

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Limburg



Heerlen
Maastricht
Sittard-Geleen
Venlo & Venray



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

Boek & Offermans Makelaars

Partner in Dynamis
info@boek-offermans.nl
045 574 32 33

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023



Didier Boek RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Heerlen



Pieter Brouwers RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Maastricht



Carel Fijen

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Venlo - Venray

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.

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 incurante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties bevinden en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

Voorlopige stijging huurprijs

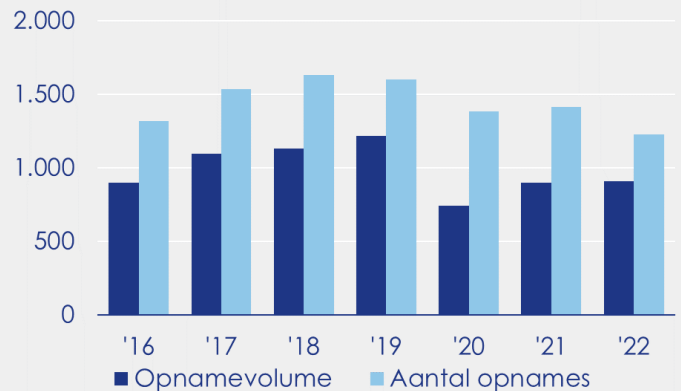
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 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

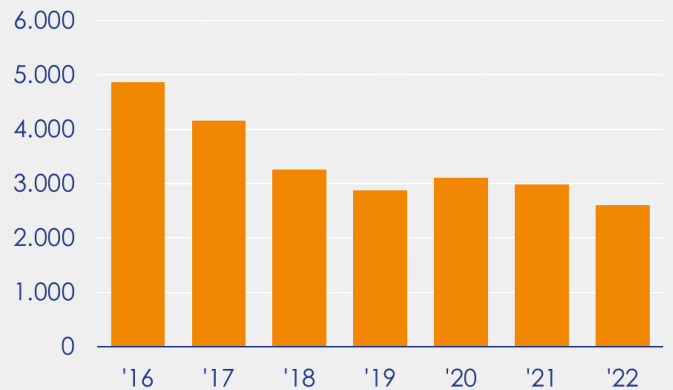
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen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

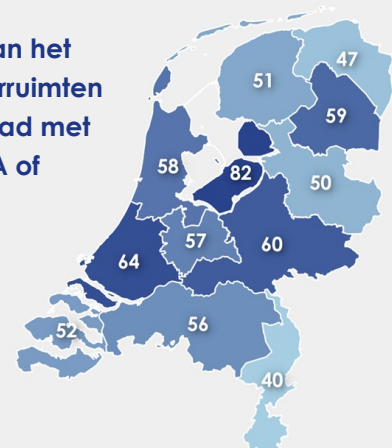
Opname in duizenden m² en aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



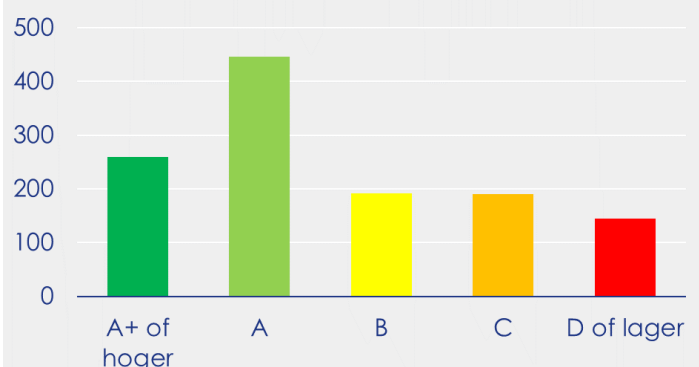
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m²



Aantal opnames naar energielabel in 2022



In 2022 kende de kantorenmarkt van Heerlen een positieve dynamiek, net als in 2021. Ondanks de toegenomen economische onzekerheden die voortkomen uit de hoge inflatie in 2022, is het opnameniveau van kantoorruimte in Heerlen gestegen en is het aanbodniveau gedaald in 2022 ten opzichte van 2021. Dit biedt een goed vooruitzicht voor de Heerlense kantorenmarkt.

9 procent minder aanbod

Het aanbodvolume op de kantorenmarkt in Heerlen is in 2022 9 procent gedaald ten opzichte van 2021 naar een niveau van 56.800 m². De kantorenmarkt in Heerlen laat al sinds 2015 een zeer stabiel aanbodvolume zien. In het centrum is er sprake van transformatie van kantoorgebouwen naar woningen, terwijl er voornamelijk in het centrum behoefte is aan hoogwaardige kantoorruimte. De vraag naar nieuwbouw in het centrum van Heerlen komt daarnaast voort uit de groeiende vraag naar duurzame kantoorgebouwen. Bedrijven en organisaties zijn zich steeds meer bewust van de impact die hun werkomgeving heeft op het milieu en zijn daarom op zoek naar kantoorgebouwen met goede energielabels en andere duurzame functies. Daarnaast zorgen de gestegen energiekosten tevens voor een groei in vraag naar duurzamere kantoorpanden. Deze factoren leiden tot een grotere vraag naar kantoorgebouwen met een hoog energielabel in het centrum van Heerlen en een grotere druk op de eigenaren van kantoorgebouwen om hun gebouwen aan te passen aan deze eisen. Er is echter een tekort aan aanbod van kantoorruimte in het centrum met deze eigenschappen.

