Met thema:

Verwijderingsbijdrage;
dé oplossing voor
het leegstandsprobleem?

Sprekende Cijfers

'11

Kantorenmarkten

DYNAMIS
Vastgoedconsultants
en makelaars

Sprekende Cijfers

'11

Kantorenmarkten

DYNAMIS
Vastgoedconsultants
en makelaars

© Copyright 2011
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm worden openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:
Dynamis B.V.
Afdeling Research
Postbus 200
3800 AE Amersfoort
Dynamis@Dynamis.nl
0031 (0) 33 465 94 34

Voorwoord

Geachte lezer,

De tijd waarin de bomen tot in de hemel groeiden, is voorbij. Risico's worden nauwkeuriger geïdentificeerd en scherper gekwalificeerd en investeringsbeslissingen worden zorgvuldiger genomen. Van het oude werken naar het nieuwe werken; 2010 was het jaar van de transitie. Het groeimodel is ten einde gekomen en heeft plaats gemaakt voor kleinschaligheid, flexibiliteit en duurzaamheid. Op de kantorenmarkt was dit zichtbaar aan het relatief hoge aantal verhuisbewegingen met kleinere metrages, de flexibilisering van huurcontracten en duurzame nieuwbouw.
De opgave voor 2011 is de leegstandsproblematiek op de kantorenmarkt. Want beleid ten aanzien van gebiedsontwikkeling, functiemenging en locatiekeuze, is het ondergeschoven kindje geweest. De kantorenmarkt kampt nu met de negatieve gevolgen hiervan. Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars zal ten tijde van het verschijnen van deze rapportage haar verwijderingsbijdragemodel presenteren. Het model moet bijdragen aan de concretisering van de oplossing, waarbij de overheid fungeert als regelgever en waarbij iedere stakeholder bijdraagt aan het uiteindelijke resultaat; terugdringing van het huidige leegstandsniveau.

Eind 2010 heeft Dynamis een nieuw lid mogen verwelkomen: Lamberink Bedrijfsmakelaars is vanaf 1 december 2010 toegetreden als partner in het organisatienetwerk van Dynamis en vertegenwoordigt daarmee noordoost Nederland. Daarnaast heeft Dynamis besloten haar taxatieactiviteiten strakker te organiseren in de apart opgerichte landelijke entiteit Dynamis Taxaties Nederland. De combinatie van kwaliteit en centrale research en de kracht van het lokale netwerk, maakt Dynamis Taxaties Nederland uniek. Dynamis Taxaties Nederland richt zich met haar taxatieactiviteiten op de professionele opdrachtgever met een regio overschrijdende taxatievraag. Deze groep bestaat onder andere uit banken, particuliere en institutionele beleggers en (lokale) overheden.
In 2011 zal Dynamis haar netwerk verder verdichten in Noord-Brabant. In Amsterdam voert Dynamis gesprekken met potentiële partners teneinde het vertrek van Boer Hartog Hooft in 2010 op te vangen.

Door ons fijnmazige netwerk in Nederland en gelieerde partners daar waar ons netwerk niet reikt, zijn wij ervan overtuigd u de beste cijfers te presenteren en u daarmee te voorzien van uitstekend advies. Uiteraard staan wij u te allen tijde persoonlijk bij in het maken van uw vastgoedbeslissingen.

Wij hopen dat deze rapportage bijdraagt aan een nog beter inzicht in de markt voor kantoorruimte en wensen u een goed 2011!

Met vriendelijke groet,
namens de partners in Dynamis

Annelou de Groot,
Directeur Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars

Inhoud

Voorwoord 5

Inleiding 8

Thema:

Verwijderingsbijdrage; dé oplossing voor het leegstandsprobleem? 9

1. Nederland in 2010 17

2. Regio Amsterdam en Almere 27

3. Regio Den Haag 39

4. Regio Rotterdam en Drechtsteden 46

5. Regio Utrecht en Amersfoort 57

6. Brabantse Stedenrij (Eindhoven, Den Bosch, Breda, Tilburg) 67

7. Knooppunt Arnhem-Nijmegen 81

8. Groningen, Leeuwarden en Assen 87

9. Apeldoorn, Deventer en Zwolle 97

10. Twente (Enschede, Hengelo) 109

11. Maastricht, Parkstad Limburg/Heerlen en Sittard 115

Bijlagen: 125

I Doel en aanpak onderzoek

II Begrippen

Inleiding

In 2009 kreeg de gebruikerskant van de kantorenmarkt een enorme klap te verduren. Forse vraaguitval als gevolg van gedwongen krimp bij veel kantoorgebruikers maakten dat het opnamecijfer uitkwam op het laagste niveau sinds jaren. Ook het aanbodcijfer vertoonde een forse stijging, waarbij het leegstandsprobleem een steeds prominenter discussiepunt vormde. 2010 kan worden omschreven als een jaar waarin de vraag zich enigszins heeft gestabiliseerd. Tegelijkertijd heeft de discussie over het leegstandsvraagstuk zich, als gevolg van het wederom gestegen aanbod, uitgebreid.

In deze rapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten zal, aansluitend op de voorgaande editie, uitgebreid worden ingegaan op de nog altijd groeiende leegstand van kantoorruimte. In het themakatern is een verwijderingsbijdragemodel uitgewerkt, dat moet bijdragen aan concretisering van de oplossing met betrekking tot de leegstandsproblematiek. In het vervolg van de rapportage wordt voor het vijftiende jaar op rij ingegaan op de ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt in Nederland. Voor de 24 Dynamis regio's wordt inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelingen in 2010 hebben plaatsgevonden op het gebied van aanbod, transacties, nieuwbouw en huurprijzen. Voor het eerst zijn in de regio's Breda, Den Bosch en Tilburg ook metrages tussen 250 en 500 vierkante meter meegenomen in de cijfers. Daarmee wordt momenteel in alle regio's, met uitzondering van de vier grote steden en Eindhoven, een ondergrens van 250 vierkante meter gehanteerd.

Om te komen tot een volledig en betrouwbaar eindproduct vindt uitgebreide samenwerking plaats met alle Dynamis partners in het land. Daarnaast worden de cijfers en de tekstuele onderbouwingen van regio's die niet binnen het Dynamis netwerk vallen uitvoerig gecontroleerd door een makelaar die werkzaam is in de desbetreffende regio. Een woord van dank aan eenieder die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze rapportage is daarom op zijn plaats. Met dank aan de door jullie aangeleverde cijfers, lokale marktkennis en kritische opmerkingen is met deze rapportage wederom een duidelijk en betrouwbaar rapport gerealiseerd.

Wij wensen u veel leesplezier toe en beantwoorden graag uw kritische vragen.

Mark de Graaf MSc RE
Research Manager Dynamis

Verwijderingsbijdrage; dé oplossing voor het leegstandsprobleem?

Thema:

Verwijderingsbijdrage helpt kantorenmarkt bij sanering

Hardleers. Zo kan de kantorenmarkt op zijn zachtst gezegd wel worden getypeerd. Want nog altijd worden er overal in Nederland nieuwe kantoren gebouwd, terwijl de leegstand in de bestaande voorraad alleen maar toeneemt. Partijen zijn het erover eens dat er een oplossing voor moet komen, maar tonen geen van allen de bereidheid om de eerste stap te zetten. Volgens Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars kan die impasse slechts worden doorbroken met de invoering van een verwijderingsbijdrage.

Dat de kantorenmarkt in grote problemen verkeert kan inmiddels voor niemand meer als een verrassing komen. Al jaren wordt immers de alarmbel geluid over het stijgend aantal leegstaande vierkante meters kantoorruimte en het steeds grotere deel daarvan dat als kansloos want onverhuurbaar moet worden beschouwd.
Het is voor een belangrijk deel het gevolg van de welbekende varkenscyclus in de kantorensector. In tijden van economische hoogconjunctuur neemt de behoefte aan kantoren toe, maar de plannen die vervolgens worden ontwikkeld zijn pas vele jaren later gerealiseerd, op een moment dat het economisch klimaat alweer ingrijpend is veranderd.
Dat is ook nu het geval. Tussen 1995 en 2000 trok de economie sterk aan, waardoor de leegstand in de kantorensector terugliep tot een ongezond laag percentage. Daarom werden vanaf 2000 veel nieuwbouwprojecten opgestart om het leegstandspercentage weer te laten stijgen tot het 'gezonde' gemiddelde van vier tot vijf procent. In de periode tussen 2003 en 2005 viel de vraag echter sterk terug, waardoor de leegstand veel sterker toenam dan verwacht.
De situatie is er door de financiële crisis en economische recessie in de laatste jaren van het vorige decennium bepaald niet beter op geworden. Terwijl er via nieuwbouw nog steeds vierkante meters aan de voorraad werden toegevoegd, nam de werkgelegenheid namelijk alleen maar af, mede onder invloed van het stijgende aantal faillissementen. Daarbij kwam de wens van veel ondernemingen om te besparen op de kosten van huisvesting. Bedrijven die in dat kader besloten te verhuizen gingen veelal over naar een kleiner kantoor en lieten een verouderd pand achter.
De leegstand is hierdoor de laatste jaren explosief gestegen. De meest recente cijfers geven aan dat ultimo 2010 meer dan 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte werd aangeboden , waarvan meer dan 6,5 miljoen vierkante meter ook fysiek leegstaat. Dat is bijna 14 procent van de totale voorraad. Zonder ingrijpen kan de leegstand in 2020 oplopen tot 25 procent van de totale voorraad, zo vreest Dynamis.

Gedeelde verantwoordelijkheid

Het is niet eenvoudig om één partij aan te wijzen die verantwoordelijk is voor de huidige, penibele situatie. Welbeschouwd draagt namelijk iedere partij een deel van de schuld. De belegger, die het meest gebaat is bij een goede huurder met een langjarig huurcontract, stoot verouderde panden in zijn portefeuille het liefst af in ruil voor nieuw, modern, flexibel inzetbaar en duurzaam gebouwd vastgoed. De ontwikkelaar zette de afgelopen tien jaar, al dan niet aangestuurd door de vraag, veel liever in op nieuwbouw op 'greenfields' dan op herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied,

vanwege de complexiteit zowel als de verdiencapaciteit.
De overheid op haar beurt heeft jarenlang verzuimd beleidsmatig te sturen en biedt nog altijd bij voorkeur de ruimte aan nieuwbouw, niet in de laatste plaats omdat hiermee veel inkomsten kunnen worden gegenereerd. En de gebruiker/eigenaar kiest nog altijd liever voor een nieuw pand, dan dat hij bijvoorbeeld samen met een ontwikkelaar een bestaande pand geschikt maakt voor zijn bedrijfsvoering.
Op landelijk niveau werd begin 2010 erkend dat alle partijen in het kantoorsegment een gedeelde verantwoordelijkheid dragen om het probleem van de leegstand aan te pakken. Dat was althans de tekst van de slotverklaring, opgesteld tijdens een Kantorentop die op 25 mei 2010 werd gehouden. "De grote omvang van de structurele leegstand van kantoren in Nederland neemt voor met name de eigenaren en de overheid (als regisseur van de openbare ruimte) problematische vormen aan. Dit moet met vereende krachten worden aangepakt!"
Was getekend: toenmalig minister van VROM Tineke Huizinga, René Hogenboom, destijds voorzitter van de vereniging van institutionele beleggers IVBN, Rudy Stroink, voorzitter van de commissie professionalisering van de NEPROM, Peter Jaegers, directeur-generaal van de Rijksgebouwendienst, Wouter de Jong, gedeputeerde van de provincie Utrecht, Flip Verwaaijen, voorzitter van CoreNet Benelux, Paul Depla, burgmeester van Heerlen, en Maarten van Poelgeest, wethouder van de gemeente Amsterdam.
In september van datzelfde jaar volgde een nieuwe bijeenkomst en toog een werkgroep aan het werk om tot formele afspraken en concrete maatregelen te komen. Eind 2010 lekte al een deel van dat Actieprogramma Leegstand Kantoren uit. Zo verklaarde Sacha Klinkhamer, coördinator van de werkgroep, in vakdagblad Cobouw dat voornamelijk zal worden ingezet om een bouwstop voor nieuwe kantoren, in combinatie met meer aandacht voor transformatie en herontwikkeling. Want zelfs als de nieuwbouw stopt, is het probleem nog altijd groot, omdat veel kantoren nog tegen een onrealistisch hoge waarde in de boeken staan. Klinkhamer: "Een simpel rekensommetje leert dat nog voor vijf miljard euro aan lijken in de kast ligt."
Sindsdien is het echter stil gebleven. Volgens een woordvoerder van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, waar het beleidsterrein ruimte is ondergebracht, is het wachten slechts op een geschikt moment om de afspraken formeel te bekrachtigen. Volgens andere bronnen neemt de rijksoverheid onvoldoende het voortouw en worden zaken teveel op hun beloop gelaten. Afspraken zouden in het algemeen te globaal van opzet zijn. Bovendien zouden partijen nog altijd vooral met de vinger naar elkaar wijzen. Met als resultaat dat er niets gebeurt.

Financiële consequenties

Dynamis heeft onderzoek gedaan naar de vraag op welke wijze de huidige impasse doorbroken kan worden. Duidelijk is dat de markt zich niet meer - zoals in het verleden wel gebeurde - vanzelf corrigeert op het moment dat de vraag aantrekt en de economie zich herstelt. De opkomst van het 'Nieuwe Werken', in het kader waarvan werkplekken worden gedeeld en ook meer thuis wordt gewerkt, bijvoorbeeld maakt dat ondernemingen in de toekomst veel minder kantoorruimte nodig hebben. Bovendien wordt het verwachte economisch herstel afgevlakt door de bezuinigingsmaatregelen die rijk en gemeenten van plan zijn te nemen.
Daarnaast mag worden verwacht dat zonder ingrijpen de betrokken partijen elkaar de schuld zullen blijven geven en dus ook zelf individueel geen initiatief zullen tonen om tot een andere aanpak te komen. Dat blijkt wel uit diverse interviews die Dynamis in de marge van het onderzoek met een aantal belangrijke marktpartijen heeft gehouden. Opmerkelijk genoeg geven zij wel allemaal dezelfde belangrijke belemmeringen aan in de afweging tussen nieuwbouw enerzijds en herontwikkeling, herbestemming of het slopen van een kantoorgebouw anderzijds. Dan gaat het onder andere om de hoge boekwaarden van panden, die leiden tot een beperking van het rendement bij

transformatie, en om de regelgeving van de overheid, waardoor de mogelijkheden om een kantoorgebouw een andere bestemming te geven worden beperkt.
Conclusie is dat aan de huidige problemen alleen een eind kan worden gemaakt als alle partijen de financiële consequenties gaan ondervinden van hun handelwijze op de kantorenmarkt. Herontwikkeling, herbestemming, renovatie of sloop van bestaande kantorenmeters wordt aantrekkelijker als partijen hiervoor aanspraak kunnen maken op subsidie. Onnodige nieuwbouwprojecten daarentegen kunnen financieel juist onaantrekkelijker worden gemaakt voor investeerders door de invoering van een zogeheten verwijderingsbijdrage. De opbrengst daarvan kan als voeding dienen van de te verlenen subsidie, zodat een revolving fund ontstaat.

Variabelen

Door vervolgens de hoogte van zowel de verwijderingsbijdrage als de subsidie te variëren ontstaat er een instrument om niet alleen het investeringsgedrag van beleggers, ontwikkelaars en eigenaar/gebruikers te sturen, maar waarmee ook het uitgiftebeleid van gemeenten kan worden beïnvloed. Daarbij geldt het doel van het model, het reduceren van de kantorenleegstand, als leidraad voor de berekening van de te betalen bijdragen en te verlenen subsidies.
Overigens zal te allen tijde op individueel projectniveau moeten worden nagegaan welke impact een ontwikkeling heeft op de kantorenleegstand. Het is bijvoorbeeld onmogelijk om bij voorbaat aan te geven dat een renovatie minder impact heeft op de leegstand dan een herontwikkeling. Een grote renovatie van een pand op een gunstige locatie kan immers een gunstiger effect hebben dan de herontwikkeling van een kantoorpand op een zeer ongunstige locatie.
Om de hoogte van de verwijderingsbijdrage en subsidie per situatie te kunnen bepalen, is het van belang dat er verschillende variabelen bekend zijn waarmee gerekend kan worden. Voor de projectontwikkelaar en belegger wordt de hoogte van de verwijderingsbijdrage in de eerste plaats bepaald door het aantal nieuw ontwikkelde vierkante meters kantoorruimte. Ten tweede wordt de locatie van het pand waarin is geïnvesteerd meegewogen.
Een zeer belangrijke factor is hierbij de leegstand in een bepaald gebied. Per kantoorgebied moet in dat kader berekend worden wat het leegstandspercentage is, berekend op basis van de verhouding van de leegstaande kantorenmeters ten opzichte van de totale voorraad binnen de regio. Hoe hoger het percentage, hoe meer kantorenmeters er leeg staan. Gebruikers die zich in deze regio willen vestigen hebben in dat geval vaak de ruimte en mogelijkheden om zich te huisvesten in bestaande kantoorpanden. Indien een projectontwikkelaar of belegger een nieuw kantoorpand in dit gebied wil realiseren kiezen de gebruikers echter over het algemeen daarvoor. Gevolg is dat de leegstand op hetzelfde niveau blijft en vaak zelfs hoger wordt, omdat gebruikers in diezelfde regio de mogelijkheid geboden wordt om zich in het nieuwe kantoorpand te vestigen. Nieuwbouw in gebieden met een laag leegstandspercentage is minder schadelijk voor de leegstand dan in gebieden met een hoog percentage en kunnen dan ook minder belast worden dan nieuw opgeleverde kantoorpanden in regio's met een hoog leegstandscijfer.
Een derde variabele zijn de financieringsmogelijkheden voor investeerders. Projectontwikkelaars en beleggers zijn vaak genoodzaakt om projecten te financieren met externe leningen omdat zij niet beschikken over een toereikend eigen vermogen. Dit moet verdisconteerd worden in de verwijderingsbijdrage, door deze te verlangen wanneer er weinig mogelijkheden zijn voor investeerders om geld aan te trekken en projecten te starten, en juist te verhogen op het moment dat de banken wel bereid zijn om nieuwe projecten te financieren.
Tot slot dient ook de duurzaamheid van een nieuw pand als variabele te worden meegewogen. Hiervoor kan bijvoorbeeld het BREEAM-NL Certificaat als uitgangspunt gelden. Als de te betalen verwijderingsbijdrage worden verminderd indien een gebouw

een certificaat heeft ontvangen, en als de hoogte van de korting wordt bepaald door de kwaliteit van de beoordeling, zal hier een belangrijke stimulerende werking vanuit gaan voor de duurzame ontwikkeling van kantoren.
Met uitzondering van de financieringsmogelijkheden zijn dezelfde factoren ook van belang voor de bepaling van de hoogte van de subsidie die ontwikkelaars en beleggers ontvangen in het geval dat er niet voor nieuwbouw wordt gekozen. Hoeveel vierkante meters worden aan de voorraad onttrokken? Op welke locatie bevindt het pand zich en hoe hoog is de leegstand in het betreffende gebied? Hoe duurzaam is het project? Daarnaast moet de periode worden meegewogen dat het te herontwikkelen pand heeft leeggestaan: hoe structureler de leegstand, des te hoger de subsidiebijdrage. Soortgelijke variabelen zijn ook van toepassing op de eigenaar en gebruiker van een pand.

Gemeenten

Een aparte rol is weggelegd voor de gemeenten. Zij ontwikkelen in de meeste gevallen zelf geen vastgoed maar zijn wel degelijk een buitengewoon belangrijke partij op de kantorenmarkt. De gemeente is immers primair verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en de gronduitgifte. Zij bepaalt wat er met de grond gebeurt en genereert inkomsten bij de verkoop ervan. Inkomsten die in het geval van een kantoorbestemming zelfs hoger liggen dan wanneer sprake is van een woonbestemming.
Veel gemeenten hebben in het verleden gekozen voor een actief grondbeleid. Zij hebben gronden verworven om deze na het bouwrijp maken voor veel geld weer te kunnen verkopen aan bouwers en ontwikkelaars. Het lijkt er inmiddels op dat veel gemeenten zijn doorgeslagen in hun streven naar een zo hoog mogelijke grondopbrengst. Het feit dat er nu op tal van locaties aan de randen van de steden sprake is van hoge leegstandspercentages doet vermoeden dat gemeenten de inkomsten van gronduitgiften (met kantoorbestemming) belangrijker hebben gevonden dan de kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling.
En dus hebben gemeenten nu een groot probleem. De gronden die zij – veelal met vreemd vermogen - hebben gekocht, worden in het huidige economische klimaat niet of nauwelijks meer verkocht, terwijl de rentelasten gewoon doorbetaald moeten worden. De vrees is dan ook dat gemeenten de gronden met een kantoorbestemming direct zullen verkopen als zich een investeerder meldt. Ongeacht de vraag of er nu wel of geen sprake is van een kantorenoverschot.
Dynamis vindt het daarom alleen maar logisch dat ook de gemeenten een verwijderingsbijdrage moeten gaan betalen als zij opnieuw gronden uitgeeft met een kantoorbestemming op locaties waar leegstandsproblemen kunnen ontstaan. Een gronduitgifte met kantoorbestemming op een perifere locatie zal zo zwaar belast moeten worden dat het voor gemeenten onaantrekkelijk wordt om de grond met een kantoorbestemming uit te geven. Een gemeente die hierdoor zijn grondopbrengsten ziet dalen heeft vervolgens twee opties. Of de gemeente besluit de grond niet uit te geven, waardoor de kantorenmarkt niet verder wordt verslechterd. Of de gemeente besluit de grond toch uit te geven, en komt de hoge bijdrage ten goede van subsidies die worden uitgekeerd aan partijen die wel voor investeringen in bestaand vastgoed kiezen. In beide geval is de kantorenmarkt er hoe dan ook mee geholpen. Maar dat is dan ook precies de essentie van het verwijderingsbijdragemodel.

Chris Kuijpers, directeur-generaal Ruimte:

'Structurele leegstand is niet door één partij op te lossen'

Om nu te zeggen dat de kantorenmarkt er een zooitje van heeft gemaakt, gaat Chris Kuijpers, directeur-generaal Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, net iets te ver. "Maar het is wel duidelijk dat het marktmechanisme gefaald heeft." En dus voelt nu ook de overheid zich mede verantwoordelijk voor de bestrijding van de structurele leegstand. "Het is een collectief probleem, dat we ook collectief zullen moeten oplossen."

Chris Kuijpers, directeur-generaal Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Hoe sympathiek het idee van de verwijderingsbijdrage ook moge zijn, Chris Kuijpers twijfelt eraan of het ooit zou kunnen werken. "Statiegeld op flessen of op producten is nu eenmaal wat anders dan op woningen of kantoren. Zeker in de huidige economische omstandigheden betwijfel ik of dit haalbaar is. Hoe logisch het in de huidige situatie ook klinkt om nieuwbouw extra te belasten en het daarmee verdiende geld te investeren in transformatie en vernieuwing van de bestaande voorraad. Ik denk dat je op vrijwillige basis, aan de hand van afspraken tussen projectontwikkelaars en gemeenten veel verder zou kunnen komen. Bijvoorbeeld: u krijgt op deze plek ontwikkelrechten, maar dan wel onder de voorwaarde dat u elders, in een gebied waar veel leegstand is, panden aan de mark onttrekt. Oud en nieuw moet veel meer in verband met elkaar worden gebracht."
Datzelfde principe is ook in het kader van Vinex gehanteerd. "Op elke nieuwbouwwoning werd een kop van 5.000 euro gezet. Dat geld werd in een potje gestopt waar vervolgens allerlei groenvoorzieningen van werden gerealiseerd. Zo'n model zou je ook in dit geval direct kunnen inzetten. De operationalisering van een verwijderingsbijdrage daarentegen zou vele jaren in beslag zou nemen. Ik denk dat er veel meer mogelijk is in de bestaande praktijk zonder dat dit nou meteen tot nieuwe regelgeving of nieuwe heffingen hoeft te leiden."

Nooit actief gestuurd

Nu is het idee van de verwijderingsbijdrage ingegeven door het feit dat er al heel lang over de leegstandsproblemen in de kantorensector wordt gepraat, maar dat niemand bereid is de eerste stap te zetten om tot een oplossing te komen.
Kuijpers op zijn beurt wijst er echter op dat daarin verandering gaat komen. "Het klopt dat er al een tijdje over dit thema gepraat wordt. Dat heeft ook te maken met het feit dat de problematiek op lokaal en regionaal niveau nogal verschilt. De structurele leegstand doet zich niet in heel Nederland voor. Bepaalde gebieden worden meer getroffen dan andere."
Daar komt bij dat de overheid er eigenlijk ook niet zoveel van wist. "We hebben nooit zo actief op deze markt gestuurd, niet als rijk, en ook niet als provincie en gemeenten. De marktpartijen stuurden zelf de ontwikkeling. Dat veranderde toen duidelijk werd dat de problemen uit de hand dreigden te gaan lopen. We hebben op dat moment als eerste geïnvesteerd in het beter in beeld krijgen van wat er feitelijk aan de hand is."
Daaruit bleek dat, in tegenstelling tot voorgaande periodes van leegstand, er nu geen sprake is van een varkenscyclus maar dat het veel meer structurele kenmerken in zich heeft. "De afname van de vraag naar kantoorruimte is veel meer structureel dan conjunctureel van aard. Daarover zijn we het inmiddels allemaal eens, maar dat was anderhalf jaar geleden nog bepaald niet het geval. Het helpt dat er nu geen discussie meer is over wat er aan de hand is. Daarmee komt de oplossing opeens een stuk dichterbij."

Verantwoordelijkheid

Wat ook helpt is dat iedereen erkent een deel van de verantwoordelijkheid te dragen. "We hebben allemaal een rol te vervullen: rijk, provincies, gemeenten, beleggers en projectontwikkelaars. Dit is niet op te lossen door één partij. Er is niet een koning in de jungle, die kan zeggen: 'we gaan het zo doen en dan komt het allemaal voor elkaar'. Iedereen heeft zijn eigen verantwoordelijkheid. In het Actieprogramma Kantoren proberen we de maatregelen ook zoveel mogelijk toe te delen. Wat kan het rijk doen, wat kunnen de provincies en gemeenten doen en wat kunnen de marktpartijen doen? Het Actieplan moet natuurlijk nog met de achterbannen worden bediscussieerd, en de Tweede Kamer moet zich er nog over buigen. Maar in essentie zijn we het erover eens dat alle partijen binnen hun mogelijkheden en competenties die dingen gaan doen waar ze verantwoordelijk voor en goed in zijn."

Het rijk heeft in ieder geval de regie. "Wij gaan de partijen nadrukkelijk bij de les houden", aldus Kuijpers. "Wij zullen in de toekomst bijvoorbeeld scherper gaan kijken naar de behoefteramingen. Het is onze taak om ervoor te zorgen dat de boekhouding helder is, en er meer uniformiteit ontstaat aan de prognosekant. Wij gaan ook kijken naar de wet- en regelgeving. Voor zover die in de weg staat bij de bestrijding van dit probleem zullen we bezien hoe zij kan worden aangepast. Bijvoorbeeld door het verruimen van de mogelijkheden tot tijdelijke bestemming, of het vereenvoudigen van de procedures om tot transformatie te komen."

Provincies op hun beurt krijgen de verantwoordelijkheid voor de programmering, en gemeenten moeten veel beter aangeven waar er in de toekomst wel of niet meer gebouwd kan worden. "Gemeenten moeten voortaan ook durven erkennen dat een bepaald gebied de onderkant van de kantorenmarkt heeft bereikt en dat er dus fundamenteel moet worden ingegrepen om tot verbetering te komen. Gemeenten moeten hier beleid voor gaan ontwikkelen. En dat is tot op heden nog nauwelijks aan de orde geweest."

