

Spreekende Cijfers Kantorenmarkten Noord-Nederland



Assen
Groningen
Leeuwarden



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

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

bedrijfsmakelaars@lamberink.nl

059 233 84 20

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2023



Rinus Lameijer RM RT

Bedrijfsmakelaar

Lamberink Bedrijfsmakelaars



Bauke Wierda

Vastgoedadviseur Bedrijfshuisvesting

Lamberink 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

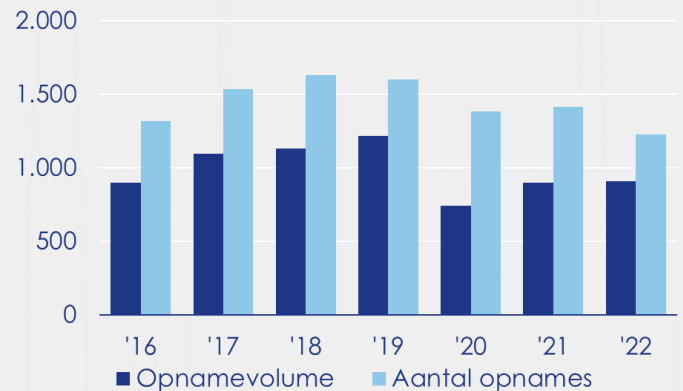
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van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

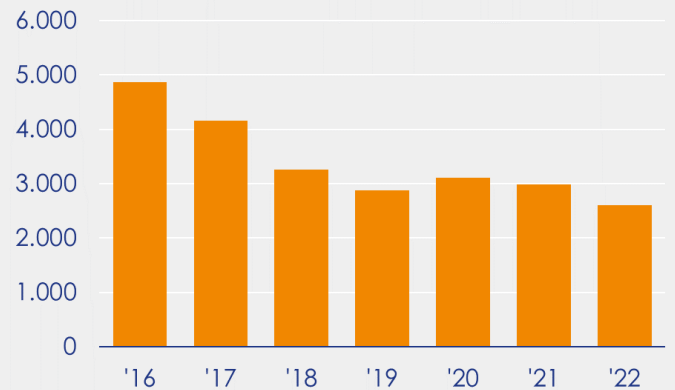
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen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

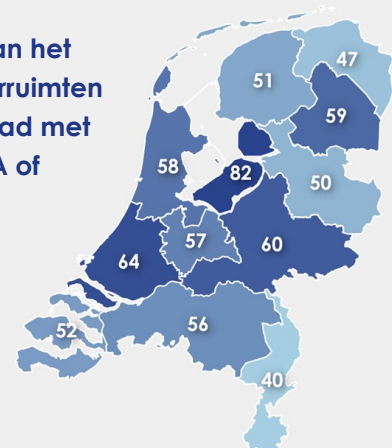
Opname in duizenden m² en aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



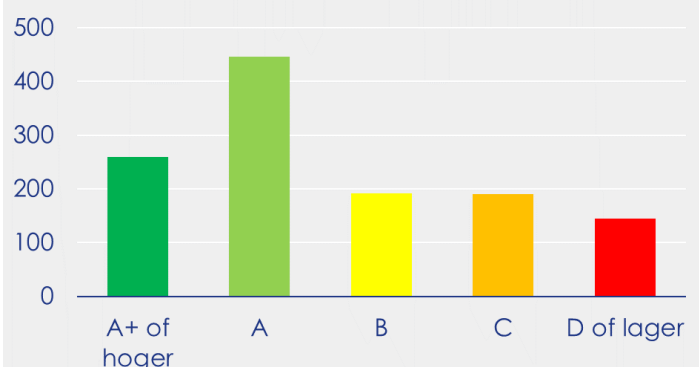
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m²



Aantal opnames naar energielabel in 2022



Op de kantorenmarkt van Assen stagneert de dynamiek in 2022. Alhoewel er een redelijk opnameniveau is gerealiseerd en het aanbod amper is gegroeid in 2022, zijn er veel minder verhuisbewegingen geweest op de kantorenmarkt van Assen. Dit is voornamelijk te zien in de afname van verhuizingen binnen het MKB.