Opnamevolume groeit licht

Het opnamevolume is in 2022 ruim 1.000 m² meer dan in 2021 met een volume van 9.250 m². Ondanks deze groei is het opnamevolume van voor de pandemie nog niet evenaart. Dit heeft te maken met de onzekere macro-economische omstandigheden. Door de onzekerheid die wordt veroorzaakt door de hoge inflatie, neemt het risico toe bij het nemen van een verhuisbeslissing.

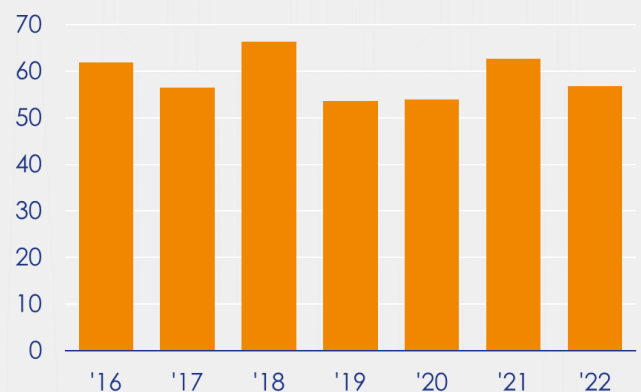
Het is opvallend dat het aantal opnames in Heerlen gedaald is ten opzichte van 2021, terwijl het opnamevolume is gegroeid. Vooral het aantal transacties groter dan 250 m² is afgenomen. Het grotere opnamevolume in 2022 komt doordat er een

