



Kantoren in cijfers 2021

Statistiek van de
Nederlandse kantorenmarkt

Kantoren in cijfers 2021

Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt

Woord vooraf

Het jaar 2020 was zeker bijzonder. Het coronavirus en de contactbeperkende maatregelen van de overheid leidden enerzijds tot een daling in de vraag naar kantoorruimten en een lager beleggingsvolume dan in 2019, anderzijds bleef zowel het aanbod als het aanvangsrendement stabiel. Door corona kwam er ook meer aandacht voor het thuiswerken. Onduidelijk is of de wens om meer thuis te werken ook een verminderde vraag naar kantoorruimte tot gevolg heeft. In ieder geval is het uitgangspunt van veel bedrijven dat gezondheid en welzijn van werknemers voorop staan. Om die reden zal waarschijnlijk de vraag naar hoogwaardige en duurzame kantoren de komende jaren juist toenemen.

Ten aanzien van de duurzaamheid van kantoren geldt dat met ingang van 1 januari 2023 bijna alle kantoren verplicht zijn om minimaal een energielabel C te hebben. De komende anderhalf jaar ligt er nog een flinke opgave voor de markt om dit te realiseren. Van de vierkante meters kantoorruimte die al over een label beschikken en bij een belegger in eigendom zijn, heeft nu ongeveer twee derde minimaal energielabel C.

Nadat de omvang van de kantorenvoorraad lange tijd aanzienlijk kromp, valt het op dat deze nu stabiliseert. Reden is dat het aantal onttrekkingen – met name de herbestemmingen tot woningen – verder is afgenomen. Naast minder onttrekkingen is ook een stijging in de nieuwbouw van kantoorruimten merkbaar.

Genoemde ontwikkelingen tonen aan dat de kantorenmarkt volop in beweging is. Dit vraagt om een goede statistische waarneming. Deze vindt u in deze nieuwe publicatie van *Kantoren in Cijfers*. Wij danken Rudolf Bak voor zijn bijdrage en het overzichtelijk bijeenbrengen van de relevante gegevens.

mr. Sander Heidinga MRICS REV RT RM
Voorzitter NVM Business

Colofon

Uitgave in opdracht van
NVM Business

Samenstelling
R.L. Bak

Grafische vormgeving en illustraties
Kaartbeeld

Omslag
Type 3 Ontwerp

Fotografie
Bart van Hoek 8, Bastiaan Hopster 24, Ronald Tilleman 4, 48, Tom van Elst 54,
Luuk Kramer 60, Corne Bastiaansen 28, Marco Hietberg 40

Bronvermelding is verplicht

Bestelinformatie

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



Inhoud

Woord vooraf	3
Lijst van tabellen	7
Voorraad	9
Bouwkosten	25
Vraag	29
Aanbod	41
Huurprijzen	49
Beleggingen	55
Rendementen	61
Bijlage	
Grote gemeenten in Nederland	65
Indeling van Nederland in Corop-gebieden	66
Trefwoordenregister	67

Lijst van tabellen

Voorraad

- 1 Voorraad kantoorruimte per provincie
- 2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel
- 3 Onttrekking aan de voorraad
- 4 Nieuwbouw van kantoorruimte per provincie
- 5 Voorraad kantoorruimte per gemeente
- 6 Onttrekking aan de voorraad

Bouwkosten

- 1 Richtprijzen bouwkosten kantoren
- 2 Samengestelde materiaal- en loonkosten van nieuwbouw kantoren

Vraag

- 1 Vraag naar kantoorruimte per provincie
- 2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel
- 3 Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

Aanbod

- 1 Aanbod van kantoorruimte per provincie
- 2 Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd per provincie
- 3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel

Huurprijzen

- 1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel
- 2 Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen

Beleggingen

- 1 Beleggingen in kantoren per provincie
- 2 Beleggingen in kantoren naar type belegger

Rendementen

- 1 Gemiddelde bruto aanvangsrendementen van kantoren
- 2 Rendement op kantoren



Voorraad

Als basismateriaal voor de statistiek over de kantoreenvoorraad dienen data die zijn verkregen door eigen waarneming, waarbij de grootte van de voorraad alsmede de samenstelling ervan jaarlijks door een plaatselijke inventarisatie per woonkern wordt vastgesteld. Een belangrijk hulpmiddel is daarnaast de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), een door het Kadaster beheerde objectendatabase.

Alleen kantoorpanden met een oppervlakte boven de 500 vierkante meter worden geïnventariseerd. Als oppervlakte-eenheid wordt het verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) genomen. Ultimo 2020 telde Nederland 15.005 kantoorgebouwen.

In tabel 5 van deze publicatie zijn uitsluitend die gemeenten opgenomen met een kantoreenvoorraad van 10.000 vierkante meter en meer.

Tegen de 'voorraad' kunnen ook andere statistische gegevens worden afgezet, zoals het 'aanbod' voor de berekening van de leegstand en de 'vraag' voor de vaststelling van de verhuisdynamiek.

Begripsomschrijvingen

Kantoor

Onder een kantoor wordt verstaan een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijk zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten.

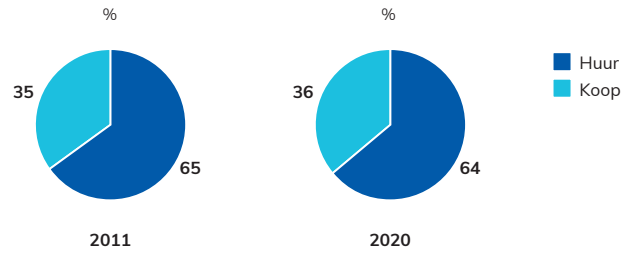
Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86 procent verhuurbaar is.

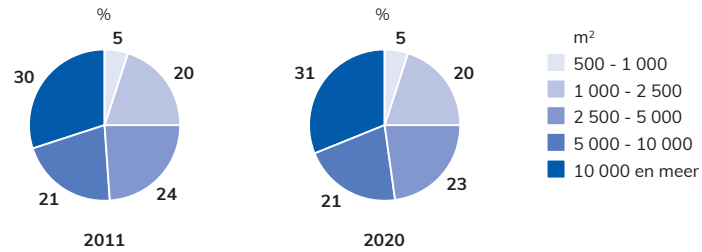
Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

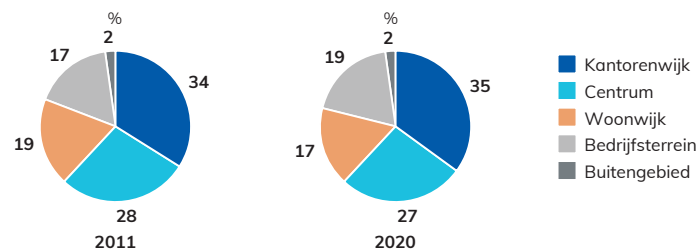
Voorraad kantoorruimte naar eigendomssituatie



Voorraad kantoorruimte naar bouwgruotte



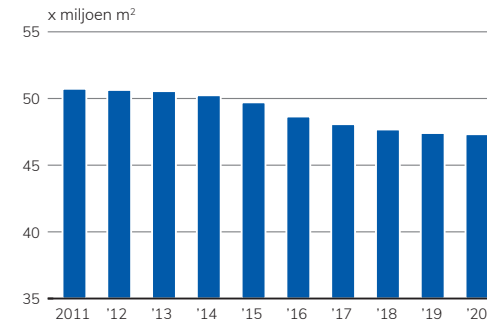
Voorraad kantoorruimte naar locatietype



1 Voorraad kantoorruimte per provincie, 31 december

	2012 m ²	2014	2016	2018	2020
Groningen	1.250.500	1.205.000	1.164.000	1.155.000	1.148.500
Friesland	1.012.000	1.012.000	981.000	930.000	919.000
Drenthe	672.000	680.500	647.000	632.000	620.500
Overijssel	2.494.000	2.538.500	2.501.000	2.471.000	2.462.000
Gelderland	4.219.500	4.165.000	3.931.000	3.830.500	3.790.000
Utrecht	6.226.000	6.129.000	6.047.000	5.929.500	5.874.500
Flevoland	929.500	929.500	913.500	867.500	842.000
Noord-Holland	11.704.500	11.555.500	11.055.500	11.094.500	11.034.500
Zuid-Holland	13.960.500	13.831.500	13.316.000	12.717.000	12.531.000
Zeeland	476.500	476.500	471.500	490.000	487.000
Noord-Brabant	5.648.500	5.594.500	5.523.000	5.450.500	5.505.500
Limburg	2.072.500	2.115.500	2.096.500	2.091.500	2.095.500
Nederland	50.666.000	50.233.000	48.647.000	47.659.000	47.310.000

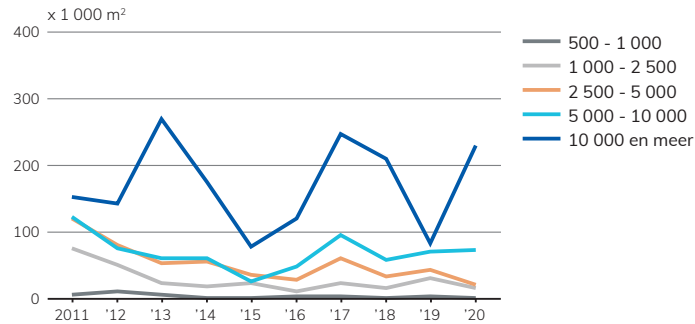
Ontwikkeling van de voorraad kantoorruimte, 31 december



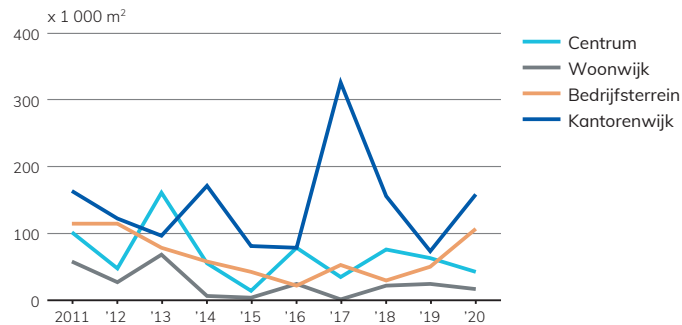
Nieuwbouw van kantoorruimte naar eigendomssituatie



Nieuwbouw van kantoorruimte naar gebouwgruotte



Nieuwbouw van kantoorruimte naar locatietype



2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel, 31 december

	2012 m ²	2014	2016	2018	2020
Noord-Nederland					
Assen	303.000	311.500	288.000	277.000	278.000
Groningen	1.003.500	955.000	912.500	903.500	896.500
Leeuwarden	607.500	608.000	582.000	536.000	527.000
Oost-Nederland					
Apeldoorn	740.500	723.500	646.500	612.500	605.500
Arnhem	1.125.500	1.084.000	997.000	956.000	948.500
Enschede	477.500	481.000	469.000	466.000	466.000
Hengelo	278.000	289.000	290.000	294.000	290.500
Nijmegen	487.500	492.000	457.500	457.500	457.000
Zwolle	771.000	771.000	750.000	730.500	729.500
Midden-Nederland					
Almere	604.000	601.000	589.500	554.000	539.000
Amersfoort	868.000	868.000	858.500	814.500	798.500
Utrecht	2.763.000	2.689.500	2.690.500	2.707.500	2.793.500
West-Nederland					
Amsterdam	6.185.500	6.081.500	5.871.000	6.130.500	6.145.000
Den Haag	4.202.500	4.074.000	3.880.000	3.705.500	3.653.500
Haarlemmermeer	1.442.500	1.458.000	1.426.000	1.375.000	1.360.500
Rotterdam	3.556.000	3.563.000	3.407.000	3.278.500	3.255.500
Zuid-Nederland					
Breda	730.000	734.000	757.000	741.000	739.000
Den Bosch	982.000	952.000	921.500	920.500	916.000
Eindhoven	1.554.000	1.502.500	1.465.000	1.448.000	1.460.000
Heerlen	431.500	442.500	442.500	423.500	431.000
Maastricht	497.000	492.000	487.000	481.500	476.000
Tilburg	496.500	495.500	475.500	472.500	471.500

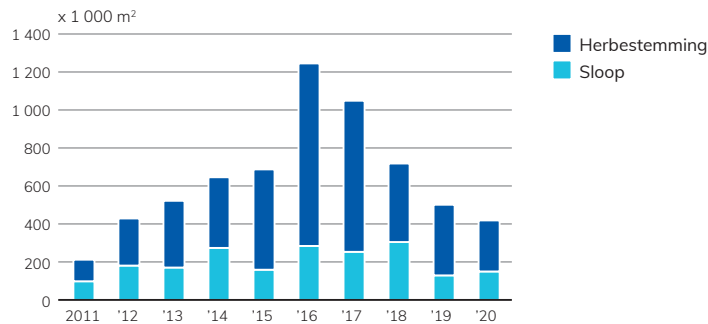
3 Onttrekking aan de voorraad

	2012 m ²	2014	2016	2018	2020
Nederland waarvan	431.500	644.000	1.269.000	729.000	417.500
Amsterdam	88.000	89.500	132.000	39.500	12.000
Den Haag	28.500	69.000	169.500	92.500	21.500
Rotterdam	21.000	27.500	155.500	61.000	17.500
Utrecht	12.000	59.000	39.500	10.000	-

