

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Twente



Almelo
Enschede
Hengelo



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

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

053 485 22 44

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2023



Tjeerd van der Veen MRICS RT

Vennoot | Makelaar | Taxateur
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



Wouter Tijhuis

Assistent Taxateur
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



Daan Bruinekreeft MSc

Research Consultant
Dynamis

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

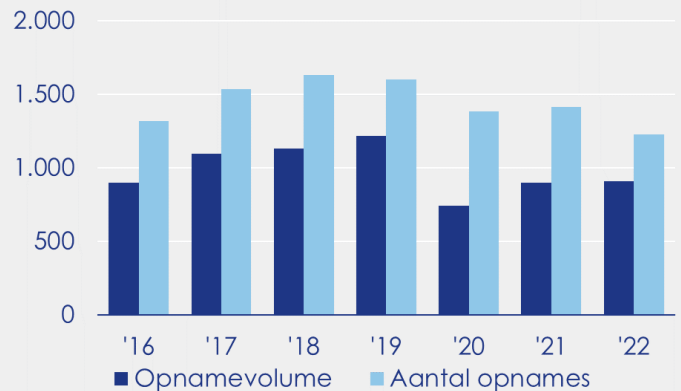
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van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

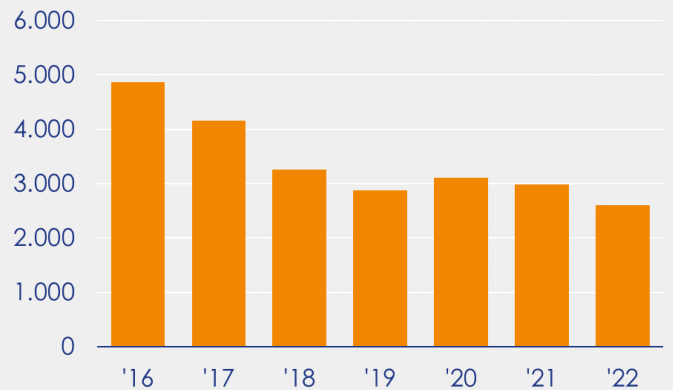
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen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

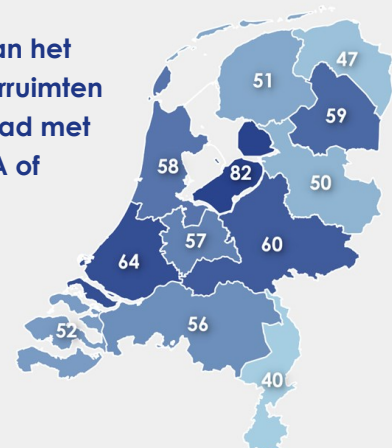
Opname in duizenden m² en aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



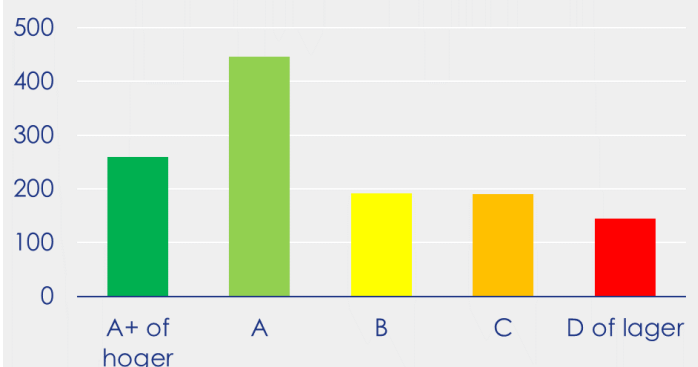
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m²



Aantal opnames naar energielabel in 2022



Het opnamevolume heeft zich in 2022 sterk hersteld. 2019 was een erg goed jaar voor de kantorenmarkt van Enschede, waarna de grote onzekerheid door de coronapandemie in 2020 ervoor zorgde dat de dynamiek op de kantorenmarkt tot stilval kwam. Zo werd er in 2020 geen enkele kantoorkavel verkocht in Enschede. In 2022 is het opnamevolume weer hersteld tot het niveau van 2018. Hierbij is zowel het aantal grote als kleine opnames gegroeid in 2022 ten opzichte van 2021. Dit laat zien dat kantoorgebruikers in Enschede weinig last hebben van de onzekerheid die stijgende inflatie en energieprijzen in 2022 met zich mee hebben gebracht.