„Sterke focus op het centrum van Heerlen

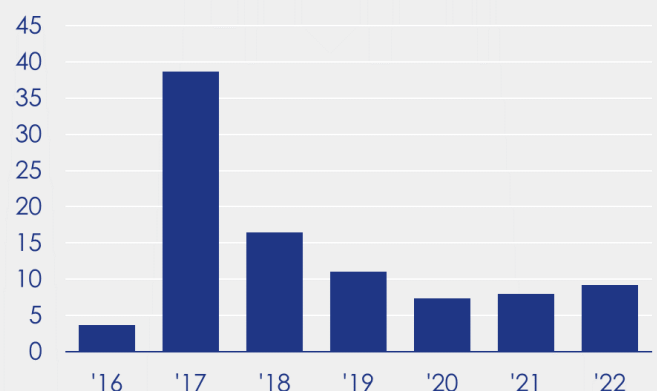
Didier Boek

Directie Boek & Offermans Makelaars

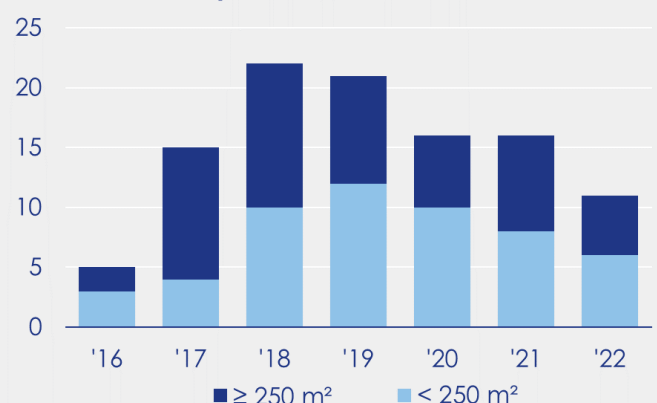
Aanbod per december in duizenden m²

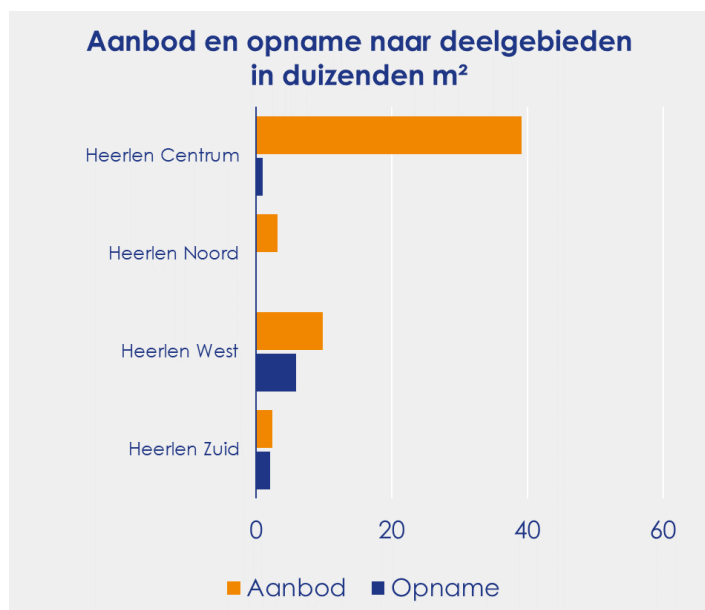


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



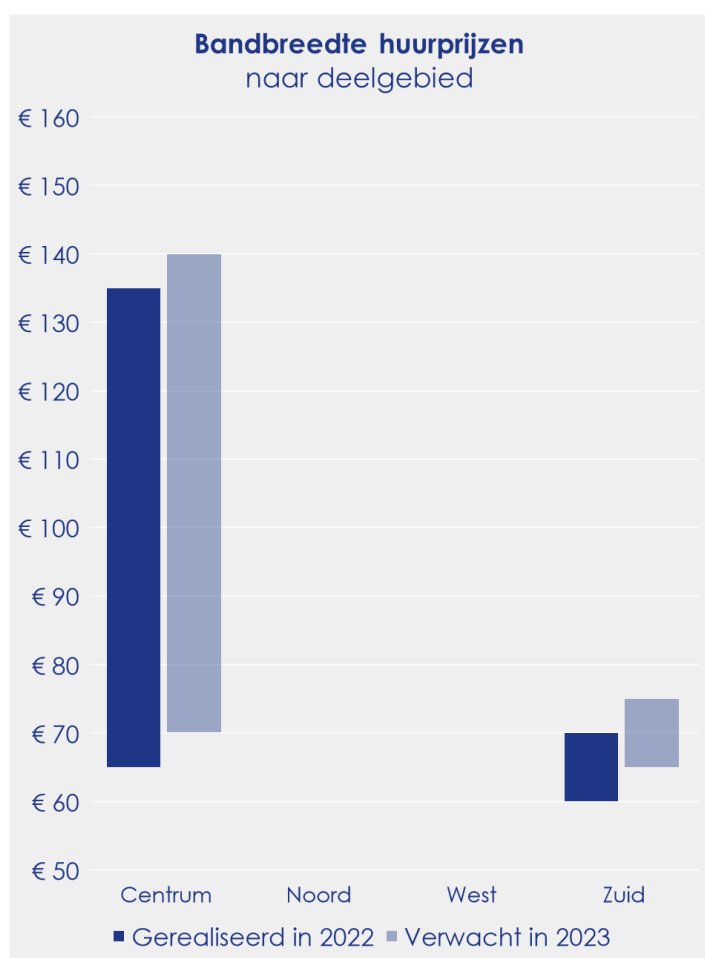


stuk grotere transacties hebben plaatsgevonden in het algemeen in Heerlen. De twee grootste transacties in 2022, samen goed voor ruim 6.000 m², vonden beiden plaats ten westen van de binnenstad.

Grote verdeling binnen Heerlen

Kijkend naar de verdeling van aanbod in Heerlen, valt vooral het grote volume in het centrum op. De overige gebieden hebben samen nog niet eens de helft aan het aanbod dat in het centrum staat. Dit komt zoals eerder gezegd door de grote hoeveelheid nieuwbouw die wordt gerealiseerd in het centrum van Heerlen.

Op gebied van opname is er voornamelijk veel kantoorvolume opgenomen in Heerlen West. Hier hebben ook de twee grootste transacties in 2022 plaatsgevonden van Heerlen. In het centrum is het grootste verschil in aanbod en opname.



Centrum heeft hoogste huren

Ook in 2022 worden in het centrum van Heerlen de hoogste huren binnen Heerlen gerealiseerd. Verder hebben er ook veel kooptransacties plaatsgevonden in Heerlen in 2022. Door de inflatie die door wordt berekend in de indexatie van de huurprijzen is de verwachting dat de huurprijzen in Heerlen in 2023 in alle gebieden zullen stijgen.



Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

In Maastricht heeft de kantorenmarkt zich in 2022 sterk ontwikkeld. Na een dieptepunt van slechts 8.000 m² opname in 2021, is deze gegroeid naar 15.700 m² in 2022. Daarmee is het opnamevolume hersteld ten opzichte van het pre-corona niveau in 2019. De gunstige locatie van Maastricht zorgt voor een aantrekkingskracht op kantoorgebruikers in de regio. Het grootste deel van de transacties in Maastricht heeft plaats gevonden op centrale locaties zoals het centrum en Céramique.

Dalend aanbodniveau en kwalitatieve schaarste

Het aanbodniveau van kantoorruimte is 14 procent gedaald in 2022 tot een aanbodniveau van 45.750 m². Het aantal objecten dat aangeboden stond is in 2022 met 5 gedaald ten opzichte van 2021. De daling van het aanbod van kantoorruimte in Maastricht heeft vooral te maken met transformatie. De transformatiegraad in Maastricht van kantoren naar woningen is één van de hoogste in het land en geeft invulling aan de huisvesting van studenten en jongeren. Door onder meer deze transformatie zet de krapte op de Maastrichtse kantorenmarkt door. Gebruikers ervaren moeite om geschikte, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte te vinden in de huidige kantorenmarkt. Hierbij blijft nieuwbouw noodzakelijk om in de kwalitatieve vraag in Maastricht te voorzien. Vooral in het centrum is het moeilijk voor kantoorgebruikers om een geschikte kantoorruimte te vinden dat ook kwalitatief hoge standaarden heeft.

