



EEN STAND VAN ZAKEN

KANTORENMARKT RANDSTAD 2017

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

REGIO AMSTERDAM

Onder invloed van de sterke groei van de Nederlandse economie verliepen de verkoop en verhuur van kantoorruimte in de regio Amsterdam in de eerste helft van 2017 bijzonder gunstig. In totaal kwam de opname van kantoorruimte uit op ruim 142.000 m², waarbij Amsterdam zelf goed was voor circa 120.000 m². Met name binnen de ring van Amsterdam was er veel vraag naar hoogwaardige kantoorruimte, vooral vanuit de tech- en mediasector. Dit vertaalde zich in transacties met onder andere Uber, Netflix en Trivago. Een opvallende transactie in dit verband was de verhuur van 5.000 m² kantoorruimte aan Bestseller op de bovenste verdiepingen van het voormalige V&D-pand aan het Rokin, want hiervoor wordt winkelruimte in het centrum van Amsterdam getransformeerd naar kantoorruimte. Kenmerkend was verder het feit dat de flexibilisering van de kantorenmarkt in Amsterdam sterk doorzette. Zo sloten onder andere Spaces, Regus, The Office Operators, rent24 en KleinKantoor huurcontracten om hun kantoorconcept verder uit te rollen. Daarnaast waren nog een aantal vergelijkbare partijen actief op zoek naar geschikte kantoorruimte.

Niet alleen het centrum van Amsterdam, ook het gebied Sloterdijk-Teleport zag de opname sterk stijgen, al was de stijging hier vooral te danken aan de uitbreiding van 18.000 m² door energiebedrijf Alliander. De opname in zakendistrict de Zuidas bleef wat achter bij vorig jaar. Ook iets minder gunstig verliep de verhuur in Amsterdam-Zuidoost, want daar vonden relatief weinig transacties plaats. Wel liet de bankensector hier van zich spreken. Zo huurde KAS BANK circa 6.000 m² en Crédit Agricole circa 5.000 m² kantoorruimte. In Amstelveen zorgde de verhuur van 6.250 m² kantoorruimte aan een internationale school dat de opname zich gunstig ontwikkelde. In Diemen vonden voor zover bekend het eerste halfjaar geen huurtransacties plaatsvonden.

Door de grote vraag naar kantoorruimte ging het aanbod in Amsterdam sterk naar beneden. Vooral Amsterdam Sloterdijk-Teleport en Amsterdam-Zuidoost zagen het aanbod sterk afnemen. In Amsterdam-Zuidoost speelde daarbij mee dat er de afgelopen tijd veel kantoren van de markt zijn gehaald om te worden getransformeerd tot hotels of appartementen of om te worden gerenoveerd. Daarnaast ging in het centrum van Amsterdam en op de IJ-oever het aanbod flink omlaag, al speelde een groot tekort aan hoogwaardige kantoorruimte de markt hier parten. Ook in Amstelveen daalde het direct beschikbare aanbod. In Diemen bleef het aanbod vrijwel gelijk.

De Amsterdamse kantorenmarkt profiteerde voornamelijk van de brexit. De voorkeur van bedrijven ging, afgezien van die van een aantal kleinere financiële instellingen, duidelijk uit naar Frankfurt en Dublin. Daarnaast werd bekend dat de bouwstop voor kantoren, die sinds 2011 in Amsterdam van kracht was, per juli is opgeheven, waardoor meer ruimte ontstaat voor nieuwbouw. De locaties die hiervoor in aanmerking komen zijn de Houthavens, de Zuidas, ArenApoort, het Amstelstation en het Marineterrein. Gezien het grote tekort aan hoogwaardige kantoorruimte is dat goed nieuws.

Door krapte op de Amsterdamse kantorenmarkt en de grote vraag naar kantoorruimte schoten de huurprijzen omhoog en gingen in sommige gebieden de incentives tegelijkertijd sterk omlaag. Met name in het centrum hoefde door beleggers nauwelijks nog incentives te worden gegeven. Buiten de ring waren, afhankelijk van de lengte van het contract en de kwaliteit van de kantoorruimte, incentives van 10 tot 20% nog gebruikelijk.

ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

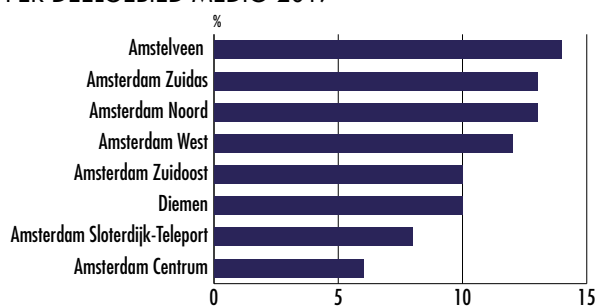
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Amsterdam Centrum	39.500	26.000	32.500	46.500	53.500	57.000	44.000	42.000	92.000	25.000
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	33.500	13.500	7.500	11.500	2.500	15.500	16.000	39.500	15.000	24.000
Amsterdam West	24.000	22.500	17.000	19.500	13.000	10.000	14.000	9.000	23.000	2.000
Amsterdam Zuidas	35.500	46.000	75.500	26.500	37.000	57.500	34.000	35.500	69.500	15.000
Amsterdam Zuidoost	65.500	37.500	39.000	66.000	75.000	13.500	53.000	77.500	52.000	19.000
Amsterdam Noord	16.500	-	2.500	1.500	5.500	2.000	-	-	9.000	1.500
Amstelveen	4.000	14.500	8.500	8.000	12.500	13.500	11.000	5.500	7.000	10.500
Diemen	6.000	-	500	5.000	-	5.500	8.000	-	1.000	-