Kantorenaanbod Enschede licht gestegen

Het aanbod van kantoren in Enschede is licht gestegen in 2022. In totaal is het aanbodvolume van kantoorruimte in Enschede in het afgelopen jaar met 4% gestegen, waarbij er in december 2022 65.900 m² aan kantoorruimte beschikbaar was. Opvallend is dat het aanbod in de primaire kantoorlocaties is gedaald of gelijk is gebleven, terwijl het aanbod van kantoorruimte buiten deze locaties is gestegen. Dit duidt op een sterke vraag naar kantoorruimte op kantoorlocaties en dat dat er minder interesse is in kantoren buiten deze locaties in Enschede.

De gemeente Enschede zet zich in van het stationsgebied en het Kennispark Twente aantrekkelijke kantoorlocaties te maken. Op Kennispark Twente wordt met verschillende nieuwbouwinitiatieven ingespeeld op de kwalitatieve vraag, door het ontwikkelen van onderzoeksruimten in combinatie met kantoorwerkplekken. Solitaire kantoorgebouwen worden alleen toegestaan rond het station, op Kennispark Twente, Zuiderval en Roombeek. Gemeente Enschede wilt vooral inzetten op het kwalitatief in orde maken van de vierkante meters in plaats van het toevoegen van nieuwe vierkante meters kantoorruimte.

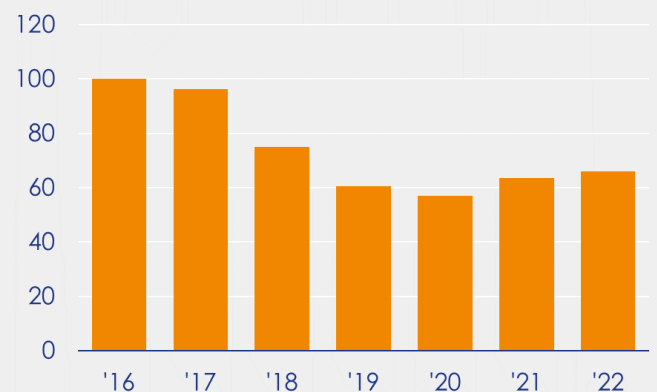
Kantooropnames sterk gegroeid

Op de kantorenmarkt van Enschede is in 2022 een sterke inhaalslag gemaakt om op het opnamevolume van voor de coronapandemie te komen. Het volume dat is opgenomen in 2022 is ten opzichte van 2021 meer dan verdubbeld maar ligt nog wel 26 procent lager dan het topjaar van 2019. Het aantal transacties is ook gestegen in 2022 waarbij de gemiddelde metrage per opname is toegenomen ten opzichte van 2021. De grootste transacties vonden vooral plaats op het kennispark Twente, waar

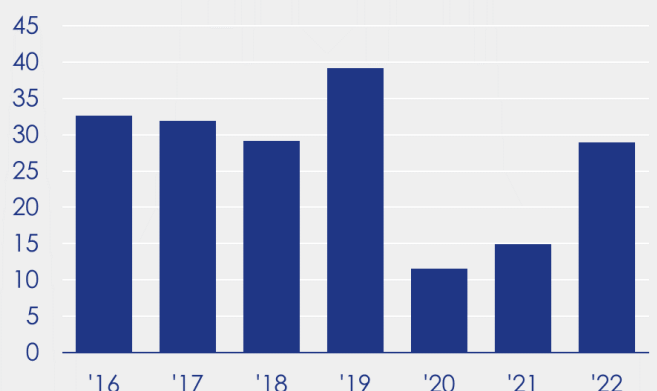
”De dynamiek op de kantorenmarkt van Enschede herstelt zich

