

# Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Midden- en Noordoost-Brabant



's-Hertogenbosch  
Tilburg



## 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](https://dynamis.nl/research)

### HRS Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)

073 80 000 08

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)

030 307 89 00

© Copyright 2023



### Mr. Mike S.J. Hoffman

Partner | Makelaar

HRS



### Daan Bruinekreeff MSc

Research Consultant

Dynamis

### Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m<sup>2</sup> aangehouden. In de vijf grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven) wordt aanbod vanaf 500 m<sup>2</sup> en opnames vanaf 250 m<sup>2</sup> meegenomen.

**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 m<sup>2</sup>. 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 incurante 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

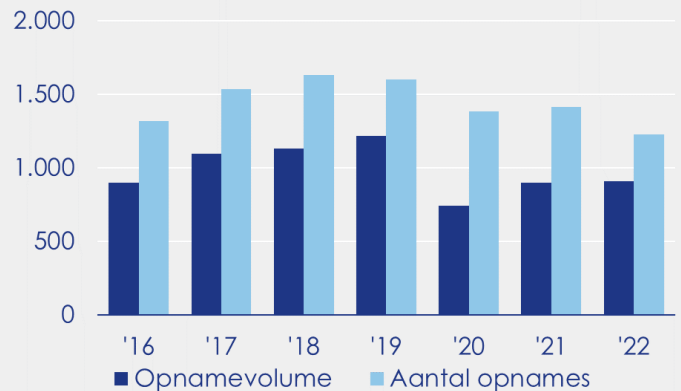
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m<sup>2</sup> is in 2022 met 4 procent gestegen ten 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

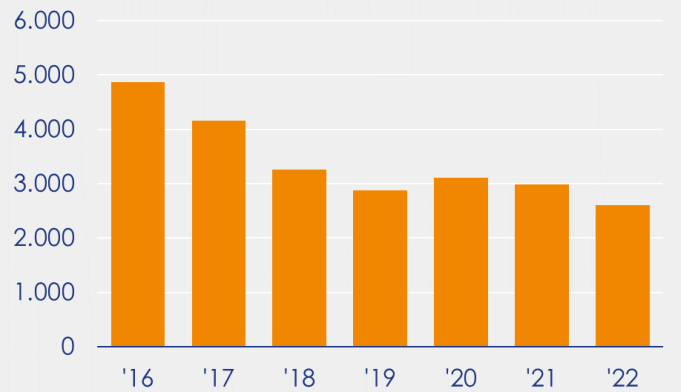
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen 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.

Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.

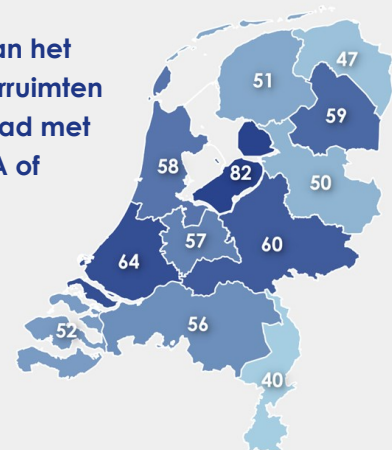
Opname in duizenden m<sup>2</sup> en aantallen



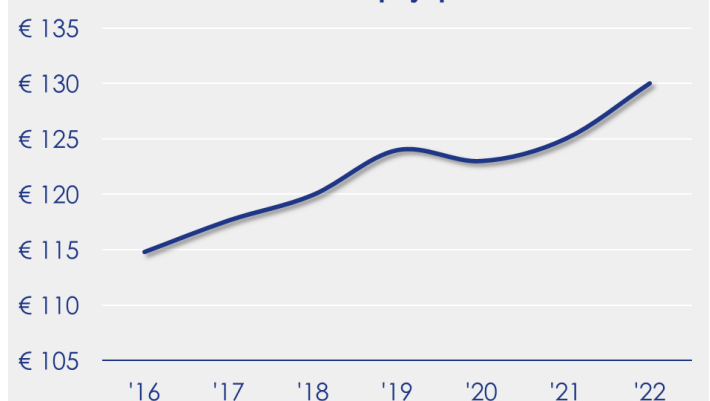
Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>



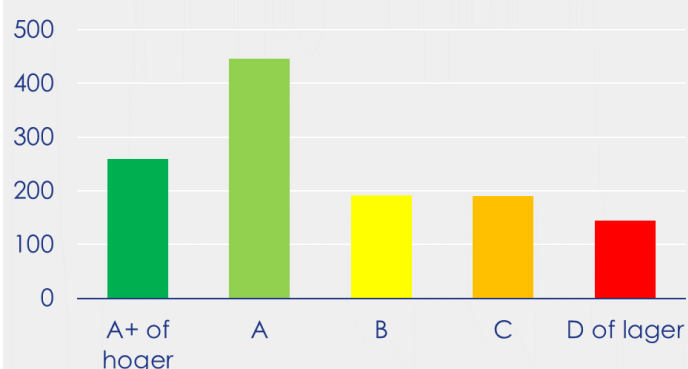
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m<sup>2</sup>



Aantal opnames naar energielabel in 2022



Na een licht herstel op de Bossche kantorenmarkt in 2021, is de dynamiek in 2022 gestagneerd. Zowel het aanbod- als opnamevolume is in 2022 zeer licht gedaald. Het aandeel kleine opnames daarentegen is in 2022 sterk afgenomen. De onzekere economische situatie die is gedreven door hoge inflatie en stijgende energieprijzen werkt zich op die manier ook door op de dynamiek op de kantorenmarkt in Den Bosch.

## Verdubbeling aanbod

De kantorenmarkt in Den Bosch zag een lichte daling van het aanbodvolume in 2022, waar er in totaal 81.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar was. Hiermee is het aanbodvolume in Den Bosch weer ongeveer even hoog als in 2019. De verhouding in het aanbod is redelijk veranderd op de Bossche kantorenmarkt. In twee jaar tijd is het aandeel aangeboden objecten in Den Bosch met een oppervlakte tussen de 250 en 500 m<sup>2</sup> meer dan gehalveerd van bijna 21.000 m<sup>2</sup> in 2021 naar 10.000 m<sup>2</sup> in 2022. Daarmee wordt het aanbod van kantoorruimte voor het MKB schaarser in 's-Hertogenbosch.

## Aantal kleine transacties valt terug

Het opnamevolume is met 100 m<sup>2</sup> gedaald in 2022 ten opzichte van 2021 tot een volume van 30.300 m<sup>2</sup>. Vooral in het kleine segment is het aantal transacties flink gekrompen. In 2022 vonden er slechts 9 transacties plaats die kleiner waren dan 250 m<sup>2</sup>, het laagste aantal in dit segment sinds 2011. Dit lage aantal kleine opnames vindt zijn oorzaak in de onzekerheid die stijgende kosten door inflatie en hoge energieprijzen met zich mee brengen voor kantoorzoekenden. Tegenover het lage aantal opnames staat een opnamevolume dat evenredig is aan die van 2021 door een gemiddeld hogere metrage per transactie. De grootste transactie vond met bijna 4.700 m<sup>2</sup> plaats aan de Magistratenlaan.

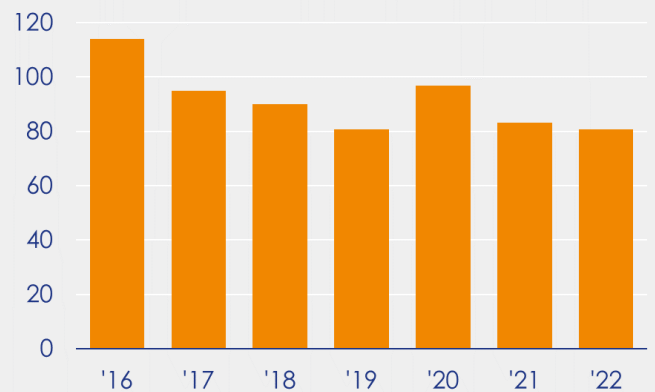
Wat betreft de opname van duurzame kantoorruimten, hechtten kantoorzoekenden in Den Bosch in 2022 veel waarde aan een goed energielabel van hun kantoorpand. Van de panden met een bekend energielabel was er slechts één transactie waarbij de kantoorruimte energielabel F had. De keuze voor een beter energielabel vindt zijn oorzaak naast regelgeving die op 1 januari 2023 is ingegaan ook in de hogere energieprijzen.

”Inhaalslag verwacht op de kantorenmarkt van 's-Hertogenbosch

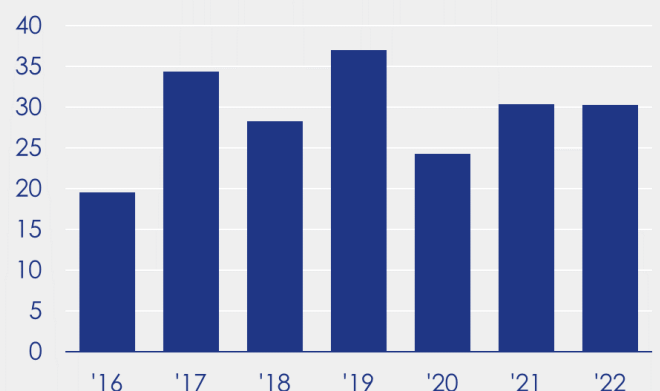
Mike Hoffman

Partner HRS Bedrijfsmakelaars

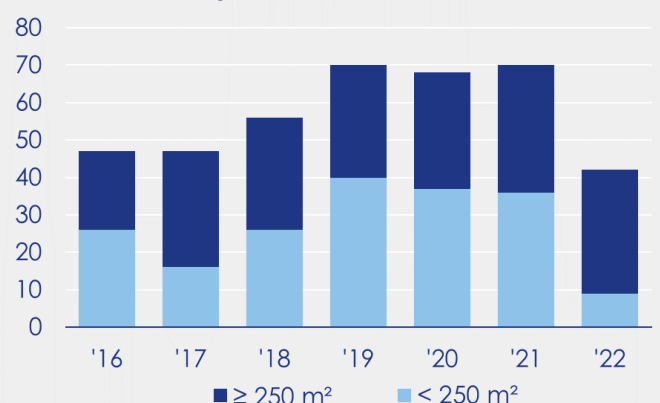
Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>



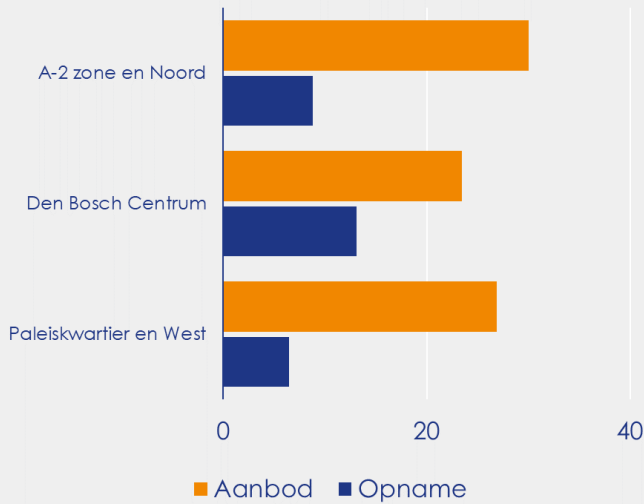
Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen



### Aanbod en opname naar deelgebieden in duizenden m<sup>2</sup>



### Evenredige marktverdeling in de deelgebieden

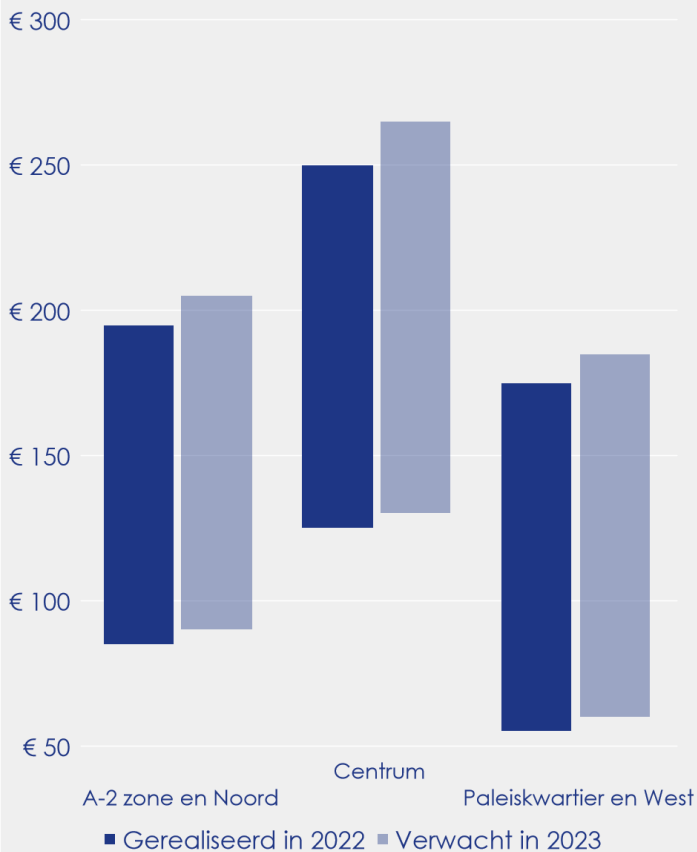
De verdeling van aanbod is redelijk gelijk verdeeld in Den Bosch. Alle drie de deelgebieden hebben te maken met een aanbod van kantoorruimte tussen de 20.000 en 30.000 m<sup>2</sup>. Dit is gestegen afgelopen jaar in het Paleiskwartier en West maar ook het Centrum had te maken met een groei van aanbod.

De meeste kantoorruimte wordt in het centrum van 's-Hertogenbosch opgenomen. In het centrum hebben de meeste grote transacties plaatsgevonden. Verder vinden er veel transacties plaats in het Paleiskwartier en op het Pettelaarpark.

### Centrum blijft aantrekkelijk voor kantoorgebruikers

De aanhoudende vraag naar centraal gelegen kantoorruimte blijkt ook uit de opwaartse bewegingen van de huurprijzen in het centrum. Hier worden de hoogste huurprijzen in Den Bosch gerealiseerd, tot wel €250 per m<sup>2</sup>. Dit ligt ruim 100 euro boven het gemiddelde van €145 per m<sup>2</sup> in Den Bosch. De vraag naar kwalitatief hoogwaardig aanbod is het grootst in het centrum, wat de hogere huurprijzen legitimeert. De laagste huurprijzen in Den Bosch werden gerealiseerd in het Westen, specifiek op bedrijventerrein De Rietvelden-West. De verwachting is dat de huurprijzen in 2023 in alle deelgebieden zullen stijgen door indexatie van de huurprijzen.

### Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



**HRS Bedrijfsmakelaars**  
Pettelaarspark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
info@hrs.nl  
hrs.nl

**Partner in Dynamis**

De dynamiek op de kantorenmarkt van Tilburg is tijdens het afgelopen jaar gestagneerd. Na twee jaar van bovengemiddelde opname op de kantorenmarkt van Tilburg, is het opnamevolume in 2022 meer dan gehalveerd. Kantoorgebruikers in Tilburg stellen hun verhuisbeslissingen uit door de gestegen inflatie en hogere energiekosten. Vooral kantoorgebruikers van kleine kantoorruimten stellen de keuze voor een nieuwe kantoorruimte uit gezien de huidige macro-economische ontwikkelingen en toenemende onzekerheden.

### Aanbod daalt verder in Tilburg

Na een lichte stijging van het aanbod in Tilburg in 2021, is het aanbodvolume verder gedaald tot onder het niveau van 2022 naar ruim 36.000 m<sup>2</sup>. Zowel door een aanhoudende vraag vanuit de gebruikersmarkt en onttrekkingen ten behoeve van andere functies, is de aanboddaling gerealiseerd. Om het aanbod op de Tilburgse kantorenmarkt nieuw leven in te blazen, staan er nieuwbouwprojecten die nieuwe kantoorruimte op de markt brengen op de planning. Deze zijn voornamelijk georiënteerd op en rondom de Spoorzone. Deze toekomstige kantoorlocaties geven invulling naar de vraag van flexibele werkruimtes, waaronder co-werkruimtes en flexplekken in plaats van de traditionele kantoorruimtes.

### Stagnatie van opname

Op de kantorenmarkt van Tilburg is er een sterke daling in de vraag naar kantoorruimten geweest in 2022. Waar het opnamevolume in 2021 nog bijna 21.000 m<sup>2</sup> was, was dat een jaar later nog geen eens 10.000 m<sup>2</sup>. De terugval van opname is vooral te wijten aan de terughoudendheid van kantoorgebruikers in het kleinere segment. De dynamiek van kantoorruimten kleiner dan 250 m<sup>2</sup> is in Tilburg in aantallen altijd het grootst geweest maar is in 2022 met 90 procent afgenomen ten opzichte van 2021.

Inflatie en hoge energieprijzen liggen ten grondslag van deze teruglopende opnamecijfers. Door onzekerheid is het moeilijker te garanderen dat een verhuizing op de kantorenmarkt niet tot financiële risico's leidt. Dit risico is groter voor MKB'ers, die over het algemeen minder financiële speling hebben om financiële tegenslagen te corrigeren.

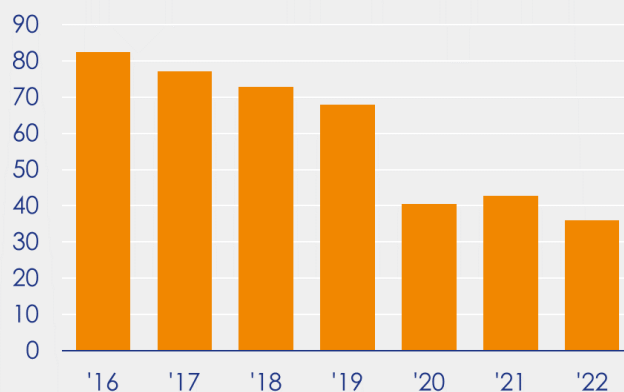
De landelijke regelgeving per 1 januari 2023 omtrent de duurzaamheidseisen aan kantoorruimten heeft in

”Meer focus op de kwaliteit van kantoorruimte

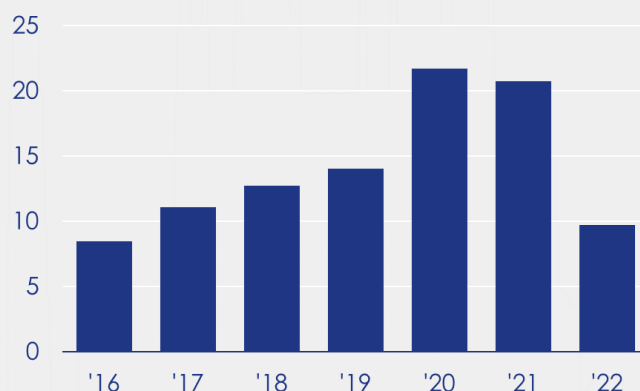
Mike Hoffman

Partner HRS Bedrijfsmakelaars

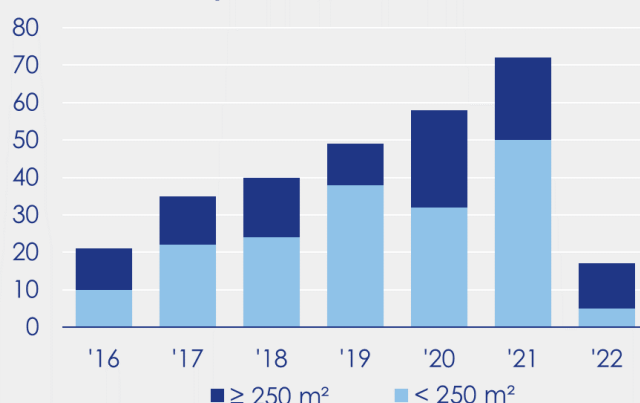
Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>

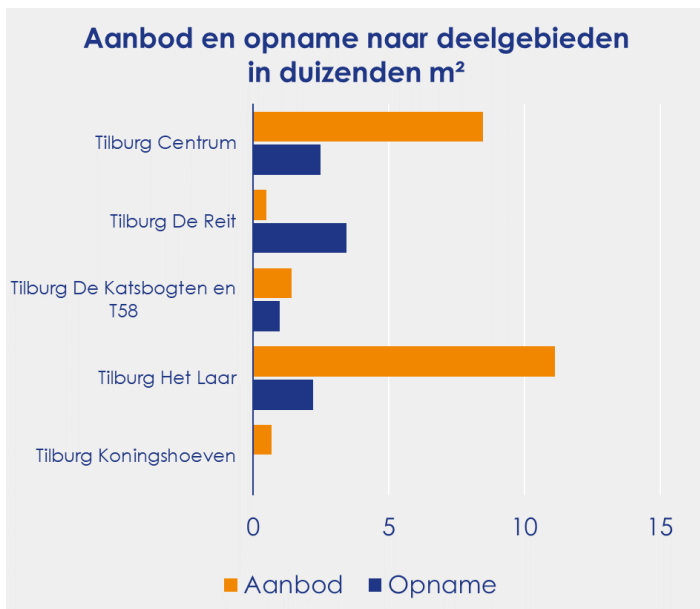


Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen



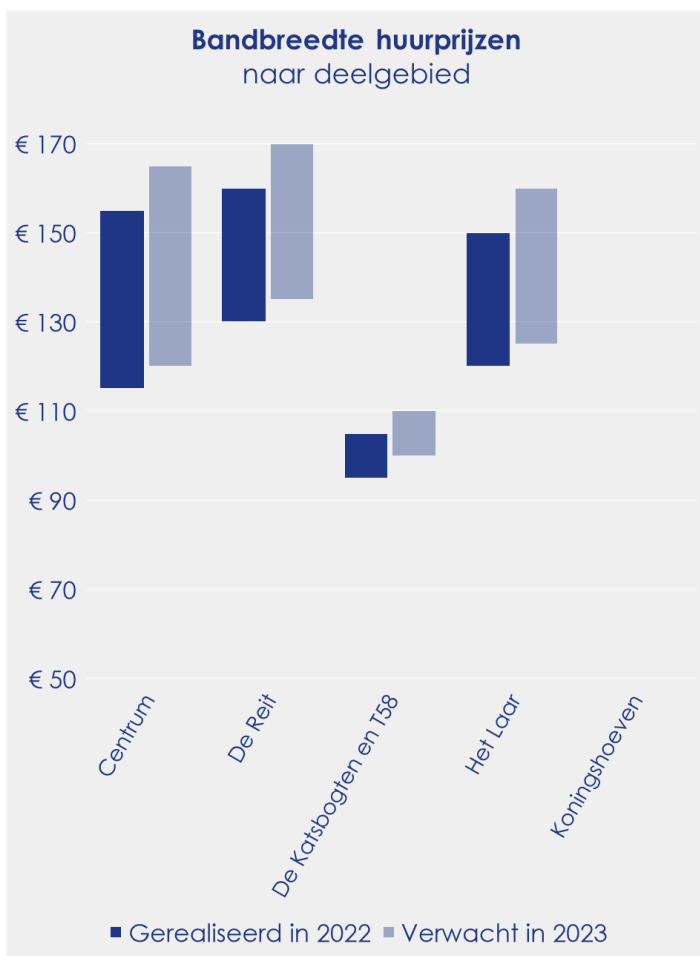


2022 aanzienlijk gespeeld op de kantorenmarkt van Tilburg. Van de transacties waarvan het energielabel bekend is in 2022, was er slechts één transactie met een energielabel slechter dan C.

#### Groot verschil in aanbod

Binnen Tilburg verschilt de dynamiek in aanbod per deelgebied. Vooral het centrum en Het Laar hebben een bovengemiddeld aanbodvolume. Daarnaast is er op Het Laar en De Reit sprake van een sterke daling van het aanbod. Van de 5.000 m<sup>2</sup> aanbod die er in 2021 was op De Reit is er in 2022 zelfs bijna niks meer over. Verder is er op De Katsbogten, Tradepark 58 en Koningshoeven vrij weinig aanbod.

Op gebied van opname was de Reit afgelopen jaar erg in trek, wat de sterke daling van aanbod verklaart. Verder zijn kantoorgebruikers in Tilburg vooral geïnteresseerd in het centrum en Het Laar, waar de verhouding van vraag en aanbod goed in balans is.



#### Stabilisatie van de prijsniveaus

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs is afgelopen jaar in Tilburg hetzelfde als in 2021 met €134 per vierkante meter. De verwachting is dat deze door indexatie in alle deelgebieden verder zal stijgen in 2023. De grotere vraag naar kantoorruimte die zich in het Centrum, op De Reit en op Het Laar bevindt, resulteert in hogere huurprijzen in deze gebieden. Op De Katsbogten en T58 liggen de huurprijzen een stuk lager, wat komt omdat het gebied naast de aanwezigheid van kantoren ook een sterke aanwezigheid van bedrijfsruimten kent.



**HRS Bedrijfsmakelaars**  
 Pettelaarspark 36  
 5216 PD 's-Hertogenbosch  
 info@hrs.nl  
 hrs.nl

**Partner in Dynamis**

De makelaars van HRS Bedrijfsmakelaars zijn al vele jaren actief in de regio Midden-Brabant. Door de commerciële vastgoedmarkt op de voet te volgen en te rapporteren, kunnen zij adequaat reageren en adviseren in het belang van hun opdrachtgever.

HRS Bedrijfsmakelaars 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: [hrs.nl](http://hrs.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## 's-Hertogenbosch

Pettelaarpark 36

073 80 000 08

[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)