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Amsterdam Centrum	109.000	136.000	150.500	135.500	168.500	152.500	142.000	98.000	87.500	76.000
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	160.000	178.000	204.000	182.500	229.000	230.000	218.000	174.000	144.000	105.000
Amsterdam West	186.000	208.000	164.000	184.000	187.500	149.000	155.500	148.000	96.000	82.000
Amsterdam Zuidas	147.500	131.000	91.500	81.500	72.000	70.500	131.000	149.000	100.000	89.000
Amsterdam Zuidoost	282.500	292.000	334.000	331.000	279.000	350.000	326.000	223.000	174.500	116.000
Amsterdam Noord	4.000	15.000	13.500	18.500	21.500	25.500	31.000	26.000	25.500	23.500
Amstelveen	109.500	126.000	144.500	159.500	171.000	200.000	202.000	185.000	100.000	79.500
Diemen	69.000	73.500	72.500	65.000	38.500	28.500	18.000	21.000	17.000	18.500

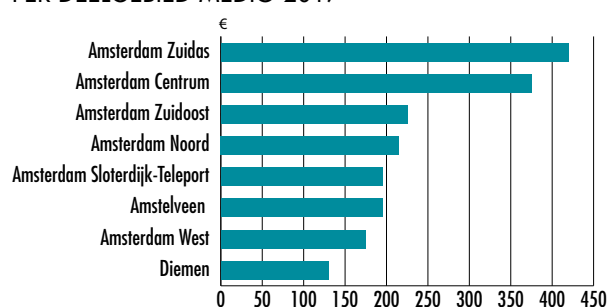
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



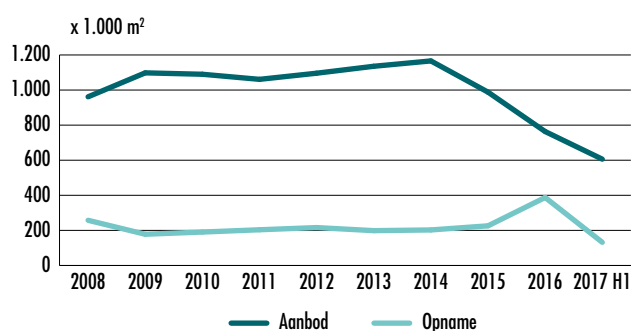
TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN AMSTERDAM

Bron: NVM



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Deelgebied	€	€
Amsterdam Centrum	200	375
Amsterdam Sloterdijk-Teleport	125	195
Amsterdam West	120	175
Amsterdam Zuidas	300	420
Amsterdam Zuidoost	125	225
Amsterdam Noord	125	215
Amstelveen	135	195
Diemen	100	130

REGIO DEN HAAG

Hoewel het zich nog niet meteen in de opnamecijfers aftekende, had de kantorenmarkt in de regio Den Haag in de eerste helft van 2017 te maken met een sterk verhoogde vraag naar kantoorruimte. Afgaande op de ervaringen van makelaars was vooral in Den Haag zelf duidelijk merkbaar dat er meer vraag was naar kantoorruimte en verliep de verhuur in met name de kwalitatief goede kantoorpanden erg goed. Daarbij speelde mee dat bedrijven een stuk positiever waren over de toekomst en wilden profiteren van de nu nog goede betaalbaarheid van kantoorruimte. Wel viel op dat de vraag zich vooral richtte op de grootteklasse van 200 tot 1.000 m². Opvallend was verder dat de kantorenmarkt in Den Haag, mede door de vele transformaties, duidelijk is verschoven van een huurders- naar een verhuurdersmarkt en dat er in het marktsegment voor grote en middelgrote kantoorpanden nauwelijks nog goed aanbod beschikbaar is. In tegenstelling tot Den Haag viel de vraag in de aangrenzende gemeenten Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer wat tegen. Vooral Zoetermeer viel hierbij in negatieve zin op. De eerste zes maanden van dit jaar kwam de markt er nauwelijks in beweging, terwijl de kantorenmarkt van Zoetermeer normaal gesproken een levendigere aanblik geeft. Op de kantorenmarkten van Delft en Rijswijk bleef de opname op niveau. Uitgaande van de gegevens van NVM Business kwam het totale transactievolume voor de regio Den Haag uit op circa 40.000 m². Omvangrijke transacties betroffen onder andere de aankoop door de gemeente Den Haag van het 9.000 m² grote kantoorgebouw Forum in het centrum van Den Haag, de aanhuur van circa 5.000 m² kantoorruimte door TOPdesk in Delft en de transactie van ruim 4.000 m² met CSC Computer Sciences in Rijswijk.

In de eerste zes maanden van 2017 liet het direct beschikbare aanbod in de regio Den Haag een bescheiden daling zien. Dit kon vooral worden toegeschreven aan Zoetermeer en Den Haag, want in de eerste helft van het jaar nam het beschikbare aantal vierkante meters in Delft en Rijswijk wat toe. In Zoetermeer was de daling van het direct beschikbare aanbod het meest opvallend. Het werd echter vrijwel geheel veroorzaakt door de onttrekking aan de voorraad van een grootschalig kantoorgebouw dat zal worden omgebouwd tot woonruimte. Voor wat betreft Den Haag had de afname van het aanbod vooral betrekking op het centrum. Niet alleen de genoemde verkoop van kantoorgebouw Forum speelde hierbij een rol. Ook het van de markt halen van het oude ABN AMRO-kantoor van circa 9.400 m² aan de Kneuterdijk droeg hier aan bij. Het kantoorgebouw is door ABN AMRO verkocht aan belegger DHG. De gemeente heeft aangegeven dat het gebouw in aanmerking komt voor een herontwikkeling naar hotel, maar of dit de nieuwe functie zal worden is nog niet bekend.

Voor de huurprijzen gold dat deze vooral in Den Haag omhooggingen, met name aan de bovenkant van de markt. Zo werden aan het Lange Voorhout huurprijzen gerealiseerd die ruim boven de 200 euro per m² per jaar lagen. In de aangrenzende gemeenten bleven de huurprijzen over het algemeen stabiel. Afhankelijk van de locatie, het gebouw en de lengte van het huurcontract werden de huurcontracten in de regio Den Haag nu nog voorzien van forse incentives die konden oplopen tot 20% van de contracthuur. De verwachting is echter dat de incentives de komende tijd flink zullen dalen.

ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

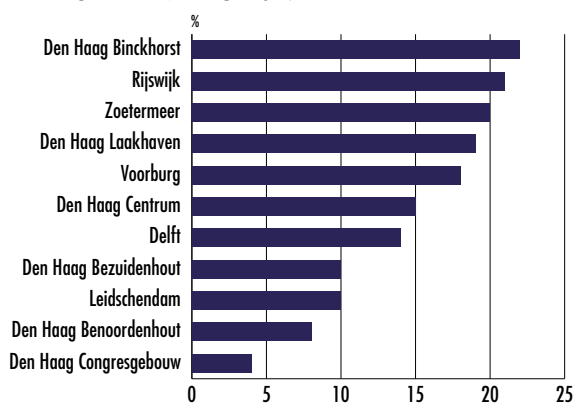
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Den Haag Centrum	26.000	19.500	35.000	12.000	28.000	23.500	32.500	21.500	31.000	14.000
Den Haag Benoordenhout	500	500	3.500	-	17.000	3.500	4.000	12.500	5.500	1.000
Den Haag Bezuidenhout	2.000	32.500	41.000	21.500	11.000	26.000	11.500	10.000	13.500	3.000
Den Haag Binckhorst	15.000	2.500	-	1.500	1.500	4.000	1.000	5.000	2.500	-
Den Haag Congresgebouw	2.000	9.500	1.000	7.000	1.500	4.500	2.000	2.500	1.500	-
Den Haag Laakhaven	2.500	2.000	-	500	9.000	2.500	6.000	4.500	6.500	-
Rijswijk	15.500	7.500	13.000	5.500	10.000	10.000	9.500	6.500	8.000	7.000
Leidschendam	500	1.000	-	1.500	1.500	1.000	-	-	500	500
Voorburg	-	1.500	-	5.000	4.000	3.500	500	1.500	3.500	500
Delft	15.500	7.500	6.500	6.500	8.000	6.000	8.500	12.000	16.000	6.500
Zoetermeer	22.500	14.500	11.500	8.500	23.000	10.500	6.000	26.500	22.500	500

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Den Haag Centrum	78.000	111.500	135.500	139.000	138.500	164.500	152.000	161.000	157.000	145.000
Den Haag Benoordenhout	37.000	42.000	56.500	46.000	49.000	68.000	63.000	61.500	33.500	32.500
Den Haag Bezuidenhout	53.000	62.000	50.000	52.000	66.500	112.500	120.500	132.000	52.500	63.500
Den Haag Binckhorst	45.500	70.000	84.500	84.000	85.000	78.000	81.000	86.000	67.500	70.000
Den Haag Congresgebouw	17.000	31.000	34.500	27.500	33.000	30.500	29.500	25.000	11.500	11.000
Den Haag Laakhaven	17.000	37.000	40.500	53.000	70.000	58.500	38.000	41.500	38.000	35.500
Rijswijk	135.500	189.500	193.000	221.500	244.500	243.500	242.000	254.500	186.000	193.000
Leidschendam	40.500	46.000	46.000	44.000	45.500	27.500	27.500	11.500	10.500	10.500
Voorburg	23.000	28.500	30.500	29.000	31.500	29.000	12.500	12.000	16.500	13.000
Delft	4.000	32.000	35.000	39.500	36.500	44.500	56.500	68.000	56.500	60.500
Zoetermeer	83.000	102.000	132.000	130.000	135.500	138.000	136.500	124.500	137.500	119.500