Tjeerd van der Veen
Venoot Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

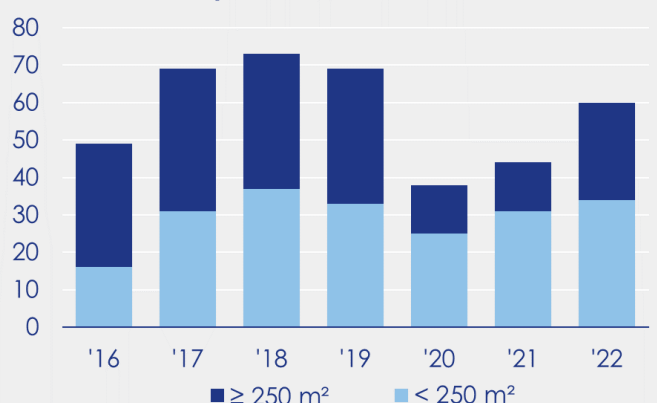
Aanbod per december in duizenden m²

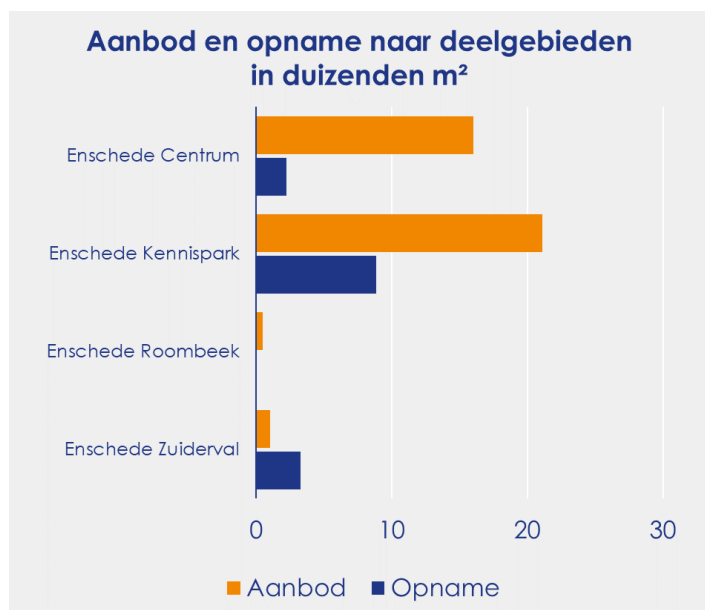


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



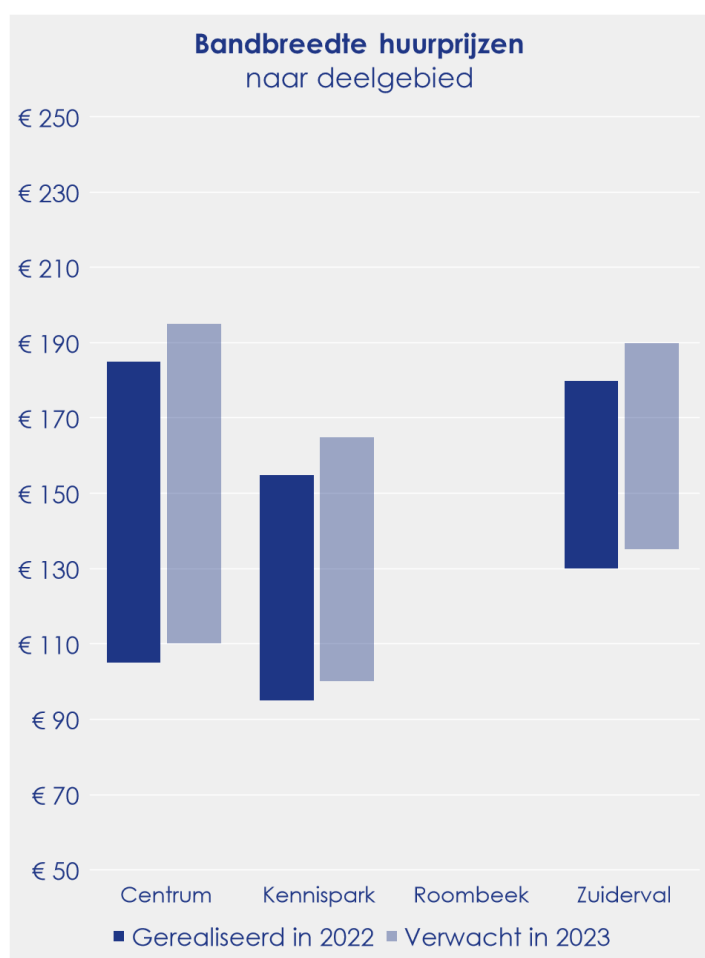


de grootste opname werd gedaan door de Universiteit Twente van bijna 3.600 m².