Beperkte stijging in 2022

De daling van aanbod op de kantorenmarkt van Assen is in 2022 op zijn eind gekomen. Ten opzichte van december 2021 is het aanbod licht gestegen met 700 m² gestegen tot een totaalvolume van 16.200 m².

Over het algemeen is in Assen het aanbod van kantoorruimte met uitgebreide voorzieningen rond het centrum in de afgelopen jaren afgenomen. Deze zijn namelijk in trek bij kantoorgebruikers. Verder kan de afname in aanbod van de afgelopen jaren verklaard worden door transformatie van kantoorgebouwen naar woningen. Er wordt verwacht dat de mogelijkheid voor verdere veranderingen beperkt is, omdat de meest incurante kantoorgebouwen al getransformeerd zijn. Kantoorpanden die nu nog steeds beschikbaar blijven, kunnen worden beschouwd als weinig kansrijk. Het is aan de gemeente om herbestemming te bevorderen in gebieden waar dit nog mogelijk is, met name in De Lauwers in het zuiden van de stad. Echter, de mogelijkheid om verouderde gebouwen in deze monofunctionele locaties te transformeren is zeer beperkt.

Stagnatie kleine segment

De kantorenmarkt van Assen kent al jaren een relatief stabiel verloop. Ook tijdens de coronacrisis heeft deze lokale kantorenmarkt beperkt te lijden gehad onder de veranderende vraag. In 2021 werd er een zeer hoog opnamevolume gerealiseerd van 12.850 m². Dit is gedaald naar bijna 11.000 m² in 2022. Het aantal transacties groter dan 250 m² is in de afgelopen jaren ook stabiel. Het aantal kleine transacties daarentegen is in 2022 sterk afgenomen in 2022 ten opzichte van 2021 met 67 procent. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de dynamiek die gegroeid is in het kleine segment in de afgelopen jaren is gestagneerd in 2022.

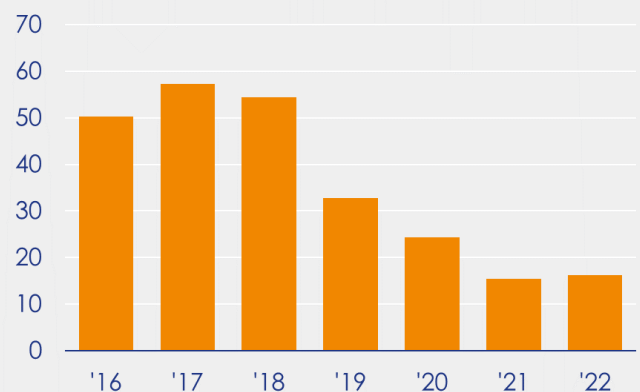
Wat betreft de nieuwe regelgeving omtrent

„Kleine partijen maken een pas op de plaats

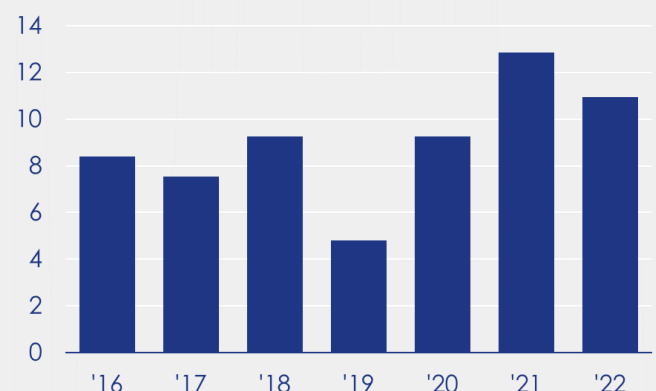
Rinus Lameijer

Lamberink Bedrijfsmakelaars

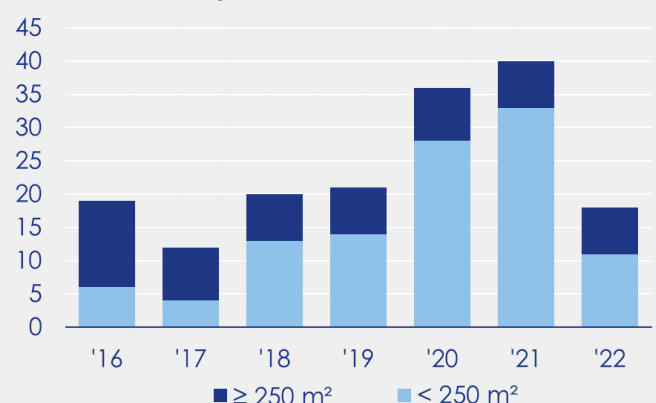
Aanbod per december in duizenden m²

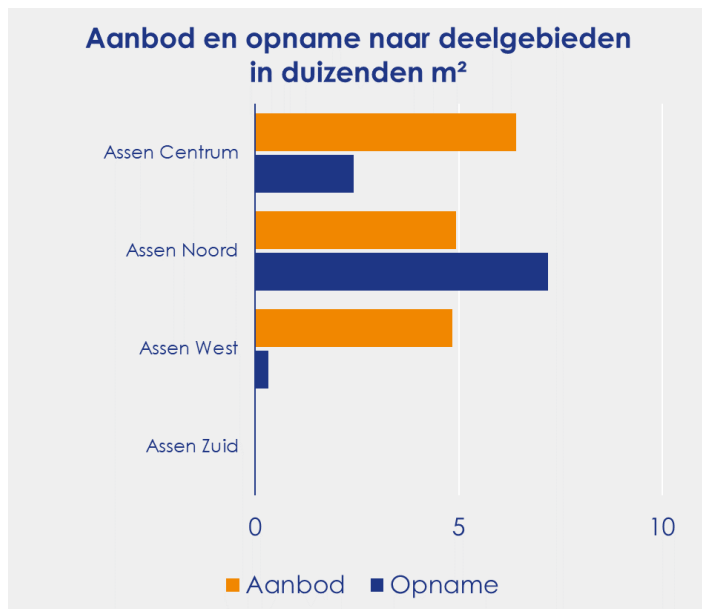


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

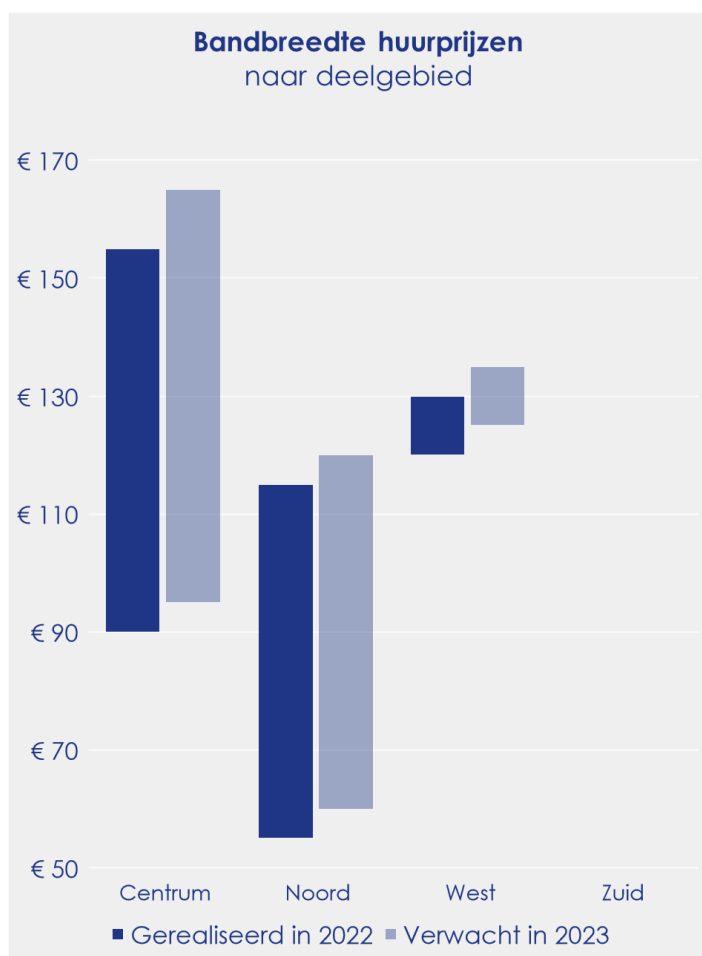




energielabels die geldt op de nationale kantorenmarkt, wordt er al ingespeeld op die geldende regelgeving door kantoorzoekers in Assen. Van de transacties die in 2022 in Assen plaatsvonden waarvan het energielabel bekend was, hadden alle panden energielabel C of beter. De keus voor een beter energielabel heeft ook te maken met de hogere energieprijzen.

