

# Stand van zaken **Kantorenmarkt 2022**

De belangrijkste ontwikkelingen op  
nationaal en provinciaal niveau

# Inhoud

De Nederlandse kantorenmarkt	4
Provincie Groningen	8
Provincie Friesland	10
Provincie Drenthe	12
Provincie Overijssel	14
Provincie Gelderland	16
Provincie Utrecht	18
Provincie Flevoland	20
Provincie Noord-Holland	22
Provincie Zuid-Holland	24
Provincie Zeeland	26
Provincie Noord-Brabant	28
Provincie Limburg	30
Definities	32

## Voorwoord

Dit rapport is het eerste sectorrapport van NVM Business in een nieuwe reeks. In *Stand van Zaken – kantorenmarkt 2022* beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen in de Nederlandse kantorenmarkt op nationaal en provinciaal niveau.

De publicatie laat zien dat de kantorenmarkt meer dynamiek vertoont dan in 2020. De opname stijgt vooral in de kleinere oppervlakten. We zien dat veel organisaties hun huisvesting aanpassen aan hybride werkvormen en investeren in een prettige werkomgeving waar waar medewerkers graag samen komen. Deze ontwikkeling is versneld door de pandemie, maar is ook nodig om op de krappe arbeidsmarkt werknemers te houden en aan te trekken.

Ook het beleggingsvolume zit in de lift. Er is immers nog steeds voldoende kapitaal in de markt en kantorenvastgoed kan een aantrekkelijk rendement geven. We moeten afwachten wat de effecten gaan zijn van de hoge inflatie, de oorlog in Oekraïne en mogelijke rentebesluiten.

Aandachtspunt in de kantorenmarkt is de disbalans in vraag en aanbod in meerdere gebieden, waardoor het structureel aanbod hoog is. Stijgende energieprijzen leiden mogelijk tot verdere verduurzaming van de voorraad. Verduurzaming en transformatie kunnen de disbalans op termijn deels oplossen. De stijgende bouw- en materiaalkosten spelen vooral de nieuwbouwsector parten.

Voor de korte termijn geldt dat leegstaande kantoorruimten worden ingezet voor opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt gebouwen ter beschikking aan gemeenten, die vervolgens de opvang voor 15.000 mensen regelen.

In deze publicatie gaan wij dieper in op de nationale en provinciale stand van zaken. Dit jaar verschijnen soortgelijke jaarrapporten over de winkel- en bedrijfsruimtemarkt. Naast deze reeks publiceren wij ieder kwartaal onze kwartaalcijfers met een actuele weergave van de ontwikkelingen in dezelfde sectoren.

Op deze manier geven wij onze NVM Business-leden en alle marktpartijen in de commercieel vastgoedmarkt een volledig en actueel marktbeeld van de Nederlandse markt.

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

# De Nederlandse kantorenmarkt



De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m<sup>2</sup>, wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter.

## Krapte op de arbeidsmarkt raakt ook de kantorenmarkt

Een grote groep kantoorgebruikers worstelt nog met hun huisvesting. Zij hebben nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in de huidige huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Vooral grotere organisaties zijn begin 2022 nog bezig met het vaststellen van hun huisvestingsstrategie op de langere termijn. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en/of innovatieve component. We zien daarom dat vooral dit soort bedrijven in 2021 geïnvesteerd hebben in hun huidige huisvesting of een nieuwe kantoorruimte hebben betrokken.

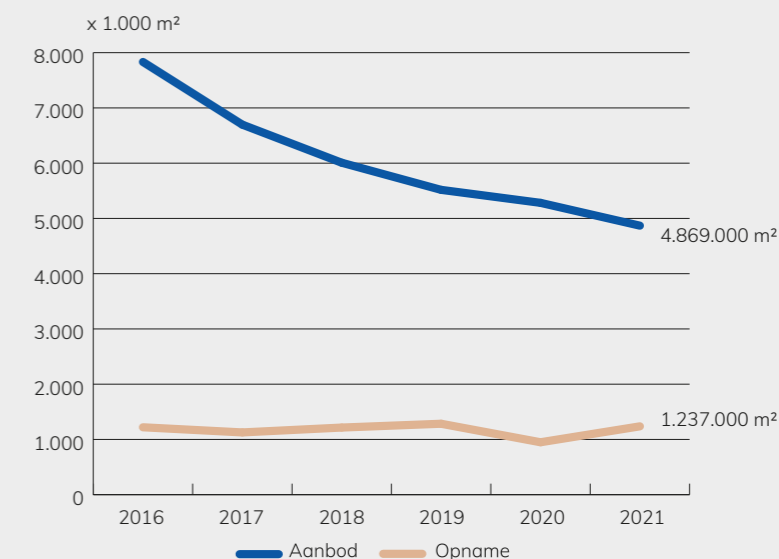
De financiële situatie van veel kantoorgebruikers is ondanks de pandemie goed. En dit biedt ruimte voor investeringen in de huisvesting. De krapte op de arbeidsmarkt speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijven zijn bereid om de portemonnee te trekken om goed personeel aan te trekken en te behouden. In de grotere steden is de zogenaamde 'war on talent' al langere tijd gaande. Maar ook in kleinere plaatsen zien we dat organisaties meer moeite doen om werknemers te behouden. Zij zoeken bijvoorbeeld alleen nog kantoorruimte in de directe omgeving van het huidige personeel. Om deze reden is het opnamevolume ook buiten de grote steden hoog geweest in 2021. Dat neemt niet weg dat locatie leidend blijft. Aantrekkelijke omgevingen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen en goede OV-ontsluiting blijven het meest gewild.

Kantoorhoudende bedrijven investeren daarnaast in hun huidige huisvesting. Het zogenaamde 'hybride werken' is niet nieuw en is een ontwikkeling die al jaren geleden is ingezet. De pandemie heeft alleen gezorgd voor een versnelling

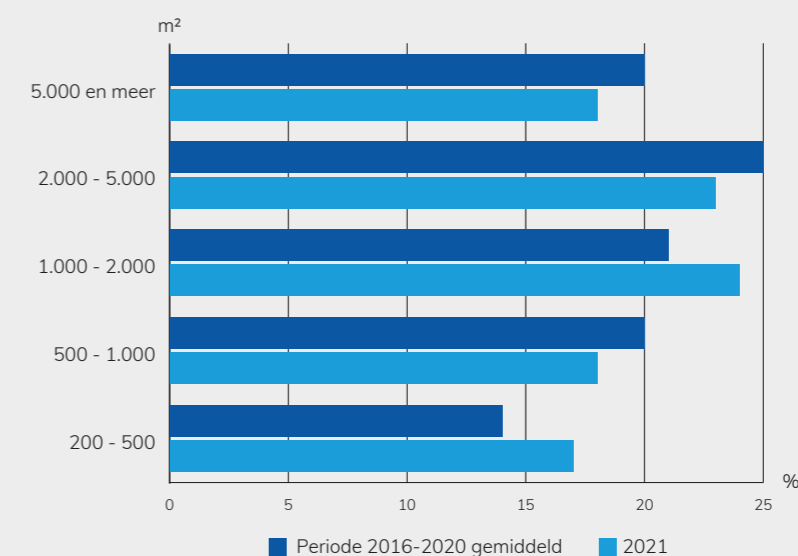
hiervan, maar heeft ook het eisenpakket van kantoorgebruikers veranderd. De herinrichting van kantoorvloeren focust zich op voorzieningen die onderlinge verbinding en innovatie bevorderen. Denk daarbij aan de vergroting van koffiecorners, bedrijfsrestaurants en creatieve ruimten. Kantoortuinen maken plaats voor gevarieerdere vormen van werkplekken. Daarbij zien we wederom een verschil in dynamiek tussen kleine bedrijven en grotere organisaties, waarbij kleinere bedrijven sneller stappen maken. Van grotere organisaties verwachten we in de loop van 2022 concrete beslissingen over hun huisvesting en daarmee ook de gevolgen voor het kantoorgebruik.

Andere investeringen hangen samen met de verduurzaming van kantoren. Het verplichte C-label voor kantoorruimten geldt vanaf 1 januari 2023. Na deze datum mag een kantoor niet meer gebruikt worden als het niet aan deze eis voldoet. Volgens cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn aan begin van 2022 circa 65.000 kantoorgebouwen C-label plichtig en voldoet 44% aan deze eis. Van alle kantoren heeft 12% een rood label (een D label of slechter) en 44% nog geen geregistreerd label. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) schat dat ongeveer 30% van deze groep een groen label krijgt. In 2022 is er dus nog veel werk aan de winkel om een aanzienlijk deel van de kantoren 'groen' te krijgen. Kleine investeringen zijn vaak al toereikend om tot het C-label te komen. In de praktijk zien we dat bijna alle professionele kantooreigenaren de stap naar het C-label al hebben gemaakt. Sommige eigenaren anticiperen zelfs al op energielabel A, dat vanaf 2030 verplicht zal zijn. De komende jaren gaan we dan ook nog veel investeringen in verduurzamingsmaatregelen zien. Buiten deze verplichtingen komt daar een financiële prikkel bij. De sterk opgelopen energieprijzen zullen veel kantooreigenaren bewegen eerder te investeren in energiebesparende maatregelen. Ook gebruikers zullen eerder geneigd zijn voor energiezuinige kantoren te kiezen.

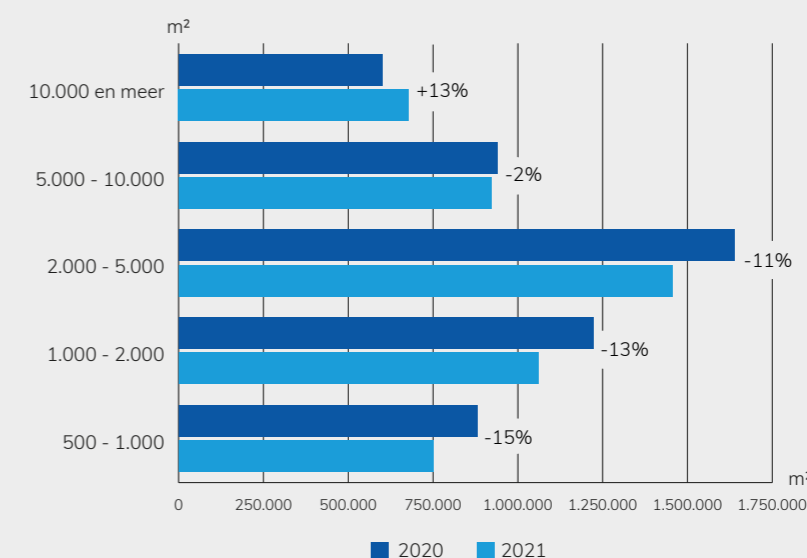
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Aanbodvolume naar oppervlakteklassen



## Tekorten en overschotten in kantorenmarkt

De sterke kantooropname in 2021 heeft een grote bijdrage gehad in de daling van het beschikbare aanbod. Begin 2022 werd circa 4,87 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden, wat circa 8% minder is dan het jaar ervoor. Vooral in de metrages tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup> (-15%) en tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> (-13%) zagen we een forse daling (zie figuur op pag.5). Bij grotere metrages (tussen 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup>) was sprake van lichte afname (-2%). Bij de allergrootste metrages boven de 10.000 m<sup>2</sup> steeg het aanbod met 13%. Dit beeld toont aan dat kleinere bedrijven actiever zijn geweest op de gebruikersmarkt, maar ook dat er een geringere behoefte is aan grotere kantoorvloeren. Daarnaast zijn er verschillende behoeftes kantoorvloeren op de markt gekomen van bedrijven die in coronatijd ruimte hebben afgestoten.

Ook zien we dat het tempo waarmee grotere aanbodmetrages uit de voorraad worden gehaald voor transformatie of sloop is gestagneerd. De meeste volumineuze kantoren zijn al benut. Potentie voor transformatie is er nog steeds, maar dan vooral in kleinere kantoorobjecten. In het regeerakkoord van begin 2020 heeft het huidige kabinet de ambitie opgenomen om 15.000 woningen te creëren door middel van transformatie van kantoren. Heel concreet is de invulling van deze ambitie nog niet gemaakt. In de praktijk zien we dat lang niet alle leegstaande kantoren op locaties liggen die geschikt zijn voor woningen. Of ze liggen in regio's waar onvoldoende woningvraag is. Bovendien zijn kantoren nodig om aan de vraag te voldoen, zeker nu er druk ligt op de nieuwbouw.

Begin 2022 zien we terughoudendheid op de markt voor nieuwbouwkantoren. De bouw- en materiaalkosten liepen in 2021 sterk op en deze ontwikkeling zet zich voorlopig onverminderd voort. Daarnaast is er nog onzekerheid over de lange termijn effecten van de pandemie op het kantoorgebruik. Ontwikkelaars kijken hierdoor de kat uit de boom en willen geen risico's nemen. Daarnaast zijn veel gemeenten nog voorzichtig bij het goedkeuren van nieuwbouwplannen, omdat veel van hen nog niet zo lang geleden kampten met overaanbod in hun regio. Het beperkte aantal concrete nieuwbouwinitiatieven treft vooral de grote steden waar de markt al krap is. In krappe markten zien we kantoorruimten ontstaan in voormalige winkels of andere type gebouwen. Het voormalige V&D pand aan de Grote Markt in Groningen is een voorbeeld hiervan. In dit voormalig winkelpand wordt 7.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte gecreëerd.

Ondanks de daling van het aanbod is er in Nederland veel aanbod dat al langere tijd te koop of te huur staat. In Nederland wordt 32% van het kantorenaanbod drie jaar of langer aangeboden. Het langjarige aanbod bestaat hoofdzakelijk uit verouderde objecten met lage energielabels die vaak op locaties liggen waar onvoldoende vraag is om het aanbod op te nemen. Omdat de vraag zich meer toelegt op kwaliteit en laag energieverbruik, neemt het perspectief voor veel van deze kantoren af.

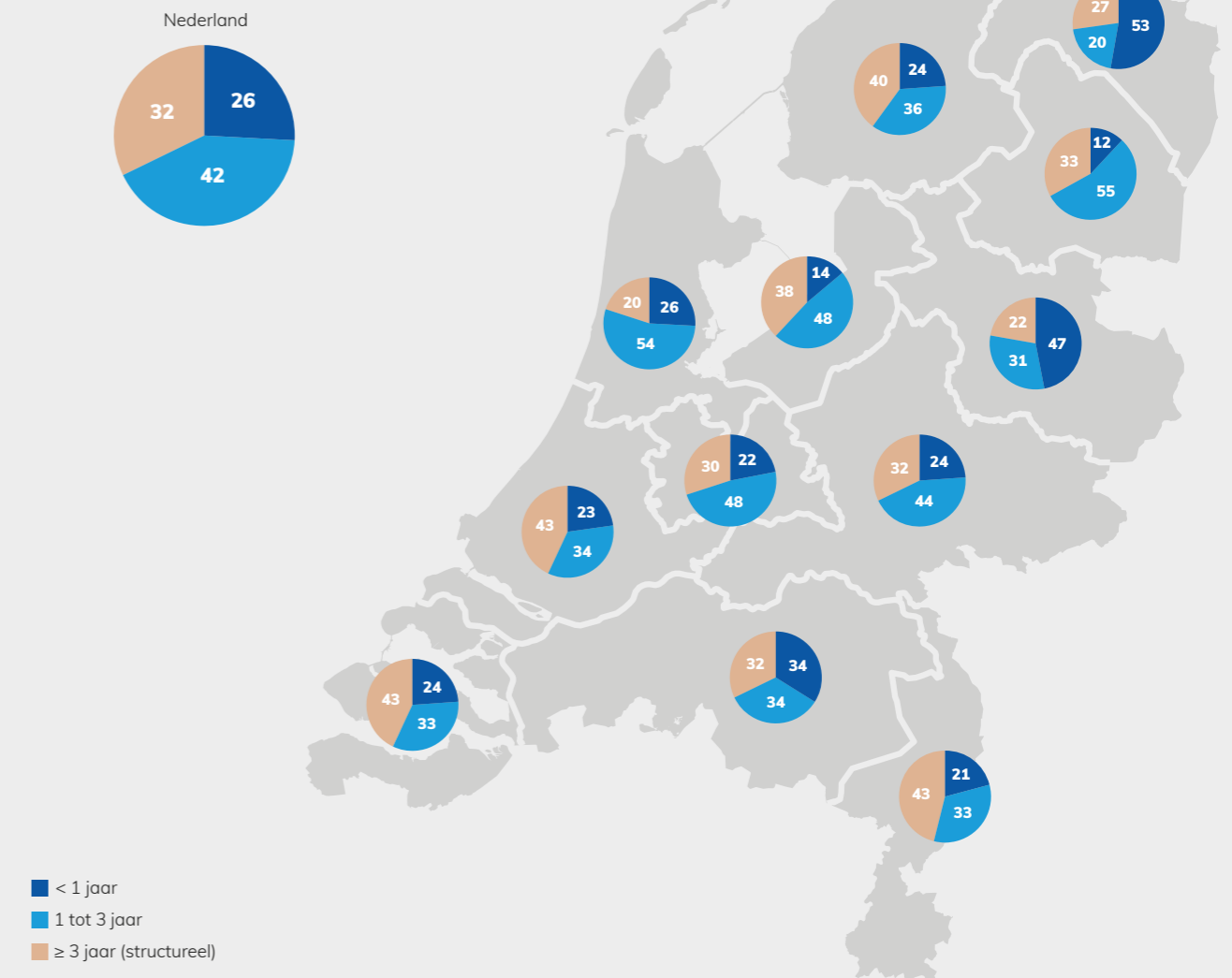
De provincie Limburg heeft met 46% het hoogste aandeel structureel aanbod, gevolgd door Zuid-Holland en Zeeland. In de provincies Overijssel en Noord-Holland is juist sprake van weinig structureel aanbod. In Flevoland en Drenthe valt op dat er weinig nieuw aanbod is. Binnen de provincies bestaan verschillen tussen de verschillende gemeenten. Bijvoorbeeld in Limburg, waar in Heerlen 79% van het aanbod structureel is en in Venlo slechts 9%. In het vervolg van dit rapport gaan we dieper in op de ontwikkelingen per provincie, waarbij ook het aanbod aan bod komt.

## Prijzontwikkeling en beleggingen

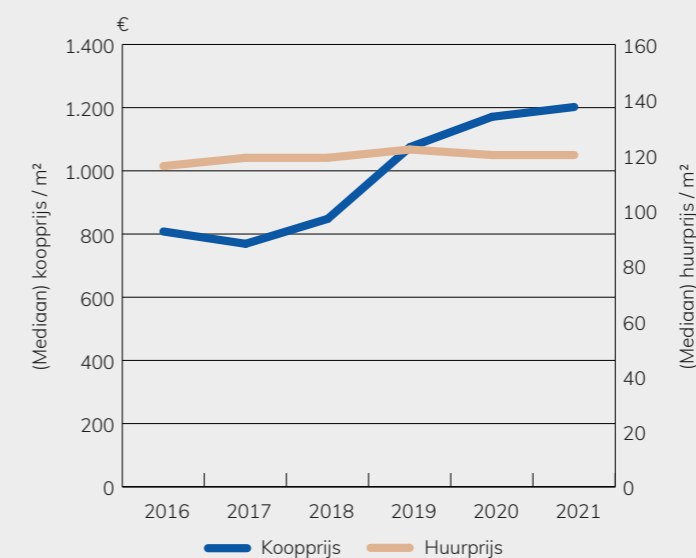
We zien al enkele jaren op rij een stabiele huurontwikkeling voor kantoren in Nederland. Op basis van de geregistreerde huurtransacties ligt de mediaan van de huurprijzen sinds 2016 telkens rond € 120,-/m<sup>2</sup>, ook in 2021 (zie figuur). Gecorrigeerd voor inflatie is echter al lange tijd sprake van afname. Door de oplopende inflatie aan het eind van 2021 en het begin van 2022 staan de reële huurprijzen nog verder onder druk. Gedurende 2021 zagen we een stijging van huurprijzen op de beste locaties in de grote steden. Hier zijn huurders bereid meer te betalen voor hoogwaardige kantoren. Maar ook in grotere provinciesteden zoals Maastricht en Arnhem leidt krapte op de gewilde locaties tot hogere huren. Daar staat tegenover dat verouderde kantoren op slechte locaties steeds moeilijker verhuren. Op deze locaties dalen de huren en worden volop incentives verstrekt. In de koopmarkt voor eigen gebruik zien we een flinke prijsstijging sinds 2018. De mediaan van de koopprijs per m<sup>2</sup> ligt inmiddels boven de € 1.200,-/m<sup>2</sup>.

Na de grote onzekerheid bij beleggers in 2020, zagen we in 2021 weer herstel van het beleggingsvolume in kantoren. Het totaal belegd vermogen in kantoren kwam uit € 4,64 miljard, ruim € 600 miljoen meer dan in 2020. Door het aanhoudende lage renteniveau en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, was er veel geld beschikbaar voor commercieel vastgoed en daarmee kantoren. Grote (internationale) beleggers verdringen elkaar voor moderne kantoren en goed verhuurde objecten op de beste locaties. Maar het aanbod hiervan is zeer beperkt en dat drukt de dynamiek in de markt en leidt tot dalende aanvangsrendementen. We zien ook veel activiteit onder kleinere beleggers. Waar zij voorheen vooral investeerden in woningen, zagen we in 2021 dat zij hun focus verschoven naar alternatieven zoals kleinschalige bedrijfsruimten en kantoren. Dit als gevolg van een opgedroogd woningaanbod en restricties zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting. Daar komt bij dat in verschillende gemeenten opkoopbescherming gaat gelden vanaf 2022. Ook projecten met transformatiepotentieel blijven gewild, hoewel die schaars zijn. Een punt van aandacht is de oplopende rente aan het begin van 2022. Ook het aflopen van opkoopprogramma's van de ECB remt de beleggingsactiviteiten. Samen met de groeiende onzekerheden door conflicten op het wereldtoneel, zorgt dat voor een veranderend risicoperspectief dat de dynamiek op de beleggingsmarkt kan dempen.

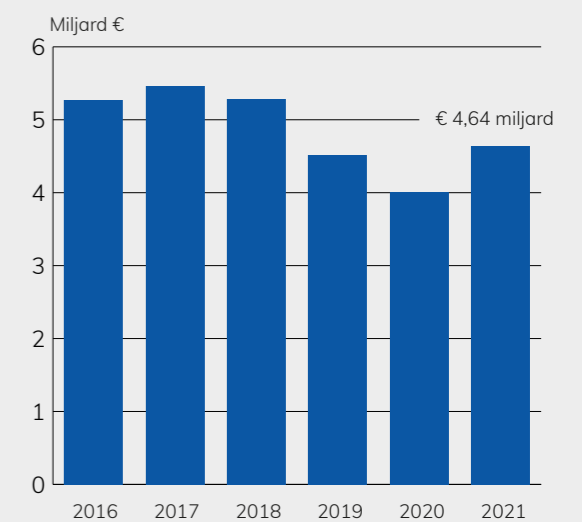
Duur van het aanbod per fase (in %)



Mediaan koop- en huurprijzen kantoren



Beleggingsvolume in kantoren



Bron: R.L. Bak Property Research & Consultancy, bewerkt door brainbay

# Provincie Groningen



## Kantorenmarkt Provincie Groningen

Ondanks een terugval in de opname verbeterde de Groningse kantorenmarkt in 2021. In vergelijking met 2020, toen ondanks de Corona-uitbraak veel opname werd geregistreerd, daalde

de opname in de vrije markt met 24% naar ruim 15.000 m<sup>2</sup>. Omdat het aanbod in een fors tempo verder daalde, is sprake van een gezondere verhouding tussen vraag en aanbod. Het aanbod daalde in 2021 met circa 10.500 m<sup>2</sup> tot 51.700 m<sup>2</sup>. In de provincie Groningen was met afstand de meeste activiteit zichtbaar in de stad Groningen. In de rest van de provincie zien we zeer weinig dynamiek.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In de stad Groningen werd vorig jaar 10.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen. In historisch perspectief een laag niveau. De grootste transactie kwam op naam van Stichting Certe dat voor eigen gebruik een kantoor van bijna 4.000 m<sup>2</sup> aankocht aan de Paterswoldseweg. Opvallend veel transacties werden geregistreerd aan de oostzijde van Groningen op de bedrijventerreinen Euvelgunne en Driebond. In het centrum en op de modernere kantorenlocaties als Kranenburg en Europapark viel de opname juist sterk terug. In de stad zijn desalniettemin veel gebruikers die zich oriënteren op nieuwe huisvesting.

De terugval in de opname in de stad Groningen is grotendeels te wijten aan het gebrek aan geschikte kantoorruimten op de gewilde locaties. Nieuwe kantoorontwikkelingen zijn gepland in het stationsgebied, Europark en op gecombineerde woon-werk locaties. Omdat deze ontwikkelingen voorlopig nog niet beschikbaar zijn blijft er druk op de bestaande voorraad en ontstaan er kansen voor het creëren van kantoorruimten in bestaand vastgoed. Een voorbeeld hiervan is het voormalige V&D pand aan de Grote Markt dat onder de naam Groot Handelshuis in 2022 wordt opgeleverd. Het pand biedt 7.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte en neemt naar verwachting een deel van de druk op de centrum weg.

In andere kantoormarkten in de provincie, zoals Veendam, Stadskanaal, Hoogezand-Sappemeer (gemeente Midden-Groningen) en Winschoten (gemeente Oldambt) kwam het beeld overeen met voorgaande jaren. Doorgaans vinden hier maximaal een tot twee transactie plaats per jaar en zijn kantoorhoudende bedrijven weinig dynamisch. Ongeveer de helft van de jaarlijks opgenomen kantoorruimten in de provincie heeft een omvang van 1.000 m<sup>2</sup> of kleiner. Grotere metrages worden alleen in de stad Groningen opgenomen, maar ook hier zien we de laatste jaren weinig beweging in de markt.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Het aanbod van kantoorruimte in de provincie Groningen is de laatste jaren spectaculair gedaald. Begin 2022 bedraagt het aanbod op de vrije markt 51.700 m<sup>2</sup>. Vijf jaar daarvoor lag het aanbod nog 2,5 maal hoger op 130.000 m<sup>2</sup>. De forse daling komt op het conto van stad Groningen. Hier zijn veel verouderde kantoren getransformeerd naar woningen en is veel kantorenaanbod opgenomen door de markt. Het aantal transformaties lijkt nu te stikken, mede omdat de gemeente inzet op het behoud van werkfuncties op centrale locaties en nieuwe transformatie-initiatieven wil afremmen. Daarnaast zijn de meest geschikte gebouwen inmiddels uit de markt gehaald.

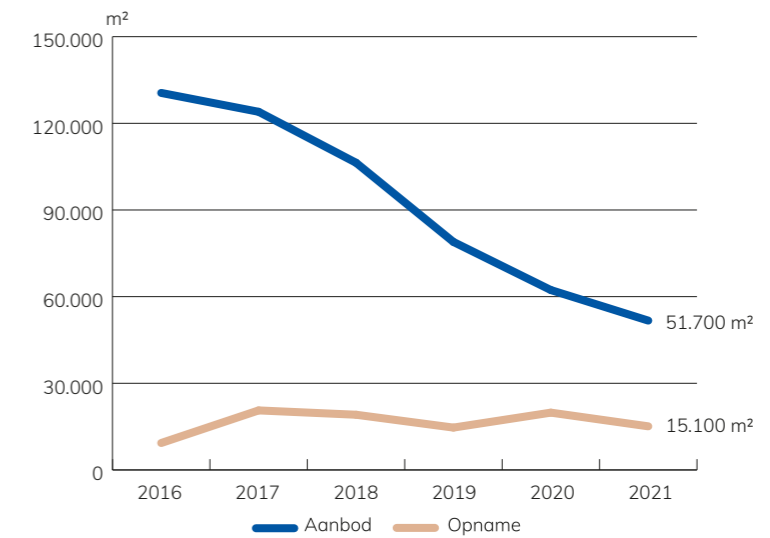
Mede door het hoge tempo van de kantoortransformaties is er weinig structureel aanbod in de stad. Circa 15% van het aanbod wordt 3 jaar of langer aangeboden. Het grootste beschikbare kantoor in de gemeente is het genoemde Groot Handelshuis in het centrum, waar naar verwachting veel interesse voor is. Daarnaast zijn er clusters van aanbod langs de A7 vlakbij het Martiniplaza en op Kranenburg.

Buiten de stad Groningen gelden ook lage aanbodcijfers. Voor zowel Veendam, Midden-Groningen en Oldambt ligt het aanbodpercentages rond de 6 tot 7%. Maar door de geringe omvang van deze lokale markten kan het vrij komen van een kantoorpand snel leiden tot oplopende aanbodpercentages. Het aanbod dat beschikbaar is, wordt veelal langdurig aangeboden. Buitend de stad Groningen is maar liefst 67% van het aanbod structureel. De betreffende kantoorruimten sluiten nauwelijks nog aan bij de marktvraag, waarbij zelfs huurkortingen geen soelaas bieden. In de stad Groningen is het aanbod minder hardnekkig. Slechts 16% van het aanbodvolume is 3 jaar of langer beschikbaar. 62% van het aanbod heeft een looptijd van minder dan een jaar.

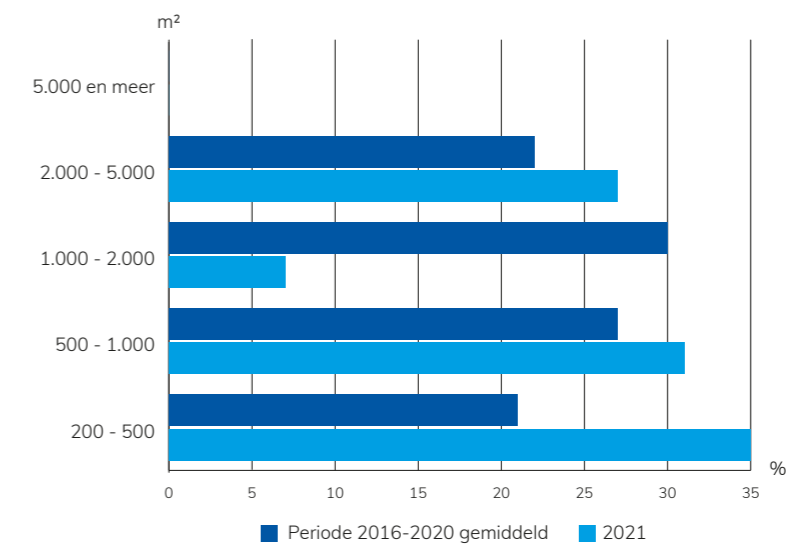
## Prijzontwikkeling

De krappe markt in grote delen van de stad Groningen zet druk op de huurprijzen. Op locaties waar het kwalitatief hoogwaardig aanbod beperkt is stijgen de huurniveaus. In het centrum ontstijgen de huurprijzen regelmatig de € 150,-/m<sup>2</sup>. Maar ook op andere locaties in de stad zijn huurders bereid meer te betalen. Incentives zijn minder gebruikelijk dan voorheen. Buiten stad zien we al jarenlang nauwelijks verandering in het huurprijzniveau. Voor verouderde kantoren met lage energielabels moet rekening worden gehouden met een daling van de huurprijzen.

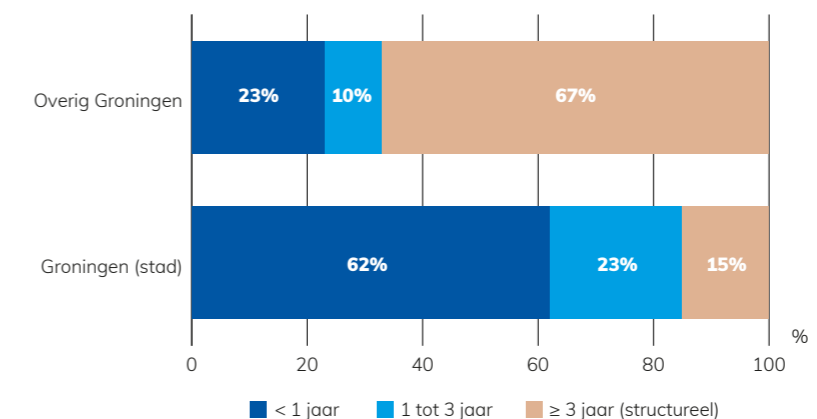
Kantoorruimte aanbod en opname



Opnamevolume naar oppervlakteklassen



Duur van het aanbod per fase



# Provincie Friesland



## Kantorenmarkt Provincie Friesland

De kantorenmarkt in Friesland kijkt terug op een sterk 2021. De kantoeropname kwam uit op 17.900 m<sup>2</sup>, een niveau dat sinds 2016 niet meer is behaald. Nog opvallender was dat het aanbod met 19%

daalde tot 46.400 m<sup>2</sup>. In Friesland zien we al meerdere jaren op rij dat het aanbod in hard tempo daalt. De verhouding tussen de vraag en aanbod is inmiddels dusdanig klein, dat op provinciaal niveau gesproken kan worden van een krappe markt. Dat neemt niet weg dat de Friese kantorenmarkt weinig dynamisch is.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opleving van de vraag naar kantoorruimte in Friesland is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan kleine opnames. Circa 38% van het opnamevolume in 2021 vond plaats in de oppervlakteklasse tussen 200 en 500 m<sup>2</sup>. In de periode 2016 tot en met 2020 was het aandeel van dit segment gemiddeld 21% op jaarbasis. Nog eens 33% van alle transacties in 2021 had een oppervlakte tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup>. Dit beeld onderschrijft dat vooral kleinere organisaties in 2021 kans hebben gezien om verhuishwensen door te zetten. We zien nauwelijks nog vraag naar grote metrages in Friesland.

Grote kantoorgebruikers in Friesland zijn nagenoeg allemaal gevestigd in Leeuwarden. Veel hiervan zijn momenteel eerder geneigd in kantoorgebruik te dalen dan te groeien. In de gemeente Leeuwarden registreerden we in 2021 zeven transacties, met een totaalvolume van 2.900 m<sup>2</sup>. Twee hiervan lagen in de plaats Grou. Alle opnames in Leeuwarden hadden een omvang van minder dan 1.000 m<sup>2</sup>. De lage vraag naar kantoorruimten zien we al enkele jaren in de Friese hoofdstad. Gebrek aan goed aanbod is een van de redenen achter de lage opname. Maar ook een verschuiving van vraag naar plaatsen als Drachten en Heerenveen speelt een rol.

De hoogste kantoeropname in de provincie vond voor het tweede jaar op rij plaats in Drachten (gemeente Smallingerland). In 2021 werd circa 5.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen verdeeld over ruim tien transacties. Ongeveer de helft van het transactievolume kwam terecht op kantorenpark Azeven. Ook in Heerenveen was sprake van een goed vraagniveau. Met een opname van 3.200 m<sup>2</sup> herstelde Heerenveen van een zeer matig 2020, waarin nauwelijks kantoorruimte werd opgenomen. In de rest van de provincie is de activiteit van kantoorkhoudende bedrijven minder groot. In plaatsen als Sneek, Joure en Lemmer zien we incidenteel transacties van kantoorgebruikers.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

De hoeveelheid beschikbare kantoorruimte op de vrije markt in Friesland is de laatste jaren spectaculair gedaald. In Leeuwarden is succesvol gestuurd op het omzetten van oude kantoorruimten naar woningen, vooral in het stationsgebied en de aangrenzende gebieden zijn meerdere woonprojecten gerealiseerd. Begin 2022 is nog 17.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar en ligt het aanbodpercentage op ongeveer 4% van de voorraad. Daarmee is sprake van een krappe markt. Van het beschikbare aanbod kan 60% aangemerkt worden als structureel. Het betreft veelal kantoorgebouwen in het centrum en het stationsgebied, die slecht aansluiten op de huidige wensen van gebruikers.

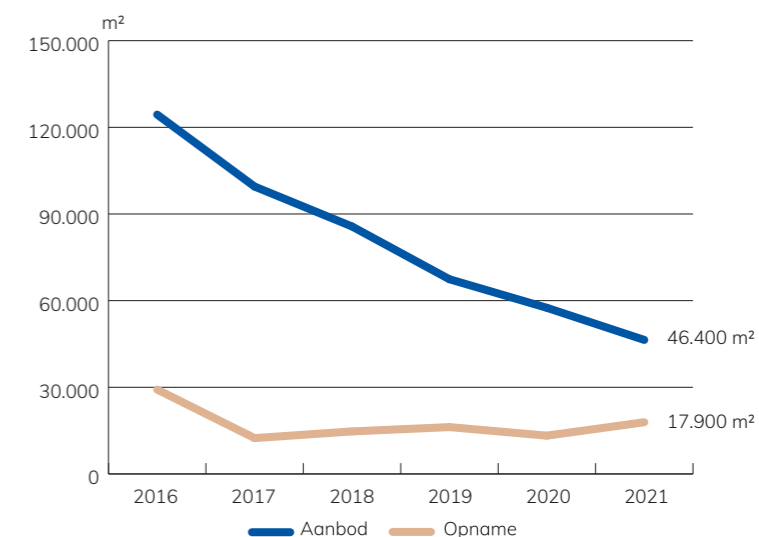
In de gemeente Heerenveen is het aanbod met 83% gedaald ten opzichte van vijf jaar geleden. Inmiddels staat nog circa 1.800 m<sup>2</sup> in aanbod en hebben kantoorgebruikers moeite om geschikte kantoorruimten te vinden. Rond het Abe Lenstra stadion en K.R. Poststraat zijn nog enkele kantoren beschikbaar. In Drachten is de markt ruimer. Het aanbod ligt op 8.000 m<sup>2</sup>, maar is de laatste jaren wel gestaag gedaald. Buiten Leeuwarden zien we dat het beschikbare aanbod relatief jong is. Iets meer dan een kwart van het aanbod heeft een looptijd van 3 jaar of langer.

Ook in andere Friese plaatsen zien we het aanbod afnemen. Het betreft veelal aanbod dat ofwel door een kantoorgebruiker is betrokken, of een andere invulling heeft gekregen in de vorm van publieksgerichte dienstverlening, zorgfuncties of praktijkruimten. Het grootste kantoorvolume in aanbod in de provincie Friesland staat in Joure (gemeente Fryske Marren), waar op het Douwe Egberts terrein een object van ruim 11.500 m<sup>2</sup> beschikbaar is. We zien ook nog veel incurant aanbod in kleinere plaatsen.

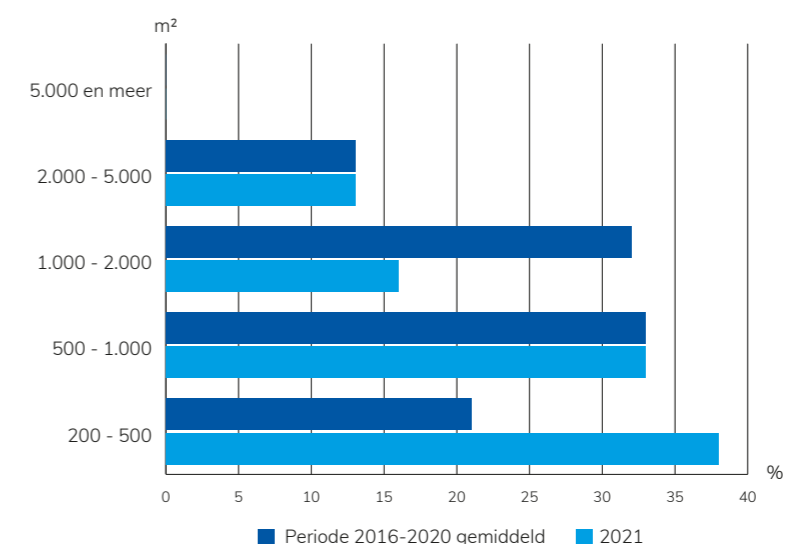
## Prijzontwikkeling

Ondanks de krappe situatie op locaties in Leeuwarden en Heerenveen zien we nog beperkt beweging in de huurprijzen. Voor specifieke hoogwaardige kantoren met een hoog voorzieningenniveau zijn stijgingen realistisch in de nabije toekomst. Momenteel ligt de top voor kantoorhuren in Friesland rond de € 125,-/m<sup>2</sup>, afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en het vastgoed. Kantoren met een lagere courantheid hebben nauwelijks opwaarts potentieel, zeker als zij langdurig worden aangeboden.

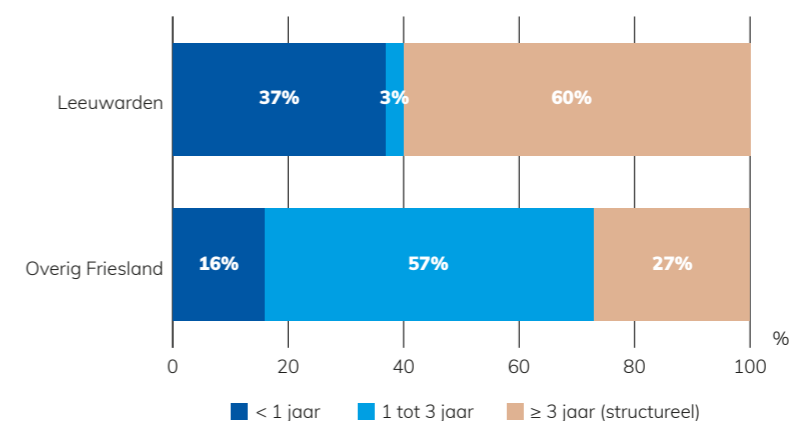
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase



# Provincie Drenthe



## Kantorenmarkt Provincie Drenthe

De fikse daling van het aanbod was het meest in het oog springende feit in de Drentse kantorenmarkt in 2021. Het beschikbare aanbod nam gedurende het jaar af met ruim 20.000 m<sup>2</sup> en bedraagt

begin 2022 36.700 m<sup>2</sup>. De opname in de vrije markt kwam met 7.800 m<sup>2</sup> uit op een mager niveau. Organisaties in de provincie zijn nog zeer afwachtend. Binnen de provincie valt op dat Assen de meeste vraag voor z'n rekening nam en dat in de overige gemeenten weinig verhuisdynamiek te bespeuren viel.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Het lage opnamevolume in 2021 volgt op een lange periode met weinig vraag. De vraag in Drenthe is sterk afhankelijk van publieke en semipublieke organisaties en deze sectoren waren de laatste jaren weinig in beweging. Binnen de provincie zien we dat Assen zich positief heeft ontwikkeld. Met een totaalopname van ruim 5.500 m<sup>2</sup> werd de hoogste opname geregistreerd sinds 2016. De opname was verdeeld over tien transacties waarvan de grootste een omvang had van 1.400 m<sup>2</sup>. De overige transacties in Assen waren in omvang kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> en lagen verspreid over de gemeente.

In de overige plaatsen in Drenthe zagen we een wisselend beeld. In zowel Meppel als Emmen werd een drietal transacties geregistreerd, maar de jaaropnames kwamen met circa 1.000 m<sup>2</sup> uit op een laag niveau. Vooral in Meppel zien we doorgaans meer vraag van kantoorgebruikers. In Hoogeveen zagen we een sterke terugval in de vraagdynamiek. Waar vorig jaar een uitschieter was met 2.700 m<sup>2</sup> en zeven transacties, zagen we in 2021 slechts 300 m<sup>2</sup> aan kantorenopname. Het beeld van de opnames in de provincie wordt de laatste jaren bepaald door kleinschalige transacties en 2021 versterkte dat beeld. Circa 82% van het opnamevolume bestond uit metrages van 1.000 m<sup>2</sup> en kleiner.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

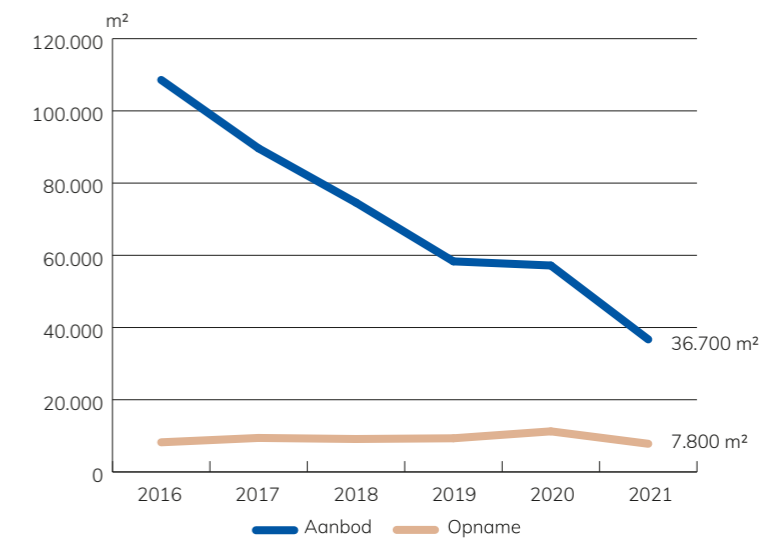
De verhouding tussen vraag en aanbod op de Drentse kantorenmarkt is de laatste jaren sterk verbeterd. Het aanbod daalde in vijf jaar tijd met circa 66% tot 33.700 m<sup>2</sup> aan het eind van 2021. Het ruime overaanbod is grotendeels uit de markt verdwenen door transformaties en sloop van verouderde kantoren. Voorbeelden zijn het voormalige Kadaster kantoor aan de Pelikaanstraat in Assen en het Belastingdienst kantoor aan het Raadhuisplein in Emmen. Inmiddels is de markt beter in balans en zijn er bovendien nog weinig geschikte kantoren met transformatiepotentieel. Het aanbod in plaatsen als Assen en Meppel is op de meest gewilde locaties inmiddels dusdanig laag, dat er weinig keuzemogelijkheden zijn.

In Assen halveerde het aanbod in 2021 tot bijna 12.000 m<sup>2</sup>. Het aanbodpercentage komt hiermee uit rond de 5%, wat duidt op krapte. Het beschikbare aanbod in de Drentse hoofdstad is voor het overgrote deel tussen 1 en 3 jaar beschikbaar. Slechts 6% heeft een structureel karakter en wordt 3 jaar of langer aangeboden. De vraag naar kantoren in Emmen en Hoogeveen is al jaren opgedroogd. Om die reden hebben beide plaatsen juist meer langdurig aanbod. In Meppel kromp het aanbod, mede met dank aan enkele kantoortransformaties, in vijf jaar tijd van ruim 30.000 m<sup>2</sup> tot 4.200 m<sup>2</sup> aan het eind van 2021. In 2021 stabiliseerde het aanbod. Het beschikbare aanbod in Meppel is geconcentreerd op snelweglocatie Blankenstein. In het centrum is nauwelijks aanbod.

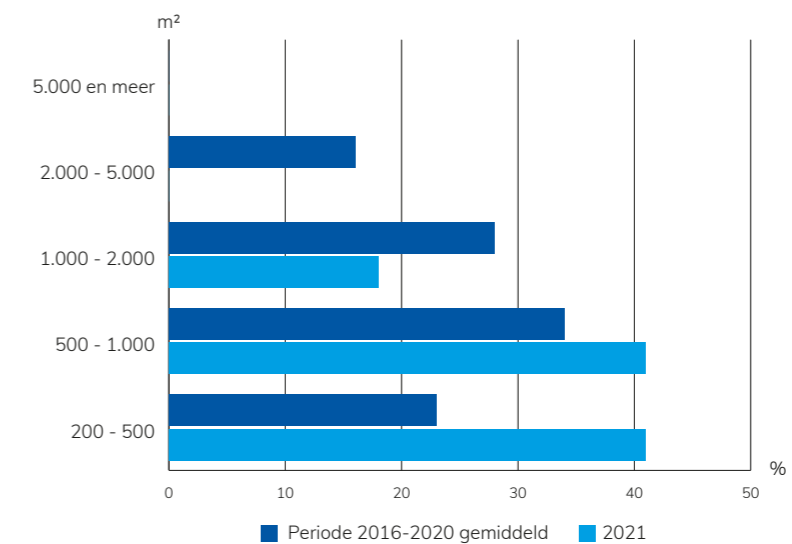
## Prijzontwikkeling

De verbeterde balans in de Drentse kantorenmarkt heeft een positief effect op de huurprijzen. In het centrum en nabij het station van Assen zien we lichte opwaartse aanpassingen van de huren tot maximaal € 125,-/m<sup>2</sup> voor de meest moderne gebouwen. De rest van Assen heeft een stabiel huurbeeld. In Hoogeveen en Emmen is meer aanbod en is de kwaliteit van de kantoorgebouwen en locaties minder goed. Gecombineerd met een lagere vraag, leidt dat eerder tot een daling van de effectieve huurprijzen dan een stijging. Door de zeer dunne markt zien we weinig referentieprijzen in de Drenthe.

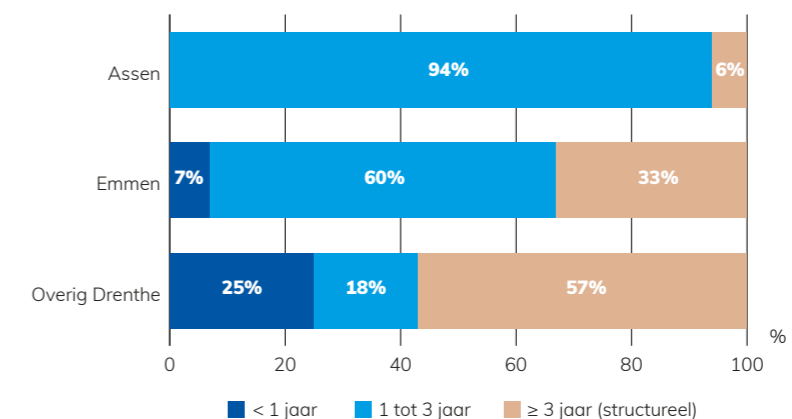
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase



# Provincie Overijssel



## Kantorenmarkt Provincie Overijssel

Ook in de provincie Overijssel herstelde de kantorenmarkt in 2021. De totale opname van kantoorruimte in de vrije markt kwam uit op bijna 57.000 m<sup>2</sup>.

Ten opzichte van 2020 was sprake

van 45% stijging en na 2016 werd er niet eerder zo veel kantoorruimte opgenomen. Het aanbod van beschikbare kantoorruimte nam af met 18.000 m<sup>2</sup>, tot een niveau van circa 296.000 m<sup>2</sup>. Doordat enerzijds het aanbod daalde en anderzijds de vraag steeg, beweegt de markt naar minder ruime verhoudingen. Binnen de provincie zijn er nog wel duidelijke verschillen tussen de belangrijkste kantoormarkten.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In de provincie Overijssel komt de vraag naar kantoren vooral van kleine tot middelgrote bedrijven. Dat zien we terug in de opnamecijfers waar transacties met een omvang van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> het meest voor komen. In 2021 zagen we dat de vraag naar kleine metrages hoger was dan in de periode 2016-2020. Meer dan de helft (55%) van het opnamevolume bestond uit transacties van 200 tot 1.000 m<sup>2</sup>. Het segment tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> is doorgaans de oppervlakteklasse met het grootste aandeel in de opname maar viel in 2021 terug. Grootschalige transacties boven de 5.000 m<sup>2</sup> zijn sinds 2016 niet meer geregistreerd in Overijssel.

Binnen de provincie zijn de vijf grootste kantoorsteden dominant. Zwolle, Enschede, Hengelo, Deventer en Almelo waren in 2021 goed voor 76% van het transactievolume. In Zwolle kwam de jaaropname in 2021 uit op 15.800 m<sup>2</sup>. De grootste transactie kwam op naam van Wehkamp, dat intrek neemt in een duurzamer kantoor dat bovendien 4.000 m<sup>2</sup> kleiner is dan het huidige. Daarmee anticipeert het bedrijf op de toekomst waarin men verwacht dat meer werknemers thuis gaan werken. In Enschede kwam het transactievolume uit op 10.400 m<sup>2</sup>, waarbij het stationsgebied het meest profiteerde. Veel gebruikers zoeken ruimte op het Kennispark Twente. Het betreft veelal zeer kleine bedrijven, waarvan de opnames niet altijd zichtbaar zijn in de transactiestatistieken.

In Almelo viel de opname opvallend hoog uit. Ruim 9.000 m<sup>2</sup> werd in gebruik genomen, waarvan het leeuwendeel in het stationsgebied en op bedrijventerrein Twentepoort Oost. In zowel Hengelo als Deventer was juist sprake van lagere kantooropnamevolumes dan gemiddeld in de jaren 2016 tot en met 2020. Het beeld van de overige Overijsselse gemeenten wordt vooral bepaald door incidentele transacties in de kantorenmarkt.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het begin van 2022 is circa 8% van de kantorenvorraad in Overijssel beschikbaar voor de vrije markt. Sinds 2016 is het aanbod in de provincie gedaald van ongeveer een half miljoen m<sup>2</sup> tot circa 296.000 m<sup>2</sup>. Deze daling komt hoofdzakelijk doordat verouderde kantoren aan de voorraad zijn onttrokken. Het gros hiervan ligt in de steden Zwolle en Enschede, waar veel transformatiepotentie is naar woonfuncties. De laatste jaren neemt het tempo wel flink af, omdat de meest geschikte kantoren al zijn getransformeerd.

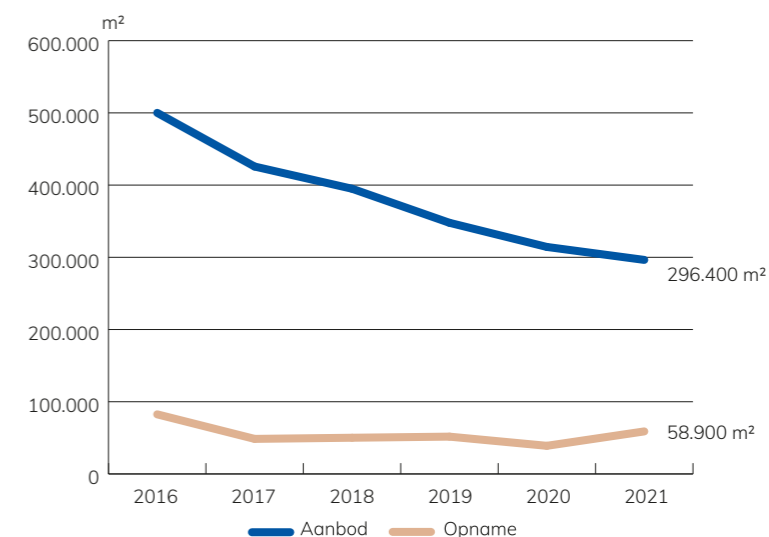
Niet overal in de provincie daalde het aanbod. In zowel Deventer als Hengelo zagen we een toename van het aanbod. In beide gemeenten werd een aantal grotere kantoormetrages aan het aanbod toegevoegd. De dalende lijn in Zwolle zette zich ook in 2021 voort, ondanks de toevoeging van nieuw aanbod zoals het voormalig Wehkamp kantoor van bijna 11.000 m<sup>2</sup>. Begin 2022 wordt circa 14% van de voorraad aangeboden in Zwolle. In Almelo en Enschede stabiliseerde het aanbod op respectievelijk 11 en 12% van de voorraad. In de belangrijkste kantoorsteden Enschede en Zwolle ontstaan tekorten op de beste locaties in kantoren met veel voorzieningen.

Structureel aanbod van 3 jaar of langer is in Almelo en Deventer het meest voorkomend. In beide gemeenten wordt ongeveer een kwart van aanbod zelfs 5 jaar of langer aangeboden. Deventer heeft veel langdurig aanbod op de locaties Hanzepark en in de omgeving van de Hanzeweg. In Almelo is het structurele aanbod verspreid te vinden. Daar staat tegenover dat Almelo ook veel 'jong' aanbod heeft vergeleken met de rest van de provincie. In de andere grote kantoorsteden zien we minder langdurig aanbod. De meeste langdurig aangeboden objecten in de provincie zijn functioneel verouderd en liggen op ongunstige locaties. Het perspectief voor deze panden is slecht.

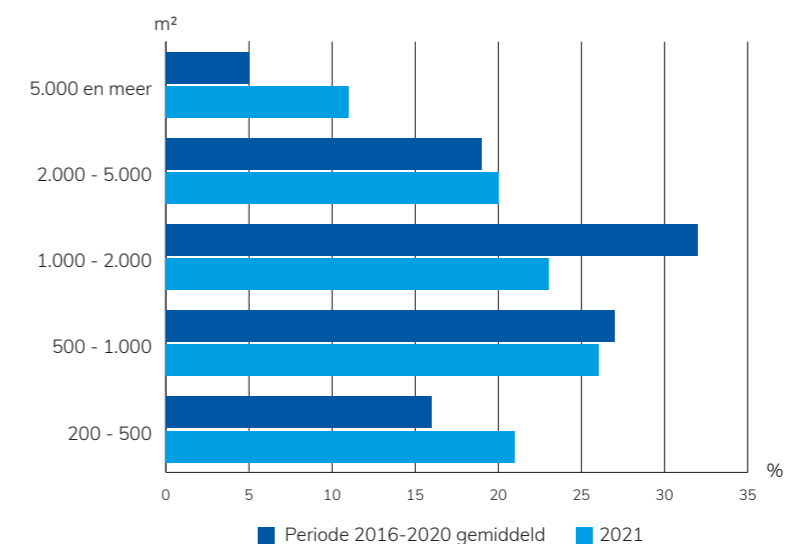
## Prijzontwikkeling

De huren voor kantoorruimten in de Overijssel laten een overwegend stabiel beeld zien. De huurprijzen bewegen zich binnen de provincie tussen grofweg € 80,- en € 140,-/m<sup>2</sup> per jaar voor standaard kantoorruimten. De hoogste huren in de provincie worden behaald in Zwolle en Enschede. Op de meest gewilde locaties met knappe, zoals bij het station van Zwolle en Kennispark Twente, is lichte opwaartse druk op de huurprijzen merkbaar. Voor minder courante kantoorruimten en locaties is er nagenoeg geen opwaarts potentieel en staan de effectieve huurprijzen onder druk.

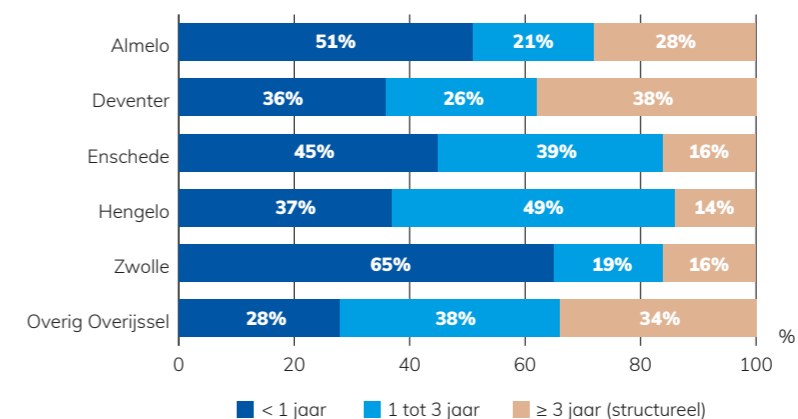
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase





# Provincie Gelderland



## Kantorenmarkt Provincie Gelderland

Na een scherpe daling in 2020 steeg de kantooropname in de provincie Gelderland tot het hoogste niveau in jaren. In de vrije markt werd 103.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik genomen, wat

66% hoger is dan in 2021. Tegelijkertijd daalde het aanbod van beschikbare kantoorruimte met 12% tot 370.600 m<sup>2</sup>. De verhouding tussen vraag en aanbod wordt hiermee gezonder. Het beeld in de provincie is echter niet overal hetzelfde. De sterke opnamestijging werd vorig jaar voor een groot deel gedragen door Arnhem, maar ook enkele regionale kantorenmarkten lieten een goed jaar zien.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De vraag naar kantoorruimten in Gelderland spitst zich toe op de drie grootste markten: Arnhem, Apeldoorn en Nijmegen. In 2021 waren zij goed voor 53% van het opnamevolume. In Arnhem verdrievoudigde de vraag in 2021 naar bijna 37.000 m<sup>2</sup>. De meeste transacties waren kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Maar ook in het middelgrote segment tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> registreerden we zeven transacties. De grootste transacties kwamen op naam van Vitens en CRV Holding. Hoewel de meeste locaties in Arnhem deelden in de opnamegroei, kwam de meeste vraag terecht in het centrum en het stationsgebied van de stad. Het aanbod is hier echter dusdanig klein dat gebruikers noodgedwongen uitwijken naar andere locaties in de stad.

Met ruim 8.100 m<sup>2</sup> aan kantooropname kende Apeldoorn een zeer matig jaar. Het langjarig gemiddelde in de gemeente ligt op 19.000 m<sup>2</sup> en ook in 2020 werd bijna 4.000 m<sup>2</sup> meer opgenomen. De vraag bestond bijna volledig uit kleine transacties onder 1.000 m<sup>2</sup>. In Nijmegen viel juist het lage aantal kleine transacties onder 1.000 m<sup>2</sup> op. In het segment tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> was naar verhouding veel vraag. Het overgrote deel van de opnames registreerden we in het westen van de stad op de locaties Brabantse Poort en Kerkenbos. Op de overige locaties in de stad zoals het centrum en aan de singels viel de vraag tegen. Desalniettemin verdubbelde de opname tot 9.600 m<sup>2</sup> in 2021.

Een aantal kleinere regionale kantorenmarkten in Gelderland had een goed jaar. Het betreft plaatsen als Barneveld, Doetinchem, Nijkerk en Tiel waar vooral vraag is naar kleinere kantooroppervlakten. In Nijkerk zien we de laatste jaren meer opnames van kantoorruimten. De ruim 5.500 m<sup>2</sup> opname in 2021, verdeeld over acht transacties, was het hoogste niveau in zes jaar tijd. In Ede viel de kantooropname in 2020 bijna volledig weg. De markt herstelde zich echter snel met een opname van 3.500 m<sup>2</sup> in 2021.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

In vijf jaar tijd is het aanbod in de provincie Gelderland bijna gehalveerd van ongeveer 700.000 m<sup>2</sup> naar 370.600 m<sup>2</sup> aan het eind van 2021. In verschillende Gelderse gemeenten zijn de laatste jaren verouderde kantoren aan de voorraad onttrokken door transformatie naar woningen of andere functies. Het tempo waarmee het aanbod daalt zal naar verwachting afnemen, omdat de meeste potentiële transformatieprojecten al zijn benut. Bovendien voldoet een deel van het beschikbare aanbod niet aan de wensen van gebruikers. Ruim 32% van het aanbod in Gelderland is drie jaar of langer beschikbaar.

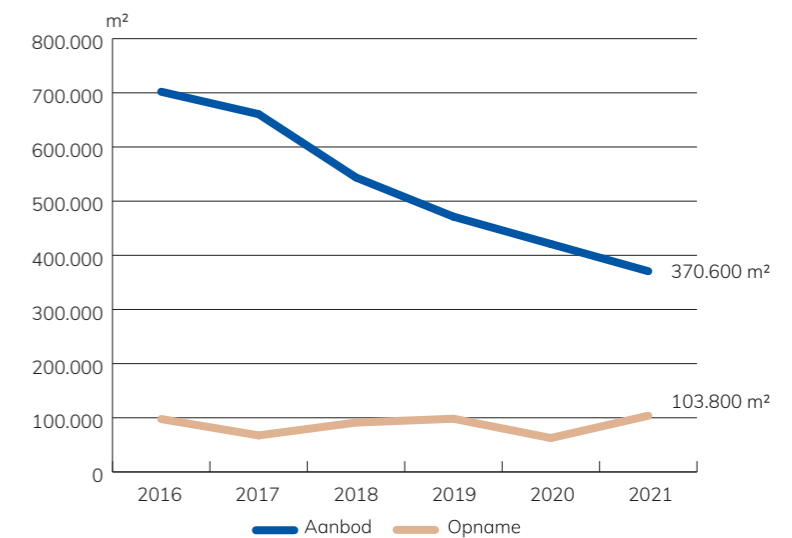
Ondanks de forse opname in 2021 nam het beschikbare aanbod in Arnhem amper af. In de Gelderse hoofdstad daalde het aanbod met circa 3.500 m<sup>2</sup> tot 97.500 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met 10% van de voorraad. Buiten het centrum kwam een aantal kantoren nieuw in aanbod. Daarnaast heeft Arnhem een groot aandeel kantoren dat slecht aansluit op de markt. Circa 44% van het aanbod wordt 3 jaar of langer aangeboden. In Nijmegen en Apeldoorn ligt het aandeel structureel aanbod stukken lager met respectievelijk 24% en 12%. Het hoge percentage in Ede komt voort uit een structurele lage opname in combinatie met een te grote kantorenvorraad van onvoldoende kwaliteit.

Ook in Apeldoorn en Nijmegen nam het aanbod in 2021 nauwelijks af. In Nijmegen betreft het aanbod circa 7% van de voorraad en is op de beste locaties sprake van krapte. In Apeldoorn is de markt aanmerkelijk ruimer (12% aanbod) en hebben zoekers op de markt ruimer keuze. In 2021 zagen we het aanbod sterk afnemen in een aantal regionale kantoorsteden. In Zaltbommel, dat lang symbool stond voor het overaanbod in de markt, nam het beschikbare aanbod met 60% af en is de markt terug op een gezond niveau. Dat neemt niet weg dat buiten de belangrijkste markten in de provincie 29% van het aanbod structureel is.

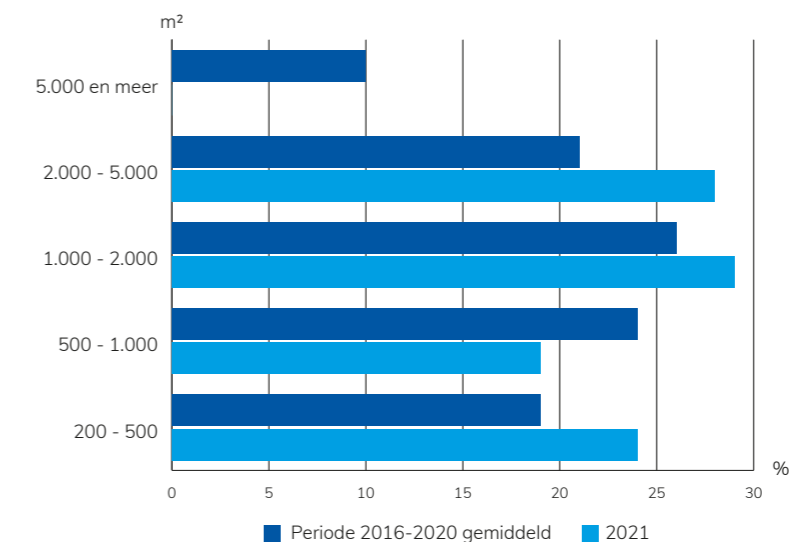
## Prijzontwikkeling

Alleen op de beste locaties met tekorten zien we lichte huurprijsstijgingen. Dat geldt voor het centrum en stationsgebied van Arnhem en in delen van Nijmegen waar huurprijzen van boven de € 160,-/m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. In de rest van de provincie is het beeld stabiel en liggen de huurprijzen al geruime tijd op hetzelfde niveau, dikwijls ondersteund door incentives. Op locaties van lage kwaliteit en bij verouderde gebouwen, dalen de effectieve huurprijzen.

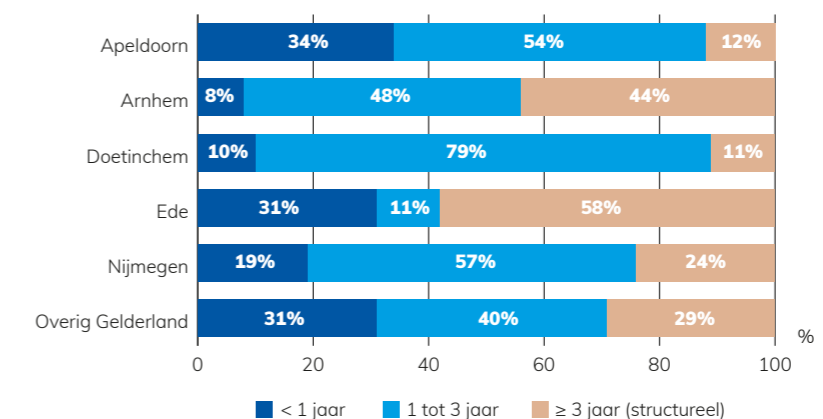
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase



# Provincie Utrecht



## Kantorenmarkt Provincie Utrecht

Na een forse dip in 2020 steeg de kantooropname in de provincie Utrecht in 2021 met 8%. Vooral de stad Utrecht profiteerde van de opgeveerde vraag, ondanks dat er

op de beste locaties in de stad een tekort aan moderne kantoorruimten is. Tegelijkertijd werden steden als Amersfoort en Nieuwegein geconfronteerd met een terugval in opname. Gedurende het jaar daalde het beschikbare aanbod in de provincie Utrecht met 3% tot 678.000 m<sup>2</sup>. Het tempo waarmee het aanbod daalt, neemt licht af.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In 2021 waren vooral kleinere organisaties actief op de kantorenmarkt. Van het totale opnamevolume in de provincie was 78% een opname van 2.000 m<sup>2</sup> of lager. In de periode 2016-2020 was dat gemiddeld 52%. Ook in 2020 was er veel vraag naar kleinere oppervlakten. In de provincie Utrecht zijn verschillende grote organisaties gevestigd, die sinds de Corona uitbraak in 2020 weinig activiteit laten zien in gebruik. Vorig jaar werd zelfs geen enkele opname van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> geregistreerd. Deels wordt dit verklaard door het gebrek aan hoogwaardige kantoorruimten in Utrecht stad.

De stad Utrecht realiseerde met ruim 77.300 m<sup>2</sup> aan opgenomen kantoorruimte een fors herstel. In vergelijking met 2020 steeg de opname met maar liefst 68%. Opvallend was de opleving van randlocaties Rijnsweerd, Lage Weide, Leidsche Rijn en Kanaleneiland ten koste van het centrum en het stationsgebied. Op laatstgenoemde locaties is direct beschikbare kantoorruimte schaars, waardoor gebruikers uitwijken naar andere locaties in de stad. In Amersfoort halveerde de opname in 2021 ten opzichte van 2020 tot 11.500 m<sup>2</sup>. Ook in voorgaande jaren lag het opnameniveau aanmerkelijk hoger. De terugval viel vooral op in het stationsgebied en De Hoef, waar doorgaans de meeste dynamiek is.

Ook in een tweetal satellietsteden van Utrecht viel de opname laag uit. De opname van 4.000 m<sup>2</sup> in Nieuwegein is de helft van die in 2020 en bovendien het laagste niveau in jaren. In Houten kwam de opname uit op 3.000 m<sup>2</sup>, wat ook een halvering is. Zeist zag het aantal gerealiseerde transacties in 2021 stijgen, maar het opnamevolume viel terug met 16%. Vooral langs de invalswegen van Zeist vestigden zich een aantal nieuwe kantoorgebruikers. In Woerden stabiliseerde het aantal transacties, maar kwam het opnamevolume 40% hoger uit. De kantorenmarkt in Veenendaal had een zeer succesvol jaar. De opname steeg met ruim 5.000 m<sup>2</sup> tot 11.100 m<sup>2</sup> en het aantal transacties steeg van vier tot veertien.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

De laatste twee jaar neemt het aanbod in de provincie Utrecht beperkt af. Eind 2021 wordt 678.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangeboden in de provincie, circa 20.000 m<sup>2</sup> minder dan een jaar eerder. De sterkste daling van het aanbod stamt uit de jaren voor 2018. Dat kwam door een flink aantal kantoortransformaties, vóóral in Utrecht stad, Amersfoort en Nieuwegein. Inmiddels stopt het tempo van de transformaties, omdat de meeste potentiële objecten zijn benut. Daarnaast neemt in een aantal gemeentes het aanbod toe, doordat veel aanbod slecht aansluit bij de marktvrage.

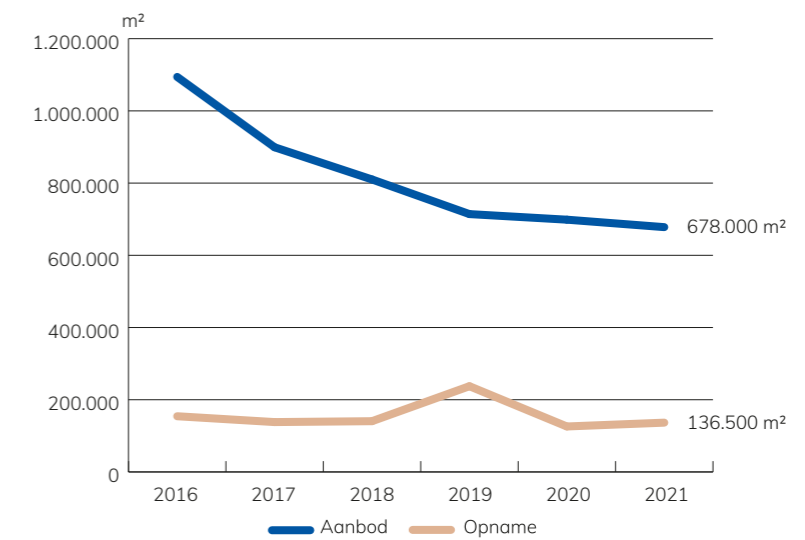
In Amersfoort steeg het aanbod gedurende het jaar met 13% tot 117.000 m<sup>2</sup>. Circa 15% van de voorraad in Amersfoort wordt aangeboden en dat is ruim. De grootste clusters met aanbod liggen bij het centraal station en op de locaties Calveen en De Hoef. Vooral op de laatstgenoemde locatie zagen we het aanbod stijgen in 2021. Ook de gemeente Stichtse Vecht zag het aanbod stijgen. Hier is veel hardnekkig aanbod in Maarssen centrum. Structureel aanbod speelt ook een grote rol in Veenendaal, waar ondanks de aangetrokken vraag in 2021 nog altijd 40% van het aanbod structureel is. Het leeuwendeel van het aanbod ligt op de bedrijventerreinen langs de A12.

In Utrecht stad nam het aanbod in 2021 met 10% af tot bijna 250.000 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt circa 9% van de voorraad aangeboden. In het centrum en bij het station is het aanbodniveau ontoereikend om aan de vraag te voldoen. Een vijfde van het aanbod in de stad is structureel. Dit aandeel wordt kleiner, omdat op voormalige 'probleemlocaties' zoals Kanaleneiland en Rijnsweerd de vraag is aangetrokken of kantoren aan de voorraad zijn onttrokken. De aantrekkingskracht van Utrecht stad op kantoorgebruikers raakt aangrenzende kantoorsteden. In zowel Nieuwegein als Houten stabiliseerde het aanbod en nemen de looptijden waarbij aanbod een nieuwe gebruiker krijgt toe.

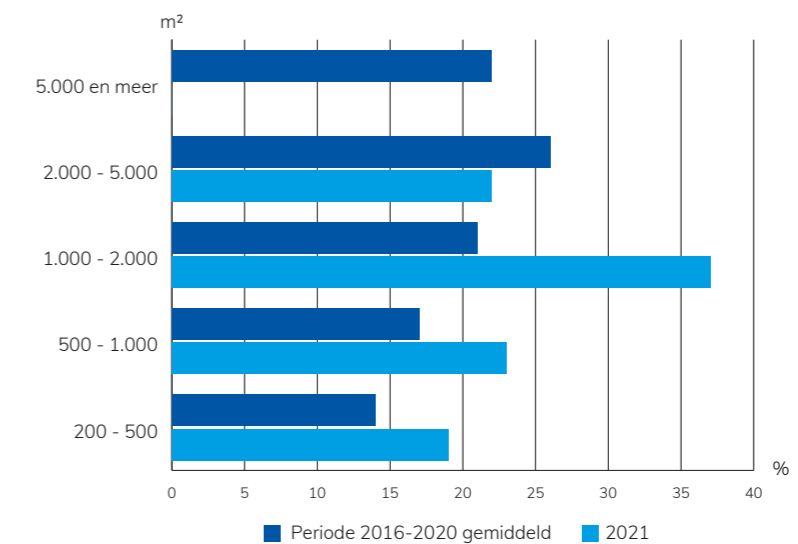
## Prijzontwikkeling

De markt in Utrecht begeeft zich op twee snelheden. Vooral in Utrecht stad is veel vraag naar kantoorruimten. In het centrum en bij het station is de markt krap en dat zorgt voor stijgende huurprijzen die inmiddels oplopen tot bijna € 300,-/m<sup>2</sup>. Ook naar andere moderne kantoren en goede locaties is voldoende vraag in de provincie, maar leidt dit nog niet tot noemenswaardige huurstijgingen. Aan de onderkant van de markt bevindt zich veel langjarig aanbod met lage courantheid. Hier staat het prijsniveau onder neerwaartse druk.

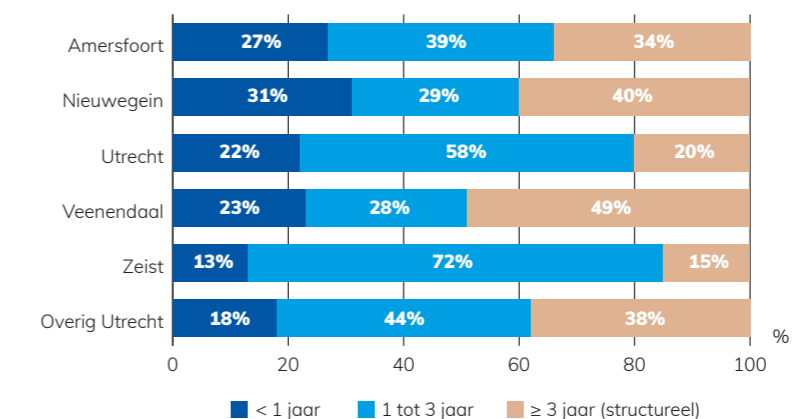
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase



# Provincie Flevoland



## Kantorenmarkt Provincie Flevoland

Ondanks een stijging van de opname in 2021 nam het aanbod op de kantorenmarkt van Flevoland toe. De opname van kantoorruimte in de vrije markt kwam uit op 17.000 m<sup>2</sup>. In vergelijking met het

historisch slechte jaar 2020 was dat 15% meer. Na jaren van daling lijkt het aanbod van beschikbare kantoorruimte in Flevoland uitgebodemd en was in 2021 zelfs sprake van een lichte stijging. Het gat tussen de jaarlijkse opname en het aanbod is dusdanig groot dat sprake is van een ruime markt. Vooral in Almere zien we een forse hoeveelheid aanbod.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname van kantoorruimte in Almere viel in 2021 terug naar 11.900 m<sup>2</sup>. In het stationsgebied werden een paar transacties afgesloten op de locatie Randstad, maar in het centrum van Almere was nauwelijks vraag. De opname in het centrum en in het stationsgebied is al jarenlang laag afgezet tegen de voorraad. In het uitgestrekte Almere vinden de laatste jaren de meeste transacties plaats op snelweglocaties zoals Gooisekant en Veluwsekant. We registreerden in 2021 drie transacties van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. De grootste transactie vond plaats op Veluwsekant waar de GGD Flevoland 3.900 m<sup>2</sup> kantoorruimte aankocht voor eigen gebruik.

Lelystad zag de opname stijgen ten opzichte van 2020 toen er maar één transactie werd geregistreerd. De in totaal vijf transacties waren goed voor ruim 4.000 m<sup>2</sup>. De vraagdynamiek is doorgaans beperkt in de Flevolandse hoofdstad. Dat geldt in nog sterkere mate voor de overige plaatsen in Flevoland. In Emmeloord, Dronten en Zeewolde vinden incidenteel transacties plaatst en is nauwelijks sprake van marktwerking.

De vraag naar kantoorruimte in Flevoland gaat vooral uit naar kleine metrages. In tegenstelling tot voorgaande jaren registreerden we vorig jaar minder vraag naar het kleinste segment tussen 200 en 500 m<sup>2</sup>. Daarentegen werden relatief meer oppervlakten tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup> en tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> opgenomen. Al geruime tijd worden er geen opnames van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> geregistreerd. Grote kantoorkhoudende organisaties behoren in de provincie vooral tot de publieke en semi-publieke sector. Daarnaast zijn er weinig hoofdkantoren. De grootste markt Almere ziet, ondanks een groot arbeidspotentieel, veel werkgelegenheid weglekken naar de Randstad.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

In de periode 2016 tot en met 2020 nam het aanbod in de provincie rap af. Het grootste deel hiervan kwam van verouderde meters die aan de voorraad zijn onttrokken. Vooral in Almere zagen we de laatste jaren verschillende kantoortransformaties richting woningen. Ook zijn enkele kantoren gesloopt. Eind 2021 werd bijvoorbeeld gestart met de sloop van gebouw De Beurs, het oudste kantoorgebouw van Almere. Vanwege het overweldigend aantal transformatie aanvragen, wil de gemeente een rem op kantoortransformaties. Alleen op een beperkt aantal locaties staat de gemeente nieuwe initiatieven toe.

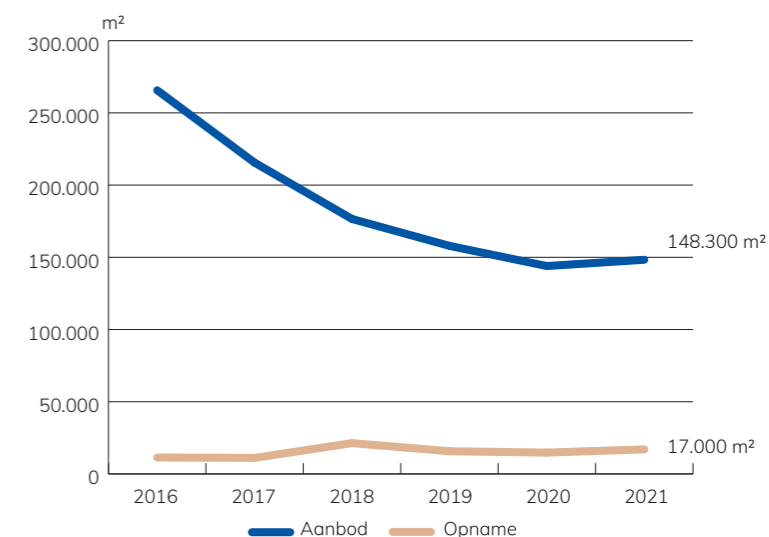
Het aandeel van Almere in het aanbod is groot. Met ruim 121.500 m<sup>2</sup> aanbod is 82% van al het aanbod in de provincie Flevoland in Almere geconcentreerd. In de stad wordt circa 22% van de voorraad aangeboden, wat duidt op een zeer ruime markt. Ten opzichte van 2020 nam het aanbod met ongeveer 2% af. In absolute termen zien we het meeste aanbod op de locaties Gooisekant, het centrum en in de zone nabij het station. Circa 36% van al het aanbod in Almere heeft een structureel karakter. Hiertoe behoren enkele grote metrages in het centrum en Gooisekant.

In Lelystad is het aanbod gemiddeld minder lang beschikbaar. Van de ruim 13.600 m<sup>2</sup> aanbod wordt 22% drie jaar of langer aangeboden. Met ongeveer 7% aanbod is de markt in Lelystad goed in balans. Het gros van al het aanbod in Lelystad ligt in en rondom het centrum. In 2021 nam het aanbod met ruim 2.700 m<sup>2</sup> toe vergeleken met 2020. In het voormalig Rabobank kantoor aan Het Ravelijn kwam 2.000 m<sup>2</sup> beschikbaar voor verhuur. Buiten Almere en Lelystad is maar liefst 57% van het aanbod structureel en hiervan ligt het overgrote deel in Emmeloord.

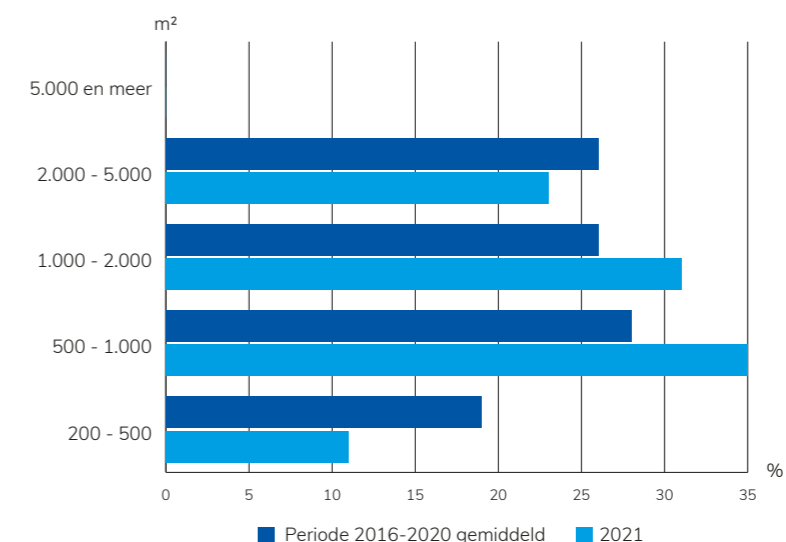
## Prijzontwikkeling

Door de ruime markt in Almere hebben huurders veel alternatieven en onderhandelingsruimte en zien we hierdoor weinig beweging aan de bovenkant van de huurprijsniveaus. Courante kantoorruimtes realiseren, afhankelijk van de locatie en het opleveringsniveau, een huurprijs van € 120,- tot € 135,-/m<sup>2</sup>. Incentives zijn nog wel ruim aanwezig, zeker in de delen waar veel incurant aanbod is. Effectieve huurprijzen zijn dus in de praktijk lager. In Lelystad liggen de gerealiseerde huurprijzen voor courante kantoorruimten op maximaal € 115,-/m<sup>2</sup>. In de rest van de provincie is de markt dusdanig statisch dat vraaghuurprijzen al jarenlang nauwelijks bewegen.

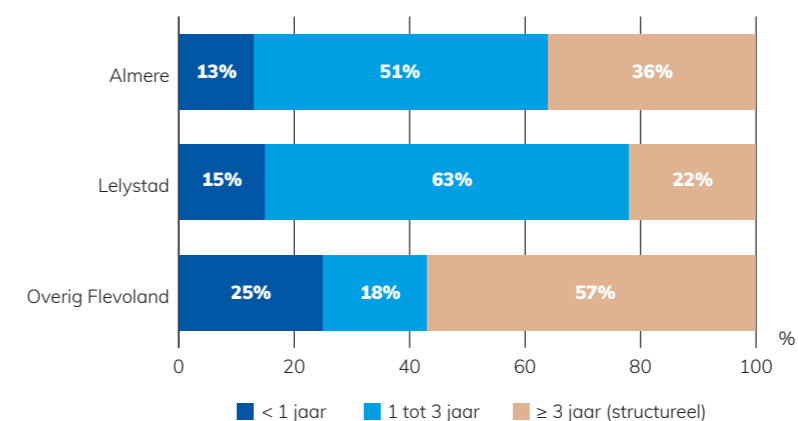
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase



# Provincie Noord-Holland



## Kantorenmarkt Provincie Noord-Holland

Amsterdam is dominant in de kantorenmarkt van de provincie Noord-Holland. De hoofdstad had een prima jaar. De opname van kantoorruimte in de vrije markt steeg met 17% ten opzichte van 2020 en het

aanbod bleef op een gelijk niveau. Ook in de rest van de provincie stabiliseerde het aanbod. De opname nam echter spectaculair toe met 46%. Dit kwam vooral door de gestegen dynamiek onder kleinschalige bedrijven en een plotselinge toename van de opname in de gemeenten Haarlemmermeer en Ouder-Amstel. Niet alle kantorenmarkten in de provincie zagen een verbetering in de verhouding tussen vraag en aanbod.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De internationale oriëntatie van een groot deel van de bedrijvigheid draagt bij aan een volatiele opname in de provincie Noord-Holland. De vraag zakte in na de Corona uitbraak in 2020, maar is snel hersteld in 2021. Het beeld in de provincie is niet overall gelijk. De opname van kantoorruimte in Amsterdam nam in 2021 weliswaar toe tot 203.000 m<sup>2</sup>, maar ligt lager dan het niveau van voor de Corona uitbraak. Amsterdam heeft veel grote organisaties die nauwelijks hebben bewogen tijdens de pandemie. Ook speelt mee dat veel zoekende bedrijven in de hoofdstad geen geschikte kantoorvloeren kunnen vinden. Dit wordt vooral veroorzaakt door een tekort aan direct beschikbare moderne kantoren met veel voorzieningen, vooral in het centrum.

De gemeente Haarlemmermeer noteerde de hoogste opname in jaren. In 2021 nam de opname toe tot ruim 53.000 m<sup>2</sup>. Een aantal internationale organisaties sloot nieuwe huurcontracten af. Daarnaast nam de gemeente Haarlemmermeer zelf 9.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte op aan de Taurusdreef. In andere grote kantorenmarkten in de provincie, zoals Haarlem, Hilversum, Alkmaar en Amstelveen is nog veel terughoudendheid onder kantoorgebruikers. De jaarlijkse opname in deze plaatsen herstelt nauwelijks ten opzichte van 2020. In deze markten zien we nog wel verschillende kleine bedrijven kantoorruimten opnemen, terwijl de vraag naar grotere vloeren voorlopig stagneert.

Hilversum is illustratief voor dit beeld. De opname in 2021 kwam uit op 9.700 m<sup>2</sup>, vergelijkbaar met het jaar 2020. In de jaren voor 2020 werd in de omroepstad jaarlijks gemiddeld rond 20.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik genomen. In de provincie Noord-Holland vond in 2021 de grootste kantooropname plaats in de gemeente Ouder-Amstel. Grenzend aan Amsterdam is in maart 2021 de bouw gestart van het nieuwe DPG Media hoofdkantoor van 46.000 m<sup>2</sup>. In de kleinere plaatsten van de provincie werd het beeld bepaald door kleinschalige opnames die dikwijls onder de 1.000 m<sup>2</sup> bleven.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

In de gemeente Amsterdam stabiliseerde het aanbod gedurende 2021 rond de 630.000 m<sup>2</sup>. Hiermee bestaat circa 10% van de voorraad uit aanbod. Veel zoekers in de markt ervaren een tekort aan direct beschikbare moderne kantoren. In delen van het centrum van Amsterdam zagen we het aanbod zelfs stijgen. Hier is de laatste jaren fors geïnvesteerd in de upgrade van enkele grotere kantoorgebouwen. Dit zeer hoogwaardige aanbod heeft tijd nodig om door de markt te worden opgenomen en is qua prijsniveau niet voor alle zoekers geschikt. Dit verklaart mede waarom het aanbod juist in aangrenzende gebieden van het centrum is afgenomen, omdat hier lagere huurprijzen gelden.

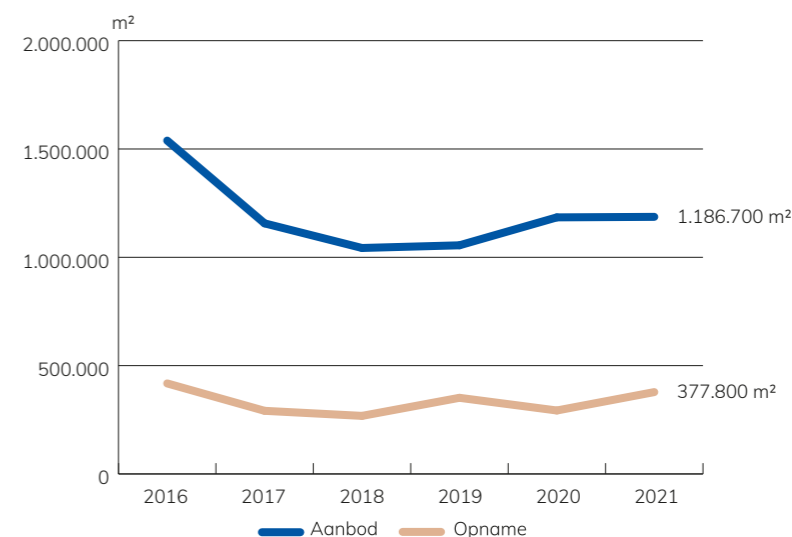
In de gemeente Haarlemmermeer is vooral in Hoofddorp de laatste jaren fors gesneden in het aanbod, met name door kantoortransformaties. Hierdoor is de verhouding tussen de vraag en het aanbod verbeterd. Dat neemt niet weg dat in Haarlemmermeer nog altijd circa 17% van de kantorenvoorraad wordt aangeboden en dat 28% van het aanbod structureel is. Naast de kantoorlocaties in Hoofddorp, is op Schiphol-Rijk veel aanbod geconcentreerd. Ook Hilversum heeft een groot aandeel structureel aanbod. Het aanbod in Hilversum nam gedurende 2021 af met 27% en ligt rond 6% van de voorraad. Een groot deel van het aanbod is te vinden op de kantorenlocatie Arena Park.

Het aanbodniveau in Alkmaar ligt al verschillende jaren rond 33.000 m<sup>2</sup>. Toch is er nauwelijks sprake van structureel aanbod, wat erop duidt dat er regelmatig nieuw aanbod op de markt komt. Ook in Haarlem is het huidige aanbod relatief kort beschikbaar. In het centrum is nauwelijks aanbod en het gros van het beschikbare aanbod bevindt zich op bedrijventerrein Waarderpolder. In zowel Alkmaar, Haarlem als Amstelveen is de laatste jaren veel aanbod uit de markt gehaald door transformaties. Het aanbod lijkt zich nu echter te stabiliseren.

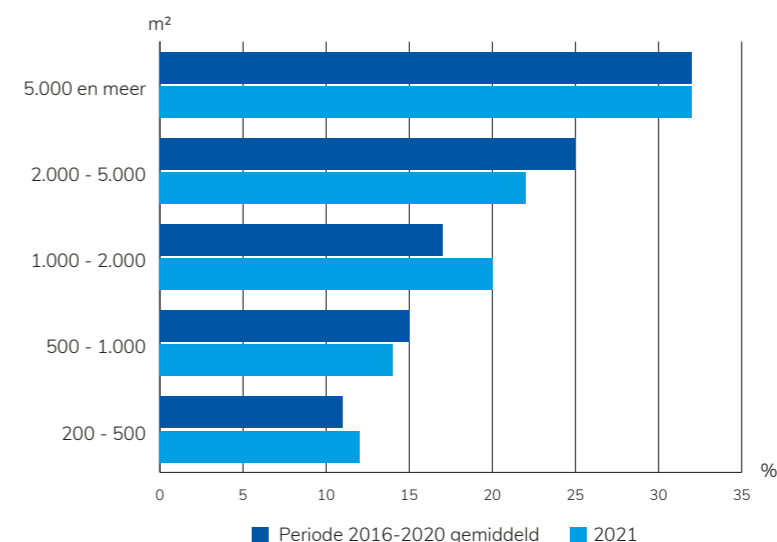
## Prijzontwikkeling

De huurprijzen lopen qua niveau en ontwikkeling sterk uiteen in de provincie. Voor Amsterdam geldt vanwege de hoge vraag naar kwaliteit een opwaartse druk op huurprijzen voor de beste kantoren en locaties. In de rest van de provincie is het beeld vooral stabiel, maar is bij verouderd aanbod sprake van afname van de effectieve huurprijzen. Dat neemt niet weg dat op locaties waar krapte is, gebruikers wel degelijk bereid zijn meer dan de vraagprijs te betalen. Dat geldt met name voor centrumlocaties en duurzame kantoren.

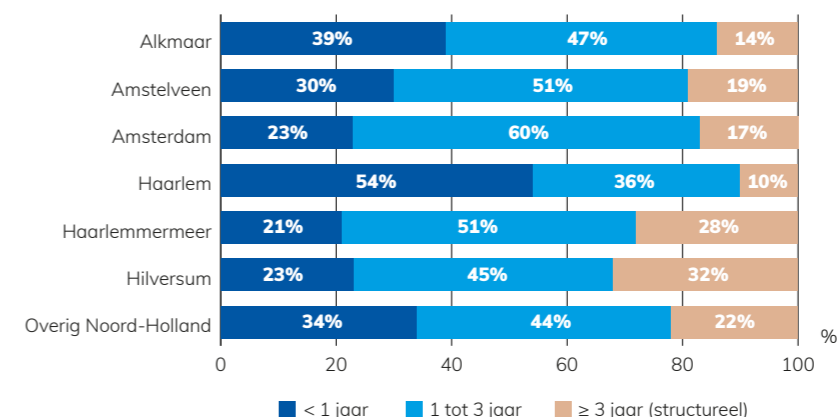
Kantoorruimte aanbod en opname



Opnamevolume naar oppervlakteklassen



Duur van het aanbod per fase



# Provincie Zuid-Holland



## Kantorenmarkt Provincie Zuid-Holland

De Corona uitbraak in 2020 sloeg een gat in de kantooropname in de provincie Zuid-Holland. Dit gat is in 2021 grotendeels gedicht met 294.900 m<sup>2</sup> opname, met dank aan het goed

presterende bedrijfsleven. Met uitzondering van Den Haag was in de belangrijkste markten sprake van meer dynamiek aan de vraagzijde. Het beschikbare aanbod is gedurende het jaar met 8% gedaald tot 1,38 miljoen m<sup>2</sup>. Hoewel de verhouding tussen vraag en aanbod is verbeterd, is de markt in grote delen van de provincie nog uit balans.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opgeleefde vraag naar kantoorruimten in Zuid-Holland manifesteerde zich op een breed front. In Rotterdam steeg de opname in de vrije markt met maar liefst 75% tot bijna 96.000 m<sup>2</sup>, wat tevens het hoogste niveau is in zes jaar. De meeste vraag concentreerde zich in het centrum, in de zogenaamde Stadsdriehoek. Daar vond de grootste transactie van dit jaar plaats van flexconcept Microlab, dat 7.500 m<sup>2</sup> aanhuurde. In het kantorengedebied rond station Alexander registreerden we met 9.600 m<sup>2</sup> aan opname, verdeeld over dertien transacties, een uitzonderlijk hoge opname. Ook in Kralingen en Brainpark was de opname relatief hoog.

In Den Haag deden kantoorgebruikers een stapje terug. Het aantal transacties kwam uit op ruim dertig, wat tien minder is dan in 2020. In Den Haag zijn veel grote organisaties en overheidsdiensten gevestigd, die in het afgelopen Corona jaar weinig huisvestingsbeslissingen hebben genomen. Toch was de Rijksoverheid, de partij met de grootste opname. Op locatie de Binckhorst werd 35.000 m<sup>2</sup> aangekocht voor eigen gebruik. Door deze transactie, kwam het opnamevolume in vierkante meters in 2021 alsnog hoger uit dan 2020. In de randgemeenten van Den Haag ging het aanmerkelijk beter. In zowel Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer, werd fors meer kantoorruimte opgenomen.

Delft noteert voor het tweede jaar op rij een hoge opname. In 2021 kwam die uit op 20.700 m<sup>2</sup>. De stad heeft veel aantrekkingskracht op bedrijven die gelieerd zijn aan de hoogwaardige kennisinfrastructuur in de stad. Datzelfde geldt voor de andere universiteitsstad Leiden. Hier halveerde het opnamevolume ten opzichte van 2020, maar bleef het aantal opnames op peil. De vraag kwam dan ook vooral van kleine bedrijven. Ten zuiden van Rotterdam zagen we herstel van de opname in Dordrecht, waar de opname uitkwam op 8.300 m<sup>2</sup> na een jaar van stagnatie. Ook in Barendrecht en Ridderkerk werd aanzienlijk meer kantoorruimte opgenomen dan in 2020.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Het aanbod van kantoorruimte in Zuid-Holland daalt al meerdere jaren in een gelijk tempo. In 2021 daalde het aanbodvolume met ruim 116 duizend m<sup>2</sup>. Hoewel nog steeds kantoren worden getransformeerd tot andere functies, vlak het tempo af waarmee oud kantorenaanbod aan de voorraad wordt onttrokken. In de provincie is nog steeds relatief veel verouderd en structureel aanbod op de markt. Op termijn zal de situatie verbeteren. In verschillende gemeente zoals Capelle aan den IJssel, Rijswijk en Zoetermeer, staan kantoren op nominatie om getransformeerd te worden. Een voorbeeld is de locatie Rivium in Capelle aan de IJssel, dat getransformeerd wordt van een eenzijdige werklocatie naar een locatie met meerdere functies waaronder een flinke component woningen.

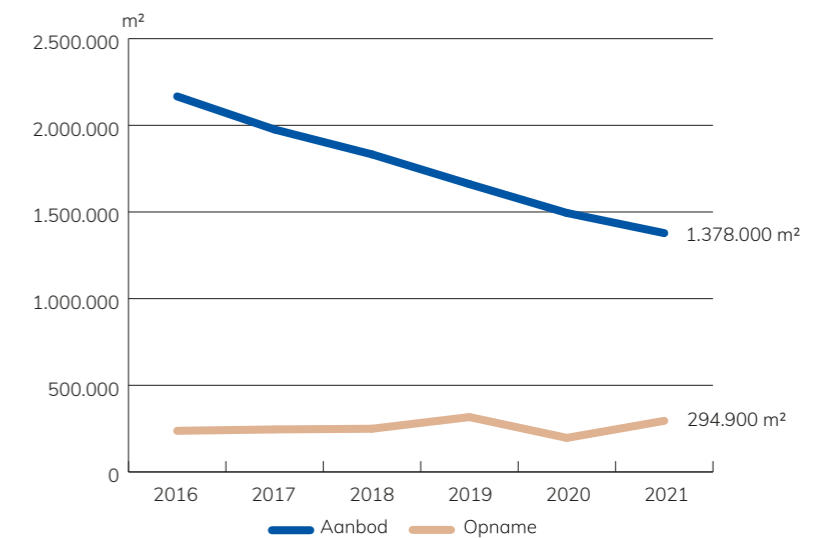
Gedurende 2021 daalde het aanbod in Rotterdam met 9% tot 422.000 m<sup>2</sup>. Het aanbodpercentage komt hiermee op circa 12,5% van de voorraad en dat maakt de markt relatief ruim. Veel aanbod in de havenstad ligt in het centrum en bijna de helft (48%) van het aanbod in Rotterdam is structureel. Krapte wordt alleen ervaren in specifiek hoogwaardige objecten en locaties zoals het Scheepvaartkwartier. Maar liefst 75% van het aanbod in Zoetermeer is structureel. Dat neemt niet weg dat het procentuele aanbod in Zoetermeer hard gedaald is tot 10% van de voorraad. Enkele objecten met structureel aanbod worden de komende jaren zeer waarschijnlijk getransformeerd waardoor de markt nog beter in balans gaat komen.

Mede door de lage vraag in Den Haag, nam het aanbod in 2021 toe met 7%. Als percentage van de voorraad komt dit neer op circa 9%. Het aantal objecten in aanbod nam echter met 27% af. Het nieuwe aanbod van 2021 omvat enkele grote kantoorvloeren. Ook in Leiden nam het aanbod toe. De gemeente heeft te maken met veel structurele leegstand, circa 47% van het aanbod is drie jaar of langer beschikbaar. Ook Rijswijk heeft hiermee te maken. Ondanks dat er veel kantoren zijn getransformeerd in de laatste jaren, zien we dat er een groep kantoren resteert waarin het aanbod is geconcentreerd. Dit beeld zien we ook in andere plaatsen zoals Gouda en Capelle aan den IJssel.

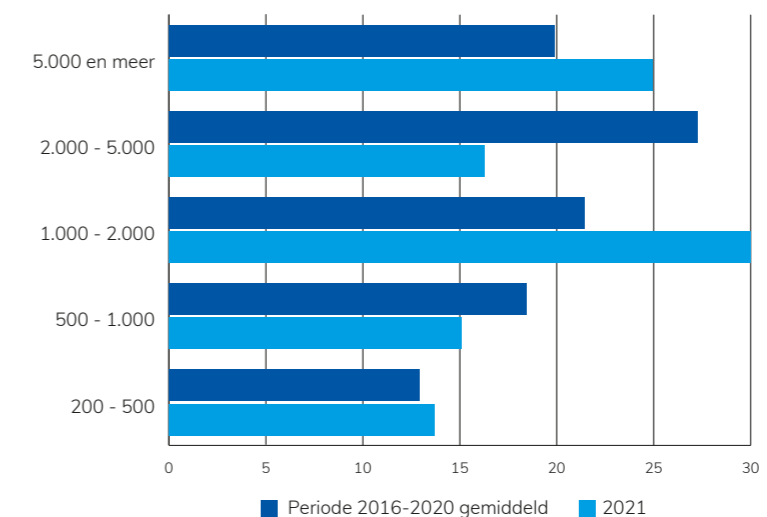
## Prijzontwikkeling

Vanwege de disbalans in de kantorenmarkt van veel Zuid-Hollandse gebieden, is er amper opwaartse beweging in de huurprijzen. Voor courante kantoren is veelal sprake van een stabiel huurbeeld met weinig incentives. Maar voor langdurig aanbod en verouderd kantorenvastgoed staat er druk op de effectieve huursommen. Op toplocaties in centrumgebieden en voor kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoren zijn kantoorgebruikers bereid extra te betalen.

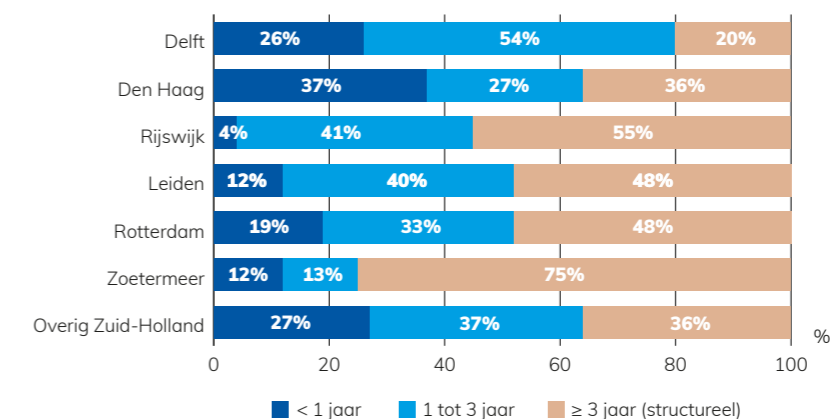
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase



# Provincie Zeeland



## Kantorenmarkt Provincie Zeeland

Zeeland is in omvang de kleinste kantorenmarkt van Nederland. In het afgelopen jaar werd circa 13.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen op de vrije markt. Het aanbod nam in 2021

sterk af en ligt aan het einde van 2021 op 17.200 m<sup>2</sup>, circa 44% minder dan het voorgaande jaar. Het aanbod is inmiddels dusdanig laag, dat niet alle zoekers op de markt geschikte kantoorruimte kunnen vinden.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De jaarlijkse opname in Zeeland is beperkt in omvang. In 2021 kwam de opname uit op 13.600 m<sup>2</sup> en werden in totaal dertien transacties geregistreerd in de vrije markt. De meeste vraag in de provincie gaat uit naar kantoorruimten met oppervlakten tot 1.000 m<sup>2</sup>. Dat neemt niet weg dat er regelmatig grotere transacties plaats vinden. In 2021 vond in de oppervlakteklasse tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> een drietal transacties plaats. De grootste transactie van 2021 vond plaats in Yerseke in de gemeente Reimerswaal, waar een kantoorobject van 3.700 m<sup>2</sup> aan de Grintweg werd aangekocht voor eigen gebruik.

Goes heeft zich de laatste jaren gepositioneerd als de meest dynamische kantorenmarkt in Zeeland. In 2021 bedroeg de opname ruim 8.300 m<sup>2</sup>, wat goed is voor 61% van de totale markt in Zeeland. De twee grootse transacties waren net iets groter dan 2.000 m<sup>2</sup> en lagen in het Stationspark. DRV Accountants was een van de nieuwe gebruikers in het gebied. In Middelburg was sprake van een tegenvallende opname in 2021. Er werd amper 1.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen. In de voorgaande jaren zagen we in de Zeeuwse hoofdstad hogere opnameniveaus, waaronder 3.300 m<sup>2</sup> in 2020.

In de rest van de provincie zagen we nauwelijks vraag naar kantoorruimten. Alleen in Vlissingen registreerden we een jaaropname van circa 1.200 m<sup>2</sup> verdeeld over een tweetal transacties. Dit waren de eerste kantooropnames boven de 200 m<sup>2</sup> in de afgelopen vier jaar.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Het aanbod van kantoorruimte in de provincie Zeeland nam in de laatste jaren sterk af. In vijf jaar tijd daalde het aanbod van ruim 50.000 m<sup>2</sup> tot 13.200 m<sup>2</sup> aan het eind van 2021. Een van de redenen is dat er de afgelopen jaren vrijwel geen nieuwbouw op de markt kwam bestemd voor de vrije markt. Daarnaast is een handvol kantoren getransformeerd tot woningen voor particulieren of zorginstellingen, waardoor veelal verouderd aanbod uit de markt is gehaald. Inmiddels is de verhouding tussen de jaarlijkse vraag en het beschikbare aanbod dusdanig afgenomen, dat sprake is van een krappe markt.

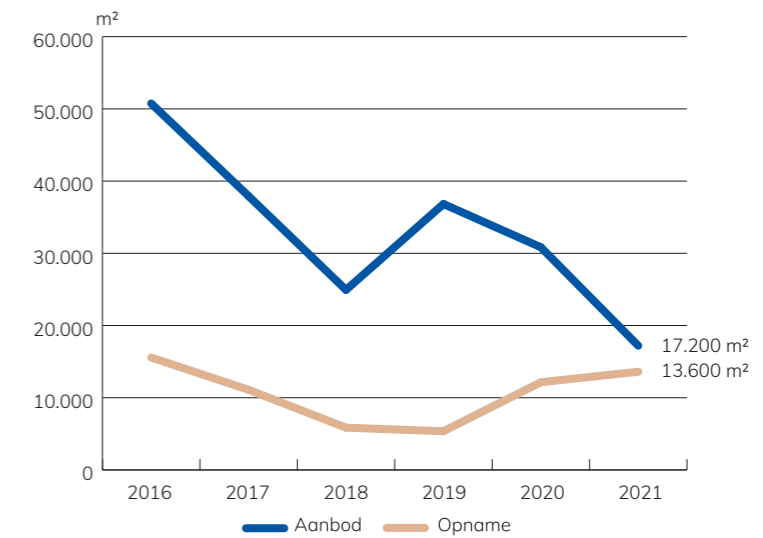
Ten opzichte van eind 2020, toen nog ruim 30.800 m<sup>2</sup> in aanbod stond, werd een behoorlijke hap uit het aanbod genomen. In bijna alle grotere gemeenten zagen we het aanbod afnemen. In Goes daalde het aanbod met ruim 4.300 m<sup>2</sup> tot 3.800 m<sup>2</sup>. In Middelburg was eind 2021 circa 4.000 m<sup>2</sup> beschikbaar voor koop of verhuur. De inventarisatie bestaat uit panden met een omvang van 500 m<sup>2</sup> of meer. Onder deze drempelwaarde is nog aanbod beschikbaar voor zoekers in de markt.

Kijken we naar de duur van het aanbod, dan zien we een fors aandeel structureel aanbod in de provincie. Ondanks dat het totale volume van kantoren in aanbod laag is, zijn er enkele kantoren in Zeeland die slecht aansluiten op de marktvrage. In Goes en Middelburg betreft het een drietal objecten waarin tussen de 500 en 1.000 m<sup>2</sup> wordt aangeboden. Het grootste object dat nieuw in aanbod kwam in 2021 lag in Middelburg. Het betreft 1.700 m<sup>2</sup> in het monumentale kantoorgebouw Stockholm aan de Poelendaelesingel.

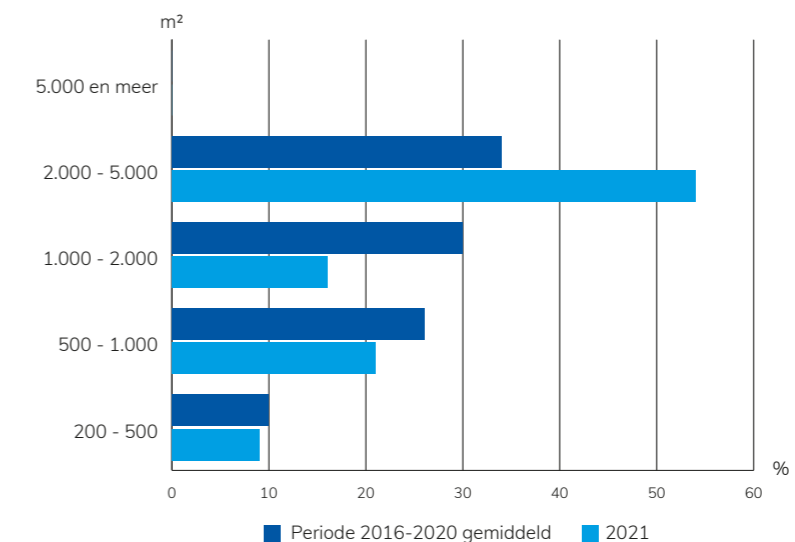
## Prijzontwikkeling

De hoogste huren in Zeeland worden behaald in Goes en Middelburg. Hier liggen de huren op maximaal € 135,-/m<sup>2</sup>. Met het huidige krappe aanbod is lichte huurgroei mogelijk voor moderne kantoren en kantoorruimten op gewilde locaties. Het huurniveau voor de overige gebieden in de provincie liggen op een aanmerkelijk lager niveau.

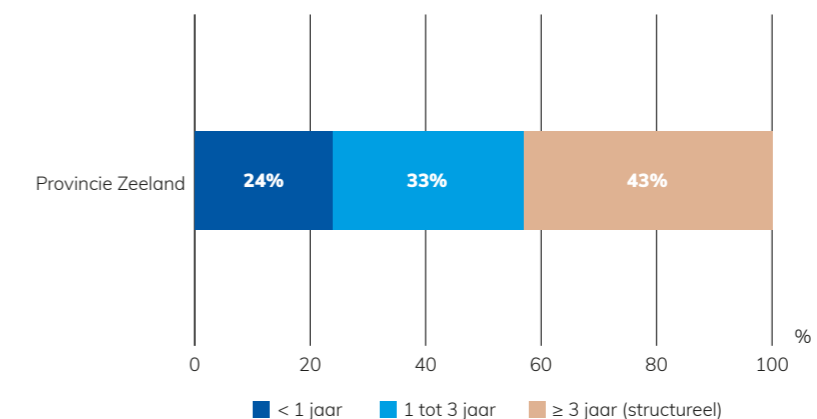
Kantoorruimte aanbod en opname



Opnamevolume naar oppervlakteklassen



Duur van het aanbod per fase



# Provincie Noord-Brabant



## Kantorenmarkt Provincie Noord-Brabant

De kantorenmarkt in Noord-Brabant leefde op in 2021. De opname van kantoorruimte in de vrije markt steeg met circa 15% ten opzichte van 2020 en keerde daarmee terug op het niveau van voor de

Corona-uitbraak. De stijgende vraag werd in belangrijke mate gedragen door kleinschalige organisaties die profiteren van de sterke economische ontwikkeling in de provincie. Gedurende 2021 nam het aanbod met 20% af, wat overeen komt met ruim 108.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte. Binnen de provincie zijn de verschillen groot en op lang niet alle locaties zien we een verbetering in de verhouding tussen vraag en aanbod.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Kleinschalige transacties hadden in 2021 de overhand in Noord-Brabant. Circa 49% van het transactievolume en 84% van alle transacties had een oppervlakte tussen 200 en 1.000 m<sup>2</sup>. Het kleinste segment tot 500 m<sup>2</sup>, was goed voor 25% van het volume. Dit beeld is vergelijkbaar met 2020. In jaren voorafgaand aan 2020 lag zowel het aantal als het volume van kleinschalige transacties aanmerkelijk lager. De dynamiek wordt daarmee bepaald door kleine en wendbare organisaties die geprofiteerd hebben van de goede economische ontwikkelingen in de provincie. Grote organisaties bewegen minder. Dat uit zich in een laag aandeel (9%) van transacties in de oppervlakteklasse boven 5.000 m<sup>2</sup>.

In Eindhoven werd 43.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen in 2021, ruim 37% meer dan in 2020. In de Eindhovense markt zijn veel zoekers actief, maar zij lopen aan tegen een gebrek aan beschikbaar modern aanbod op de gewilde locaties. Op aangrenzende kantoorlocaties van Eindhoven zoals Veldhoven en Son en Breugel werd ook meer kantoorruimte opgenomen. Ook Breda zag een fors herstel. De opname kwam 26% hoger uit op 24.700 m<sup>2</sup>. Daarentegen zag Den Bosch de opname in 2021 met 'slechts' 6% stijgen in vergelijking tot 2020, maar was in historisch perspectief sprake van een tegenvallende opname. Het aantal kleinschalige transacties in alle drie steden was opvallend hoog.

Tot 2020 speelde Tilburg in de provinciale kantorenmarkt een bescheiden rol. Jarenlang kwam de jaarlijkse opname niet boven 8.000 m<sup>2</sup>. Hoewel in 2021 met 17.000 m<sup>2</sup> minder werd opgenomen dan in 2020, was alsnog sprake van een hoog niveau. De stad profiteert mede van de jonge hoogopgeleide bevolking en de ontwikkelingen in de spoorzone. Op laatstgenoemde locatie werden meerdere transacties vastgelegd in 2021, maar ook aan de zuidzijde van de stad. In de overige plaatsen in de provincie was ook meer dynamiek te zien in de vraag naar kleine oppervlakten.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

In vijf jaar tijd is het beschikbare aanbod van kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant met 46% gekrompen. De flinke opname van kantoorruimten heeft samen met veel kantoortransformaties geleid tot een harde daling van het aanbod. Vooral Eindhoven liep hierin voorop. In de lichtstad zijn verschillende grote kantoren getransformeerd tot woningen en hotels. Maar ook in andere Brabantse steden zijn verouderde kantoren gesloopt of van functie veranderd. Hier staat een laag nieuwbouwwolume tegenover. Wel zijn er verschillende nieuwe projecten gepland rond de stationsgebieden van de grote steden zoals Eindhoven en Tilburg.

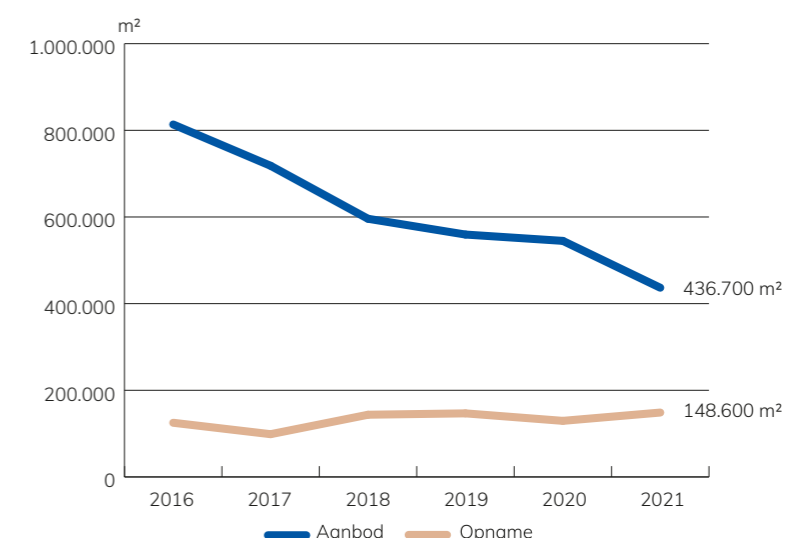
In 2021 daalde het aanbod in Eindhoven met 21% tot 135.000 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt bijna 10% van de voorraad aangeboden. Aan de Boschdijk werd het voormalige Phillips hoofdkantoor van ruim 27.000 m<sup>2</sup> verkocht en verdween een grote hap uit het aanbod. Het object wordt getransformeerd. Het grootste cluster aanbod in Eindhoven bevindt zich rond Eindhoven Airport. Hier is bovendien veel van het structurele aanbod in de stad te vinden. Den Bosch zag het aanbod afnemen met 18% tot 63.100 m<sup>2</sup>. Het aanbodpercentage in de Brabantse hoofdstad komt uit op ongeveer 7%. Het meeste aanbod bevindt zich op de locaties Pettelaarpark en de Spoorzone/Paleiskwartier.

Het beschikbare aanbod in Breda daalde met 8% tot 64.000 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt circa 9% van voorraad aangeboden. In Breda bestaan verschillende clusters met aanbod, zoals de locatie Westerhage. De gemeente wil de komende jaren inzetten op meer transformatie van kantoorgebouwen, het hoge structurele aanbod (34%) biedt hiervoor potentie. In een jaar tijd nam het aanbod in Tilburg met 23% af tot 31.000 m<sup>2</sup>. Opvallend is het hoge aandeel kortlopend aanbod dat 62% van het totaal bedraagt. Structureel aanbod uit zich sterker in de rest van de provincie. Een voorbeeld hiervan is Helmond, waar 44% van het aanbod een looptijd heeft van 3 jaar of langer.

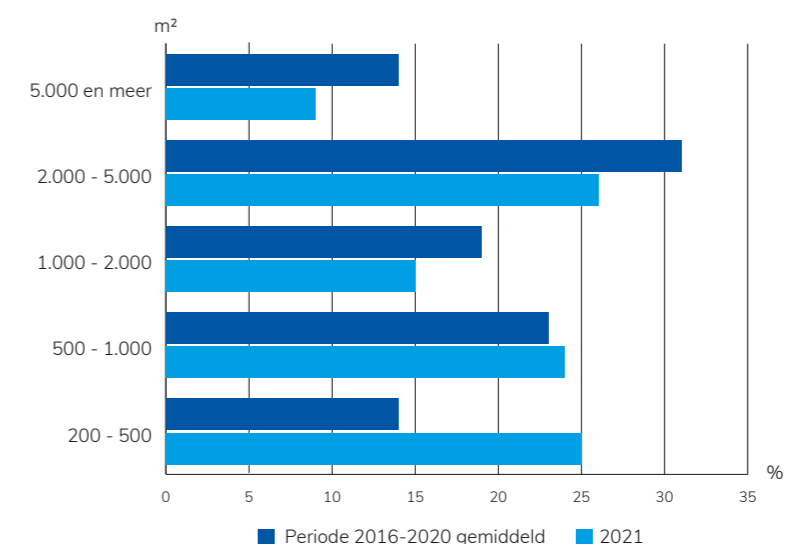
## Prijzontwikkeling

Het verschil tussen de sterke locaties en gebouwen in de grote steden enerzijds en de overige locaties anderzijds groeit. Door tekorten zien we prijsstijgingen voor moderne kantoren op gewilde locaties, waar veel zoekers voor in de markt zijn. Dat beeld zien we versterkt in Eindhoven, waar tophuren inmiddels rond € 225,-/m<sup>2</sup> liggen. Buiten de grote steden en op locaties met veel verouderd aanbod is het verhaal anders. Hier is eerder sprake van stabilisatie of neerwaartse druk op de huurprijzen. Zeker bij langdurig aanbod hebben huurders veel onderhandelingsruimte.

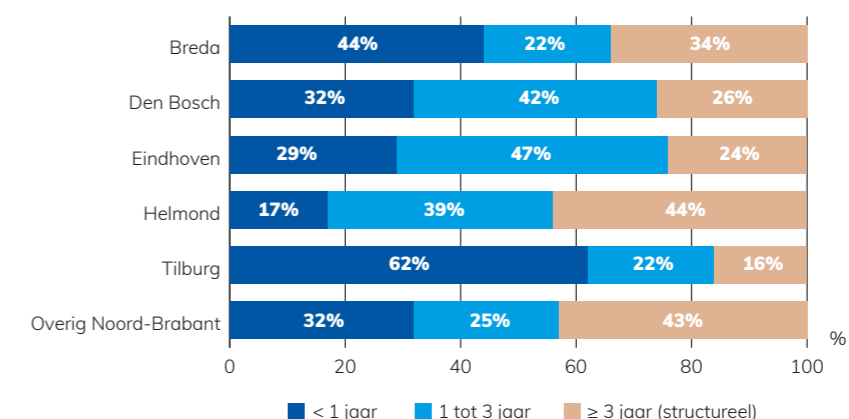
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase



# Provincie Limburg



## Kantorenmarkt Provincie Limburg

De opname van kantoorruimte in de provincie Limburg bereikte in 2021 een hoog niveau. Ten opzichte van 2020 steeg de opname in de vrije markt met 37% tot 45.900 m<sup>2</sup>.

In Limburg is nog altijd sprake van een ruime markt, vanwege het grote verschil tussen de jaarlijkse opname en het aanbod. Gedurende 2021 nam het aanbod van beschikbare kantoorruimte af met 9% tot 222.100 m<sup>2</sup>. In de provincie is naar verhouding veel langjarig aanbod.

## Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De laatste jaren wint de Limburgse kantorenmarkt aan dynamiek. Ondanks de Corona periode, vond in meerdere gemeenten herstel van opname plaats. In de hoofdstad Maastricht werd de grootse kantooropname in Limburg geregistreerd. Het betreft de in de regio gevoelige verhuizing van DSM vanuit Heerlen naar een 6.500 m<sup>2</sup> nieuw kantoor in Maastricht. De overige dynamiek in Maastricht was beperkt. Deels wordt dit veroorzaakt door een tekort aan moderne kantoren in het oude centrum. Op Maastricht Airport in de gemeente Beek werd een tweetal transacties geregistreerd, beiden kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Op deze locatie was de opname in het verleden hoger.

Het hoogste opnamevolume van 2021 in Limburg vond plaats in Sittard-Geleen. De markt dankt de hoge opname van 13.200 m<sup>2</sup> voor een groot deel aan enkele kantooropnames in een voormalig DSM kantoor aan de Poststraat. Dit object zal naar verwachting de komende jaren een multifunctioneel complex worden, dat naast werken ruimte gaat bieden aan wonen en leisure. De jaaropnames in Roermond en Kerkrade kwamen uit rond de 4.000 m<sup>2</sup>, wat voor beide plaatsen het hoogste niveau in jaren is. Heerlen had met 2.200 m<sup>2</sup> kantooropname een tegenvallend jaar. Hier werden slechts enkele transacties geregistreerd.

In het noorden van de provincie noteerde Venlo een opname van 3.700 m<sup>2</sup> verdeeld over ruim een handvol verschillende transacties. In Venray kwam het totaal opgenomen kantooroppervlak uit op 2.600 m<sup>2</sup>, in Weert tot 1.700 m<sup>2</sup>. In alle drie plaatsen was er weinig beweging onder kantoorgebruikers merkbaar.

## Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Het aanbod van beschikbare kantoorruimten bevindt zich al enige jaren in een dalende lijn. Aan het begin van 2022 is 222.100 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar in Limburg. Desondanks daalt het aanbod minder snel dan in de meeste andere delen van het land. Hoewel er wel degelijk kantoren zijn getransformeerd naar woningen, is de levensvatbaarheid van nieuwe functies niet altijd aanwezig. Bovendien zijn er in de provincie veel verouderde kantoren die wat betreft gebouwenkenmerken en locatie niet meer aansluiten bij de markt. Er is dan ook veel structureel aanbod in delen van Limburg.

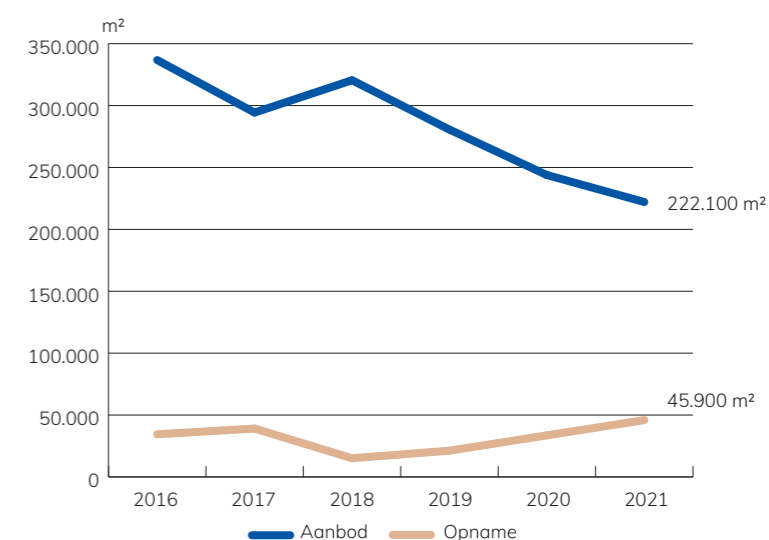
In Maastricht is het aanbod in vijf jaar tijd meer dan gehalveerd tot 31.100 m<sup>2</sup> aan het eind van 2021. De Limburgse hoofdstad biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kantoorhoudende bedrijven en er zijn verschillende partijen op zoek naar geschikt aanbod. Daarnaast is er ook veel vraag naar woonfuncties, wat transformatie van kantoren aantrekkelijk maakt. Het meeste aanbod is geconcentreerd op de locaties Randwyck en de Geusselt. In het centrum is nauwelijks beschikbaar aanbod. Bij Maastricht Airport is een groot deel van de 13.000 m<sup>2</sup> aanbod structureel. Op deze locatie liggen te veel kantoren in verhouding tot de potentiële vraag.

Tijdens 2021 nam het aanbod in Heerlen af met 15% tot 45.900 m<sup>2</sup>. De laatste jaren komt de kantorenmarkt in Heerlen beter in balans. Van al het aanbod in Heerlen is echter 82% structureel. Veel van dit aanbod ligt in of in nabijheid van het centrum. Ook Roermond heeft een zeer fors aandeel structureel aanbod op centrale locaties. In beide plaatsen is sprake van overaanbod en is het aanbod structureel te groot voor de opnamecapaciteit van de markt. In mindere mate is hiervan sprake in de gemeente Sittard-Geleen, waar 36% van het aanbod structureel is.

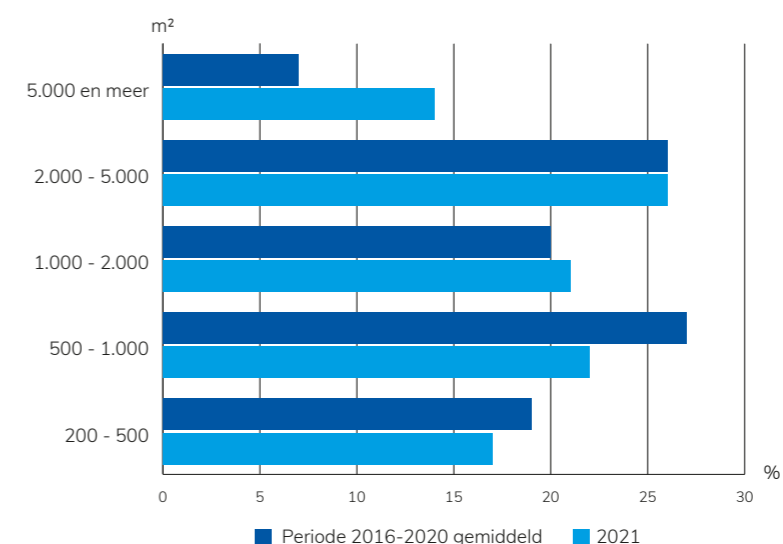
## Prijzontwikkeling

Door de ruime markt in grote delen van Limburg zien we al jarenlang weinig beweging in huurprijzen. Effectieve huurprijzen liggen in de praktijk vaak aanmerkelijk lager, doordat er in ruime mate incentives worden verstrekt. In delen van de Limburgse markt zien we deze situatie minder worden. Zeker in Maastricht zijn op enkele locaties tekorten waar gebruikers bereid zijn om voor te betalen. De hoogste huren in de provincie worden dan ook behaald in Maastricht en liggen op maximaal € 135,-/m<sup>2</sup>. In de overige kantoorsteden komen de huren niet boven de € 120,-/m<sup>2</sup>.

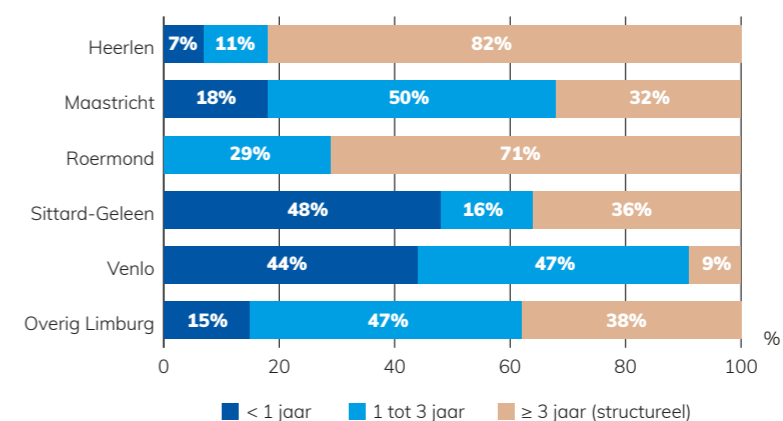
## Kantoorruimte aanbod en opname



## Opnamevolume naar oppervlakteklassen



## Duur van het aanbod per fase





# Definities

## Kantoorruimte

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

## Vorraad

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 m<sup>2</sup>. De voorraadcijfers zijn afkomstig van Drs. R.L. Bak Property Research & Consultancy.

## 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 500 m<sup>2</sup> beschikbaar is. Bron: brainbay.

## Structureel aanbod

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

## 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 m<sup>2</sup> in gebouwen vanaf 500 m<sup>2</sup>. 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.

## 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.

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



**Colofon**  
April 2022

**Uitgave**  
NVM Business

**Samenstelling**  
Jacob Velleman -  
brainbay

**NVM Business**  
Orteliuslaan 951  
3528 BE Utrecht  
Telefoon: (030)-608 51 85  
[www.nvm.nl/nvm-business/](http://www.nvm.nl/nvm-business/)