Herstel opnameniveau

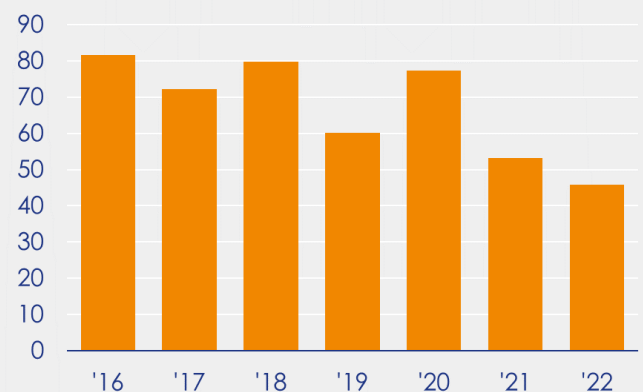
Na de slechtere jaren in 2020 en 2021 is het opnameniveau in Maastricht gegroeid naar ruim 15.700 m² in 2022, wat bijna twee keer het volume in 2021 is. Opvallend is dat het aantal opnames de afgelopen jaren vrij stabiel is, terwijl het opnameniveau is gestegen. De reden hiervan is het afnemen van de verhuisdynamiek in het kleinere segment in Maastricht. Er is namelijk weinig aanbod van kleine kantoorruimten. Tevens is het aandeel opnames van grotere kantoorruimten redelijk gegroeid. Dit laat het terugkomende vertrouwen zien van grotere kantoorgebruikers op de Maastrichtse kantorenmarkt sinds de pandemie. De grootste transactie op de kantorenmarkt van Maastricht in 2022 betrof 2.050 m², waarin het groeiende Lynk & Co is betrokken. Verder is er in totaal ruim 3.000 m² opgenomen door diverse maatschappelijke instanties.

”Gebrek aan kwalitatief goed aanbod, derhalve behoefte aan nieuwbouw!