Grote verschillen binnen de deelgebieden

Er zijn grote verschillen tussen van vraag en aanbod in Assen kijkend naar de verschillende locaties binnen de gemeente. In het centrum is de grootste vraag naar kantoorruimte. Daarnaast is er in 2022 ook veel kantoorruimte opgenomen in Assen Noord. Dit is hoofdzakelijk gerealiseerd door twee transacties in, die samen 6.100 m² hadden opgenomen. In Assen West en Zuid is daarentegen minder vraag naar kantoorruimte, waarbij er in Assen Zuid ook geen aanbod is van kantoorruimte.



Centrum in trek

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs is in Assen gedaald naar €109 per m². De tophuren in Assen worden gerealiseerd in het centrum. Hier staat de relatie tussen vraag en aanbod het meest onder druk omdat er behoefte is naar kwalitatief goede kantoorruimte in het centrum. In Assen Noord worden een stuk lagere huurprijzen gerealiseerd. De verwachting is dat de gerealiseerde huurprijzen in 2023 zullen stijgen door de indexatie.



Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
Lamberink.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek op de Groningse kantorenmarkt is in 2022 sterk veranderd. Terwijl het opnamevolume van kantoorruimte sterk toenam ten opzichte van 2021, nam het aantal transacties meer dan de helft af. Het stilvallen van de dynamiek in het kleinere segment op de Groningse kantorenmarkt is hiervan de reden.

Verdere daling van het aanbod in Groningen

De vraag naar kantoorruimte in de gemeente Groningen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen dankzij de meerdere jaren van economische groei. De blijvende vraag van kantoorgebruikers en de transformatie van kantoren naar woningen hebben ertoe geleid dat het aanbodvolume is afgenomen. Vanaf 2018 is het aanbod sterk afgenomen tot een volume van 51.100 m² in 2022, waarbij het aanbodvolume sinds de coronapandemie stabiel is.

Op gebied van nieuwbouw zijn er weinig concrete plannen die worden gerealiseerd. In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf wordt er een nieuw pand naast het pand van de Dienst Uitvoering Onderwijs worden gerealiseerd, dat naar verwachting in 2028 wordt opgeleverd.

Dynamiek in lagere segment valt stil

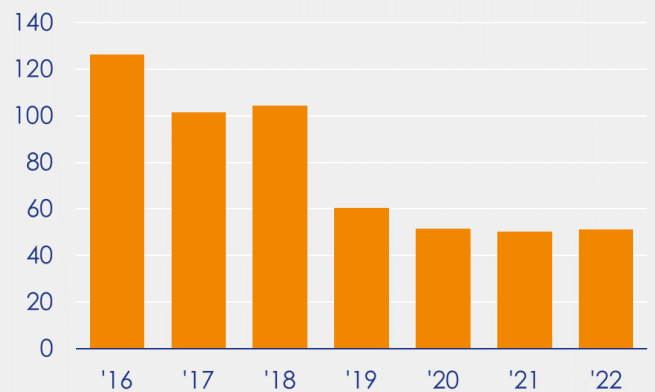
Het opnameniveau is in 2022 met 55 procent toegenomen ten opzichte van 2021 met een opnameniveau van 18.250 m². Echter is het aantal opnames meer dan gehalveerd in 2022. De gemiddelde metrage per opname is hiermee sterk toegenomen in 2022. De grootste transactie betrof 4.700 m² aan de stationsweg. De afname in aantal transacties is voornamelijk te vinden in het segment tussen de 0 en 250 m². Waar er in 2021 nog 51 transacties plaatsvonden in deze categorie, waren dat er in 2022 nog maar 7.

De lagere dynamiek heeft grotendeels te maken met het tekort aan kwalitatief aanbod in het centrum. De vraag naar een kleinere flexibele ruimte met gedeelde voorzieningen is erg groot onder de Groningse kantoorzoekenden maar is simpelweg te weinig te verkrijgen. Zo heeft er maar één transactie plaatsgevonden in het centrum van Groningen in 2022, waarbij er 2200 m² kantoorruimte werd opgenomen. Ook buiten het centrum zijn verzamelgebouwen met gedeelde voorzieningen in trek, zoals Business & Zo tegenover de oude suikerfabriek. Het toevoegen van aanbod dat

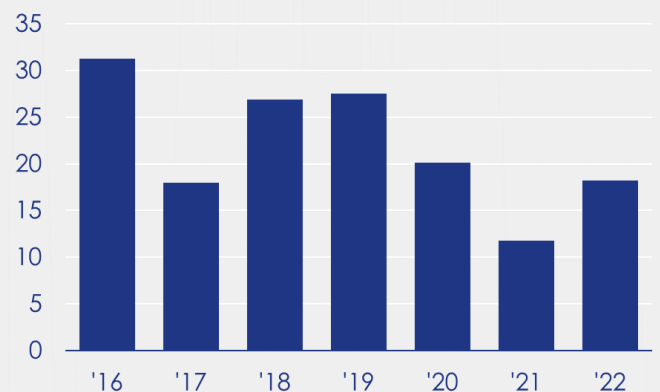
”Verhuisdynamiek komt stil te liggen in kleine segment

Rinus Lameijer
Lamberink Bedrijfsmakelaars

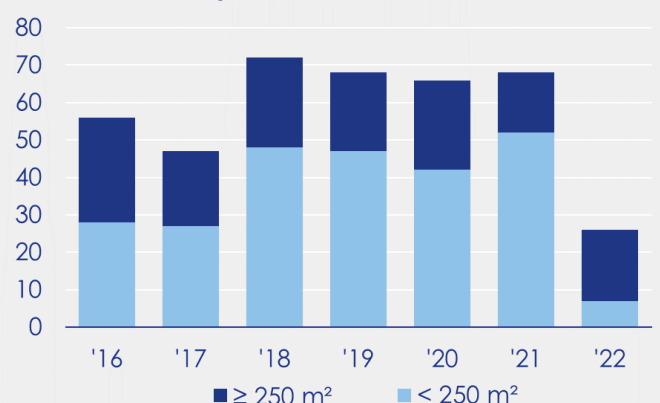
Aanbod per december in duizenden m²

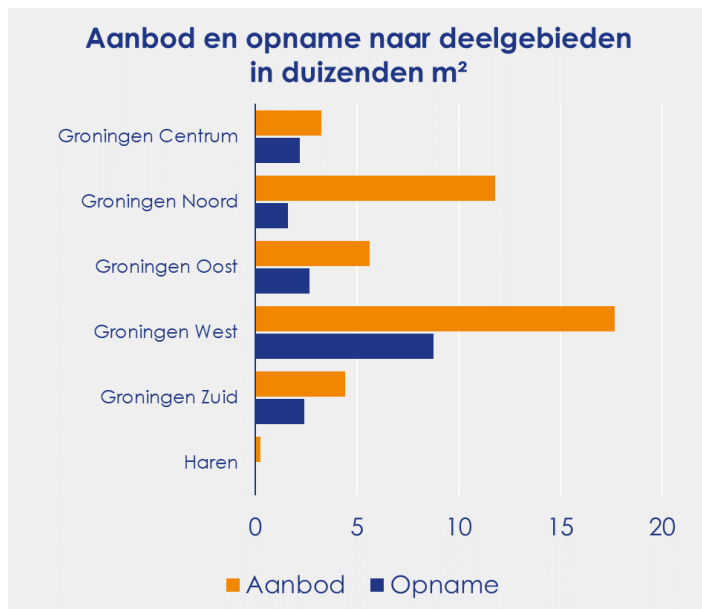


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





voldoet aan deze criteria op de Groningse kantorenmarkt zal voor een betere marktbalans zorgen.

Krappe markt in deelgebieden

Binnen Groningen zijn er grote verschillen in de dynamiek van vraag en aanbod. In het centrum en in Groningen Noord is het aanbod iets gegroeid. In de overige gebieden is het aanbod afgenomen. Groningen Centrum, Oost en Zuid hebben de meest krappe markt met een aanbodvolume onder de 6.000 m² en relatief hoge opnamevolumes met betrekking tot dit beschikbare aanbod. Het aanbodvolume is het grootst in Groningen noord ten opzichte van de vraag naar kantoorruimte.



Vraag bepaalt huurprijs per deelgebied

De gemiddelde huurprijs per m² in Groningen is in 2022 gedaald naar €112. Dit heeft te maken met de verminderde marktdynamiek in het centrum, waar de hoogste huren worden gerealiseerd. Hier staan kwalitatief de meest hoogwaardige kantoorgebouwen in Groningen. Verder worden de gerealiseerde huurprijzen bepaald door de vraag naar kantoorruimte per deelgebied. Zo is te zien dat in Groningen Oost, West en Zuid iets lagere huren worden gerealiseerd dan in het centrum. In Groningen Noord, waar de minste vraag is naar kantoorruimte, wordt de laagste gerealiseerde huur per m² gemeten. In 2023 zullen de huurprijzen hoogstwaarschijnlijk stijgen door de indexatie.



De kantorenmarkt in gemeente Leeuwarden is in 2022 gestagneerd. Zowel opnamevolume als –aantallen zijn sterk afgenomen en het aanbod van kantoorruimte is gestegen. Vooral binnen het kleine segment is de dynamiek op kantorenmarkt in Leeuwarden stilgevallen. Daarnaast valt op dat het centrum in 2022 geen nieuwe kantoorgebruikers heeft aangetrokken, terwijl daar wel diverse kantoorruimten worden aangeboden.

Einde daling aanbod

Het beschikbare kantorenaanbod in Leeuwarden is in 2022 voor het eerst gegroeid sinds 2014. Dit is in december 2022 gegroeid naar een volume van 26.400 m². De algemene trend van daling sinds 2014 is vooral te verklaren door het transformeren van incurante kantoorruimtes naar woningen. Bijna 50 procent van alle transformaties van kantoorruimte naar woonruimte in de afgelopen jaren in Friesland betreft de gemeente Leeuwarden. Deze grootschalige transformatie heeft ervoor gezorgd dat de balans tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt in Leeuwarden gezonder is geworden.

Vraag kantorenmarkt terug op crisisniveau

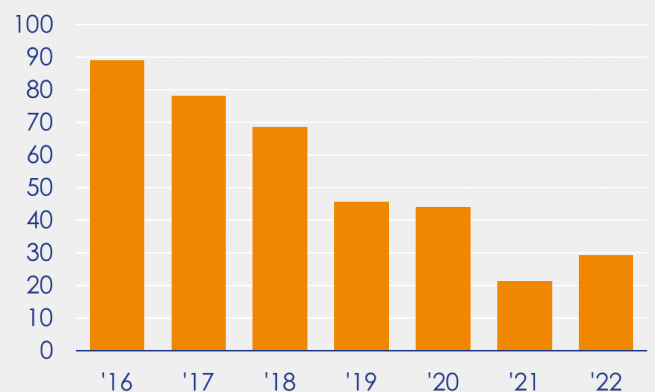
De dynamiek op de lokale kantorenmarkt van Leeuwarden is na een redelijk herstel van het opnamevolume in 2021 opnieuw gestagneerd in 2022. Het opnamevolume bedroeg vorig jaar slechts 5.600 m², 300 m² minder dan in het eerste coronajaar. De terugval in opnamevolume is grotendeels te verklaren door de sterke afname van het aantal transacties. Opvallend is dat er geen transactie heeft plaatsgevonden in Leeuwarden in 2022 met een metrage kleiner dan 300 m². De dynamiek in deze categorie is helemaal tot stilstand gekomen, terwijl de dynamiek van het segment van 300 m² en groter juist is gegroeid ten opzichte van voorgaande jaren. De grootste transactie van 1.300 m² vond plaats in Jirnsum.

”Verhuisdynamiek in kleine segment komt stil te liggen

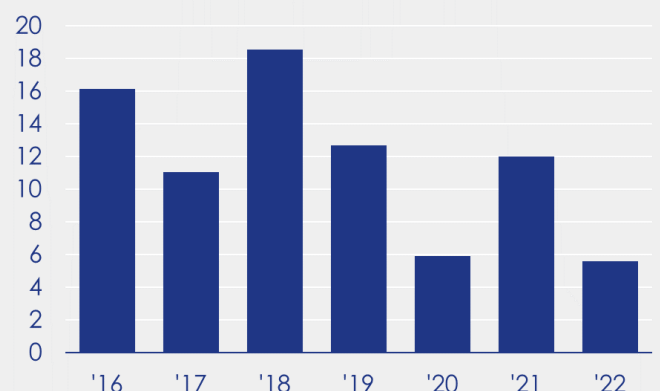
Rinus Lameijer

Lamberink Bedrijfsmakelaars

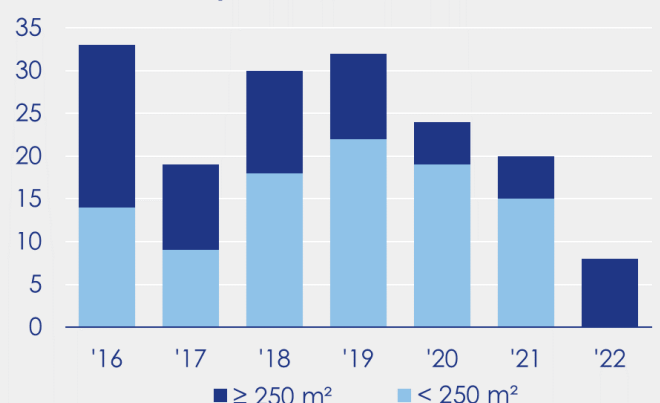
Aanbod per december in duizenden m²

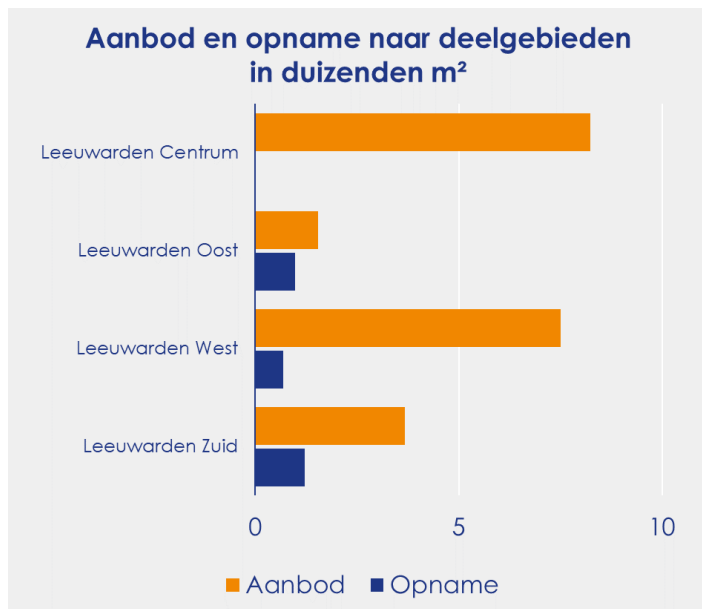


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



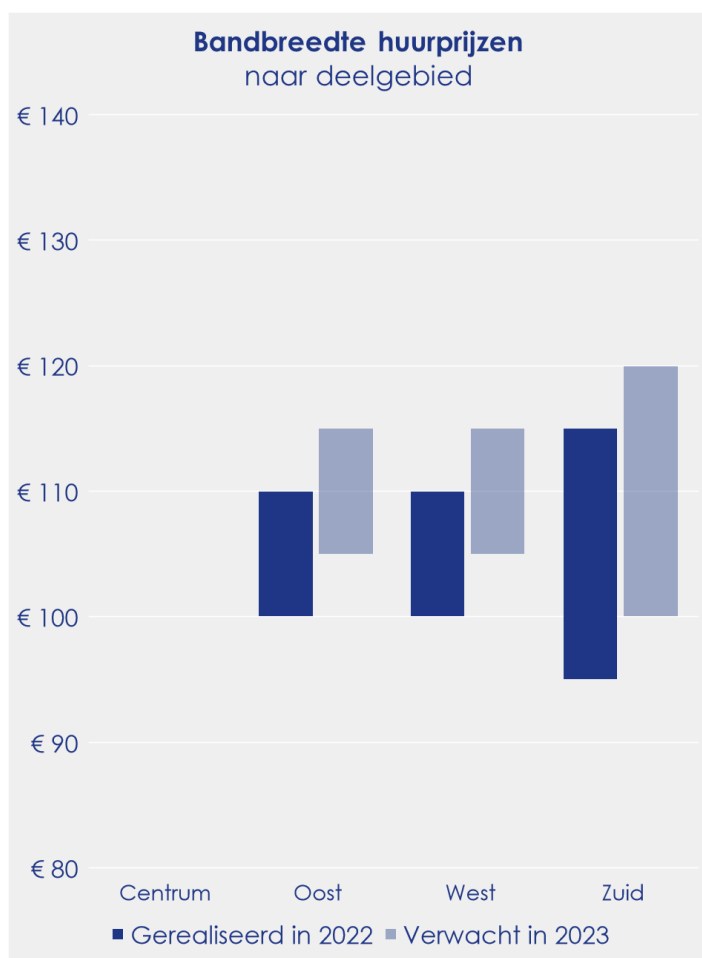


Overaanbod in het centrum

In Leeuwarden verschilt het aanbod van kantoorruimte sterk per gebied. Zo hebben het centrum en Leeuwarden West sprake van een overaanbod. In Leeuwarden Oost en Zuid is de markt krappier. Opmerkelijk is dat er geen enkele transactie heeft plaatsgevonden in het centrum terwijl daar vorig jaar nog 8.700 m² is opgenomen. Dit kwam door de komst van UWV op het stationsplein, die 8.650 m² op nam. Daarnaast zijn er nog diverse kantoorruimtes rondom het station beschikbaar voor kantoorgebruikers om in te trekken.

Huur daalt licht

De gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in Leeuwarden zijn afgelopen jaar licht afgenomen. Dit komt deels door het geringe aantal transacties in 2022, waarbij er geen enkele transactie in het centrum plaats vond. Normaliter worden er rond het centrum de hoogste huurprijzen per m² gerealiseerd, ook in Leeuwarden. Door het gebrek aan opname was dat dit jaar in Leeuwarden Zuid. Leeuwarden Oost en West zaten op dezelfde gerealiseerde huurprijs als in Leeuwarden Zuid.





DYNAMIS

Lamberink

Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat gestart is in 1988 en inmiddels is uitgegroeid tot één van de grootste makelaarsorganisaties van het Noorden. Met een enthousiast team van 85 medewerkers biedt Lamberink vanuit 10 vestigingen complete dienstverlening op het gebied van wonen, nieuwbouw, bedrijfshuisvesting, taxaties, hypotheek, verzekeringen en WoonGereed diensten.

Lamberink Makelaars & Adviseurs 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: lamberink.nl en dynamis.nl



Assen

Javastraat 10-18
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl

Drachten

Markt 2
0512 74 90 00
drachten@lamberink.nl

Appingedam

Zwet 35a
0596 72 90 90
appingedam@lamberink.nl

Emmen

Hoofdstraat 150
0591 65 33 55
emmen@lamberink.nl

Hardenberg

Lage Doelen 10
0523 27 01 74
hardenberg@lamberink.nl

Rolde

Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

Coevorden

Krimweg 6
0524 51 88 88
coevorden@lamberink.nl

Groningen

Westerkade 1
050 367 20 20
groningen@lamberink.nl

Leeuwarden

De Eenhoorn 4
058 310 00 00
leeuwarden@lamberink.nl

Zuidlaren

De Millystraat 4
050 402 37 10
zuidlaren@lamberink.nl