Met betrekking tot duurzaamheid had 25 procent van de opgenomen kantoorruimten in 2022 een energielabel slechter dan C. Binnen de deelgebieden betrof het alleen opnames in het centrum die niet voldeden aan de eisen die gesteld zijn energielabels per 1 januari 2023.

Veel aanbod in centrum en op Kennispark Twente

Er is voornamelijk vraag naar kantoorruimte in het centrum van Enschede en op het Kennispark Twente. In deze gebieden is ook het meeste aanbod te vinden om te voldoen aan die vraag. Roombeek en Zuiderval hebben te maken met een gering beschikbaar aanbod van kantoorruimte.



De opname in oppervlakte is het grootst op Kennispark Twente waar meerdere partijen een grote opname hebben gedaan. Het aantal opnames was juist het grootst in het centrum waar vooral kleinere kantoorzoekers hun ideale kantoorlocatie vinden.

Geen huurverlaging als gevolg van de coronacrisis

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs per m² in Enschede is in 2022 gelijk gebleven ten opzichte van 2021. In het centrum zijn de hoogste huren te vinden. Daarnaast zijn er ook op Zuiderval hoge huren zijn gerealiseerd zoals op Park Phi, een modern kantoorgebouw in dit gebied. Op Kennispark Twente zijn de gerealiseerde huurprijzen een stuk lager dan in 2021. De huurprijzen zullen door de indexatie in 2023 stijgen in heel Enschede.



De vraag naar kantoren in Hengelo is afgelopen jaar licht afgenomen, net als de opname. Daarmee is de dynamiek op de Hengelose kantorenmarkt een stuk minder geworden ten opzichte van de jaren ervoor. Het huidige aanbod binnen Hengelo bevindt zich voornamelijk in het centrum en op Westermaat-Oost.

Stabiel aanbod

Het aanbod van kantoorruimte op de kantorenmarkt in Hengelo is in 2022 nagenoeg hetzelfde gebleven als in 2021 met een aanbod van 47.300 m². Ondanks dat dit een groei is van 12.000 m² aanbod sinds 2019, ligt dit volume 55 procent lager dan in 2016. Dalende trend is door de coronacrisis echter abrupt ten einde gekomen. Voor het eerst in vijf jaar is het aanbod in Hengelo weer gestegen.

Vraag naar kantoorruimte stagneert

Hengelo had in 2021 een zeer hoog opnamevolume. Dit werd echter deels verklaart door een grote opname van ruim 8.000 m² bij het station. Desondanks is het opnamevolume, ook zonder deze grote opname meegeteld, gedaald in 2022. Hiermee is een kleine krimp ingezet in de dynamiek op de Hengelose kantorenmarkt. Vooral in het centrum is het opnameniveau gedaald.

Het aantal kantooropnames in Hengelo is ook afgenomen in 2022. Dit aantal is zelfs het laagste aantal opnames in Hengelo sinds 2016. De terugval geldt voor zowel het grotere als het kleinere segment.

Met betrekking tot duurzaamheid zijn er relatief weinig panden opgenomen in 2022 met een goed energielabel. Van de panden die zijn opgenomen in 2022 met een bekend energielabel had slechts 50 procent label C of beter.