Voor beleggers en projectontwikkelaars tot moeten veel meer financiële prikkels worden gegenereerd om tot het gewenste gedrag te komen. Kuijpers: "Ik geef een voorbeeld: Bij taxaties van kantoren wordt vrij standaard gezegd: 'Het pand staat nu leeg, maar over drie jaar zal er vast wel weer een huurder zijn gevonden. Dat was immers drie jaar geleden ook het geval. Het uitgangspunt was altijd dat eventuele leegstand een tijdelijke kwestie is. Nu dat niet meer het geval is, zou een taxateur veel vaker moeten zeggen: 'Wij verwachten niet dat de leegstand zich vanzelf zal oplossen, dus wij taxeren de waarde van uw pand veel lager'. Als het pand daardoor een veel lagere boekwaarde krijgt, wordt het voor de belegger opeens ook veel aantrekkelijker om te investeren in vernieuwing of transformatie."

Positief

Dat het Actieplan een succes wordt is niet in de laatste plaats uit oogpunt van de ruimte gewenst, benadrukt Kuijpers. "Het ongebreideld bijbouwen van nieuwe vierkante meters is met het oog op het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte bepaald onwenselijk. We moeten dus absoluut kritisch blijven kijken naar nieuwbouw. Vooropgesteld: ik ben geen voorstander van een bouwstop. Wij gaan als rijk ook geen locatiebeleid voor kantoren ontwikkelen. Dat past namelijk helemaal niet in het huidige tijdsbeeld en evenmin bij de ruimtelijke sturingsfilosofie: centraal wat moet, decentraal wat kan. Maar er moet op regionaal niveau wel degelijk beleid worden gemaakt. Op bepaalde locaties, bij stations en in het centrum van de steden, is nieuwbouw gewenst. Maar de tijd van grootschalige, monofunctionele kantoorontwikkelingen op perifere locaties aan snelwegen is voorbij. En daar zal nadrukkelijk op gestuurd moeten worden. Met name op regionaal niveau."

Daar komt bij dat ook in de markt dat de aandacht in de toekomst veel nadrukkelijker van kwantiteit naar kwaliteit zal verschuiven. "De kantorenmarkt wordt een vervangingsmarkt. Dat geldt overigens voor meer beleidsterreinen. Door krimp en de

demografische ontwikkeling zal de ruimtelijke ordening in Nederland veel meer gericht moeten worden op het vervangen van wat er al staat in plaats van het afwegen van nieuwe toevoegingen. Mede onder invloed van een veranderende vraag. Bij klanten leeft bijvoorbeeld een hele sterke behoefte aan duurzaamheid. Die kwaliteit vinden ze niet in de bestaande voorraad. Dan kan het wel degelijk de voorkeur hebben oud met nieuw te vervangen."

Alles overziend is Kuijpers dan ook optimistisch over het succes van het Actieplan. "In het verleden werden we inderdaad geconfronteerd met het feit dat iedere partij liever naar een andere partij wees dan naar zichzelf. Maar dat zien we bij meer vraagstukken, zeker op het gebied van de ruimte. De beste manier om in zo'n situatie tot een oplossing te komen is de partijen bij elkaar te harken en gezamenlijk te bezien wat iedereen kan bijdragen binnen de mogelijkheden waarvoor zij zijn opgericht. Het mooie van de huidige situatie op de kantorenmarkt is dat iedereen nu ziet en ook erkent dat dit niet iets tijdelijks is. Terwijl dat aanvankelijk wel werd gedacht. We zijn het er allemaal over eens dat de urgentie om hierover na te denken en tot maatregelen te komen alleen maar groter wordt. Niet iedere individuele partij zal er even blij mee zijn, maar als collectief staan alle partijen er wel degelijk achter. Iedereen heeft er namelijk belang bij dat er iets gebeurt. En meestal gebeurt het dan ook."

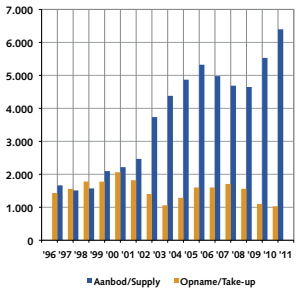
Nederland

1

Economische ontwikkelingen

Eind 2009 verwachtte het Centraal Plan Bureau dat de economie in 2010 met 1,5% zou groeien ten opzichte van 2009, waarin de krimp van de economie uitkwam op 4%. De uiteindelijke economische groei in 2010, berekend in december, is uitgekomen op 1,75%. Onder invloed van bezuinigingen op de overheidsuitgaven bedraagt de groeiraming voor 2011 momenteel 1,5%. De onzekerheid in deze voorspelling is groot als gevolg van het gebrek aan vertrouwen in de overheidsfinanciën van onder andere Spanje, Portugal, Ierland en Griekenland. Hierin schuilt het gevaar dat kredietverlening door banken opnieuw in gevaar komt en dat het consumenten- en producentenvertrouwen, dat op dit moment opvallend groot is, teniet wordt gedaan.

De werkloosheid zal in 2011 naar verwachting een daling vertonen van 5,5% tot 5%. Na een forse daling van de werkgelegenheid in arbeidsjaren in 2010 (-2,25%) wordt voor 2011 een geringe stijging van 0,5% verwacht.



Opname en aanbod in m² vvo (x 1.000 m²)

Take-up and supply in square metres lettable floor area (x 1.000)

Ontwikkelingen kantorenmarkt algemeen

Zoals verwacht heeft de Nederlandse kantorenmarkt zich, na een moeizaam jaar in 2009, niet weten te herstellen in 2010. Wel lijkt bij alle betrokken partijen steeds meer het besef te ontstaan dat de kantorenmarkt definitief is gekenterd. Het groeimodel dat tot eind 2008 bestond heeft plaatsgemaakt voor een markt waarin kleinschaligheid, flexibiliteit en duurzaamheid de boventoon voeren. Herontwikkeling, functiemenging en bestendigheid zijn daarbij de sleutelbegrippen. Ondanks dit besef blijkt voor belangrijke bottlenecks op de kantorenmarkt een oplossing op korte termijn een lastige opgave. Problemen die zich in de gehele markt laten voelen zijn de moeizame financierings- mogelijkheden, het gebrek aan afwaardering door vastgoedeigenaren en de leegstandsproblematiek. In het themakatern, verderop in deze rapportage, wordt nader ingegaan op een specifieke oplossingsrichting voor het leegstandsprobleem, te weten de verwijderingsbijdrage.

Ontwikkelingen gebruikerskant kantorenmarkt

Wanneer wordt gefocust op de gebruikerskant van de kantorenmarkt kan worden geconcludeerd dat het transactievolume in 2010 blijft steken rond het niveau van 2009 en dat het aanbod nog altijd aan een stijging onderhevig is. Hiervoor zijn verschillende oorzaken aanwijsbaar.

De geringe vraag naar kantoorruimte kan voor een belangrijk deel worden verklaard door de herziening van de huisvestingslasten door bedrijven. Deze herziening bestaat uit twee componenten; een gedwongen en een vrijwillige component. Met de gedwongen component kregen veel bedrijven te maken toen de crisis haar hoogtepunt bereikte en gedwongen ontslagen aan de orde van de dag waren. Als gevolg hiervan daalde ook de ruimtebehoefte van veel bedrijven. Sinds 2010 is echter steeds meer sprake van een bewuste keuze bij de bepaling van het aantal te huren kantorenmeters. Hierbij speelt het 'Nieuwe Werken' een belangrijke rol. Dit concept kan er volgens verschillende ramingen aan bijdragen dat de huisvestingscomponent vanaf 2011 met 20 tot 30% zal worden teruggebracht.

Mede als gevolg van de veranderde ruimtebehoefte is in steeds meer gebieden sprake van een mismatch tussen de vraag van potentiële gebruikers en het aanwezige aanbod. Deze mismatch wordt voor een belangrijk gedeelte ingegeven door de factoren metrage, ligging en kwaliteit.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de toename van het aantal huurverlengingen. Deze huurverlengingen worden niet aangemerkt als gebruikerstransacties en derhalve

niet meegenomen in de cijfers van deze rapportage, maar ze bepalen wel een steeds groter deel van de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt. Kantoorgebruikers kiezen tegenwoordig vaker dan voorheen voor heronderhandeling van hun aflopende contract, waarbij kritisch gekeken wordt naar de huisvestingskosten.

Een belangrijk onderdeel van deze huisvestingskosten betreft de huurprijs. Om aan de eisen van huurders te kunnen voldoen wordt de huurprijs steeds vaker en in toenemende mate beïnvloed door incentives. Als gevolg van het weggeven van huurkortingen, huurvrije perioden, inrichtingskosten etc. is het steeds lastiger om de reële huurprijsontwikkeling te bepalen. In vrijwel iedere regio wordt aangegeven dat de rol van incentives in 2010 is toegenomen. Kortingen van 20 tot 25%, of huurvrije perioden van twaalf tot achttien maanden op huurovereenkomsten van vijf jaar vormen geen uitzondering.

Aanbod Dynamis regio's

In 2010 is het totale aanbodcijfer binnen de 24 onderzochte Dynamis regio's voor het eerst uitgekomen boven zes miljoen vierkante meter. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 6.397.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Daarmee is, na de stijging van 19% in 2009, sprake van een aanbodstijging van 16% in 2010. Een klein gedeelte van de aanbodstijging kan worden verklaard door de toevoeging van metrages van 250 tot 500 vierkante meter in de regio's Breda, Den Bosch en Tilburg. In voorgaande jaren werd een ondergrens aangehouden van 500 vierkante meter. Omdat kleinere metrages een steeds belangrijkere rol spelen op de gebruikersmarkt is voor deze uitbreiding gekozen. In Breda is hierdoor 18.800 vierkante meter kantoorruimte meer opgenomen in het aanbodcijfer, in Den Bosch 11.900 vierkante meter en in Tilburg 11.500 vierkante meter. Zonder deze toevoeging zou het totale aanbodcijfer nog altijd uitkomen op 6.354.800 vierkante meter.

Aanbod (x1.000 m² vvo op de eerste januari)

Supply (x 1.000 square metres of lettable floor area as of January 1st)

	Regio | Region	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Amsterdam	1.622	1.479	1.282	1.327	1.516	1.643
2	Den Haag | The Hague	681	610	646	599	629	863
3	Rotterdam	757	644	550	593	656	815
4	Utrecht	554	577	554	503	615	649
	Totaal grote steden	**3.614**	**3.310**	**3.032**	**3.022**	**3.416**	**3.970**
5	Eindhoven	228	193	235	205	224	277
6	Amersfoort	132	178	162	177	269	271
7	Arnhem	143	144	150	112	153	186
8	Zwolle	88	98	88	106	172	170
9	Almere	118	87	99	90	140	146
10	Apeldoorn	93	108	103	97	116	143
11	Drechtsteden	79	81	105	80	115	136
12	Groningen	117	87	82	98	125	135
13	Den Bosch*	100	107	94	93	107	121
14	Maastricht	71	69	58	65	83	112
15	Breda*	93	105	78	64	71	91
16	Deventer	63	58	57	66	76	89
17	Enschede	73	60	61	51	72	86
18	Tilburg*	37	33	40	53	47	85
19	Leeuwarden	58	61	50	48	93	83
20	Hengelo	47	47	42	48	84	81
21	Nijmegen	95	83	64	58	81	81
22	Heerlen	36	38	49	56	52	63
23	Assen	38	31	38	34	34	41
24	Sittard	-	-	-	24	24	30
	Totaal Overig	**1.709**	**1.668**	**1.655**	**1.625**	**2.114**	**2.427**
	Totaal Nederland	**5.323**	**4.978**	**4.687**	**4.647**	**5.530**	**6.397**

** in deze regio's zijn sinds 2010 ook metrages tussen 250 en 500 m² meegenomen*

Het gezamenlijke aanbod binnen de vier grote steden komt op 1 januari 2011 uit op 3.970.000 vierkante meter kantoorruimte. Ten opzichte van 1 januari 2010 is sprake van een aanbodstijging van 16%. In elk van de vier grote steden wordt meer kantoorruimte aangeboden dan een jaar geleden. In Amsterdam staat veruit de meeste kantoorruimte te huur of te koop. Voor het eerst wordt in deze regio meer dan 1,6 miljoen vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Den Haag en Rotterdam zijn verantwoordelijk voor forse aanbodstijgingen en noteren aanbodcijfers van respectievelijk 863.000 en 815.000 vierkante meter. In de regio Utrecht is 649.000 vierkante meter beschikbaar. Het aanbod in de vier grote steden omvat op 1 januari 2011 62% van het totale aanbodcijfer in de 24 Dynamis regio's tezamen, hetzelfde percentage als een jaar geleden.

In de overige regio's is sprake van een aanbodstijging van 15% ten opzichte van 1 januari 2010. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 2.427.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Het aanbodcijfer is, na een stijging van 24%, het hoogst in Eindhoven. In Sittard is evenals in voorgaande jaren de minste kantoorruimte beschikbaar. De grootste procentuele stijgingen komen afgelopen jaar voor rekening van de regio's Tilburg (+81%) en Maastricht (+35%). In Leeuwarden (-11%), Hengelo (-4%) en Zwolle (-1%) wordt op 1 januari 2011 minder kantoorruimte aangeboden dan een jaar eerder. Deze regio's noteerden vorig jaar overigens nog forse stijgingen.

Nieuwbouwpercentage in het aanbod

Het nieuwbouwpercentage in het totale aanbod wordt bepaald door kantoorpanden die nog niet eerder zijn verhuurd en die in ieder geval binnen een jaar op de markt beschikbaar komen. Afgelopen jaar is het aandeel nieuwbouw in het totale aanbodcijfer gedaald tot 7% op 1 januari 2011. Op 1 januari 2010 bedroeg het nieuwbouwpercentage nog 10%.

Binnen de vier grote steden bedraagt het gemiddelde nieuwbouwpercentage 4%. In Amsterdam wordt de meeste nieuwe kantoorruimte aangeboden. Met een nieuwbouwpercentage van 6% op 1 januari 2011 is desondanks sprake van een procentuele daling ten opzichte van een jaar geleden. Ook in Den Haag en Utrecht is dit het geval. In Rotterdam is het aandeel nieuwbouw gelijk gebleven aan vorig jaar.

Van de overige regio's noteert Almere, evenals vorig jaar, veruit het hoogste aandeel nieuwbouw, met een percentage van 42%. Hierin wordt duidelijk welke invloed het op risico bouwen van nieuwe kantoorruimte kan hebben op zowel het aanbodcijfer, als op het nieuwbouwpercentage. In Almere wordt het aandeel nieuwbouw voor een belangrijk deel bepaald door drie objecten met een metrage boven 10.000 vierkante meter, waarvan het grootste 27.000 vierkante meter omvat. Eenzelfde ontwikkeling is zichtbaar in Tilburg. Vorig jaar werd geen enkel nieuwbouwobject aangeboden, terwijl met de toevoeging van (een gedeelte van) het gebouw 'Entrada' aan het aanbod sprake is van een nieuwbouwpercentage van 15%.

De grootste daling komt voor rekening van de regio Deventer, waar het nieuwbouwpercentage is gedaald van 18% vorig jaar, tot 3% op 1 januari 2011. Ook in Breda (2%) worden fors minder nieuwbouwmeters aangeboden dan vorig jaar (11%).

Nieuwbouwpercentage in het aanbod op de eerste januari

Percentage of available accommodation accounted for by new construction as of January 1st

Regio I Region	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1 Amsterdam	14%	9%	7%	8%	10%	6%
2 Den Haag I The Hague	18%	17%	21%	22%	6%	4%
3 Rotterdam	14%	18%	18%	5%	3%	3%
4 Utrecht	16%	18%	15%	11%	8%	2%
Totaal grote steden	**15%**	**14%**	**13%**	**10%**	**8%**	**4%**
5 Almere	31%	8%	4%	15%	44%	42%
6 Amersfoort	4%	19%	18%	13%	27%	27%
7 Zwolle	19%	10%	17%	15%	27%	24%
8 Heerlen	20%	17%	28%	25%	21%	17%
9 Tilburg	29%	24%	32%	16%	0%	15%
10 Hengelo	31%	35%	18%	8%	11%	12%
11 Arnhem	19%	23%	18%	16%	9%	8%
12 Enschede	12%	14%	13%	2%	8%	7%
13 Nijmegen	15%	41%	2%	1%	9%	5%
14 Drechtsteden	19%	10%	5%	19%	3%	4%
15 Groningen	33%	6%	8%	12%	3%	4%
16 Deventer	24%	28%	35%	9%	18%	3%
17 Breda	27%	34%	19%	15%	11%	2%
18 Assen	44%	21%	26%	22%	8%	2%
19 Eindhoven	23%	18%	20%	18%	5%	2%
20 Den Bosch	14%	6%	20%	9%	4%	2%
21 Leeuwarden	14%	12%	3%	2%	3%	2%
22 Apeldoorn	22%	16%	6%	1%	1%	2%
23 Maastricht	8%	0%	0%	0%	0%	0%
24 Sittard	-	-	-	0%	0%	0%
Totaal overig	**21%**	**17%**	**15%**	**9%**	**13%**	**11%**
Totaal Nederland	**17%**	**15%**	**14%**	**10%**	**10%**	**7%**

Opnamevolume

In 2010 is iets minder kantoorruimte opgenomen dan in het voorgaande jaar. Het totale opnamevolume is met 2% gedaald, tot 1.030.000 vierkante meter. Evenals bij het aanbod zijn in de regio's Breda, Den Bosch en Tilburg voor het eerst ook metrages tussen 250 en 500 toegevoegd in deze rapportage. Zonder toevoeging van de transacties in deze grootteklasse is sprake van een opnamedaling van 4%, tot ruim 1.015.000 vierkante meter.

Het totale opnamecijfer in 2010 binnen de vier grote steden bedraagt 569.000 vierkante meter. Alleen de regio's Rotterdam en Utrecht noteren een opnamestijging ten opzichte van 2009. In de andere twee regio's is in 2010 minder kantoorruimte opgenomen dan in het voorgaande jaar. In Amsterdam komt het opnamevolume, voor het eerst sinds het verschijnen van het Rapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten in 1995, uit beneden 200.000 vierkante meter.

In de overige regio's is in het afgelopen jaar in totaal 461.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een stijging van 5% ten opzichte van 2009. Zonder de toevoeging van transacties tussen 250 en 500 vierkante meter in Breda, Den Bosch en Tilburg bedraagt de opnamestijging 1%, tot ruim 445.000 vierkante meter. In tien regio's is in 2010 meer kantoorruimte verhuurd of verkocht dan in 2009.

Opname van kantoorruimten (x 1.000 m²)

Take-up of office space (x 1.000 square metres of lettable floor area)

Regio I Region	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1 Amsterdam	349	505	457	396	280	189
2 Rotterdam	131	206	262	257	129	150
3 Utrecht	201	118	213	202	84	119
4 Den Haag I The Hague	126	155	203	118	123	111
Totaal grote steden	**807**	**984**	**1.135**	**973**	**616**	**569**
5 Den Bosch*	37	63	52	38	35	62
6 Eindhoven	73	74	98	51	29	39
7 Amersfoort	17	50	52	75	35	38
8 Nijmegen	25	26	20	24	19	36
9 Breda*	44	36	33	32	23	34
10 Enschede	27	34	18	33	13	28
11 Groningen	33	33	35	25	33	24
12 Apeldoorn	35	22	33	29	16	24
13 Almere	22	45	24	45	29	23
14 Leeuwarden	10	4	10	4	9	23
15 Arnhem	54	55	47	85	51	22
16 Maastricht	18	31	18	20	25	22
17 Hengelo	6	8	7	16	23	21
18 Zwolle	25	56	50	44	48	19
19 Tilburg*	24	20	17	14	4	14
20 Drechtsteden	7	13	13	18	25	10
21 Assen	10	16	10	8	8	8
22 Heerlen	20	18	23	8	3	8
23 Deventer	16	13	13	13	7	5
24 Sittard				5	4	1
Totaal overig	**503**	**617**	**573**	**587**	**439**	**461**
Totaal Nederland	**1.310**	**1.601**	**1.708**	**1.560**	**1.055**	**1.030**

** in deze regio's zijn sinds 2010 ook metrages tussen 250 en 500 m² meegenomen*

Aantal transacties

In 2010 zijn binnen de Dynamis regio's in totaal 787 transacties geregistreerd. Wanneer de transacties tussen 250 en 500 vierkante meter in Breda, Den Bosch en Tilburg buiten beschouwing worden gelaten zijn dit er nog 743. Daarmee is sprake van een lichte stijging van het aantal transacties ten opzichte van 2009, toen het aantal uitkwam op 724. De meeste transacties zijn wederom geregistreerd in Amsterdam. In deze regio hebben afgelopen jaar 112 transacties plaatsgevonden met een metrage boven 500 vierkante meter, negentien minder dan in 2009. Van de overige regio's zijn in Breda de meeste transacties tot stand gekomen (49).

De gemiddelde transactiegrootte binnen de vier grote steden bedraagt 1.841 vierkante meter. In 2009 omvatte een transactie in de vier grote steden gemiddeld 1.969 vierkante meter. Destijds kwam het hoogste gemiddelde voor rekening van de regio Amsterdam (2.135 vierkante meter). In 2010 neemt Rotterdam deze positie voor haar rekening en is een transactie in Amsterdam gemiddeld zelfs kleiner dan in Utrecht en Den Haag.

In de overige regio's komt de totale gemiddelde transactiegrootte uit beneden 1.000 vierkante meter. Negen regio's noteren een gemiddeld metrage boven 1.000 vierkante meter. In Leeuwarden is, als gevolg van enkele grote transacties in combinatie met het geringe aantal transacties, sprake van een fors gemiddeld metrage van 2.556 vierkante meter. In Sittard bedraagt de gemiddelde transactiegrootte slechts 373 vierkante meter.

Aantal transacties in 2010
% gestegen ten opzichte van 2009 en
gemiddelde unitgrootte

Number of transactions in 2010
Increase relative to 2009
And average unit size

	Regio | Region	Transacties | Transactions	% stijging | increase	Unitgrootte | Average unit size
1	Amsterdam	112	-15%	1.684
2	Rotterdam	69	-33%	2.175
3	Utrecht	68	24%	1.751
4	Den Haag | The Hague	60	-17%	1.855
Totaal grote steden		**309**	**-12%**	**1.841**
5	Breda*	49	188%	702
6	Nijmegen	40	38%	803
7	Den Bosch*	38	35%	1.637
8	Amersfoort	33	38%	1.136
9	Almere	32	10%	719
10	Eindhoven	32	39%	1.225
11	Apeldoorn	32	10%	750
12	Zwolle	29	-29%	666
13	Arnhem	29	4%	759
14	Maastricht	28	-10%	771
15	Groningen	25	-11%	944
16	Enschede	25	14%	1.100
17	Tilburg*	21	600%	586
18	Hengelo	19	19%	1.089
19	Deventer	13	18%	408
20	Drechtsteden	10	-50%	1.030
21	Leeuwarden	9	125%	2.556
22	Assen	7	-36%	1.157
23	Heerlen	5	-29%	1.480
24	Sittard	2	-80%	373
Totaal overig		**478**	**15%**	**950**
Totaal Nederland		**787**	**4%**	**1.300**

** in deze regio's zijn sinds 2010 ook metrages tussen 250 en 500 m² meegenomen*

Bruto jaaropbrengst van de transacties

De bruto jaaropbrengst van de in 2010 gesloten transacties bedraagt voor alle Dynamis regio's tezamen naar schatting bijna € 150 miljoen. In 2009 was, met € 156 miljoen, sprake van een iets hogere bruto jaaropbrengst. Binnen de vier grote steden is de opbrengst met 7% gedaald ten opzichte van 2009, terwijl ook in de overige deelregio's een iets lagere jaaropbrengst tot stand is gekomen in 2010 (-2%). De bruto jaaropbrengst wordt berekend door de mediane gerealiseerde huurprijs per regio te vermenigvuldigen met het transactievolume.

Bruto jaarinkomen van de transacties per regio

Gross income per year of the transactions by region

	Regio I Region	Mediane huur IMedian rent	2010	% stijging I increase
1	Amsterdam	195	36.660.000	-25%
2	Rotterdam	158	23.715.800	26%
3	Utrecht	140	16.660.000	34%
4	Den Haag I The Hague	135	15.255.000	-18%
Totaal grote steden			**92.290.800**	**-7%**
5	Den Bosch*	155	9.610.000	77%
6	Eindhoven	131	5.109.000	32%
7	Amersfoort	123	4.674.000	-1%
8	Nijmegen	125	4.500.000	119%
9	Breda*	132	4.488.000	51%
10	Almere	127	4.318.000	7%
11	Maastricht	140	3.080.000	-3%
12	Leeuwarden	124	2.852.000	137%
13	Arnhem	125	2.750.000	-59%
14	Groningen	112	2.688.000	-36%
15	Zwolle	125	2.375.000	-65%
16	Hengelo	95	1.995.000	-30%
17	Tilburg*	140	1.960.000	319%
18	Enschede	113	1.808.000	10%
19	Drechtsteden	134	1.340.000	-55%
20	Apeldoorn	102	1.122.000	-49%
21	Heerlen	120	960.000	167%
22	Assen	115	920.000	-1%
23	Deventer	90	450.000	-44%
24	Sittard	115	115.000	-87%
Totaal overig			**57.114.000**	**-2%**
Totaal Nederland			**149.404.800**	**-5%**

** in deze regio's zijn sinds 2010 ook metrages tussen 250 en 500 m² meegenomen*

Kantorenmarktratio

De kantorenmarkt is in 2010 opnieuw ruimer geworden. De kantorenmarktratio, de opname in 2010 gedeeld door het aanbod op 1 januari 2011, bedraagt voor alle Dynamis regio's tezamen 16%. Een jaar eerder kwam de ratio nog uit op 19%.

Binnen de vier grote steden is sprake van een gezamenlijke kantorenmarktratio van 14%. Daarmee is voor het tweede jaar op rij sprake van een zeer ruime markt. De kantorenmarktratio in 2008 bedroeg ter vergelijking nog 32% De vraag- en aanbodverhoudingen in de regio's Rotterdam en Utrecht zijn, met een ratio van 18% in 2010, nog het meest gezond gebleken.

In de overige regio's is sprake van een gezamenlijke ratio van 18%. De meest gezonde vraag- en aanbodverhouding komt voor rekening van de regio Den Bosch, met een ratio van 52%. In Sittard is als gevolg van een nagenoeg stilgevallen vraag naar kantoorruimte in het afgelopen jaar, sprake van een zeer ruime markt met een kantorenmarktratio van 3%.

Kantorenmarktratio (verhouding opname / aanbod) per regio

Office market ratio (ratio of occupancy to availability) by region

	Regio I Region	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	Utrecht	36%	20%	38%	40%	14%	18%
2	Rotterdam	17%	32%	48%	43%	20%	18%
3	Den Haag I The Hague	19%	25%	31%	20%	20%	13%
4	Amsterdam	22%	34%	36%	30%	19%	12%
Totaal grote steden		**22%**	**30%**	**37%**	**32%**	**18%**	**14%**
5	Den Bosch	37%	59%	55%	41%	33%	52%
6	Nijmegen	26%	31%	32%	41%	23%	44%
7	Breda	47%	35%	42%	33%	32%	37%
8	Leeuwarden	17%	7%	20%	8%	10%	28%
9	Hengelo	13%	17%	16%	33%	27%	26%
10	Almere	19%	52%	24%	50%	20%	23%
11	Maastricht	25%	45%	31%	31%	29%	20%
12	Assen	26%	51%	26%	24%	24%	20%
13	Enschede	37%	56%	30%	65%	18%	19%
14	Groningen	28%	38%	42%	39%	26%	18%
15	Apeldoorn	38%	20%	33%	31%	14%	17%
16	Tilburg	65%	60%	42%	26%	8%	16%
17	Amersfoort	13%	28%	32%	42%	13%	14%
18	Eindhoven	32%	38%	41%	27%	13%	14%
19	Heerlen	56%	48%	47%	14%	7%	13%
20	Arnhem	38%	38%	31%	76%	34%	12%
21	Zwolle	28%	57%	56%	42%	28%	11%
22	Drechtsteden	9%	16%	12%	23%	22%	8%
23	Deventer	25%	22%	22%	22%	9%	6%
24	Sittard	-	-	-	22%	30%	3%
Totaal overig		**29%**	**37%**	**34%**	**33%**	**21%**	**18%**
Totaal Nederland		**25%**	**32%**	**36%**	**33%**	**19%**	**16%**

Tophuren

Van de tien gerealiseerde (en vrijgegeven) tophuren in 2010 komen er zes voor rekening van de regio Amsterdam, tegenover acht in 2009. In vier gevallen is sprake van een huurprijs boven € 300,- per vierkante meter per jaar. De absolute tophuur is gerealiseerd op Schiphol en bedraagt € 375,- per vierkante meter per jaar.