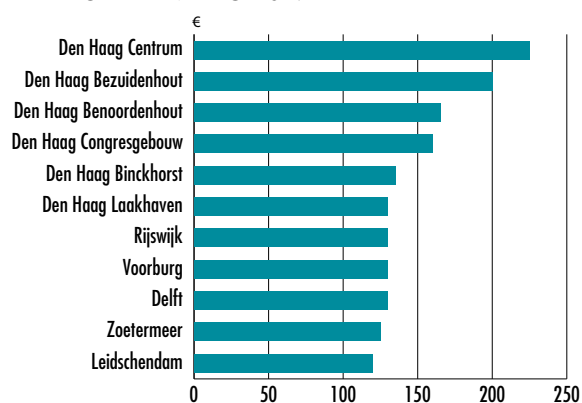
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



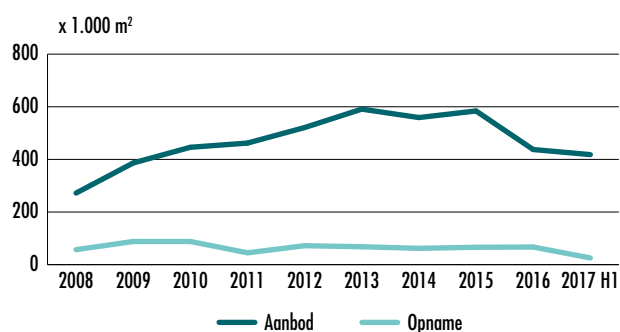
TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DEN HAAG

Bron: NVM



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Deelgebied	€	€
Den Haag Centrum	125	225
Den Haag Benoordenhout	120	165
Den Haag Bezuidenhout	130	200
Den Haag Binckhorst	60	135
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 zich de eerste zes maanden van 2017 redelijk gunstig ontwikkeld. Op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen gebruik niet meegerekend – werd in totaal circa 36.000 m² opgenomen. Dat is iets minder dan in dezelfde periode vorig jaar, toen circa 46.000 m² door de markt werd opgenomen. Het aantal gerealiseerde transacties was vrijwel gelijk aan dat in de eerste zes maanden van vorig jaar.

Dat de opname wat lager uitviel, kwam vooral door de gang van zaken in Rotterdam zelf, waar de verhuur van grote kantooroppervlakten niet van de grond kwam. Daar stond tegenover dat de afzet van kantoorruimtes in de grootteklasse 1.000 tot 2.500 m² zich wel gunstig ontwikkelde, waardoor de opname redelijk op peil bleef. Onder andere Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), Stichting BOOR, DVDW Advocaten, Deen Staffing BV en DHB Bank tekenden voor kantoorruimte in dit segment. Wat betreft Rotterdam ging de belangstelling van huurders als vanouds vooral uit naar kantoorgebouwen in het centrum. Daarnaast lag het accent van de vraag op kantoorruimte in Kralingen en op kantorenpark Brainpark in het bijzonder. In Rotterdam-Zuid, waar met name op de Kop van Zuid vorig jaar een belangrijk deel van de opname plaatsvond, bleef de opname duidelijk achter bij het eerste halfjaar van 2016. Ook in Prins Alexander was de afzet beperkt, al moet hierbij worden opgemerkt dat in dit gebied een aantal grote transacties boven de markt hangt. In de aangrenzende gemeente Capelle aan den IJssel bleef de opname

op niveau, mede dankzij de aanhuur van 4.300 m² door Axoft IT & Telecom in Braingate Building. Minder goed ging het in Schiedam, waar - uitgaande van de gegevens van NVM Business - de eerste zes maanden van 2017 slechts 500 m² werd verhuurd.

In Rotterdam liet het aanbod van kantoorruimte in de eerste zes maanden van 2017 een lichte daling zien. Zo nam in het Waalhavengebied en het centrum het direct beschikbare aanbod af. Dit werd echter voor een belangrijk deel weer gecompenseerd door Rotterdam Prins Alexander, waar het aanbod verruimde. Alles bij elkaar genomen bleef het aanbod in Rotterdam op een hoog niveau liggen. Halverwege 2017 stond nog altijd circa 20% van de Rotterdamse kantorenvoorraad te huur of te koop. Met betrekking tot Capelle aan den IJssel geldt dat het aanbod in een jaar tijd weliswaar met bijna 10% is gedaald, maar toch blijft de markt er met een leegstandspercentage van circa 30% erg ruim. Met name het gebied Rivium kampt met een verouderd kantorenaanbod. Investerings- en creativiteit zijn nodig om het gebied vooruit te helpen. In Schiedam tot slot stond halverwege het jaar circa 20% van de voorraad te huur of te koop.

De huurprijsniveaus bleven in de regio Rotterdam vrijwel onveranderd. Alleen in het centrum van Rotterdam en op de Kop van Zuid gingen de vraagprijzen aan de bovenkant van de markt iets omhoog. Ook de hoogte van de incentives bleef vrijwel ongewijzigd. Afhankelijk van de contractduur waren incentives van 20 tot 25% gebruikelijk, met uitschieters naar 30%.

ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

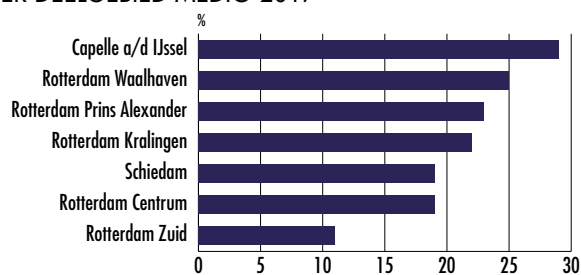
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Rotterdam Centrum	62.500	33.000	72.500	71.500	27.000	29.500	33.000	44.000	44.500	18.500
Rotterdam Prins Alexander	42.500	7.000	2.500	2.000	4.500	1.000	3.000	26.000	12.500	500
Rotterdam Kralingen	21.500	8.000	17.000	12.000	11.000	2.500	7.000	10.000	6.500	7.000
Rotterdam Waalhaven	5.500	500	4.000	9.500	6.500	1.500	2.500	7.500	5.000	1.000
Rotterdam Zuid	16.500	2.000	18.500	1.500	6.500	3.500	2.500	7.000	17.000	2.000
Capelle a/d IJssel	25.000	21.500	13.000	11.000	10.000	9.500	6.000	8.500	12.000	6.000
Schiedam	17.500	4.000	5.000	18.500	2.000	2.500	4.000	7.000	4.000	550

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Rotterdam Centrum	142.500	271.500	280.000	307.500	323.500	389.000	401.000	361.500	337.000	309.000
Rotterdam Prins Alexander	16.500	17.000	28.500	60.000	81.000	83.500	89.000	56.500	51.000	62.000
Rotterdam Kralingen	41.500	54.500	52.000	53.000	54.500	56.000	58.000	69.000	64.500	60.000
Rotterdam Waalhaven	11.000	16.500	28.000	27.000	22.000	23.500	19.000	13.000	30.000	25.500
Rotterdam Zuid	30.000	32.000	32.000	53.000	67.000	61.000	65.000	64.000	53.000	52.000
Capelle a/d IJssel	64.000	96.000	108.000	132.000	136.000	140.000	152.000	154.500	141.000	142.000
Schiedam	22.500	34.500	29.500	24.500	23.500	36.000	51.500	46.500	47.500	45.000

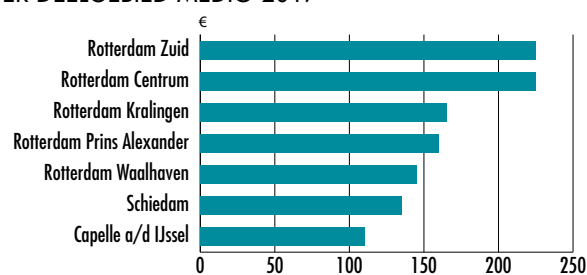
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



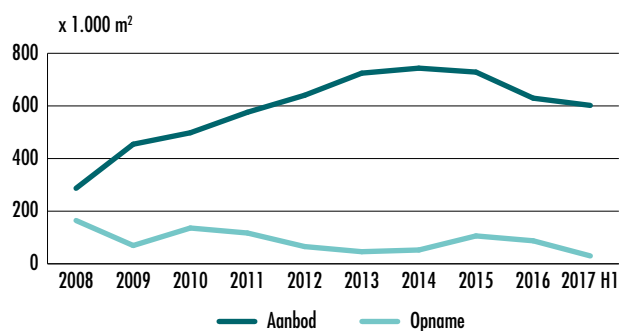
TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN ROTTERDAM

Bron: NVM



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

	€	€
Rotterdam Centrum	80	225
Rotterdam Prins Alexander	90	160
Rotterdam Kralingen	75	165
Rotterdam Waalhaven	80	145
Rotterdam Zuid	75	225
Capelle a/d IJssel	60	110
Schiedam	80	135

REGIO SCHIPHOL

De kantorenmarkt in de regio Schiphol kenmerkte zich in de eerste zes maanden van 2017 door een sterk toegenomen vraag naar kantoorruimte, wat zich vertaalde in een hoog transactievolume. In totaal werd er circa 32.000 m² kantoorruimte verkocht en verhuurd, ruim twee keer zoveel als in dezelfde periode vorig jaar. Dat de opname zich positief ontwikkelde, kon vooral worden toegeschreven aan Hoofddorp en aan het gebied Beukenhorst in het bijzonder. De opname op Schiphol en in Schiphol-Rijk stelde namelijk niet veel voor. Hoewel de markt in Schiphol-Rijk wel degelijk aantrok, betrof het hier uitsluitend kleine transacties in de categorie onder de 200 m². Wat betreft Schiphol zelf vonden de eerste zes maanden van 2017 erg weinig transacties plaats. De belangrijkste transactie betrof de aanhuur door Chiesi Pharmaceuticals, dat 1.250 m² huurde in kantoorgebouw The Base. Overigens zijn er in de regio behoorlijk wat zoekers in de markt actief, dus de verwachting is dat de kantooropname op Schiphol en in Schiphol-Rijk nog wel zal aantrekken gedurende de rest van het jaar.

In Hoofddorp resulteerde de vraag van kantoorgebruikers in een opname van iets meer dan 24.000 m² tegen 6.500 een jaar eerder. Dat de opname hier zo hoog uitviel, was voornamelijk het resultaat van twee omvangrijke transacties. Zo werd bekend dat de Japanse fabrikant van sportschoenen en -kleding Asics een nieuw hoofdkantoor van 11.000 m² laat bouwen op Beukenhorst-Zuid. Daarnaast tekende Ingenico ePayments een huurcontract voor de huur van 8.500 m² op Beukenhorst-West. Minder omvangrijk was de aanhuur door Sony Nederland van kantoorruimte in het recent opgeleverde NOW-gebouw op Park 20|20 op Beukenhorst-Zuid, waarmee 1.550 m²

gemoeid was. De overige transacties in Hoofddorp hadden betrekking op kantoorgebruikers met een kleinere ruimtebehoefte. Verder werden de plannen van de gemeente en betrokken partijen met het gebied Beukenhorst-West bekendgemaakt. Het kantorengebied zal de komende jaren worden omgezet naar een meer gemengd stedelijk gebied, waarbij een groot aantal verouderde kantoren zal worden omgezet naar appartementen met horeca in de plint. Daarnaast werd bekend dat een aantal kantoorgebouwen op bedrijvenpark De Hoek in Hoofddorp zal worden getransformeerd tot een hotel.

Door de goede opname en de genoemde transformaties ging het direct beschikbare aanbod van kantoorruimte in Hoofddorp naar beneden. De verwachting is dat deze daling de komende periode verder zal doorzetten als de transformatieplannen van gemeente en ontwikkelaars verder vorm krijgen. Als gevolg van de beperkte vraag op Schiphol en in Schiphol-Rijk bleef het aanbod daar vrijwel ongewijzigd. Doordat op Schiphol het kantoorgebouw The Base zal worden uitgebreid met circa 6.500 m², zal het aanbod hier de komende periode mogelijk wat toenemen.

In zijn algemeenheid bleven de gerealiseerde huurprijzen van kantoorruimte aan de bovenkant van de markt op hetzelfde niveau. Aan de onderkant van de markt gingen de huurprijzen op Schiphol iets omhoog. Dit kwam met name door de kwaliteitsslag die eigenaar Schiphol Real Estate aan het maken is op Schiphol-Oost. Ook op Beukenhorst gingen de huurprijzen aan de onderkant van de markt licht omhoog, mede doordat de te verstrekken incentives licht daalden.

ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

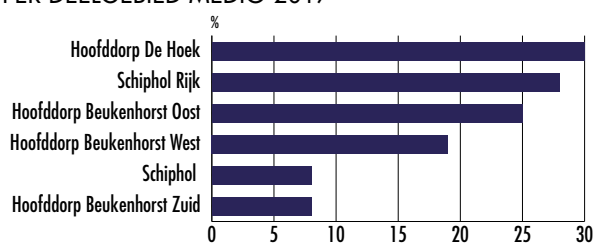
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Hoofddorp Beukenhorst West	3.000	1.500	3.000	4.000	5.000	1.500	3.000	500	9.500	9.000
Hoofddorp Beukenhorst Oost	8.500	16.000	500	13.000	7.000	6.500	1.500	7.500	10.500	1.500
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	28.500	14.500	14.000	8.000	11.000	1.000	5.500	8.000	2.500	14.000
Hoofddorp De Hoek	1.500	4.500	1.500	4.000	-	1.000	-	1.500	1.000	-
Schiphol	6.500	6.000	3.500	11.500	14.500	4.500	7.000	14.500	8.000	2.000
Schiphol Rijk	3.000	6.500	7.000	9.000	2.000	1.000	9.500	6.500	6.500	1.000

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Hoofddorp Beukenhorst West	29.000	38.000	60.500	55.500	56.500	51.500	62.500	62.500	46.000	28.000
Hoofddorp Beukenhorst Oost	30.500	44.000	59.500	52.000	56.500	53.000	57.500	47.500	49.500	49.000
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	17.000	16.000	18.500	18.000	15.000	15.000	14.500	16.000	12.500	12.000
Hoofddorp De Hoek	13.500	27.000	27.000	24.500	31.000	34.000	33.000	34.000	18.000	23.500
Schiphol	34.500	32.000	39.000	28.500	30.500	38.000	33.000	26.500	27.500	29.000
Schiphol Rijk	61.500	77.500	76.000	61.500	66.000	64.000	61.500	66.500	59.500	56.500

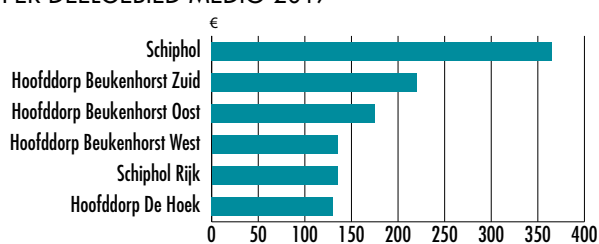
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



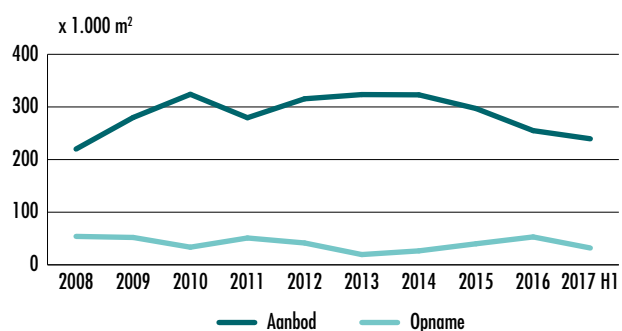
TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN DE REGIO SCHIPHOL

Bron: NVM



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

	€	€
Hoofddorp Beukenhorst West	90	135
Hoofddorp Beukenhorst Oost	125	175
Hoofddorp Beukenhorst Zuid	170	220
Hoofddorp De Hoek	80	130
Schiphol	110	365
Schiphol Rijk	90	135

REGIO UTRECHT

De vraag naar kantoorruimte bleef in de regio Utrecht in de eerste helft van 2017 duidelijk wat achter bij de vraag in dezelfde periode vorig jaar. Hoewel het marktsentiment erg positief was, vonden er minder transacties plaats en viel het transactievolume lager uit. In totaal werd er in de regio Utrecht circa 52.000 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht tegen circa 65.000 m² een jaar eerder. Wat ook meespeelde was dat er, anders dan in de eerste helft van 2016, geen transacties plaatvonden in de grootteklassen vanaf 10.000 m². Overigens is de verwachting dat de achterstand in het tweede deel van het jaar nog wel zal worden ingelopen.

Wat betreft de stad Utrecht viel op dat de kantorenmarkt in het centrum weinig dynamiek kende. Hierbij speelde ook mee dat er relatief weinig aanbod beschikbaar was. De transacties die plaatsvonden hadden bovendien een bescheiden omvang. Alleen de transactie met Vredesbeweging Pax, die circa 2.400 m² huurde, legde nog enig gewicht in de schaal. Opvallend was ook het uitblijven van kantoortransacties op bedrijventerrein Lageweide. De voorkeur van huurders ging in de stad Utrecht duidelijk uit naar kantorenpark Papendorp, waar zowel het aantal transacties als de transactieomvang zich positief ontwikkelde. Daarbij speelde mee dat internetretailer Bol.com zijn huurovereenkomst in het WTC Papendorp uitbreidde met circa 8.500 m² en daarmee goed was voor de grootste transactie in de regio. Daarnaast sloten Accenture, Noordhof Uitgevers en een samenwerkingsverband van een aantal sportbonden huurcontracten voor relatief grote kantooroppervlakten op Papendorp. In de aangrenzende gemeenten Houten, Maarssen en Nieuwegein viel de opname wat tegen, al werden er in Nieuwegein duidelijk meer deals gesloten dan in de eerste helft van vorig jaar.

Hoewel de vraag naar kantoorruimte lager uitviel, liet het direct beschikbare aanbod van kantoorruimte in de eerste helft van 2017 een duidelijke afname zien. De daling van het aanbod deed zich voor in vrijwel alle belangrijke kantorenlocaties binnen de regio Utrecht, waarbij vooral het hoogwaardige aanbod afnam. Alleen in Rijnsweerd nam het aanbod licht toe, al stond het gebied wel duidelijk in de belangstelling van ondernemers. In Utrecht zelf deed de sterkste afname van het kantorenaanbod zich voor in de wijk Kanaleneiland, mede door de goede verhuur in kantoorgebouw Le Mirage. Ook op Papendorp nam het aanbod sterk af. In het centrum van Utrecht bleef het aanbod de eerste zes maanden van dit jaar vrijwel ongewijzigd.

Net als in Amsterdam zette de flexibilisering van de kantorenmarkt verder door. Zo breidde Regus haar flexibele kantorenconcept in het centrum van Utrecht verder uit met een locatie aan de St. Jacobslaan. Ook KleinKantoor huurde kantoorruimte voor het gelijknamige flexibele kantorenconcept. Het betreft de eerste locatie buiten Amsterdam voor deze organisatie.

Ten opzichte van de eerste helft van 2017 lieten de vraagprijzen van met name de hoogwaardige kantoorruimtes een duidelijke stijging zien. Ook de transactieprijzen bewogen zich op een hoger niveau, doordat de incentives naar beneden konden worden bijgesteld. Afhankelijk van de locatie waren in de regio Utrecht incentives van 10 tot 25% gebruikelijk. In tegenstelling tot vorig jaar doken de incentives voor de beste locaties, uitgaande van een standaard vijfjarig contract, in een aantal gevallen onder de 10%.

ONTWIKKELING IN DE OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

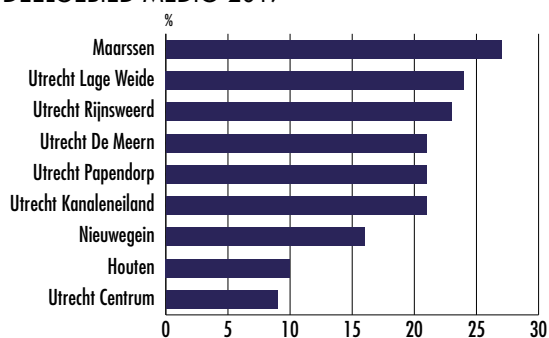
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Utrecht Centrum	12.000	6.000	24.500	17.500	13.000	17.500	21.500	15.500	22.500	4.000
Utrecht Rijsweerd	14.000	36.000	5.500	2.500	10.500	20.500	13.000	3.000	6.500	4.000
Utrecht Kanaleneiland	22.500	10.500	7.500	13.500	2.000	10.500	500	10.000	20.000	5.000
Utrecht Lage Weide	4.000	2.500	12.500	3.500	5.000	9.000	3.500	3.500	4.000	-
Utrecht Papendorp	29.500	11.500	23.500	16.500	9.500	14.500	23.000	17.500	17.000	20.000
Utrecht De Meern	2.000	5.500	500	1.000	1.000	500	500	14.000	20.500	3.000
Maarsssen	6.000	1.000	2.500	3.500	500	-	-	500	5.000	500
Nieuwegein	10.000	9.000	12.500	12.000	8.500	5.000	16.500	8.500	5.500	3.000
Houten	10.000	6.000	2.000	5.000	500	1.500	3.000	2.000	9.000	1.000

ONTWIKKELING IN HET AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR DEELGEBIED

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 H1
	m ²									
Utrecht Centrum	15.000	12.500	14.500	23.500	41.500	56.000	57.500	61.500	80.000	77.000
Utrecht Rijsweerd	27.000	27.500	41.000	49.500	57.000	37.000	54.500	43.500	51.000	58.500
Utrecht Kanaleneiland	56.000	74.500	86.000	81.500	86.500	90.000	103.500	93.500	101.500	75.500
Utrecht Lage Weide	34.500	47.000	38.500	41.000	47.500	53.000	45.000	51.000	51.500	47.500
Utrecht Papendorp	46.500	55.500	65.500	60.000	97.500	89.000	91.000	76.500	88.000	62.500
Utrecht De Meern	17.500	23.500	28.000	29.500	33.500	34.500	33.500	43.000	22.000	19.500
Maarsssen	24.000	45.000	47.500	44.500	45.500	46.000	47.000	51.500	40.000	34.000
Nieuwegein	90.500	127.000	159.000	176.500	173.000	160.000	152.500	138.000	86.500	77.000
Houten	10.500	23.000	39.000	40.500	45.500	46.000	44.500	53.500	26.000	23.000

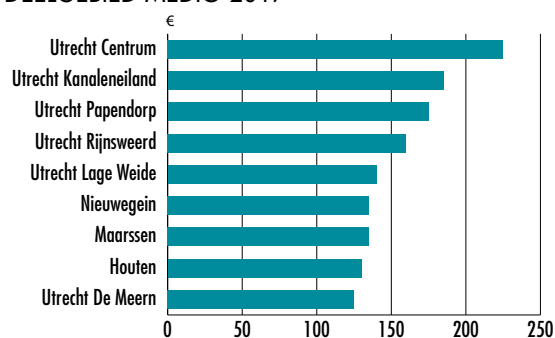
AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



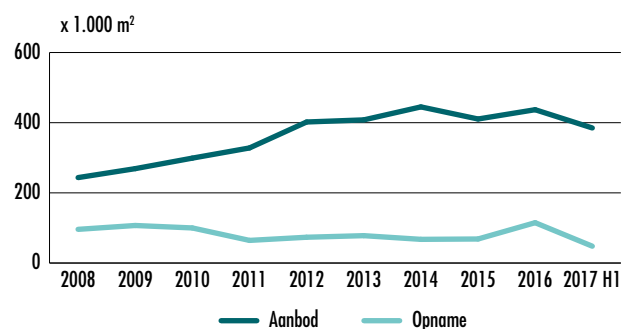
TOPHUREN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Bron: NVM



AANBOD EN OPNAME VAN KANTOORRUIMTE IN UTRECHT

Bron: NVM



HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED MEDIO 2017

Deelgebied	€	€
Utrecht Centrum	170	225
Utrecht Rijsweerd	130	160
Utrecht Kanaleneiland	90	185
Utrecht Lage Weide	80	140
Utrecht Papendorp	135	175
Utrecht De Meern	80	125
Maarsssen	70	135
Nieuwegein	65	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-lease-backovereenkomsten 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, huurderspecifieke inrichtingsbijdragen en huurkortingen.

Aangeboden door:



Lid van NVM

Over NVM Business

De NVM is in Nederland de grootste vereniging van makelaars en taxateurs in onroerende goederen. Zij geeft via educatie en research doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden. Daarnaast zorgt zij voor belangenbehartiging richting overheid en politiek. De vakgroep NVM Business is gespecialiseerd in commercieel vastgoed – kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels en horeca – en bestaat uit 700 makelaars die zich onderscheiden door hun uitgebreide kennis van de regio's waarin zij actief zijn. Door verdere professionalisering en het bevorderen van integriteit wil NVM Business de autoriteit worden op het gebied van commercieel vastgoed in Nederland.

NVM Business

Fakkelseste 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), Van Dijk & Ten Cate (Amsterdam), COG Makelaars (Den Haag), Rob Swart Bedrijfshuisvesting (Zoetermeer), Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting (Rotterdam), Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting (Utrecht) en BT Makelaars (Schiphol).

COLOFON

Augustus 2017

Samenstelling

Drs. G.A. Raven

Bron gegevens

NVM Data &
Research,
Nieuwegein

Vormgeving

PROOF
internal & employer
branding

Fotografie

EyeEm Mobile GmbH/
Hollandse Hoogte