Westermaat in trek

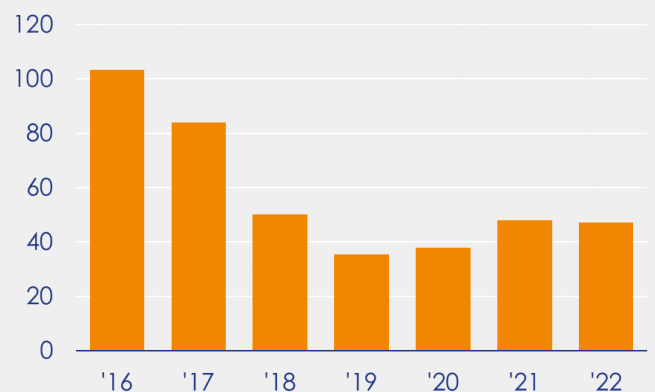
Onder kantoorgebruikers in Hengelo was in 2022 vooral de Westermaat-Oost in trek. Hier hebben ook de grootste transacties plaats gevonden in Hengelo. Het opnamevolume in Westermaat-Oost was twee keer zo hoog als in 2021, ondanks de totale krimp van opname in de gehele gemeente. Tevens ziet het centrum een zeer laag opnamevolume, waarbij het aanbod in december 2022 meer dan zes keer zo hoog is als het opnamevolume in 2022.