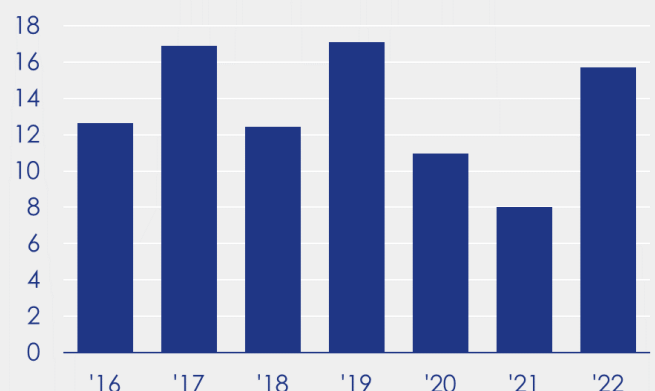
Pieter Brouwers

Directie Boek & Offermans Makelaars

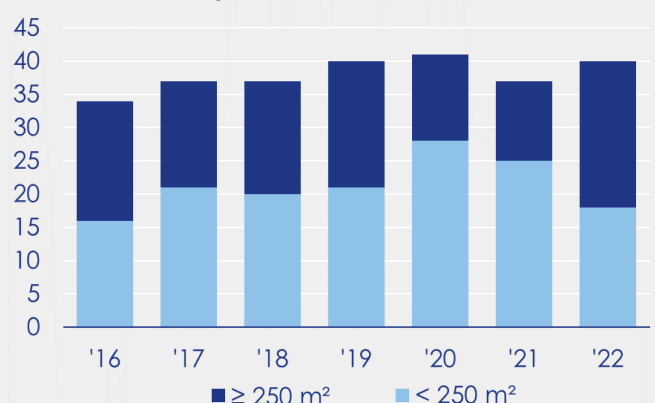
Aanbod per december in duizenden m²

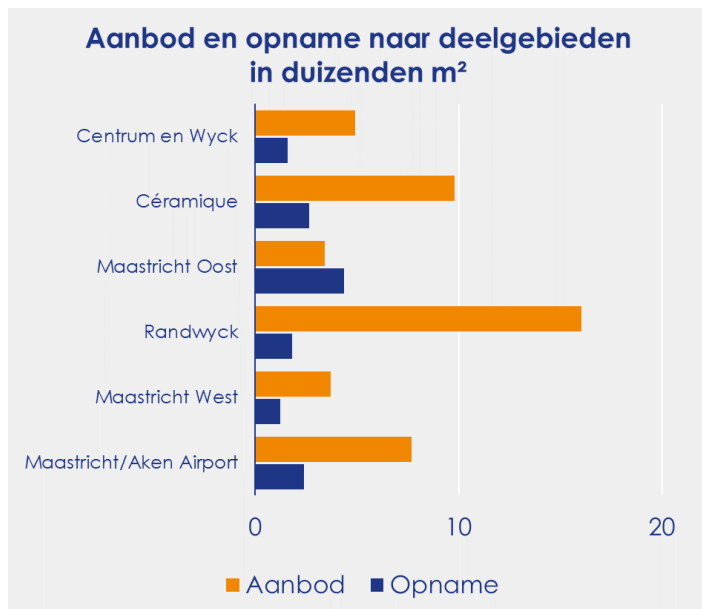


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

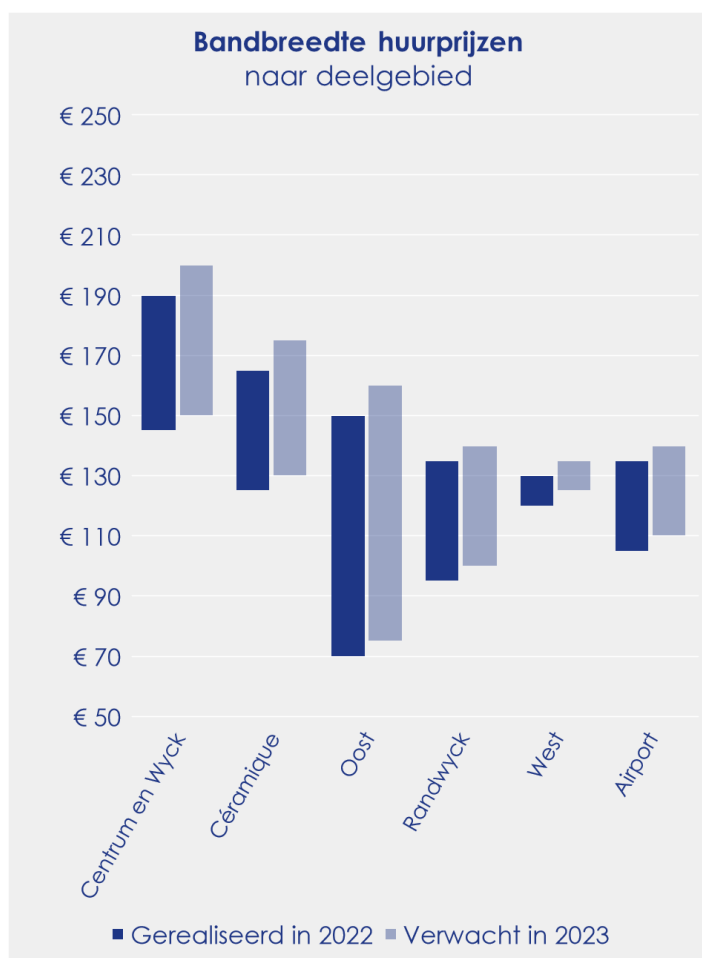




Verschillende dynamiek tussen deelgebieden

Binnen Maastricht zijn er flinke verschillen op het gebied van opname. De meeste opname vond plaats op Maastricht Airport, Céramique en in Maastricht Oost. In Maastricht Oost is het gebied rondom het stadion vooral populair onder kantoor-gebruikers. Verder zijn de gebieden Centrum en Wyck en Céramique populair door de locatie nabij het station van Maastricht. De verwachting is dat opname in de toekomst onder druk komt te staan door het gebrek aan kwalitatief goed aanbod.

Opvallend zijn de relatief korte invullingen van kantoorruimten in Randwyck. Alle vier de transacties die daar afgelopen jaar hebben plaatsgevonden hebben een kortere huurperiode dan vijf jaar. Zo heeft de GGD Zuid-Limburg er ruim 900 m² gehuurd voor slechts 10 maanden. Daarnaast is de marktratio van Randwyck ook het laagst binnen heel Maastricht door de grote hoeveelheid aanbod kantoorruimte die daar te vinden is. Dit betreft voornamelijk structurele leegstand, waarbij de tijdelijke invulling van kantoorruimte in Randwyck geen remedie is voor de relatief slechte marktsituatie in Randwyck. Waar de vraag naar kantoorruimte een stuk gezonder is in relatie tot het aanbod ervan, is in Centrum en Wyck en in het oosten van Maastricht. In Céramique is het aanbod gestegen in 2022 door het vrijkomen van 7.400 m² kantoorruimte, wat onder ander komt door de afstoting van kantoorruimtes van het hoofdkantoor van VodafoneZiggo.



Markverhoudingen vertaald in huurprijzen

De marktverhoudingen die zijn beschreven over de deelgebieden vertalen zich door in de huurprijzen per deelgebied. De tophuren worden gerealiseerd in Centrum en Wyck, waarna de hoogste huren worden waargenomen in Céramique en Maastricht Oost. Met een gemiddelde gerealiseerde huurprijs van €115 per m² in Maastricht en Maastricht-Airport ligt dit niveau redelijk onder het Nederlands gemiddelde van €147 per m².



Boek & Offermans Makelaars

Scharnerweg 116B

6224 JK Maastricht

maastricht@boek-offermans.nl

boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De kantorenmarkt van Venlo en Venray kent in 2022 een afname van de dynamiek. Het aantal opnames is gedaald en het aanbod van kantoorruimte is gestegen. De afname in dynamiek is vooral te merken in het kleine segment, waarin kantoorgebruikers terughoudender zijn bij het zoeken van een nieuwe kantoorruimte. Het aantal grote transacties is ongeveer gelijk gebleven in 2022 ten opzichte van 2021.

Gewenste kantoren niet beschikbaar in het aanbod

Het beschikbare kantorenaanbod in Venlo en Venray is in 2022 gegroeid. Het is voor het eerst sinds 2018 dat het aanbod in de gemeenten samen in volume is toegenomen. In beide gemeenten is het aanbod toegenomen maar dit was vooral in Venray het geval. De gemeenten samen hebben een aanbodvolume van 29.850 m² kantoorruimte. Onlangs is dit in 2023 gegroeid naar 35.000 m².

Door herontwikkeling wordt er voorraad van kantoorruimte onttrokken aan het aanbod in Venlo & Venray. Dit betreft voornamelijk kantoorruimten in de stadscentra, solitaire kantoorpanden in een woonwijk of kantoren die zich op een perifere locatie bevinden. De herontwikkeling naar woonruimte wordt vanuit de gemeente ingezet om hoofd te bieden aan het woningtekort.

Teruglopende dynamiek kleine kantoorruimte

In 2022 is de opname van kantoorruimte in metrage in beide gemeenten licht gestegen. Het aantal opnames is echter in beide gemeenten ongeveer gehalveerd. Waar tijdens en kort na de pandemie vooral dynamiek was in het kleinere segment op de kantorenmarkt in Venlo en Venray, zijn het in 2022 vooral grootgebruikers die verantwoordelijk zijn voor de opnamevolume. Drie transacties die in de gemeenten hebben plaatsgevonden in 2022 zijn namelijk goed voor de opname van bijna 4.800 m². Er is dus sprake van een sterke daling in de dynamiek van kleine kantoorruimten in Venlo en Venray.

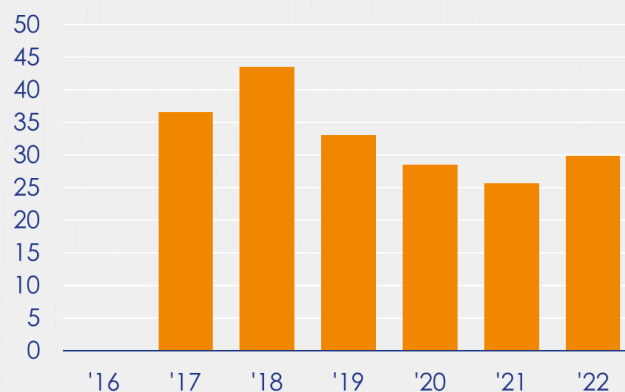
De opname van kantoorruimte gebeurt in Venlo en Venray steeds meer op de kantoorparken en bedrijventerrein. Dit is het gevolg van de transformatiedrang die zorgt voor onttrekking van de kantorenvoorraad vooral buiten de kantorenparken en bedrijventerreinen.

” Er is sprake van afname van het aanbod in de stedelijke omgeving en versterking van de interesse in huisvesting op kantorenparken en bedrijventerreinen.

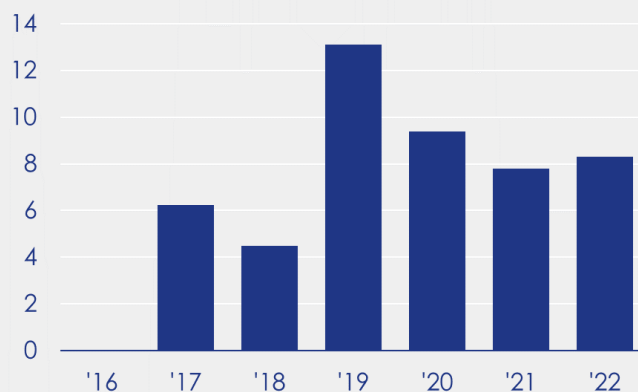
Carel Fijen

Directie Boek & Offermans Makelaars

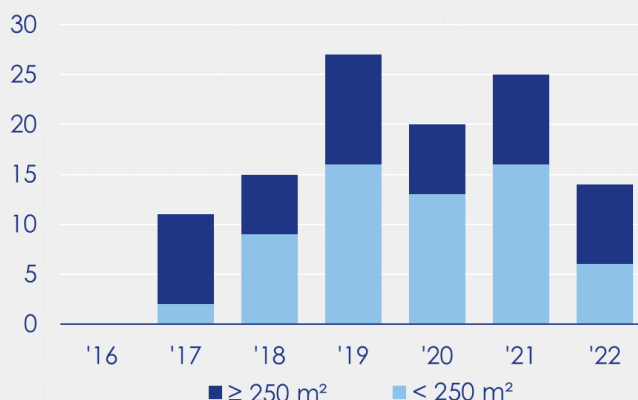
Aanbod per december in duizenden m²



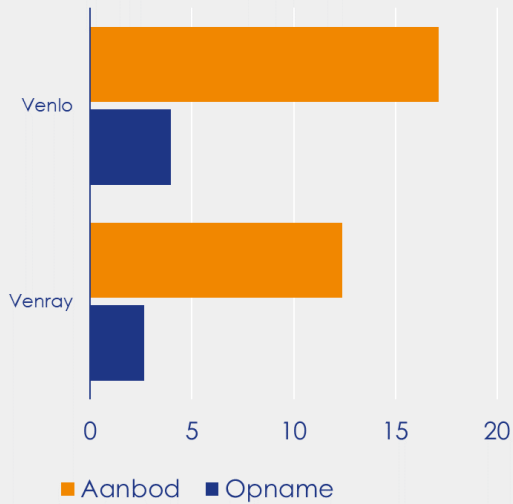
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebieden in duizenden m²



Op gebied van duurzaamheid en regelgeving worden de door de overheid opgelegde maatregelen die minimaal energielabel C eisen bij een kantoorpand goed nageleefd. Alle opnames die hebben plaatsgevonden in Venlo en Venray met een bekend energielabel hebben namelijk label A of A++.

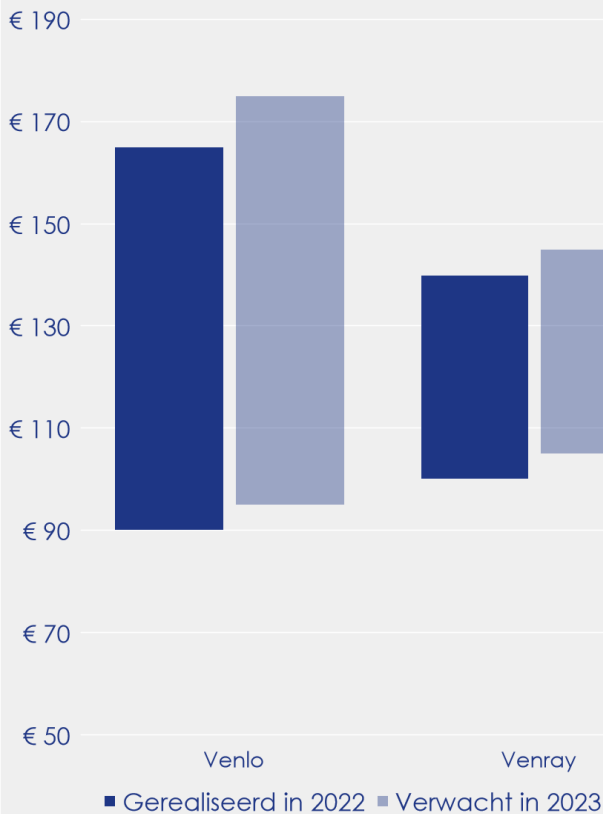
Grotere dynamiek in Venlo

Kijkend naar de verschillen in opname en aanbod, is er sprake van een grotere dynamiek op de kantorenmarkt in Venlo. Er is meer vierkante meter kantoorruimte in Venlo en het aanbod ervan is ook groter. Het aanbod in aantal kantoorruimten is in Venlo bijna twee keer zo groot als in Venray.

Stijgende prijzen voor kwalitatieve kantoren

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs in Venlo en Venray is in 2022 gestegen naar €123 per m². Deze prijzen zijn gemiddeld hoger in Venlo, waarnaast de bandbreedte van de huurprijzen ook groter is in Venlo dan in Venray. Door indexatie van huurprijzen is de verwachting dat deze zullen groeien in 2023.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Boek & Offermans Makelaars

Straelseweg, 234

5914 AV Venlo

venlo@boek-offermans.nl

boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De kantorenmarkt van Sittard-Geleen fluctueert sterk in de afgelopen jaren. Zowel op gebied van aanbod als opname zijn de metrages sterk toegenomen. Ondanks de hoge opnamecijfers kampt Sittard met een sterk overschot aan kantoorruimte.

Fluctuerend aanbod

In de laatste twee jaar is het aanbod van kantoorruimte in Sittard toegenomen. Na een zeer grote groei van het aanbod in 2021, is het aanbodniveau gedaald naar 38.100 m². Dit volume wordt vooral bepaald door grote kantoorpanden. 15 objecten die staan aangeboden hebben namelijk een metrage van minstens 1.000 m². Sittard heeft hiermee een overschot aan aanbod. Er is een opgave voor Sittard om vraag en aanbod op de kantorenmarkt in balans te brengen.

Onttrekking van incurante kantoorgebouwen gebeurt ook op de kantorenmarkt van Sittard. Zo is het oude DSM gebouw getransformeerd naar een studentencomplex. Transformaties van oude kantoorgebouwen zorgen ervoor dat de kantorenmarkt in Sittard-Geleen meer in balans komt.

Grote opnames bepalen het beeld

De vraag naar kantoorruimte is in de afgelopen twee jaar explosief toegenomen. In 2021 groeide de opname in volume met 127 procent en de opname is vervolgens gegroeid naar 38.100 m² in 2022. Het aantal opnames is echter sterk teruggedrongen in 2022. Dit was in het kleine maar vooral in het middelgrote segment te merken. Het hoge opnamevolume dat is gerealiseerd in 2022 komt met name door de opname van drie kantoorruimten die samen een metrage van bijna 12.000 m² hebben. Twee van die transacties zijn gerealiseerd op Kantorenpark Sittard dat zich vlakbij het station van Sittard bevindt. Dit gebied is in trek bij kantoorgebruikers in Sittard-Geleen.

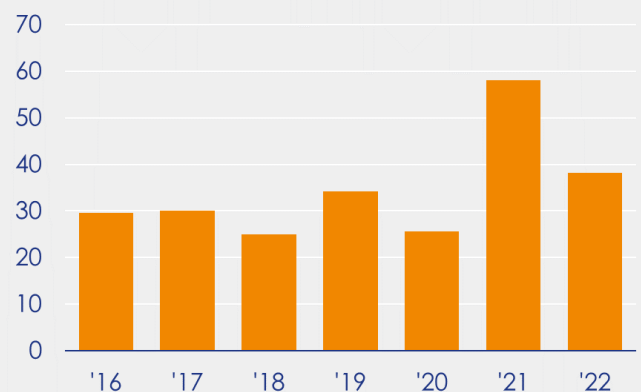
Op gebied van de regelgeving met betrekking tot energielabels per 1 januari 2023 loopt Sittard-Geleen voorop. Van de transacties waarvan het energielabel bekend was, had elk pand minstens energielabel C. De vraag naar goede energielabels heeft ook te maken met de hogere energieprijzen die in afgelopen jaren zijn ontstaan.

”Effecten van de coronacrisis blijven beperkt in Sittard

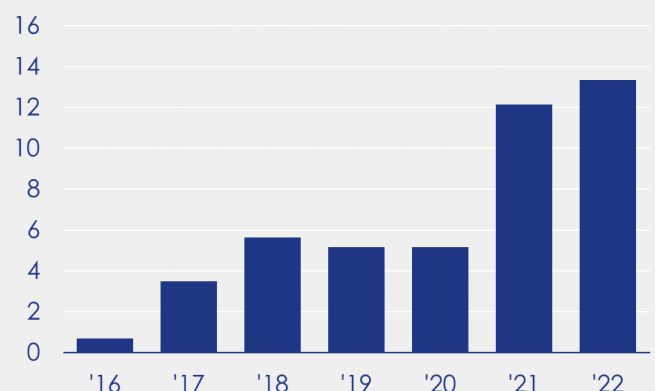
Didier Boek

Directie Boek & Offermans Makelaars

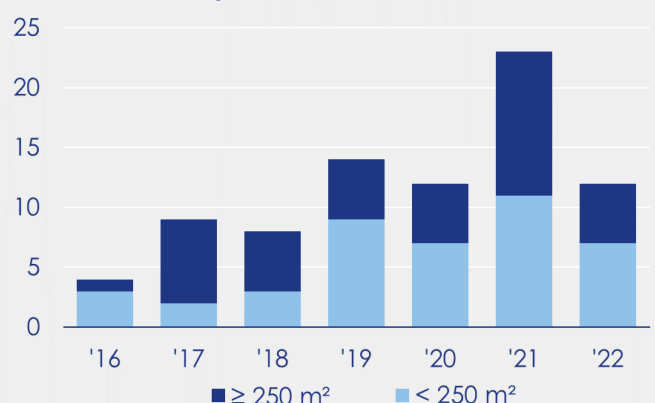
Aanbod per december in duizenden m²



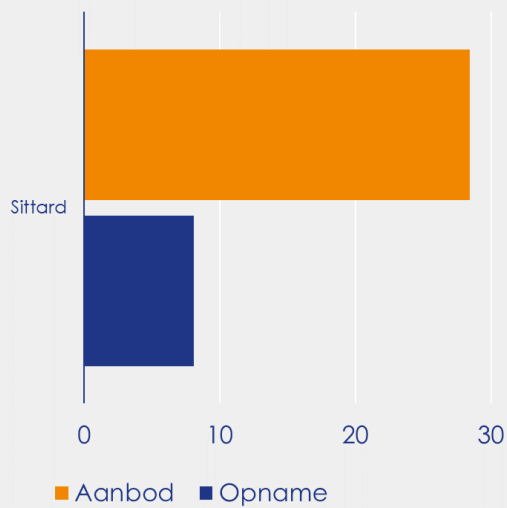
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebieden in duizenden m²



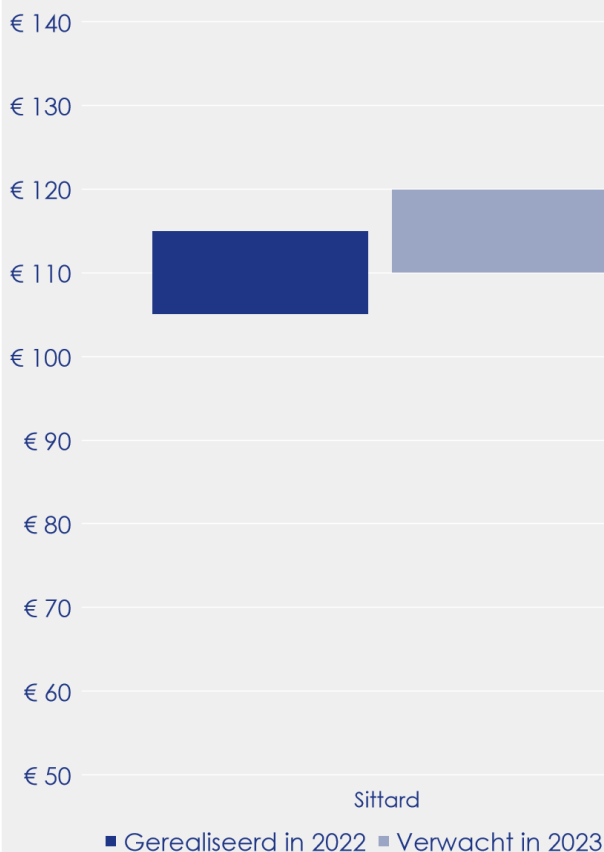
Dynamiek in Sittard

Binnen Sittard-Geleen vindt de dynamiek op de kantorenmarkt vooral plaats in Sittard. Hier heeft 60 procent van de transacties plaatsgevonden in 2022 en van het aanbod in december 2022 was 75 procent te vinden in Sittard. Het opnamevolume dat buiten Sittard plaatsvond werd voornamelijk bepaald door de grootste opname in Geleen van bijna 4.800 m².

Huurprijzen vertonen een constant beeld

In het afgelopen jaar zijn op de kantorenmarkt in deze regio huurprijzen gerealiseerd tussen de € 80 en € 110 per vierkante meter. Dit prijsniveau blijft al meerdere jaren gehandhaafd. Ook voor 2021 is het de verwachting dat kantoren binnen deze bandbreedte verhuurd gaan worden. De verwachting is dat de huurprijzen door indexatie zullen groeien in 2023.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

30 Professionele medewerkers vormen het fundament van Boek & Offermans, de multidisciplinaire vastgoed dienstverlener in de regio Limburg. Boek & Offermans is makelaar in bedrijfsmatig en particulier onroerend goed. Jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt en een hoog vakkennis niveau maken de organisatie tot een betrouwbare adviseur. Vanuit onze kantoren in Maastricht, Heerlen, Venlo en Venray worden de cliënten van Boek & Offermans persoonlijk, voortvarend en met verstand van zaken bediend. Het belang van de cliënt staat altijd voorop.

Boek & Offermans 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: boek-offermans.nl en dynamis.nl



Venray

Poststraat 9
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Venlo

Straelseweg 234
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Heerlen

Akerstraat 39-41
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Maastricht

Scharnerweg 116 B
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl