

Stand van zaken **Kantorenmarkt 2023**

De belangrijkste ontwikkelingen op
nationaal en provinciaal niveau



Inhoud

De Nederlandse Kantorenmarkt	4
Provincie Groningen	12
Provincie Friesland	14
Provincie Drenthe	16
Provincie Overijssel	18
Provincie Gelderland	20
Provincie Utrecht	22
Provincie Flevoland	24
Provincie Noord-Holland	26
Provincie Zuid-Holland	28
Provincie Zeeland	30
Provincie Noord-Brabant	32
Provincie Limburg	34
Definities en bronnen	36

Voorwoord

Deze tweede uitgave van het NVM Business Sectorrapport Kantorenmarkt geeft een compleet en actueel beeld tot en met het eerste kwartaal van dit jaar over het functioneren van de kantorenmarkt op landelijk en provinciaal niveau. Onze database wordt mede dankzij onze leden completer en kwalitatief beter. In deze uitgave zijn daarom nieuwe elementen toegevoegd, waardoor meer markt informatie beschikbaar is dan voorheen. Het gaat hier om de koopprijzen per m² in Nederland, het beleggingsvolume en het percentage aanbod van de voorraad kantoren.

In het eerste deel van 2022 presteerde de kantorenmarkt naar behoren. Sinds het derde kwartaal traptten beleggers op de rem. Vanaf eind 2022 zien wij dat ook de opname in de gebruikersmarkt terugloopt. Partijen stellen hun beslissingen uit als het gaat om huren en kopen. Dit is te verklaren door de sterk gestegen rente en de hoge energieprijzen. Daarnaast speelt ook mee dat partijen voorzichtiger worden omdat de kans op een recessie toeneemt en het aanbod van energiezuinige kantoren op goede locaties beperkt is. De nieuwbouwontwikkeling hiervan blijft, ondanks de aanwezige vraag, beperkt. Hoge bouwkosten, de stikstofcrisis en uiteraard de hogere rente zijn hiervan de oorzaak.

De commercieel vastgoedmarkt is een belangrijke indicator voor financiële stabiliteit. Schommelingen in belastingen en de rentestand hebben een negatieve invloed op de vastgoedmarkt en ook op de economische groei van Nederland. Recente ontwikkelingen laten dit zien. Er wordt aanzienlijk minder belegd in commercieel vastgoed en de prijzen staan, mede door de verhoging van de overdrachtsbelasting, onder druk. Dit is nadelig voor de verduurzamingsmaatregelen die eigenaren treffen en de risico's op de bankenbalans nemen toe. De banken en de overheid moeten toezien op stabiele omstandigheden. Het beperken van rentefluctuaties en de belastingdruk is nodig voor doorstroming op de markt en een gunstig investeringsklimaat voor het MKB en beleggers, waaronder onze eigen pensioenfondsen. Doorstroming op de markt komt mede tot stand door het realiseren van het gevraagde aanbod. Hiervoor is passende vergunningverlening nodig, wat vraagt om capaciteit en kwaliteit bij lokale overheden.

Deze boodschap geef ik graag mee aan de Nederlandse banken en overheid. Zij hebben een bepalende rol in het creëren van stabiliteit voor de commercieel vastgoedmarkt. De NVM Business-leden, die het overgrote deel van de adviseurs, makelaars en taxateurs in het commercieel vastgoed vertegenwoordigen leveren met hun deskundige en integere dienstverlening een bijdrage aan de belangrijke commercieel vastgoedmarkt en bouwen hiermee data op. Data die voor ons en de markt van heel groot belang zijn.

Mr S. (Sander) Heidinga MRICS REV RT RM
Voorzitter NVM Business

De Nederlandse kantorenmarkt



De vraag naar kantoren richt zich steeds meer op kantoren die zich kenmerken door hoge kwaliteit en lage energiekosten. De beschikbaarheid van deze objecten neemt af en nieuwbouw komt nauwelijks op gang door de gestegen rente en opgelopen bouwkosten. De verwachte afstoting van kantoorruimte als gevolg van hybride werken is voorlopig nog niet zichtbaar en hierdoor ontstaat geen nieuw aanbod. Dat neemt niet weg dat verschuivingen wel degelijk zichtbaar zijn. Door de snel gestegen energieprijzen in 2022, zijn energiezuinige kantoren nog populairder geworden. Door de krappe arbeidsmarkt eisen medewerkers de beste werkplekken op goed bereikbare locaties. Minder energiezuinige gebouwen op onaantrekkelijke locaties raken hierdoor steeds meer uit beeld.

Kwartaalgegevens kunnen vertaald worden naar jaargegevens door de laatste vier kwartalen op te tellen. In dit rapport rapporteren we over het voortschrijdend jaartotaal van het eerste kwartaal (Q1) van 2023. Hiertoe behoren Q1 van 2023 en Q4, Q3 en Q2 van 2022. Deze methode corrigeert voor seizoenseffecten in kwartaalcijfers en maakt het mogelijk om recente kwartaalgegevens te vergelijken met jaartotaal. Het voortschrijdend jaartotaal van het vierde kwartaal is altijd het jaartotaal van het gehele kalenderjaar.

Meer medewerkers en lagere opname

Het gebrek aan beschikbare moderne en energiezuinige kantoorgebouwen is niet zomaar ontstaan. Een aantal factoren heeft hiertoe geleid. Grofweg zijn de tekorten het gevolg van de goed draaiende economie in recente jaren, veranderende locatie- en objectwensen en de stilvallende nieuwbouw in combinatie met de transformatie van kantoren naar andere functies.

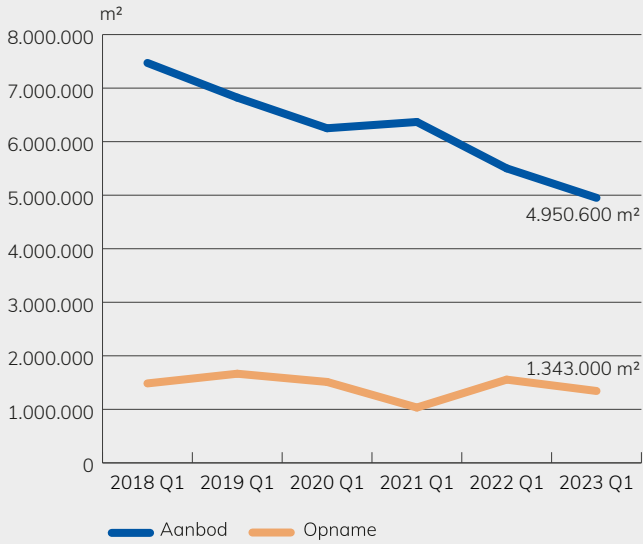
De vraag naar kantoorruimte vloeit in de eerste plaats voort uit de (bedrijfs-)resultaten van kantoorgebruikers. Door economische groei is het aantal bedrijven en medewerkers in de voor de kantorenmarkt meest relevante bedrijfstakken gegroeid (zie figuren rechts). Het aantal vestigingen in het midden- en kleinbedrijf (MKB)* stijgt de laatste vijf jaar structureel tussen grofweg 1 tot 3% per jaar. Het aantal grote bedrijven (bedrijven met meer dan 250 medewerkers) is in de

laatste paar jaar eveneens gegroeid, na een krimp in 2019 en 2020. Ook het aantal medewerkers groeit. In de afgelopen vijf jaar is het aantal medewerkers in kantoorhoudende sectoren met circa 10% gegroeid. Alleen in coronajaar 2020 zagen we een zichtbare krimp. Tegelijkertijd is het aantal vacatures in 2023 historisch hoog en willen organisaties als gevolg hiervan interessant en relevant zijn voor medewerkers.

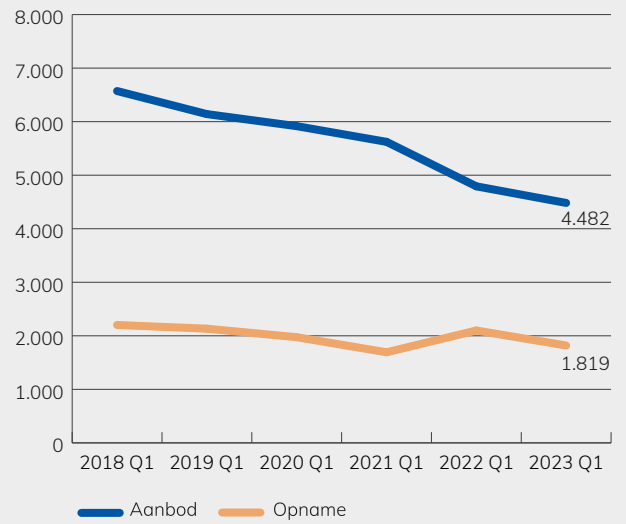
De opwaartse lijn van het aantal bedrijven en medewerkers zien we terug in de verhoudingen op de kantorenmarkt. De behoefte aan (moderne) huisvesting om groei en continuïteit van organisaties te faciliteren is toegenomen. Dit ondanks de gestegen populariteit van thuiswerken sinds de coronaperiode. Als de ontwikkeling van het aantal medewerkers gelijke tred blijft houden met de economische groei (zie figuur rechts), dan zal ook het aantal medewerkers blijven toenemen.

*MKB bedrijven van 3 tot 250 medewerkers

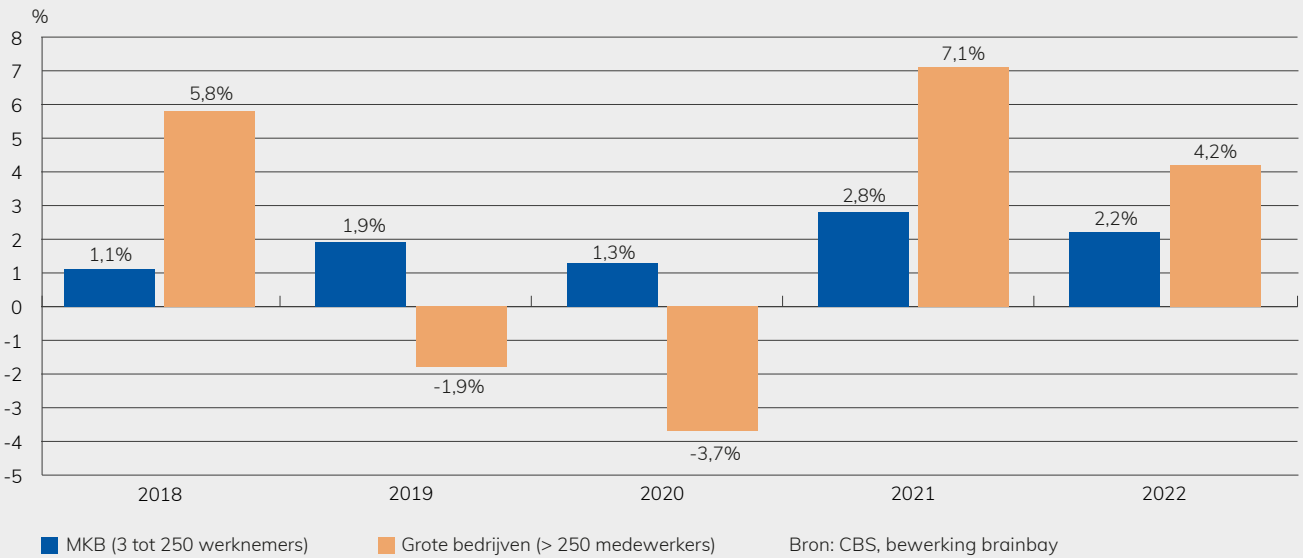
Aanbod en opname*



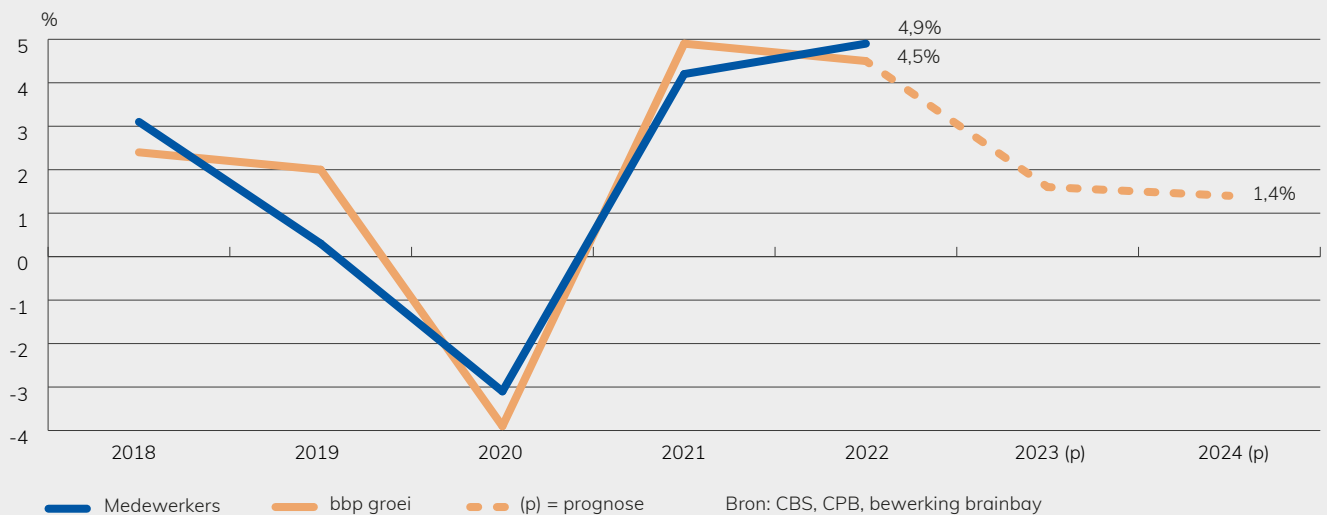
Aanbod en opname* (in aantal)



Jaarlijkse groei aantal vestigingen per grootte categorie bedrijven



Jaarlijkse groei aantal medewerkers in kantoorhoudende sectoren en BBP



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

In het afgelopen jaar* is de opname van kantoorruimte uitgekomen op 1,34 miljoen m². Vergeleken met het voorgaande jaar is het opnameniveau 14% gedaald. De meeste dynamiek is afkomstig van kleinere organisaties. Opnames van kleinschalige metrages tot 1.000 m² zijn goed voor 82% van het aantal opnames en 43% van de totale opname in vierkante meters. Maar ook in de oppervlakteklasse tussen 1.000 en 5.000 m² zien we verscheidene opnames van grotere MKB'ers. De vraag naar grotere metrages boven 5.000 m² ligt al jarenlang op een laag niveau, waarbij vooral boven de 10.000 m² sprake is van een opdrogende vraag. Hoewel het aantal grote organisaties in 2021 en 2022 is toegenomen (zie vorige pagina) zijn zij nauwelijks actief op de gebruikersmarkt.

De gezamenlijke opname in de vijf grootste kantoorsteden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven) lag met 475.700 m² circa 16% onder het langjarige gemiddelde. In het vervolg van dit rapport gaan we verder in op regionale ontwikkelingen per provincie. Los van de geregistreerde data viel op dat in 2022 verschillende kantoren voor korte termijn in gebruik genomen werden als opvang van Oekraïners en andere vluchtelingen. Vaak gaat het om tijdelijk gebruik van 1 à 3 jaar in zowel kantoren van overheden als van marktpartijen. Voorbeelden hiervan zien we in verscheidene plaatsen in Nederland zoals Assen, Utrecht, Leusden en Nijmegen.

De afname van het opnameniveau in het afgelopen jaar is hoofdzakelijk te wijten aan het eerste kwartaal van 2023. Het opnameniveau kwam uit op circa 198.000 m². In de voorgaande jaren registreerden we gemiddeld 360.000 m² aan kantooropnames in het eerste kwartaal. Het lijkt erop dat enerzijds de schaarste leidt tot minder opnames, echter ook grote organisaties zitten op hun handen en nemen nauwelijks nog kantoorruimten in gebruik.

Krimp van kantoorgebruik nog niet in volle gang

Door de versnelde opmars van hybride werken tijdens de coronaperiode, werkt de groei van het aantal medewerkers niet direct door in meer gebruik van kantoren. Sinds de coronaperiode is de verhouding tussen thuis werken en op kantoor drastisch veranderd en kunnen organisaties per saldo uit met minder kantoorruimte. Toch is krimp uitgebleven, omdat de groei en uitbreiding van veel kantoorhoudende organisaties in de afgelopen jaren per saldo groter was. De komende jaren verwachten we meer ruimte op de kantorenmarkt als gevolg van verschuivingen, die verschillen per type organisatie en activiteit. Bij grote organisaties zoals overheden en grote financiële en zakelijke dienstverleners is de component thuiswerken beduidend groter dan bij

kleine bedrijven. Op enkele uitzonderingen na is vaak nog niet besloten wat de huisvestingsstrategie gaat worden en wat voor impact dit heeft op de hoeveelheid kantoorruimte in gebruik. We verwachten hier wel verandering in, omdat organisaties meer op kosten (zoals energiegebruik) gaan letten maar ook omdat verschillende huurcontracten aflopen.

Kleine en wendbare organisaties gericht op groei en innovatie, zullen juist meer mensen op kantoor verwachten vanwege de rol die het kantoor heeft in verbinding, ontmoeting en creativiteit. Bovendien leidt afname van het aantal mensen op kantoor niet direct tot een even zo grote afstoting van kantoorruimte. De beschikbare kantoorruimte wordt door werkgevers aangepast om medewerkers zo veel mogelijk naar kantoor te krijgen. Daarnaast moeten kantoren berekend zijn op piekbelasting, om alle mensen op drukke momenten op te vangen. Het gevolg hiervan is dat nog weinig nieuwe kantoorruimte als beschikbaar aanbod op de markt is gekomen. Ook omdat vaak geen goede alternatieve ruimte beschikbaar is.

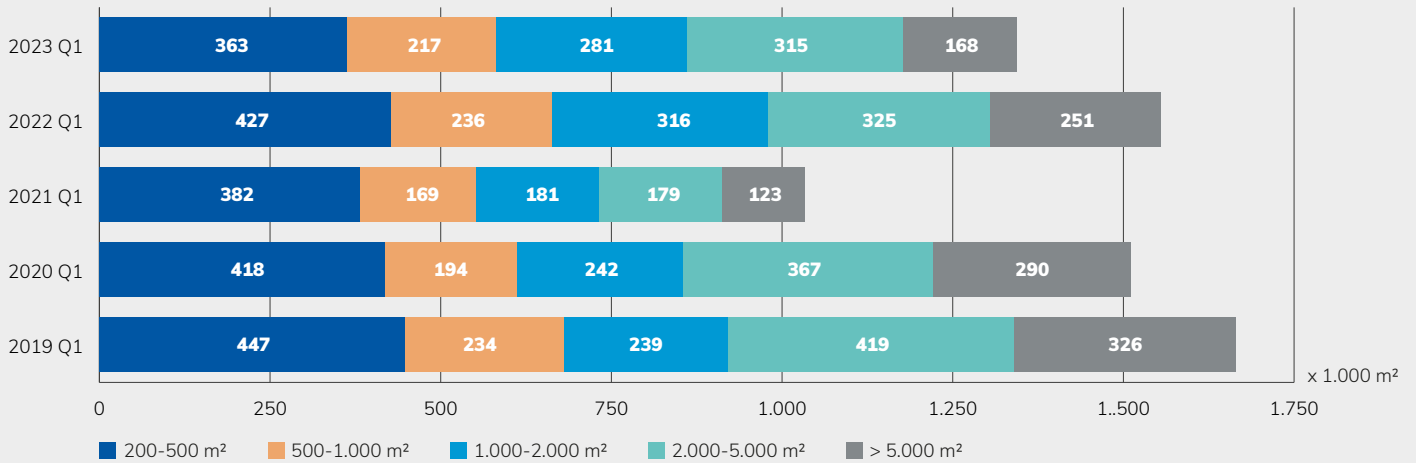
Door de huidige krapte op de arbeidsmarkt doen organisaties veel moeite om medewerkers aan te trekken en te behouden. Het investeren in moderne huisvesting, met gezamenlijke ruimte op de best ontsloten locaties hebben daarbij een duidelijke voorkeur. Dat zijn gebouwen en locaties waar mensen graag werken en tijd doorbrengen. Hiervan profiteren niet alleen bekende locaties zoals de Zuidas in Amsterdam en het Utrechtse stationsgebied, maar ook de beste locaties in steden als Arnhem, Groningen en Tilburg. Daar staat tegenover dat het voor organisaties die gevestigd zijn op perifere locaties zonder voorzieningen en met matige OV-bereikbaarheid, lastiger wordt om medewerkers op grote schaal naar kantoor te krijgen. Deze locaties worden niet volledig afgeschreven, omdat er ook organisaties zijn die op zoek zijn naar betaalbare ruimte en goede autobereikbaarheid. Wel wordt de potentiële doelgroep kleiner en dat leidt ertoe dat minder kantoren nodig zijn op deze locaties.

Hogere kosten voor kantoorgebruikers

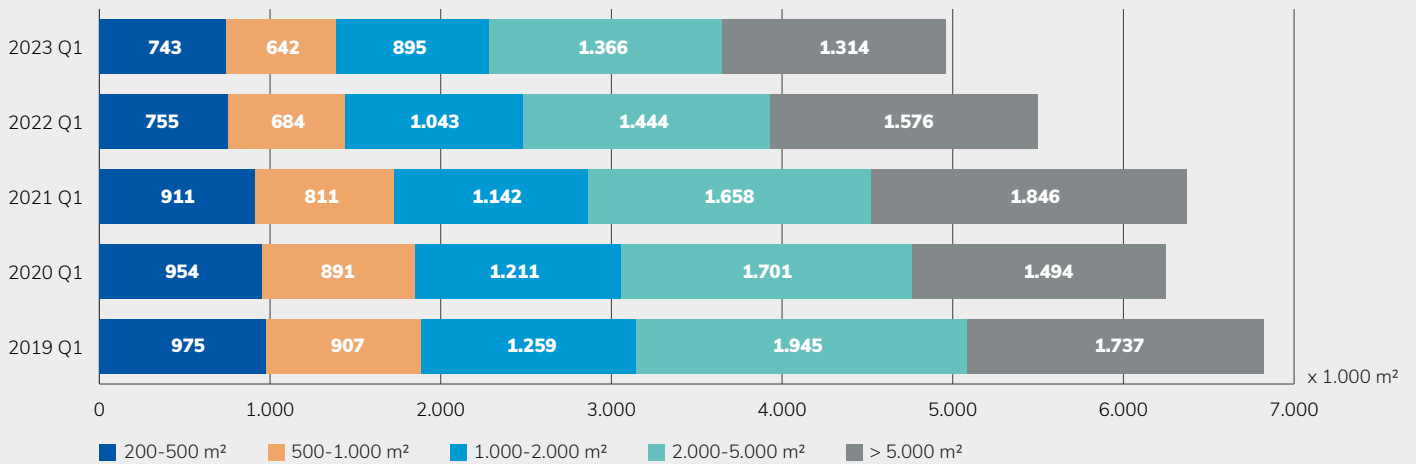
Kantoorgebruikers worden geconfronteerd met hogere kosten van het kantoorgebruik. Allereerst zijn de gebruikskosten van kantoren omhoog geschoten door de explosief gestegen energieprijzen in 2022. Energie maakt deel uit van de servicekosten en samen met de huur vormen zij de totale gebruikskosten. In energiezuinige gebouwen zijn de servicekosten veel minder hard toegenomen dan in oudere gebouwen waar veel meer energie nodig is om bijvoorbeeld een gebouw te verwarmen. Zittende huurders zijn dus geconfronteerd met fors hogere gebruikskosten. Makelaars geven aan dat organisaties bijna alleen nog zoekvragen uitzetten

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

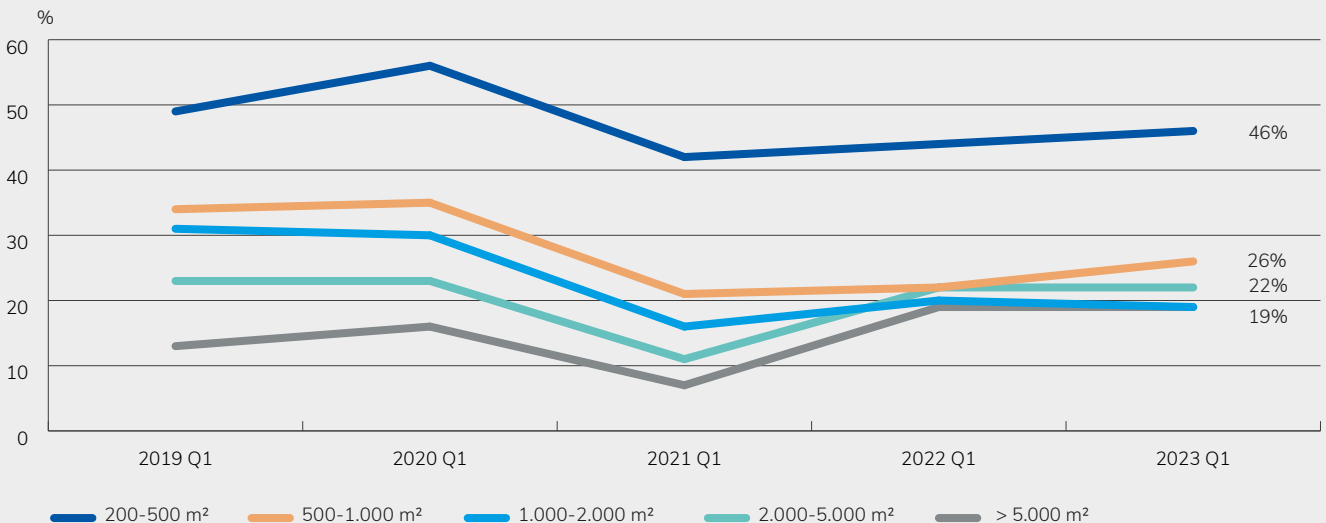
Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



Jaarlijkse opname als percentage van aanbod per oppervlakteklasse



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

voor energiezuinige kantoren. Hoewel de energieprijzen begin 2023 weer dalen, verwachten we een blijvende voorkeur voor energiezuinige kantoren. Overigens geldt dat vanaf 1 januari 2023 de ingebruikname van kantoren alleen nog plaats mag vinden in kantoren met een energielabel C of beter. Kantoren die een nieuwe gebruiker of eigenaar willen moeten dus nu de stap naar minimaal een energielabel C maken.

Ook de hoge inflatie werkt door in de kostenstijging van kantoorhuurders. De meeste huurcontracten bevatten de conditie dat de huurprijs jaarlijks aangepast kan worden op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI). Afhankelijk van de afspraken, zorgt de hoge inflatie voor veel kantoorhuurders voor forse toename van de gebruikskosten. Een groot deel van de kantooreigenaren brengt de inflatie volledig in rekening. Dit zien we vooral bij grotere institutionele beleggers. Andere eigenaren kiezen een middenweg door in overleg te gaan met huurders. Vaak zijn dit particuliere beleggers die een afweging moeten maken en geen risico willen lopen de huurder kwijt te raken. Veel huurders nemen de verhoging dikwijls voor lief, aangezien alternatieve huisvestingsmogelijkheden niet altijd beter of goedkoper zijn. Bij aanhoudende hoge inflatie is het realistisch dat huurders steviger gaan onderhandelen. Bovenop de energierekening en de geïndexeerde huursommen, stijgen ook andere kosten. Loonkosten gaan zwaarder drukken op organisaties, omdat verwacht wordt dat zij meebewegen met de inflatie. De oplopende kosten zijn voor organisaties te dragen zo lang de bedrijfsresultaten meegroeien. Mochten die resultaten achter blijven, dan is het waarschijnlijk dat bedrijven gaan bezuinigen op hun huisvesting en dat kan (versneld) leiden tot een afstoting van kantoorruimte en op termijn leegstand.

Verdere afname van het aanbod

In een jaar tijd is het beschikbare aanbod van kantoorruimte in de vrije markt met een half miljoen vierkante meters afgenomen tot 4,95 miljoen m² (-10%). Daarmee wordt circa 11,5% van de kantorenvoorraad in Nederland aangeboden. Het aantal beschikbare kantoren is in deze periode met 310 afgenomen. In alle oppervlakteklassen is minder aanbod beschikbaar. De grootste terugval dit jaar zien we in de grotere oppervlakten boven de 5.000 m² (-17%) en tussen 1.000 en 2.000 m² (-14%). De verhouding tussen de jaarlijkse opname en het aanbod wijst nog altijd op een ruime markt in de grote oppervlakteklassen (zie vorige pagina). In het vorige jaar was de verhouding tussen de opname en aanbod 13% voor oppervlakten boven 5.000 m², wat inhoudt dat het aanbod ongeveer acht keer zo groot is als de opname. Naarmate oppervlakten kleiner worden, wordt ook de markt krappere. Bij de kleinste oppervlakten (tussen 200 en 500 m²) is de markt veruit het krapst. De verhouding tussen de opname in het vorige jaar en het aanbodniveau is uitgekomen op ongeveer 50%.

De markt voor kantoorruimten in onderhuur groeit licht, maar dit is voornamelijk een fenomeen dat zich hoofdzakelijk afspeelt in Amsterdam en in mindere mate in andere grote steden. Het betreft vooral grotere cyclische organisaties die tijdens de coronajaren geprofiteerd hebben van de groei van online diensten. Nu de markt stagneert of terugloopt hebben zij minder kantoorruimte nodig dan enkele jaren geleden. Hierdoor ontstaat dus iets meer ruimte op de markt. Dat hoeft zeker niet direct tot problemen te leiden. Zeker in de grote steden en populaire kantorenlocaties is de markt krap vanwege tekorten in de bestaande voorraad en vanwege het uitblijven van nieuwbouwprojecten.

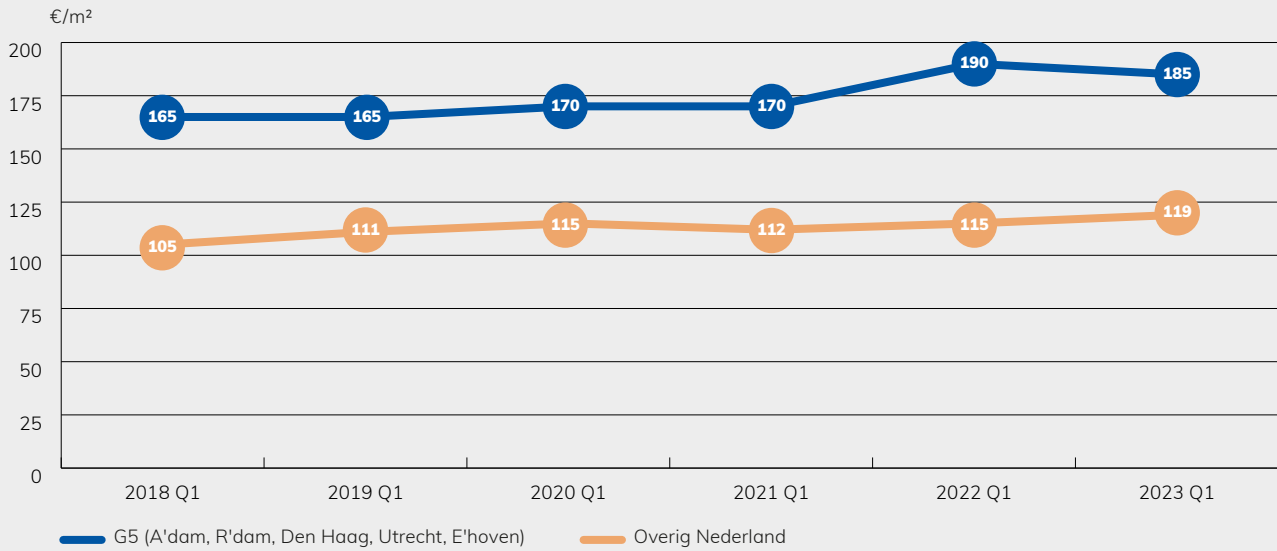
Ondanks gebrek aan moderne kantoorruimten vindt nieuwbouw van kantoorgebouwen nauwelijks plaats. Gestegen bouwkosten en de fors gestegen rente zet het potentieel rendement van nieuwbouw onder stevige druk. Eindbeleggers moeten hoge huurprijzen vragen als afnemer van nieuwbouw om een aanvaardbaar rendement te halen. Nieuwbouwwontwikkelingen worden voorlopig uitgesteld totdat de markt stabiel wordt. Zowel de ontwikkelaars als afnemers van gebouwen willen meer zekerheid over het verloop van de rentestand (voor financiering) en materiaalkosten. Het perspectief voor renovatie en opwaardering van bestaande kantoren is voorlopig beter. Zeker als die gepaard gaan met verduurzaming van kantoorobjecten. Veel eigenaren hebben de laatste jaren investeringen gedaan om te voldoen aan het verplichte C-label vanaf 2023. Maar ook nu is veel potentie aanwezig, omdat de vraag vooral uitgaat naar duurzame objecten en huurders bereid zijn hiervoor meer te betalen.

Het tekort aan kantoorruimten leidt ook tot creativiteit bij marktpartijen. Bijvoorbeeld in binnensteden waar overbodige winkelruimten en soms ook horecapanden getransformeerd worden tot kantoorruimten. Transformaties van kantoren tot woningen vinden nog wel plaats, maar zijn spaarzamer en minder omvangrijk door gebrek aan geschikte panden en oplopende kosten van materialen. Door de landelijke druk op regio's om woningbouwlocaties te realiseren, worden kantoor- en bedrijvenlocaties nabij woongebieden interessant voor transformatie tot woon-werklocaties. Voor locaties die weinig toekomst hebben als kantoorgebied, biedt dit een uitkomst.

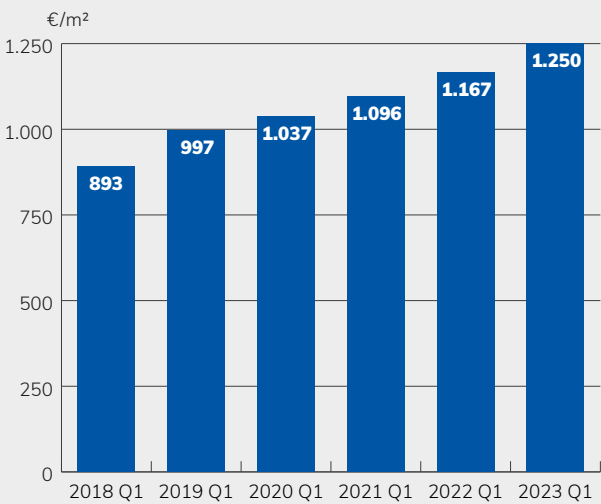
Gestegen rente raakt beleggingen

Vanwege de tekorten aan moderne en energiezuinige gebouwen, zijn huurders bereid meer te betalen voor hun huisvesting. Op het niveau van de gerealiseerde huurprijzen is dit effect al enige tijd zichtbaar. De mediaan van de gerealiseerde huurprijs in de vijf grote kantoorsteden is vorig jaar uitgekomen op € 185,-/m² en is vergeleken met dezelfde periode in het voorgaande jaar iets afgenomen.

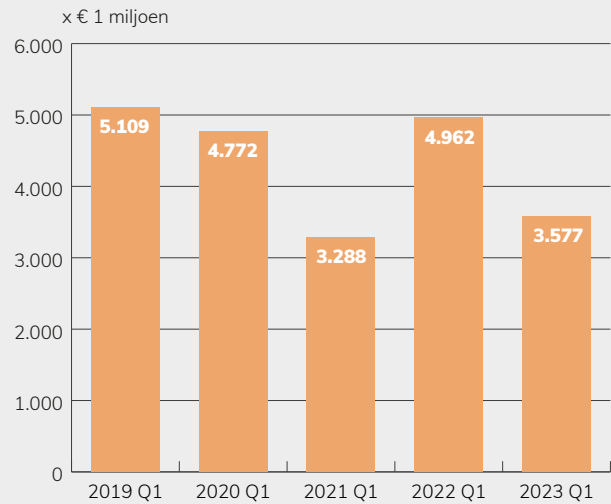
Huurprijs* (mediaan)



Koopprijs* (mediaan)

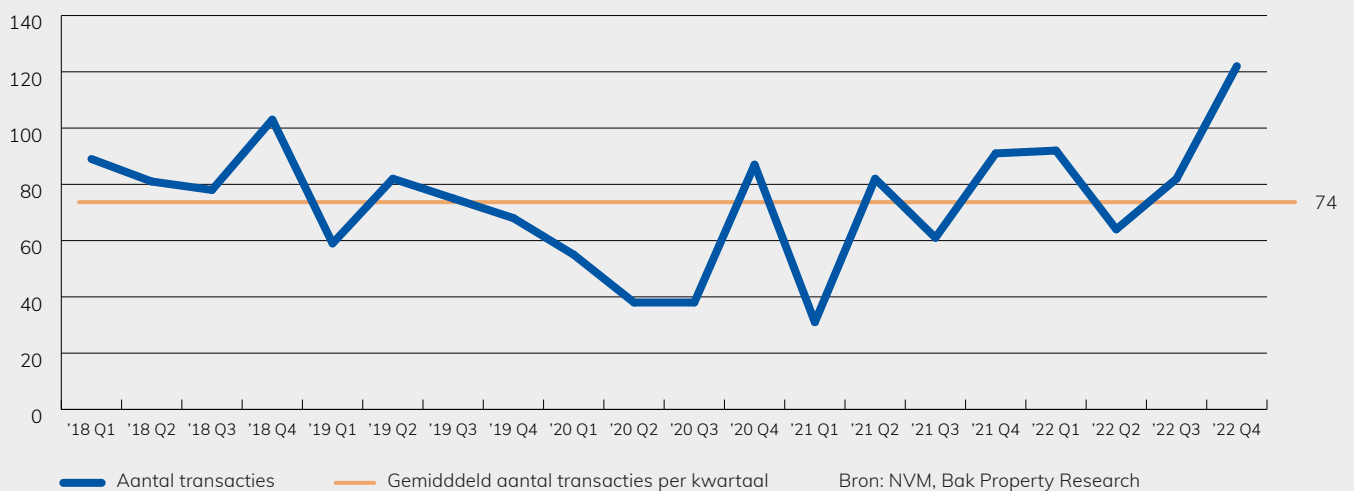


Beleggingsvolume*



Bron: NVM, Bak Property Research

Kantoorbeleggingen in aantallen transacties per kwartaal



Bron: NVM, Bak Property Research

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

In overig Nederland is de mediaan vorig jaar gestegen tot € 119,-/m² en is sprake van een inhaaleffect. De effectief gerealiseerde huursommen zijn verbeterd, omdat de hoeveelheid huurkortingen afneemt. NVM-makelaars geven aan dat huurvrije perioden bij moderne kantoren steeds minder voorkomen en in het topsegment nagenoeg zijn verdwenen. De effectieve huuropbrengsten nemen daardoor toe. Wel zien we dat eigenaren van verouderde kantoren en gebouwen en locaties met veel langjarig aanbod nog wel huurvrije periodes weggeven om gebruikers aan te trekken.

Ook de markt voor koopobjecten is krap. Vooral buiten de grote kantoorsteden zijn veel MKB'ers actief met bij voorkeur objecten in eigendom voor eigen gebruik of om deels te verhuren. Zij hebben daarvoor ook vaak kapitaal beschikbaar. De kooprijzen laten de laatste jaren een fikse stijging zien. De mediaan op basis van gerealiseerde verkooptransacties is in het afgelopen jaar uitgekomen op € 1.250,-/m² en ligt daarmee 7% hoger dan in het voorgaande jaar. Ten opzichte van vijf jaar geleden is de mediane koopprijs per vierkante meter met 40% gestegen, terwijl de huurprijs (nominaal) 7% is toegenomen.

Door de hard opgelopen rente in 2022 komen vastgoedbeleggingen veel moeilijker tot stand. In een jaar tijd steeg de marktrente van net onder de 0% naar ruim 3%. Omdat de rendementseisen van beleggers hierdoor zijn toegenomen en vraagprijzen niet in beweging zijn gekomen, zijn veel minder deals tot stand gekomen. Daarbij is wel een verschil tussen particuliere beleggers en institutionele partijen waar te nemen. Grotere objecten zijn in het algemeen het speelveld van professionele (institutionele) beleggers die afhankelijk zijn van vreemd vermogen. In dit segment is het aantal

deals opgedroogd. Verkopers die willen verkopen zullen hun vraagprijzen moeten aanpassen. Maar zij hebben objecten nog voor hogere waarden in de boeken staan. In de loop van 2023 zal het speelveld waarschijnlijk verbeteren zodra het beeld over de renteontwikkeling duidelijker is en prijsaanpassingen hebben plaatsgevonden. Kantoren blijven namelijk een gewild beleggingsproduct. Positief is dat in tegenstelling tot vorige crises al eerder een afslag genomen wordt in de waardering van kantoren. Dit zorgt ervoor dat in een latere fase minder verlies hoeft te worden genomen. Een goede waardebeoordeling van kantoren is in de huidige markt zeer relevant. Hoewel de huuropbrengsten veelal toenemen door de hoge indexatie, staan de reële markthuren juist onder druk. Bovendien moet een afslag worden genomen op het aanvangsrendement en rekening worden gehouden met fiscale maatregelen zoals de verhoogde overdrachtsbelasting per 2023.

Particuliere beleggers zijn hoofdzakelijk actief in het kleinschalige kantorenvastgoed. Zij werken veelal met lagere loan-to-values en met minder vreemd vermogen waardoor zij minder last ondervinden van de hoge rente. Gedurende het vorige jaar is het aantal aankopen gestegen om zo de verhoogde overdrachtsbelasting, per 1 januari van 8% naar 10,4%, voor te zijn. Die drukt met name op kleinere beleggers. Over geheel 2022 registreerde we 360 beleggingen in kantoren, waarvan 122 in het vierde kwartaal. Sinds 2018 zijn niet eerder zoveel transacties gemeld op kwartaalbasis. De meeste transactie waren kleinschalig, met een omvang van minder dan 5 miljoen euro. Door de stijgende huuropbrengsten is het effect van de hogere overdrachtsbelasting op het rendement overigens niet voor iedere koper even groot.



accenture

GREEN SALAD

Provincie Groningen



De opname* van kantoren in provincie Groningen vertoont de afgelopen twee jaar een lichte stijging. Vorig jaar is de opname met een stijging van 500 m² redelijk stabiel gebleven. Omdat ook het aanbod is gestegen, met 4% naar 73.600 m², is de verhouding tussen vraag en aanbod nauwelijks veranderd. De stad Groningen is het economisch en bestuurlijk centrum van de provincie en huisvest met afstand de grootste kantorenvorraad. Het merendeel van de opname heeft het afgelopen jaar dan ook hier plaatsgevonden. In de rest van de provincie is evenals voorgaande jaren veel minder dynamiek.

Groningse opname lager door schaarste aan kwalitatieve kantoorruimte

In stad Groningen is vorig jaar 17.000 m² kantoorruimte opgenomen. Dit betekent een afname van 2.600 m² vergeleken met het vijfjarig gemiddelde. Een van de factoren die heeft bijgedragen aan de lagere opname is de schaarste aan kwalitatief goede kantoren, vooral in het centrum van de stad. In het afgelopen jaar zijn er in totaal 38 transacties geregistreerd waarvan het grootste deel valt in de oppervlakteklasse kleiner dan 500 m². In oppervlaktevolumes is het meeste opgenomen in de categorie tussen 2.000 en 5.000 m². De grootste transactie betreft de huur van een kantoorruimte van 4.700 m² door Stenden College in Groningen. Vanaf 2025 betreden ongeveer duizend studenten deze nieuwe locatie aan de Stationsweg. In het middensegment (500-2.000 m²) was er minder dynamiek en is de opname gedaald.

Aanbod stijgt weer na vier jaar

Naast de stijging van het aantal beschikbare kantoorruimten in de provincie, is het aanbodvolume met ruim 3.000 m² toegenomen. Dit is mede te danken aan een nieuwbouwkantoor van 5.400 m² op Campus Groningen dat in de vrije markt beschikbaar is gekomen. Het aanbod laat na vier jaar van daling mede daarom weer een stijging zien. Het aanbodvolume in de stad Groningen is met 2.000 m² gedaald tot 47.700 m². Met slechts 6% van de voorraad in aanbod is de kantorenmarkt in de stad erg krap. Na de gemeente Groningen is het meeste aanbod te vinden in Veendam, waar met een aanbod van 22% sprake is van een zeer ruime markt. Ongeveer de helft van het aantal kantoren dat in de provincie wordt aangeboden heeft een metrage van tussen de 200 m² en 500 m². Het aandeel van dit segment in oppervlaktevolumes is veel minder.

Prijsstijging na jaar van daling

De mediaan van de gerealiseerde huurprijs in Groningen is het afgelopen jaar uitgekomen op € 119,-/m². Hiermee is het prijsniveau weer vergelijkbaar met 2021, na een prijsdaling in 2022. Meer opnames van kwalitatief betere kantoren en aanblijvende krapte zorgen voor opwaartse druk op de huurprijzen. De hoogste huurprijzen worden in de stad Groningen gerealiseerd en kunnen voor de beste kantoren in de binnenstad en het stationsgebied oplopen tot maximaal € 150,-/m². In de rest van de provincie liggen de huurprijzen aanmerkelijk lager.

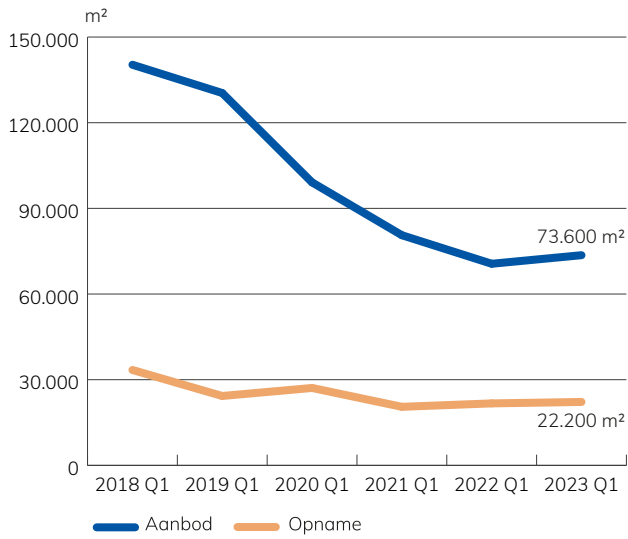
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Groningen

(in m²)

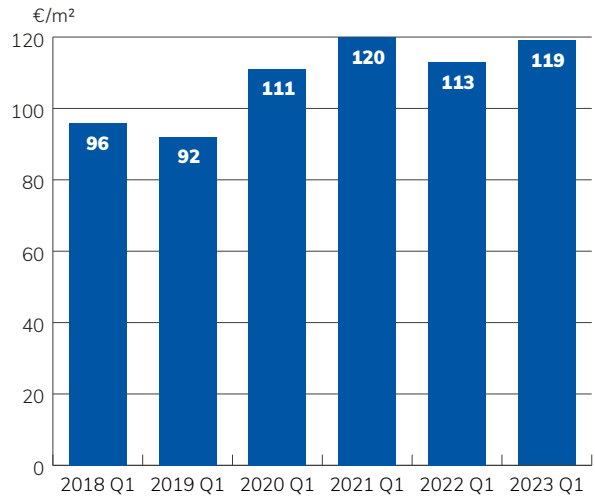
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Groningen	19.600	17.000	49.700	47.700	6%
Midden-Groningen	1.000	500	2.400	3.400	6%
Veendam	700	300	7.400	7.800	22%
Overig Groningen	4.100	4.400	11.100	14.700	9%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

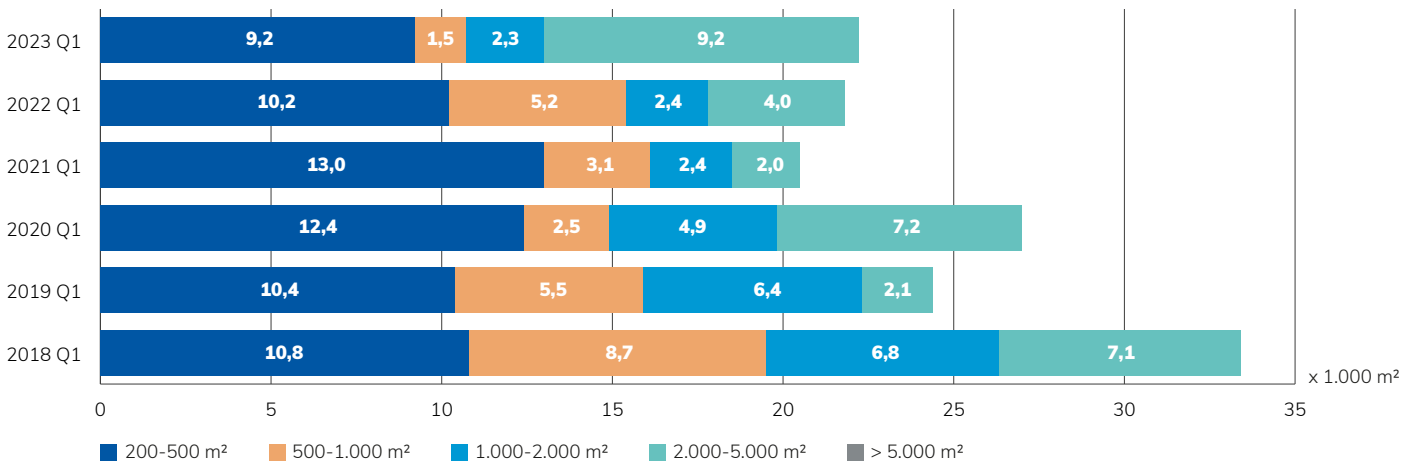
Aanbod en opname*



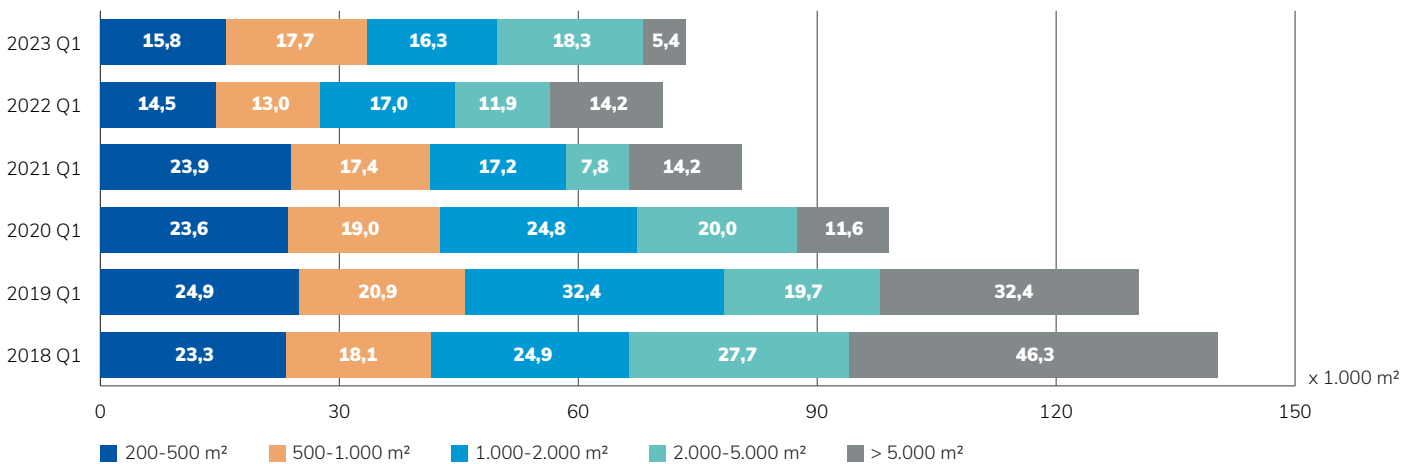
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Friesland



In het afgelopen jaar* is de opname van kantoorruimten in Friesland uitgekomen op 21.400 m². Dit is lager dan de gemiddelde jaarlijkse opname van rond de 25.000 m². Omdat het aanbod dit jaar sterk is gestegen, is de markt iets ruimer geworden. Toch is de markt in

de belangrijkste Friese kantoorgebieden krap en zien we een afname in de beschikbaarheid van moderne kantoren.

Hoog opnamevolume in Heerenveen

In het afgelopen jaar is het hoogste opnamevolume geregistreerd in Heerenveen. Het opnameniveau van 6.500 m² is een substantiële verbetering vergeleken met het vijfjarig gemiddelde. Het gros van de transacties (53%) in Heerenveen betreft kleinschalige kantoorruimten tussen de 200 en 500 m². De grootste transactie heeft tevens hier plaatsgevonden. Een onderneming heeft een kantoor van 2.200 m² in Het Meer aangekocht voor eigen gebruik. Na Heerenveen is in Leeuwarden en Smallingerland (Drachten) het meeste opgenomen met respectievelijk 5.700 m² en 3.400 m². In beide gemeenten is de opname wel lager dan het gemiddelde. De opname in Leeuwarden blijft al jaren achter op de omvang van de markt.

In Súdwest-Fryslân blijft de opname redelijk stabiel. Verder valt op dat er in Friesland een groei te zien is in de oppervlakteklasse tussen de 1.000 en 2.000 m². Echter vindt de meeste opname plaats in het segment tussen de 200 en 500 m². Opnames boven de 2.000 m² vinden in de provincie sporadisch plaats.

Aanboddaling komt ten einde

Na twee jaar van forse daling is het aanbod in de periode tot het eerste kwartaal van 2023 met 28% toegenomen tot 85.900 m². De grootste toename vond plaats in Leeuwarden. In de Friese hoofdstad wordt ongeveer 6% van de voorraad aangeboden, wat in landelijk perspectief erg laag is. Ook in Smallingerland en Heerenveen is sprake van een laag aanbodpercentage, ondanks een (lichte) stijging van het aanbod.

Een van de redenen voor de aanbodtoename in de provincie is het beschikbaar komen van meer kantoren op de vrije markt. Verder zijn er veel kantoorgebouwen in aanbod die slecht aansluiten op de huidige wensen van gebruikers. Zo wordt in de provincie een handvol verouderde en omvangrijke kantoren aangeboden. Het aanbod van kantoren is het meest toegenomen in metrages groter dan 1.000 m². In de kleinere segmenten blijft het aanbod redelijk stabiel met een lichte daling.

Hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in Leeuwarden

In de afgelopen periode is een mediane huurprijs gerealiseerd van € 101,-/m². De huurprijzen in Friesland liggen nog niet op het niveau van voor de coronapandemie, toen het niveau op ongeveer € 105,-/m² lag. De huurprijzen zijn wel sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en het vastgoed. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in Leeuwarden (€ 140,-/m²). In Drachten en Heerenveen ligt het huurniveau ongeveer 10% lager dan in de Friese hoofdstad.

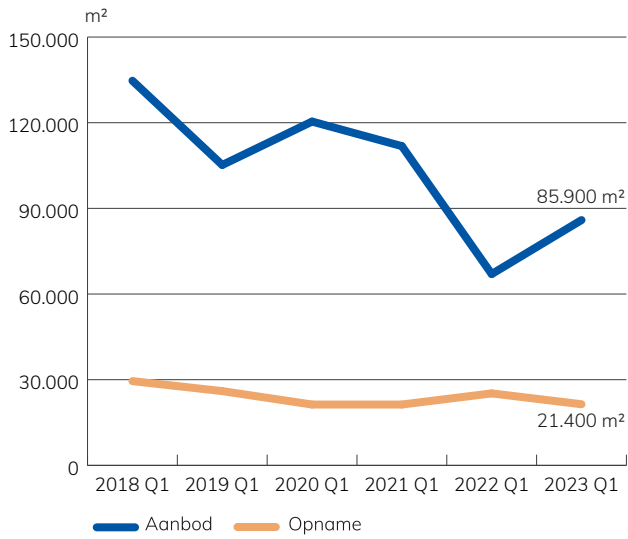
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Friesland

(in m²)

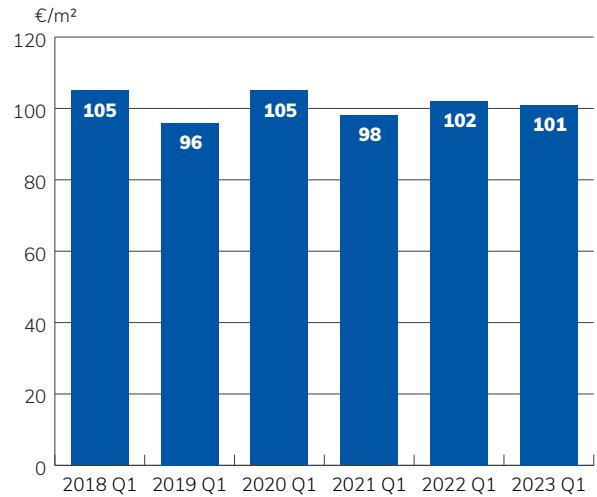
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Leeuwarden	7.600	5.700	18.900	26.500	6%
Smallingerland	5.100	3.400	8.000	8.100	6%
Heerenveen	4.600	6.500	5.500	7.200	7%
Súdwest-Fryslân	1.900	1.700	9.100	10.700	14%
Overig Friesland	5.400	4.100	25.500	33.400	24%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

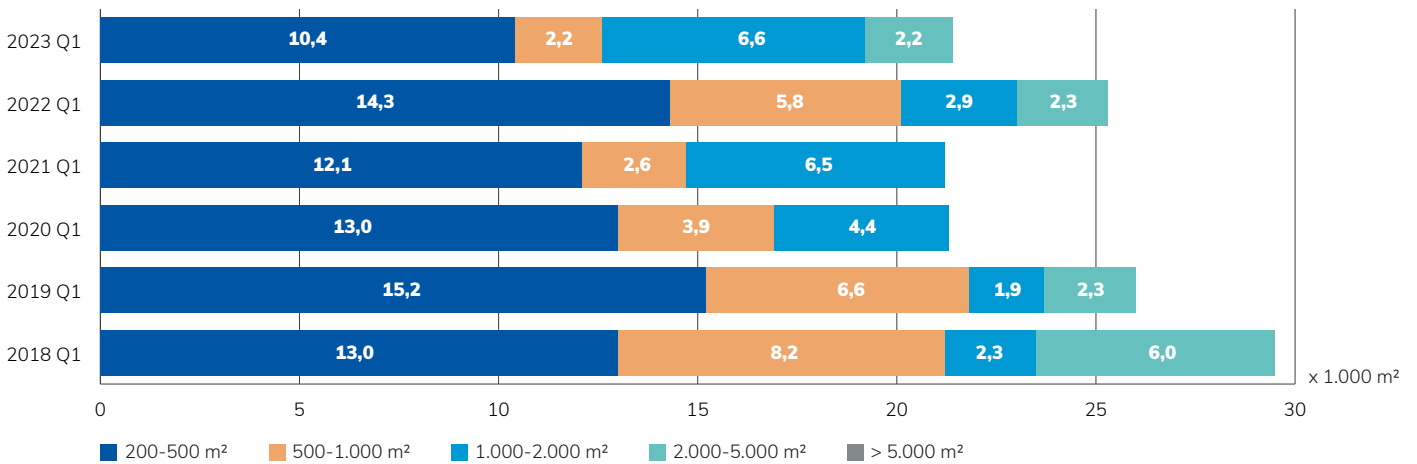
Aanbod en opname*



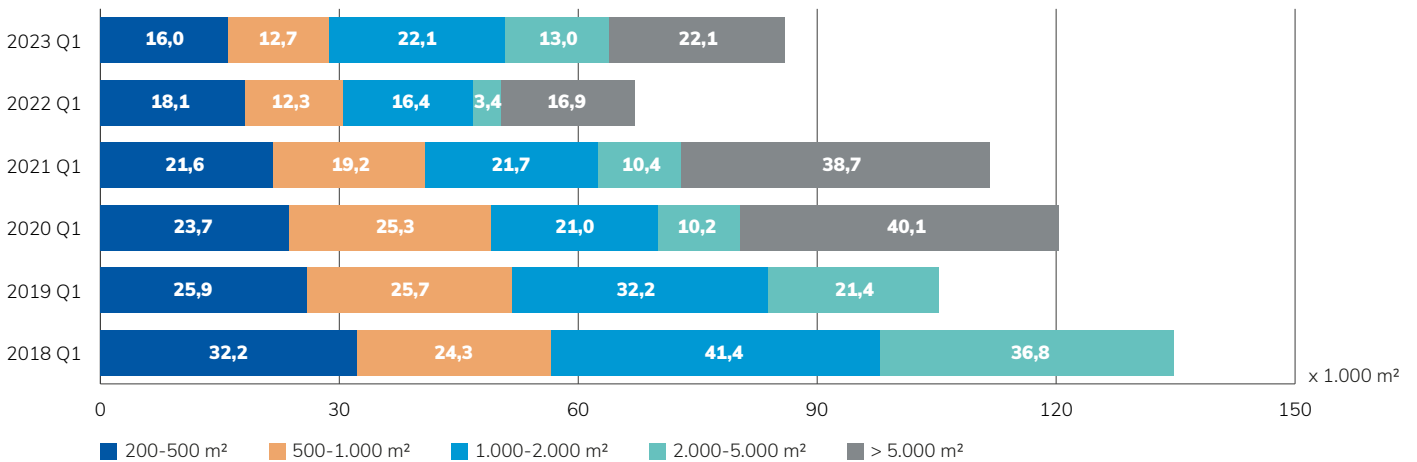
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Drenthe



In de provincie Drenthe is zowel de opname als het aanbod redelijk stabiel gebleven in het afgelopen jaar*. Ten opzichte van de voorgaande periode is de opname met ongeveer 500 m² toegenomen tot een totaal van 15.700 m². De markt voor kantoorruimte in Drenthe is echter klein en de jaarlijkse

vraag naar kantoorruimte is beperkt. Ondanks de stabilisatie van het beschikbare aanbod in het voorgaande jaar, zijn de verschillen tussen de gemeenten binnen de provincie groot.

Alleen in Assen sprake van een hoog opnamevolume

De vraag in Drenthe is sterk afhankelijk van publieke en semipublieke organisaties en deze sectoren zijn de laatste jaren minder actief. Het overgrote deel (11.100 m²) van de opname in de provincie is gerealiseerd in Assen. Het hoge niveau is mede te danken aan de verhuur van een kantoorruimte van 4.500 m² op het Stadsbedrijvenpark. In Meppel kwam de opname 900 m² lager uit dan het vijfjarig gemiddelde van 2.900 m² en ook in Hoogeveen en Emmen is veel minder opgenomen. Zo zijn er in Hoogeveen slechts drie transacties geregistreerd van in totaal 1.200 m². In Emmen viel de opname bijna volledig weg. Het beeld van de opname in de provincie wordt de laatste jaren bepaald door kleinschalige transacties. Ongeveer de helft van het opnamevolume bestaat uit oppervlakten van 1.000 m² en kleiner.

Afname van het aanbod komt ten einde

Na vier jaar van daling is het aanbodvolume gestabiliseerd op 54.400 m². Dit is bijna 10% van de totale kantorenvoorraad in de provincie. Het aanbod is vooral gegroeid in de oppervlakteklasse tussen de 1.000 en 2.000 m². In het segment tot 1.000 m² is een lichte stijging te zien, terwijl het aanbod van kantoren tussen de 2.000 en 5.000 m² bijna is gehalveerd. De meest opvallende ontwikkeling vond plaats in Meppel, waar het aanbod fors steeg naar 13.000 m². Twee kantoorruimten van respectievelijk 1.600 m² (op bedrijventerrein Oevers C) en 1.550 m² (in het stationsgebied) waren de belangrijkste aanvullingen op het aanbod in Meppel. In Assen, Emmen en Hoogeveen is het aanbod licht afgenomen. In hoofdstad Assen ligt het aanbod op 6% van de voorraad en is er sprake van een krappe markt. Het hoogste procentuele aanbod (18%) in de provincie is te vinden in Emmen.

Huurprijzen lopen op door krapte op toplocaties in Assen

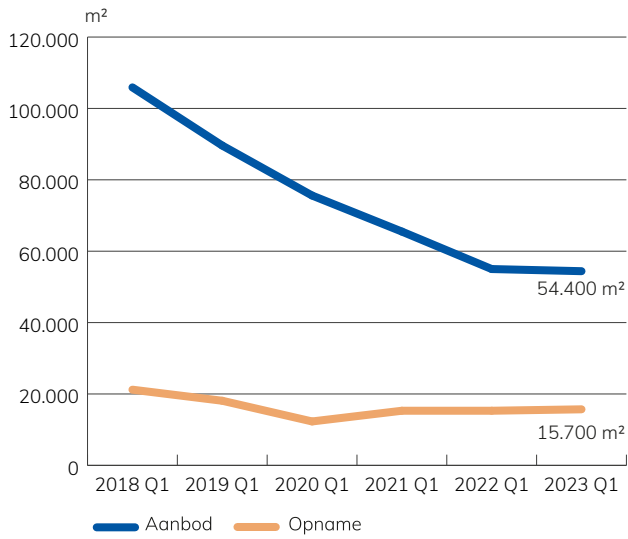
De verscheidenheid aan huurprijzen in de provincie is groot. Zo leidt krapte in het centrum en nabij het station van Assen tot huurprijzen die oplopen tot ongeveer € 130,-/m² voor de meest moderne kantoren. In Meppel liggen de huurprijzen lager met een maximum van € 120,-/m². Het huurniveau in Emmen en Hoogeveen ligt hier weer net onder. In het afgelopen jaar is een mediane huurprijs van € 98,-/m² gerealiseerd voor de gehele provincie.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Drenthe (in m²)

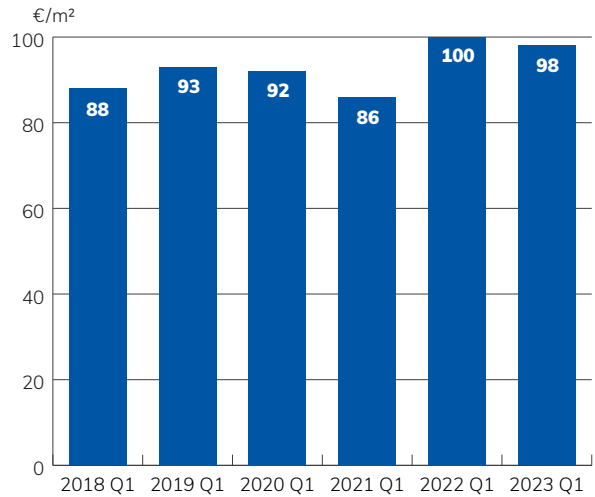
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Assen	4.800	11.100	17.500	15.400	6%
Emmen	3.000	400	14.900	13.000	18%
Meppel	2.900	2.000	7.300	13.000	15%
Hoogeveen	2.700	1.200	10.000	8.600	11%
Overig Drenthe	3.100	1.000	5.300	4.400	4%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

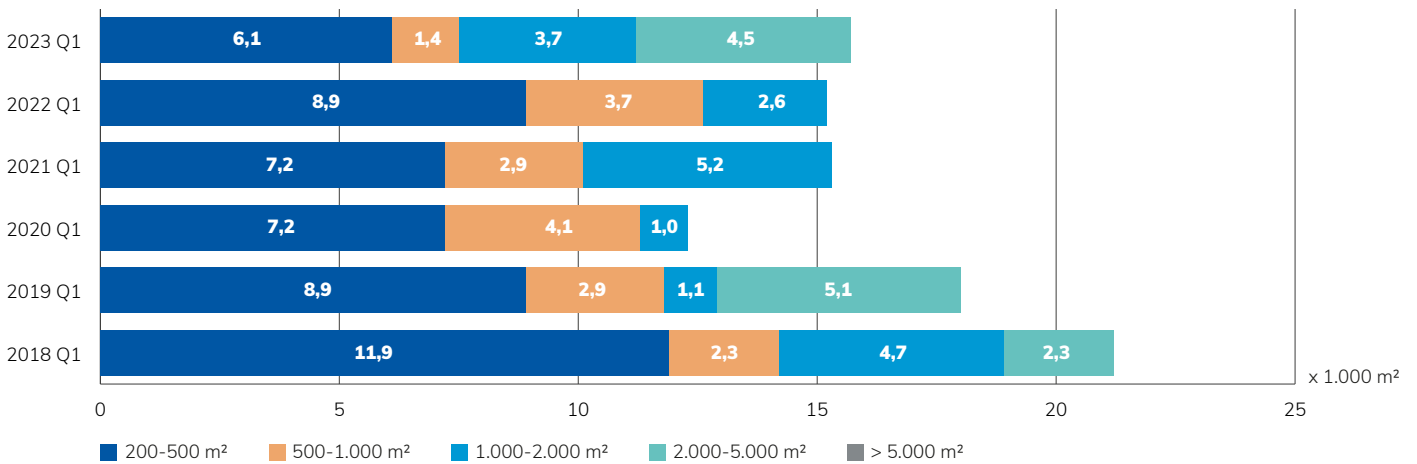
Aanbod en opname*



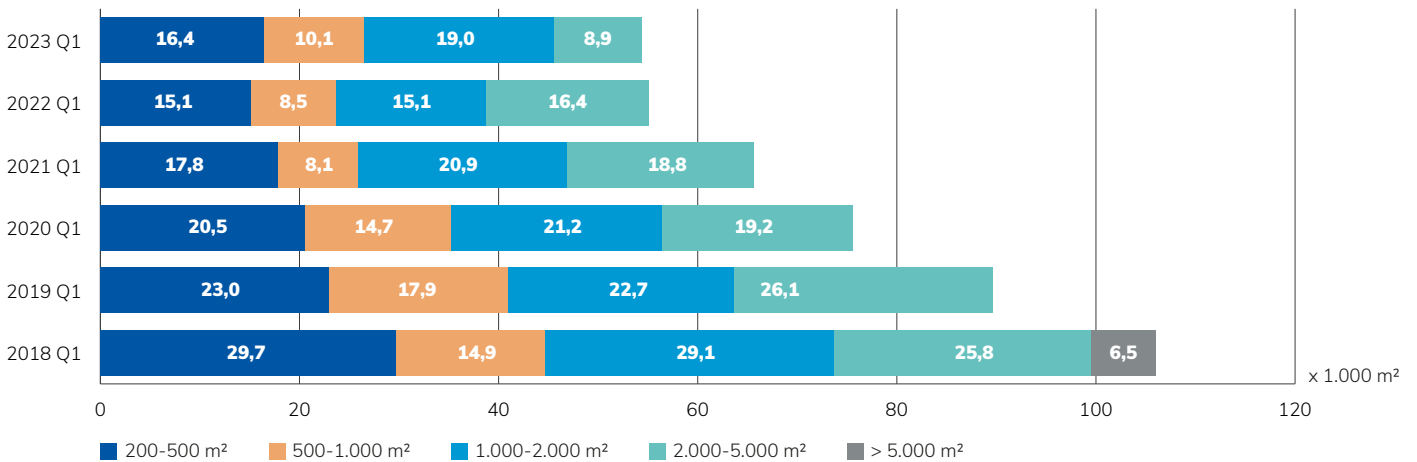
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Overijssel



De vraag naar kantoren in de provincie Overijssel is in het afgelopen jaar* afgenomen. De opname is ten opzichte van de voorgaande periode met 21% gedaald tot 63.600 m². De provincie is er niet in geslaagd om de positieve ontwikkelingen van voorgaand jaar voort te zetten. Wel daalt het aanbod in een sneller tempo waardoor er een betere verhouding is tussen vraag en aanbod.

Opname stijgt alleen in Zwolle en Deventer

Binnen de provincie springt het hoge opnamevolume in Zwolle in het oog. De Overijsselse hoofdstad noteerde met 20.200 m² een hoger opnamevolume ten opzichte van het historisch gemiddelde (15.600 m²). In de meeste andere gemeenten is de opname in het afgelopen jaar afgenomen. Enschede realiseerde een lager opnamevolume (12.100 m²). Het aantal transacties is op peil gebleven vooral doordat de dynamiek in kleine transacties bleef in Enschede. Ook in Almelo en Hengelo is een veel lager opnameniveau genoteerd. De vraag in deze plaatsen bleef hangen op een handvol transacties. Daarentegen heeft Deventer zich hersteld met een jaaropname (10.500 m²) die ruim boven het gemiddelde ligt. De grootste transactie heeft plaatsgevonden in Zwolle, waar ABN Amro Verzekeringen een kantoorruimte van 4.400 m² heeft gehuurd op kantorenpark Voorsterpoort.

De opname van kantoorruimten boven de 5.000 m² is volledig weggefallen. Al geruime tijd is er sprake van

een beperkte interesse naar grote kantooroppervlakten. Bovendien vertonen de oppervlakteklassen tussen de 1.000 en 5.000 m² relatief gezien ook een aanzienlijke afname.

Afname van beschikbare kantoorruimte

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2023 is 299.100 m² aan kantoorruimte beschikbaar in de vrije markt, wat neerkomt op een daling van 18% ten opzichte van een jaar geleden. In vrijwel alle gemeenten is het aanbod in het afgelopen jaar gedaald. Het meeste aanbod is met ruim 80.000 m² te vinden in Zwolle. Wel daalde het aanbod met maar liefst 34%, vooral doordat enkele grote kantoren niet meer beschikbaar zijn voor de markt. Het aanbod in Zwolle is ongeveer 11% van de voorraad kantoorruimte in de gemeente. Ook in Almelo (-20%) en Deventer (-16%) is een forse daling van het aanbod zichtbaar. In Enschede en Hengelo is het aanbod nagenoeg hetzelfde gebleven met een minimale afname.

Huurprijzen stijgen fors

De mediane huurprijs in Overijssel is in het afgelopen jaar gestegen tot € 116,-/m² na een jaar van afname. Net als in andere delen van Nederland, heeft de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte geleid tot hogere prijzen. De hoogste huren in de provincie worden gerealiseerd in Zwolle en Enschede en kunnen oplopen tot boven de € 200,-/m² voor moderne kantoren. In de andere gemeenten in de provincie zijn huurprijzen aanzienlijk lager. De huurprijzen stijgen door de indexatie, maar ook door tekorten op specifieke locaties zoals het station van Zwolle en Kennispark Twente (Enschede).

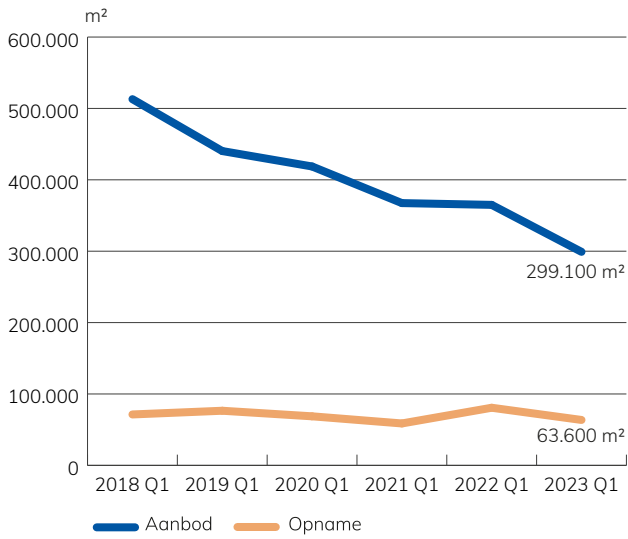
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Overijssel

(in m²)

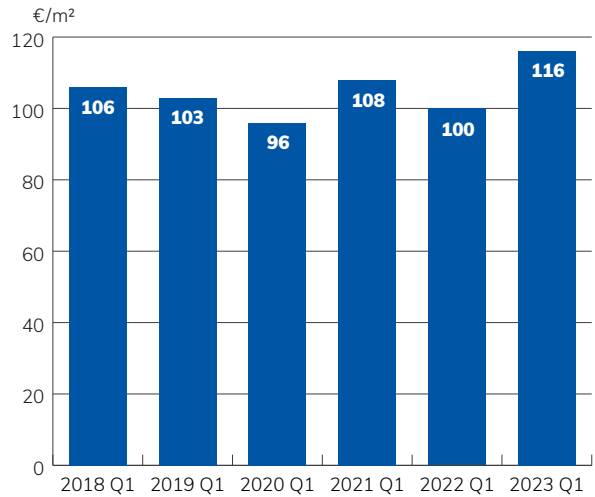
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Enschede	17.300	12.100	60.300	58.100	13%
Zwolle	15.600	20.200	121.500	80.100	11%
Almelo	8.800	3.200	22.500	17.900	11%
Hengelo	8.000	4.500	48.800	48.400	19%
Deventer	5.900	10.500	60.800	51.300	18%
Overig Overijssel	15.600	13.000	51.000	43.200	13%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

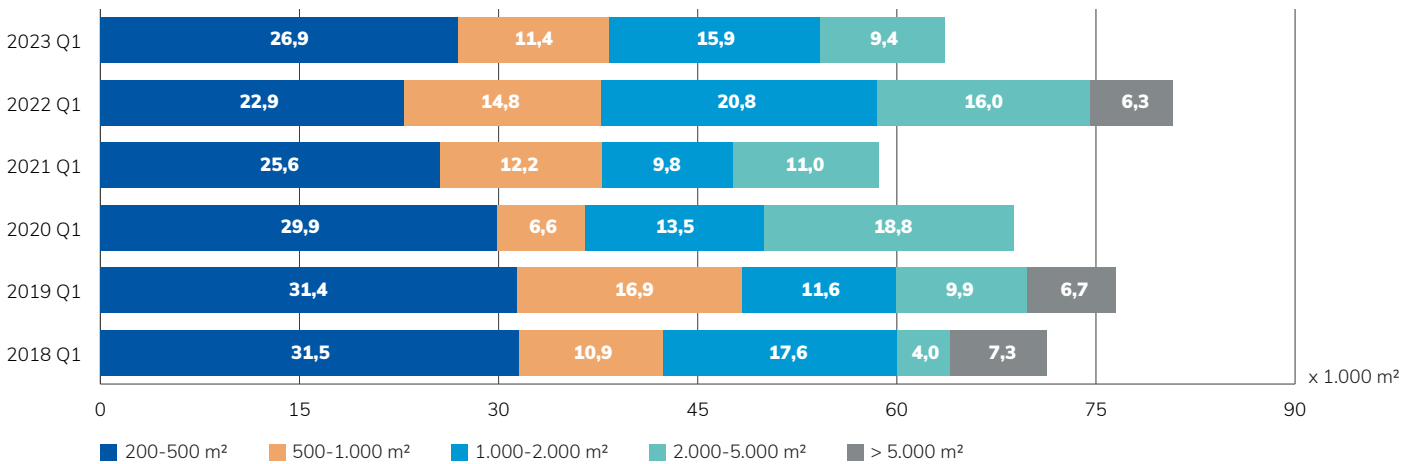
Aanbod en opname*



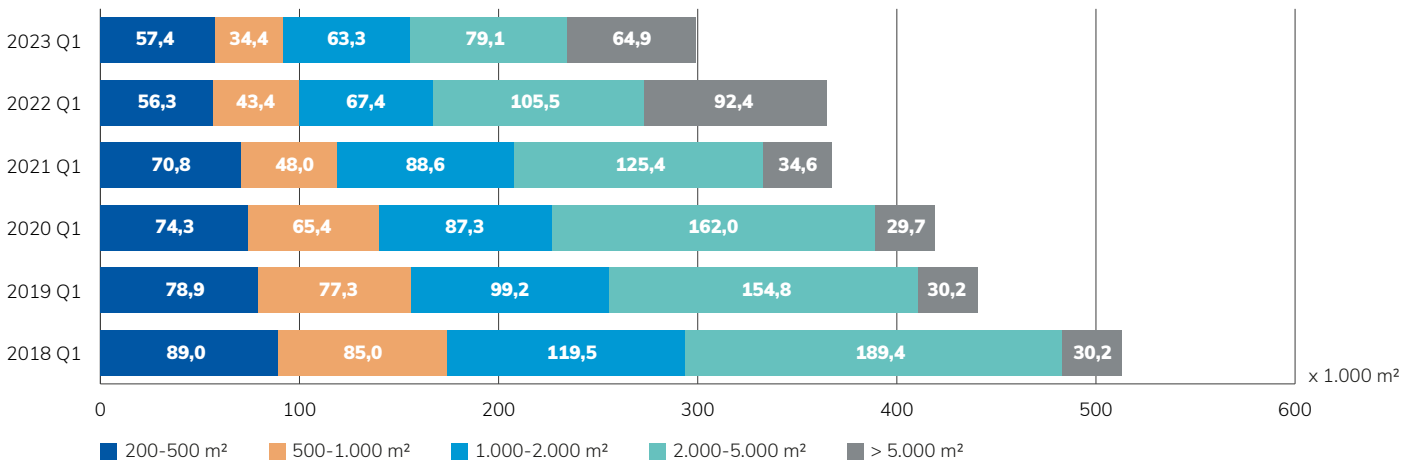
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Gelderland



Na een sterke plus in de opname in het voorgaande jaar, is dit jaar* minder kantoorruimte opgenomen in Gelderland. In de vrije markt is 124.100 m² kantoorruimte in gebruik genomen, een afname van bijna 13% op jaarbasis.

Een positieve ontwikkeling is de daling van het aanbod met 6%. Door de daling van het aanbod wordt de verhouding tussen vraag en aanbod gezonder. Het beeld in de provincie is echter niet overal hetzelfde.

Stijging van de opname in Arnhem en Apeldoorn, daling in Nijmegen

De meeste dynamiek in de Gelderse kantorenmarkt vindt vooral plaats in Arnhem, Apeldoorn en Nijmegen. In het afgelopen jaar waren deze gemeenten samen goed voor 52% van het opnamevolume. In Arnhem is met 33.800 m² (+24%) de meeste kantoorruimte opgenomen. Ook Apeldoorn scoorde goed met een opname van 24.600 m², een stijging van 22%. De opname in Nijmegen viel dit jaar juist tegen; 5.900 m² is slechts 44% van het vijfjarig gemiddelde.

De verhuur van een kantoorruimte van 3.000 m² nabij het stationsgebied was de grootste transactie in Apeldoorn en had een belangrijk aandeel in de provincie. Daarnaast is in Doetinchem en Ede een stijging te zien van de kantooropname. Verder valt op dat de opname in de meeste grootteklassen is afgenomen. Alleen in het segment tussen de 500 en 1.000 m² is een toename gerealiseerd. Deze kleine kantoorgebruikers

vestigen zich vaker in Arnhem en Apeldoorn op diverse locaties waaronder stations- en centrumgebieden. Het gros van het aantal transacties (66%) in de provincie werd geregistreerd in metrages tussen de 200 en 500 m².

Tempo van aanboddaling vertraagt

Gedurende 2023 is het aanbod in de provincie met 28.600 m² afgenomen naar 418.800 m². Vergeleken met voorgaande jaren is het tempo waarmee het aanbod daalt afgenomen. Dit komt vooral doordat de meeste potentiële transformatieprojecten al zijn benut. In Arnhem waar veel kantoorruimte in aanbod staat, is het aanbod ondanks het hoge opnamecijfer verder gestegen. Het aanbod in de Gelderse hoofdstad bedraagt 12% van de voorraad. In Apeldoorn en Nijmegen is het aanbod juist gedaald. In beide gemeenten is de markt aanzienlijk krappier met aanbodpercentages van respectievelijk 8% en 7%. In de overige gemeenten neemt het aanbod ook verder af. In Ede is de markt ruim door relatief veel structureel aanbod.

Verminderde vraag leidt tot lager prijsniveau

In het afgelopen jaar is de mediane huurprijs in Gelderland met € 10,-/m² gedaald naar € 100,-/m². De daling is vooral het gevolg van veel opname buiten de grotere gemeenten waar de huurprijzen lager liggen. In het centrum en stationsgebied van Arnhem worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd. De prijzen kunnen hier oplopen tot boven de € 200,-/m². De huurprijzen in Apeldoorn en Nijmegen liggen circa 10% onder dit niveau. Binnen de provincie groeit het verschil tussen centraal gelegen locaties bij grote stations en overige gebieden.

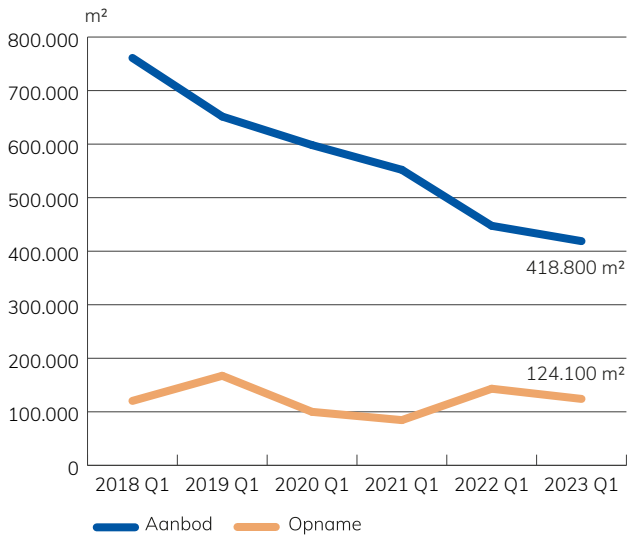
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Gelderland

(in m²)

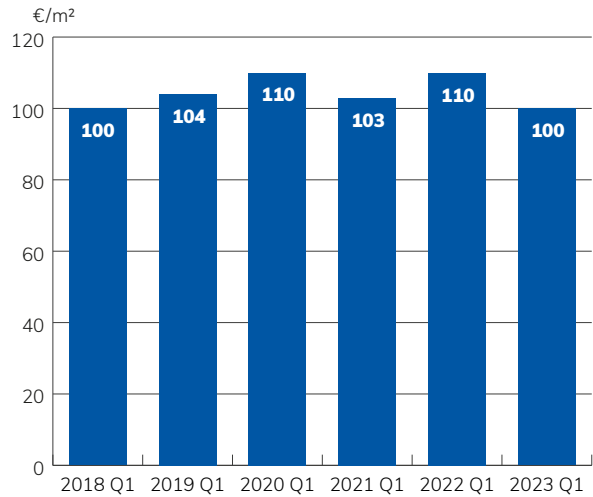
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Arnhem	27.300	33.800	97.600	108.000	12%
Apeldoorn	20.100	24.600	77.100	52.700	8%
Nijmegen	13.500	5.900	28.100	26.500	7%
Nijkerk	5.100	3.000	13.300	11.700	13%
Doetinchem	4.900	5.600	9.200	7.100	5%
Ede	4.600	6.500	49.900	41.000	17%
Overig Gelderland	47.500	44.700	172.100	171.900	13%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

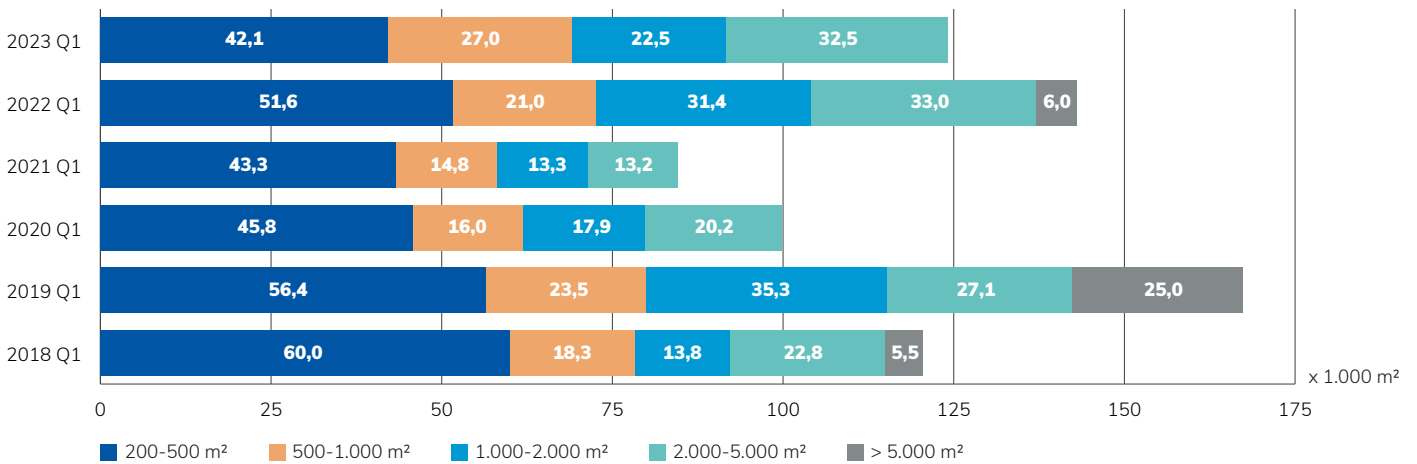
Aanbod en opname*



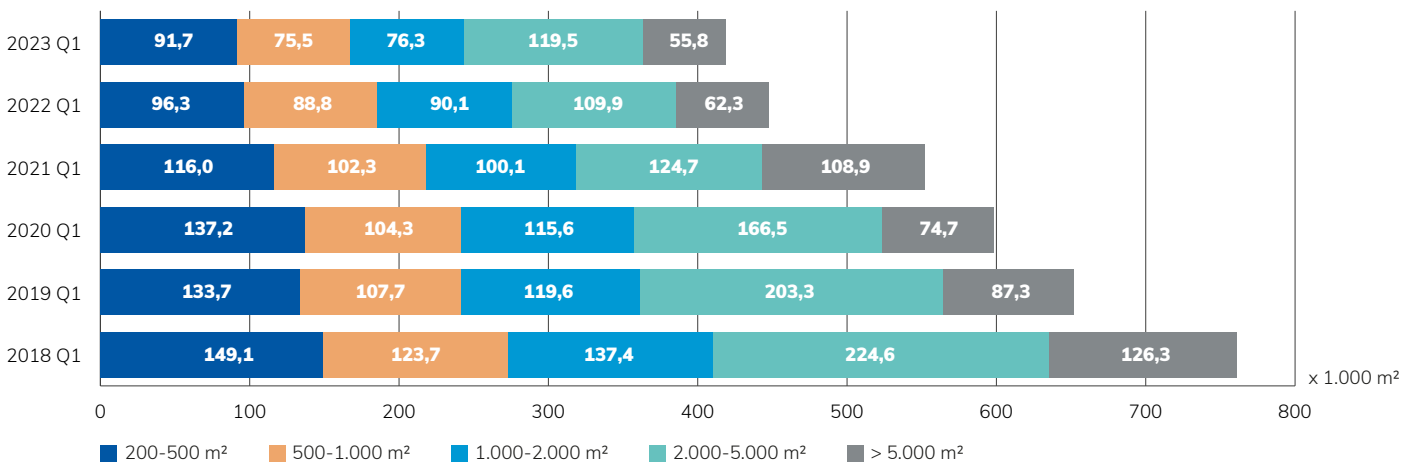
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Utrecht



In het afgelopen jaar* is de opname van kantoorruimte in de provincie Utrecht met bijna 10% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De centrale ligging van de provincie is populair bij een verscheidenheid aan organisaties. Ook neemt de hoeveelheid kantoorruimte in aanbod steeds verder af. Toch is in een aantal gemeenten in de provincie nog wel sprake van een hoog aanbodniveau.

Opname vooral in kleinere gemeenten gestegen

In het afgelopen jaar valt op dat de kantoormarkten buiten de gemeenten Utrecht en Amersfoort geprofitteerd hebben van de toegenomen vraag. In Nieuwegein, Houten, Zeist, Woerden en Leusden is het opnamevolume flink hoger uitgevallen dan het historisch gemiddelde. Alleen in Veenendaal was de opname relatief laag. De groei in de provincie in het afgelopen jaar komt vooral op het conto van een aantal grote transacties van meer dan 5.000 m². In de grootste oppervlakteklasse (> 5.000 m²) is ongeveer 28.300 m² aan kantoorruimte opgenomen. In het voorgaande jaar is geen enkele transactie in dit segment geregistreerd. Ongeveer 63% van het opnamevolume in het afgelopen jaar heeft een oppervlakte kleiner dan 2.000 m².

De grootste transacties van het vorige jaar vonden plaats in Nieuwegein (13.200 m²) en Leusden (9.700 m²). De kantooropname in de grootste kantoormarkten Utrecht en Amersfoort viel laag uit. In de gemeente Utrecht (74.800 m²) lag de opname 23% onder het vijfjarig gemiddelde. Ook

het aantal geregistreerde transacties (83) is lager dan het vijfjarige gemiddelde van 95. Reden van de afname is een tekort aan geschikte (en betaalbare) moderne kantoren. Dit heeft mede gezorgd voor een verschuiving van de opnames naar omliggende gemeenten.

Aanbod daalt in alle gemeenten

Het aanbod van beschikbare kantoren is in een jaar tijd scherp gedaald met 18% tot 604.900 m². De afname is zichtbaar in alle grootteklassen. Het huidige aanbodvolume komt overeen met 12% van de totale kantorenvoorraad in de provincie. De afname is vooral het gevolg van aanhoudende vraag in combinatie met het uitblijven van nieuwbouw. We zien in alle gemeenten in de provincie een daling. In de gemeente Utrecht is het aanbod met 12% gedaald naar 235.400 m². Aan het einde van het eerste kwartaal van 2023 wordt 11% van de voorraad in de gemeente Utrecht aangeboden. Amersfoort zag het aanbod met 6% iets lichter dalen tot bijna 120.000 m², gelijk aan 15% van de voorraad. Met name in Houten, Zeist en Leusden is het aanbod relatief hard afgenomen. In Zeist is meer dan de helft van het aanbod uit het voorgaande jaar niet meer beschikbaar.

Correctie op prijsontwikkeling

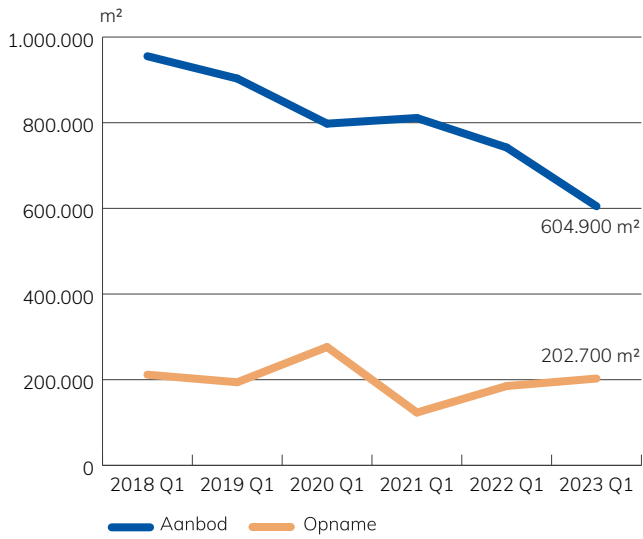
Na een aantal jaren van stijging is de mediane huurprijs vorig jaar afgenomen. De verklaring hiervoor ligt in het hogere aantal transacties in de kleinere gemeenten, waar huurprijzen lager liggen. In de stad Utrecht en in delen van Amersfoort is sprake van opwaartse druk op de huurprijzen. De hoogste huurprijzen in Utrecht worden gerealiseerd in het stationsgebied en centrum en lopen op tot ruim € 300,-/m².

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Utrecht (in m²)

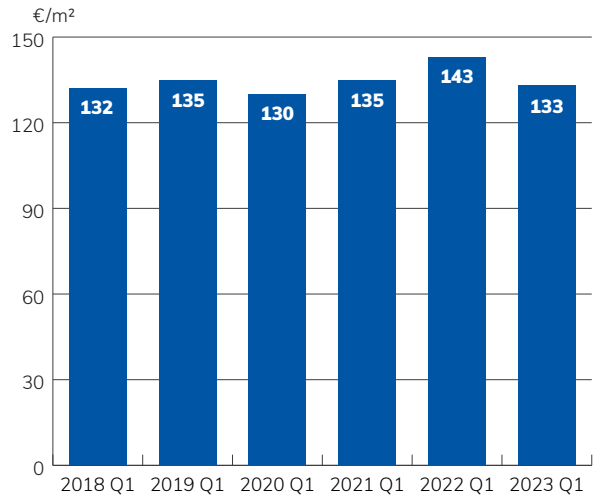
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Utrecht	97.600	74.800	268.200	235.400	11%
Amersfoort	32.100	23.600	127.500	119.800	15%
Nieuwegein	10.600	23.100	45.200	34.000	11%
Veenendaal	9.900	6.100	51.100	45.500	22%
Houten	7.500	14.100	40.700	23.300	14%
Zeist	6.700	10.500	42.700	19.000	7%
Woerden	5.000	9.800	32.200	27.300	16%
Leusden	3.800	17.200	27.200	11.600	8%
Overig Utrecht	24.900	23.600	107.400	89.100	11%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

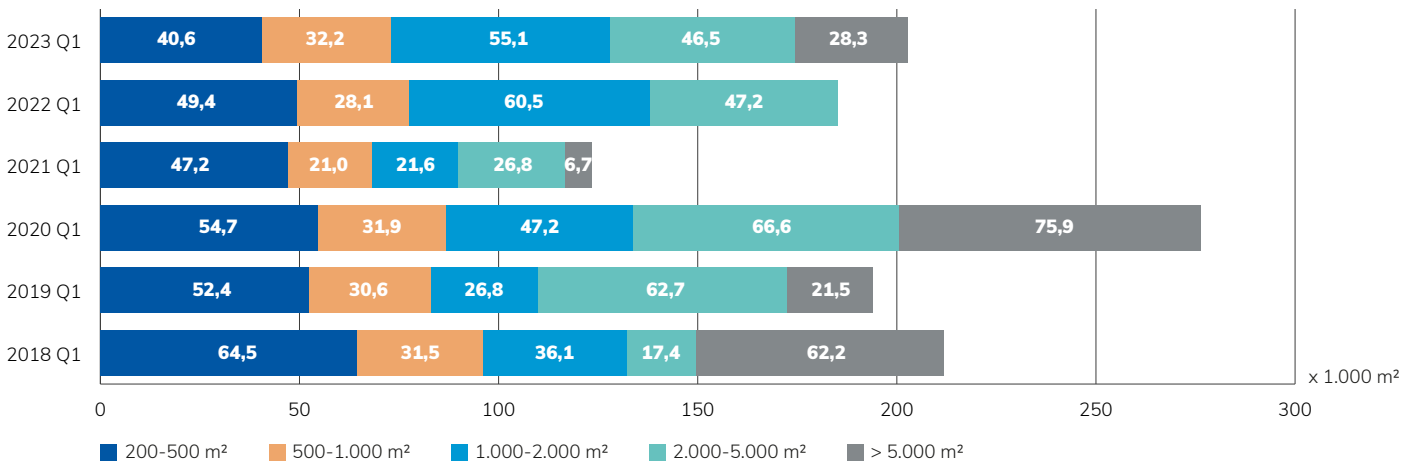
Aanbod en opname*



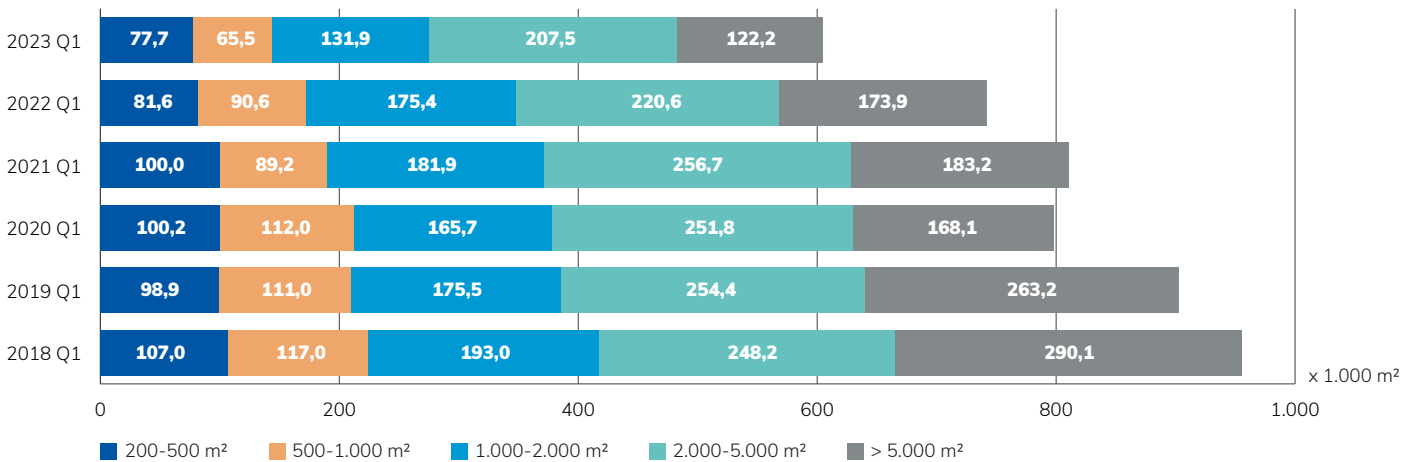
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Flevoland



De opname van kantoorruimte in Flevoland is in het afgelopen jaar* met 11% gestegen tot 19.900 m². In grote delen van de provincie is nog wel sprake van een ruime markt waar vraag en aanbod onvoldoende op elkaar aansluiten. Toch zien we een duidelijke

verbetering, omdat het beschikbare aanbod daalt en de (te grote) voorraad kantoorruimte kleiner wordt.

Piek in opnamevolume van Lelystad

In Almere is de opname voor het vierde jaar op rij gedaald. Vergeleken met het vijfjarige gemiddelde ligt de opname met 10.600 m² circa 36% lager. De vraag in het centrum en in het stationsgebied van Almere blijft al enkele jaren achter op de aanwezige kantorenvoorraad. De meeste transacties in Almere vinden plaats op snelweglocaties zoals Gooisekant en Veluwsekant. In Almere registreerden we in totaal twintig transacties, waarvan slechts twee groter waren dan 1.000 m².

In Lelystad ligt de opname juist veel hoger dan het vijfjarig gemiddelde. Net als vorig jaar zijn er zes transacties geregistreerd, dit keer goed voor ruim 7.000 m². Hoewel het aantal transacties in Lelystad gelijk blijft vergeleken met een jaar eerder, betekent dit wel een verveelvoudiging van het opnamevolume. De twee transacties van elk 2.000 m² zijn tevens de grootste transacties in de provincie. Verder blijft de vraagdynamiek erg beperkt in Flevoland. In Noordoostpolder en overige gemeenten zoals Dronten en Zeewolde zijn in het voorgaande jaar in totaal vijf transacties geregistreerd met een totaalvolume van 2.400 m².

Markt in Almere blijft ruim ondanks dalend aanbod

Mede door de hogere opname is het aanbodniveau in de provincie hard gedaald. Het aanbod nam met 20.700 m² af tot 140.300 m². De voornaamste reden voor deze daling is dat enkele kantoren van groter dan 2.000 m² niet meer beschikbaar zijn. Toch bestaat het overgrote deel van het aanbod (73%) in de provincie uit metrages van meer dan 2.000 m². Vooral aan oppervlakten boven 5.000 m² bestaat een overschot. In de grootteklassen tussen 500 en 1.000 m² halveerde bijna het aanbod in 2023.

Veruit het meeste aanbod is te vinden in Almere, waar circa 24% van de voorraad wordt aangeboden. Ondanks een forse afname van het aanbod in de afgelopen jaren is in Almere nog steeds wel sprake van een zeer ruime markt. Het merendeel van het aanbod staat in het stationsgebied en Gooisekant. In Lelystad daalde het aanbod met ruim 11% mede door de hoge opnamecijfers. Ook in Noordoostpolder neemt het aanbod af.

Prijsniveau blijft stabiel

Al jaren hebben huurders veel alternatieven in de provincie door de ruime markt in Almere. Ondanks een daling in het eerste kwartaal van 2023 bewegen de mediane huurprijzen relatief stabiel rond de € 100,-/m². Momenteel liggen de maximale huurprijzen in de provincie op € 140,-/m² voor de beste kantoren in Almere.

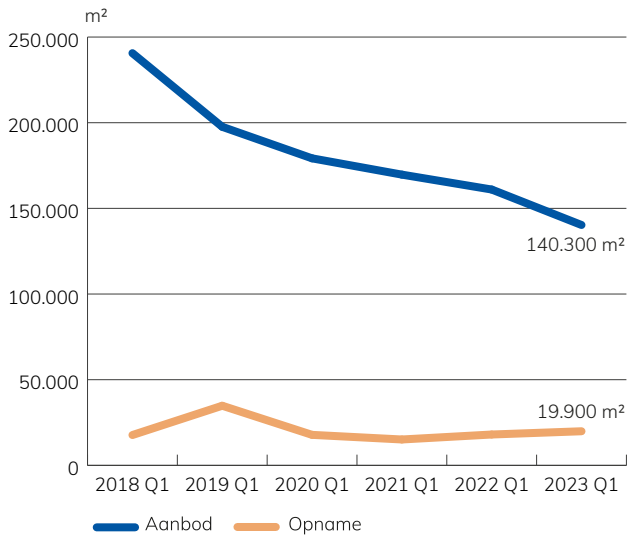
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Flevoland

(in m²)

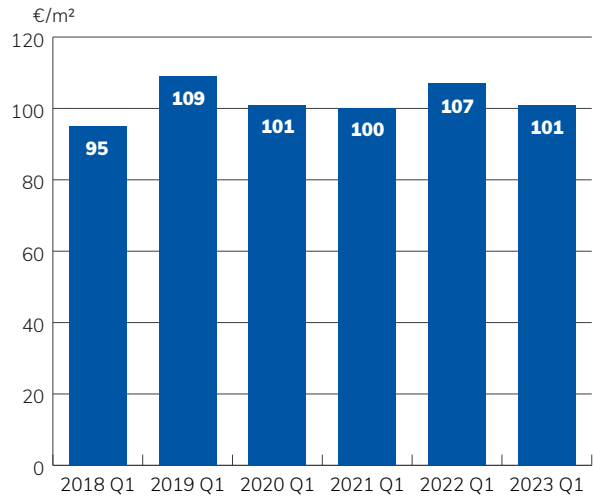
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Almere	16.600	10.600	129.000	114.800	24%
Lelystad	2.300	7.000	16.000	14.200	11%
Noordoostpolder	500	1.600	9.200	4.600	8%
Overig Flevoland	1.200	800	6.800	6.800	18%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

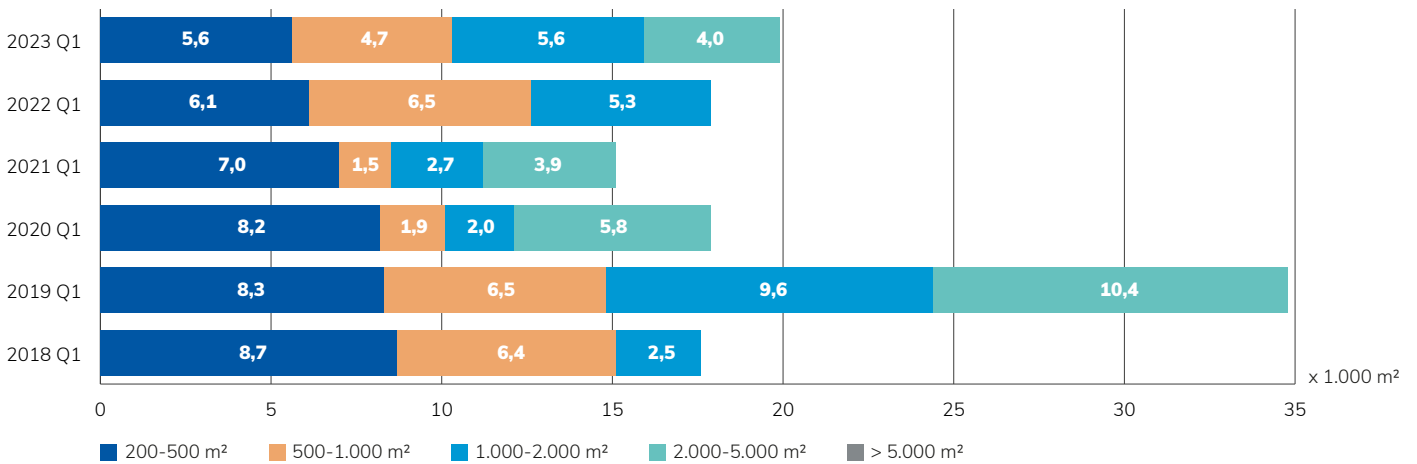
Aanbod en opname*



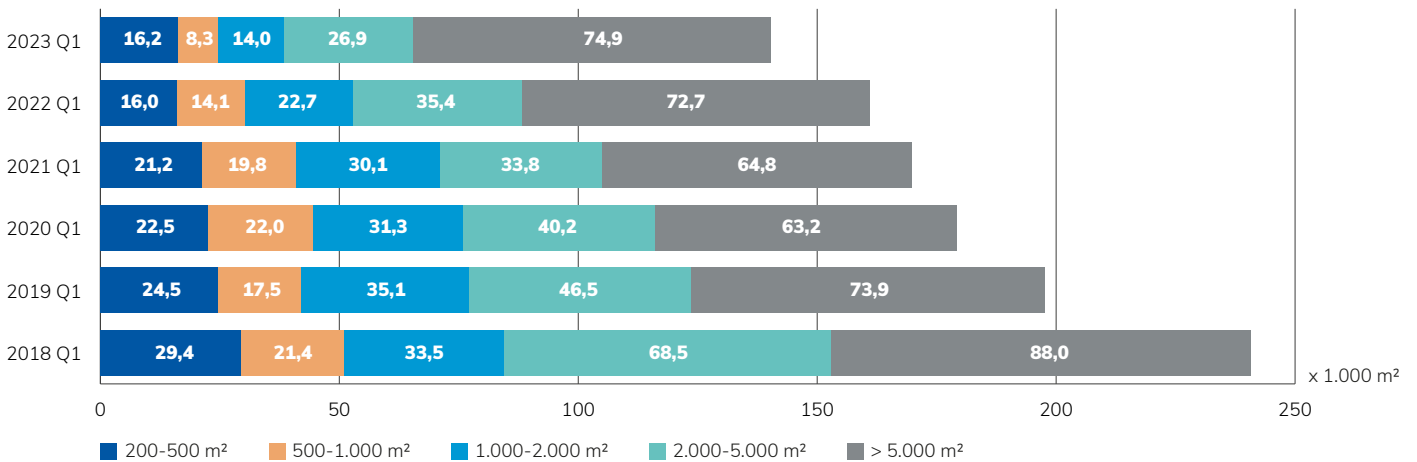
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Noord-Holland



De opname in Noord-Holland kromp in het afgelopen jaar* met ruim een kwart (-27%). De afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het gebrek aan moderne kantoren in de regio Amsterdam het aantal verhuisbewegingen beperkt. Ook in andere

gemeenten zien we een afname van het opnamevolume. Het beschikbare aanbod in de provincie is met 7% afgenomen ten opzichte van een jaar eerder.

Opname in Amsterdam ruim onder het gemiddelde

De regio Amsterdam is de grootste en meeste dynamische kantoorlocatie van Nederland. In het afgelopen jaar lag de opname 18% onder het vijfjarige gemiddelde met een volume van 191.200 m². Het opnameniveau ligt ruim onder het niveau van voor de coronapandemie. Ook het aantal transacties (161) was vorig jaar laag vergeleken met het voorgaande jaar (244). Door het beperkte aanbod van hoogwaardige kantoorruimten, hebben veel organisaties moeite met het vinden van passende huisvesting in de hoofdstad. Zij wijken uit naar omliggende locaties. Ook de internationale onzekerheid als gevolg van de oorlog in Oekraïne heeft een drukkend effect op de vraagzijde. Mede hierom is ook het opnameniveau in de gemeente Haarlemmermeer (met luchthaven Schiphol) dit jaar lager dan het vijfjarige gemiddelde van 40.100 m².

De grootste transactie in de provincie vond plaats in Amsterdam. Het betreft het nieuwe IBM hoofdkantoor van 35.000 m² waarvan de bouw naar verwachting eind 2023 zal starten. In de gemeenten Hilversum en Amstelveen ligt de opname ruim onder het vijfjarige gemiddelde. Ouder-Amstel noteert

voor het tweede jaar op rij een zeer hoog opnamevolume (24.900 m²). De gemeente profiteert van de krapte in de hoofdstad. Alkmaar en Zaanstad noteerden ook een groei.

Aanbod daalt in de meeste gemeenten

In de gemeente Amsterdam is het aanbod in een jaar tijd met 28.700 m² gedaald naar 650.000 m². Dit komt overeen met ongeveer 11% van de totale kantorenvoorraad in de gemeente. Ondanks dit niveau wordt in de hoofdstad een tekort ervaren van direct beschikbare moderne kantoren met veel voorzieningen zoals vergaderruimten en horeca. Het aanbod dat nu beschikbaar is, sluit in kwaliteit of prijsstelling onvoldoende aan bij kantoorgebruikers.

In de gemeente Haarlemmermeer is ook een daling van het aanbod zichtbaar. In een paar jaar tijd is het procentuele aanbod ten opzichte van de voorraad in deze gemeente gedaald van ruim 30% naar het huidige 16%. In de rest van de provincie is het beeld wisselend. Zo blijft het aanbod in Hilversum en Ouder-Amstel stabiel en is het aanbod in Amstelveen fors toegenomen.

Mediane huurprijs daalt licht

De mediane huurprijs voor kantoren in Noord-Holland is afgenomen tot € 175,-/m². Reden hiervoor is de lagere dynamiek in Amsterdam. De hoogste huurprijzen worden in Amsterdam gerealiseerd en kunnen oplopen tot boven de € 500,-/m². Incentives komen hier doorgaans weinig voor. In de rest van de provincie, met uitzondering van Schiphol, liggen huurprijzen aanzienlijk lager. Huurprijzen houden in de hele provincie beter stand, vooral omdat het aanbod in veel gemeenten meer in lijn is met de jaarlijkse opname.

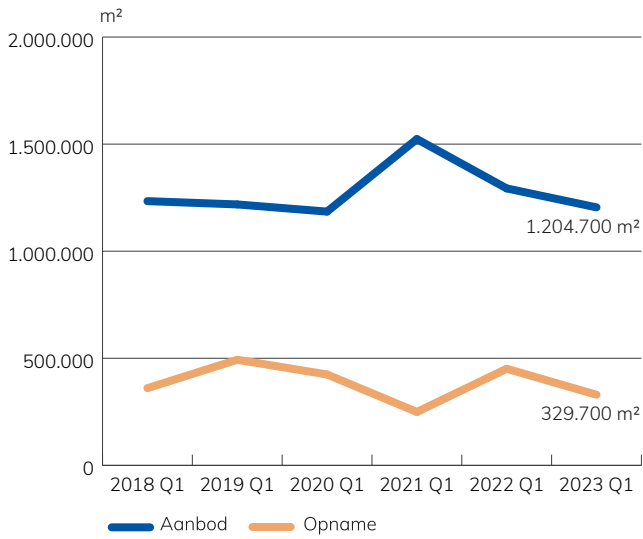
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Holland

(in m²)

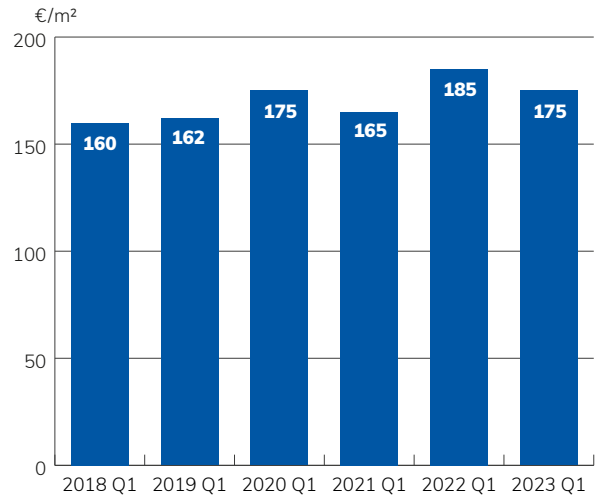
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Amsterdam	232.100	191.200	676.300	647.600	11%
Haarlemmermeer	40.100	28.200	241.500	204.700	16%
Hilversum	19.500	10.300	35.100	36.100	8%
Amstelveen	14.300	5.200	37.400	55.300	10%
Ouder-Amstel	13.700	24.900	45.500	45.300	25%
Alkmaar	9.700	10.000	32.100	22.600	7%
Zaanstad	6.500	8.800	19.200	15.000	7%
Overig Noord-Holland	59.800	50.900	206.100	178.100	12%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

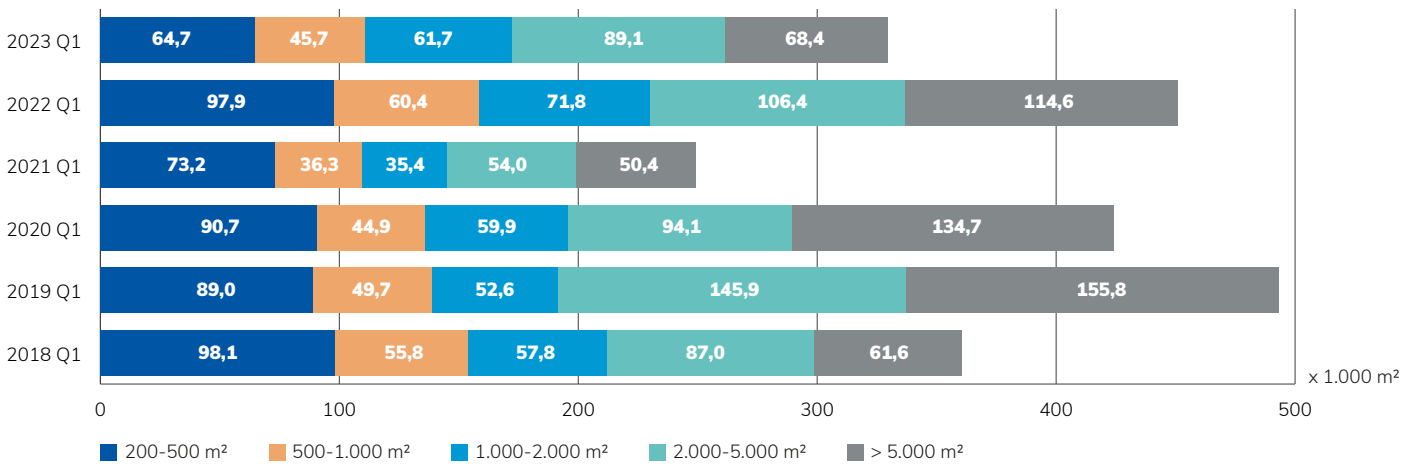
Aanbod en opname*



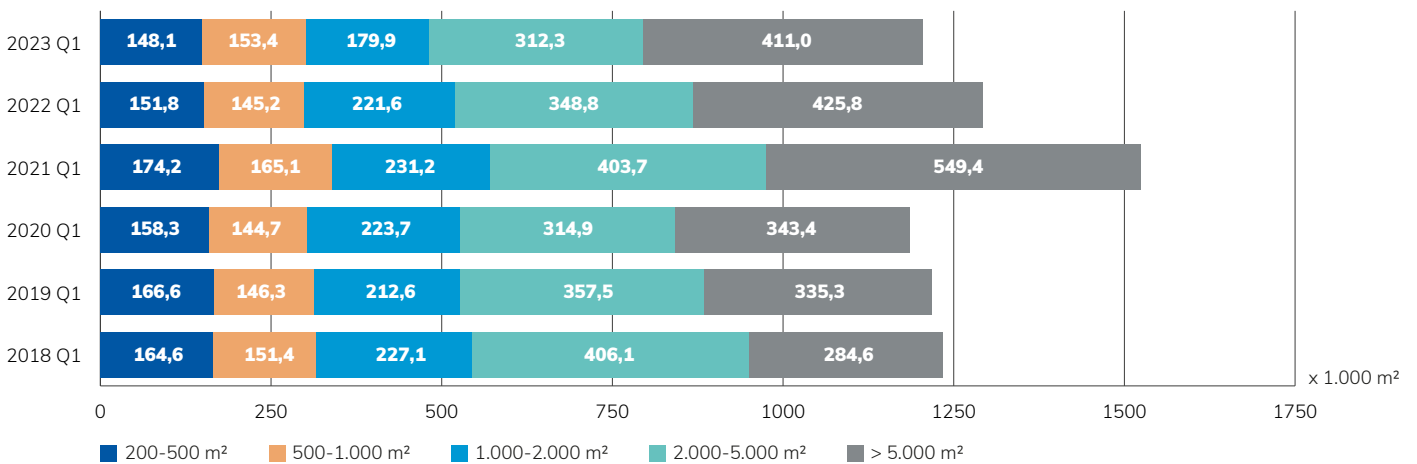
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Zuid-Holland



In het vorige jaar* is in Zuid-Holland 317.000 m² kantoorruimte opgenomen. Het opnamevolume in de provincie ligt daarmee 14% lager dan in het voorgaande jaar. Het jaar daarvoor was na de coronapandemie nog sprake van een forse stijging van de opname.

Aangezien het aanbod de afgelopen jaren in een snel tempo daalde, is er sprake van een gezondere marktsituatie. Het beschikbare aanbod nam vorig jaar af met 209.000 m².

Rotterdamse kantorenmarkt presteert goed

Vorig jaar is de meeste kantoorruimte in de provincie opgenomen in de oppervlakte categorie tussen de 2.000 en 5.000 m². Opvallend is de lage opname in de kleine oppervlakteklasse (200 tot 500 m²) in vergelijking met voorgaande jaren. De steden Rotterdam en Den Haag behoren tot de grootste en meest dynamische kantoormarkten van Nederland. In Rotterdam is de opname (115.300 m²) in het afgelopen jaar 20% boven het vijfjarig gemiddelde uitgekomen. In de havenstad zijn er vooral veel transacties boven de 2.000 m² geregistreerd, terwijl de dynamiek in de kleinere metrages relatief laag was. De grootste transactie van 14.800 m² kwam op naam van JEX Technology Group BV. In Den Haag is de opname (57.700 m²) ruim onder het gemiddelde uitgekomen. De afname wordt veroorzaakt door het ontbreken van grootschalige kantoortransacties. Ook het aantal opnames (48) was ruim minder dan het gemiddelde van 74. Met uitzondering van Leiden is in de overige gemeenten een lichte daling van de opname zichtbaar vergeleken met het vijfjarige gemiddelde. De opname in Leiden kreeg een impuls door enkele transacties boven de 2.000 m².

Afname kantorenaanbod in Zuid-Holland

Zuid-Holland heeft de grootste kantorenvorraad van alle provincies. Aan het einde van Q1 2023 wordt 12% van de kantorenvorraad aangeboden op de vrije markt. Het meeste absolute aanbod is te vinden in Rotterdam en Den Haag, waar respectievelijk 10 en 9% van de voorraad wordt aangeboden. In Rotterdam daalde het aanbod sterk met 25% naar 313.600 m². Ook in Den Haag is het aanbod fors gedaald met 42.000 m². De opvallend sterke afname van het aanbod in Leiden is het gevolg van hogere opname, maar ook omdat twee kantoorpanden van rond de 10.700 m² en 9.200 m² vanwege intrekking niet langer beschikbaar zijn voor de markt.

Alleen Delft, Dordrecht en Zoetermeer onttrekken zich aan de dalende aanbodontwikkeling in de provincie. Opvallend is de gunstige trend in Capelle aan den IJssel en Rijswijk. Door grootschalige onttrekkingen daalt het aanbod in deze voorsteden, welke jarenlang te maken hadden met veel structureel kantorenaanbod.

Opwaartse trend van huurprijzen

De huurprijzen bewegen na een jaar van stabiliteit opwaarts tot een mediane huurprijs van € 135,-/m². Op toplocaties in de grootstedelijk gebieden en voor kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoren, zijn kantoorgebruikers bereid extra te betalen. In Rotterdam bewegen de huurprijzen in bandbreedtes tussen de € 60,- en € 280,- per vierkante meter per jaar. De bovengrens van de huurprijzen in Den Haag liggen iets lager en kunnen oplopen tot maximaal € 230,-/m².

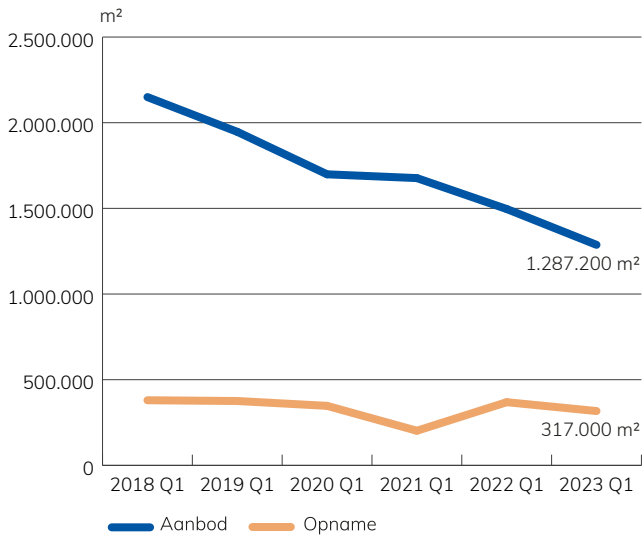
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Zuid-Holland

(in m²)

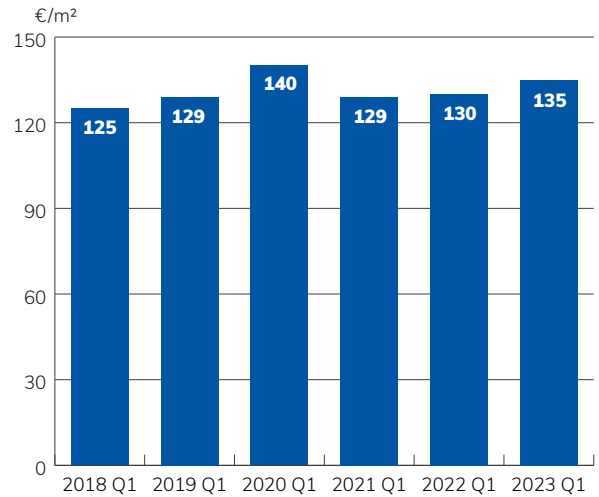
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Rotterdam	96.600	115.300	418.400	313.600	10%
Den Haag	86.100	57.700	315.100	273.100	9%
Leiden	19.100	29.500	65.400	29.600	8%
Rijswijk	13.800	12.600	135.300	116.300	14%
Delft	13.500	11.000	47.500	55.800	14%
Capelle aan den IJssel	11.400	9.100	93.900	82.100	22%
Zoetermeer	9.800	9.100	67.200	78.900	17%
Dordrecht	7.900	7.500	21.800	24.200	6%
Overig Zuid-Holland	76.400	65.200	331.500	313.600	16%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

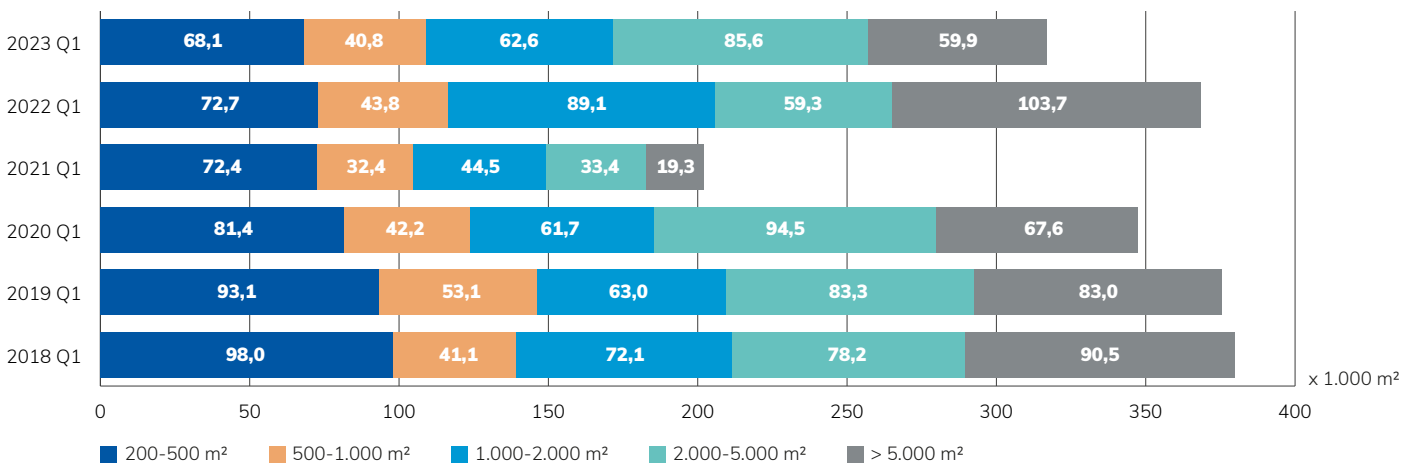
Aanbod en opname*



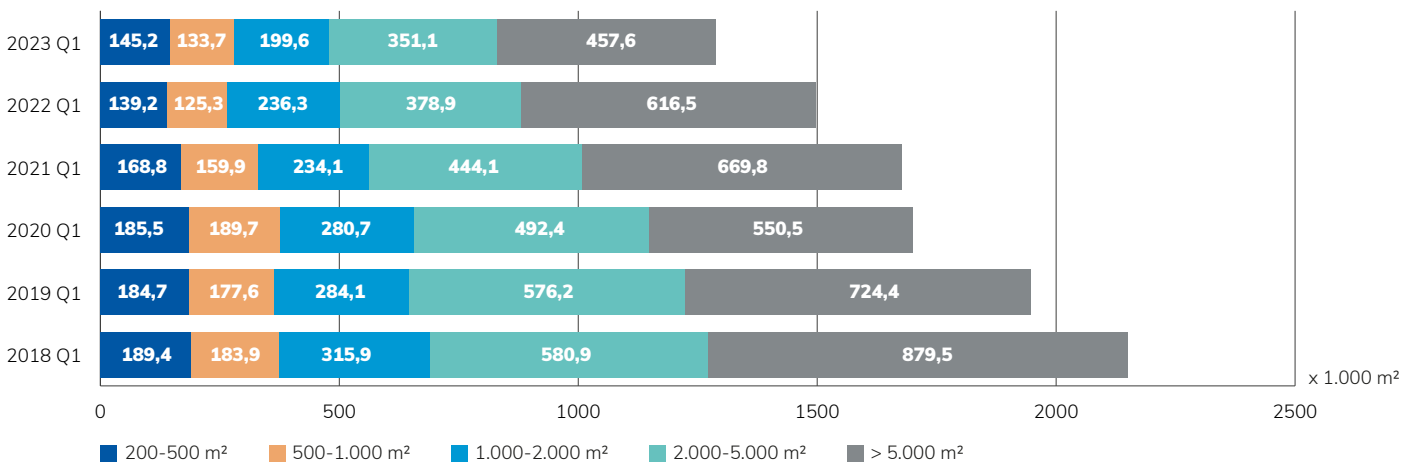
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Zeeland



De provincie Zeeland heeft in omvang de kleinste kantorenvorraad in Nederland. De vraag naar kantoren is vooral afkomstig van publieke en semipublieke organisaties. In het afgelopen jaar* registreerden we een stijging van 13% in de opname, wat resulteert in een totaal van 17.400 m². De jaarlijkse opname fluctueert sterk, omdat grotere transacties het beeld kunnen bepalen. Het beschikbare aanbod is vorig jaar afgenomen met 6% tot 34.200 m², hierdoor is de verhouding tussen vraag en aanbod beter in balans.

Goes en Middelburg belangrijkste kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte in Zeeland spitst zich hoofdzakelijk toe op de grotere gemeenten zoals Goes en Middelburg. Zo is in beide gemeenten de hoogste opname gerealiseerd met respectievelijk 6.000 m² en 4.300 m². In Terneuzen en overige gemeenten is de markt kleiner en ligt de opname in het afgelopen jaar onder de 4.000 m². Wel zien vrijwel de meeste gemeenten hun opname stijgen vergeleken met het vijfjarig gemiddelde. Daarnaast zijn er in het afgelopen jaar meer transacties geregistreerd vergeleken met voorgaand jaar. Er zijn in totaal tweeëndertig transacties genoteerd, waarvan het merendeel kantoorruimtes betreft die kleiner zijn dan 500 m². Ook vinden er regelmatig grotere transacties plaats. De grootste transactie heeft in Middelburg plaatsgevonden, waar een kantoorobject van 2.900 m² aan de Segeerssingel werd aangekocht voor eigen gebruik.

Totale aanbod daalt gestaag

Het aanbod in de provincie is in de voorgaande drie jaar steeds gedaald en nam vorig jaar met 2.000 m² af. In Goes is het aanbod daarentegen met ruim 3.300 m² gestegen naar 9.800 m². Opvallend is dat het aanbod in Middelburg met dezelfde omvang juist is afgenomen tot 6.300 m². Het aanbod in Goes is in een snel tempo toegenomen waardoor kantoorgebruikers meer keuzemogelijkheden hebben. Dit komt doordat meer kantoorruimte van kleiner dan 500 m² om verschillende redenen beschikbaar zijn gekomen. Ongeveer 9% van de kantorenvorraad wordt in Goes op de vrije markt aangeboden. In de overige gemeenten is de verhouding tussen vraag en aanbod beter in evenwicht. In de segmenten tussen de 200-500 m² en 1.000 en 2.000 m² neemt het aanbod toe in de provincie. In de overige segmenten neemt het aanbod juist af. Verder valt op dat het segment tussen de 200 en 500 m² het snelst toeneemt in zowel oppervlaktevolumes als aantallen.

Huurprijs blijft onveranderd

De verbeterde opname en het dalende aanbod in de Zeeuwse kantorenmarkt hebben een gering effect op de huurprijzen. Vorig jaar is de mediane huurprijs namelijk stabiel gebleven op € 110,-/m². De hoogste huren in Zeeland worden gerealiseerd in Goes en Middelburg. De maximale huurprijs hier is € 140,-/m². Het huurniveau voor de overige delen van de provincie bevinden zich op een aanzienlijk lager niveau.

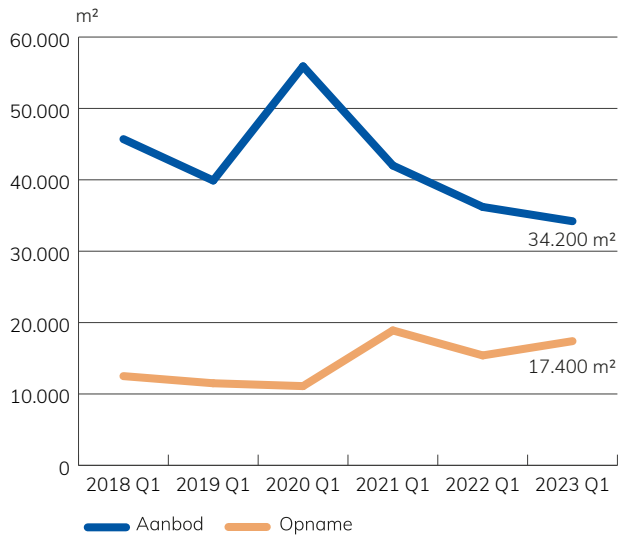
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Zeeland

(in m²)

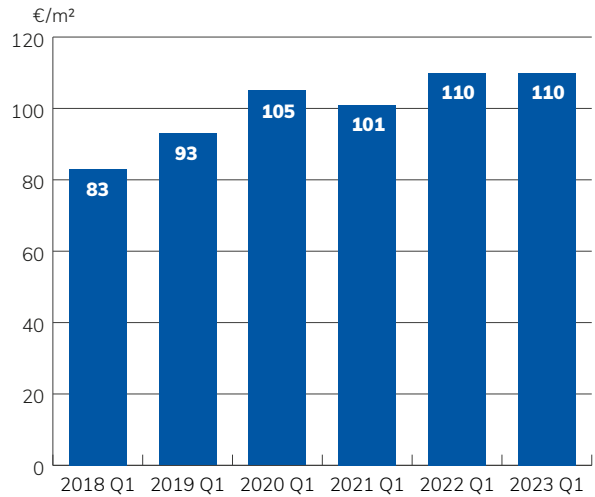
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Goes	5.200	6.000	6.500	9.800	9%
Middelburg	2.900	4.300	9.600	6.300	10%
Terneuzen	1.700	3.900	4.200	4.300	4%
Overig Zeeland	4.000	3.300	15.800	13.800	9%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

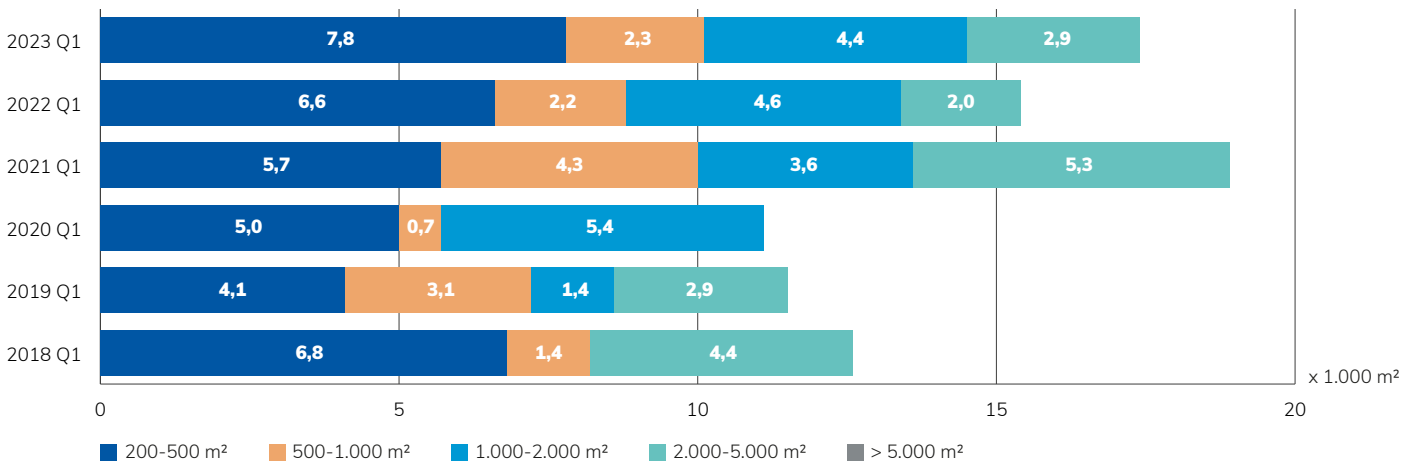
Aanbod en opname*



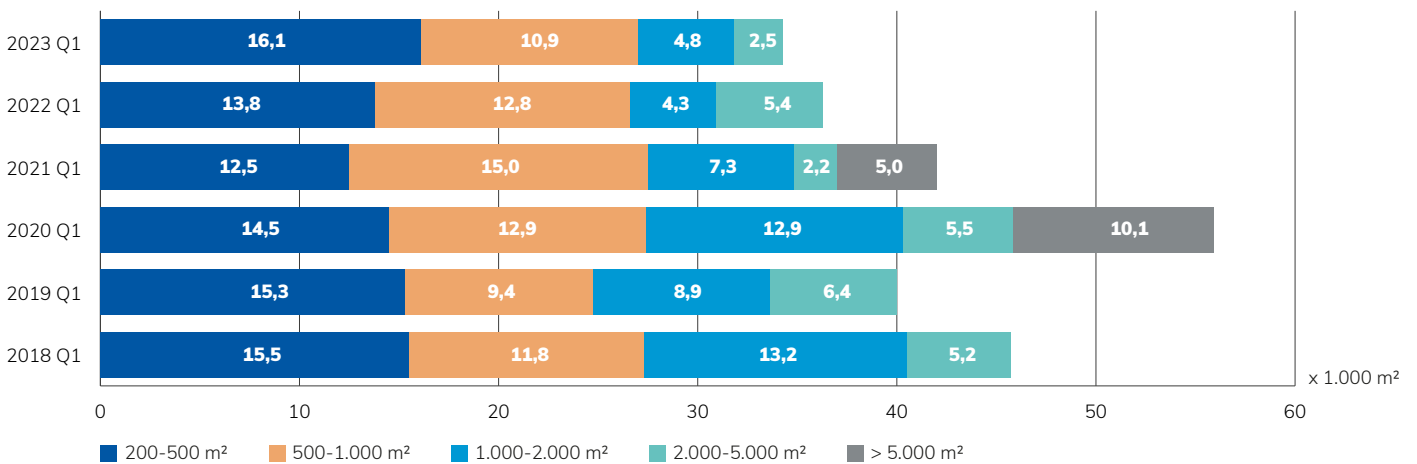
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Noord-Brabant



Voor het tweede jaar op rij daalt de kantooropname in Noord-Brabant. De opname is in het afgelopen jaar* met 11.400 m² (-6%) afgenomen ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar. Daarnaast is het aanbod net zoals voorgaande

jaren gedaald. Hoewel in het afgelopen jaar sprake is van een beperkte daling, is in vijf jaar tijd het aanbod met meer dan 40% gekrompen naar 479.600 m².

Eindhoven krimpt, 's-Hertogenbosch en Breda nagenoeg stabiel

In Eindhoven is vorig jaar 36.700 m² kantoorruimte opgenomen. Dit niveau ligt 28% lager dan het vijfjarig gemiddelde. Het afgelopen jaar werd in de Lichtstad gekenmerkt door veel kleine transacties en het uitblijven van opnames van kantooroppervlakten boven de 2.000 m². Het aantal transacties is uitgekomen op 66, wat ruim meer is dan het voorgaande jaar (42 transacties). 's-Hertogenbosch met normaliter minder opname dan Eindhoven, heeft met 36.800 m² het hoogste opnamecijfer behaald. In de Noord-Brabantse hoofdstad vonden juist veel grote opnames plaats.

In Breda is het opnamevolume stabiel gebleven op 24.000 m², maar was het aantal opnames (54) opvallend hoog. Tilburg noteerde met een opname van 10.400 m² een forse afname vergeleken met het gemiddelde. In de overige gemeenten is het beeld wisselend met kleine dalingen of stijgingen. Het overgrote deel van het transactievolume in

Noord-Brabant valt in de oppervlakteklassen tussen de 200 en 1.000 m². Daarnaast zijn er meer kantoorruimten tussen de 1.000 en 2.000 m² opgenomen ten opzichte van vorig jaar. Verder valt op dat de opname van kantorenoppervlakten van meer dan 5.000 m² opdroogt.

Aanbod daalt het sterkst in Breda

De combinatie van transformaties van kantoorruimte en hoge opnamecijfers heeft de afgelopen jaren geleid tot een harde daling van het aanbod. Aan het einde van het eerste kwartaal in 2023 wordt in de vier grootste gemeenten circa 9% van de voorraad aangeboden. In het afgelopen jaar daalde het aanbod in Breda met ongeveer een kwart. Ook Eindhoven (-9%) en Tilburg (-18%) laten een sterke daling zien. In 's-Hertogenbosch is het aanbodniveau stabiel gebleven. Voor de grote steden geldt dat de beschikbaarheid van moderne kantoorruimten op centrale locaties beperkt is. Het aanbod van kantoren van 5.000 m² en groter daalde met bijna de helft. In de overige segmenten is het aanbod ook afgenomen, met uitzondering van de categorie tussen de 2.000 en 5.000 m².

Stabiele prijzen ondanks afnemende vraag

De mediane huurprijs voor kantoorruimte is voor het derde jaar op rij uitgekomen rond het zelfde niveau, afgelopen jaar op € 123,-/m². Voor moderne kantoren in de grote steden gelden hogere huurprijzen. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in Eindhoven en kunnen oplopen tot boven de € 250,-/m². In de andere drie steden geldt een iets lager huurprijsniveau. Buiten de grote steden en op locaties met veel verouderd aanbod is nog sprake van neerwaartse druk op huurprijzen.

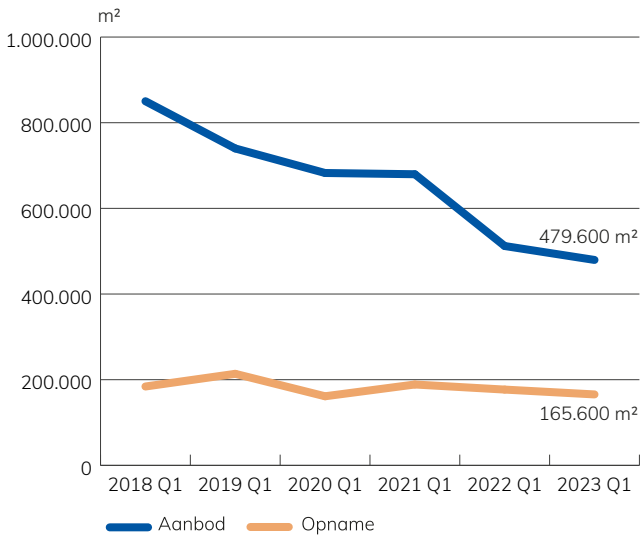
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Brabant

(in m²)

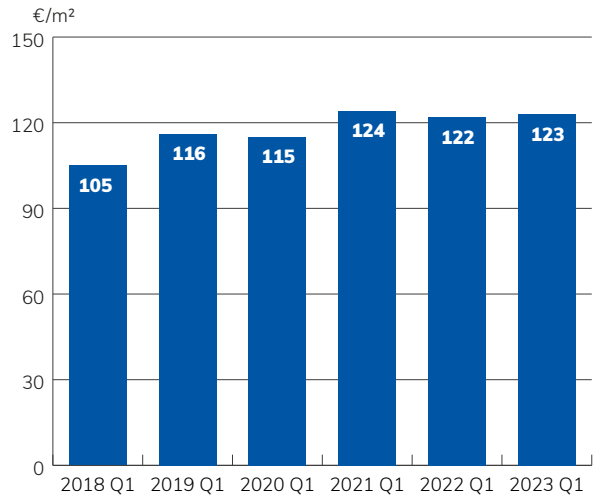
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Eindhoven	51.100	36.700	132.400	119.900	9%
's-Hertogenbosch	35.700	36.800	77.300	76.100	9%
Breda	24.200	24.000	70.400	51.200	9%
Tilburg	15.200	10.400	42.100	34.600	8%
Oosterhout	4.200	4.500	13.100	16.300	12%
Oss	3.800	2.400	10.000	16.200	9%
Overig Noord-Brabant	50.800	50.900	166.800	165.300	10%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

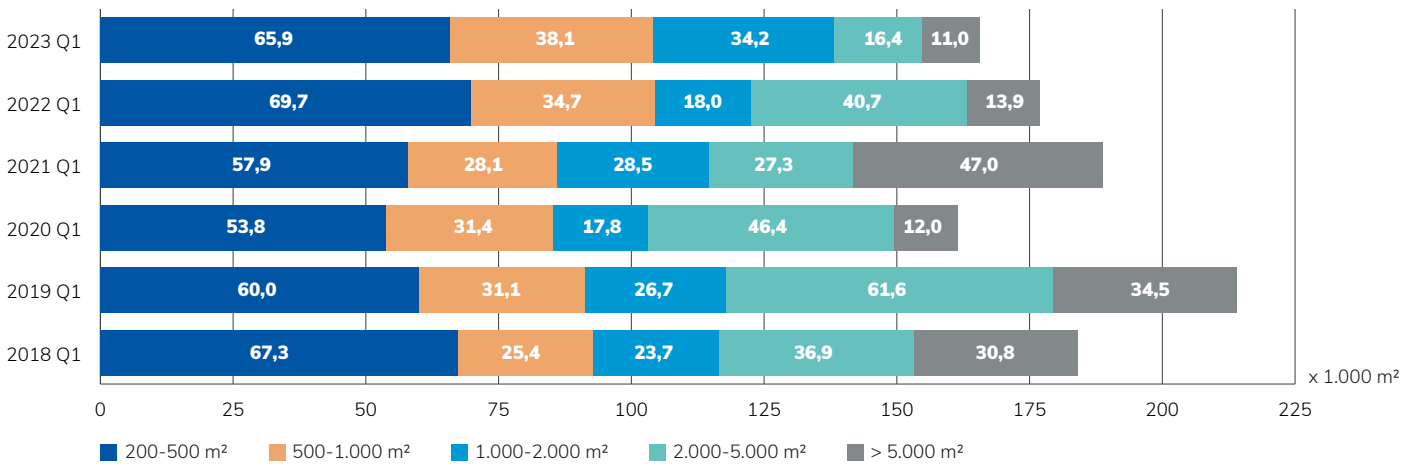
Aanbod en opname*



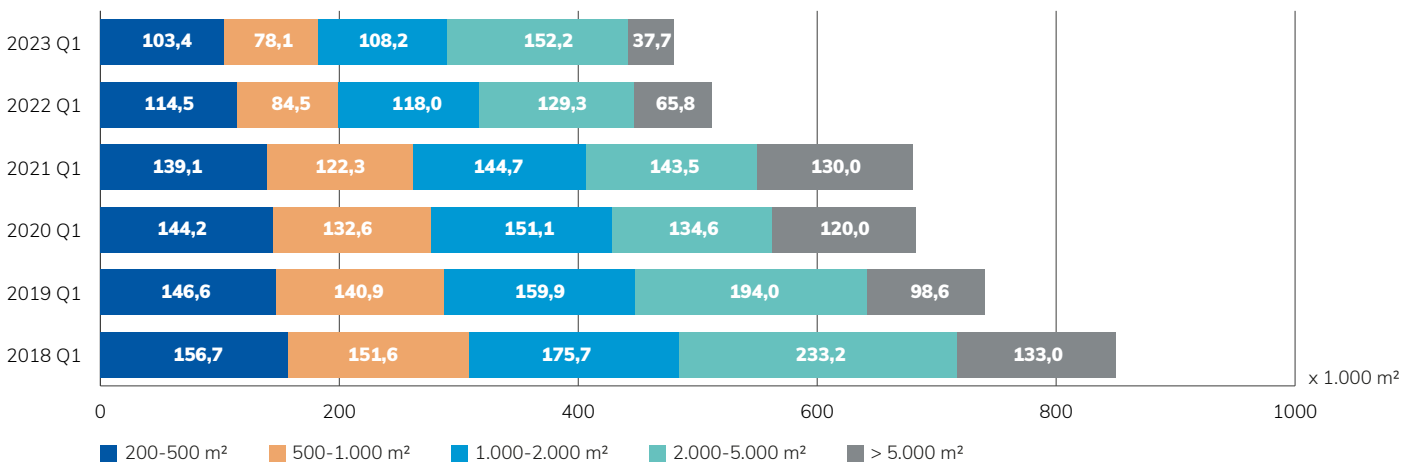
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Provincie Limburg



In de provincie Limburg is in het afgelopen jaar* circa 43.700 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is 19% minder ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar. Het beschikbare aanbod is in het afgelopen jaar juist met 5% toegenomen tot een

totaal van 268.000 m². Hiermee wijkt de ontwikkeling in de provincie af van het landelijke beeld, waar juist sprake is van een krappere wordende markt.

Meeste opname gerealiseerd in Maastricht

In Maastricht is de opname van kantoorruimte uitgekomen op 8.000 m². Vergeleken met het gemiddelde in de voorgaande jaren (6.200 m²) zien we een stijging. De meeste meters in Maastricht zijn opgenomen rondom Wyck en het stationsgebied. Hoogwaardige kantoorruimte waar veel vraag naar is, is echter schaars in de hoofdstad. In Heerlen, de naar omvang tweede kantorenstad van Limburg, is de opname (6.800 m²) iets lager dan het vijfjarige gemiddelde. In de overige gemeenten is de marktdynamiek aanzienlijk minder. Zo is in de gemeente Sittard-Geleen slechts 4.600 m² aan kantoorruimte in gebruik genomen, een daling van 28% ten opzichte van een jaar eerder. Ook in Venlo en Roermond is er een dalende trend zichtbaar. In het afgelopen jaar zijn in Limburg voornamelijk kleinschalige transacties geregistreerd. Ruim de helft (57%) van het totale transactievolume heeft betrekking op oppervlakten tussen de 200 en 1.000 m².

Aanbod stijgt vooral door grootste kantoren

Het aanbod van kantoorruimte is na een periode van drie jaar weer toegenomen. Grote delen van de kantorenmarkt in Limburg hebben te maken met langdurige leegstand door het ontbreken van vraag en veroudering van de kantorenvorraad. Begin 2023 staat 268.000 m² in de provincie in aanbod, wat overeenkomt met circa 15% van de kantorenvorraad. Het grootste aanbodvolume is met 58.500 m² te vinden in Heerlen. Het aanbod in Heerlen is met ruim 7.000 m² toegenomen en omvat ongeveer 19% van de voorraad. Daarmee is er sprake van een ruime markt. In Maastricht bestaat ongeveer 10% van de voorraad uit aanbod. Hier is het aanbod met bijna 5.000 m² gestegen tot 35.800 m². Het meeste aanbod is geconcentreerd op de locaties Wyck en Randwyck. Ook in Venlo is het aanbod toegenomen, terwijl in Sittard-Geleen en Roermond sprake is van een daling. Roermond heeft met 7% het laagste aanbodpercentage van de belangrijkste gemeenten. De toename van het aanbod in de provincie is vooral zichtbaar in metrages boven de 5.000 m². Het aanbod van kleinere oppervlakten is ten opzichte van het vorige jaar gestabiliseerd.

Prijzen stijgen voor tweede jaar op rij

De huurprijzen in Limburg lopen sterk uiteen. De hoogste huren worden gerealiseerd in Maastricht, waar de tophuur circa € 160,-/m² bedraagt. In de overige kantorenmarkten van de provincie is het huurniveau aanmerkelijk lager. Op locaties met veel aanbod wordt nog veel huurkorting gegeven aan gebruikers. De mediane huurprijs ligt in de provincie op € 105,-/m², wat neerkomt op een stijging van 5% op jaarbasis.

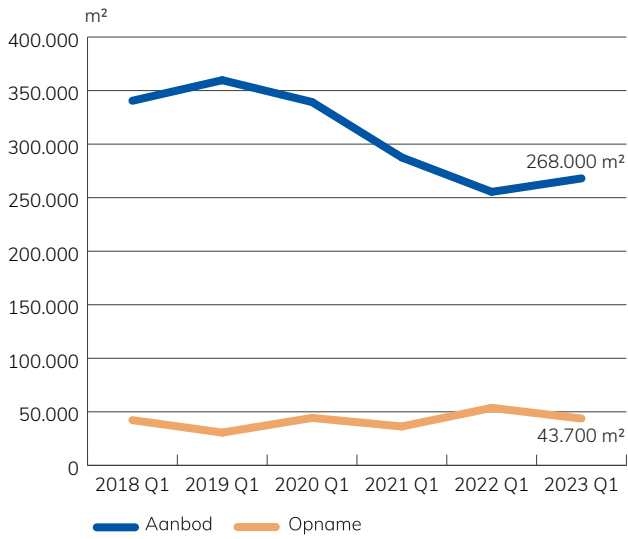
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Limburg

(in m²)

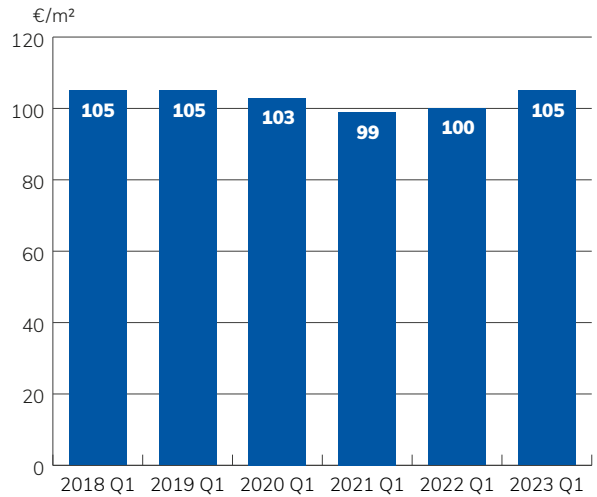
	Opname gemiddeld 2018-2022	Opname* 2023 Q1	Aanbod 2022 Q1	Aanbod 2023 Q1	% Voorraad in aanbod
Heerlen	7.500	6.800	51.400	58.500	19%
Sittard-Geleen	6.400	4.600	39.300	37.100	19%
Maastricht	6.200	8.000	31.000	35.800	10%
Venlo	3.900	2.600	23.400	24.800	14%
Roermond	3.400	2.200	19.800	10.600	7%
Overig Limburg	14.000	19.600	90.500	101.200	19%

*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

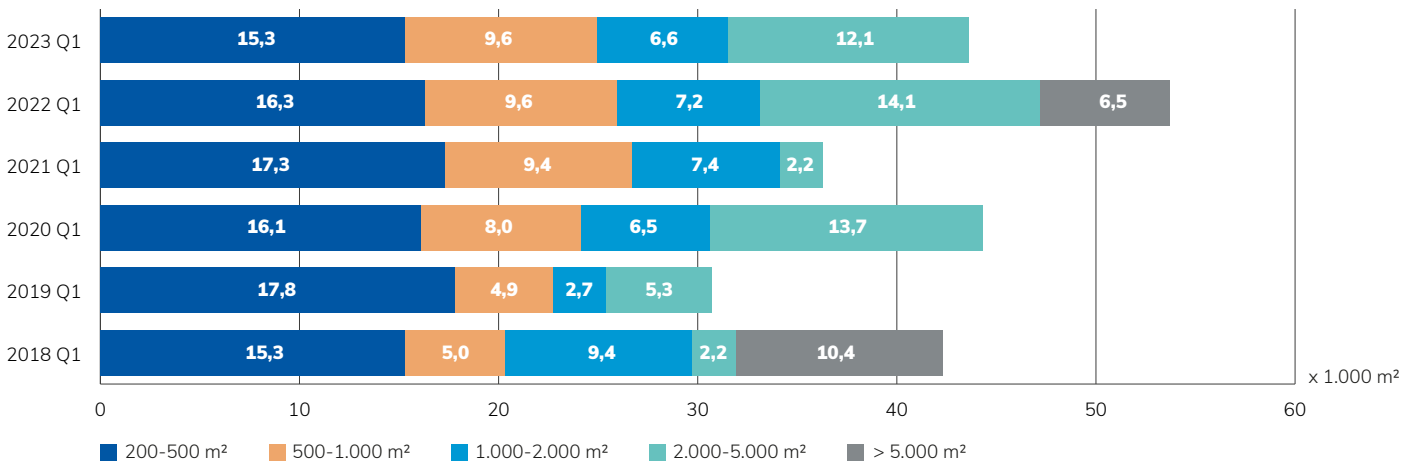
Aanbod en opname*



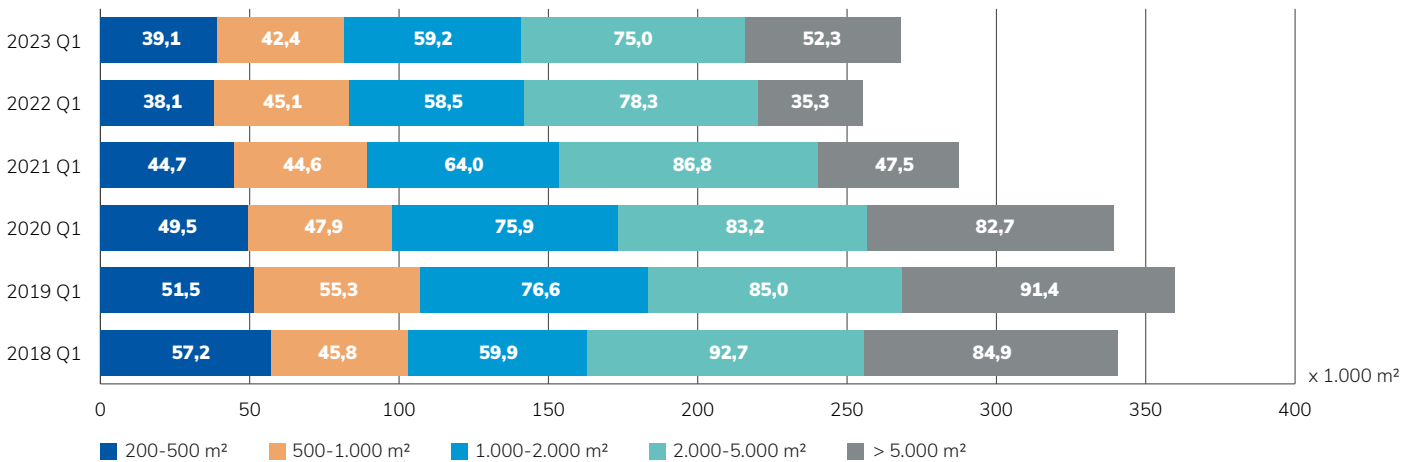
Huurprijs (mediaan)



Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het voortschrijdend jaartotaal (2023 Q1 = 2022 Q2 t/m 2023 Q1)

Definities en bronnen

Aanbod

Kantoorruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten 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 objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het kantorenaanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 200 m² beschikbaar is. (Bron: brainbay)

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw. (Bron: brainbay)

Incentives

Door eigenaren van (commercieel) vastgoed verleende kortingen op huurcontracten die dienen om een potentiële huurder te contracteren, dan wel een zittende huurder bij afloop van het contract te behouden en het contract te verlengen. Hierbij wordt niet de maandelijkse huurprijs aangepast maar worden stimulansen gegeven in de vorm van bijvoorbeeld huurvrije periodes, vergoeding van inrichtingskosten, verhuisvergoeding of beperking van de huurindexatie.

Kantoorhoudende sectoren

Het aantal bedrijven en werknemers dat relevant is voor het gebruik van kantoorruimten, is bepaald aan de hand van een selectie van bedrijfstakken (bron: CBS). Het betreft de volgende sectoren:

- J Informatie en communicatie
- K Financiële dienstverlening
- L Verhuur en handel van onroerend goed
- M Specialistische zakelijke diensten
- N Verhuur en overige zakelijke diensten

Kantoorruimte

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten. Kantoorruimten die deel uitmaken van bedrijfsgebouwen, universiteiten of ziekenhuizen worden niet als kantoor aangemerkt.

Mediane huurprijs

De middelste waarneming van een reeks gerealiseerde kale transactiehurprijzen op volgorde, per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw. (Bron: brainbay)

Midden- en kleinbedrijf (MKB)

Het MKB bestaat uit ondernemingen met minimaal 1 en maximaal 250 medewerkers, maximaal € 50 miljoen omzet of € 2 miljoen aan balanstotaal in een jaar (bron: MKB Servicedesk). In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van bedrijven tussen 3 en maximaal 250 medewerkers. Het uitgangspunt is dat bedrijven van deze omvang en behorend

tot de geselecteerde sectoren (zie Sectoren kantorenmarkt) kantoorhoudend zijn. Financiële gegevens van bedrijven zijn niet bij ons bekend.

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. Brainbay registreert kantoortransacties vanaf 200 m². (Bron: brainbay)

Structureel aanbod

Kantoorruimte die langer dan 3 jaar voor verhuur of verkoop beschikbaar is. (Bron: brainbay)

Transactielooptijden

Duur in mediaan aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie. (Bron: brainbay)

Transformatie

Vastgoed transformatie is het omvormen van leegstaande panden zoals winkels, kantoren, maatschappelijk vastgoed en zorginstellingen naar bijvoorbeeld woningen. (Bron: RVO)

Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoorruimte. Ook gebouwen die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend. Vastgoed dat nog kan worden gebouwd wordt buiten de statistiek gehouden. Voor kantoorruimte geldt een ondergrens van 500 m² per pand. De voorraadcijfers zijn gebaseerd op transactie- en aanbodata van NVM/ brainbay en externe bronnen zoals de BAG en het Rijksvastgoedbedrijf.

Voortschrijdend jaartotaal

Kwartaalgegevens kunnen vertaald worden naar jaargegevens door de laatste vier kwartalen op te tellen. In dit rapport rapporteren we over het voortschrijdend jaartotaal van het eerste kwartaal van 2023. Hiertoe behoren Q1 van 2023 en Q4, Q3 en Q2 van 2022. Het voortschrijdend jaartotaal van het vierde kwartaal is altijd het jaartotaal van het gehele kalenderjaar.

Vrije markt

De markt waarin koop- en huurtransacties en prijzen tot stand komen door vraag en aanbod, zonder inmenging van de overheid. De vrije markt bevat zowel nieuwe als bestaande kantoren en is onderhevig aan ontwikkelingen in de economie en vastgoedmarkt.

De analyses voor deze publicatie zijn gedaan op basis van de aanwezige data op het moment van vervaardiging.





Colofon
Mei 2023

Uitgave
NVM Business

Samenstelling

Jacob Velleman,
Fatih Turk
– brainbay

NVM Business

Orteliuslaan 951
3528 BE Utrecht
Telefoon: (030)-608 51 85
www.nvm.nl/nvm-business/