”Krimpende dynamiek op Hengelose kantorenmarkt

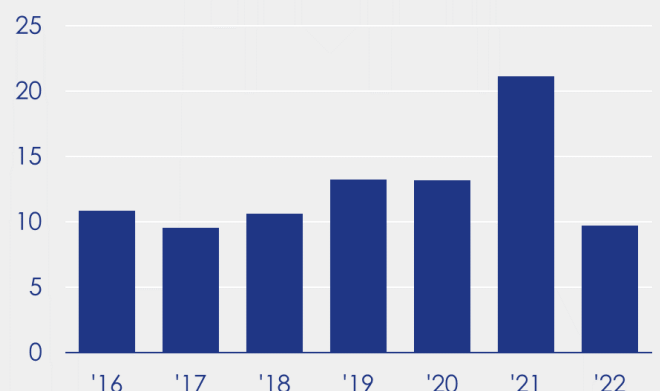
Wouter Tijhuis

Assistent Taxateur Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

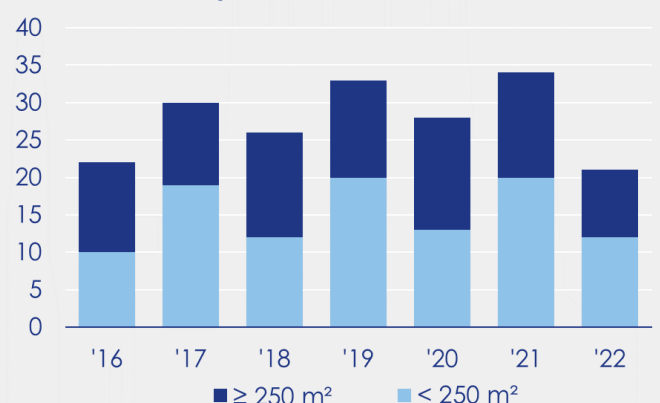
Aanbod per december in duizenden m²

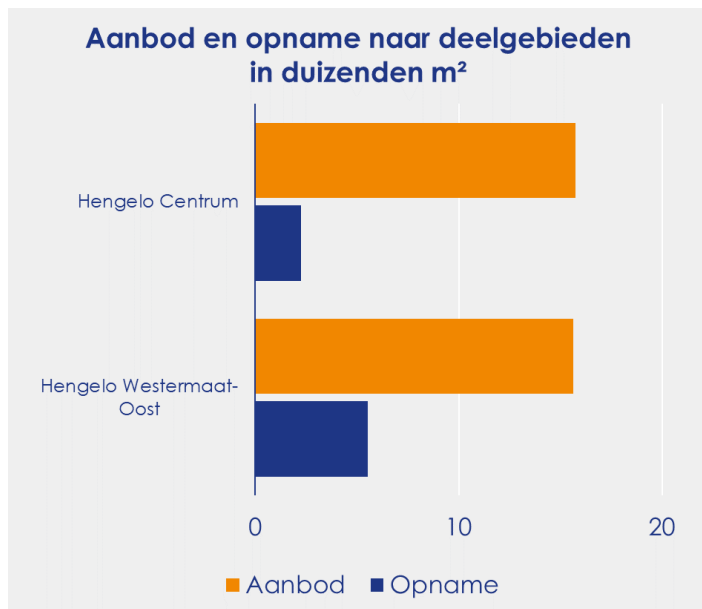


Opname in duizenden m²



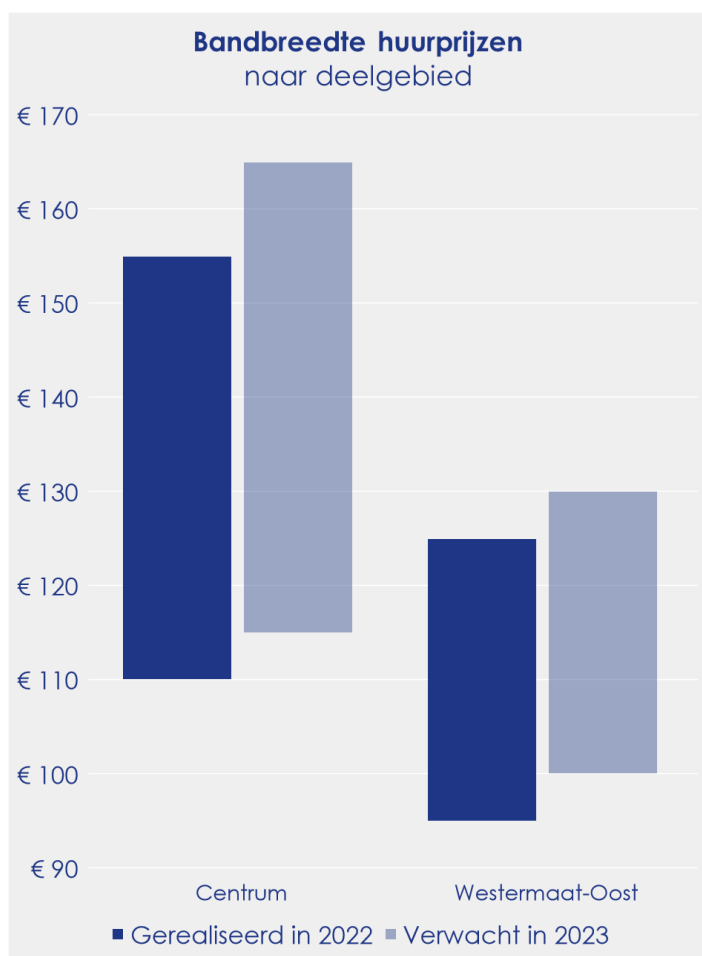
Opname in aantallen





Stabiliserende huurprijzen

De gerealiseerde huurprijzen in 2022 in Hengelo zijn met een huurprijs van €107 per m² gelijk aan de gemiddelde huurprijs van 2021. De huurprijzen in de kantoorgebieden liggen een stuk hoger, waarbij Westermaat-Oost de hoogste gerealiseerde huurprijzen kent. De gemiddelde vraaghuur ligt vrijwel gelijk aan de gerealiseerde huurprijs. De vraaghuur per m² is het hoogst in het centrum en sluit dus niet volledig aan op de gerealiseerde huurprijzen. De verwachting is dat de huurprijzen in 2023 zullen stijgen door indexatie.



Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

De Almeloze kantorenmarkt heeft de laatste jaren te maken met een groeiende dynamiek op de kantorenmarkt. Het aanbod neemt af en de opname stijgt sinds het eerste coronajaar. Echter zijn de opname- en aanbodvolumes nog niet zoals de dynamiek in 2019.

Krimpend aanbod

Het aanbod op de kantorenmarkt is sinds 2020 aan het dalen en is in december 2022 23.200 m². De afname van het aanbod in de afgelopen jaren in Almelo is niet alleen het gevolg van opname door kantoorgebruikers maar ook transformatie van incurante kantoorpanden in het centrum naar andere bestemmingen liggen hieraan ten grondslag.

Herstellend opnamevolume

De kantorenmarkt in Almelo heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een groei in opnamecijfers. Na een terugval van opname in 2020 is het opnamevolume gegroeid naar 9.400 m² in 2022. Desondanks zijn het aantal transacties gehalveerd ten opzichte van 2021. Vooral in het kleinere segment zijn kantoorgebruikers minder op zoek gegaan naar een nieuw kantoorpand in Almelo. De hoge metrage van opname heeft dan ook te maken met vooral twee opnames, waarvan één in het centrum en één in Twentepoort, die samen goed zijn voor ruim 5.500 m². Zonder deze twee opnames is het gemiddelde opnamevolume per transacties met 20 m² gedaald in 2022 ten opzichte van 2021.

