.500	5.000	16.500	2.500
Houten	3.500	5.500	10.000	6.000	2.000	5.000	500	1.500	3.000	-

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

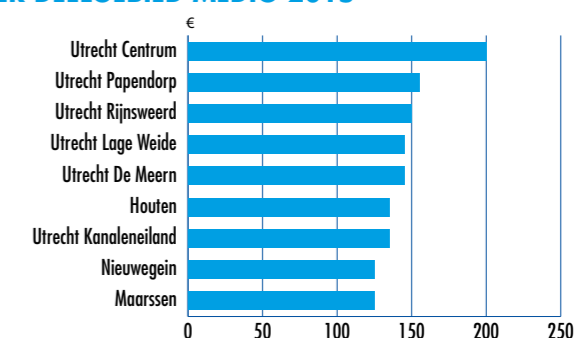
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
m ²										
Utrecht Centrum	24.000	20.000	15.000	12.500	14.500	23.500	41.500	56.000	57.500	69.000
Utrecht Rijsweerd	49.500	22.500	27.000	27.500	41.000	49.500	57.000	37.000	54.500	52.500
Utrecht Kanaleneiland	89.000	66.000	56.000	74.500	86.000	81.500	86.500	90.000	103.500	99.000
Utrecht Lage Weide	48.000	36.500	34.500	47.000	38.500	41.000	47.500	53.000	45.000	47.000
Utrecht Papendorp	37.000	51.500	46.500	55.500	65.500	60.000	97.500	89.000	91.000	90.500
Utrecht De Meern	20.500	18.000	17.500	23.500	28.000	29.500	33.500	34.500	33.500	40.000
Maarssen	35.500	33.500	24.000	45.000	47.500	44.500	45.500	46.000	47.000	50.500
Nieuwegein	95.000	80.000	90.500	127.000	159.000	176.500	173.000	160.000	152.500	149.000
Houten	23.000	22.000	10.500	23.000	39.000	40.500	45.500	46.000	44.500	57.000

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



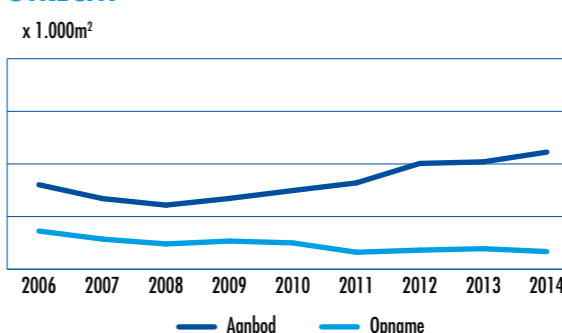
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN UTRECHT



Bron: NVM

HURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015

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

REGIO SCHIPHOL

De vraag naar kantoorruimte in de regio Schiphol bewoog zich in de eerste zes maanden van 2015 op een goed niveau, hetgeen zich op de vrije markt in een hoger transactievolumen vertaalde. Uitgaande van de betrouwbaarheid van de beschikbare gegevens over de verhuur en verkoop van kantoren werd zo'n 17.000 m² opgenomen. Als de trend doorzet, komt de regio eind dit jaar uit op een transactievolumen dat ruim 25% boven het niveau van 2014 ligt. De opleving van de vraag kwam grotendeels voor rekening van de plaats Hoofddorp, waar relatief veel kantoorruimte werd opgenomen door Plantronics en IT-dienstverlener Macaw. Beide bedrijven laten een nieuw kantoor realiseren op Beukenhorst Zuid. Daarnaast was er evenals in voorgaande jaren een goede vraag van de zijde van kleine kantoorgebruikers, dat wil zeggen bedrijven met een ruimtebehoefte tot 1000 m². Qua locatievoorkeur viel in Hoofddorp duidelijk belangstelling waar te nemen voor het gebied Beukenhorst Zuid, dat twee derde van de totale opname voor zijn rekening nam. Daarmee werd nog eens onderstreept hoezeer dit gebied aan populariteit wint. Een belangrijk aandeel in de vraag had ook Beukenhorst Oost. De positieve vraagontwikkeling in Hoofddorp was echter niet voor alle kantoorlocaties weggelegd. Zo werden – voor zover bekend – op Beukenhorst West geen transacties tot stand gebracht. Behalve voor enkele locaties in Hoofddorp was er een goede belangstelling voor kantoren op Schiphol. Daarbij was een belangrijke rol weggelegd voor het vernieuwde kantorencomplex The Base, dat als gevolg van transacties met onder meer maritiem dienstverlener SBM Offshore de bezettingsgraad verder zag oplopen.

Hoewel er een redelijk aantal huur- en kooptransacties in de regio plaatsvond, speelde Schiphol-Rijk geen rol van betekenis en moest het gebied het in de eerste helft van dit jaar zonder noemenswaardige transacties stellen.

Kenmerkend voor de gebeurtenissen op de kantorenmarkt was voorts dat het totale aanbod in de regio gedurende de eerste zes maanden nagenoeg gelijk bleef. Want hoe gunstig de vraag naar kantoren ook was, de leegstand kon er niet door worden teruggebracht. Weliswaar ging op Schiphol het beschikbare metrage iets omlaag, maar daar stond tegenover dat op Schiphol-Rijk een verruiming optrad als gevolg van het vertrek van energiebedrijf Nuon. In Hoofddorp bleef de aanbodsituatie vrijwel ongewijzigd. Het resultaat was dat 27,5% van de kantorenvorraad in Hoofddorp halverwege het jaar te huur stond. Overigens bestaan plannen om van enkele langdurig leegstaande gebouwen in het centrum en op Beukenhorst West de bestemming te wijzigen teneinde plaats te maken voor woningen. Er is trouwens ook een omgevingsvergunning aangevraagd voor een kantoor op bedrijventerrein De Hoek met het doel hierin een hotel te vestigen. Verwacht wordt dat door deze onttrekkingen een daling van de leegstand zal optreden.

Het overgrote deel van de markt moest in de eerste helft van 2015 genoegen nemen met een vrijwel gelijkblijvend huurprijsniveau. Grote prijsbewegingen bleven in het algemeen uit. Wel was het opvallend dat beleggers wat terughoudender waren met het op ruime schaal verstrekken van incentives.

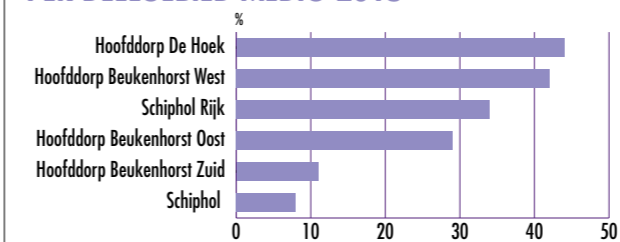
ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Hoofddorp Beukenhorst West	13.000	8.000	3.000	1.500	3.000	4.000	5.000	1.500	3.000	-
Hoofddorp Beukenhorst Oost	13.000	15.000	8.500	16.000	500	13.000	7.000	6.500	1.500	2.000
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	3.000	20.500	28.500	14.500	14.000	8.000	11.000	1.000	5.500	7.500
Hoofddorp De Hoek	2.000	2.000	1.500	4.500	1.500	4.000	-	1.000	-	-
Schiphol	5.000	24.000	6.500	6.000	3.500	11.500	14.500	4.500	7.000	4.500
Schiphol Rijk	1.000	9.500	3.000	6.500	7.000	9.000	2.000	1.000	9.500	-

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

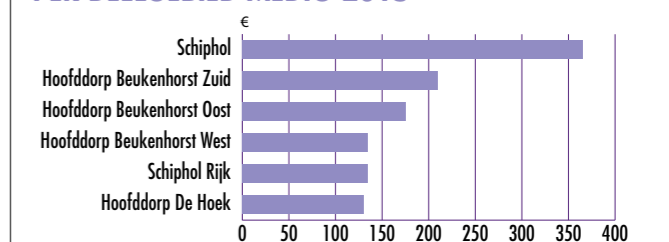
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 H1
	m ²									
Hoofddorp Beukenhorst West	35.000	30.500	29.000	38.000	60.500	55.500	56.500	51.500	62.500	62.500
Hoofddorp Beukenhorst Oost	43.500	41.500	30.500	44.000	59.500	52.000	56.500	53.000	57.500	56.500
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	22.500	18.500	17.000	16.000	18.500	18.000	15.000	15.000	14.500	17.500
Hoofddorp De Hoek	7.000	7.000	13.500	27.000	27.000	24.500	31.000	34.000	33.000	34.000
Schiphol	38.000	27.500	34.500	32.000	39.000	28.500	30.500	38.000	33.000	31.000
Schiphol Rijk	61.000	61.000	61.500	77.500	76.000	61.500	66.000	64.000	61.500	67.500

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



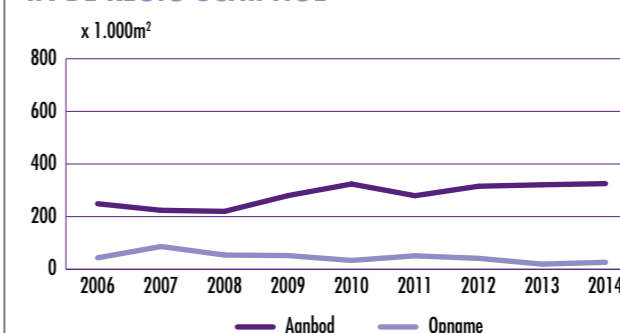
Bron: NVM

TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015



Bron: NVM

AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DE REGIO SCHIPHOL



Bron: NVM

HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2015

	€	€
Hoofddorp Beukenhorst West	90	135
Hoofddorp Beukenhorst Oost	125	175
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	160	210
Hoofddorp De Hoek	80	130
Schiphol	100	365
Schiphol Rijk	85	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-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.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is medewerking verleend door: P van den Bosch Bedrijfsmakelaars (Amsterdam), Fris Bedrijfsmakelaars (Amsterdam), Colliers International (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

Samenstelling Drs. R. L. Bak
Bron gegevens NVM Data & Research, Nieuwegein
Vormgeving PROOF, Amsterdam
Fotografie MS Fotografie, Strijen

Augustus 2015

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

samen
in business