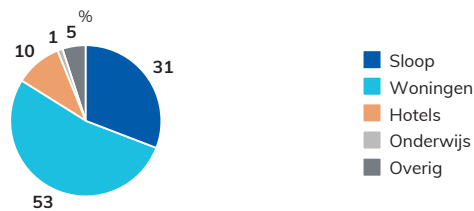
14

Voorraad

Onttrekking aan de voorraad



Onttrekking aan de voorraad naar bestemming, 2011-2020



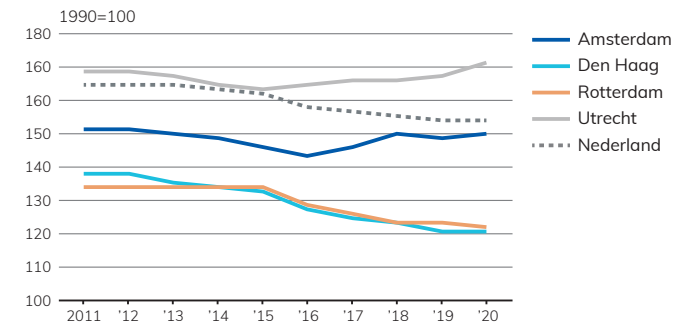
4 Nieuwbouw van kantoorruimte per provincie

	2012 m ²	2014	2016	2018	2020
Groningen	3.500	2.500	-	1.500	13.000
Friesland	-	7.000	-	1.000	-
Drenthe	-	6.000	-	-	-
Overijssel	21.000	4.000	11.000	2.500	-
Gelderland	16.000	18.000	1.500	1.000	8.500
Utrecht	39.000	21.000	73.500	38.500	53.500
Flevoland	2.000	1.000	-	6.000	-
Noord-Holland	89.000	56.000	59.000	195.500	115.000
Zuid-Holland	109.500	138.000	20.500	22.500	69.000
Zeeland	-	-	-	5.500	1.500
Noord-Brabant	52.500	48.000	40.000	12.000	73.500
Limburg	25.500	8.500	4.500	31.000	7.000
Nederland	358.000	310.000	210.000	317.000	341.000

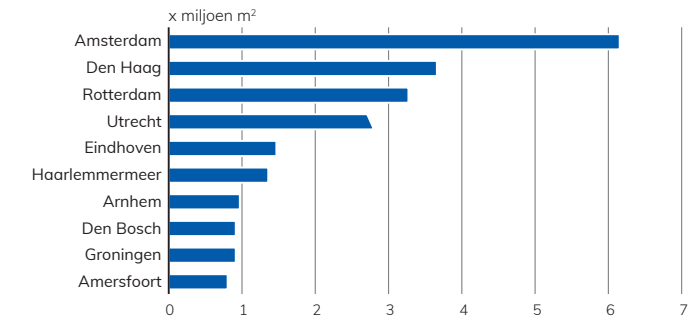
15

Voorraad

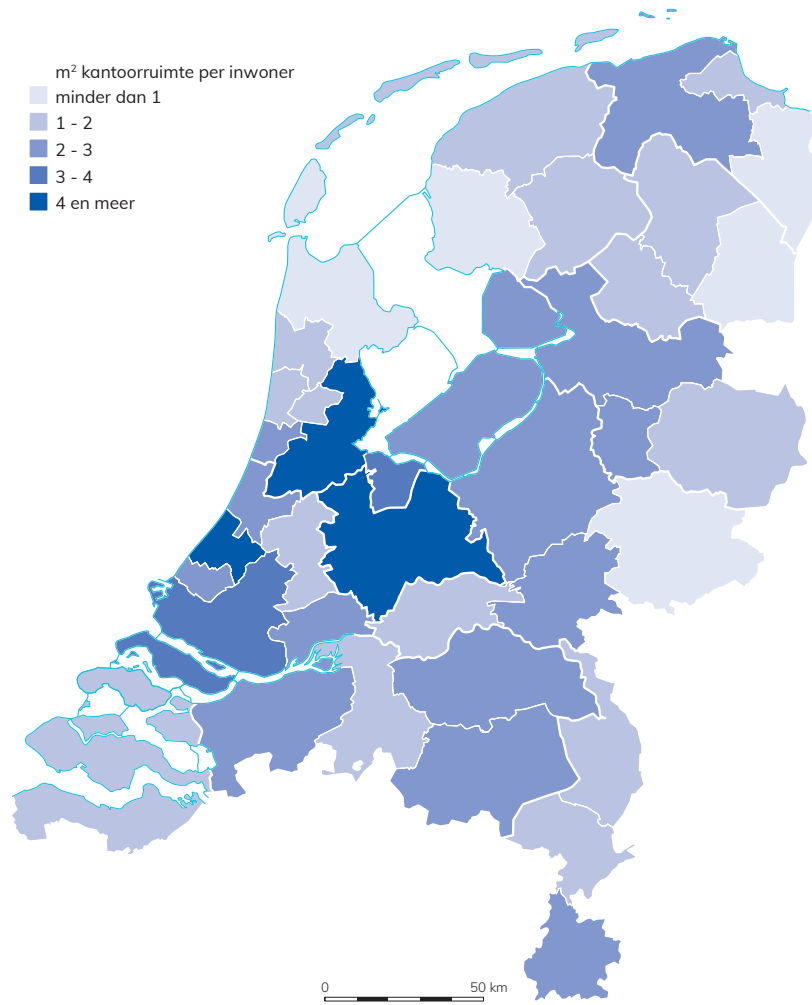
Ontwikkeling van de voorraad in de vier grote steden



Gemeenten met grootste voorraad kantoren, 31 december 2020



Omvang kantorenvoorraad per Corop-gebied



5 Voorraad kantoorruimte per gemeente, 31 december 2020

	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Aalsmeer	29.000	31.860	0,90	42
Alblasserdam	20.000	20.165	1,00	53
Albrandswaard	29.000	25.590	1,15	77
Alkmaar	329.000	109.435	3,00	60
Almelo	213.000	73.105	2,90	54
Almere	539.000	211.895	2,55	76
Alphen aan den Rijn	143.500	111.895	1,30	61
Altena	16.500	55.965	0,30	-
Amersfoort	798.500	157.275	5,10	82
Amstelveen	531.000	91.675	5,80	70
Amsterdam	6.145.000	872.755	7,05	84
Apeldoorn	605.500	163.820	3,70	42
Appingedam	12.000	11.640	1,05	29
Arnhem	948.500	161.350	5,90	67
Assen	278.000	68.600	4,05	43
Baarn	87.500	24.870	3,50	72
Barendrecht	107.500	48.715	2,20	66
Barneveld	99.000	59.080	1,70	69
Beek (L)	82.500	15.865	5,20	72
Bergen op Zoom	99.500	67.495	1,45	44
Berkelland	11.500	43.745	0,25	22
Best	95.500	29.990	3,20	48
Beuningen	17.000	25.890	0,65	65
Beverwijk	41.500	41.625	1,00	64
Bladel	16.500	20.390	0,80	5
Bloemendaal	11.000	23.570	0,45	36
Bodegraven-Reeuwijk	62.000	34.870	1,80	63
Borne	13.000	23.310	0,55	32
Boxmeer	40.500	29.365	1,40	10
Boxtel	52.500	30.800	1,70	48
Breda	739.000	184.070	4,00	66
Brielle	10.500	17.270	0,60	34
Brunssum	14.000	27.820	0,50	5
Bunnik	93.500	15.190	6,15	65
Bunschoten	21.500	21.865	1,00	37
Capelle aan den IJssel	458.500	67.120	6,85	85
Coevorden	24.500	35.295	0,70	6
Cuijk	25.500	25.130	1,00	32
Culemborg	75.000	28.955	2,60	39
Dalfsen	11.000	28.585	0,40	16
De Bilt	131.000	43.135	3,05	51
De Fryske Marren	21.000	51.565	0,40	38
De Ronde Venen	41.500	44.455	0,95	30
Delft	392.500	103.595	3,80	55
Delfzijl	39.500	24.680	1,60	10
Den Bosch	916.000	155.110	5,90	69
Den Haag	3.653.500	545.840	6,70	52
Den Helder	70.000	56.295	1,25	33
Deurne	21.500	32.470	0,65	25
Deventer	361.000	100.720	3,60	64
Diemen	169.000	30.780	5,50	72
Dinkelland	14.000	26.460	0,55	11

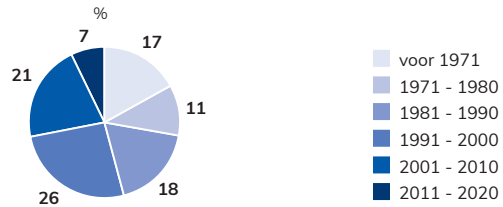
	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Doetinchem	135.500	58.000	2,35	46
Dongen	16.000	26.220	0,60	11
Dordrecht	286.500	119.285	2,40	56
Drimmelen	10.000	27.270	0,35	30
Dronten	20.000	41.555	0,50	49
Druten	12.500	18.925	0,65	43
Duiven	49.500	25.125	1,95	40
Edam-Volendam	13.000	36.195	0,35	33
Ede	233.500	117.165	2,00	66
Eindhoven	1.460.000	234.395	6,25	79
Emmen	99.500	107.050	0,95	47
Enschede	466.000	159.640	2,90	56
Ermelo	12.500	27.010	0,45	55
Etten-Leur	70.500	43.880	1,60	54
Geertruidenberg	12.000	21.545	0,55	41
Geldrop-Mierlo	23.500	39.725	0,60	8
Gemert-Bakel	18.500	30.725	0,60	4
Gennep	14.500	16.920	0,85	11
Gilze en Rijen	52.000	26.430	1,95	55
Goeree-Overflakkee	22.000	50.050	0,45	10
Goes	112.500	38.080	2,95	38
Goirle	10.000	23.905	0,40	30
Gooise Meren	123.500	58.055	2,15	67
Gorinchem	127.000	37.020	3,45	53
Gouda	304.500	73.425	4,15	72
Groningen	896.500	232.875	3,85	62
Haaksbergen	13.500	24.310	0,55	38
Haarlem	443.500	162.900	2,70	53
Haarlemmermeer	1.360.500	156.000	8,70	81
Hardenberg	42.000	60.950	0,70	19
Harderwijk	83.500	48.415	1,70	58
Hardinxveld-Giessendam	24.000	18.295	1,30	55
Heemskerk	20.500	39.180	0,50	37
Heemstede	23.000	27.235	0,85	67
Heerenveen	104.000	50.495	2,05	58
Heerhugowaard	98.000	57.585	1,70	46
Heerlen	431.500	87.085	4,95	56
Hellendoorn	21.500	35.915	0,60	22
Hellevoetsluis	15.000	40.140	0,35	28
Helmond	158.000	92.425	1,70	56
Hendrik-Ido-Ambacht	21.000	31.200	0,65	55
Hengelo	290.500	81.140	3,60	54
Het Hogeland	12.000	47.800	0,25	28
Heumen	12.000	16.455	0,75	57
Heusden	21.000	44.690	0,45	47
Hillegom	13.000	22.210	0,60	41
Hilversum	530.500	90.830	5,85	69
Hoeksche Waard	52.500	87.400	0,60	37
Hof van Twente	20.000	35.015	0,55	13
Hoogeveen	74.000	55.700	1,35	38
Hoorn	99.500	73.260	1,35	38
Houten	213.500	50.145	4,25	79

	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Huizen	78.000	41.275	1,90	35
Hulst	12.000	27.555	0,45	6
IJsselstein	34.500	34.110	1,00	60
Kaag en Braassem	22.000	27.295	0,80	51
Kampen	27.500	54.320	0,50	17
Katwijk	37.500	65.755	0,55	35
Kerkrade	68.000	45.750	1,50	72
Krimpen aan den IJssel	29.500	29.525	1,00	51
Krimpenerwaard	21.500	56.320	0,40	14
Landgraaf	19.000	37.445	0,50	-
Langedijk	14.500	28.165	0,50	41
Lansingerland	53.500	62.385	0,85	28
Laren	18.000	11.280	1,60	73
Leeuwarden	527.000	124.085	4,25	47
Leiden	531.000	125.100	4,25	72
Leiderdorp	57.500	27.055	2,15	31
Leidschendam-Voorburg	141.500	76.535	1,85	62
Lelystad	215.000	78.600	2,75	49
Leudal	10.500	35.880	0,30	-
Leusden	171.000	30.400	5,65	55
Lisse	30.500	22.955	1,35	57
Lochem	26.000	33.730	0,75	42
Maassluis	31.000	33.215	0,95	26
Maastricht	476.000	121.575	3,90	57
Medemblik	29.000	45.100	0,65	33
Meerijst	115.000	81.195	1,40	26
Meppel	86.500	33.920	2,55	58
Middelburg	148.500	48.820	3,05	29
Midden-Delfland	13.000	19.340	0,65	-
Midden-Drenthe	10.000	33.185	0,30	5
Midden-Groningen	45.000	60.795	0,75	18
Moerdijk	52.000	37.130	1,40	34
Molenlanden	18.000	43.910	0,40	13
Montferland	16.000	36.010	0,45	12
Nieuwegein	354.500	63.460	5,60	77
Nijkerk	92.000	43.170	2,15	55
Nijmegen	457.000	177.660	2,55	60
Nissewaard	84.000	85.220	1,00	51
Noardeast-Fryslan	14.000	45.230	0,30	29
Noordenveld	14.000	31.255	0,45	4
Noordoostpolder	45.500	47.290	0,95	26
Noordwijk	63.000	43.510	1,45	56
Nuunen, Gerwen en Nederwetten	12.000	23.385	0,50	33
Nunspeet	18.000	27.850	0,65	60
Oegstgeest	55.500	24.840	2,25	49
Oirschot	13.500	18.715	0,70	29
Oisterwijk	21.500	26.245	0,80	32
Oldambt	39.500	38.210	1,05	13
Oldenzaal	63.000	31.835	2,00	53
Ommen	15.000	18.010	0,85	7
Oost Gelre	26.000	29.625	0,90	25
Oosterhout	137.500	55.980	2,45	57

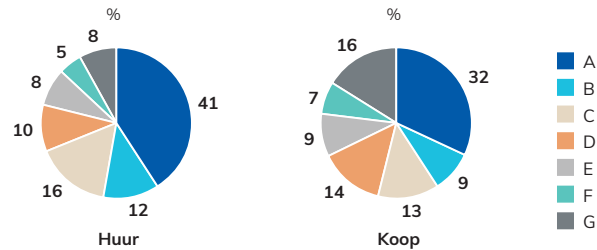
	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Ooststellingwerf	12.000	25.470	0,45	0
Opsterland	12.000	29.735	0,40	31
Oss	113.500	91.915	1,25	46
Oude IJsselstreek	12.500	39.390	0,30	11
Ouder-Amstel	143.500	14.025	10,25	95
Overbetuwe	43.000	47.905	0,90	45
Papendrecht	78.500	32.135	2,45	23
Peel en Maas	15.500	43.425	0,35	7
Pijnacker-Nootdorp	30.500	55.310	0,55	40
Purmerend	101.500	81.250	1,25	55
Putten	13.000	24.110	0,55	32
Raalte	26.500	37.710	0,70	17
Renkum	25.000	31.420	0,80	73
Renswoude	12.500	5.445	2,30	-
Rheden	49.500	43.760	1,15	55
Ridderkerk	79.000	46.190	1,70	50
Rijssen-Holten	51.000	38.175	1,35	28
Rijswijk	762.000	54.450	14,00	72
Roermond	220.500	58.260	3,80	41
Roosendaal	102.000	77.250	1,30	53
Rotterdam	3.255.000	651.155	5,00	79
Schagen	43.000	46.485	0,95	26
Schiedam	217.000	78.730	2,75	62
Schouwen-Duiveland	24.500	33.840	0,70	6
Sint-Michiëlsgestel	10.000	29.210	0,35	46
Sittard-Geleen	261.500	92.430	2,85	38
Sliedrecht	83.500	25.220	3,30	55
Sluis	12.000	23.210	0,50	11
Smallerland	111.000	56.150	2,00	48
Soest	61.500	46.605	1,30	43
Someren	10.000	19.370	0,50	18
Son en Breugel	89.500	17.320	5,15	63
Stadskanaal	11.500	31.685	0,35	11
Steenbergen	10.500	24.415	0,45	6
Steenwijkerland	27.000	44.125	0,60	37
Stein	28.000	25.005	1,10	26
Stichtse Vecht	117.500	64.930	1,80	88
Sudwest-Fryslan	72.500	89.985	0,80	37
Terneuzen	107.500	54.425	2,00	29
Teylingen	35.000	37.440	0,95	40
Tholen	10.000	25.755	0,40	-
Tiel	94.000	42.160	2,25	32
Tilburg	471.500	219.790	2,15	55
Twenterand	21.500	33.745	0,65	9
Tynaarlo	22.500	33.885	0,65	46
Uden	45.000	42.120	1,05	38
Uithoorn	52.000	29.480	1,75	32
Utrecht	2.793.000	357.595	7,80	71
Utrechtse Heuvelrug	106.000	49.580	2,15	45
Valkenswaard	38.500	31.195	1,25	35
Veendam	62.000	27.385	2,25	35
Veenendaal	210.500	66.495	3,15	74

	voorraad kantoorruimte m ²	inwoners ¹	kantoorruimte per inwoner m ²	aandeel huursector %
Veldhoven	162.500	45.465	3,55	31
Velsen	124.500	68.650	1,80	34
Venlo	265.500	101.800	2,60	42
Venray	49.000	43.615	1,10	16
Vijfheerenlanden	135.000	56.810	2,40	74
Vlaardingen	87.000	73.395	1,20	37
Vlissingen	40.000	44.360	0,90	24
Voorschoten	19.000	25.595	0,75	50
Voorst	11.500	24.550	0,45	21
Vught	34.500	26.560	1,30	49
Waalre	34.000	17.455	1,95	85
Waalwijk	79.500	48.635	1,65	30
Waddinxveen	43.000	29.290	1,45	52
Wageningen	216.000	39.665	5,45	34
Wassenaar	67.500	26.305	2,55	58
Weert	82.000	50.105	1,65	62
Weesp	65.000	19.740	3,30	64
West Betuwe	54.000	51.130	1,05	61
Westerkwartier	24.000	63.330	0,40	29
Westland	104.500	110.375	0,95	46
Weststellingwerf	13.000	25.915	0,50	-
Wijchen	22.500	41.110	0,55	37
Winterswijk	26.500	28.855	0,90	43
Woerden	208.000	52.300	4,00	80
Wormerland	11.500	16.270	0,70	64
Woudenberg	10.500	13.360	0,80	30
Zaanstad	219.500	156.795	1,40	60
Zaltbommel	81.000	28.880	2,80	67
Zeewolde	18.000	22.655	0,80	31
Zeist	270.500	64.905	4,15	49
Zevenaar	52.000	43.750	1,20	34
Zoetermeer	581.000	125.285	4,65	64
Zoeterwoude	25.000	8.600	2,90	51
Zuidplas	23.000	43.885	0,50	60
Zutphen	96.000	47.935	2,00	39
Zwartewaterland	13.000	22.685	0,55	23
Zwijndrecht	86.000	44.735	1,90	37
Zwolle	730.000	128.840	5,65	66

Voorraad kantoorruimte naar bouwperiode, 31 december 2020

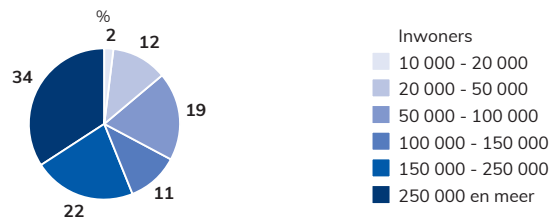


Voorraad kantoorruimte met energielabel, 31 december 2020



Bron: RVO; bewerking: Bak

Voorraad kantoorruimte naar gemeentegrootte, 31 december 2020



6 Onttrekking aan de voorraad 2011-2020

	sloop %	herbestemming			
		wonen	hotel	onderwijs	overig
Naar locatietype					
Centrum	23	35	31	32	35
Woonwijk	27	32	19	14	19
Bedrijventerrein	15	5	7	-	14
Kantorenwijk	33	27	43	54	28
Buitengebied	2	1	-	-	4
Naar bouwperiode					
voor 1950	9	7	11	10	17
1950-1959	4	1	1	-	5
1960-1969	15	14	8	8	1
1970-1979	33	26	15	11	22
1980-1989	34	28	19	29	14
1990-1999	4	17	31	42	15
2000-2009	1	7	14	-	25
2010 en later	-	-	1	-	1
Naar gebouwgrootte					
500-999	-	1	-	1	3
1000-2499	10	14	8	6	25
2500-4999	23	27	17	21	33
5000-9999	28	25	39	42	22
10000 en meer	39	33	36	30	17
Naar eigendom					
Huur	48	78	91	63	57
Koop	52	22	9	37	43



Bouwkosten

Gemakkelijk hanteerbare kostengetallen waarmee men snel bouwkosten van kantoren kan bepalen, zijn te vinden in de taxatieboekjes van BIM Media. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen vierkante kantoren en recht-hoekige kantoren. Bij het bepalen van de kosten wordt uitgegaan van normale bouwconstructies, dat wil zeggen draagconstructies met stabilisatiewand, een gevel die voor 30 procent uit gevelopeningen bestaat en een inpandige technische ruimte die 7 procent van het vloeroppervlak voor haar rekening neemt. Verder is vanaf drie verdiepingen rekening gehouden met een dakopbouw voor technische installaties en één of meerdere liften. De technische installaties bestaan onder andere uit een centraal gasgestookte installatie, ventilatievoorziening met verwarming maar zonder koeling, pvc-riolering, centrale kracht- en lichtinstallatie inclusief armaturen, brandbeveiliging en inclusief vaste sanitaire voorzieningen.

Een betrouwbaar beeld van de kostenontwikkelingen in de bouw geven de BDB-indexcijfers. Deze cijfers – al decennialang een standaard voor de bouwwereld – worden maandelijks berekend door het Bureau Documentatie Bouwwezen. De BDB-cijfers zijn zogeheten input-indexcijfers. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een pakket van vaststaande hoeveelheden materialen, manuren en indirecte kosten. Materiaalprijzen worden verkregen door een halfjaarlijkse materialenquête. Bij de berekening van de BDB-indexcijfers voor kantoren wordt uitgegaan van een gebouw van 4600 vierkante meter in drie bouwlagen.

Begripsomschrijvingen

Bouwkosten

Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw. Bouwkosten omvatten directe kosten en indirecte kosten en zijn exclusief grondkosten, projectgebonden bedrijfskosten, losse inrichting en bedrijfsinstallaties, bijkomende bouwen projectkosten en BTW. Directe kosten omvatten bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen en paalfundering van 9 meter, gebouwinstallaties en vaste inrichtingen. Indirecte kosten zijn algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, winst en risico

Netto vloeroppervlakte (nvo)

Dit is de bruto vloeroppervlakte minus de oppervlakten van de begrenzendende, opgaande scheidingsconstructies zoals muren.

1 Richtprijzen bouwkosten kantoren

	2018 bvo €/m ²	nvo	2019 bvo	nvo	2020 bvo	nvo
Vierkante kantoren						
Drielaags						
1 480 m ²	1.195	1.275	1.185	1.265	1.230	1.300
1 995 m ²	1.165	1.230	1.155	1.220	1.190	1.260
2 595 m ²	1.125	1.180	1.115	1.170	1.150	1.205
Vierlaags						
1 385 m ²	1.225	1.320	1.215	1.310	1.250	1.350
1 970 m ²	1.185	1.260	1.175	1.255	1.210	1.290
3 455 m ²	1.095	1.150	1.085	1.140	1.120	1.175
Vijflaags						
4 590 m ²	1.080	1.130	1.070	1.120	1.105	1.155
Zeslaags						
9.800 m ²	1.020	1.055	1.010	1.045	1.040	1.080
16 600 m ²	973	1.000	960	985	992	1.020
Rechthoekige kantoren						
Drielaags						
2 620 m ²	1.190	1.260	1.180	1.255	1.215	1.290
3 250 m ²	1.150	1.210	1.145	1.205	1.180	1.240
5 360 m ²	1.065	1.105	1.055	1.095	1.090	1.130
Vierlaags						
1 480 m ²	1.280	1.385	1.270	1.380	1.305	1.415
2 290 m ²	1.215	1.350	1.205	1.340	1.240	1.380
3 500 m ²	1.150	1.220	1.140	1.210	1.175	1.245
Vijflaags						
5 415 m ²	1.095	1.155	1.085	1.145	1.120	1.180
Twaalflaags						
9 600 m ²	1.210	1.275	1.200	1.265	1.235	1.300
15 715 m ²	1.195	1.265	1.190	1.255	1.220	1.290

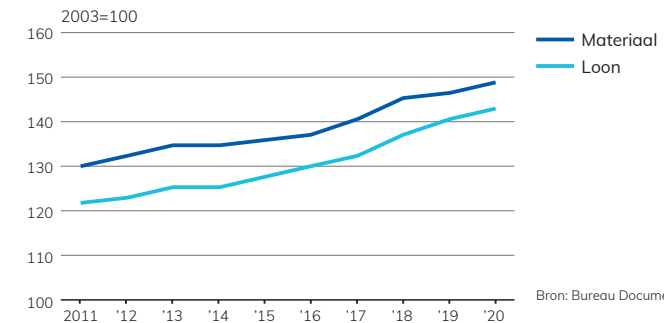
Bron: BIM Media; bewerking: Bak

2 Samengestelde materiaal- en loonkosten van nieuwbouw kantoren

	2012 januari 2003=100	2014	2016	2018	2020
Januari	128,1	131,9	133,4	140,2	145,3
Februari	128,0	131,9	133,5	140,5	145,3
Maart	128,1	131,5	133,6	140,6	145,5
April	128,7	131,2	133,4	141,0	145,5
Mei	128,7	131,3	134,3	141,0	145,5
Juni	128,7	131,3	134,4	141,0	145,6
Juli	128,6	130,8	134,5	141,0	145,6
Augustus	129,0	130,8	134,5	142,1	145,7
September	128,9	130,9	134,5	142,3	145,8
Oktober	129,0	131,3	134,5	142,3	146,0
November	128,9	131,2	134,8	142,3	146,1
December	128,9	131,1	135,0	142,5	147,3
Jaar	128,6	131,3	134,2	141,4	145,7

Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen

Bouwkosten



Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen



Vraag

In tegenstelling tot de hier gepresenteerde cijfers geven de meeste statistieken ter zake van de vraag maar zeer beperkte informatie; men registreert namelijk uitsluitend de vraag op de vrije markt. In deze publicatie omvat de vraag naar kantoren zowel ruimten die op de vrije markt worden verhuurd en verkocht als gebouwen die door gebruikers zelf voor eigen rekening worden neergezet, de zogenoemde eigenbouw. De vraag wordt geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt of – in geval van nieuwbouw voor eigen gebruik – zodra de bouw daadwerkelijk is begonnen.

De vraagcijfers die in deze publicatie worden vermeld, zijn totstandgekomen door integratie van gegevens uit verschillende bronnen, waarbij Vastgoedmarkt en PropertyNL als voornaamste bron hebben gefungeerd.

Begripsomschrijvingen

A-locatie

Een A-locatie is een openbaar vervoerlocatie in een stadscentrum, dicht bij een centraal station. In het algemeen is een dergelijke locatie minder goed bereikbaar met de auto en zijn er relatief beperkte parkeermogelijkheden.

B-locatie

Een B-locatie is een gemengde openbaar vervoerlocatie en autolocatie, gelegen dicht bij een voorstadstation of bij een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (metro, sneltram). Een B-locatie heeft vaak een snelle aansluiting op het hoofdwegennet en beschikt over goede parkeermogelijkheden.

C-locatie

Een C-locatie is een autolocatie aan de rand van de stad met een directe aansluiting op het hoofdwegennet. Een C-locatie is in het algemeen minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend kantoren die niet ouder zijn dan twee jaar en kantoren die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

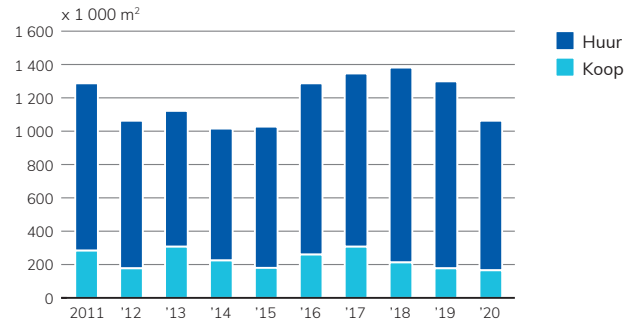
Vraag

Onder de vraag wordt verstaan het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in gebruik wordt genomen voor kantoordoeleinden. Kantoorruimte die wordt opgenomen ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld voor woningen, wordt niet als vraag meegenomen. Ook contractverlengingen en zogenoemde sale-and-leaseback transacties worden niet tot de vraag gerekend. Vraagcijfers hebben vrijwel altijd betrekking op ruimten van minimaal 200 vierkante meter.

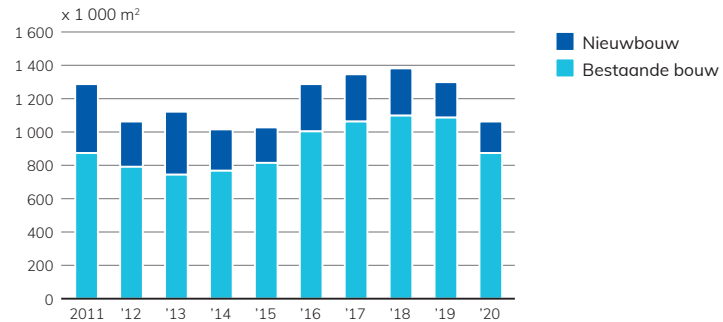
Vrije markt

Dit is de huur- en koopmarkt waarin projectontwikkelaars, bouwers en beleggers ruimten aanbieden voor veelal nog onbekende gebruikers.

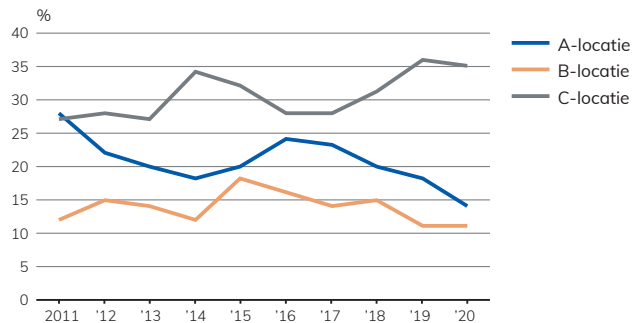
Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie



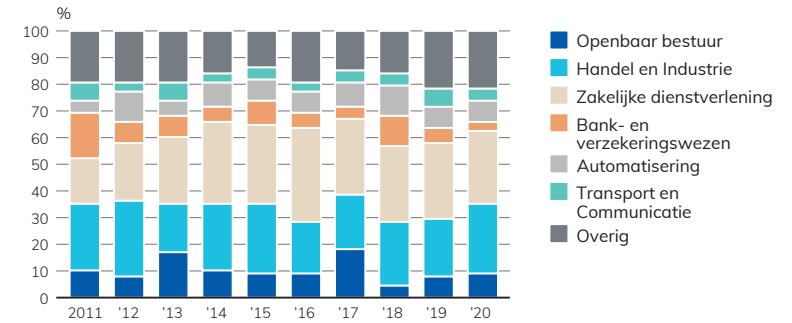
Vraag naar kantoorruimte naar gebouwtype



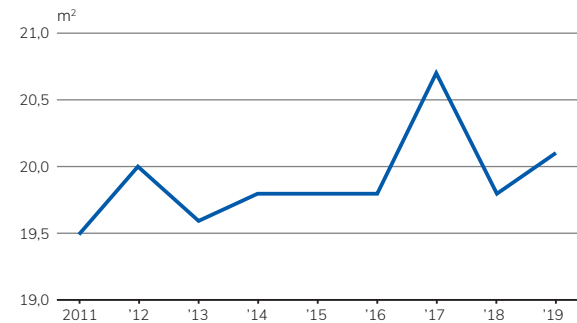
Vraag naar kantoorruimte naar bereikbaarheid



Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

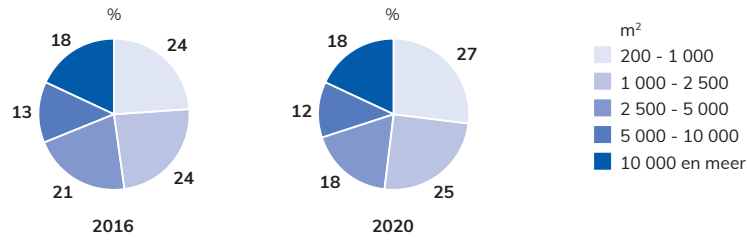


Gemiddelde vloeroppervlakte per werkplek



Bron: NFC Index

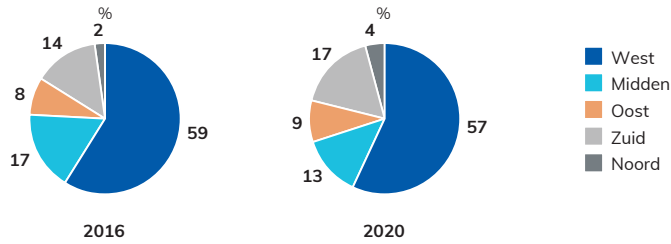
Vraag naar kantoorruimte naar grootteklasse



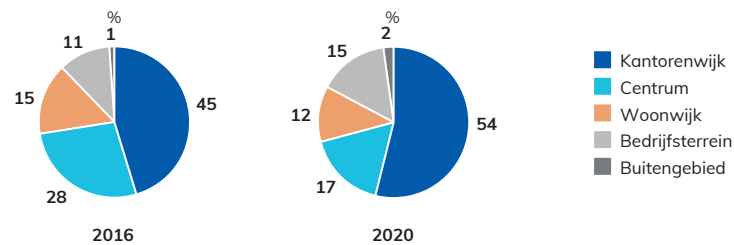
32

Vraag

Vraag naar kantoorruimte naar landsdeel



Vraag naar kantoorruimte naar locatietype



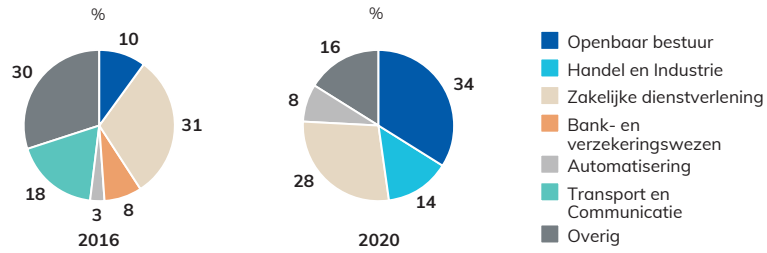
1 Vraag naar kantoorruimte per provincie

	2016 m²	2017	2018	2019	2020
Groningen	10.500	16.000	26.000	20.000	19.000
Friesland	8.000	8.000	9.500	8.000	15.500
Drenthe	2.000	10.500	4.500	6.500	4.500
Overijssel	47.000	51.000	37.000	40.500	39.000
Gelderland	60.500	55.500	82.000	57.500	62.000
Utrecht	210.500	250.000	216.000	271.500	127.000
Flevoland	9.000	14.000	20.500	16.000	10.500
Noord-Holland	504.000	454.500	457.000	323.000	316.000
Zuid-Holland	255.000	291.000	309.000	368.000	294.000
Zeeland	4.500	29.500	12.000	5.000	9.000
Noord-Brabant	157.000	134.500	129.000	152.500	140.000
Limburg	22.000	27.500	63.500	27.500	26.500
Nederland	1.290.000	1.342.000	1.366.000	1.296.000	1.063.000

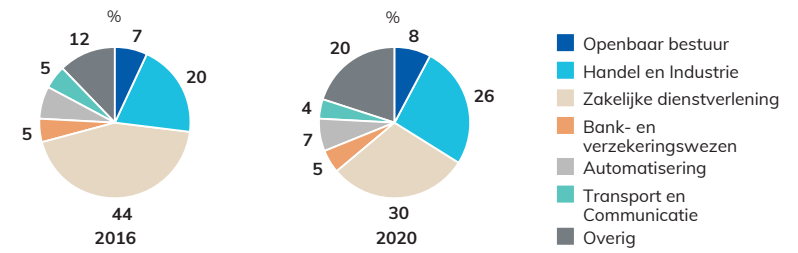
33

Vraag

Vraag naar kantoorruimte in Noord-Nederland



Vraag naar kantoorruimte in West-Nederland



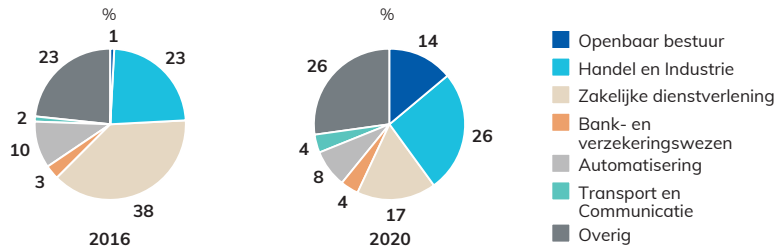
34

35

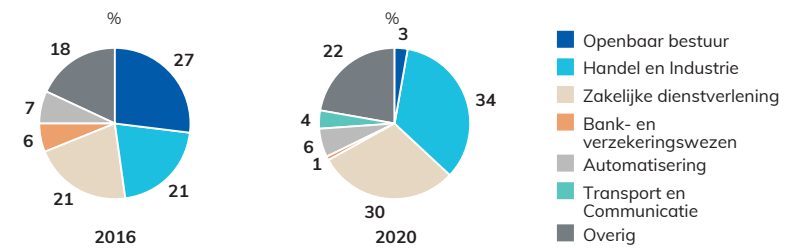
Vraag

Vraag

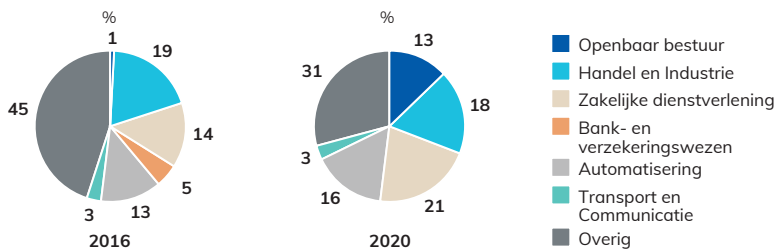
Vraag naar kantoorruimte in Oost-Nederland



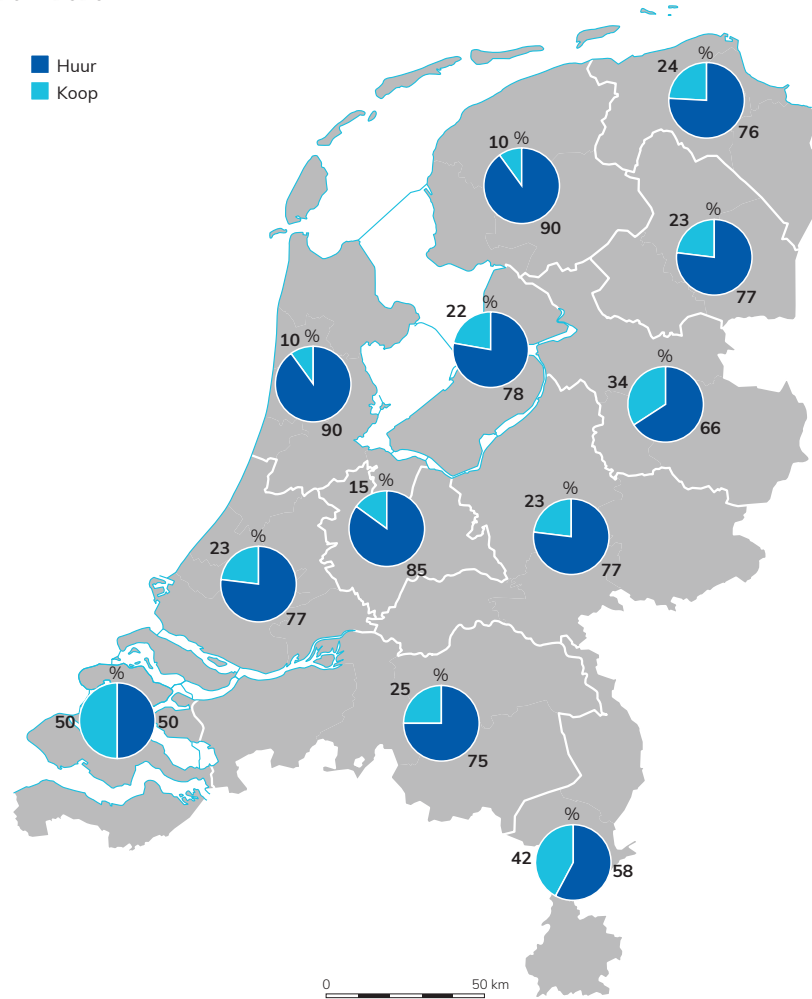
Vraag naar kantoorruimte in Zuid-Nederland



Vraag naar kantoorruimte in Midden-Nederland



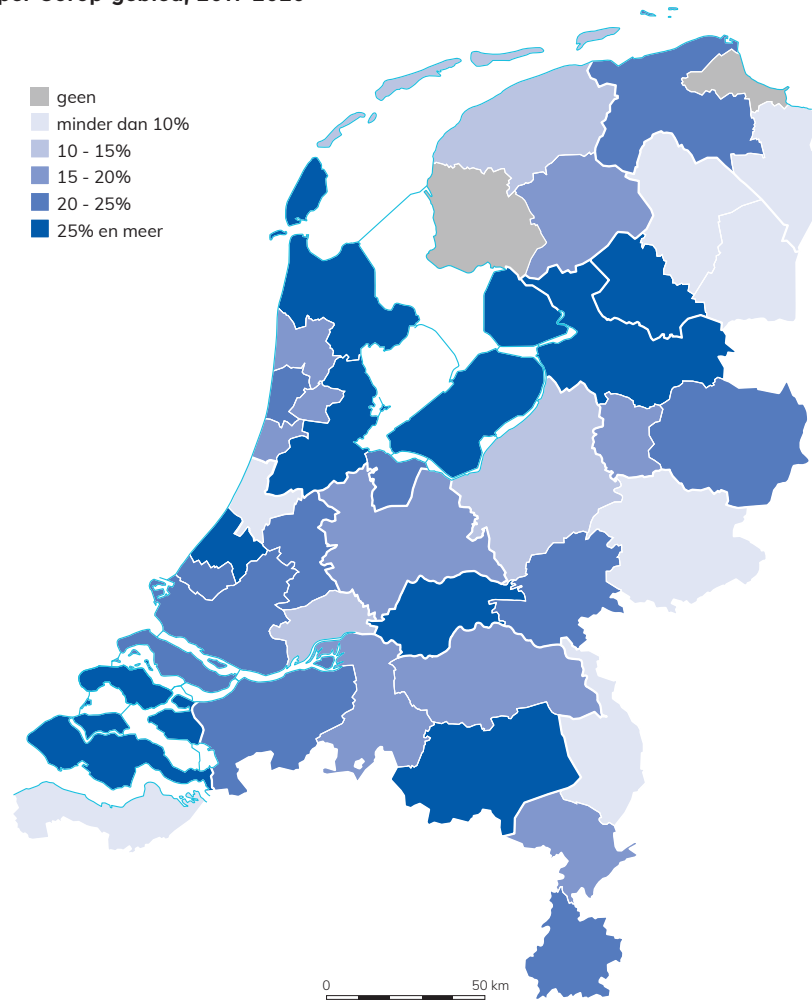
Vraag naar kantoorruimte naar eigendomssituatie per provincie, 2011-2020



2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel

	2016 m ²	2017	2018	2019	2020
Noord-Nederland					
Groningen	9.000	14.500	23.500	15.000	19.000
Leeuwarden	6.000	3.500	6.000	5.000	10.000
Assen	1.500	3.500	1.500	3.500	1.000
Oost-Nederland					
Apeldoorn	19.000	5.000	12.000	12.500	8.000
Arnhem	20.000	14.500	29.500	18.500	28.000
Enschede	16.000	16.000	10.500	7.500	5.000
Hengelo	5.500	11.000	5.500	2.500	3.500
Nijmegen	3.500	10.500	11.500	17.000	6.500
Zwolle	12.000	11.500	12.000	9.000	22.000
Midden-Nederland					
Amersfoort	35.500	23.000	22.000	52.500	14.000
Utrecht	126.000	171.500	99.500	159.000	59.500
Almere	8.500	8.500	20.500	15.000	10.500
West-Nederland					
Amsterdam	393.500	354.000	325.500	222.500	212.000
Den Haag	52.000	103.500	60.500	133.500	80.500
Rotterdam	87.500	81.500	129.000	99.500	79.000
Haarlemmermeer	52.500	56.500	61.000	37.500	31.500
Zuid-Nederland					
Breda	57.500	16.000	24.000	22.500	20.500
Tilburg	18.500	9.500	3.000	6.500	11.500
Den Bosch	21.000	29.000	25.500	29.500	25.000
Eindhoven	34.000	56.500	48.500	52.500	32.000
Heerlen	5.000	10.500	15.500	12.500	5.000
Maastricht	8.000	10.500	4.000	6.500	9.000

Aandeel zakelijke dienstverlening in vraag naar kantoorruimte per Corop-gebied, 2011-2020



3 Vraag naar kantoorruimte per bedrijfstak/-klasse

	2016 %	2017	2018	2019	2020
Industrie	9	13	12	12	18
Bouwnijverheid	3	1	3	4	2
Handel en reparatie	8	7	8	6	6
Transport	3	3	3	4	2
Communicatie	1	2	2	2	2
Bank- en verzekeringswezen	5	4	11	6	4
Financiële zakelijke dienstverlening	3	5	5	4	8
Overige zakelijke dienstverlening	32	24	24	24	19
Automatisering	8	8	11	8	8
Openbaar bestuur	9	18	5	8	9
Onderwijs en gezondheidszorg	10	7	7	11	12
Overig	9	8	9	11	10



Aanbod

De basis voor de registratie van het aanbod wordt voor een belangrijk deel gevormd door cijfers die worden gepubliceerd door RealNext en Funda In Business. Alleen ruimten die tot de vrije markt behoren, worden geregistreerd. Alhoewel deze aanbodcijfers redelijk betrouwbaar zijn, vindt toch nog een uitgebreide controle plaats ter voorkoming van dubbeltellingen en de registratie van ruimten die niet tot de feitelijke kantorenmarkt kunnen worden gerekend.

Naast het totale aanbod van kantoorruimte wordt in deze publicatie ook aandacht geschonken aan het zogenoemde structurele aanbod van kantoren. Opgemerkt moet worden dat de analyse van het structurele aanbod zich in hoofdzaak beperkt tot de vier grote kantorensteden van Nederland: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

Begripsomschrijvingen

Aanbod

Onder aanbod wordt verstaan gebouwen waarin minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en omvat uitsluitend reeds opgeleverde en/of nog in aanbouw zijnde kantoren. Projecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog moeten worden gebouwd, worden in het aanbod niet meegeteld. Aanbod is hier niet identiek aan leegstand, dat wil zeggen dat de aangeboden kantoorruimte niet leeg hoeft te staan.

Nieuwbouw

Hiertoe worden gerekend kantoren die niet ouder zijn dan twee jaar en kantoren die nog niet eerder in gebruik zijn geweest.

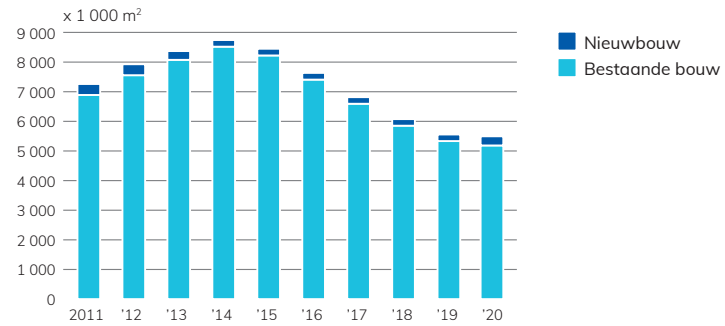
Structureel aanbod

Er is sprake van structureel aanbod indien in een kantoorgebouw gedurende drie achtereenvolgende jaren steeds dezelfde vierkante meters worden aangeboden.

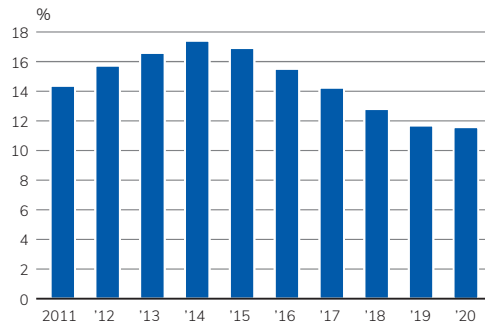
Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend.

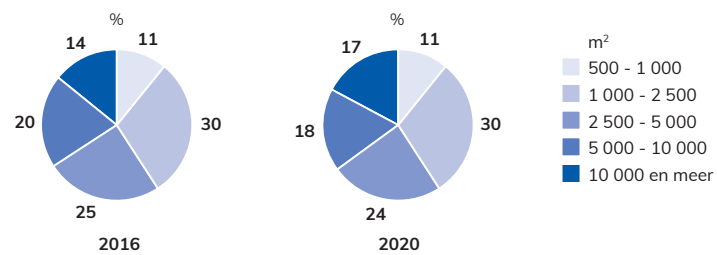
Aanbod van kantoorruimte naar bouwtype



Aanbod van kantoorruimte als percentage van de voorraad



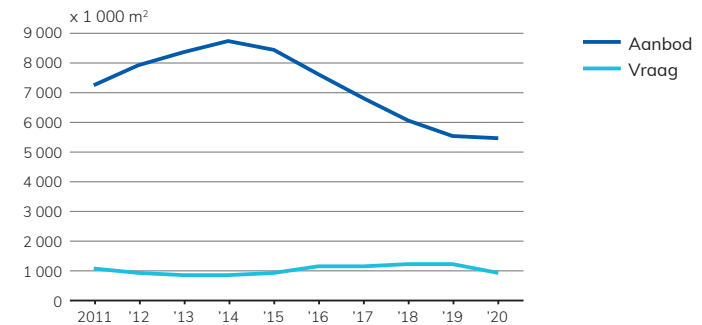
Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse



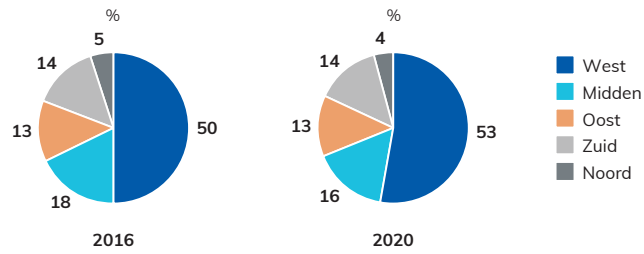
1 Aanbod van kantoorruimte per provincie, 31 december

	2016 m²	2017	2018	2019	2020
Groningen	139.500	131.500	104.500	84.000	78.000
Friesland	154.500	122.000	90.500	72.000	70.500
Drenthe	118.500	124.500	112.000	88.500	80.000
Overijssel	407.000	355.000	331.500	307.000	286.500
Gelderland	618.000	548.000	484.500	447.000	418.500
Utrecht	1.105.500	972.000	850.000	716.500	710.500
Flevoland	239.000	200.000	185.500	169.500	174.000
Noord-Holland	1.611.000	1.382.000	1.227.500	1.132.000	1.205.000
Zuid-Holland	2.207.500	2.040.000	1.842.000	1.673.000	1.661.500
Zeeland	44.000	39.000	32.500	38.000	35.000
Noord-Brabant	720.000	665.000	562.500	531.000	492.500
Limburg	334.500	304.000	298.000	261.500	246.000
Nederland	7.699.000	6.883.000	6.121.000	5.520.000	5.458.000

Vraag en aanbod op de vrije markt



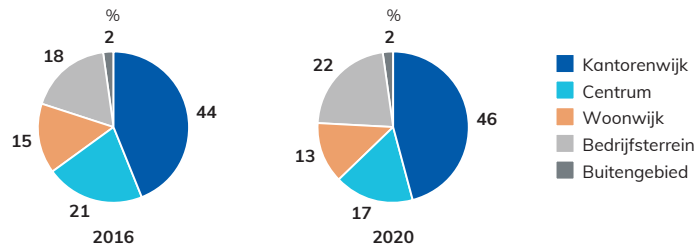
Aanbod van kantoorruimte naar landsdeel



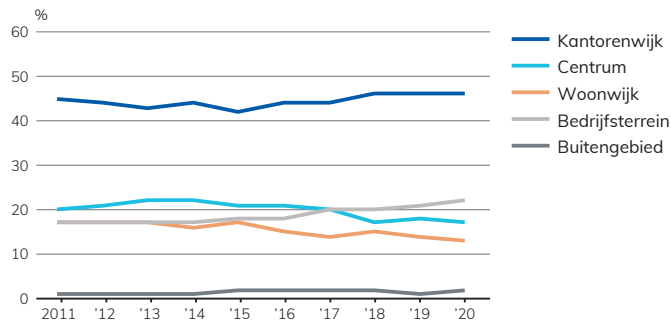
44

Aanbod

Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



Aanbod van kantoorruimte naar locatietype



2 Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd per provincie, 31 december 2020

Provincie	0-2 jaar	3-7 jaar	8-12 jaar	13-17 jaar	18 jaar en ouder
Groningen	14	-	-	12	74
Friesland	-	-	-	6	94
Drenthe	-	-	-	5	95
Overijssel	-	-	4	15	81
Gelderland	4	-	1	8	87
Utrecht	6	-	1	9	84
Flevoland	-	-	7	17	76
Noord-Holland	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	8	7	1	7	77
Zeeland	-	-	4	5	91
Noord-Brabant	5	-	3	9	83
Limburg	1	1	3	7	88

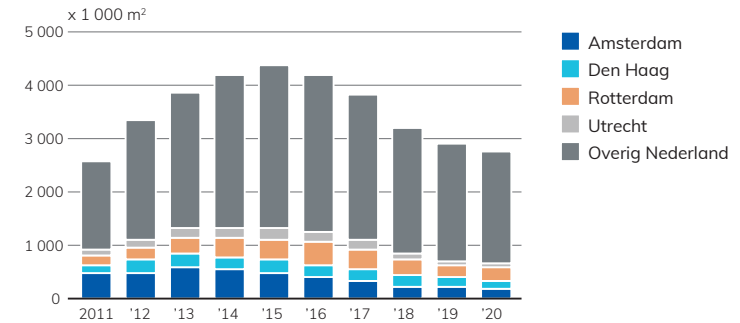
Aanbod van kantoorruimte naar leeftijd, 31 december 2020



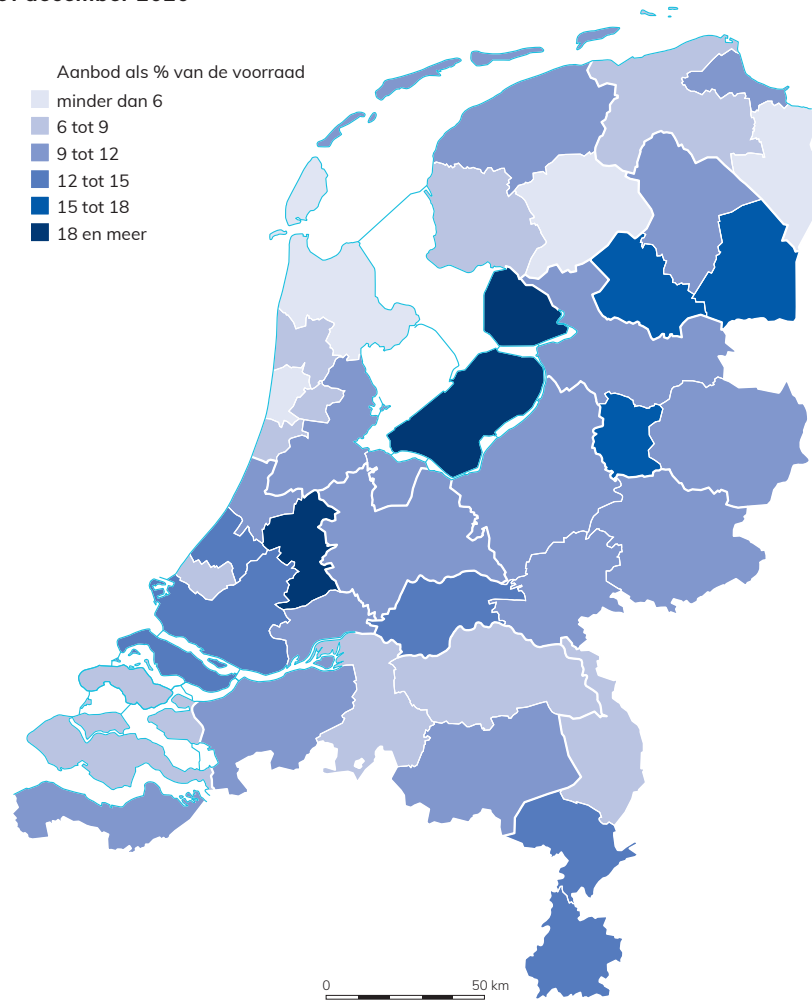
45

Aanbod

Structureel aanbod van kantoorruimte



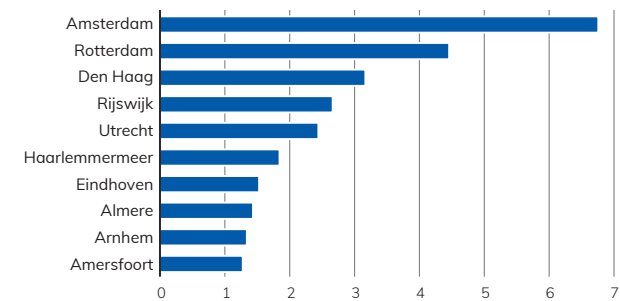
Aanbod van kantoorruimte per Corop-gebied, 31 december 2020



3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel, 31 december

	2016 m ²	2017	2018	2019	2020
<i>Noord-Nederland</i>					
Assen	45.500	52.000	45.500	36.000	31.000
Groningen	115.500	113.500	87.000	61.500	59.500
Leeuwarden	103.000	78.500	58.000	59.500	50.500
<i>Oost-Nederland</i>					
Apeldoorn	91.500	91.000	89.500	79.500	72.000
Arnhem	235.500	187.000	167.000	145.500	132.000
Enschede	78.000	74.000	69.000	63.500	61.500
Hengelo	46.500	37.000	36.500	40.500	42.000
Nijmegen	59.500	60.000	55.500	43.000	39.500
Zwolle	140.500	119.500	114.000	89.500	78.500
<i>Midden-Nederland</i>					
Almere	201.500	170.000	143.000	138.000	142.000
Amersfoort	211.000	195.500	168.500	144.000	127.500
Utrecht	388.000	325.000	291.500	238.000	266.000
<i>West-Nederland</i>					
Amsterdam	789.000	656.000	589.000	585.000	673.500
Den Haag	474.000	444.000	421.000	313.000	314.000
Haarlemmermeer	269.000	237.500	230.500	206.000	182.000
Rotterdam	617.000	544.000	489.500	465.000	444.500
<i>Zuid-Nederland</i>					
Breda	123.000	110.000	112.500	92.000	80.500
Den Bosch	117.500	98.000	94.000	75.000	71.000
Eindhoven	197.500	208.000	155.000	158.000	152.000
Heerlen	80.500	73.000	73.000	71.000	63.500
Maastricht	82.500	64.500	64.000	54.000	51.000
Tilburg	61.000	51.500	50.500	57.500	43.000

Gemeenten met het grootste aanbod van kantoorruimte, 31 december 2020





Huurprijzen

De statistieken van de huurprijzen hebben betrekking op markthuren die zijn berekend op basis van gerealiseerde verhuurtransacties. Gegevens over verhuurtransacties worden in Nederland verzameld door onder meer Vastgoedmarkt en PropertyNL. De hier berekende markthuren zijn ongewogen gemiddelden. Daarbij zijn extreem hoge en lage prijzen buiten beschouwing gelaten. Er is een onderscheid gemaakt tussen huurprijzen voor bestaande gebouwen en huurprijzen voor nieuwe kantoren. Bij de berekening van de huurprijzen is geen rekening gehouden met zogenoemde *incentives*, zoals verhuisvergoedingen, inrichtingsbijdragen of huurvrije jaren. Informatie over *incentives* is in Nederland niet vrij beschikbaar.

Naast de gemiddelde huurprijzen zijn in deze publicatie ook huurprijzen van eerste klas kantoren op toplocaties vermeld. Daarbij gaat het om tophuren in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

Voorts geeft dit hoofdstuk informatie over werkplekkosten in kantoorgebouwen. Daartoe behoren huisvesting (huur en onderhoud), informatie- en communicatietechnologie, overige interne diensten en middelen (schoonmaak, catering, werkplekinrichting en kantoorartikelen), externe voorzieningen (thuiswerkplekken en lease-auto's) en facility management. De gegevens komen uit de Netherlands Facility Costs Index. De NFC Index is een onafhankelijke coöperatie van aangesloten organisaties uit overheid en bedrijfsleven. Gerelateerde activiteiten zijn per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak geïnventariseerd en omgerekend naar de mediane werkplek, die in 2019 een vloeroppervlakte van 20,1 vierkante meter had. Vanaf 2017 hanteert de NFC Index de ratio kosten per vierkante meter verhuurbaar vloer-

oppervlak. De NCF Index is gebaseerd op 123 gebouwen of gebouwcomplexen met een totale oppervlakte van 1,21 miljoen vierkante meter.

De in deze publicatie vermelde servicekosten van 2020 zijn gebaseerd op 364 kantoren met een totale vloeroppervlakte van 2,7 miljoen vierkante meter.

Begripsomschrijvingen

Huurprijs

Dit is de prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

Inflatie

Hieronder wordt verstaan de gemiddelde prijsverandering van goederen en diensten die huishoudens voor hun levensonderhoud aanschaffen. De inflatie wordt uitgedrukt in de zogeheten Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die verband houden met het gebruik en onderhoud van kantoren, zoals energie, schoonmaak algemene ruimten, gevelreiniging, groenonderhoud, technisch onderhoud machines en beveiliging.

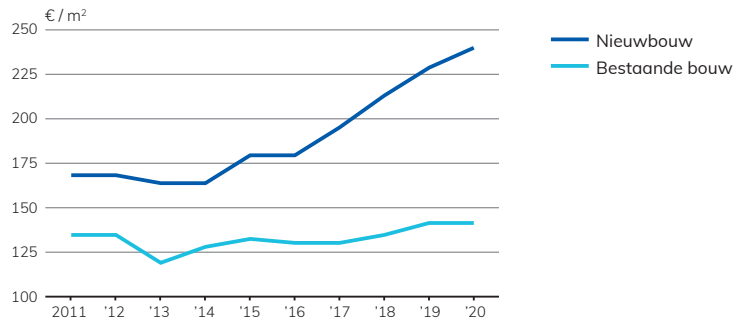
Toplocatie

Dit is een gebied in een stad met een hoogontwikkelde stedelijke economie en een sterk gediversifieerde zakelijke dienstverlening, waar zich een sterke concentratie van hoogwaardige kantoorfuncties voordoet.

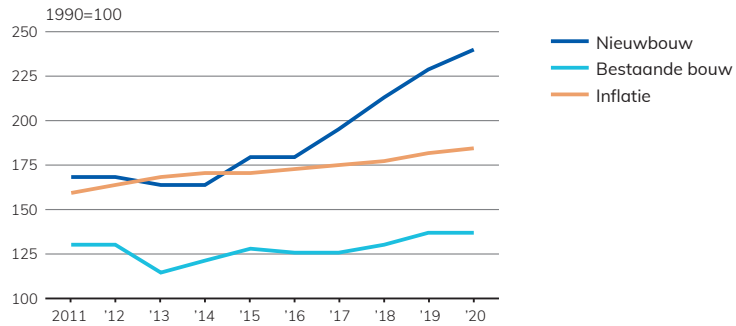
Verhuurbaar vloeroppervlak

Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580.

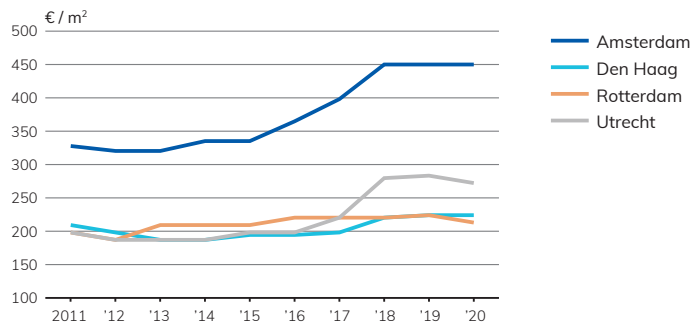
Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte



Gemiddelde huurprijs en inflatie



Huurprijzen van eerste klas kantoren op toplocaties



1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel

	2016 €/m²	2017	2018	2019	2020
Noord-Nederland					
Groningen	125	122	126	130	122
Leeuwarden	105	105	100	105	110
Assen	80	90	90	104	100
Oost-Nederland					
Apeldoorn	95	113	105	108	114
Arnhem	120	130	124	116	119
Enschede	90	110	116	118	113
Hengelo	90	100	92	90	115
Nijmegen	110	115	121	119	116
Zwolle	114	114	114	114	119
Midden-Nederland					
Amersfoort	117	115	122	133	135
Utrecht	150	158	171	174	173
Almere	95	95	115	115	118
West-Nederland					
Amsterdam	197	205	216	221	221
Den Haag	140	141	149	155	157
Rotterdam	144	146	161	160	156
Haarlemmermeer [1]	151	151	152	149	154
Zuid-Nederland					
Breda	126	126	132	130	135
Den Bosch	127	134	128	136	134
Tilburg	124	111	111	120	120
Eindhoven	115	121	137	132	134
Heerlen	85	90	105	110	100
Maastricht	102	110	115	123	120

[1] exclusief Schiphol

2 Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen

	2015 €	2016	2017	2018	2019
Gebouw & infrastructuur	245	249	259	270	268
Mens & organisatie	65	71	71	73	69
ICT	127	126	123	124	125
Horizontale functies en Strategisch facility management	15	20	27	24	28
Totaal	452	466	480	490	490

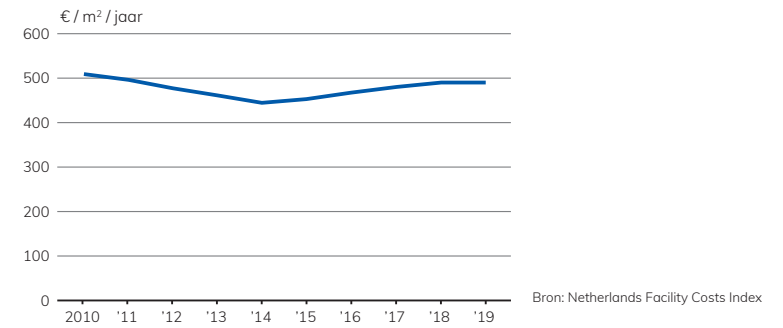
Bron: Netherlands Facility Costs Index

Mediane werkplekkosten naar functies, 2019



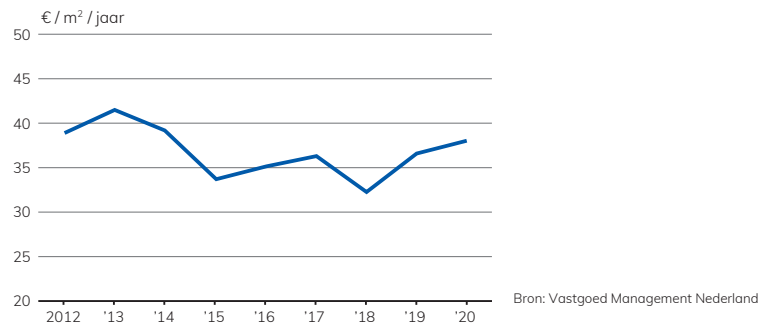
Bron: Netherlands Facility Costs Index

Mediane werkplekkosten in kantoorgebouwen



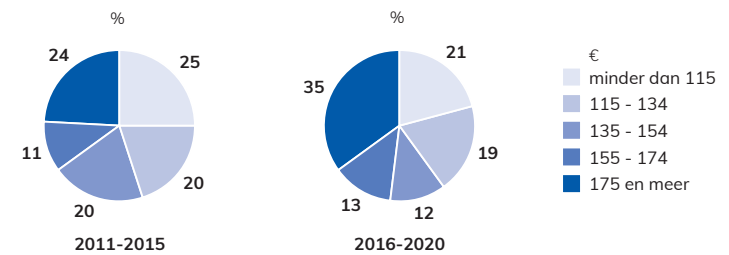
Bron: Netherlands Facility Costs Index

Gemiddelde servicekosten van kantoorgebouwen



Bron: Vastgoed Management Nederland

Vraag naar kantoorruimte naar huurprijs





Beleggingen

Onder het beleggen in kantoren wordt verstaan het vastleggen van vermogen in onroerend goed met als doel uit de exploitatie en verkoop een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren. Investeringsbedragen die in deze publicatie worden vermeld, zijn grotendeels hieraan ontleend. Daarnaast zijn ook zelf verzamelde gegevens gebruikt. De vermelde bedragen hebben betrekking op directe beleggingen in kantoren. Hiervan is sprake wanneer een belegger én een meerderheidsbelang heeft in het vastgoed, én de directe zeggenschap heeft over het vastgoedmanagement.

Individuele beleggingstransacties worden in Nederland gepubliceerd in Vastgoedmarkt en PropertyNL. De investeringsbedragen die in deze publicatie worden vermeld, zijn grotendeels hieraan ontleend. Daarnaast zijn ook zelf verzamelde gegevens gebruikt. De vermelde bedragen hebben betrekking op directe beleggingen in kantoren. Hiervan is sprake wanneer een belegger én een meerderheidsbelang heeft in het vastgoed, én de directe zeggenschap heeft over het vastgoedmanagement.

Begripsomschrijvingen

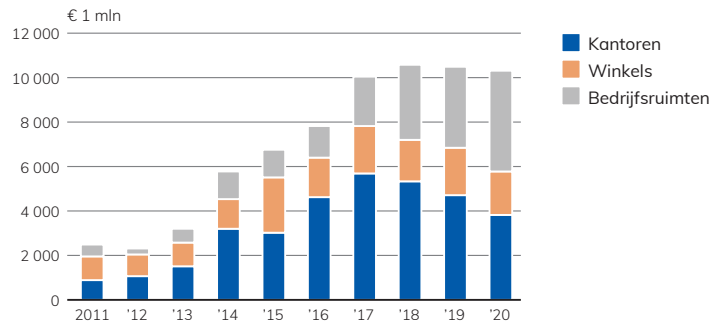
Institutionele beleggers

Dit zijn financiële instellingen die als uitvloeisel van hun hoofdfunctie met een zekere regelmaat de beschikking krijgen over gelden waarvoor een met name langlopende belegging moet worden gezocht. Instellingen die als zodanig kunnen worden aangemerkt, zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen.

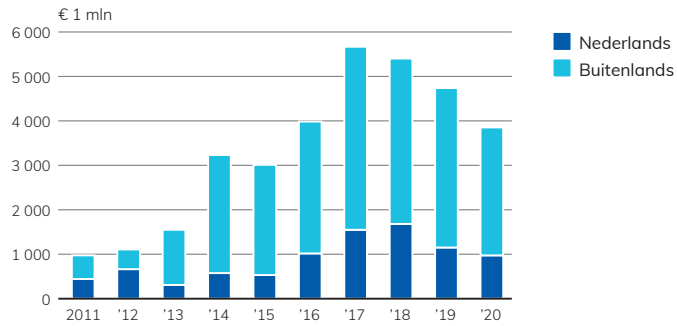
Professionele beleggers

Deze groep omvat de institutionele beleggers en de al dan niet aan de beurs genoteerde vastgoedfondsen.

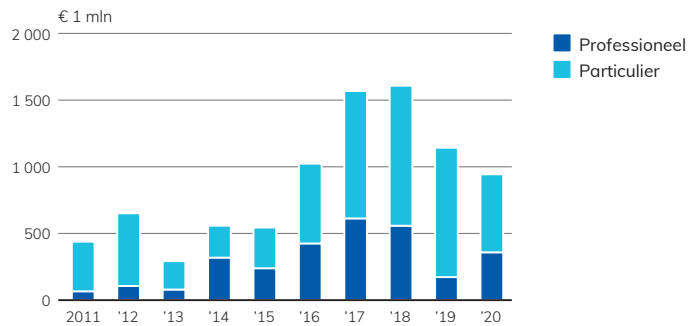
Beleggingen in commercieel vastgoed



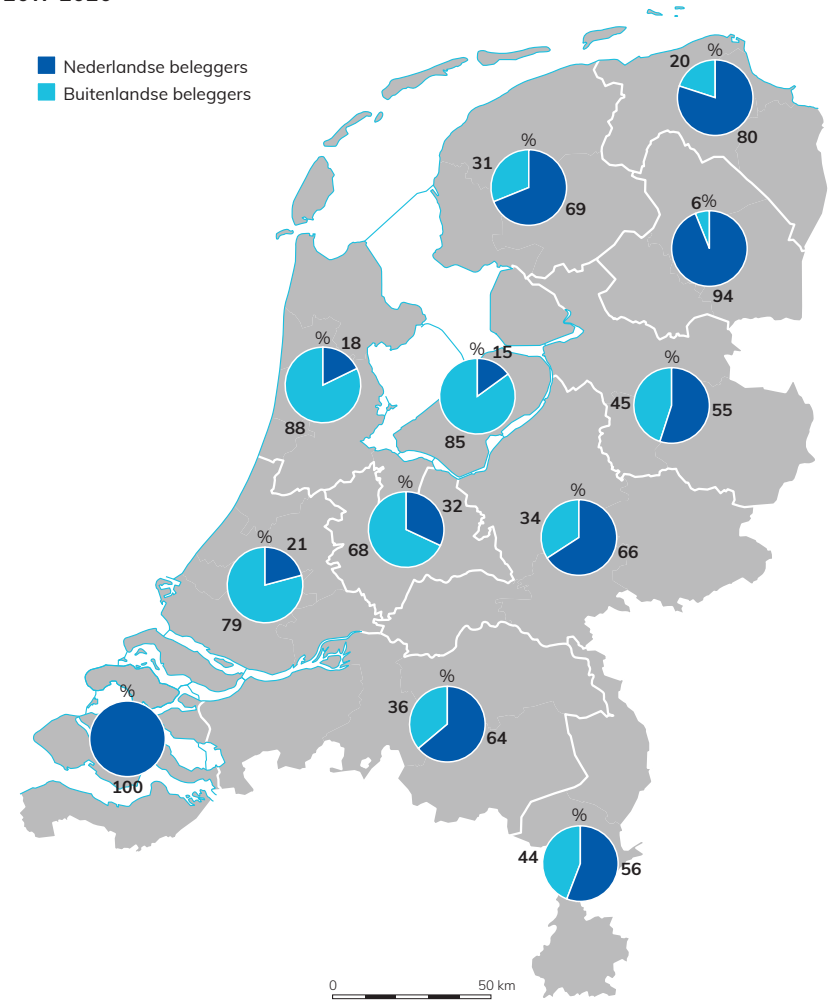
Beleggingen in kantoren naar nationaliteit



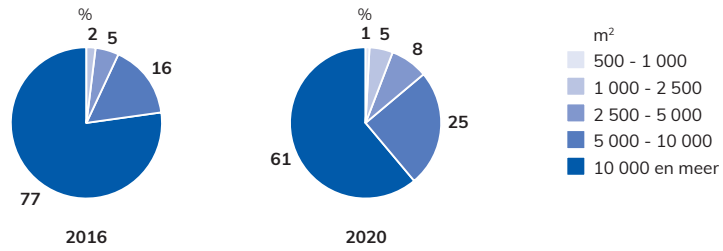
Beleggingen in kantoren door Nederlandse beleggers



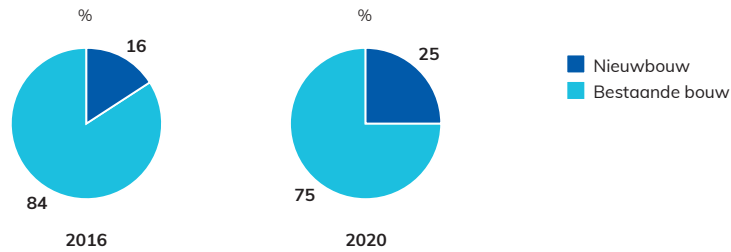
Beleggingen in kantoren naar nationaliteit per provincie, 2011-2020



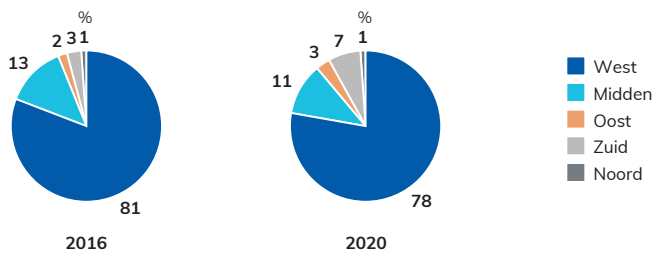
Beleggingen in kantoren naar grootteklasse



Beleggingen in kantoren naar bouwtype



Beleggingen in kantoren naar landsdeel



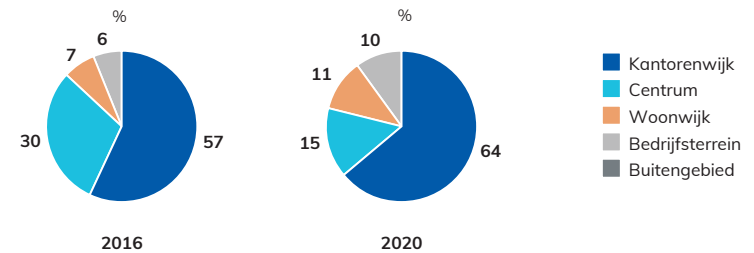
1 Beleggingen in kantoren per provincie

	2012 %	2014	2016	2018	2020
Groningen	-	1	1	1	-
Friesland	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-
Overijssel	-	1	1	2	1
Gelderland	-	-	1	2	2
Utrecht	2	11	16	19	10
Flevoland	-	-	1	-	1
Noord-Holland	38	48	48	37	54
Zuid-Holland	16	34	29	28	24
Zeeland	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	44	4	3	10	7
Limburg	-	1	-	1	1

2 Beleggingen in kantoren naar type belegger

	2012 € 1 mln	2014	2016	2018	2020
Nederlandse beleggers	655	556	1.021	1.660	944
waarvan					
Pensioenfondsen	-	207	145	175	20
Verzekeringsmaatschappijen	-	-	202	119	121
Vastgoedfondsen	56	42	61	263	103
Particuliere beleggers	552	246	597	1.064	594
Buitenlandse beleggers	457	2.669	2.981	3.482	2.895
waarvan					
Duitse beleggers	379	855	1.263	902	784

Beleggingen in kantoren naar locatietype





Rendementen

Een belangrijk beoordelingscriterium dat beleggers hanteren bij investeringsbeslissingen is het bruto aanvangsrendement. Gegevens over gerealiseerde bruto aanvangsrendementen worden in Nederland gepubliceerd door onder meer Cushman & Wakefield.

Bij de bruto aanvangsrendementen die tot stand komen, kan een onderscheid worden gemaakt tussen de Randstad en de rest van Nederland, en tussen de beste locaties en overige locaties.

Een index die het totale rendement op directe vastgoedbeleggingen registreert, is de IPD Nederlandse Vastgoedindex. Deze index wordt samengesteld door MSCI. Voor het bepalen van het totale rendement vindt jaarlijks een waardevaststelling van de onderliggende objecten plaats. De index heeft betrekking op vastgoedbeleggingen die gedurende het gehele jaar in portefeuille worden gehouden. De gegevens worden aanleverd door een groot aantal grote en middelgrote institutionele beleggers en vastgoedfondsen.

Begripsomschrijvingen

Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement wordt gedefinieerd als de bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

Netto aanvangsrendement

Dit wordt gedefinieerd als de netto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale aankoopprijs inclusief verwervingskosten en overdrachtsbelasting.

Randstad

Onder de Randstad verstaan we de stedenring in het westen van het land plus de gebieden die aan weerszijden gelegen zijn. De stedenring loopt van Dordrecht via Rotterdam, Delft, Den Haag, Leiden, Haarlem, Amsterdam en Hilversum naar Utrecht.

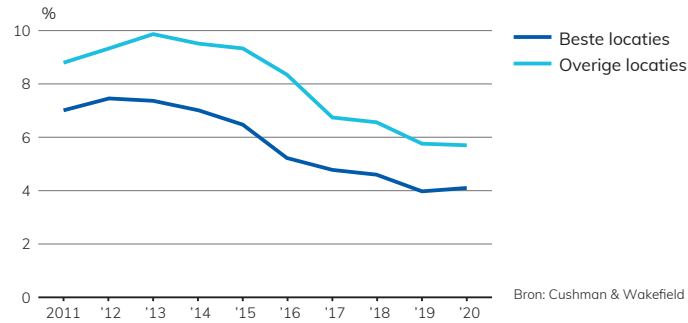
Toplocatie

Dit is een gebied in een stad met een hoogontwikkelde stedelijke economie en een sterk gediversifieerde zakelijke dienstverlening, waar zich een sterke concentratie van hoogwaardige kantoorfuncties voordoet.

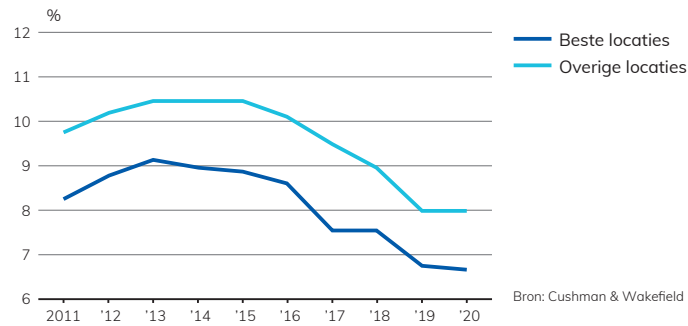
Totale rendement

Dit wordt berekend als de som van de waardestijging (exclusief investeringen) en de netto huurinkomsten, uitgedrukt als een percentage van de gemiddelde waarde gedurende het jaar. De netto huurinkomsten worden berekend door de bruto huurinkomsten gedurende het jaar te verminderen met de exploitatiekosten. Hiertoe worden gerekend: belastingen, erfpacht, verzekering, objectbeheer, onderhoud, kosten voor huurdermutaties, verhuur- en marketingkosten en overige kosten.

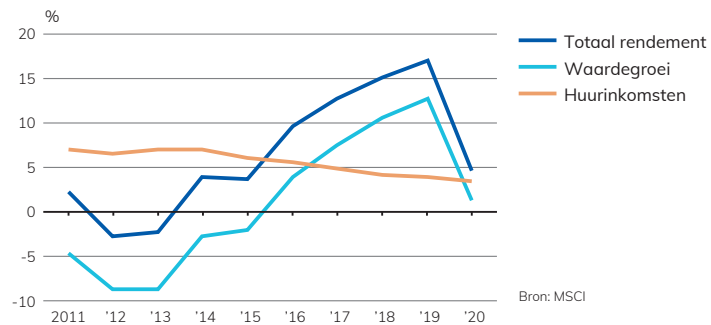
Gemiddelde bruto aanvangsrendementen in de Randstad



Gemiddelde bruto aanvangsrendementen buiten de Randstad



Rendement op kantoren



1 Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van kantoren

	2012 %	2014	2016	2018	2020
Randstad					
Beste locaties	7,45	7,00	5,25	4,60	4,10
Overige locaties	9,35	9,50	8,35	6,60	5,70
Buiten Randstad					
Beste locaties	8,75	9,00	8,60	7,50	6,75
Overige locaties	10,25	10,50	10,10	9,00	8,00

Bron: Cushman & Wakefield

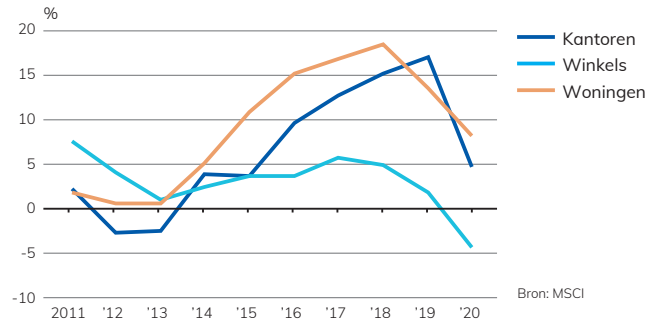
2 Rendement op kantoren

	2012 %	2014	2016	2018	2020
Totaal rendement	-2,7	3,9	9,7	15,2	4,7
Waardegroei	-8,8	-2,9	4,0	10,6	1,2
Huurinkomsten	6,6	7,0	5,5	4,2	3,5

Bron: MSCI

Bijlage

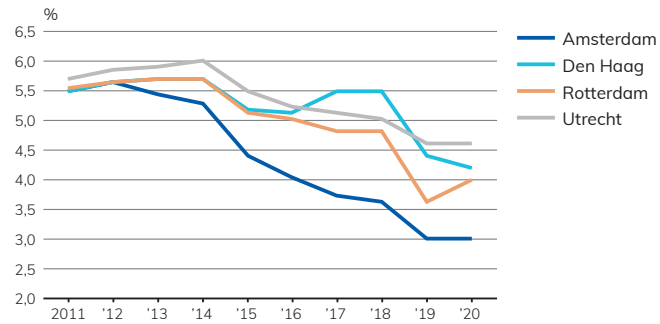
Totaal rendement op vastgoed



64

Rendementen

Netto aanvangsrendementen op toplocaties



Grote gemeenten in Nederland



65

Bijlage

Trefwoordenregister

Indeling van Nederland in Corop-gebieden



66

Bijlage

Aanbod 41,42,43,44,45,46,47

A-locatie 29,30

Automatiseringsbedrijven 34,35,39

Bank- en verzekeringswezen 34,35,39

BDB-index 25

Bedrijfsterrein 10,12,32,44,59

Beleggingen 55,56,57,58,59

Bestaande bouw 29,30,42,50,51,58

B-locatie 29,30

Bouwkosten 25,26,27

Bruto aanvangsrendementen 61,62,63

Buitenlandse beleggers 56,57

Centrum 10,12,32,44,59

C-locatie 29,30

Communicatiebedrijven 34,35,39

Duitse beleggers 57

Eigenbouw 29,36

Eigendom 10,12,30,36

Energielabel 22

Exploitatiekosten 61

Financiële zakelijke dienstverlening 39

Handel 34,35,39

Hotels 14

Huur 10,12,17,18,19,20,21,30

Huurinkomsten 61,62,63

Huurprijzen 49,50,51,52,53

Incentives 49

Industrie 34,35,39

Inflatie 49,50

Institutionele beleggers 55,57

Inwoners 16,17,18,19,20,21,23

Kantoor 9,31

Kantoorgebruikers 33

Kantorenwijk 10,12,32,44,59

Koop 10,12,30

Leegstand 41

Locatietypen 10,12,32,44,59

Nederlandse beleggers 55,56,57

Netto aanvangsrendementen 61,64

Netto huurinkomsten 61

Netto vloeroppervlakte (nvo) 25,26

Nieuwbouw 12,15,25,27,30,42,50,52,58

Onderwijs 14,39

Onttrekking 14,16

Openbaar bestuur 34,35,39

Overheid 38

Particuliere beleggers 55,56

Pensioenfondsen 55,57

Professionele beleggers 55,56,57

Randstad 61,62,63

Rendementen 61,62,63,64

Servicekosten 49,51

Sloop 14

Structureel aanbod 41,45

Totaal rendement 61,62,63,64

Toplocatie 49,50,61

Vastgoedfondsen 55,57

Vastgoedindex 61,62,63

Verhuurbaar vloeroppervlak 9,49

Verzekeringsmaatschappijen 53,55

Voorraad 9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,42,46

Vraag 29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,43,53

Vrije markt 29,43

Waardegroei 61,62,63

Werkplek 49

Werkplekkosten 49,52,53

Woonwijk 10,12,32,44,59

Zakelijke dienstverlening 34,35,39

67

Rudolf Bak is zelfstandig planadviseur, marktanalist en dataleverancier. Van hem verscheen ook Kantorenatlas Nederland, Wie is wie in het commercieel vastgoed en Logistiek vastgoed in cijfers.

NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en taxateurs. De vakgroep NVM Business is gespecialiseerd in commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels en horeca) en geeft via educatie en research doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden. Daarnaast zorgt zij voor belangenbehartiging richting overheid en politiek.

Wat is het totale rendement op kantoren? Hoeveel vierkante meter kantoorruimte is er in Amsterdam of in Maastricht? Welke ontwikkeling heeft de huurprijs de afgelopen jaren te zien gegeven?

Het antwoord vindt u in **Kantoren in cijfers**. Het verschaft u actuele statistische informatie over bijna alle aspecten van de Nederlandse kantorenmarkt, zoals de voorraad kantoorruimte, vraag en aanbod, de beleggingsmarkt, bouwkosten van kantoren, huurprijzen en rendementen.

Kantoren in cijfers is een onmisbare steun als u zich snel wilt oriënteren op de Nederlandse kantorenmarkt.