Op gebied van regelgeving omtrent energielabels geeft men in Almelo beter gehoor dan gemiddeld in de Twentse kantoorsteden. 20 procent van de opgenomen in 2022, waarvan het energielabel bekend was, had een energielabel C of beter.

Krapte in de kantoorgebieden

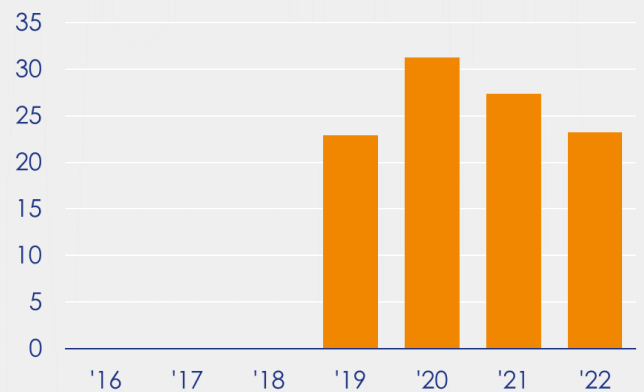
Kijkend naar de dynamiek van vraag en aanbod in de deelgebieden centrum en Twentepoort Oost lijkt er enige krapte te ontstaan. Deze gebieden samen zijn goed voor ruim 80 procent van de opname in Almelo. Het aanbod van kantoorruimte is er met betrekking tot de vraag schaarser. In Twentepoort Oost is er in 2022 bijna net zoveel kantoorruimte opgenomen als dat er aanbod was in december 2022. Het centrum had een hoger opnamevolume maar daar is ook nog meer speling met het aanbod.

„Krapte op kantoorlocaties neemt toe in Almelo

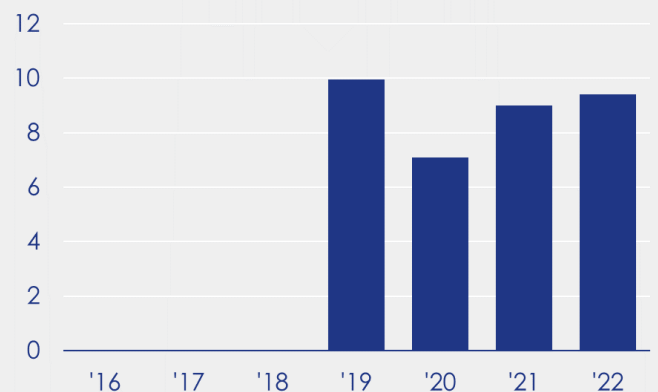
Wouter Tijhuis

Assistent Taxateur Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

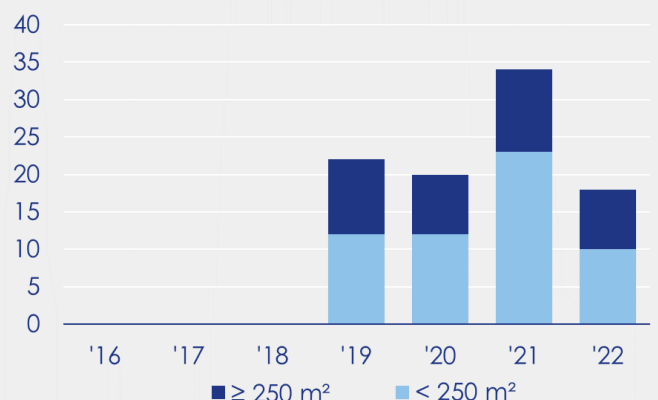
Aanbod per december in duizenden m²

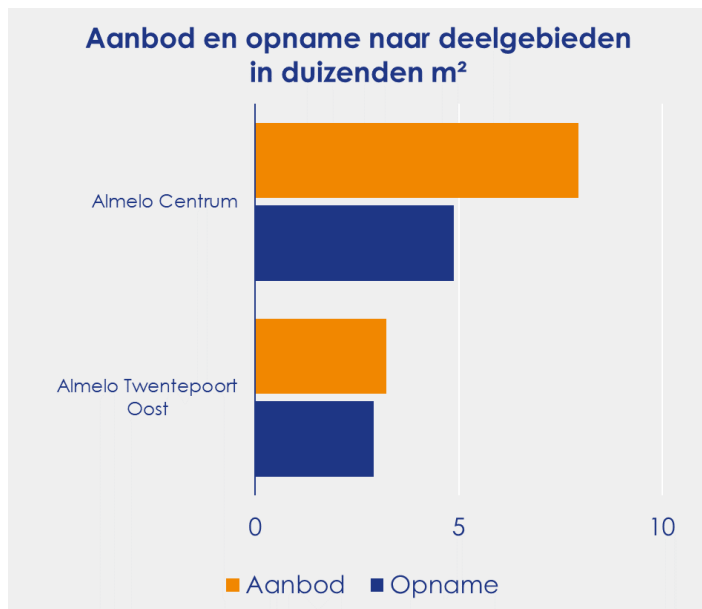


Opname in duizenden m²



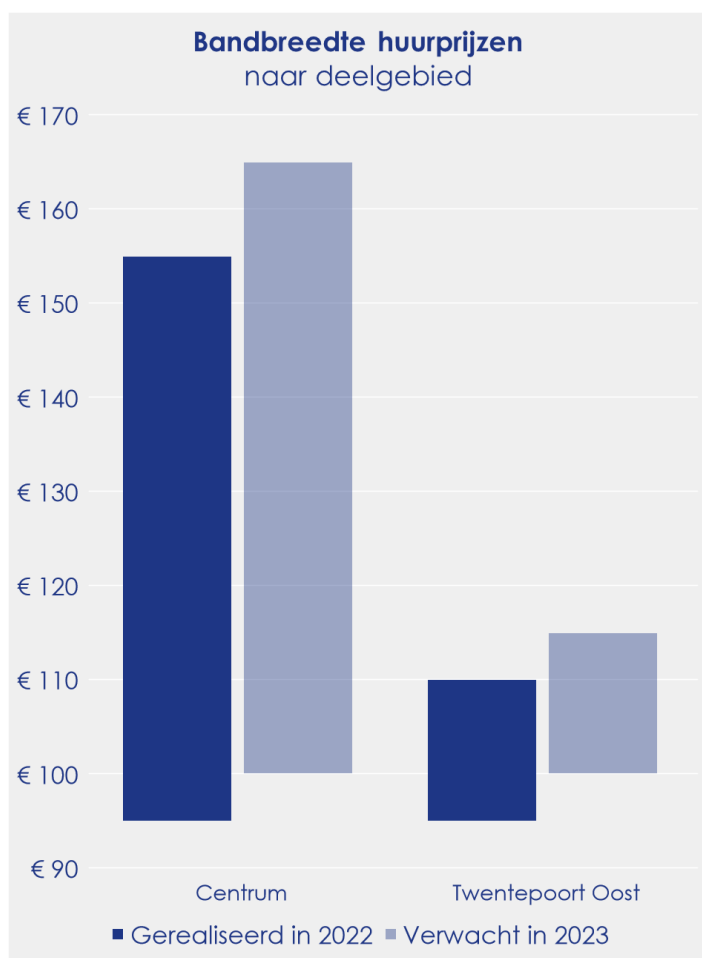
Opname in aantallen





Twentepoort Oost realiseert hoogste huurprijzen

De huurprijzen per m² op de Almeloze kantorenmarkt zijn in 2022 met €14 gestegen ten opzichte van een jaar eerder naar €124 per m². Opvallend is dat de hoogste huurprijzen in Twentepoort Oost zijn gerealiseerd. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van verzamelgebouwen die over faciliteiten beschikken als flexibele ruimten en horecagelegenheden, waar hedendaagse kantoorgebruikers meer naar vragen.



Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo, Hengelo en Borne de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra 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: snelderzijlstra.nl en dynamis.nl



Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Hoedemakerplein 1

053 485 22 44

bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl