Rodenburg
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

'23

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Apeldoorn, Deventer en Zwolle

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten
Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Rodenburg Bedrijfsmakelaars
Partner in Dynamis
info@rodenburg.nl
055 5 268 268

Dynamis Research & Consultancy
research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023

Michael Maatman
Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Apeldoorn

Ivo Dijkerman
Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Deventer

Eva Olde Rikkert
Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Zwolle

Onderzoeksverantwoording
Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vijf grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

Nederlandse kantorenmarkt

Sprekende Cijfers
Kantorenmarkten '23

2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.

Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m². Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

Onttrekking aanbod

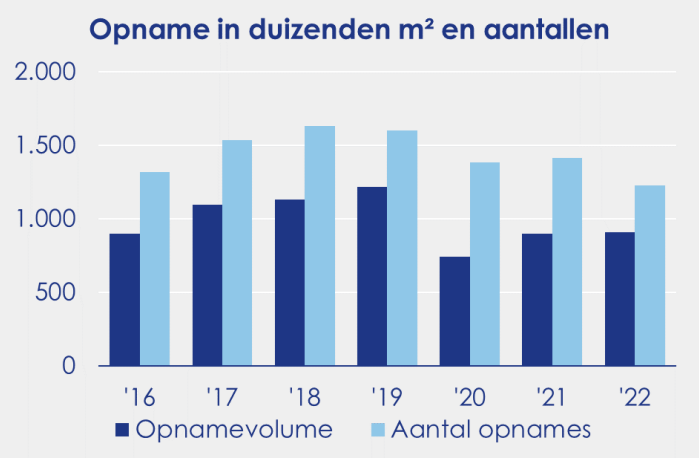
Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incourante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties begeven en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

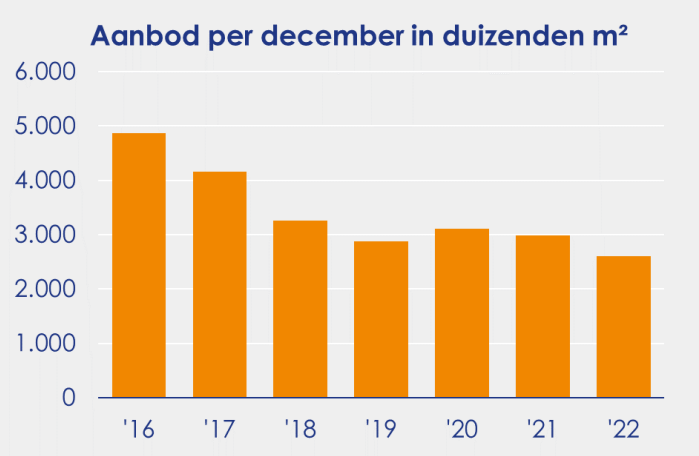
Voorlopige stijging huurprijs

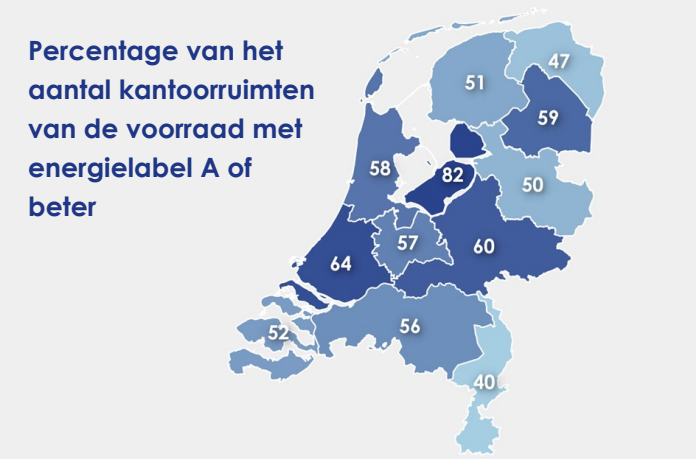
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs is in 2022 met €5 per m² gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

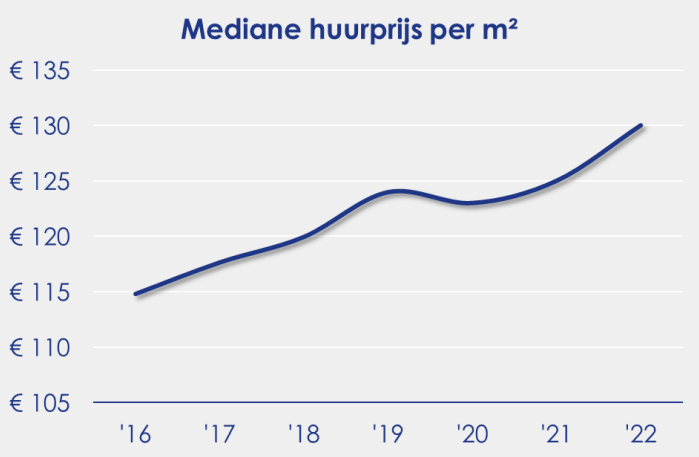
Verdere polarisatie

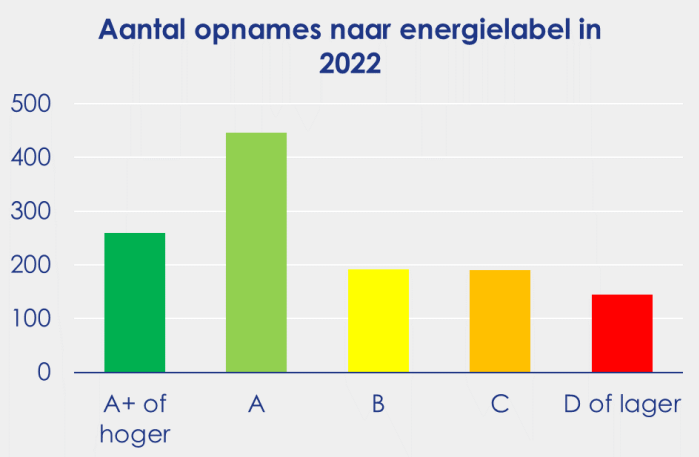
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.











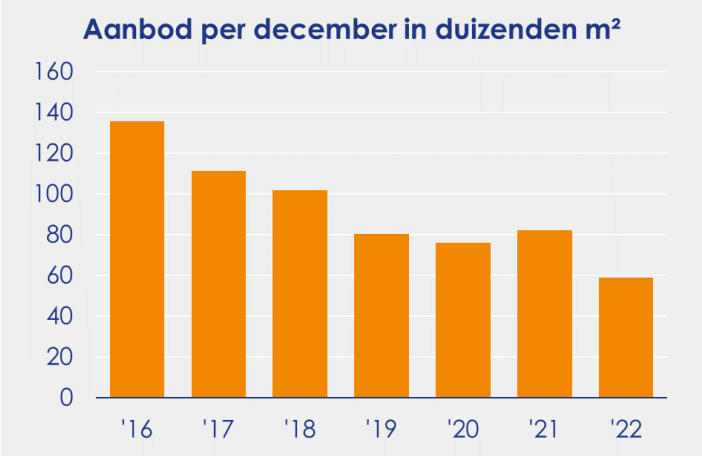
Apeldoorn

In 2022 herstelt de dynamiek op de kantorenmarkt in Apeldoorn. Na een jaar met zeer weinig dynamiek in 2021, herstelt het opnameniveau zich sterk wat vooral te verklaren is door de groei in het aantal grote transacties. Ook valt het grote aantal binnenstedelijke verhuizing in 2022 in Apeldoorn op. Ondanks het goede herstel in 2022 geldt er een tekort aan schaarste op de kantorenmarkt in Apeldoorn. Het aanbod neemt kwantitatief af en is kwalitatief vaak te schaars. Nieuwbouwplannen van kantoorruimte kunnen hier positief op inspelen.

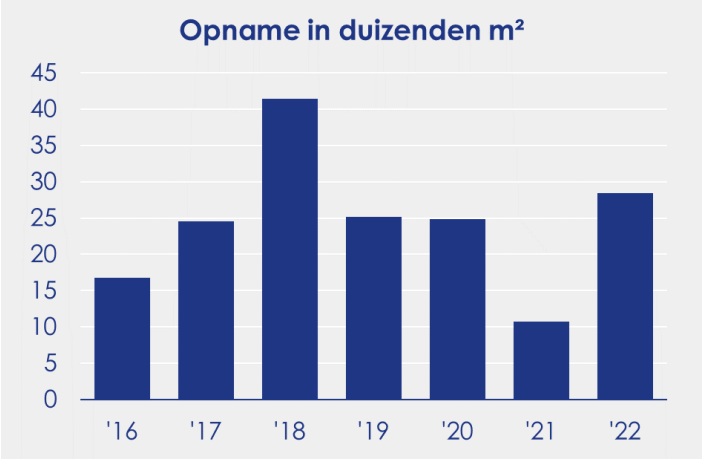
> ”2022 heeft zich gekenmerkt door een stroeve en behoudende markt
>
> **Michael Maatman**
> Bedrijfsmakelaar Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Beperkte daling kantorenaanbod

Het aanbod is in 2022 verder gedaald en zet hiermee de trend voort die zichtbaar was tot en met 2020. In 2021 groeide het aanbod op de Apeldoornse kantorenmarkt met 8 procent, waarna het daalde tot een volume van bijna 59.000 m² in 2022. De daling van het aanbod van kantoorruimte in Apeldoorn is hoofdzakelijk te danken aan transformatie van incourante kantoorgebouwen. Zo is besloten dat afgelopen jaar het voormalige kantoor van de Belastingdienst aan de John F. Kennedeylaan werd getransformeerd naar woningen.

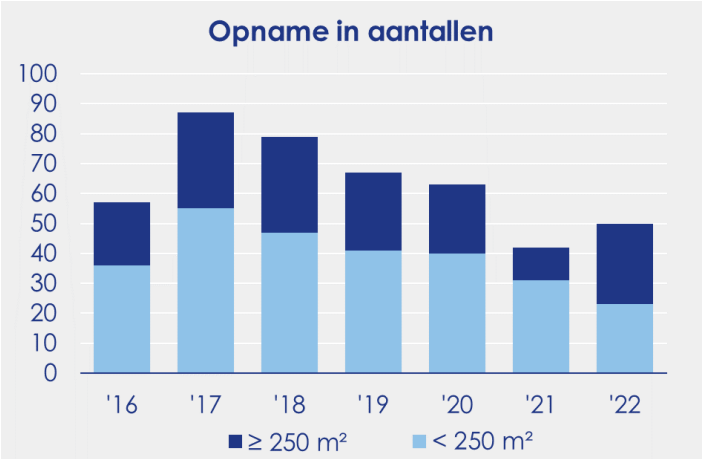


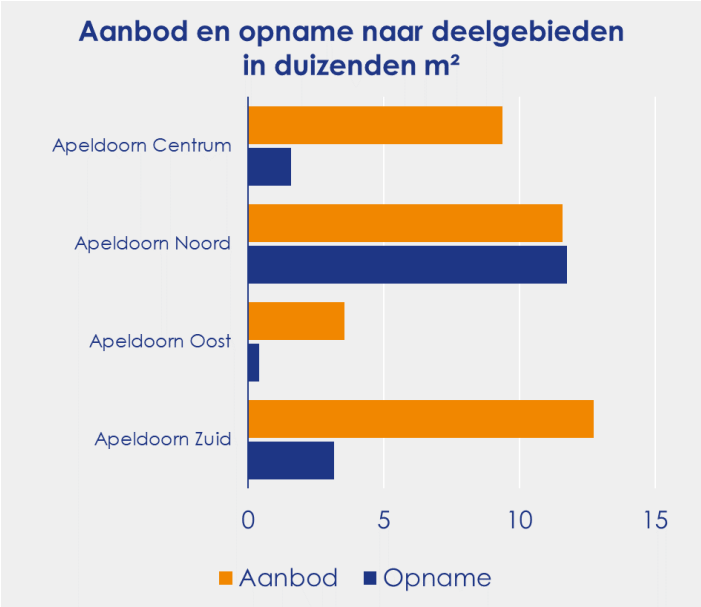
In 2023 wordt het aanbod van kantoorruimte beperkt door het gebrek aan nieuwbouwprojecten. Het aanbod zal daarom voornamelijk uit verplaatsingen binnen de bestaande voorraad moeten komen. Tegelijkertijd neemt de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte toe, waardoor een krappe situatie is ontstaan. Eigenaren zijn door deze krapte bereid om te investeren in de verbetering van de kwaliteit van hun pand, maar wachten daarmee totdat een gebruiker zich aandient, zodat ze maatwerk kunnen leveren.

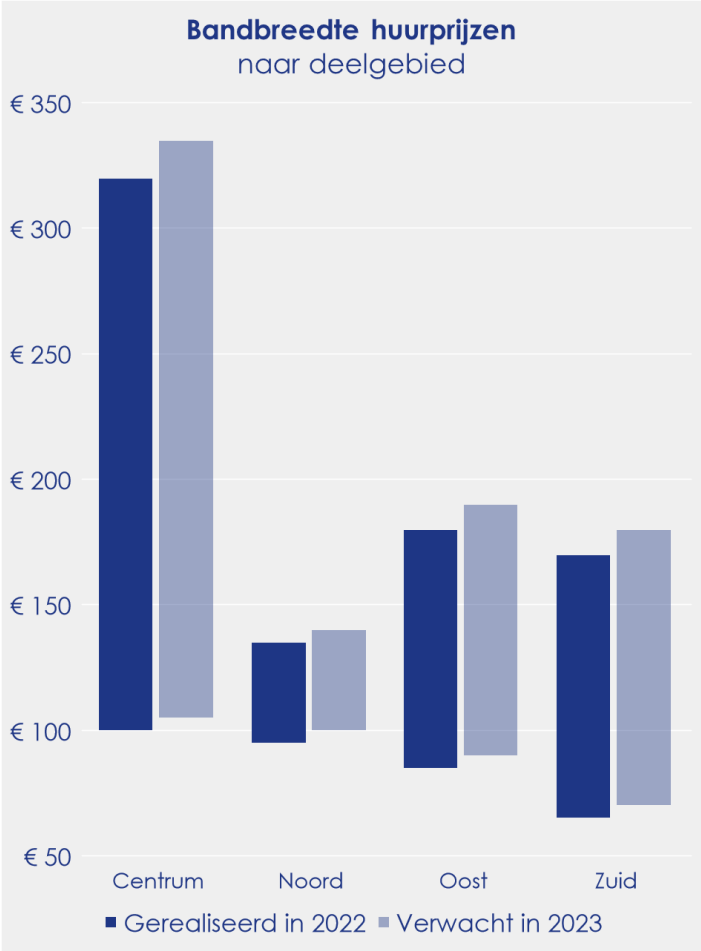


Grotere opnames

In 2021 werd er nog nooit zo weinig kantoorruimte opgenomen in Apeldoorn sinds de millenniumwisseling. In 2022 is de markt in Apeldoorn redelijk goed hersteld hiervan waarbij er ruim 26.000 m² werd opgenomen. Het opnamevolume wordt vergeleken met voorgaande jaren meer bepaald door grotere opnames. Hiervan werden de grootste transacties gerealiseerd in het noorden van Apeldoorn en ten oosten van het centrum. 5.700 m² van de grote opnames werd gerealiseerd ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Verder valt de krimp in opnames van







het middensegment op. Er zijn in 2022 betrekkelijk weinig transacties geweest in Apeldoorn met een oppervlakte tussen de 500 en 1.000 m².

Door de hogere energieprijzen is de kantoorzoekende in Apeldoorn kritischer op de servicekosten en de energiezuinigheid van een kantoorruimte. Zo betrof meer dan de helft van de transacties in Apeldoorn een pand met energielabel A of beter. Deze kritische blik zorgt voor een grotere druk op kantooreigenaren om te verduurzamen.

Aanbod neemt in elk deelgebied af

Het aanbod van kantoorruimte is redelijk verdeeld in Apeldoorn. Alleen Apeldoorn Oost heeft een relatief gering aanbod, waar de vraag naar kantoorruimte ook lager is. Vergeleken met 2021 is het aanbod in elk deelgebied gedaald, waarbij de grootste afname in Apeldoorn Noord is te vinden door het grote opnamevolume. Wat betreft opname is er vooral veel volume opgenomen in het Noorden van Apeldoorn op het Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord. Van de 10.000 m² die daar is opgenomen, is 7.200 m² in gebruik genomen door 3 opnames. De verhuisbewegingen die in 2022 in Apeldoorn plaatsvonden hadden daarnaast relatief vaak betrekking op een binnenstedelijke verhuizing.

Groei in prijsverschillen

In Apeldoorn zijn de prijsverschillen op de huurmarkt licht gegroeid. De grote bandbreedte die te zien is in het centrum komt vooral door twee transacties van kantoorpanden met een monumentale uitstraling. Zonder die transacties ligt de gerealiseerde tophuur rond de €180 per m². De laagste prijzen worden gerealiseerd in het zuiden, terwijl de laagste tophuren worden gerealiseerd in het Noorden. De gemiddelde gerealiseerde huur in heel Apeldoorn is afgelopen jaar met €10 gegroeid naar €127 per m² en de verwachting is dat deze in 2023 verder zal groeien door de indexatie van huurprijzen.

Rodenburg Bedrijfsmakelaars
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

De kantorenmarkt in Deventer trekt licht aan in 2022. Door een stijgende opname is er meer dynamiek gekomen en het aanbod is daardoor afgenomen. Hierdoor ontstaat er meer schaarste op de kantorenmarkt in Deventer. Vooral in het centrum is het aanbod van kwalitatief goede kantoorruimte met oppervlakten groter dan 250 m² schaars, waardoor kantoorzoekenden niet altijd hun ideale kantoorruimte kunnen vinden in de binnenstad.

Kantorenaanbod Deventer verder gedaald

De daling van het aanbod op de Deventer kantorenmarkt is in 2022 voortgezet en blijft daarmee de trend volgen die voor 2020 zichtbaar was. Na een groei van 10.000 m² aanbod in 2021, bereikte het aanbod in 2022 een volume van bijna 59.000 m².

De krimp van het aanbodvolume heeft voornamelijk te maken met onttrekking van het aanbod waarbij er transformatie plaats vindt naar een woonfunctie. Op dit moment worden er een aantal kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Aan de Keulenstraat is een kantoorgebouw van ca. 2.100 m² tijdelijk aan het aanbod onttrokken voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Wat betreft nieuwbouw zal er de komende jaren geen nieuwe kantoorruimte worden gerealiseerd in Deventer.

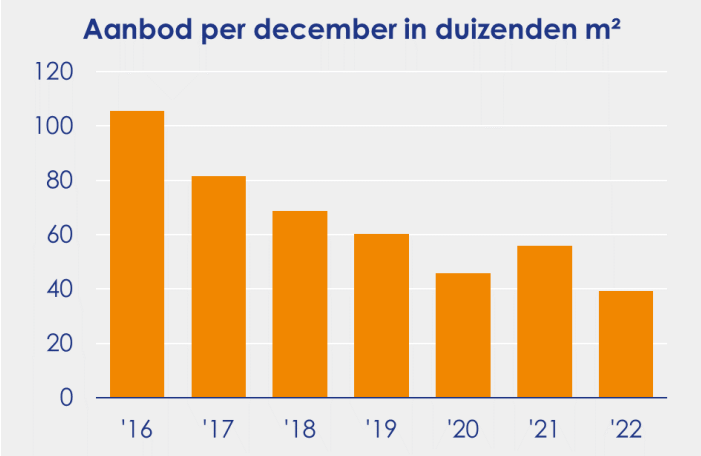
Toegenomen vraag naar kantoorruimte

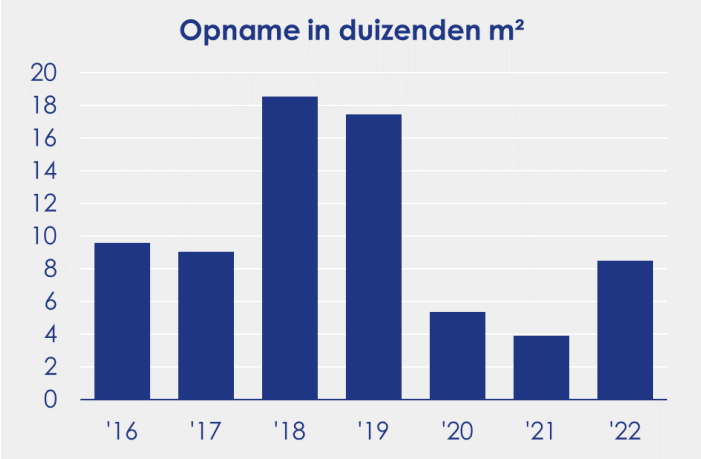
De vraag naar kantoorruimte is in 2022 redelijk hersteld. Na twee sterke jaren van opname in 2018 en 2019 is de vraag naar opname in het eerste coronajaar gekelderd en in 2021 verder gekrompen. In 2022 is het opnamevolume ruim verdubbeld ten opzichte van 2021 naar een niveau van 8.500 m².

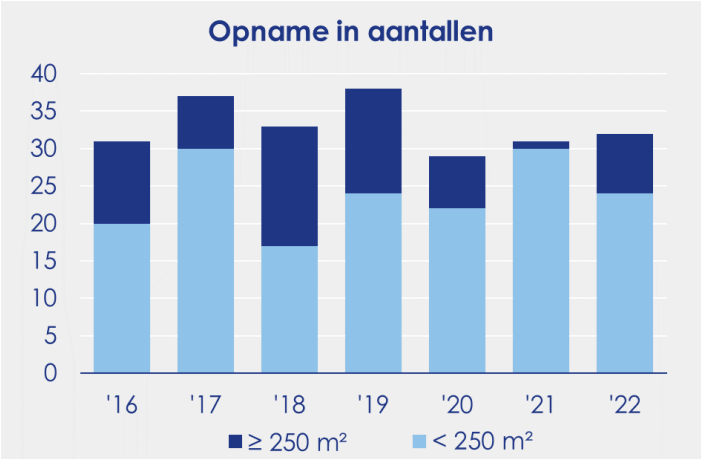
De groei in opname komt voornamelijk voort uit de groei in het aandeel grotere opnames. In 2021 vond er één opname plaats in Deventer waarvan de metrage groter was dan 250 m², terwijl dit aantal in 2022 is gegroeid naar 8 transacties. De verhuisdynamiek op de markt van de kleinere kantoorgebruikers houdt afgelopen jaren redelijk goed stand.

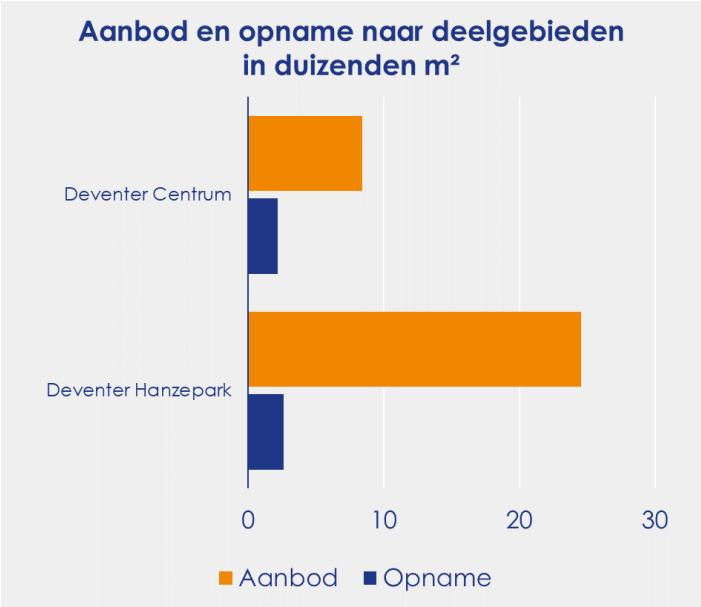
Met betrekking tot energielabels zijn er voornamelijk kantoorruimten met de minimaal voor verhuur noodzakelijke energielabel C opgenomen in Deventer in 2022. Slechts één kantoorpand waarin een opname werd gedaan had energielabel G. De

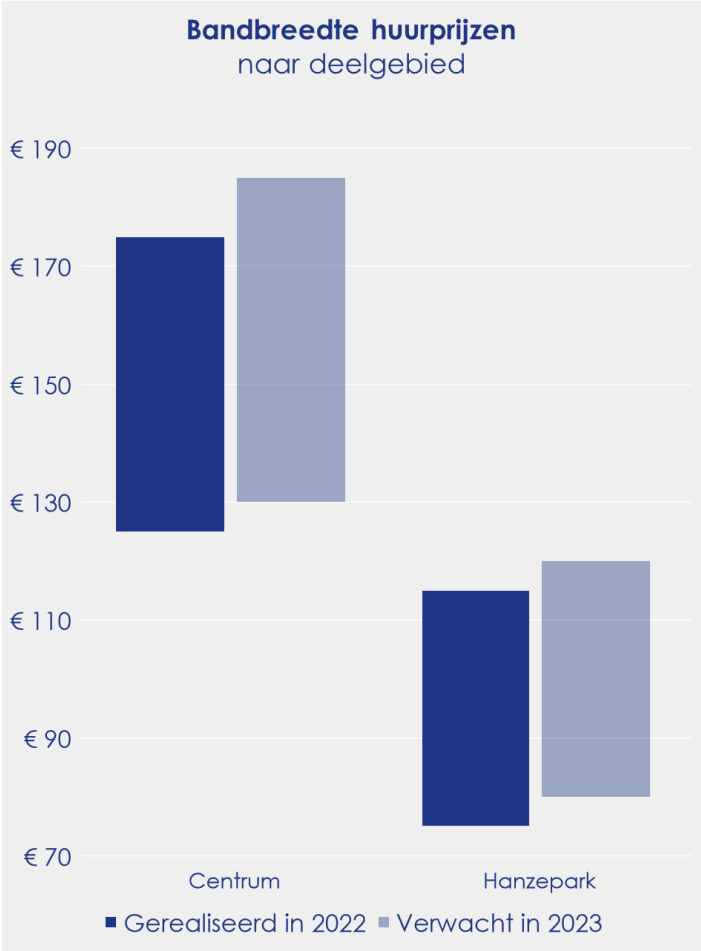
> „Het centrum is the place to work
>
> **Ivo Dijkerman**
> Rodenburg Bedrijfsmakelaars











overige opnames waarvan het energielabel bekend was hadden label B, A of A+.

Schaarste in het centrum

Het centrum is de meest populair vestigingslocatie binnen Deventer onder kantoorzoekenden. Er is sprake een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte groter dan 250 m² in het centrum. Dit zorgt ervoor dat kantoorzoekenden soms moeten uitwijken naar andere locaties binnen Deventer.

Het aanbod van kantoorruimte in Deventer bevindt zich vooral in de deelgebieden Centrum en Hanzepark. Het aanbod op het Hanzepark is in volume drie keer zo groot als in het centrum. Ten opzichte van 2021 is vooral het aanbod op Hanzepark in 2022 afgenomen. De opname is in volume nagenoeg gelijk in de twee deelgebieden maar is op het Hanzepark verdeeld over 12 transacties, terwijl dit in het centrum verdeeld is over 8 opnames.

Centrum realiseert hoogste prijzen

De kantoren in het centrum van Deventer zijn het meest in trek terwijl er relatief weinig aanbod is. Dat vertaalde zich in 2022 tot relatief hoge huurprijzen ten opzichte van de rest van de stad. In het centrum werden afgelopen jaar huurprijzen gerealiseerd van gemiddeld €140 per m². Dit is €40 meer dan het gemiddelde per m² in het Hanzepark. De gemiddelde huurprijs per m² in Deventer als geheel is gedaald in 2022. Dit heeft te maken met het aandeel transacties in het centrum dat is gedaald in 2022, bij welke kantoorruimten over het algemeen een hogere huurprijs wordt gerealiseerd. De verwachting is dat door de indexatie de huurprijzen zullen stijgen.

De kantorenmarkt van Zwolle is in 2022 licht gestagneerd. Na een goed herstel van de coronapandemie in 2021, lopen de opnamecijfers van bestaande kantoorruimte in 2022 licht terug. Dit heeft vooral te maken met het tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte in Zwolle. Er is weinig aanbod van kantoorruimte op een goede locatie met gedeelde voorzieningen en een levendige omgeving. Daarnaast staat duurzaamheid bij de Zwolse kantoorgebruiker hoog in het vaandel.

Tekort kwalitatief goede kantoorruimte

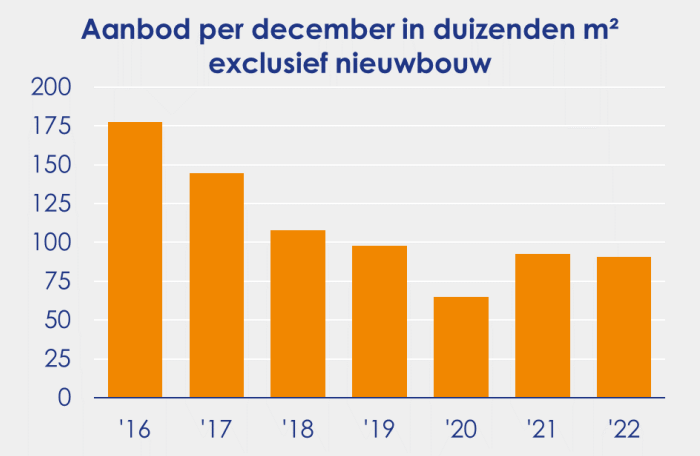
De kantorenmarkt van Zwolle heeft in 2022 een stabiel aanbod ten opzichte van 2021. In totaal stond er in december 2022 ongeveer 90.000 m² bestaande kantoorruimte aangeboden. Vergeleken met de afgelopen jaren is het bestaande aanbod aan het bijtrekken. De sterke daling van bestaand aanbod die is ingezet sinds 2016 lijkt na onrustige jaren door corona te zijn verzwakt.

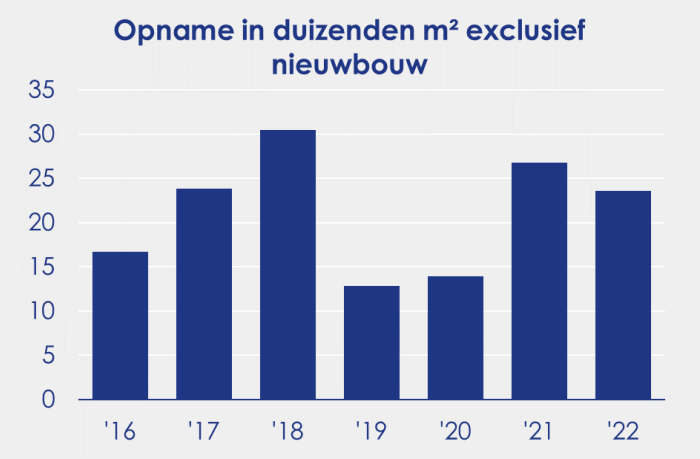
De daling van het bestaande aanbod in Zwolle in afgelopen jaren heeft voornamelijk te maken met het onttrekken van kantoorruimte ten behoeve van een andere functie. Een aantal kantoorpanden is in 2022 bijvoorbeeld geschikt gemaakt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen maar ook worden kantoorpanden naar scholen en kinderopvangcentra getransformeerd. Vanuit kantoorgebruikers is er vooral vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte maar die is in Zwolle over het algemeen vergeven. Nieuwbouw kan hiervoor nieuw perspectief geven, zoals de ontwikkeling van City Post. Echter is het grootste deel van de 13.500 m² aan laagbouw van City Post dat nieuw werd aangeboden in 2022 onderhand opgenomen.

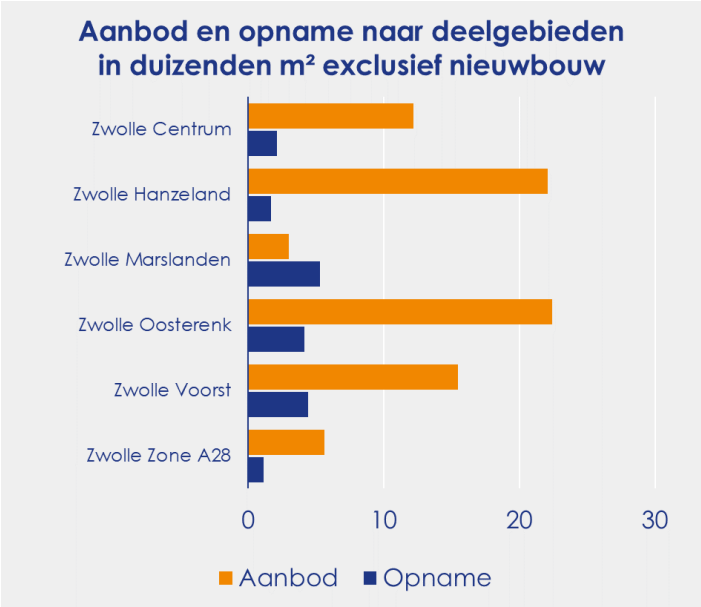
Daling opname

De opname van bestaande kantoorruimte is in 2022 afgenomen ten opzichte van 2021. In totaal is er in 2022 ruim 23.000 m² bestaande kantoorruimte opgenomen. De daling in de dynamiek in het kleine segment heeft vooral te maken met het gebrek aan kwalitatief aanbod. Zo is er in het centrum weinig aanbod beschikbaar waardoor kantoorzoekenden uit moeten wijken naar andere locaties binnen Zwolle. Verder zijn kantoorruimten met gedeelde voorzieningen ook in trek in Zwolle, zoals het verzamelgebouw Newday Offices vlakbij het station.

> ”Er is behoefte aan hoogwaardige kantoorruimte in Zwolle
>
> **Eva Olde Rikkert**
> Rodenburg Bedrijfsmakelaars







Opvallend is dat er veel kantoorruimten in 2022 in Zwolle opgenomen zijn met een vrij goed energielabel. Van de transacties waarvan het energielabel bekend was, hadden 16 panden energielabel A of beter. Aan de keerzijde had 19 procent van de kantoorpanden energielabel D of slechter. De gemeente Zwolle wil actie ondernemen om de voldoening aan de labelplicht te stimuleren. Kantooreigenaren die niet voldoen aan de verplichting van energielabel C krijgen eerst een vooraankondiging, waarna de gemeente Zwolle hen zal aanschrijven.

Grote verschillen in aanbod binnen Zwolle

Het bestaande kantooraanbod in Zwolle is sterk geconcentreerd. Centrum, Hanzeland, Oosterenk en Voorst hebben een redelijk groot aandeel in de vierkante meters aangeboden bestaande kantoorruimte. Opvallend is de dynamiek van vraag en aanbod op Marslanden. Daar is betrekkelijk weinig bestaand aanbod van kantoorruimte terwijl daar de meeste vierkante meters bestaande kantoorruimte is opgenomen in 2022.

Tophuren in centrum

De tophuren in Zwolle worden gerealiseerd in het centrum. Daar zijn het de kantoorpanden met een monumentale uitstraling die de bovenkant van de tophuren bepalen. Op Hanzeland wordt daarna de hoogste huurprijs per m² gerealiseerd, vanwege haar relatief nabije ligging van het station. Hier zal binnenkort de Spoorzone Zwolle worden ontwikkeld, wat het gebied nog aantrekkelijker maakt voor ondernemers. Door indexatie zullen huurprijzen op de Zwolse kantorenmarkt stijgen in 2023.

Rodenburg Bedrijfsmakelaars
Aagje Dekenstraat 51
8023 BZ Zwolle
zwolle@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

Rodenburg
Bedrijfsmakelaars

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere stoeptegel in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: rodenburg.nl en dynamis.nl

Apeldoorn
Paslaan 20
055 5 268 268
apeldoorn@rodenburg.nl

Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 32
0570 745 245
deventer@rodenburg.nl

Zwolle
Aagje Dekenstraat 51
038 4 222 222
zwolle@rodenburg.nl