Buiten de vier grote steden noteert het centrum van Breda de hoogste gerealiseerde huurprijs van het afgelopen jaar. Hier wordt € 196,- per vierkante meter betaald. Ook in het centrum van Arnhem en Eindhoven zijn in 2010 forse tophuren tot stand gekomen.

Gerealiseerde tophuren per m² vvo kantoorruimte buiten de Randstad per deelgebied

Top rentals obtained per square metres of lettable floor area of office space outside the Randstad conurbation by district

Regio I Region	Huur I Rent
Schiphol	375
Amsterdam Centrum	360
Amsterdam Zuidas	340
Utrecht maliebaan e.o.	300
Amsterdam Zuidas	294
Amsterdam Zuidas	275
Utrecht maliebaan e.o.	246
Utrecht Papendorp	238
Amsterdam Zuidas	225
Utrecht Leidsche Rijn	215
Breda Centrum	196
Arnhem Centrum	189
Eindhoven Centrum	185

Branches

Zakelijke dienstverleners zijn ieder jaar verantwoordelijk voor de opname van de meeste kantoorruimte. Het jaar 2010 vormt hierop geen uitzondering en er is zelfs sprake van een groter aandeel dan in 2009. Binnen alle Dynamis regio's tezamen bedraagt het aandeel zakelijke dienstverleners 53%, tien procentpunt meer dan een jaar eerder. Ook in de vier grote steden wordt relatief meer kantoorruimte opgenomen door zakelijke dienstverleners. In Amsterdam bedraagt het aandeel met een gebruiker die werkzaam is in deze sector zelfs 65%. De sectoren Gezondheids- en welzijnszorg en Bouw en Industrie nemen na Zakelijke Dienstverlening de belangrijkste aandelen voor hun rekening. In 2009 waren overheidsinstellingen de op één na belangrijkste gebruiker. Het aandeel van deze sector is afgelopen jaar gehalveerd ten opzichte van 2009.

Opname per branche naar m² in 2009

Take-up by sector according to square metres in 2009

Regio I Region	Nederland	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	Utrecht
Zakelijke dienstverlening excl automatisering Business services excluding IT"	53%	65%	48%	41%	41%
Overheid I Public sector	6%	2%	29%	3%	6%
Onderwijs I Education	3%	3%	4%	1%	1%
Ideële organisaties I Idealistic organisations	3%	5%	4%	0%	3%
Groothandel I Wholesale	1%	0%	1%	6%	2%
Gezondheids- en welzijnszorg Health and Welfare	9%	7%	6%	7%	9%
Divers I Miscellaneous	6%	2%	5%	17%	25%
Detailhandel I Retail	1%	0%	0%	2%	0%
Bouw en Industrie I Construction and Industry	9%	5%	0%	17%	8%
Banken en financiële instellingen Banks and financial institutions	4%	10%	1%	6%	3%
Automatisering I Information Technology	5%	1%	2%	0%	2%

Ontwikkeling van de totale voorraad in de vier grote steden

De kantorenvoorraad in de vier grote steden is afgelopen jaar met 0,7% gestegen tot 21.210.000 vierkante meter. In absolute zin betekent dit een stijging van 140.000 vierkante meter. In Amsterdam is afgelopen jaar 100.000 vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd. Voor de komende jaren mag in deze regio echter een geringere stijging worden verwacht als gevolg van het besluit een groot deel van de planvoorraad te schrappen. In de overige drie grote steden zullen de komende jaren enkele grote projecten worden opgeleverd die de voorraad verder zullen doen stijgen.

Ontwikkeling totale voorraad in de Randstad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in the Randstad conurbation in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

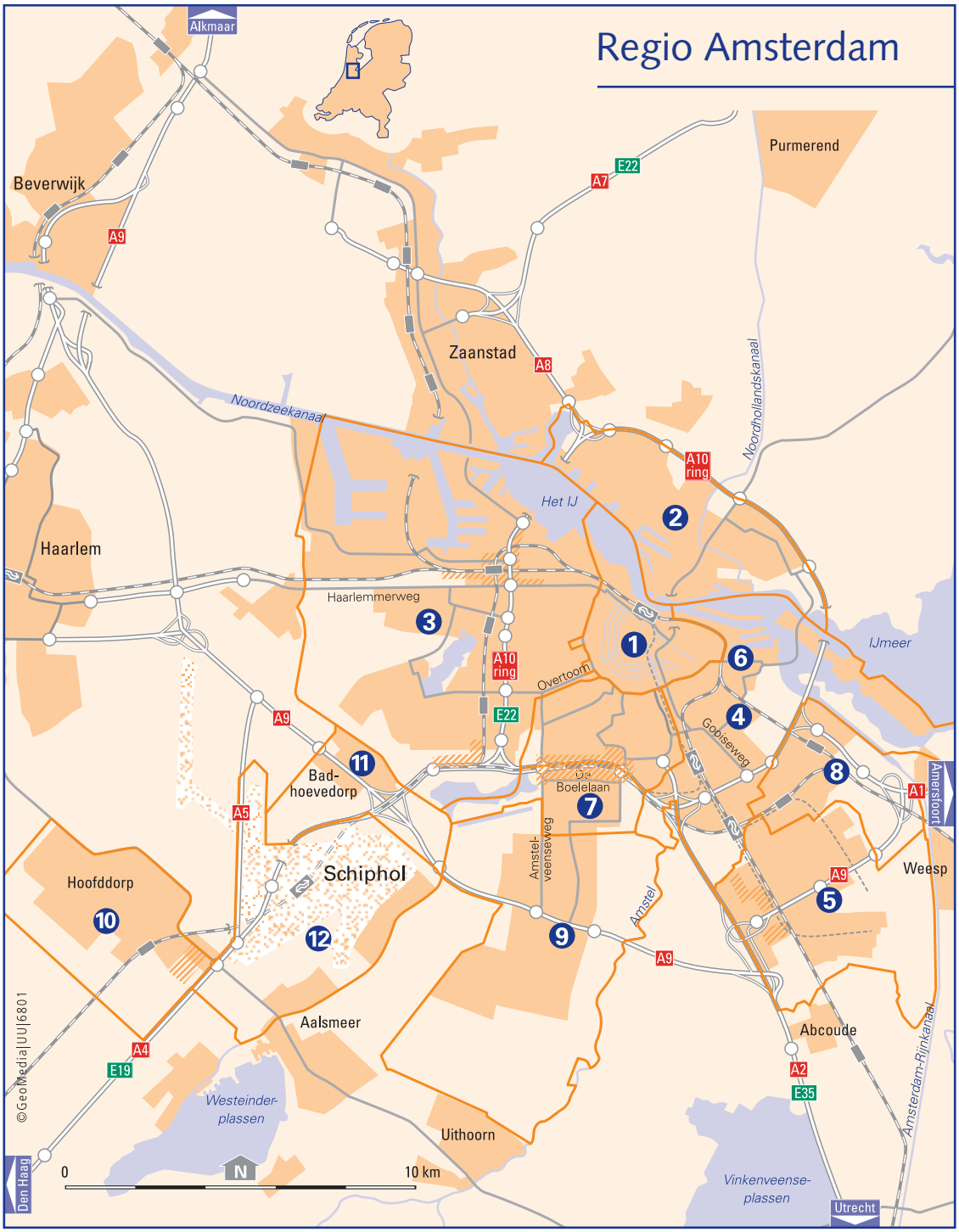
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad Total stock	20.039.000	20.575.000	20.803.000	20.973.000	21.070.000	21.210.000
Afname / Toename Decrease / Increase	+1,9%	+2,7%	+1,1%	+0,8%	+0,5%	+0,7%

Amsterdam

Almere

Regio

2



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Centrum / *Centre*	Binnenstad
2	Noord / *North*	
3	West / *West*	Omval, IJ-burg
4	Oost / *East*	Sloterdijk-Teleport, Riekerpolder (A10)
5	Zuidoost / *Southeast*	
6	Zuidelijke IJ-oevers	
7	Zuidas	Zuidoost
8	Diemen	Bergwijkpark
9	Amstelveen	Centrum, Kronenburg
10	Hoofddorp	De Hoek, Beukenhorst West, Beukenhorst Oost, Beukenhorst Zuid
11	Badhoevedorp	
12	Schiphol	Rijk, Centrum, Oost, Zuid, Elzenhof

Amsterdam

In 2010 is de kantorenmarkt in de regio Amsterdam opnieuw ruimer geworden. De uitwerking van de recessie is nog steeds voelbaar. Huisvestingslasten worden door bedrijven onder de loep genomen en het nieuwe werken doet steeds meer zijn intrede. Het totale aanbodcijfer binnen de gehele regio is voor het derde jaar op rij gestegen, terwijl het transactievolume opnieuw een daling vertoont.

Deze vraaguitval, in combinatie met het steeds verder oplopende aanbod is de oorzaak van een belangrijke beslissing van de van de gemeente Amsterdam. In juli 2010 werden bijna alle bouwplannen in Amsterdam stop gezet en in oktober werd aangekondigd dat de helft van de geplande kantorenontwikkelingen wordt geschrapt. Zoals het op dit moment lijkt zal ruim 500.000 vierkante meter van de oorspronkelijke planvoorraad geen doorgang vinden.

Uiteraard worden niet alle nieuwe kantoorontwikkelingen in de ijskast gezet. Op de Zuidelijke IJ-oevers wordt naar alle waarschijnlijkheid een nieuw kantoorpand van 30.000 vierkante meter, op risico ontwikkeld en ook in Amsterdam Zuidoost vinden diverse ontwikkelingen plaats. Het betreft hier de bouw van de kantoorpanden 'Diana en Vesta' (24.000 vierkante meter) die naar verwachting in 2012 worden opgeleverd. Deloitte en AKD zullen in 2014 hun intrek nemen in een nieuw kantoorgebouw van 35.000 vierkante meter op de Zuidas. De bouw start naar alle waarschijnlijkheid in 2011.

Ondanks de afgekondigde bouwstop, in combinatie met de nieuwe kraakwet die leegstandsverordeningen mogelijk moet maken, is er de komende jaren nog een belangrijke slag te slaan bij het tegengaan van het leegstandsprobleem. De vraag naar kantoorruimte zal zich niet snel herstellen tot het niveau van voor de crisis en het is daarom zeer belangrijk dat alle betrokken partijen samenwerken bij het gezonder maken van de kantorenmarkt in de regio Amsterdam.

Aanbodstijging 8%

De regio Amsterdam heeft afgelopen jaar opnieuw te maken gekregen met een stijging van het aanbodcijfer. In 2009 steeg het aanbod met 14%, terwijl afgelopen jaar sprake is geweest van een aanbodstijging van 8%, tot 1.643.000 vierkante meter. Ten opzichte van het vijfjaarlijks gemiddelde bedraagt de toename 13%. Het nieuwbouwpercentage in het totale aanbodcijfer is in 2010 afgenomen van 10% tot 6%. Het nieuwbouwpand met het grootste aaneengesloten metrage dat wordt aangeboden is gelegen in Amsterdam Zuidoost en omvat 15.600 vierkante meter. Het betreft het gebouw 'Luna Arena'.

In totaal worden op 1 januari 2011 in de gehele regio 547 objecten aangeboden met een metrage boven 500 vierkante meter. Een jaar eerder waren dit er 534. De gemiddelde grootte van een aangeboden object bedraagt 3.004 vierkante meter, een lichte stijging ten opzichte van een jaar geleden. In 22 gevallen wordt een metrage aangeboden van meer dan 10.000 vierkante meter. De drie grootste panden zijn gesitueerd in de

Ontwikkeling totale aanbod > 500 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 500 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	1.622.100	1.479.200	1.282.200	1.326.700	1.516.500	1.643.000
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+13%	-9%	-13%	+3%	+14%	+8%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+29%	-18%	-10%	-9%	+6%	+13%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	14%	9%	7%	8%	10%	6%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	87%	91%	93%	92%	90%	94%

deelgebieden Zuidoost, West en Amstelveen met metrages van respectievelijk 27.000, 32.500 en 47.200 vierkante meter.

Aanbod per deelgebied

Binnen Amsterdam wordt in het deelgebied West de meeste kantoorruimte aangeboden. Met een aanbodcijfer van 388.700 vierkante meter (+9%) is tevens sprake van het grootse aanbod in de gehele regio. Opvallend is het feit dat binnen Amsterdam vier regio's een aanboddaling noteren ten opzichte van 1 januari 2010. Dit is het geval in het centrum, Amsterdam Noord, op de Zuidas en de Zuidelijke IJ-oevers. In de overige drie deelgebieden is echter sprake van forse aanbodstijgingen, waardoor binnen Amsterdam sprake is van een aanbodstijging van 7%.

In de randgemeenten wordt op 1 januari 2011 10% meer kantoorruimte aangeboden dan een jaar eerder. Het totale metrage komt daarmee uit op 535.000 vierkante meter. Ieder deelgebied draagt bij aan deze stijging. In Hoofddorp wordt de meeste kantoorruimte aangeboden, terwijl Badhoevedorp het kleinste aanbodcijfer noteert, met 20.000 vierkante meter.

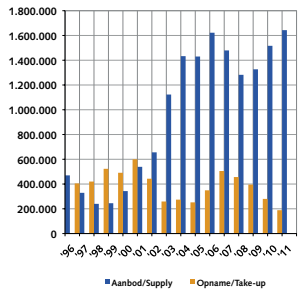
Aanbod van kantoorruimten 500 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Amsterdam Centrum I Centre	163.600	134.200	128.900	103.300	137.900	123.300
Amsterdam Noord I North	12.600	2.500	6.600	14.700	12.300	9.700
Amsterdam Oost I East	84.900	33.400	25.300	39.700	47.800	70.600
Amsterdam West I West	389.200	426.400	322.900	317.600	356.200	388.700
Amsterdam Zuidas	222.000	143.400	121.800	115.300	164.800	158.800
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	29.400	15.000	18.100	3.900	23.000	22.000
Amsterdam Zuidoost I South East	315.600	309.400	262.600	317.800	290.300	335.100
Amsterdam	**1.217.300**	**1.064.300**	**886.200**	**912.300**	**1.032.300**	**1.108.200**
Amstelveen	97.900	84.000	80.000	67.900	122.300	143.300
Badhoevedorp	16.200	19.600	21.700	24.000	19.400	19.800
Diemen	79.000	65.200	71.400	69.200	61.200	63.300
Hoofddorp	118.700	116.800	112.600	130.800	160.200	184.300
Schiphol	93.200	129.300	110.300	122.400	121.300	124.300
Overig I Other	**405.000**	**414.900**	**396.000**	**414.300**	**484.400**	**535.000**
Totaal I Total	**1.622.200**	**1.479.200**	**1.282.200**	**1.326.600**	**1.516.700**	**1.643.200**

Opnamedaling met name in randgemeenten

In 2010 is in de hele regio Amsterdam 188.700 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een daling van 33% ten opzichte van het voorgaande jaar. De daling ten opzichte van 2009 kan voor een belangrijk deel worden verklaard door de transactie van KPMG. Met een metrage van 62.000 vierkante meter droeg deze transactie in 2009 voor een kwart bij aan het totale opnamecijfer. De grootste transactie in 2010 omvatte ter vergelijking 10.000 vierkante meter. Hierbij moet worden aangetekend dat de transactie van Deloitte en AKD (35.000 vierkante meter) nog niet is meegenomen in de opnamecijfers van 2010.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Binnen Amsterdam is het opnamecijfer slechts licht gedaald ten opzichte van 2009. In totaal werd 157.200 vierkante meter opgenomen, een daling van 4%. De deelgebieden die bijdragen aan deze daling zijn Amsterdam West en Zuidoost. Op de Zuidelijke IJ-oevers is, na het uitblijven van transacties in 2009, bijna 6.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen.

In de randgemeenten is in 2010 maar liefst 73% minder kantoorruimte opgenomen dan in 2009. Zoals gezegd is de belangrijkste reden hiervan gelegen in de transactie van KPMG die in 2009 werd gesloten. Ook in de overige deelgebieden, met uitzondering van Diemen, is echter sprake van een opnamedaling in vergelijking met het voorgaande jaar.

Opname van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 500 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Amsterdam Centrum I Centre	38.200	83.400	68.400	64.800	23.100	30.700
Amsterdam Noord I North	-	8.700	17.200	19.700	1.100	2.300
Amsterdam Oost I East	27.200	42.900	16.800	5.200	12.700	15.000
Amsterdam West I West	110.100	80.900	69.300	58.800	41.900	27.500
Amsterdam Zuidas	30.400	81.900	69.600	74.900	36.500	36.500
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	9.200	25.000	2.400	15.400	-	5.800
Amsterdam Zuidoost I South East	40.800	70.200	83.600	84.900	49.300	39.400
Amsterdam	**255.900**	**393.000**	**327.300**	**323.700**	**164.600**	**157.200**
Amstelveen	30.900	25.300	27.200	17.200	77.900	7.800
Badhoevedorp	-	-	-	2.400	1.800	-
Diemen	7.900	20.700	4.600	7.900	-	1.400
Hoofddorp	26.200	37.100	50.000	29.500	25.800	13.600
Schiphol	28.300	29.100	47.400	14.800	9.800	8.700
Overig I Other	**93.300**	**112.200**	**129.200**	**71.800**	**115.300**	**31.500**
Totaal I Total	**349.300**	**505.200**	**456.500**	**395.500**	**279.900**	**188.700**

Aantal transacties

In totaal hebben binnen de gehele regio 112 transacties plaatsgevonden, zeven minder dan in 2009. In 2008 bedroeg het aantal transactie met een metrage boven 500 vierkante meter ter vergelijking nog 255. De meeste gebruikerstransacties zijn geregistreerd in Amsterdam Zuidoost en het centrum, met respectievelijk 26 en 24.
De gemiddelde transactiegrootte in 2010 bedroeg 1.685 vierkante meter, bijna 500 meter minder dan een jaar geleden.

Kantorenmarktratio: daling tot 11%

De kantorenmarktratio, de verhouding tussen de opname in 2010 het aanbod op 1 januari 2011, bedraagt 11%. Daarmee ligt de ratio beneden het landelijke gemiddelde van 16% en zet de in 2007 ingezette trend van verruiming ook in 2010 door. Een jaar geleden bedroeg de ratio 19%, terwijl in 2008 nog sprake van een kantorenmarktratio van 30%. Binnen Amsterdam bedraagt de ratio 14%, terwijl de markt in de randgemeenten ruimer is met een ratio van 6%.

Huurprijzen

De hoogste huurprijs van 2010 is gerealiseerd op Schiphol, waar een financiële dienstverlener 500 vierkante meter kantoorruimte huurt voor € 375,- per vierkante meter per jaar. Ook in het centrum van Amsterdam en op de Zuidas zijn het afgelopen jaar huurprijzen gerealiseerd boven € 300,-. Aan de Herengracht in het centrum is een huurprijs tot stand gekomen van € 360,- per vierkante meter per jaar terwijl op de Zuidas € 340,- wordt betaald aan de Claude Debussylaan. In enkele deelgebieden zijn in het afgelopen jaar geen huurprijzen bekend gemaakt.

De verwachting voor 2011 is dat de hoogste huurprijzen worden gerealiseerd op de Zuidas. De tophuur komt naar verwachting uit op € 375,- per vierkante meter per jaar. Ook op Schiphol liggen de verwachte tophuren in 2011, met € 350,-, op een hoog niveau.

De incentives in de regio Amsterdam bedragen gemiddeld 18%. Daarmee is sprake van een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar. Opvallend is de ontwikkeling dat de incentives steeds vaker over meerdere jaren worden verdeeld.

Gerealiseerde en verwachte tophuren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected top rents per square metres of lettable floor area of office space per district

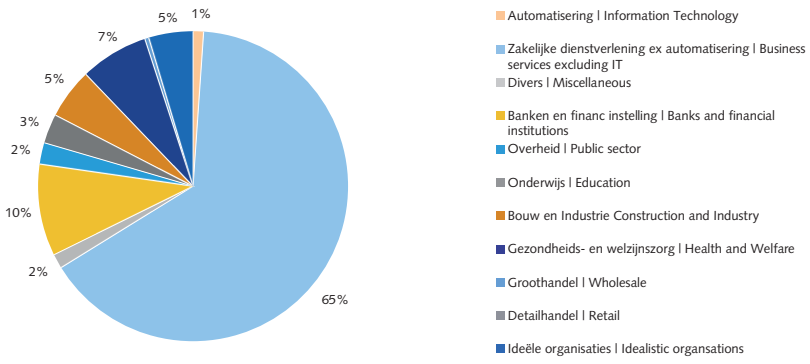
Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Amsterdam Centrum I Centre	360	275
Amsterdam Noord I North	158	150
Amsterdam Oost I East	-	225
Amsterdam West I West	195	200
Amsterdam Zuidas	340	375
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	-	250
Amsterdam Zuidoost I South East	-	185
Amstelveen	168	180
Badhoevedorp	-	150
Diemen	-	150
Hoofddorp	-	210
Schiphol	375	350

Branches

Van nagenoeg iedere transactie is bekend tot welke branche de gebruiker behoort. Het percentage van de opgenomen kantoorruimte dat in gebruik is genomen door zakelijke dienstverleners is gestegen van 58% vorig jaar, tot 65% in 2010. In 2008 bepaalden zakelijke dienstverleners nog 40% van de totale opname. Opvallend is het feit dat zorgverleners meer kantoorruimte hebben opgenomen dan in voorgaande jaren. Hun aandeel is gestegen van 1% vorig jaar, tot 7% in 2010. Vijf partijen die werkzaam zijn in deze branche hebben een metrage boven 1.000 vierkante meter opgenomen. Traditioneel dragen ook banken en financiële instellingen voor een belangrijk deel bij aan het totale transactievolume. Afgelopen jaar bedroeg hun aandeel 10%, één procentpunt minder dan in 2009.

Opname per branche 2010

Take-up by sector in 2010



Voorraad

Vorig jaar nam de kantorenvoorraad in de regio Amsterdam licht af als gevolg van enkele herbestemmingen. In 2010 is ondanks enkele herbestemmingen, waaronder een kantoorgebouw in Amsterdam West (15.000 vierkante meter), weer sprake van een forse uitbreiding van de totale voorraad. Met de oplevering van enkele grote nieuwbouwprojecten als 'The Rock' en 'Symphony' op de Zuidas, 'Miro' in Amsterdam Zuidoost en het nieuwe pand van KPN in het Teleport-gebied is sprake van een toename van bijna 100.000 vierkante meter kantoorruimte.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad Total stock	7.000.000	7.200.000	7.240.000	7.312.000	7.300.000	7.400.000
Afname / Toename Decrease / Increase	+3%	+3%	+1%	+1%	0%	+1%

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

De hoogste mediane vraagprijzen zijn, ondanks een daling ten opzichte van 2009, terug te vinden op de Zuidas (€ 250,-). Daarnaast wordt ook in het centrum en op de Zuidelijke IJ-oevers meer dan € 200,- per vierkante meter per jaar gevraagd. Diemen kent de minst hoge vraagprijs met een mediaan van € 130,-.

De data betreffende de gerealiseerde transactieprijzen worden onder voorbehoud gepubliceerd omdat deze als gevolg van beperkte waarnemingen of onbekende incentives niet altijd representatief worden geacht. Desondanks geven de cijfers een interessant beeld van de prijsontwikkeling per deelgebied.

Aanbod van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur in Euro

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked in Euro

Deelgebieden | Districts	2007		2008		2009		2010		2011	
	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €
Amsterdam Centrum | Centre	134.200	225	128.900	225	103.300	220	137.800	215	123.300	223
Amsterdam Noord | North	2.500	120	6.600	135	14.700	135	12.300	150	9.700	165
Amsterdam Oost | East	33.400	160	25.300	150	39.700	160	47.800	165	70.600	150
Amsterdam West | West	426.400	150	322.900	150	317.600	150	356.100	150	388.700	155
Amsterdam Zuidas	143.400	225	121.800	240	115.300	282	164.800	320	158.800	250
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	15.000	210	18.100	255	3.900	-	23.000	240	22.000	235
Amsterdam Zuidoost | South East	309.400	153	262.600	150	317.800	155	290.300	155	335.100	150
Amstelveen	84.000	175	80.000	180	67.900	163	122.300	165	143.300	165
Badhoevedorp	19.600	142	21.700	132	24.000	145	19.400		19.800	143
Diemen	65.200	130	71.400	130	69.200	130	61.200	130	63.300	130
Hoofddorp	116.800	150	112.600	150	130.800	150	160.200	160	184.300	155
Schiphol	129.300	170	110.300	165	122.400	160	121.300	185	124.300	163
Totaal | Total	**1.479.200**		**1.282.200**		**1.326.600**		**1.516.500**		**1.643.200**	

Gerealiseerde mediane huren in Euro per m2 vvo per deelgebied met vijf of meer transacties

Median rents paid in Euro per square metre of lettable floor area per district with five or more transactions

Deelgebieden I Districts	2006		2007		2008		2009		2010	
	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €
Amsterdam Centrum I Centre	40	210	44	200	43	218	22	215	25	175
Amsterdam Noord I North	5	155	-	-	11	175	-	-	3	158
Amsterdam Oost I East	7	144	17	133	6	142	12	165	5	-
Amsterdam West I West	35	165	35	145	39	163	27	150	16	185
Amsterdam Zuidas	46	208	35	290	44	250	17	320	18	285
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	12	240	-	-	-	-	-	-	2	-
Amsterdam Zuidoost I South East	31	160	36	145	45	160	-	-	26	-
Amstelveen	17	165	14	180	15	180	8	165	7	168
Badhoevedorp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diemen	5	130	-	-	5	153	-	-	1	-
Hoofddorp	27	175	23	150	18	160	12	160	9	-
Schiphol	15	183	-	248	16	235	7	185	6	375

Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1. Almere Stad
2. Almere Buiten
3. Almere Haven
4. Almere Hout
5. Almere Poort

Almere

De ambities van de regio Almere met betrekking tot de kantorenmarkt zijn met name zichtbaar wanneer wordt gekeken naar het nieuwbouwpercentage in het totale aanbodcijfer (42%). Ondanks de forse uitbreidingen in het verleden zullen ook de komende jaren verschillende nieuwbouwprojecten worden ontwikkeld.

Het project 'L'Hermitage' is het grootste lopende project in Almere. Deze ontwikkeling omvat in totaal ongeveer 100.000 vierkante meter. Twee gebouwen, 'Martinez' en 'Carlton' zijn inmiddels opgeleverd. In 2010 is in 'Carlton' 10.000 vierkante meter verhuurd. In totaal wordt, verdeeld over beide gebouwen nog 47.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Daarnaast is in 2010 de bouw van het project 'De Landdrost' van start gegaan, waarin zowel onderwijs- als kantoorruimte wordt gerealiseerd. Naar verwachting wordt het project in 2011 opgeleverd.

Om de groeiende toestroom van inwoners en werknemers op logistiek vlak in goede banen te leiden, zal de A6 worden verbreed. De werkzaamheden zullen naar verwachting starten in 2012.

Stabiel aanbodcijfer

Na een zeer forse stijging van het aanbod in 2009, is in 2010 sprake van een stabilisatie van het aanbodcijfer. Het totale aanbod bestaat uit 96 objecten met een gemiddelde grootte van 1.523 vierkante meter.

Het nieuwbouwpercentage is, als gevolg van de verhuur van 10.000 vierkante meter in het gebouw 'Carlton', licht gedaald ten opzichte van een jaar geleden. In totaal worden op 1 januari 2011 vijf nieuwbouwobjecten aangeboden, met een totaal metrage van 60.700 vierkante meter.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	118.000	86.700	99.100	90.500	145.700	146.200
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-4%	-27%	+14%	-9%	+61%	0%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	-	-14%	+1%	-10%	+41%	+29%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	31%	8%	4%	15%	46%	42%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	69%	92%	96%	85%	54%	58%

Aanbod per deelregio

Veruit de meeste kantoorruimte wordt aangeboden in het deelgebied Almere Stad. Hier is 88% van het totale aanbod gesitueerd. 75 van de in totaal 96 aangeboden objecten in de regio zijn gelegen in dit deelgebied. Daarnaast vinden ook vier van de vijf nieuwbouwprojecten plaats in Almere Stad.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Almere Haven	6.000	6.100	8.000	8.800	9.200	8.600
Almere Buiten	6.700	4.100	7.400	7.100	9.000	9.100
Almere Stad	105.500	76.500	83.700	74.500	127.500	128.500
Totaal | Total	**118.000**	**86.700**	**99.100**	**90.400**	**145.700**	**146.200**

Opnamedaling 20%

De opname binnen de regio Almere is met 20% gedaald, tot 22.900 vierkante meter. In iedere deelregio is in 2010 minder kantoorruimte opgenomen dan in 2009. De grootste transactie heeft plaatsgevonden in Almere Stad. Daar huurt Lease Plan Nederland 10.000 vierkante meter in de nieuwbouwontwikkeling 'Carlton'. De gemiddelde transactiegrootte in Almere is, met 719 vierkante meter, vrij gering.

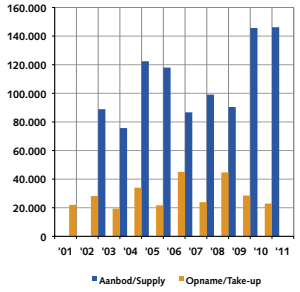
Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Almere Haven	1.000	1.000	-	1.000	3.900	1.700
Almere Buiten	-	1.700	2.500	3.900	3.200	2.700
Almere Stad	20.700	42.400	21.400	39.800	21.400	18.500
Totaal I Total	**21.700**	**45.100**	**23.900**	**44.700**	**28.500**	**22.900**

Aantal transacties

In 2010 hebben in de regio Almere in totaal 32 transacties plaatsgevonden met een metrage boven 250 vierkante meter. In Almere Buiten zijn zes transacties geregistreerd, met allen een metrage beneden 500 vierkante meter. In Almere Haven zijn drie transacties tot stand gekomen. De overige 23 transacties komen voor rekening van de deelregio Almere Stad.



Opname en aanbod in m2 vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Lichte verruiming op kantorenmarkt

Als gevolg van de daling van het transactievolume en een nagenoeg ongewijzigd aanbodcijfer, is sprake van een lichte verruiming van de kantorenmarkt. In 2009 bedroeg de ratio 20%. In 2010 is de verhouding tussen de opname en het aanbod gedaald tot 16%.

Huurprijzen

De mediane gerealiseerde huurprijzen in Almere zijn afgelopen jaar uitgekomen op het niveau dat vorig jaar werd verwacht. De prijzen in Almere Buiten en Almere Haven wijken niet veel van elkaar af en voor komend jaar bestaat de verwachting dat de mediane prijzen in deze deelgebieden zullen uitkomen rond € 135,- per vierkante meter per jaar. De prijs in Almere Haven blijft hierbij achter.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Almere Haven	80	85
Almere Buiten	136	135
Almere Stad	128	135

Voorraad

De kantorenvoorraad is in het afgelopen jaar opnieuw gestegen. Met de toevoeging van het gebouw 'Martinez' in het project 'L'Hermitage stijgt de voorraad met 20.000 vierkante meter, oftewel 4%. Voor de toekomst wordt verdere uitbreiding verwacht als gevolg van onder andere de oplevering van 'De Landdrost'. Deze staat gepland voor 2011.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	465.000	480.000	485.000	490.000	520.000	540.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	+17%	+3%	+1%	+1%	+6%	+4%

Den Haag

Regio

3

Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Nieuw Centrum / *New Centre*	Stationsomgeving, Grotius Plaats, Beatrixkwartier, Schenkstroop
2	Oud Centrum / *Old Centre*	De Resident, Binnenstad, Benoordenhout
3	West / *West*	Congresomgeving e.o., Statenkwartier, Scheveningen
4	Oost / *East*	Binckhorst, Laakhaven
5	Zuid / *South*	
6	Nieuw Geannexeerd	
7	Rijswijk	Stationsomgeving, In de Boogaart, Plaspoelpolder, Broekpolder, Hoornwijck
8	Voorburg	
9	Leidschendam	Leidschenveen, Forepark
10	Zoetermeer	Centrum, Rokkeveen, Afrikaweg, Lansinghage, Brinkhage
11	Delft	Zone A13, Tanthof
12	Wassenaar	

Den Haag

Den Haag kent evenals de meeste regio's een sterke huurdersmarkt. Hierdoor staan de huurprijzen op verschillende locaties onder druk. Vorig jaar was dit met name het geval op de toplocaties, maar deze ontwikkeling wordt ook steeds meer zichtbaar in de randgemeenten. Incentives blijven een invloedrijke factor tijdens huurprijsonderhandelingen. Hierbij zijn huurvrije perioden van een jaar op een contract van vijf jaar geen uitzondering.

Wat de nieuwbouwontwikkelingen in de regio Den Haag betreft is 'De Monarch' één van de belangrijke projecten. Het plan omvat verschillende vrijstaande kantoorgebouwen met metrages van 15.000 tot 20.000 vierkante meter, waarmee in totaal 85.000 vierkante meter kantoorruimte is gemoeid. CAK, financiële dienstverlener voor de zorg, heeft voor het eerste gebouw in het plan een overeenkomst getekend voor de herontwikkeling en uitbreiding van een verouderd bestaand pand. Het 18.000 vierkante meter grote kantoorpand wordt waarschijnlijk eind 2011 betrokken. Het Koolhaasgebouw op het Koningin Julianaplein bij het Centraal Station van Den Haag zal geen doorgang vinden. De projectontwikkelaar en de gemeente konden het niet eens worden over een aantal voorwaarden. Het braakliggende terrein krijgt nu zo spoedig mogelijk een passende tijdelijke bestemming. Andere grote projecten, zoals de herontwikkeling van de Binckhorst en Kijkduin zijn eveneens uitgesteld. Het gebouw 'De Haagsche Zwaan' is medio 2010 opgeleverd. Dit kantoorgebouw is gesitueerd naast het ING gebouw aan de Utrechtsebaan en heeft een metrage van 20.000 vierkante meter. Het gebouw wordt momenteel deels verhuurd aan Deloitte.

Aanbod in 2010 toegenomen

Het aanbodcijfer in de regio Den Haag is voor het tweede jaar op rij gestegen. Ook het nieuwbouwpercentage is na de forse daling in 2009 wederom verder gedaald, tot 4%. Het totale aanbod in de regio Den Haag bestaat uit 283 panden met een metrage boven 500 vierkante meter. De gemiddelde unitgrootte komt daarmee uit op 3.049 vierkante meter. Op 1 januari 2011 worden 21 objecten aangeboden met een aaneengesloten metrage boven de 10.000 vierkante meter. Het grootste object omvat een metrage van 28.700 vierkante meter en is gelegen in Rijswijk.

Ontwikkeling totale aanbod > 500 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 500 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	681.200	610.100	646.000	599.300	628.900	862.900
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+3%	-10%	+6%	-7%	+5%	+37%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+21%	+9%	+6%	-6%	-2%	+29%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	18%	17%	21%	22%	6%	4%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	82%	83%	79%	78%	94%	96%

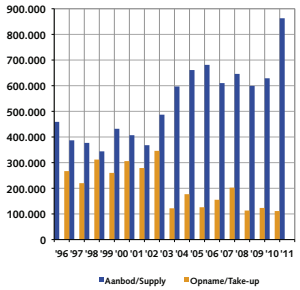
Aanbod per deelregio

Binnen Den Haag noteren de deelgebieden Den Haag Nieuw Centrum en Den Haag Oost het hoogste aanbodcijfer. Een jaar geleden werd de meeste kantoorruimte nog aangeboden in Den Haag Oud Centrum. Het sterk gestegen aanbod in Nieuw Centrum is met name te verklaren doordat er drie objecten in het aanbod zijn opgenomen met metrages tussen de 10.000 en 20.000 vierkante meter. De aanbodstijging in Den Haag Oost is eveneens te verklaren door de toevoeging van enkele grote metrages.
Evenals in voorgaande jaren noteren Rijswijk en Zoetermeer de hoogste aanbodcijfers.

Aanbod van kantoorruimten 500 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Den Haag Nieuw Centrum | New Centre	60.800	53.300	101.800	99.900	57.500	105.700
Den Haag Oud Centrum | Old Centre	60.300	43.500	39.200	37.100	82.700	97.900
Den Haag West | West	57.300	52.800	66.100	66.050	25.100	42.500
Den Haag Zuid | South	24.100	22.200	20.600	16.700	24.700	26.400
Den Haag Oost | East	115.900	108.800	90.100	58.100	61.700	136.000
Den Haag Nieuw Geannexeerd	19.000	14.000	20.600	15.800	12.300	14.900
Den Haag | The Hague	**337.400**	**294.600**	**338.400**	**293.700**	**264.000**	**423.400**
Delft	45.400	40.100	53.600	53.600	22.100	33.700
Leidschendam	39.000	39.000	31.700	31.700	36.800	41.500
Rijswijk	145.700	136.600	134.900	132.900	158.900	191.100
Voorburg	19.500	18.700	14.100	14.100	20.700	29.800
Wassenaar	1.400	1.300	1.300	1.300	1.900	-
Zoetermeer	92.800	79.800	72.000	72.000	124.500	143.400
Overig | Other	**343.800**	**315.500**	**307.600**	**305.600**	**364.900**	**439.500**
Totaal | Total	**681.200**	**610.100**	**646.000**	**599.300**	**628.900**	**862.900**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Opname licht gedaald

De totale opname in de regio Den Haag is ten opzichte van 2009 met 10% gedaald, tot 111.300 vierkante meter. In tegenstelling tot vorig jaar is met name sprake van een tegenvallende vraag binnen Den Haag. De grootste dalingen komen voor rekening van de deelgebieden Oost en Nieuw Geannexeerd. Het uitblijven van grote transacties is hiervan de belangrijkste oorzaak. In 2009 noteerden deze twee deelregio's nog een aantal grote transacties. In Den Haag Nieuw Centrum is, als enige deelgebied binnen Den Haag, sprake van een forse opnamestijging van 25%. 64% van het totale opnamecijfer in de gehele regio Den haag heeft plaatsgevonden binnen Den Haag. In 2009 bedroeg dit percentage 77%.

Het opnameniveau in de randgemeenten is in 2010 gestegen ten opzichte van 2009. De meeste kantoorruimte werd verhuurd en verkocht in Rijswijk, Zoetermeer en Delft. Met name in Delft en Rijswijk is sprake van een forse opnamestijging ten opzichte van 2009. In Wassenaar is voor het eerst sinds jaren weer kantoorruimte verhuurd met een metrage boven 500 vierkante meter.

Opname van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 500 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Den Haag Nieuw Centrum | New Centre	23.600	26.000	55.900	13.300	37.000	46.200
Den Haag Oud Centrum | Old Centre	18.600	32.900	35.200	19.700	15.800	12.100
Den Haag West | West	2.100	20.200	6.800	7.100	8.500	7.600
Den Haag Zuid | South	6.400	2.100	2.100	2.800	2.800	1.400
Den Haag Oost | East	10.700	13.800	29.100	10.000	17.400	1.600
Den Haag Nieuw Geannexeerd	700	11.800	1.900	4.200	13.000	2.200
Den Haag | The Hague	**62.100**	**106.800**	**131.000**	**57.100**	**94.500**	**71.100**
Delft	3.200	-	700	3.700	2.000	10.300
Leidschendam	5.200	5.300	5.000	2.500	-	-
Rijswijk	14.000	19.700	28.700	21.300	8.900	13.400
Voorburg	6.600	2.100	10.500	-	4.500	1.000
Wassenaar	-	-	-	-	-	1.500
Zoetermeer	35.000	21.400	26.600	28.700	13.500	14.000
Overig | Other	**64.000**	**48.500**	**71.500**	**56.200**	**28.900**	**40.200**
Totaal | Total	**126.100**	**155.300**	**202.500**	**113.300**	**123.400**	**111.300**

Transacties: 60

In de regio Den Haag hebben in 2010 60 transacties plaatsgevonden met een metrage boven de 500 vierkante meter. In 2009 waren dit er 63. De meeste transacties zijn geregistreerd binnen Den Haag (34), terwijl de randgemeenten 26 transacties noteren. De gemiddelde transactiegrootte in de gehele regio bedraagt 1888 vierkante meter,

minder dan in 2009 toen het gemiddelde 1.959 vierkante meter bedroeg. De vier grootste transacties zijn allen tot stand gekomen in het deelgebied Nieuw Centrum. De grootste transactie betreft de huur van 18.700 vierkante meter in de 'Zilveren Toren' door MN Services. De andere transactie boven 10.000 vierkante meter betreft de herontwikkeling van het CAK van 18.000 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 13%

De kantorenmarktratio, de verhouding tussen de opname in een heel jaar en het aanbod aan het einde van het jaar, is gedaald van 20% naar 13%. Evenals in 2009 is sprake van een groot verschil tussen Den Haag en de omliggende randgemeenten. Binnen Den Haag bedraagt de ratio 17%, terwijl in de randgemeenten sprake is van een veel groter overaanbod met een ratio van 9%. Bij deze lage ratio's moet worden opgemerkt dat door het relatief grote aandeel kansloos aanbod een enigszins scheef beeld ontstaat van de daadwerkelijk vraag- en aanbodverhoudingen. Desondanks is wel degelijk duidelijk sprake van een huurdersmarkt.

Gerealiseerde en verwachte tophuren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected top rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Den Haag Nieuw Centrum I New Centre	200	200
Den Haag Oud Centrum I Old Centre	176	170
Den Haag West I West	190	175
Den Haag Zuid I South	60	110
Den Haag Oost I East	-	100
Den Haag Nieuw Geannexeerd	195	190
Delft	-	135
Leidschendam	-	135
Rijswijk	135	135
Voorburg	-	135
Wassenaar	125	125
Zoetermeer	160	160

Huurprijzen

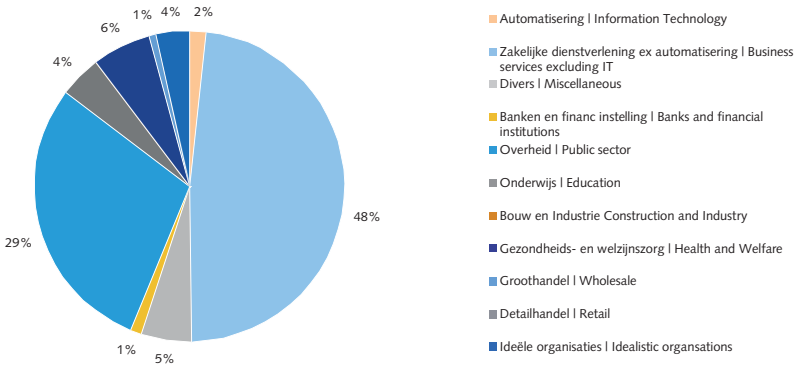
De hoogste huurprijs is in 2010 gerealiseerd in Den Haag Nieuw Centrum en betreft € 200,- per vierkante meter per jaar. Vorig jaar werd de hoogste huurprijs genoteerd in Den Haag Oud Centrum. Ook de tophuren in de deelgebieden Nieuw Geannexeerd en Den Haag West zijn vrij hoog. In Den Haag Oost en West worden de minst hoge huren betaald. Wat de incentives betreft bestaat de verwachting dat deze volgend jaar fors zullen zijn. Huurvrije perioden van meer dan één jaar op een vijfjarig huurcontract vormen geen uitzondering.

Branches

Het aandeel zakelijke dienstverleners in het totale opnamecijfer is fors gestegen ten opzichte van 2009. Afgelopen jaar werd bijna de helft van alle vierkante meters opgenomen door een gebruiker uit deze branche. In 2009 bedroeg het aandeel nog 33%. Alle overige sectoren noteren in 2010 een kleiner aandeel in het opnamecijfer. Het aandeel van de sector Bouw en Industrie is zelfs gedaald van 6% in 2009 tot 0% in 2010. Vorig jaar werd reeds gesproken over de verwachte krimp van het overheidsaandeel als gevolg van reorganisaties. Het aandeel van de overheid is gekrompen van 31% in 2009 tot 29% in 2010.

Opname per branche 2010

Take-up by sector in 2010



Voorraad

In 2010 is de kantorenvoorraad in de regio Den Haag toegenomen. Het gebouw 'De Haagsche Zwaan' is opgeleverd en voegt circa 20.000 vierkante meter toe aan de voorraad. Deze toevoeging wordt echter niet uitgedrukt in een stijgingspercentage in onderstaande tabel, maar bedraagt 0,3%. Daarnaast is in november gestart met de bouw van het kantoorpand genaamd 'Extraverde' die de Nederlandse Hartstichting in het geheel in gebruik gaat nemen. Dit gebouw omvat 5.800 vierkante meter kantoorruimte en wordt ontwikkelt in het nieuwe zakencentrum 'Prins Willem-Alexanderkwartier'. In dit gebied, waar KPMG eind 2009 reeds een transactie heeft gesloten van 10.000 vierkante meter, bestaat een planvoorraad van ongeveer 150.000 vierkante meter kantoorruimte. Mede hierdoor zal de voorraad in Den Haag de komende jaren stijgen.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad Total stock	5.953.000	6.170.000	6.290.000	6.290.000	6.350.000	6.370.000
Afname / Toename Decrease / Increase	0%	+4%	+2%	0%	+1%	0%

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

De mediane vraagprijzen zijn op 1 januari 2011 het hoogst in de deelgebieden Nieuw- en Oud Centrum, met respectievelijk € 175,- en € 170,- per vierkante meter per jaar. In Den Haag Zuid is de goedkoopste kantoorruimte beschikbaar, met een mediane vraagprijs van € 95,- per vierkante meter per jaar.

Als gevolg van het beperkte aantal waarnemingen moet bij de tabel van de mediane gerealiseerde huurprijzen een voorbehoud worden gemaakt. Vaak worden transactieprijzen niet bekend gemaakt en moet de mediane huurprijs als minder representatief worden beschouwd. Er is gekozen voor publicatie van deze cijfers om toch een beeld te geven van de huurprijsontwikkelingen per deelgebied.

Gerealiseerde mediane huren in Euro per m2 vvo per deelgebied met vijf of meer transacties

Median rents paid in Euro per square metre of lettable floor area per district with five or more transactions

Deelgebieden | Districts	2007		2008		2009		2010	
	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €
Den Haag Nieuw Centrum | New Centre	9	180	8	190	10	159	9	200
Den Haag Oud Centrum | Old Centre	17	153	19	200	16	180	9	173
Den Haag West | West	9	183	5	144	5	140	9	155
Den Haag Zuid | South	-	-	-	-	-	-	2	60
Den Haag Oost | East	7	133	-	-	7	98	2	-
Den Haag Nieuw Geannexeerd	-	-	-	-	5	140	3	165
Delft	-	-	-	-	-	-	-	-
Leidschendam	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijswijk	13	131	17	107	-	-	8	135
Voorburg	7	172	-	-	-	-	1	-
Wassenaar	-	-	-	-	-	-	1	125
Zoetermeer	17	153	18	122	10	149	8	130

Aanbod van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur in Euro

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked in Euro

Deelgebieden | Districts	2008		2009		2010		2011	
	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €
Den Haag Nieuw Centrum | New Centre	101.800	125	99.900	185	57.500	185	105.700	175
Den Haag Oud Centrum | Old Centre	39.200	125	37.100	150	82.700	168	97.900	170
Den Haag West | West	66.100	130	66.100	158	25.100	150	42.500	150
Den Haag Zuid | South	20.600	123	16.600	95	24.700	99	26.400	95
Den Haag Oost | East	90.100	140	58.100	120	61.700	125	136.000	135
Den Haag Nieuw Geannexeerd	20.600	159	15.800	136	12.300	138	14.900	140
Delft	53.600	135	53.600	130	22.100	143	33.700	130
Leidschendam	31.700	175	31.700	143	36.800	125	41.500	123
Rijswijk	134.900	136	132.900	120	158.900	125	191.100	120
Voorburg	14.100	120	14.100	134	20.700	145	29.800	145
Wassenaar	1.300	130	1.400	125	1.900	-	-	-
Zoetermeer	72.000	135	72.000	130	124.500	134	143.400	130
Totaal | Total	**646.000**		**599.300**		**628.900**		**862.900**	

Voor meer informatie over de regio Den Haag kunt u terecht bij: Frisia Makelaars | De Heer P.H. Offringa MRE | Telefoon (070) 342 01 01 | www.frisiamakelaars.nl

Rotterdam

en Drechtsteden

Regio

4

Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1 Centrum/kantorenboulevards / *Centre/office-boulevards*	Blaak, Coolsingel, Scheepvaartkwartier, Singels, Weena, Westblaak
2 Oost / East	Oosterhof, Erasmuspark, Victoriapark
3 West / West	Marconiplein, Spaanse Polder, Rotterdam Noordwest, Schiedam Centrum, Vijfsluizen, 's-GravenlandBrainpark
4 Zuid / South	Zuidplein, Waalhaven, Hoogvliet, Kop van Zuid
5 Hilllegersberg/Schiebroek	
6 Kralingen	
7 Spaanse Polder/Zestienhoven/Noordwest	
8 Capelle aan den IJssel/Nieuwekerk aan den IJssel/Krimpen aan den IJssel	
9 Havengebied	
10 Rhoon/Portugaal/Hoogvliet	
11 Schiedam	
12 Vlaardingen	
13 Berkel en Rodenrijs/Bergschenhoek	
14 Barendrecht/Ridderkerk	
15 Spijkenisse	

Rotterdam

In het rapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2010 werd de verwachting uitgesproken dat het aanbod in 2010 zou stijgen en dat de opname niet veel hoger zou uitkomen dan in 2009. Deze verwachting is deels uitgekomen. Het aanbod is fors gestegen, terwijl het opnamevolume een stijging vertoont ten opzichte van het voorgaande jaar. Hierbij moet tevens worden aangetekend dat er steeds vaker huurverlengingen plaatsvinden. Deze worden buiten beschouwing gelaten in de hier gepubliceerde cijfers, maar dragen wel voor een belangrijk deel bij aan de dynamiek in de markt.

Ondanks de teruglopende vraag voldoet het aanbod in de regio Rotterdam in principe nog steeds aan de vraag van potentiële gebruikers. Wel zal er op termijn een tekort ontstaan in het aanbod van hoogwaardige, 'groene' kantoren. Het aanbod van duurzame gebouwen zal uiteindelijk niet toereikend zijn ten opzichte van de verwachte duurzame vraag.

Afgelopen jaar is in Rotterdam gestart met de bouw van enkele prestigieuze projecten. Zo worden op dit moment 'De Rotterdam' (39.000 vierkante meter), 'de Lotus' (53.000 vierkante meter), de 'Westerlaan toren' (8.600 vierkante meter) en de 'Nieuwe Maas' (15.000 vierkante meter) ontwikkeld. Deze ontwikkelingen zullen in de komende jaren zorgen voor een uitbreiding van de voorraad. Daarnaast zal het project Weenapoint (schuin tegenover het Centraal Station) bijdragen aan een belangrijke metamorfose in het stationsgebied.

De Rotterdamse kantorenmarkt kan worden getypeerd als een interne markt. Huurders verhuizen met name binnen de regio en er worden weinig gebruikers van buiten aangetrokken. Met de ontwikkeling van het Central District (Weena Point) en de komst van de HSL heeft de gemeente het RIA (Rotterdam Investment Agency) opgezet. Het RIA is internationaal actief in het benaderen van partijen die zich in Nederland en specifiek in Rotterdam willen vestigen. Hiermee moet de interne focus van de kantorenmarkt in de toekomst worden doorbroken.

Ontwikkeling totale aanbod > 500 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 500 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	757.300	643.900	550.000	593.100	656.100	814.800
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+39%	-15%	-15%	+8%	+11%	+24%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+82%	+33%	-1%	+6%	+6%	+25%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	14%	18%	18%	5%	3%	3%
Percentage bestaande bouw Percentage of existing building floor area	86%	82%	82%	95%	97%	97%

Aanbod neemt met 24% fors toe

Na de aanbodstijging van 11% vorig jaar, is het aanbod in 2010 wederom fors toegenomen. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 814.800 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 24% ten opzichte van een jaar eerder. Daarmee is sprake van de grootste aanbodstijging in de afgelopen vijf jaar. Het totale aanbodcijfer wordt bepaald door 338 panden met een metrage boven 500 vierkante meter. De gemiddelde grootte van een aangeboden object komt daarmee uit op 2.411 vierkante meter. Op 1 januari 2011 bedroeg de gemiddelde grootte nog 2.733 vierkante meter.
Het aandeel nieuwbouw ligt, met 3%, op hetzelfde niveau als een jaar geleden.

Aanbod per deelgebied

Binnen Rotterdam wordt op 1 januari 2010 in totaal 527.500 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, ruim 46.600 vierkante meter meer dan een jaar eerder. Deze stijging komt voornamelijk voor rekening van het centrum van Rotterdam. Het aanbod binnen dit deelgebied is met 14% gestegen, tot 305.200 vierkante meter. Ook in Rotterdam Oost is sprake van een forse aanbodstijging (+24%). Kralingen, vorig jaar nog verantwoordelijk voor een verdubbeling van het aanbod, noteert in 2010 een lichte aanboddaling (-8%).

De zeer forse aanbodstijging in de gehele regio Rotterdam kan voor het belangrijkste deel worden toegeschreven aan de aanbodontwikkeling in de overige deelgebieden. Het aandeel van de randgemeenten in het totale aanbodcijfer bedraagt op 1 januari 35%. Op 1 januari 2010 jaar was dit nog 27%. Met uitzondering van Rotterdam West, Kralingen en Berkel en Rodenrijs noteren alle deelgebieden een stijgend aanbodcijfer. In Capelle-, Nieuwerkerk- en Krimpen aan den IJssel is het aanbod met 61% gestegen, tot 134.600 vierkante meter. Het aanbod in 'Rivium Business Center', 'Braingate' en 'Crystal Building' in Capelle aan den IJssel is met 24.000 vierkante meter toegenomen. Ook het aanbod in de kleinere deelregio's Vlaardingen, Rhoon en Spijkenisse is fors gestegen.

Aanbod van kantoorruimten 500 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Rotterdam Centrum | Centre	323.800	252.900	188.700	176.500	267.100	305.300
Rotterdam Oost | East	55.400	39.600	39.000	34.600	34.600	43.000
Rotterdam West | West	25.500	25.300	26.000	20.000	15.300	14.800
Rotterdam Zuid | South	45.100	36.900	40.300	45.700	42.100	44.000
Hillegersberg / Schiebroek	3.800	2.700	1.800	2.800	2.800	4.200
Kralingen	27.100	24.000	31.500	53.800	98.600	90.700
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	31.400	28.400	14.900	62.400	20.400	25.600
Rotterdam	**512.100**	**409.800**	**342.200**	**395.800**	**480.900**	**527.600**
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel"	118.200	107.600	96.600	94.800	83.800	134.700
Barendrecht / Ridderkerk	33.900	29.300	21.000	24.100	18.900	31.400
Berkel en Rodenrijs / Bergsenhoek	6.700	7.900	8.700	4.500	2.500	1.900
Havengebied | Harbour	21.700	21.200	18.400	25.100	28.700	33.700
Spijkenisse	9.000	16.000	10.400	3.900	2.000	15.700
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	6.100	11.400	9.200	11.900	7.300	22.400
Schiedam	38.500	31.100	34.800	30.400	29.400	35.800
Vlaardingen	11.100	9.600	8.700	2.600	2.600	11.600
Overig | Other	**245.200**	**234.100**	**207.800**	**197.300**	**175.200**	**287.200**
Totaal | Total	**757.300**	**643.900**	**550.000**	**593.100**	**656.100**	**814.800**

Transactievolume 150.100 vierkante meter

In de regio Rotterdam is in 2010 sprake geweest van een opnamestijging ten opzichte van het voorgaande jaar. In totaal is afgelopen jaar 150.100 vierkante meter kantoorruimte verhuurd of verkocht. Na een halvering van de opname vorig jaar, is het transactievolume in 2010 gestegen met 16%. Hierbij moet worden opgemerkt dat tevens een groot aantal huurverlengingen heeft plaatsgevonden. In totaal betreft het een metrage van ruim 60.000 vierkante meter. Deze verlengingen worden niet aangemerkt als gebruikerstransacties en derhalve buiten beschouwing gelaten in de cijfers.

In de randgemeenten is sprake van een forse vraaguitval. In totaal is hier 32.700 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een procentuele daling van 31% ten opzichte van 2009. Capelle a/d IJssel, Berkel en Rodenrijs en het Havengebied zijn hiervoor verantwoordelijk als gevolg van het uitblijven van grote transacties.

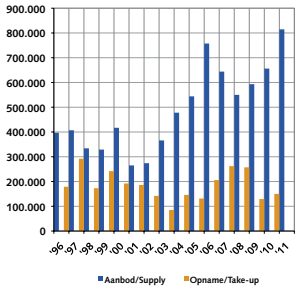
In tegenstelling tot de randgemeenten is binnen Rotterdam juist meer kantoorruimte opgenomen. In 2010 is in totaal 117.400 vierkante meter kantoorruimte verhuurd of

verkocht, een stijging van 44% ten opzichte van 2009. Alleen in Rotterdam West en Oost is in 2010 minder kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder, terwijl in Hilligersberg wederom geen transactie heeft plaatsgevonden met een metrage boven 500 vierkante meter. In de overige deelgebieden is het transactievolume fors hoger uitgekomen.

Opname van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 500 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Rotterdam Centrum | Centre	34.800	64.500	124.100	79.600	41.400	56.100
Rotterdam Oost | East	5.500	54.200	28.600	24.400	12.900	6.400
Rotterdam West | West	6.100	1.100	11.300	9.700	2.600	1.500
Rotterdam Zuid | South	30.600	9.000	21.500	47.500	2.000	17.900
Hillegersberg / Schiebroek	-	4.300	1.100	900	-	-
Kralingen	14.700	4.900	3.600	16.800	21.500	26.500
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	7.300	8.100	11.900	3.300	1.200	9.000
Rotterdam	**99.000**	**146.100**	**202.100**	**182.200**	**81.600**	**117.400**
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel	17.100	20.400	23.700	27.100	17.800	11.000
Barendrecht / Ridderkerk	4.200	16.200	2.400	12.700	500	2.100
Berkel en Rodenrijs / Bergsenhoek	-	1.200	-	-	7.000	-
Havengebied | Harbour	3.600	9.000	14.400	8.500	17.200	10.300
Spijkenisse	-	-	5.300	2.200	-	800
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	-	3.900	-	2.200	-	1.100
Schiedam	7.500	1.300	9.900	22.400	5.100	6.300
Vlaardingen	-	7.700	4.400	-	-	1.100
Overig | Other	**32.400**	**59.700**	**60.100**	**75.100**	**47.600**	**32.700**
Totaal | Total	**131.400**	**205.800**	**262.200**	**257.300**	**129.200**	**150.100**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 69

In 2010 zijn in de regio Rotterdam in totaal 69 transacties geregistreerd met een metrage boven de 500 vierkante meter, tegenover 64 in 2009. De gemiddelde transactiegrootte is, met 2.175 vierkante meter, licht gestegen. In 2009 bedroeg de gemiddelde transactiegrootte 2.018 vierkante meter. Vier transacties omvatten een metrage boven 10.000 vierkante meter. De grootste transactie betreft de huur van een object van 14.000 vierkante meter door Van Oord, aan de Schaardijk. Ook de transacties van Stedin (13.500 vierkante meter), Shell (12.000 vierkante meter) en RET (12.000 vierkante meter) dragen voor een belangrijk deel bij aan het totale opnamevolume.

Kantorenmarktratio: 18%

Als gevolg van het fors gestegen aanbodcijfer en de toegenomen vraag naar kantoorruimte is de kantorenmarktratio licht gedaald, tot 18%. Een jaar geleden bedroeg de ratio nog 20%. De markt binnen Rotterdam is met een ratio van 22% minder ruim dan in de randgemeenten waar de ratio uitkomt op 11%. De kantorenmarktratio voor alle Dynamis regio's tezamen bedraagt ter vergelijking 16%.

Huurprijzen

Vorig jaar werd reeds aangegeven dat de incentives naar verwachting aan een stijging onderhevig blijven. Op dit moment zijn kortingen van 20 tot 25% geen uitzondering in de regio Rotterdam. De hoogste huurprijzen zijn in 2010 gerealiseerd in het centrum van Rotterdam en Rotterdam Zuid. Ook volgend jaar zijn deze deelgebieden waarschijnlijk verantwoordelijk voor de hoogste huurprijzen. In Hillegersberg en Vlaardingen is kantoorruimte relatief goedkoop met verwachte tophuren van respectievelijk € 110,- en € 115,- per vierkante meter per jaar in 2011.

Branches

Het aandeel zakelijke dienstverleners in het totale opnamecijfer is ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd gebleven. In 2010 komt het percentage opnieuw uit op 41%.

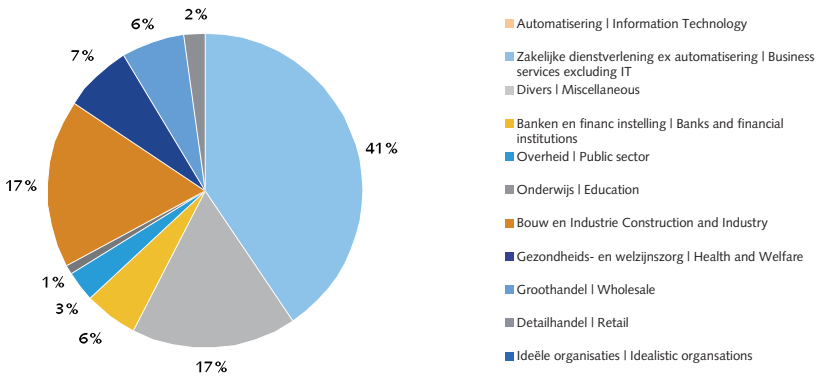
Gerealiseerde en verwachte tophuren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected top rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Rotterdam Centrum | Centre	150	195
Rotterdam Oost | East	-	165
Rotterdam West | West	-	135
Rotterdam Zuid | South	-	195
Hillegersberg / Schiebroek	-	110
Kralingen	190	165
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	-	185
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel"	-	145
Barendrecht / Ridderkerk	-	140
Berkel en Rodenrijs / Bergsenhoek	-	135
Havengebied | Harbour	-	155
Spijkenisse	-	135
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	-	145
Schiedam	-	135
Vlaardingen	-	115

Opname per branche 2010

Take-up by sector in 2010



Opvallend is het forse aandeel van de sector Bouw en industrie (17%). Vier van de zes transacties met een gebruiker uit deze branche noteren een metrage boven 1.000 vierkante meter.

Voorraad

De kantorenvoorraad in de regio Rotterdam heeft geen noemenswaardige veranderingen ondergaan in 2010. Met de oplevering van de Maastoren in 2009 was vorig jaar nog sprake van een forse toename. Voor de komende jaren worden weer toevoegingen verwacht met de oplevering van de inmiddels gestarte projecten 'De Rotterdam', 'Lotus', de 'Westerlaan toren' en de 'Nieuwe Maas'. Met het oog op de grote leegstand zijn er in Rotterdam enkele pilot-gebouwen aangewezen waar onderzoek wordt gedaan naar functiewijziging en de daarbij komende problemen. De gemeente Rotterdam is op basis van een juiste analyse van deze problemen voornemens om in overleg met de rijksoverheid oplossingen te creëren voor het leegstandsprobleem. Deze ontwikkeling kan in de toekomst bijdragen aan een verandering in de totale voorraad.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad Total stock	3.700.000	3.800.000	3.800.000	3.838.000	3.840.000	3.900.000
Afname / Toename Decrease / Increase	+1%	+3%	0%	+1%	0%	0%

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

De hoogste mediane huurprijs wordt momenteel gevraagd in het deelgebied Kralingen (€ 165,-). Ook in het centrum van Rotterdam en de deelregio's Oost en West is sprake van relatief hoger vraagprijzen. Hilligersberg/Schiebroek is het enige deelgebied waar sprake is van een mediane vraagprijs beneden € 100,- per vierkante meter per jaar. In de onderste tabel wordt een beeld geschetst van de mediane transactieprijzen

Aanbod van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur in Euro

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked in Euro

per deelgebied. Het aantal waarnemingen waarop deze prijzen zijn gebaseerd zijn vaak beperkt waardoor de representativiteit niet altijd kan worden gewaarborgd. De huurprijs wordt lang niet altijd bekend gemaakt en het aantal transacties is vrij gering.

Deelgebieden | Districts	2007		2008		2009		2010		2011	
	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €	m² vvo sq. metres lett. fl. area	mediane vraagprijs € median ask. price €
Rotterdam Centrum | Centre	252.900	135	188.700	135	176.500	135	267.100	147	305.200	145
Rotterdam Oost | East	39.600	143	39.000	147	34.600	145	34.600	145	43.000	145
Rotterdam West | West	25.300	109	26.000	130	20.000	-	15.300	132	14.800	140
Rotterdam Zuid | South	36.900	130	40.300	126	45.700	125	42.100	125	44.000	125
Hillegersberg / Schiebroek	2.700	115	1.800		2.800		2.800	90	4.300	90
Kralingen	24.000	165	31.500	163	53.800	165	98.600	165	90.700	165
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	28.400	100	14.900	95	62.400	105	20.400	108	25.600	105
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel	107.600	125	96.600	120	94.800	138	83.800	140	134.700	135
Barendrecht / Ridderkerk	29.300	115	21.000	110	24.100	115	18.900	110	31.400	115
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	7.900	130	8.700	135	4.500	138	2.500	140	1.900	150
Havengebied | Harbour	21.200	105	18.400	125	25.100	125	28.700	125	33.700	125
Spijkenisse	16.000	114	10.400	115	3.900	112	2.000	112	15.700	100
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	11.600	125	9.200	125	11.900	-	7.300	135	22.400	130
Schiedam	31.100	120	34.800	123	30.400	118	29.400	125	35.800	128
Vlaardingen	9.600	128	8.700	115	2.600	-	2.600	140	11.600	113
Totaal | Total	**644.100**		**550.000**		**593.100**		**656.100**		**814.800**	

Gerealiseerde mediane huren in Euro per m2 vvo per deelgebied met vijf of meer transacties

Median rents paid in Euro per square metre of lettable floor area per district with five or more transactions

Deelgebieden | Districts	2006		2007		2008		2009		2010	
	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €	aantal transacties number of transactions	mediane huurprijs € median rent €
Rotterdam Centrum | Centre	40	145	58	143	42	154	25	147	16	150
Rotterdam Oost | East	13	142	12	160	9	180	6	-	4	-
Rotterdam West | West	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
Rotterdam Zuid | South	8	135	12	159	14	183	-	-	3	-
Hillegersberg / Schiebroek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kralingen	5	159	-		7	193	12	172	5	190
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	-	-	9	140	-	-	-	-	1	-
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel	20	136	15	135	20	143	9	147	2	-
Barendrecht / Ridderkerk	12	126	-	-	14	115	-	-	1	-
Berkel en Rodenrijs / Bergsenhoek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Havengebied | Harbour	-	-	-	-	9	150	-	-	3	-
Spijkenisse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Schiedam	-	-	6	62	6	110	-	-	3	-
Vlaardingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Voor meer informatie over de regio Rotterdam kunt u terecht bij: Ooms Makelaars | De Heer P.J. van Nederpelt | Telefoon (010) 424 88 88 | www.ooms.com

Drechtsteden

De Drechtsteden hebben sinds oktober 2007 een regionale kantorenstrategie. Hierbij ligt de focus op verbetering van de concurrentiepositie, met name op het gebied van de zakelijke dienstverlening. Belangrijke aandachtspunten zijn de aanpak van de ongewenste leegstand en het op kwaliteit brengen van de kantorenlocaties.

Het Gezondheidspark is inmiddels geheel opgeleverd, als gevolg waarvan 12.000 vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad is toegevoegd. In Business Park Amstelwijck hebben het afgelopen jaar enkele individuele opleveringen plaatsgevonden. Ook voor de komende jaren mogen hier nog toevoegingen worden verwacht.
Vorig jaar werd als toekomstige ontwikkeling het project 'Maasterras' genoemd. Deze ontwikkeling, met een oorspronkelijk metrage van 60.000 vierkante meter zal naar alle waarschijnlijkheid doorgang vinden, waarbij de omvang zal worden aangepast. Het project 'Stadswerven' (16.000 vierkante meter) maakt ook nog steeds deel uit van de planvoorraad.

EGM architecten is sinds afgelopen jaar een belangrijke gebruiker in de regio Drechtsteden. Zij hebben vorig jaar hun vestigingen in Rotterdam en Dordrecht samengevoegd tot één vestiging in Dordrecht. Deloitte is vertrokken uit Dordrecht en heeft gekozen voor de Maastoren in Rotterdam. Daarnaast heeft ook Royal Haskoning gekozen voor vestiging in Rotterdam.

Aanbodstijging minder sterk dan in 2009

Na de sterke stijging van het aanbod in 2009 (+44%), is het aanbod het afgelopen jaar opnieuw toegenomen. Op 1 januari 2010 wordt 135.900 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 18%. Het grootste aaneengesloten metrage dat in 2010 nieuw in aanbod is gekomen, omvat 2.800 vierkante meter. Het totale aantal aangeboden objecten met een metrage boven 250 vierkante meter bedraagt 104, 21 meer dan op 1 januari 2010. De gemiddelde grootte van een aangeboden object omvat 1.306 vierkante meter, bijna 90 meter minder dan een jaar geleden.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	78.700	81.300	105.500	80.100	115.100	135.900
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+3%	+3%	+30%	-24%	+44%	+18%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	-	+14%	+44%	-5%	+36%	+31%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	19%	10%	5%	19%	3%	4%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	81%	90%	95%	81%	97%	96%

Grootste procentuele aanbodstijging in Sliedrecht

De grootste procentuele stijging heeft plaatsgevonden in Sliedrecht. Hier is het aanbodcijfer met 50% gestegen. Met name de toevoeging van een metrage van 3.200 vierkante meter aan de Baanhoek is een belangrijke oorzaak van deze stijging. In Dordrecht wordt 20% meer kantoorruimte aangeboden dan een jaar geleden, terwijl het aanbod in Zwijndrecht met 12% gestegen is. Het aanbod in Papendrecht is nagenoeg gelijk gebleven.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dordrecht	46.800	49.900	55.300	41.600	55.000	66.100
Papendrecht	1.200	1.200	3.700	1.000	2.900	3.000
Sliedrecht	17.200	17.200	24.400	14.300	7.800	11.700
Zwijndrecht	13.500	13.000	22.100	23.200	49.400	55.100
Totaal | Total	**78.700**	**81.300**	**105.500**	**80.100**	**115.100**	**135.900**

Opname 2010 daalt met 58%

Na twee jaren van opnamestijging is in 2010 sprake van een daling van het transactievolume. Afgelopen jaar werd 10.300 vierkante meter kantoorruimte verhuurd of verkocht, een daling van 58%. Met name Sliedrecht noteert een sterke daling van het opnameniveau (-93%). Slechts één transactie met een metrage boven 250 vierkante meter is in dit deelgebied tot stand gekomen. In Papendrecht zijn er, evenals in 2009, geen transacties geregistreerd.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

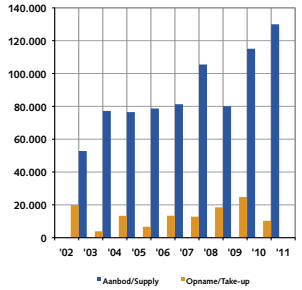
Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dordrecht	3.800	4.100	9.200	10.400	11.600	9.200
Papendrecht	-	-	-	300	-	-
Sliedrecht	500	6.700	3.000	6.700	11.200	800
Zwijndrecht	2.400	2.600	600	1.100	2.000	300
Totaal | Total	**6.700**	**13.400**	**12.800**	**18.500**	**24.800**	**10.300**

Transacties: 10

In de Drechtsteden zijn in 2010 slechts tien transacties tot stand gekomen met een metrage boven 250 vierkante meter. De grootste transactie omvat 3.200 vierkante meter en betreft een opname door Bureau Jeugdzorg Haaglanden. De gemiddelde transactiegrootte in 2010 bedraagt 1.000 vierkante meter, bijna 200 meter minder dan in 2009.

Kantorenmarktratio: 8%

De sterke daling van het transactievolume, in combinatie met de stijging van het aanbodcijfer zorgen ervoor dat de kantorenmarkt in de Drechtsteden als zeer ruim kan worden getypeerd. De kantorenmarktratio bedraagt 8%, 14 procentpunt lager dan een jaar geleden.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Huurprijzen

Van slechts twee transacties zijn de huurprijzen bekend gemaakt. Hierdoor zijn in de onderstaande tabel alleen de huurprijzen in Dordrecht en Zwijndrecht weergegeven. De incentives liggen in 2011 naar verwachting op hetzelfde niveau als in het afgelopen jaar. Dit komt in veel gevallen neer op een korting van 15% tot 20% in de vorm van huurvrije perioden of inrichtingsbijdragen.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Dordrecht	135	130
Papendrecht	-	110
Sliedrecht	-	115
Zwijndrecht	133	120

Voorraad

Na drie jaren van forse stijgingen, is de voorraad afgelopen jaar slechts licht gestegen. Er is ongeveer 2.500 vierkante meter kantoorruimte toegevoegd, hetgeen resulteert in een stijging van 1%. Het afgelopen jaar opgeleverde Gezondheidspark (12.000 vierkante meter) is vorig jaar al aan de voorraad toegevoegd.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	306.000	306.000	306.000	320.000	340.000	385.000	387.500
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	0%	0%	+5%	+6%	+13%	+1%

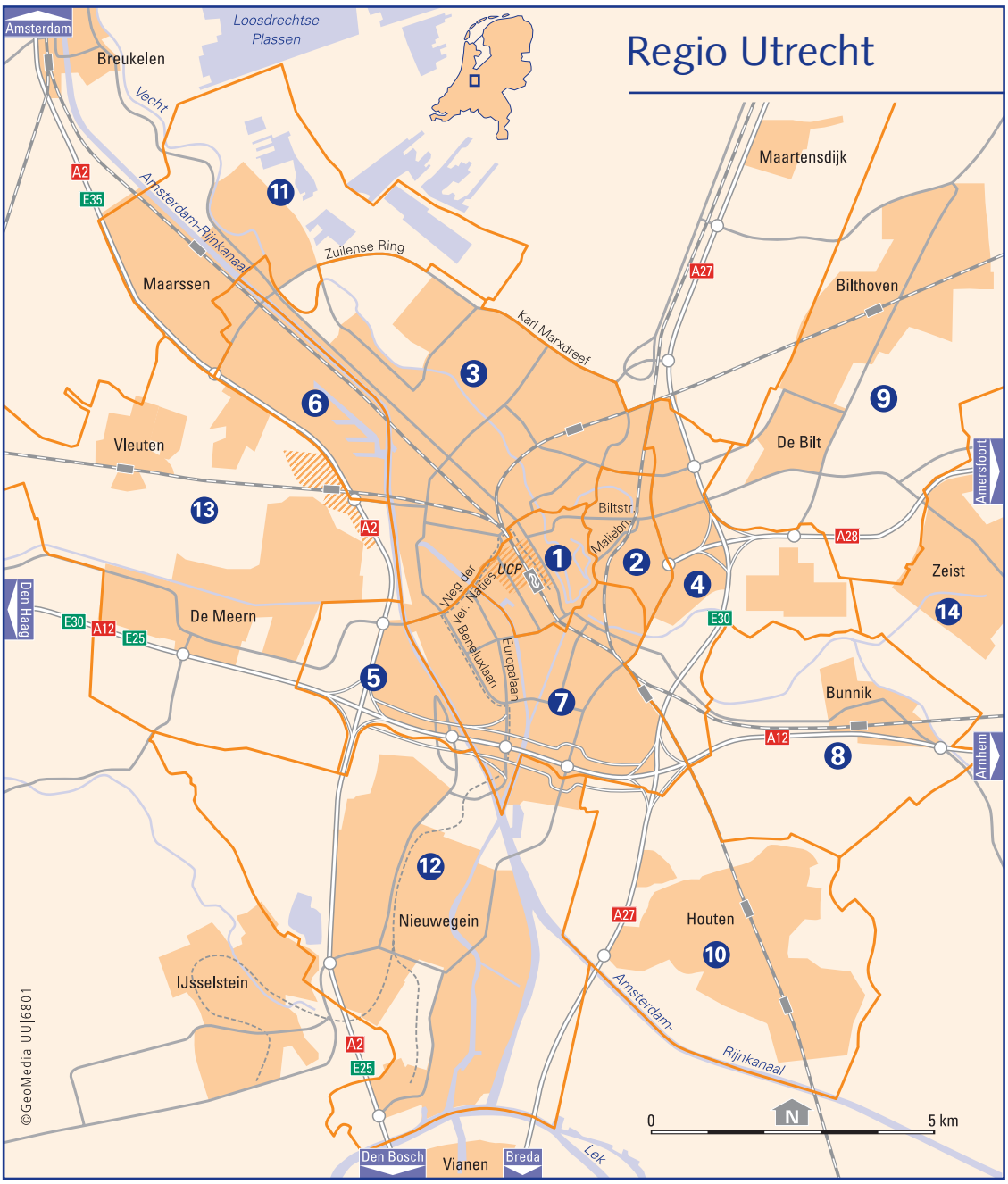
Voor meer informatie voor de regio Drechtsteden kunt u terecht bij: Ooms Makelaars | De heer T.E.D. Rommelse | Telefoon (078) 614 43 33 | www.ooms.com

Utrecht

en Amersfoort

Regio

5



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1 Centrum / *Centre*	Binnenstad, Hoog-Catherijne, Graad van Roggenweg
2 Maliebaan e.o.	
3 Noord-West / *North-West*	Overvecht
4 Oost / *East*	Rijnsweerd
5 Papendorp	
6 West / *West*	Lage Weide
7 Zuid / *South*	Kanaleneiland, Lunetten
8 Bunnik	Regulierenring, Kosterijland
9 De Bilt/Bilthoven	
10 Houten	Molenzoom, Doornkade, Centrum, Rondeel
11 Maarssen	Kwadrant, Bisonspoor
12 Nieuwegein	Plettenburg, Centrum, Merwestein, Poort van Nieuwegein
13 Leidsche Rijn	Vleuten, De Meern, Stadshart
14 Zeist/Driebergen	

Utrecht

De kantorenmarkt in de regio Utrecht vertoont in vergelijking met het jaar 2009 een licht herstel. In 2009 was er sprake van een zeer forse aanbodstijging, in combinatie met een sterk teruggevallen vraag. In 2010 noteert het opnameniveau een stijging, terwijl het aanbod minder sterk is gestegen dan een jaar eerder. Toch kan nog altijd worden gesproken van een moeizame markt. Met name in de randgemeenten worden weinig transacties gesloten en is het leegstandsprobleem groot.

Alle nieuwbouwprojecten waarvoor momenteel nog geen ontwikkelingsverplichting bestaat worden voorlopig uitgesteld. Van de volgende ontwikkelingen is het zeker dat ze worden afgerond. De ontwikkeling van de Rabobank aan de Croeselaan is één van de meest aansprekende nieuwbouwprojecten in Utrecht. Omdat het 'eigen bouw' betreft is het metrage echter niet terug te vinden in de opnamecijfers. Komend jaar zal het project worden uitontwikkeld en zal het metrage van 56.000 vierkante meter worden opgenomen in het voorraadcijfer. Het centrum project, CU 2030, rondom Hoog Catharijne bevindt zich in de voorbereidende fase en zal de komende jaren worden ontwikkeld. Uiteindelijk moet het gebied ruimte gaan bieden aan 178.500 vierkante meter kantoorruimte. Ook in het deelgebied Papendorp staan diverse particuliere ontwikkelingen gepland.

Daarnaast worden in de regio verschillende herontwikkelingstrajecten opgepakt. Aan de Archimedeslaan in Utrecht beginnen diverse partijen aan een grootschalige herontwikkeling, waarin een schoolgebouw voor een deel wordt getransformeerd tot werkruimte voor de creatievellingen en kunstenaars en een deel tot studentenkamers. Om de leegstand tegen te gaan worden dergelijke projecten steeds belangrijker.

Aanbod op 1 januari 2011: 649.100 vierkante meter

Na de forse aanbodstijging van vorig jaar is het aanbodcijfer afgelopen jaar nog verder gestegen, tot 649.100 vierkante meter. Het stijgingspercentage is, met 6%, wel minder hoog dan een jaar geleden toen dit 22% bedroeg. Het aantal panden in aanbod is in tegenstelling tot het aanbodvolume juist gedaald. Op 1 januari 2011 werden in totaal 303 objecten aangeboden met een metrage boven 500 vierkante meter. Vijf objecten noteren een metrage boven 10.000 vierkante meter, waarvan de drie grootste tussen 17.000 en 18.000 vierkante meter. Twee panden zijn gelegen aan de Europalaan in Utrecht Zuid en de andere aan de Structuurbaan in Nieuwegein. Het aandeel nieuwbouw in het totale aanbodcijfer is gedaald tot 2% op 1 januari 2011.

Ontwikkeling totale aanbod > 500 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 500 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	554.100	577.000	553.600	502.800	614.600	649.100
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+3%	+4%	-4%	-9%	+22%	+6%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+28%	+34%	+10%	-5%	+13%	+12%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	16%	18%	15%	11%	8%	2%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	84%	82%	85%	89%	92%	98%

Aanbod: grote verschillen tussen deelgebieden

Zowel binnen Utrecht als in de randgemeenten is sprake van een aanbodstijging. Binnen Utrecht wordt 4% meer kantoorruimte aangeboden dan vorig jaar, terwijl het aanbodcijfer in de omliggende plaatsen met 8% is gestegen. Tussen de deelgebieden zijn echter grote verschillen waarneembaar. Binnen Utrecht is het aanbod in vijf

deelgebieden gedaald, te weten het centrum, Maliebaan e.o., Noord/West, West en Leidsche Rijn. De belangrijkste aanbodstijging komt voor rekening van Papendorp, waar het aanbod in één jaar met ruim 30.000 vierkante meter is toegenomen. Voor de randgemeenten geldt dat sprake is van een aanboddaling in De Bilt/Bilthoven en Nieuwegein. Nieuwegein is desondanks nog altijd het deelgebied met het hoogste aanbodcijfer in de gehele regio.

Aanbod van kantoorruimten 500 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Utrecht Centrum | Centre	36.700	29.300	23.200	46.900	26.500	14.900
Utrecht Maliebaan e.o.	7.000	8.100	6.600	3.500	11.700	9.500
Utrecht Noord/West | North/West	44.300	27.800	30.300	24.700	32.500	26.900
Utrecht Oost | East	60.600	58.300	34.500	49.500	44.300	48.400
Utrecht Papendorp	31.100	32.800	49.800	40.900	57.100	88.500
Utrecht West | West	63.300	60.600	67.100	68.000	87.800	70.500
Utrecht Zuid | South	95.100	99.500	71.300	49.600	56.600	82.500
Leidsche Rijn	22.700	35.200	49.000	34.600	42.400	31.500
Utrecht	**360.800**	**351.600**	**331.800**	**317.700**	**358.900**	**372.700**
Bunnik	2.700	5.000	1.800	1.800	1.000	11.600
De Bilt / Bilthoven	7.200	10.700	11.000	7.200	13.900	10.900
Houten	22.400	34.400	42.500	35.800	43.900	54.100
Maarssen	16.000	14.700	18.200	18.200	24.800	24.800
Nieuwegein	94.000	116.400	110.800	93.700	144.000	143.700
Zeist / Driebergen	51.000	44.200	37.500	28.400	28.100	31.300
Overig | Other	**193.300**	**225.400**	**221.800**	**185.100**	**255.700**	**276.400**
Totaal | Total	**554.100**	**577.000**	**553.600**	**502.800**	**614.600**	**649.100**

Opnamestijging ten opzichte van 2009

Ten opzichte van het jaar 2009 is er in 2010 meer kantoorruimte opgenomen in de regio Utrecht. Het totale transactievolume bedraagt 119.100 vierkante meter, een stijging van 41%. Desondanks blijft het opnameniveau ver achter bij de jaren voor 2009, toen het niveau rond 200.000 vierkante meter lag. Uitzondering hierop vormde 2006 met een opnamecijfer van 117.600 vierkante meter.

De totale opnamestijging komt voor een belangrijk deel voor rekening van de deelgebieden binnen Utrecht. Met name in het centrum en Utrecht Oost is fors meer kantoorruimte opgenomen. Op de Maliebaan e.o., in Utrecht Noord/West en Utrecht Zuid is overigens wel sprake van een opnamedaling. Van de randgemeenten noteert met name Bunnik een relatief groot transactievolume. Ook in Houten en Zeist/Driebergen is meer kantoorruimte opgenomen dan in 2009.

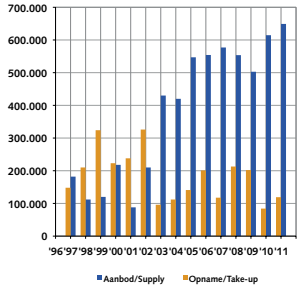
In Utrecht noteert het opnamecijfer voor 2009 een relatief sterkere daling ten opzichte van 2008 dan de kernen rondom Utrecht. Met uitzondering van Utrecht Maliebaan en Zeist/Driebergen is het opnamecijfer in ieder deelgebied gedaald. Deze twee uitzonderingen zijn te verklaren door het feit dat hier nog relatief veel kantoorvilla's worden verhuurd.

De grootste transactie betreft de huur van het voormalige hoofdkantoor van TCN door Bol.com. Het betreft hier een pand aan de Keulsekade in Utrecht Noord/West met een metrage van 6.754 vierkante meter. In 2008 werden ter vergelijking vier transacties genoteerd met een groter metrage, waarvan drie rond 15.000 vierkante meter.

Opname van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 500 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Utrecht Centrum I Centre	47.700	13.600	16.400	22.500	7.200	17.600
Utrecht Maliebaan e.o.	900	3.900	2.000	2.200	5.900	3.800
Utrecht Noord/West I North/West	13.000	23.500	7.900	13.600	8.300	3.000
Utrecht Oost I East	15.300	2.000	37.900	16.100	9.300	29.500
Utrecht Papendorp	34.500	13.800	18.200	29.700	4.200	8.300
Utrecht West I West	6.000	9.300	20.700	7.300	2.100	8.100
Utrecht Zuid I South	20.200	7.900	53.600	29.900	13.300	9.100
Leidsche Rijn	15.600	-	9.200	16.500	2.800	7.200
Utrecht	**153.200**	**74.000**	**165.900**	**137.800**	**53.100**	**86.600**
Bunnik	-	800	3.500	3.300	-	4.300
De Bilt / Bilthoven	7.300	2.400	1.300	7.400	1.000	500
Houten	7.200	12.700	4.800	16.400	7.200	9.700
Maarssen	1.700	500	2.900	2.800	2.500	-
Nieuwegein	20.800	19.100	18.300	28.000	11.700	7.400
Zeist / Driebergen	10.800	8.100	16.200	6.400	8.700	10.600
Overig I Other	**47.800**	**43.600**	**47.000**	**64.300**	**31.100**	**32.500**
Totaal I Total	**201.000**	**117.600**	**212.900**	**202.100**	**84.200**	**119.100**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 68

In lijn met het gestegen transactievolume zijn er in 2010 ook meer transacties geregistreerd met een metrage boven 500 vierkante meter. In totaal hebben afgelopen jaar 68 gebruikerstransacties plaatsgevonden, in 2009 waren dit er 55. De gemiddelde transactiegrootte ligt ruim 200 vierkante meter hoger dan in 2009 en komt uit op 1.751 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 18%

In 2009 was, met een daling van de kantorenmarktratio tot 14%, sprake van een forse verruiming op de Utrechtse kantorenmarkt. Ook in 2010 kan de markt als ruim worden getypeerd, maar is wel sprake van een stijging van de kantorenmarktratio, tot 18%.

Huurprijzen

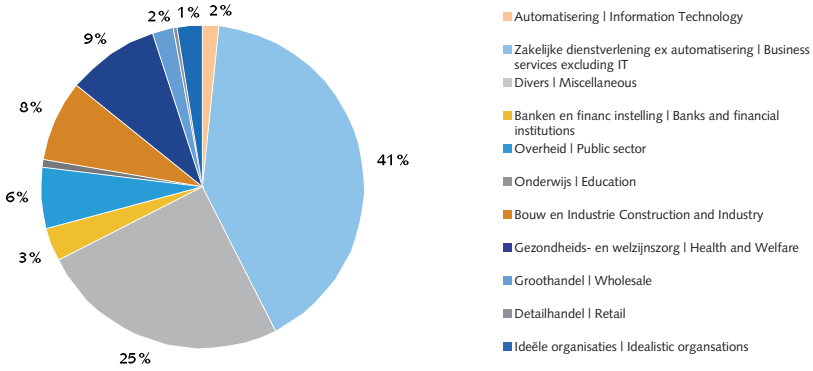
De hoogste huurprijs in 2010 is gerealiseerd op de Maliebaan. Hier is een transactie met een huurprijs van € 300,- per vierkante meter per jaar tot stand gekomen. Ook de gerealiseerde tophuren in de deelgebieden Papendorp en Leidsche Rijn komen uit boven € 200,- per vierkante meter per jaar. Met name voor Leidsche Rijn betekent dit een uitzonderlijk hoge prijs. Voor 2011 worden de hoogste huurprijzen in dit deelgebied geraamd op € 135,-.

Gerealiseerde en verwachte tophuren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected top rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Utrecht Centrum I Centre	180	220
Utrecht Maliebaan e.o.	300	225
Utrecht Noord/West I North/West	137	130
Utrecht Oost I East	170	225
Utrecht Papendorp	238	190
Utrecht West I West	140	160
Utrecht Zuid I South	142	140
Leidsche Rijn	215	135
Bunnik	130	140
De Bilt / Bilthoven	130	130
Houten	105	145
Maarssen	-	120
Nieuwegein	140	120
Zeist / Driebergen	185	175

Opname per branche 2010
Take-up by sector in 2010



Branche

41% van de opgenomen kantoorruimte in 2010 is in gebruik genomen door een zakelijke dienstverlener. Vorig jaar bedroeg dit percentage 32%. Opvallend is het grote aandeel divers (25%). Met name de grootste transactie in het afgelopen jaar, aan de Archimedeslaan (20.900 vierkante meter,) draagt bij aan dit hoge percentage.

Voorraad

De kantorenvoorraad kende afgelopen jaar geen noemenswaardige wijzigingen. Wel zijn er in 2010 een aantal projecten van start gegaan die de voorraad in de komende jaren zullen doen stijgen. Zo zijn het Utrecht Centrum Project, de uitbreiding van de Uithof Universiteit Utrecht en het uitontwikkelen van het nieuwe pand van de Rabobank dit jaar van start gegaan. Voor komend jaar bestaat de verwachting dat alleen het pand van de Rabobank (56.000 vierkante meter) gereed zal komen.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari
Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	3.386.000	3.405.000	3.473.000	3.533.000	3.540.000	3.540.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	+4%	+1%	+2%	+2%	0%	0%

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

In de onderstaande tabellen wordt een weergave gegeven van de huurprijsontwikkelingen per deelgebied in de regio Utrecht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de mediane vraagprijs en de mediane transactieprijs. De hoogste mediane vraagprijs komt evenals voorgaande jaren voor rekening van Utrecht Maliebaan. In Nieuwegein worden de laagste huren gevraagd, in tegenstelling tot voorgaande jaren waar Bunnik de regio was met de laagste vraagprijzen. Opvallend is met name de hoge mediane huurprijs in Utrecht Oost.

Aanbod van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied op 1 januari en de mediane gevraagde huur in Euro

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district on January 1st and median rent asked in Euro

Deelgebieden I Districts	2008		2009		2010		2011	
	m² vvo	mediane vraagprijs €	m² vvo	mediane vraagprijs €	m² vvo	mediane vraagprijs €	m² vvo	mediane vraagprijs €
	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €	sq. metres lett. fl. area	median ask. price €
Utrecht Centrum I Centre	23.200	170	46.900	170	26.500	170	14.900	185
Utrecht Maliebaan e.o.	6.600	200	3.500	225	11.700	190	9.500	185
Utrecht Noord/West I North/West	30.300	125	24.700	135	32.500	125	26.900	120
Utrecht Oost I East	34.500	173	49.500	170	44.300	175	48.400	175
Utrecht Papendorp	49.800	183	40.900	185	57.100	185	88.500	185
Utrecht West I West	67.100	120	68.000	120	87.800	120	70.500	125
Utrecht Zuid I South	71.300	145	49.600	143	56.700	145	82.500	162
Leidsche Rijn	49.000	133	34.600	128	42.400	135	31.500	135
Bunnik	1.800	112	1.800	112	1.000	85	11.600	135
De Bilt / Bilthoven	11.000	128	7.200	125	13.900	130	10.900	140
Houten	42.500	130	35.800	130	43.900	128	54.100	125
Maarssen	18.200	125	18.200	125	24.800	125	24.800	125
Nieuwegein	110.800	125	93.700	125	144.000	125	143.700	120
Zeist / Driebergen	37.500	145	28.400	127	28.100	125	31.300	127
Totaal I Total	**553.600**		**502.800**		**614.700**		**649.100**	

Gerealiseerde mediane huren in Euro per m2 vvo per deelgebied met vijf of meer transacties

Median rents paid in Euro per square metre of lettable floor area per district with five or more transactions

Deelgebieden I Districts	2007		2008		2009		2010	
	aantal transacties	mediane huurprijs €	aantal transacties	mediane huurprijs €	aantal transacties	mediane huurprijs €	aantal transacties	mediane huurprijs €
	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €
Utrecht Centrum I Centre	13	155	11	170	5	168	7	175
Utrecht Maliebaan e.o.	-	-	-	-	5	156	3	246
Utrecht Noord/West I North/West	9	130	6	135	-	-	1	137
Utrecht Oost I East	9	170	10	175	7	188	2	135
Utrecht Papendorp	11	187	9	195	-	-	3	195
Utrecht West I West	5	135	9	125	-	-	4	115
Utrecht Zuid I South	18	130	13	135	7	140	4	118
Leidsche Rijn	5	125	-	-	-	-	4	125
Bunnik	-	-	-	-	-	-	1	130
De Bilt / Bilthoven	-	-	6	143	-	-	1	130
Houten	5	123	8	134	-	-	1	105
Maarssen	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuwegein	15	128	17	133	8	126	5	135
Zeist / Driebergen	12	140	6	160	7	128	5	145

Voor meer informatie over de regio Utrecht kunt u terecht bij: Molenbeek Bedrijfsmakelaars I De heer C. F. Vermeij I De heer A.J. van Emmerik I Telefoon (030) 256 88 11 I www.molenbeek.nl

Amersfoort

De kantorenmarkt in Amersfoort vertoont in 2010 nagenoeg hetzelfde beeld als in het voorgaande jaar. Het opnamevolume is licht gestegen, terwijl het aanbodcijfer uitkomt op hetzelfde niveau als een jaar geleden. Vorig jaar werd het project 'The Works toegevoegd aan het aanbodcijfer. Vooralsnog hebben zich echter nog geen huurders gemeld.

De gemeente is bezig de regio Amersfoort te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Daarbij wordt het project Amersfoort Innovatief Sterk beloond met een subsidie van € 2,5 miljoen van de Europese Unie. Het project moet innovatie en creatief ondernemerschap versterken binnen de regio. Middels de Structuurvisie Amersfoort 2030 zal het beleid van de gemeente Amersfoort en omstreken de komende jaren worden bepaald. Waar Amersfoort doorgaans vooral gericht was op uitbreiding, is er nu besloten om na de uitbreiding van Amersfoort Vathorst West te focussen op het bestaande gebied.

Stabiliserend aanbodcijfer

Na de zeer forse aanbodstijging vorig jaar komt het aanbodcijfer uit op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar geleden. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 271.500 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 1%. Er worden in totaal 142 objecten aangeboden, twee minder dan op 1 januari 2010. Het stijgingspercentage van een jaar geleden werd voornamelijk veroorzaakt door de toevoeging van het kantoorpand 'The Works', van 70.000 vierkante meter.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 25 0 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	131.500	178.200	162.100	176.600	269.400	271.500
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+16%	+36%	-9%	+9%	+53%	+1%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	-	+62%	+31%	+26%	+77%	+28%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	4%	19%	18%	13%	27%	27%
Percentage bestaande bouw Percentage of existing building floor area	96%	81%	82%	87%	73%	73%

Grootste procentuele wijzigingen in Centrum en Noord

De grootste aanbodwijzigingen hebben afgelopen jaar plaatsgevonden in de deelgebieden Centrum en Noord. In het centrum van Amersfoort is het aanbodcijfer met ruim 6.000 vierkante meter toegenomen als gevolg van de toevoeging van een pand van ruim 11.000 vierkante meter aan het Smallepad. In Amersfoort Noord is juist sprake van een aanboddaling. Op 1 januari 2011 wordt bijna 6.000 vierkante meter minder aangeboden dan een jaar eerder.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Amersfoort Centrum I Centre	32.100	44.900	33.100	30.600	36.900	43.100
Amersfoort Noord I North	63.800	64.000	62.100	75.400	106.700	101.000
Amersfoort West I West	10.400	11.000	15.500	15.400	15.200	17.300
Amersfoort Zuid I South	25.200	58.300	51.400	55.200	110.600	110.100
Totaal I Total	**131.500**	**178.200**	**162.100**	**176.600**	**269.400**	**271.500**

Opname licht gestegen

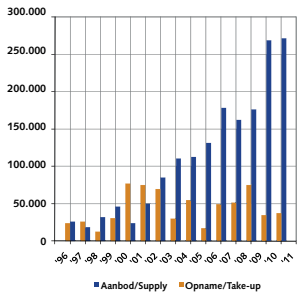
Na de halvering van het opnamecijfer een jaar geleden is in 2010 sprake van een lichte opnamestijging van 8%. Daarmee omvat het totale transactievolume overigens nog steeds slechts de helft van het cijfer in 2008. De meeste vierkante meters zijn opgenomen in Amersfoort Noord. In vergelijking met de jaren 2006, 2007 en 2008 is nog altijd sprake van een relatief laag opnamecijfer. In het deelgebied Zuid is het transactievolume, na een sterk 2009 als gevolg van de transactie van ruim 13.000 vierkante meter van Campina, terug op het niveau van de voorgaande jaren.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Amersfoort Centrum | Centre	4.000	5.700	15.600	9.200	6.900	9.400
Amersfoort Noord | North	5.000	35.400	25.900	37.900	10.900	14.900
Amersfoort West | West	2.200	1.400	1.100	18.300	500	3.400
Amersfoort Zuid | South	6.000	7.100	9.100	9.500	16.500	9.800
Totaal | Total	17.200	49.600	51.700	74.900	34.800	37.500

Transacties: 33



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

In 2010 hebben in totaal 33 transacties plaatsgevonden met een metrage boven 250 vierkante meter. Een jaar eerder waren dit er 24. De gemiddelde transactiegrootte is afgenomen van 1.385 vierkante meter vorig jaar, tot 1.136 vierkante meter in 2010. De grootste transactie in het afgelopen jaar komt voor rekening van uitgeverij Thieme Meulenhoff en omvat ruim 7.300 vierkante meter. In totaal noteren twaalf transacties een metrage boven 1.000 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 14%

De verhouding tussen de opname in 2010 en het aanbod op 1 januari 2011 bedraagt in Amersfoort 14%. Wanneer het kantoorpand 'The Works' (70.000 vierkante meter) buiten beschouwing wordt gelaten komt de kantorenmarktratio uit op 19%.

Huurprijzen

De hoogste huurprijzen worden over het algemeen gerealiseerd in het centrum van Amersfoort. Als gevolg van het geringe aantal transacties waarvan de huurprijs bekend is gemaakt is dit in 2010 niet het geval.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Amersfoort Centrum | Centre	105	175
Amersfoort Noord | North	118	120
Amersfoort West | West	83	135
Amersfoort Zuid | South	150	115

Voorraad

Vorig jaar is een voorschot genomen op de toevoeging van het kantoorpand 'The Works' aan het Piet Mondriaanplein. Vooralsnog lijkt daadwerkelijke toevoeging van dit object nog enige tijd in beslag te nemen. Verdere noemenswaardige uitbreidingen van de kantorenvoorraad zijn afgelopen jaar uitgebleven.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	725.000	750.000	785.000	800.000	870.000	870.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	+3%	+5%	+2%	+9%	0%

Voor meer informatie over de regio Amersfoort kunt u terecht bij: Molenbeek Bedrijfsmakelaars | De heer J.W. van Lieshout | Telefoon (033) 247 31 73 | www.molenbeek.nl

Brabantse Stedenrij

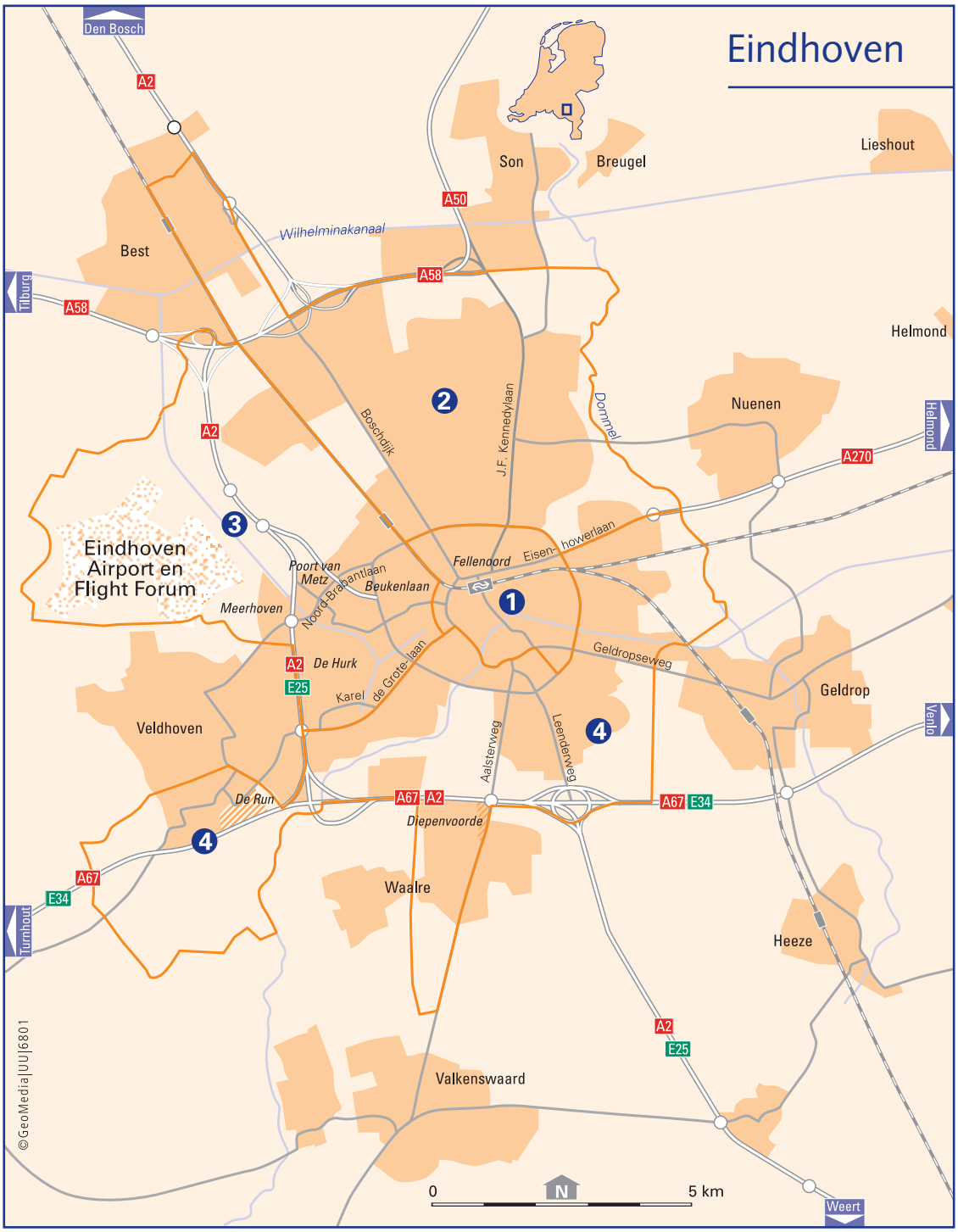
Eindhoven

Den Bosch

Breda

Tilburg

6



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1 Centrum / *Centre*	Fellenoord
2 Noord / *North*	
3 West / *West*	Beemdstraat, Beukenlaan, Evoluon, Eindhoven Airport en Flight Forum, Poort van Metz, De Hurk
4 Zuid en Oost / *South and East*	

Eindhoven

De kantorenmarkt in Eindhoven omvat een aantal belangrijke locaties, zoals Strijp-S, Flight Forum, Eindhoven Airport en het centrum. Met name het gebied rondom het vliegveld is een belangrijke motor voor de regio. Dit wordt onderschreven door de opnamecijfers die hier worden gerealiseerd. Eindhoven West (waarin Flight Forum en het vliegveld zijn gelegen) noteerde afgelopen jaar een forse opnamestijging.

De kantorenmarkt in Eindhoven kan worden getypeerd als een vervangingsmarkt. Er komen weinig nieuwkomers binnen, maar grote partijen vertrekken daarentegen ook nauwelijks naar een andere regio. Belangrijke transacties zijn afgelopen jaar gerealiseerd door T-Mobile en Vion Food Group (beide 3.000 vierkante meter) en Deterink Advocaten & Notarissen (2.700 vierkante meter).

Binnen Eindhoven bestaat er vooral vraag naar hoogwaardige kantoren. Het aanbod dat aansluit op deze vraag wordt echter steeds kleiner. Om ongecontroleerde nieuwbouw te voorkomen, heeft de gemeente Eindhoven een prioriteitsnota opgesteld waarin twee locaties zijn aangewezen waar voornamelijk nieuwbouw wordt ontwikkeld; het centrum en Flight Forum. Daarnaast mag er in de meeste gebieden pas worden ontwikkeld indien er sprake is van een voorverhuursituatie van minimaal 60%.

Aanbod stijgt met 24%

Het aanbod in de regio Eindhoven is in 2010 met 24% gestegen, tot 276.700 vierkante meter. Het vijfjaarlijks gemiddelde laat een soortgelijke stijging zien. Opnieuw is het aandeel nieuwbouw verder gedaald, van 5% vorig jaar, tot 2% op 1 januari 2011.

Het aantal aangeboden objecten is in tegenstelling tot het totale metrage gedaald ten opzichte van vorig jaar. In totaal worden op 1 januari 2011 149 objecten aangeboden met een metrage boven 500 vierkante meter. Een jaar eerder waren dit er nog 173. De gemiddelde grootte van een aangeboden object is als gevolg hiervan fors toegenomen, tot een metrage van 1.857 vierkante meter. Het grootste aaneengesloten metrage is gelegen aan de Achtseweg Zuid en omvat 25.000 vierkante meter.

Ontwikkeling totale aanbod > 500 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 500 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	227.800	193.000	235.100	205.700	223.800	276.700
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+18%	-15%	+22%	-13%	+9%	+24%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+25%	+6%	+21%	-1%	+7%	+22%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	23%	18%	20%	18%	5%	2%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	77%	82%	80%	82%	95%	98%

Sterke aanbodstijgingen in het centrum en Eindhoven West

De meeste kantoorruimte wordt aangeboden in Eindhoven West. De belangrijkste kantorenlocatie is hier Eindhoven Airport en het Flight Forum. Afgelopen jaar is het aanbod in deze deelregio gestegen tot 109.100 vierkante meter.

Aanbod van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 500 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Eindhoven Centrum I Centre	70.100	47.000	70.700	80.000	69.100	90.200
Eindhoven Noord I North	36.400	30.900	38.000	22.600	34.600	31.000
Eindhoven West I West	106.100	102.000	113.400	98.600	109.100	143.500
Eindhoven Zuid & Oost I South & East	15.200	13.100	13.000	4.500	11.000	12.000
Totaal I Total	**227.800**	**193.000**	**235.100**	**205.700**	**223.800**	**276.700**

Het centrum van Eindhoven laat als enige deelregio een dalend aanbodcijfer noteren. Deze deelregio blijft desondanks verantwoordelijk voor het op één na hoogste aanbodcijfer.

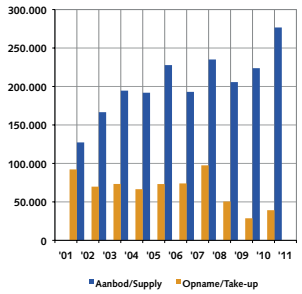
Opname na twee jaar weer gestegen

Na twee jaren waarin sprake is geweest van forse opnamedalingen, lijkt de kantorenmarkt in Eindhoven zich enigszins te herstellen. Het transactievolume is met 37% gestegen, tot 39.200 vierkante meter. Met name Eindhoven West noteert een stevig herstel. Hier is het transactievolume met 134% gestegen. Met name de ontwikkelingen op het Flight Forum hebben een belangrijk aandeel in deze ontwikkeling.

Opname van kantoorruimten > 500 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 500 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Eindhoven Centrum | Centre	25.400	17.800	38.600	24.800	12.600	9.200
Eindhoven Noord | North	6.400	4.300	21.500	9.100	2.300	4.600
Eindhoven West | West	39.300	44.200	36.400	16.600	10.300	24.100
Eindhoven Zuid & Oost | South & East	2.100	7.700	1.000	-	3.500	1.300
Totaal | Total	73.200	74.000	97.500	50.500	28.700	39.200



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 32

Het aantal transacties is gestegen van 23 in 2009 tot 32 in 2010. Daarmee komt het aantal geregistreerde transacties uit op hetzelfde niveau als in 2008. De gemiddelde transactiegrootte bedraagt 1.225 vierkante, evenveel als in 2009. Twaalf transacties noteren een metrage boven 1.000 vierkante meter. De grootste transactie is tot stand gekomen in de deelregio Eindhoven West, waar 4.200 vierkante meter wordt gehuurd door ASML Netherlands.

Kantorenmarktratio: 14%

De kantorenmarktratio blijft ten opzichte van 2009 (13%) nagenoeg ongewijzigd. Het toegenomen transactievolume wordt gecompenseerd door het stijgende aanbodcijfer. Daarmee is nog steeds sprake van een ruime markt.

Huurprijzen

Alleen in Eindhoven Centrum en Eindhoven West zijn transacties tot stand gekomen waarvan de huurprijs kon worden bepaald. In Eindhoven waren in het afgelopen jaar incentives van twaalf maanden, op basis van een vijfjarig contract geen uitzondering. Uiteraard was dit afhankelijk van een aantal voorwaarden zoals aanvaardingstermijn, opleveringsniveau, aantal vierkante meters en kwaliteit van de huurder.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Eindhoven Centrum | Centre	136	155-165
Eindhoven Noord | North	-	120
Eindhoven West | West	130	130
Eindhoven Zuid & Oost | South & East	-	130

Voorraad

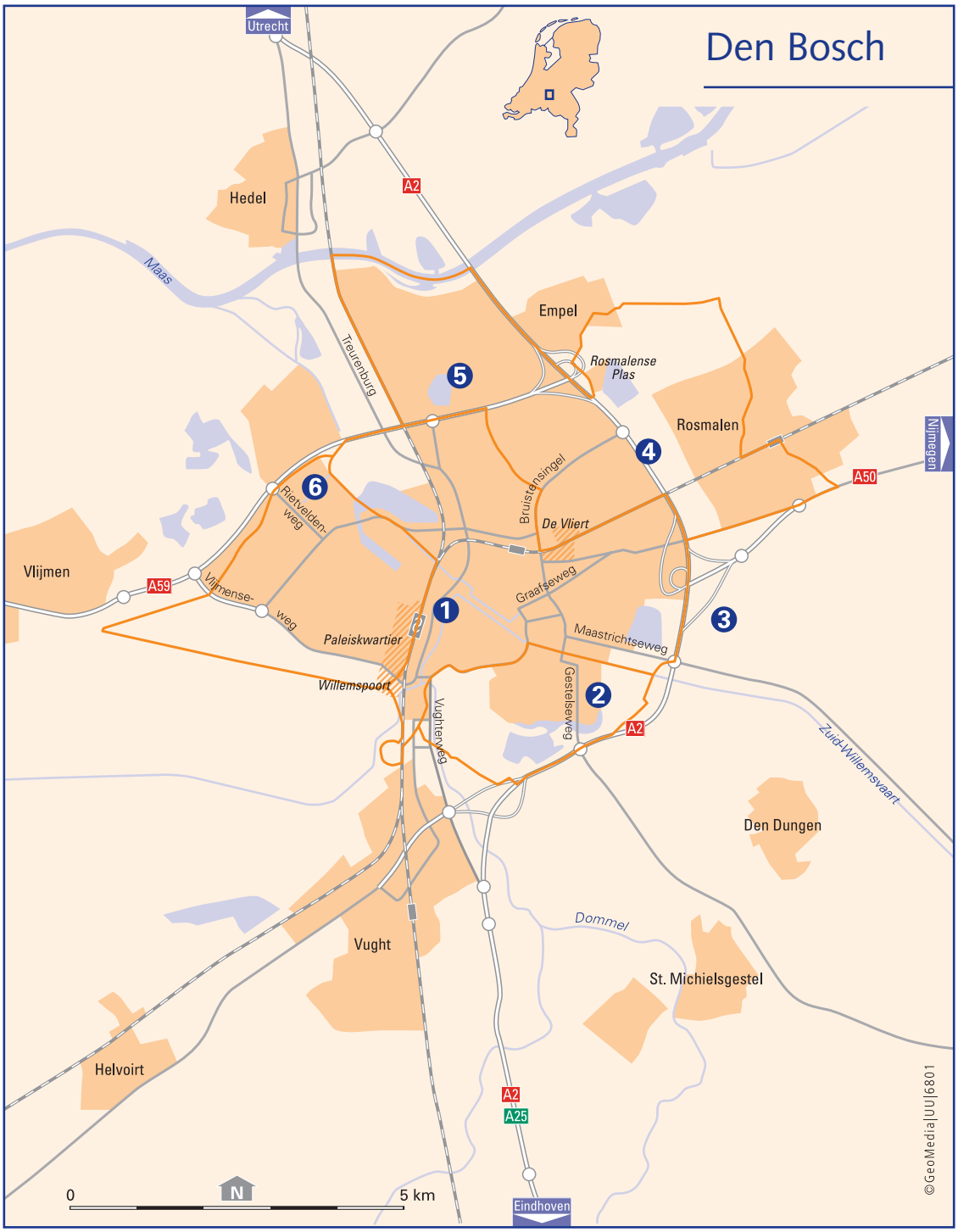
De voorraad in Eindhoven is ongewijzigd gebleven ten opzichte van een jaar geleden. De groeiende mismatch tussen de vraag en het aanbod van hoogwaardige kantoorruimte kan er voor zorgen dat de voorraad in Eindhoven over enkele jaren zal toenemen, met name in het centrum en op Flight Forum.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	1.359.000	1.400.000	1.450.000	1.450.000	1.465.000	1.465.000
Afname/Toename / Decrease/Increase	+1%	+3%	+4%	0%	+1%	0%

Voor meer informatie over de regio Eindhoven kunt u terecht bij: Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars | De heer Leon A.M. Schreppers | Telefoon (040) 211 11 12 | www.bedrijfsmakelaar.nu



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Centrum / *Centre*	Binnenstad, High Tech Park, Paleiskwartier
2	Pettelaarpark	
3	De Brand	
4	Oost / *East*	De Herven, Soetelieve Noord, Brabantpoort, Station oost
5	Noord / *North*	Maaspoort
6	West / *West*	Rietvelden

Den Bosch

Den Bosch heeft een relatief sterk kantorenjaar achter de rug. Het licht gestegen aanbodcijfer en het toegenomen transactievolume maken dat Den Bosch behoort tot één van de best presterende kantorenregio's van Nederland. Evenals in 2009 hebben ook afgelopen jaar enkele grote transacties plaatsgevonden. Er zijn twee transacties tot stand gekomen waarbij de metrages boven 9.000 vierkante meter uitkomen.

De nieuwbouwontwikkelingen 'De Croon' en 'Belvédère' in de deelregio Paleiskwartier worden in respectievelijk 2012 en 2013 opgeleverd. 'De Croon' betreft een kantoorpand met een metrage van circa 8.000 vierkante meter, 'Belvédère' omvat een metrage van circa 23.000 vierkante meter. Ook op logistiek gebied heeft een belangrijke ontwikkeling plaatsgevonden. Met de verbreding van de A2 is een, voor de bereikbaarheid Den Bosch, belangrijk project afgerond. De rondweg van Den Bosch is over twaalf kilometer uitgebreid tot 4x2 rijbanen, waarmee de doorstroming van en naar Den Bosch sterk is verbeterd. De uitwerking van de toegenomen bereikbaarheid op de ontwikkeling van de kantorenmarktcijfers zal de komende jaren moeten blijken.

Voor het eerst worden in de gepresenteerd cijfers van Den Bosch ook metrages tussen 250 en 500 vierkante meter meegenomen. Deze toevoeging heeft uiteraard invloed op de cijfers. Indien noodzakelijk zal een tekstuele onderbouwing worden gegeven.

Aanbod: opnieuw een stijging

Het aanbod in Den Bosch noteert, na de stijging van 48% in 2009, opnieuw een stijging en komt uit op 120.600 vierkante meter (+13%). Indien metrages beneden 500 vierkante meter buiten beschouwing worden gelaten, komt het aanbod uit op 108.700 vierkante meter. In dat geval is sprake van een aanbodstijging van slechts 2%.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	99.700	106.600	93.700	72.100	106.700	120.600
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-6%	+7	-12%	-23%	+48%	+13%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+10%	+17	-18%	-28%	+12%	+21%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	14%	6%	20%	9%	4%	2%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	86%	94%	80%	91%	96%	98%

Aanbod deelgebieden

Zowel in de A2-zone en Noord, als het Paleiskwartier is sprake van forse aanbodstijgingen. Deze zijn voor een belangrijk deel het gevolg van de toevoeging van metrages tussen 250 en 500 vierkante meter. Zonder deze toevoeging bedragen de aanbodcijfers respectievelijk 32.000 en 41.100 vierkante meter. Het centrum noteert als enige deelgebied een aanboddaling. Zonder de kleinere metrages is hier sprake van een nog sterkere aanboddaling, tot 35.600 vierkante meter.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Den Bosch Centrum I Centre	36.300	36.200	36.700	26.000	47.200	40.300
A2-zone en Noord	41.100	37.600	32.800	20.700	26.000	37.600
Paleiskwartier en West	22.300	32.800	24.200	25.400	33.500	42.700
Totaal I Total	**99.700**	**106.600**	**93.700**	**72.100**	**106.700**	**120.600**

Forse opnamestijging

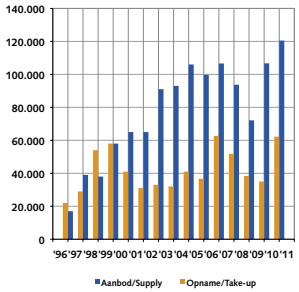
De opname in de regio Den Bosch is in 2010 bijna verdubbeld ten opzichte van 2009. Afgelopen jaar hebben in Den Bosch een aantal grote transacties plaatsgevonden

die de het opnamecijfer fors hebben doen stijgen, tot 62.200 vierkante meter. Ook de toevoeging van metrages tussen 250 en 500 vierkante meter draagt bij aan de opnamestijging. Zonder deze toevoeging bedraagt het totale opnamecijfer overigens nog altijd 58.900 vierkante meter. Het enige deelgebied waar het transactievolume achterblijft in vergelijking met 2009 is het Paleiskwartier en West. Ondanks de transactie van Ricoh aan de Magistratenlaan (9.500 vierkante meter) daalt het totale opnamecijfer tot 16.700 vierkante meter. In het centrum en de A2-zone is wel sprake van een forse opnamestijging. Voor de A2-zone geldt dat met name de transacties van accountantsgroep BDO en ICT-dienstverlener CTAC spraakmakend zijn. Het betreft metrages van respectievelijk 2.800 en 4.000 vierkante meter. In het centrum is de transactie aan de Koningsweg de meest opvallende. Het betreft hier een metrage van 12.000 vierkante meter.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Den Bosch Centrum | Centre	15.900	15.100	20.700	16.200	8.800	26.900
A2-zone en Noord	9.900	31.800	15.700	18.000	5.900	18.600
Paleiskwartier en West	10.900	15.800	15.400	4.200	20.300	16.700
Totaal | Total	**36.700**	**62.700**	**51.800**	**38.400**	**35.000**	**62.200**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 38

In 2010 zijn er in totaal 38 transacties tot stand gekomen. Negen transacties noteren metrages beneden 500 vierkante meter. In 2009 werden ter vergelijking 26 transacties geregistreerd. Negen transacties noteren een metrage boven 2.000 vierkante meter, waarvan de grootse 12.000 vierkante meter. De grootste transactie in 2009 omvatte ter vergelijking een metrage van 7.200 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 52%

Dankzij de forse stijging van het opnamecijfer, in combinatie met de relatief geringe aanbodstijging, is de kantorenmarktratio in de regio Den Bosch gestegen tot 52%. Een jaar eerder bedroeg de verhouding tussen de vraag in 2009 en het aanbod nog 25%.

Huurprijzen

De gerealiseerde huurprijzen in 2010 komen nagenoeg overeen met het huurprijsniveau van 2009. Alleen in het centrum van Den Bosch is met € 160,- een hogere huurprijs gerealiseerd. Voor 2011 worden de hoogste huurprijzen verwacht in het Paleiskwartier en West als gevolg van de vele nieuwbouwontwikkelingen die hier gepland staan.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Den Bosch Centrum | Centre	160	160
A2-zone en Noord	150	150
Paleiskwartier en West	158	165

Voorraad

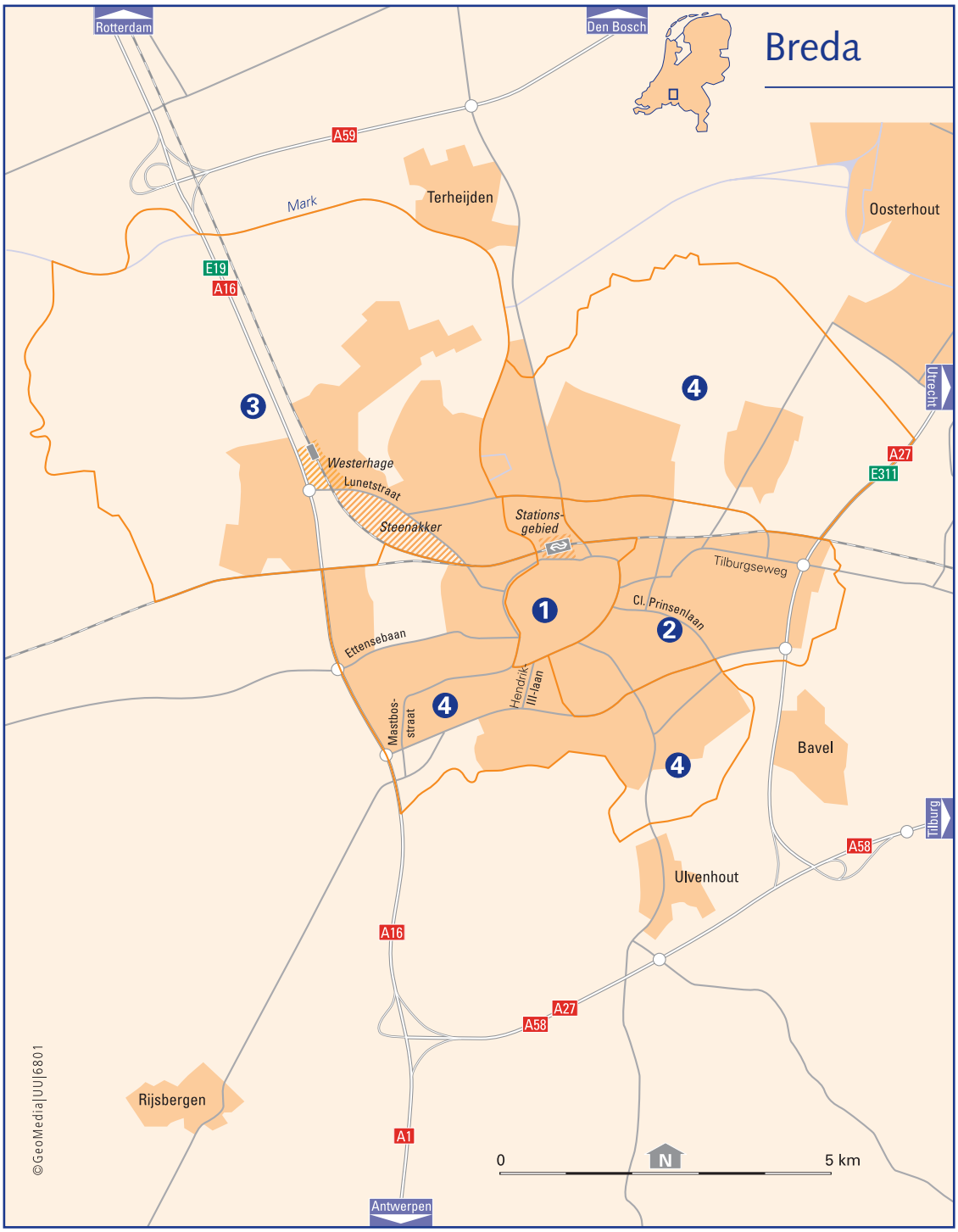
De kantorenvoorraad in de regio Den Bosch bedraagt op 1 januari 2011 ongeveer 900.000 vierkante meter. De toevoeging van de panden van Malmberg en Sap en projecten als 'Artiqua' en 'Het Kabinet' hebben hieraan bijgedragen. Grote projecten die de kantorenvoorraad in de komende jaren zullen doen toenemen zijn 'De Croon', met een verwachte oplevering in 2012 en 'Belvédère' die in 2013 zal worden opgeleverd.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	850.000	800.000	850.000	850.000	850.000	900.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	-6%	+6%	0%	0%	+6%

Voor meer informatie over de regio Den Bosch kunt u terecht bij: RSP Makelaars Den Bosch | De heer J. Valk | Telefoon (073) 64 88 750 | www.rspmakelaars.nl



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Centrum / *Centre*	Stationsgebied
2	Oost / *East*	Bijster, Doornbos, Hoogeind
3	West / *West*	Steenakker, Westerhage, Moleneind, Paardewiede, Prinsenbeek
4	Overig / *Other*	

Breda

De kantorenmarkt in Breda wordt in 2010 gekenmerkt door met name kleinere transacties (250 tot 500 vierkante meter). Mede om deze reden is ervoor gekozen voor Breda de grootteklasse 250 tot 500 vierkante meter toe te voegen aan de rapportage. Naast de opname van relatief veel kleine metrages is ook sprake van de ingebruikname van goedkopere gebouwen met huurcontracten van maximaal vijf jaar.

In 2010 zijn geen nieuwbouw- of herstructureringsprojecten gestart. Voor de komende jaren zullen de grootste nieuwbouwprojecten geconcentreerd zijn rond het NAC stadion en rond het station. Hier zijn met name grote ontwikkelingen gepland, waarbij de focus in eerste instantie ligt op partijen als de rechtbank, de belastingdienst en andere overheidsgerelateerde partijen. Rondom het NAC stadion omvat het programma ruim 15.000 vierkante meter kantoorruimte, waarvan op dit moment 2.500 vierkante meter concreet wordt aangeboden. Andere belangrijke ontwikkelingen betreffen Dinalog, een topinstituut voor de logistiek en de Triple-O Campus, gericht op de creatieve industrie, waar op korte termijn op risico zal worden gebouwd. Ook op het Digit Parc worden ontwikkelingen verwacht, waarbij duurzaamheid het thema zal zijn. De gemeente voert een restrictief beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen en legt de focus op bovengenoemde locaties. Nieuwe initiatieven worden in principe niet ondersteund.

Toevoeging aanbod tussen 250 en 500 vierkante meter

Met de verlaging van de ondergrens tot 250 vierkante meter is het aanbod in de regio Breda gestegen tot 90.800 vierkante meter op 1 januari 2011. In de oude situatie is sprake van een aanbodcijfer van 72.000 vierkante meter. Ten opzichte van een jaar geleden betekent dit een aanbodstijging van 2%. Vorig jaar werd de verwachting uitgesproken dat het aanbod niet zou worden uitgebreid met nieuwbouw. Met een nieuwbouwaandeel van 2%, het laagste percentage sinds jaren, wordt deze uitspraak onderschreven. Dit nieuwbouwaanbod is overigens volledig geconcentreerd rondom het station en het stadionkwartier.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	93.400	104.500	77.500	63.600	70.600	90.800
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-1%	+12%	-26%	-18%	+11%	+29%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+6%	+19%	-15%	-29%	-18%	+12%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	27%	34%	19%	15%	11%	2%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	73%	66%	81%	85%	89%	98%

Aanboddaling in centrum

Zelfs na toevoeging van het aanbod tussen 250 en 500 vierkante meter is in Breda Centrum en Breda West sprake van een aanboddaling ten opzichte van een jaar geleden. In de andere twee deelgebieden komt het aanbodcijfer wel hoger uit. Met name in het deelgebied Overig is sprake van een forse aanbodstijging. Naast de toevoeging van de kleinere metrages draagt ook de toevoeging van vijf objecten met een metrage boven 1.000 vierkante meter bij aan deze stijging. De twee grootste aaneengesloten metrages in aanbod, van respectievelijk 5.000 en 6.000 vierkante meter, zijn eveneens gelegen in dit deelgebied.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Breda Centrum | Centre	19.600	17.700	11.600	17.400	25.300	22.600
Breda Oost | East	45.600	38.100	32.600	22.300	16.000	20.300
Breda West | West	21.700	20.000	18.500	16.700	19.000	18.500
Breda Overig | Other	6.500	28.700	14.800	7.200	10.300	29.400
Totaal | Total	**93.400**	**104.500**	**77.500**	**63.600**	**70.600**	**90.800**

Opnamecijfer vertoont herstel

In 2009 kwam de opname fors lager uit dan in de voorgaande jaren. Afgelopen jaar heeft echter weer een licht herstel plaatsgevonden. In totaal werd in 2010 ruim 34.000 vierkante meter kantoorruimte verhuurd of verkocht. Hierbij moet worden opgemerkt dat 7.600 vierkante meter wordt bepaald door transacties met een metrage tussen 250 en 500 vierkante meter. Ook zonder deze transacties is echter sprake van een opnamestijging, tot 26.800 vierkante meter. Opvallend is het geringe opnamecijfer in Breda West, van 3.800 vierkante meter. Vorig jaar was dit deelgebied nog verantwoordelijk voor het hoogste opnamecijfer.

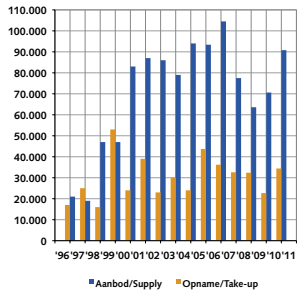
Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2011
Breda Centrum | Centre	1.800	9.100	7.300	2.300	1.700	12.000
Breda Oost | East	11.600	12.200	12.900	13.100	10.100	14.000
Breda West | West	28.800	2.500	6.500	8.300	10.300	3.800
Breda Overig | Other	1.500	12.400	5.900	8.700	600	4.600
Totaal | Total	**43.700**	**36.200**	**32.600**	**32.400**	**22.700**	**34.400**

Transacties: 49

Het aantal geregistreerde transacties ligt, met 49, logischerwijs fors hoger dan in 2009. Dit is echter eveneens het geval wanneer de metrages tot 500 vierkante meter buiten beschouwing worden gelaten. In dat geval is sprake van 26 transacties, negen meer dan in 2009. De grootste transactie komt voor rekening van Avans+, die aan de Heerbaan ruim 3.700 vierkante meter kantoorruimte in gebruik heeft genomen.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Kantorenmarktratio: 38%

De markt in Breda is in vergelijking met het landelijk gemiddelde relatief krap te noemen. De kantorenmarktratio is met zes procentpunt gestegen, tot 38%. In vergelijking met de ratio's in voorgaande jaren is wel sprake van verruiming, maar de dynamiek blijft, wat betreft het courante deel van het aanbod, redelijk op peil.

Huurprijzen

De hoogste mediane huurprijzen zijn gerealiseerd in Breda West en Breda Overig. Vorig jaar had Breda Centrum samen met Breda West de hoogst gerealiseerde mediane huurprijs. De verwachting voor 2011 is dat in Breda West de hoogste mediane huurprijzen gerealiseerd gaan worden. Ook zullen de incentives volgend jaar dezelfde rol gaan spelen als in 2010. De weggegeven incentives zijn sterk afhankelijk van kwaliteit van het gebouw.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Breda Centrum | Centre	130	135
Breda Oost | East	120	120
Breda West | West	141	140
Breda Overig | Other	135	135

Voorraad

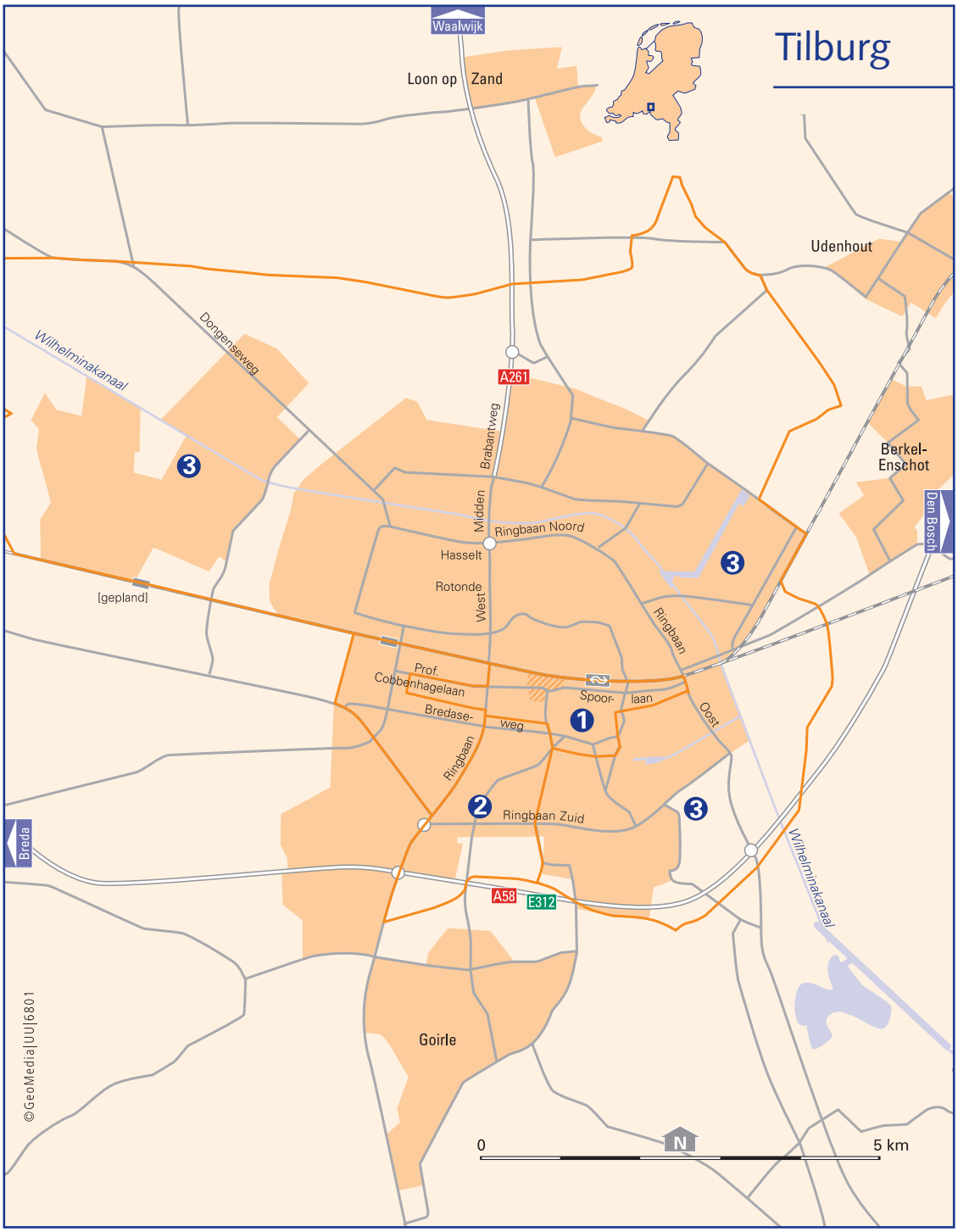
Afgelopen jaar zijn geen kantoren aan de voorraad onttrokken of toegevoegd. De nieuwbouwontwikkelingen die zijn beschreven in de inleiding zullen pas worden meegenomen in het voorraadcijfer indien daadwerkelijk is begonnen met de bouw. Op dit moment bedraagt de kantorenvoorraad in Breda ongeveer 690.000 vierkante meter.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	613.000	672.500	677.500	690.000	690.000	690.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	+2%	+10%	+1%	+2%	0%	0%

Voor meer informatie over de regio Breda kunt u terecht bij: Van der Sande Bedrijfshuisvesting | De heer P.P. Verhoeven | Telefoon (076) 514 74 53 | www.vandersande.nl



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1 Centrum / *Centre*	Stationsgebied
2 Zuid / *South*	
3 Overig / *Other*	De Laar, Reit

Tilburg

Tilburg is voornamelijk een vestigingsstad voor bedrijven opereren in de handel en industrie. De gemeente stuurt echter steeds meer richting een gedifferentieerd aanbod op het gebied van werkgelegenheid. De focus moet daarbij meer komen te liggen op het aantrekken van zakelijke dienstverleners. Deze beleidsrichting zal zich in de toekomst vertalen in een verschuiving van de ruimtebehoefte. Een deel van de bedrijventerreinen moet plaats maken voor kantorenlocaties. In het geval van grootschalige kantoren wordt gefocust op de Spoorzone en de Kempenbaan (planvoorraad respectievelijk 105.000 en 150.000 meter). 'Het Laar' is aangewezen als gebied voor de lokale kantoorgebruikers. Gebieden als Ringbaan West, Ringbaan Zuid en Tradepark 58 zullen plaats gaan bieden aan met name kleinschalige kantoorgebruikers.

In het rapport 'Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2010' is besproken dat Tilburg meer allure en aantrekkingskracht wil ontwikkelen om aantrekkelijker te worden voor kantoorgebruikers. Met het in mei 2010 opgeleverde kantoorpand aan de Ellen Pankhurststraat is een stap in de goede richting gezet. Het gebouw met de naam 'Entrada' heeft een totaal metrage van 8.162 vierkante meter en is gesitueerd aan de zuidkant van Tilburg direct aan de Rijksweg A58. Het gebouw vormt met drie andere grote kantoorpanden de skyline van Tilburg. Inmiddels is er in 'Entrada' nog ruim 5.000 vierkante meter kantoorruimte te huur. Daarnaast is een nieuw kantoor opgeleverd aan de Professor Cobbenhagenlaan. Dit kantoor omvat circa 2.500 vierkante meter en staat in zijn geheel te huur.

In tegenstelling tot de voorgaande jaren worden in deze rapportage voor de regio Tilburg ook metrages tussen 250 en 500 vierkante meter meegenomen. Om te komen tot zuivere vergelijkingen wordt, indien noodzakelijk, melding gemaakt van de invloed van deze kleinere metrages op de cijfers.

Aanbod op 1 januari 2011: forse stijging

Op 1 januari 2011 wordt in de regio Tilburg in totaal 84.500 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een aanbodstijging van 81% ten opzichte van een jaar eerder. Zonder de toevoeging van het aanbod in de grootteklasse 250 tot 500 vierkante meter is sprake van een aanbodcijfer van 73.500 vierkante meter. In dat geval bedraagt het stijgingspercentage in 2010 alsnog 58%.

Het grootste aaneengesloten metrage dat wordt aangeboden betreft het nieuwe kantoorpand 'Entrada' aan de Ellen Pankhurststraat. Hier is op 1 januari 2011 nog 5.502 vierkante meter kantoorruimte beschikbaar. De gemiddelde grootte van een aangeboden kantoorpand bedraagt 1.084 vierkante meter, een daling van ruim 300 meter ten opzichte van 1 januari 2010. Indien de objecten met een metrage tussen de 250 en 500 vierkante meter buiten beschouwing worden gelaten, komt het gemiddelde metrage zelfs uit op 1.622 vierkante meter. In tegenstelling tot vorig jaar wordt er op 1 januari 2011 wel nieuwbouw aangeboden. Het betreft de eerder genoemde panden aan de Ellen Pankhurststraat en de Professor Cobbenhagenlaan.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	36.900	32.900	40.100	53.300	46.600	84.500
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-7%	-11%	+22%	+33%	-13%	+81%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	-12%	-21%	+12%	+46%	+15%	+64%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	29%	24%	32%	16%	0%	13%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	71%	76%	68%	84%	100%	87%

Aanbod deelgebieden

Alle deelgebieden in Tilburg noteren een forse aanbodstijging. Deze aanbodstijgingen hangen deels samen met de toevoeging van de metrages tussen 250 en 500 vierkante meter. Het aanbod is vrij evenredig verdeeld over de drie deelgebieden. In Tilburg Zuid wordt de meeste kantoorruimte aangeboden.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tilburg Centrum I Centre	19.500	9.800	8.400	8.900	12.200	26.400
Tilburg Zuid I South	4.400	6.700	14.000	16.800	16.800	31.300
Tilburg Overig I Other	13.000	16.400	17.700	27.600	17.600	26.800
Totaal I Total	**36.900**	**32.900**	**40.100**	**53.300**	**46.600**	**84.500**

Stijging opname 2010 in iedere regio

In 2010 is in de regio Tilburg in totaal 12.300 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Indien alleen metrages vanaf 500 vierkante meter worden meegenomen bedraagt dit cijfer 7.800 vierkante meter. Er is dus sprake van een forse opnamestijging ten opzichte van 2009. Hierbij moet worden aangetekend dat 2009, met 3.800 vierkante meter, een historisch laag opnamecijfer kende.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

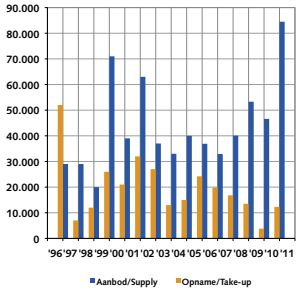
Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Tilburg Centrum I Centre	9.800	10.700	3.900	4.800	3.100	6.000
Tilburg Zuid I South	2.900	1.900	8.200	3.600	-	1.500
Tilburg Overig I Other	11.500	7.200	4.700	5.100	700	4.800
Totaal I Total	**24.200**	**19.800**	**16.800**	**13.500**	**3.800**	**12.300**

Transacties: 21

In 2010 hebben in totaal 21 transacties plaatsgevonden met een metrage boven 250 vierkante meter. Indien de transacties van 250 tot 500 vierkante meter buiten beschouwing worden gelaten, zijn dit er slechts negen. Desalniettemin is daarmee sprake van een forse stijging ten opzichte van 2009, toen in totaal slechts drie transacties werden geregistreerd.

Kantorenmarktratio: 15%

De verhouding tussen de vraag naar kantoorruimte in 2010 en het aanbod op 1 januari 2011 bedraagt 15%. Ten opzichte van 2009 is daarmee sprake van een stijging van de kantorenmarktratio. Een jaar geleden bedroeg de ratio namelijk nog 8%.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Huurprijzen

De gerealiseerde huurprijzen in de verschillende deelgebieden liggen vrijwel op hetzelfde niveau. In Tilburg Zuid werd in 2010 € 145,- per vierkante meter per jaar betaald, iets meer dan in de overige twee deelgebieden. Voor 2011 wordt verwacht dat in het centrum van Tilburg iets hogere huurprijzen tot stand zullen komen.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Tilburg Centrum | Centre	140	145
Tilburg Zuid | South	145	140
Tilburg Overig | Other	140	140

Voorraad

De kantorenvoorraad in Tilburg is in 2010 met 2,5% gestegen. De oplevering van 'Entrada', een kantoorgebouw van 8.162 vierkante meter aan de Ellen Pankhurststraat is in het voorraadcijfer meegenomen. Daarnaast draagt het pand aan de Professor Cobbenhagenlaan (2.500 vierkante meter) bij aan de stijging.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	465.000	470.000	470.000	475.000	475.000	487.500
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	+1%	0%	+1%	0%	+2,5%

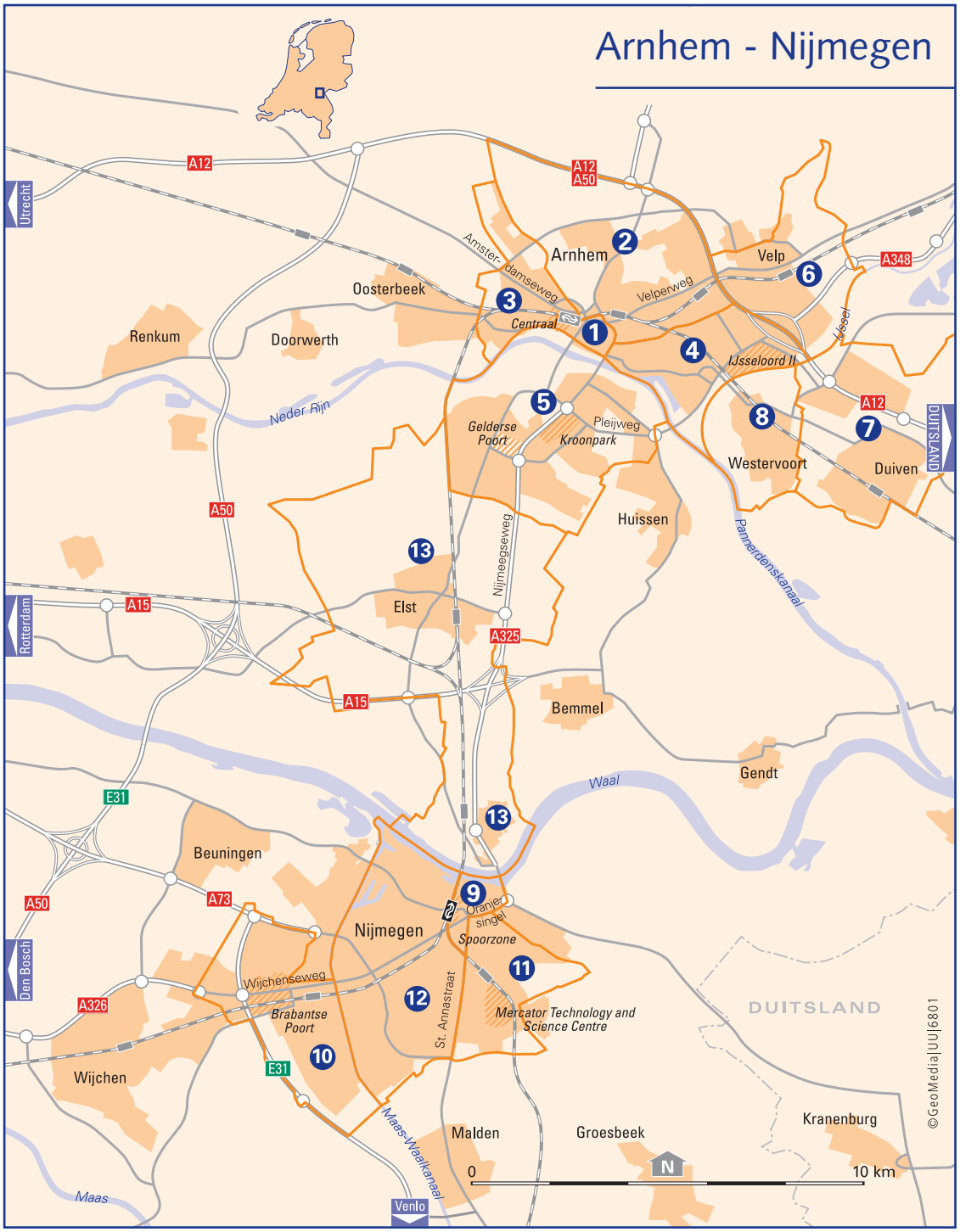
Voor meer informatie over de regio Tilburg kunt u terecht bij: Klotz Bedrijfshuisvesting | De heer H.P.A.M. Klotz | Telefoon (013) 8 200 100 | www.klotz.nu

Arnhem

Nijmegen

Knooppunt

7



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Arnhem Centrum / *Centre*	Stadssingels
2	Arnhem Noord / *North*	Velperweg
3	Arnhem West/ *West*	
4	Arnhem Oost / *East*	IJsseloord, IJssellaan, Westervoortsedijk
5	Arnhem Zuid / *South*	Gelderse Poort, Kronenburg, Burg, Matsersingel/Wassenaarweg
6	Velp	
7	Duiven	
8	Westervoort	
9	Nijmegen Centrum / *Centre*	Stadssingels
10	Nijmegen Brabantse Poort	Brabantse Poort/Lindenholt
11	Nijmegen Oost / *East*	St. Annastraat
12	Nijmegen West / *West*	Noord Kanaalhaven, Winkelsteeg
13	Nijmegen Waalsprong	

Arnhem

Mede als gevolg van de economische stagnatie is een deel van de vraag naar kantoorruimte weggevallen. Dit heeft geresulteerd in een daling van de opname en een stijging van het aanbod. Waar in 2009 nog enkele volumineuze transacties plaatsvonden, kwam de vraag naar kantoorruimte in 2010 voornamelijk uit het midden- en kleinbedrijf. Daarnaast hebben een aantal bedrijven zich even op de markt gewaagd in een poging tot herhuisvesting. Uiteindelijk besloten deze bedrijven vaak de huurovereenkomst op hun huidige locatie te verlengen. Het aantal huurverlengingen is afgelopen jaar derhalve ook weer gestegen.

De lokale overheid ontwikkelt zich steeds meer tot een actieve partij bij de herbestemming van leegstaande kantoren in de stad. Op diverse plaatsen stelt de gemeente zich faciliterend op bij de herbestemming van kantoren naar bijvoorbeeld wonen, studentenhuisvesting of hotels. Daarnaast is de gemeente bezig met activiteiten om de kantoorontwikkeling in de stad te concentreren en te temporiseren.
De komende jaren zullen er alleen nieuwbouwontwikkelingen plaatsvinden rondom het centrum en bestaande perifere locaties, zoals IJsseloord 2. Dit ontwikkelen gebeurt alleen in combinatie met een huurder. Op deze manier is afgelopen jaar onder andere een nieuwbouwontwikkeling aan de Velperweg langjarig verhuurd aan Dirkzwager Advocaten & Notarissen.

Aanbodstijging van 21%

Voor het tweede jaar op rij is in de regio Arnhem sprake van een forse aanbodstijging. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 186.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 21% ten opzichte van een jaar eerder. Deze stijging kan voor een belangrijk deel worden verklaard door het op de markt beschikbaar komen van twee grote panden aan het Gildemeestersplein (14.000 vierkante meter) en de IJssellaan (5.000 vierkante meter).

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	142.600	144.400	150.500	111.600	153.300	186.000
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-14%	+1%	+4%	-26%	+37%	+21%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+21%	+24%	+14%	-23%	+7%	+25%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	19%	23%	18%	16%	9%	8%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	81%	77%	82%	84%	91%	92%

Aanbodstijging in bijna alle deelgebieden

Ieder deelgebied draagt bij aan de totale aanbodstijging in de regio Arnhem. De grootste stijging komt voor rekening van Arnhem Oost als gevolg van de toevoeging van de reeds genoemde panden aan het Gildemeestersplein en de IJssellaan. Het totale aanbod omvat 124 objecten met een metrage boven 250 vierkante meter. De meeste objecten zijn gelegen in het centrum (38), gevolgd door Arnhem Noord (30), Arnhem Zuid (27) en Arnhem Oost (26).

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Arnhem Centrum I Centre	26.000	33.300	37.400	27.500	47.400	55.900
Arnhem Noord I North	25.800	24.800	26.300	22.600	25.300	30.600
Arnhem Oost I East	31.900	52.600	49.200	32.300	40.800	52.400
Arnhem West I West	11.200	5.200	7.100	1.300	400	1.700
Arnhem Zuid I South	47.700	28.500	30.500	27.900	39.400	45.400
Totaal I Total	**142.600**	**144.400**	**150.500**	**111.600**	**153.300**	**186.000**

Opnamecijfer ruim gehalveerd

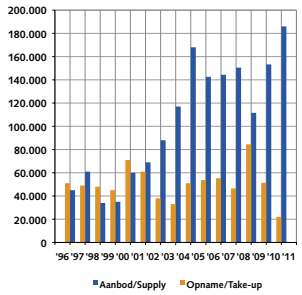
Na de opnamedaling in 2009 is het transactievolume in 2010 verder afgenomen. In heel 2010 werd 22.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Hiermee is sprake van een ruime halvering van het opnamecijfer van 2009. Vorig jaar werd door Tennet nog 20.000 vierkante meter kantoorruimte aangehuurd. In 2010 omvat de grootste transactie een volume van 2.400 vierkante meter. Zeven transacties noteren een aaneengesloten metrage boven 1.000 vierkante meter.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Arnhem Centrum | Centre	19.500	16.000	15.400	24.800	10.100	1.600
Arnhem Noord | North	9.600	3.700	14.600	17.900	4.400	5.500
Arnhem Oost | East	12.700	5.500	7.100	29.700	4.300	6.700
Arnhem West | West	1.100	4.100	5.600	9.000	21.400	3.000
Arnhem Zuid | South	10.800	26.000	3.800	3.100	11.200	5.200
Totaal | Total	**53.700**	**55.300**	**46.500**	**84.500**	**51.400**	**22.000**

Aantal transacties blijft op peil



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Opvallend is dat het aantal transacties met een metrage boven 250 vierkante meter, ondanks de volumedaling, exact gelijk is aan het aantal in 2009. In beide jaren hebben 29 transacties plaatsgevonden. Hier wordt duidelijk zichtbaar dat de opnamedaling met name veroorzaakt wordt door het uitblijven van omvangrijke transacties, zoals die van Tennet vorig jaar.

Kantorenmarktratio: 12%

De kantorenmarktratio in Arnhem is het afgelopen jaar gedaald van 34% tot 12%. Daarmee kan worden gesteld dat voor het eerst sprake is van een zeer ruime kantorenmarkt.

Huurprijzen

In 2010 is de hoogste mediane huurprijs, van € 165,- per vierkante meter per jaar, gerealiseerd in het centrum van Arnhem. In de overige regio's liggen de huurprijzen nagenoeg op hetzelfde niveau (€ 145,- tot € 150,-). Naar verwachting zal er in 2011 weinig veranderen aan het prijsniveau in de verschillende deelgebieden. Binnen de regio Arnhem bestaan de hoge incentives niet alleen in de vorm van een huurvrije periode, maar bijvoorbeeld ook uit huisvestingsbijdragen of uit een investering in het opleveringsniveau.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Arnhem Centrum | Centre	165	165
Arnhem Noord | North	145	145
Arnhem Oost | East	150	150
Arnhem West | West	150	145
Arnhem Zuid | South	145	140

Voorraad

De fysieke kantorenvoorraad in de regio Arnhem is in 2010 met 4.100 vierkante meter gestegen. Deze stijging komt voor rekening van twee nieuwbouwontwikkelingen waarvan de bouw inmiddels is gestart. Het betreft een kantoorpand van 1.700 vierkante meter aan de Velperweg en een pand van 2.400 vierkante meter aan de Meander.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	989.000	999.000	1.024.000	1.064.000	1.075.000	1.079.100
Afname/Toename / Decrease-Increase	+1%	+1%	+3%	+4%	+1%	+0,4%

Voor meer informatie over de regio Arnhem kunt u terecht bij: Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars | De heer J.H. Vogelaar | Telefoon (026) 355 21 00 | www.stmakelaars.nl

Nijmegen

2010 kan wat de kantorenmarkt in de regio Nijmegen betreft worden omschreven als een goed jaar als gevolg van met name verplaatsingen en uitbreidingen van lokale partijen. Wanneer het gaat om verplaatsingen zijn enkele opvallende namen Scholten Awater (hardware en ICT diensten), Liander/Alliander (netwerkleverancier), GIBO groep (bedrijfsadviseurs), Mauritskliniek Nijmegen (dermatologen kliniek), Blixem (domeinregistratie) en HSK (psychische gezondheidzorg). Van buiten de regio betreft de belangrijkste transactie die van Strukton Rail Regio (full service provider van railsystemen).

Er is een belangrijke verschuiving zichtbaar richting een toenemende vraag naar objecten met een goede uitstraling. Verouderde, minder representatieve panden zijn vrijwel niet in trek. Daarbij valt te denken aan jaren '80 panden gelegen in het centrum van Nijmegen, met een onvoldoende representatieve uitstraling.

Zeer geringe aanbodstijging

Voor de tweede keer zijn ook de deelgebieden Wijchen en de gemeente Beuningen meegenomen in de beschouwing van de regio Nijmegen. Het totale aanbodcijfer is in 2010 met 1% gestegen en komt op 1 januari 2011 uit op 81.500 vierkante meter. Een belangrijke toevoeging aan het aanbod betreft het gebouw 'Metterswane' (8.000 vierkante meter). Ondanks de lichte aanbodstijging worden minder objecten (80) aangeboden dan een jaar geleden (89). De gemiddelde grootte van een aangeboden kantoorpand is dan ook gestegen van 905 vierkante meter vorig jaar, tot 1.019 vierkante meter op 1 januari 2011. Er staan 20 objecten te huur of te koop met een metrage boven 1.000 vierkante meter, waarvan het grootste een aaneengesloten metrage van 8.000 vierkante meter omvat. Het percentage nieuwbouw in het totale aanbodcijfer is gedaald ten opzichte van vorig jaar en bedraagt 5%.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	95.400	83.300	64.400	58.400	80.600	81.500
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+2%	-13%	-23%	-9%	+38%	+1%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+37%	+20%	-13%	-29%	+2%	+11%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	15%	41%	2%	1%	9%	5%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	85%	59%	98%	99%	91%	95%

Aanbod deelregio's

Tussen de verschillende deelgebieden zijn forse verschillen waarneembaar in de aanbodontwikkeling. Het aanbod noteert een stijging in het centrum, Nijmegen West en de gemeente Beuningen, terwijl in de overige deelgebieden sprake is van een aanboddaling. In het Centrum is het aanbodcijfer, met 17.000 vierkante meter, terug op het niveau van voor 2010. De aanboddaling in zowel Brabantse Poort, als Wijchen kan worden verklaard door de relatief hoge opnamecijfers in het afgelopen jaar.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nijmegen Centrum I Centre	19.700	15.100	15.900	15.200	5.700	17.000
Nijmegen Brabantse Poort	51.300	24.400	34.800	25.000	37.300	28.100
Nijmegen Oost I East	8.700	5.700	4.600	5.800	5.100	4.300
Nijmegen West I West	15.700	38.200	9.100	12.400	14.200	18.000
Gemeente Beuningen	-	-	-	-	4.500	5.100
Wijchen	-	-	-	-	13.800	9.000
Totaal I Total	**95.400**	**83.400**	**64.400**	**58.400**	**80.600**	**81.500**

Opnamecijfer fors gestegen

In 2010 is in de regio Nijmegen 35.500 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Ten opzichte van 2009 betekent dit een opnamestijging van 90%. In totaal betreft het 39 transacties met een metrage boven 250 vierkante meter. Een belangrijk deel van het totale opnamecijfer komt voor rekening van Brabantse Poort. Hier hebben elf transacties plaatsgevonden, waarvan drie met forse metrages van respectievelijk 3.000, 4.000 en 5.000 vierkante meter. Dit zijn tevens de grootste transacties die hebben plaatsgevonden in de regio.

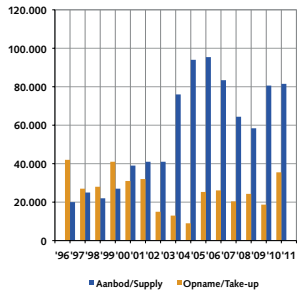
Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nijmegen Centrum I Centre	1.900	2.300	2.800	4.900	2.600	6.100
Nijmegen Brabantse Poort	2.600	13.800	11.700	14.000	7.700	19.200
Nijmegen Oost I East	2.400	5.000	2.000	1.500	5.200	2.700
Nijmegen West I West	18.400	5.000	3.900	3.900	1.200	2.500
Gemeente Beuningen	-	-	-	-	700	-
Wijchen	-	-	-	-	1.300	5.000
Totaal I Total	25.300	26.100	20.400	24.300	18.700	35.500

39 transacties

De 39 transacties met een metrage boven 250 vierkante meter in 2010 betekenen een forse toename ten opzichte van 2009, toen 29 transacties werden geregistreerd. De gemiddelde transactiegrootte is na de daling van vorig jaar tot 645 vierkante meter, weer gestegen, tot 910 vierkante meter. De meeste transacties vonden plaats in Brabantse Poort (11), terwijl in het centrum (10) en Wijchen (9) eveneens relatief veel transacties hebben plaatsgevonden.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Kantorenmarktratio: 44%

Als gevolg van de fors hogere opname, in combinatie met de geringe aanbodstijging, is in de regio Nijmegen sprake van een relatief krappe markt in vergelijking met veel andere regio's. Hierbij is uiteraard sprake van verschillen tussen de deelgebieden. In het centrum is bijvoorbeeld sprake van een krappe markt, met name wanneer het statige singelpanden met een metrage boven 300 vierkante meter betreft.

Huurprijzen

De hoogste huurprijzen zijn afgelopen jaar gerealiseerd in het centrum. In Nijmegen West werd het minst betaald voor een vierkante meter kantoorruimte. Voor 2011 worden geen grote wijzigingen in het huurprijsniveau verwacht. Ook voor komend jaar zijn kortere huurperioden en flexibele contracten de verwachte trend.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Nijmegen Centrum I Centre	150	150
Nijmegen Brabantse Poort	115	115
Nijmegen Oost I East	120	120
Nijmegen West I West	95	95
Gemeente Beuningen	120	120
Wijchen	100	100

Voorraad

Na de voorraadstijging vorig jaar als gevolg van de toevoeging van de deelgebieden Wijchen en de gemeente Beuningen hebben zich afgelopen jaar geen belangrijke voorraadwijzigingen voorgedaan. Met de toekomstige nieuwbouwontwikkelingen en de mogelijke herbestemming van het gebouw 'Metterswane' mogen wel veranderingen in de voorraad worden verwacht.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

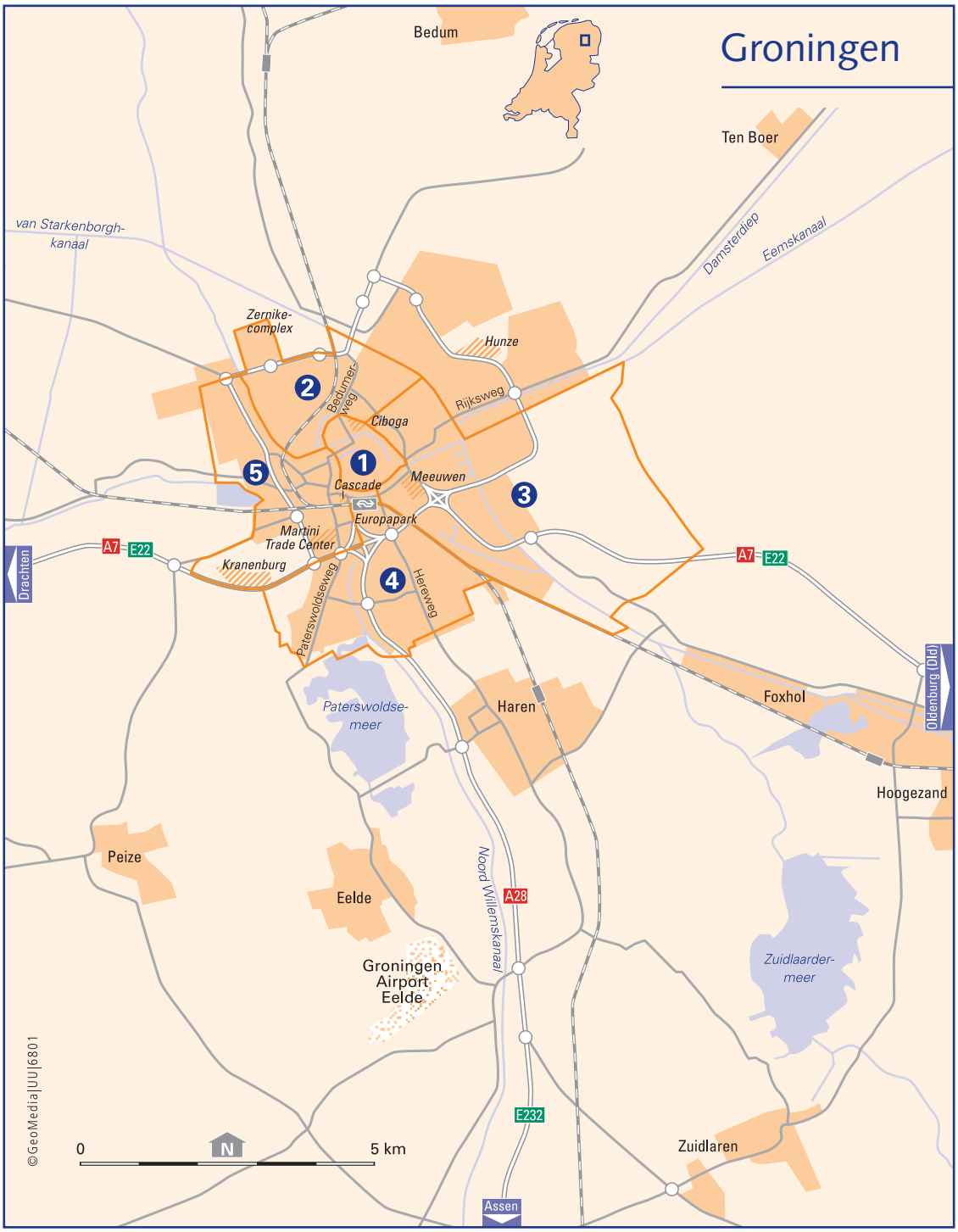
Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	426.000	426.000	426.000	430.000	483.000	483.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	+5%	0%	0%	+1%	+12%	0%

Voor meer informatie voor de regio Nijmegen kunt u terecht bij: Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars I De heer S.G.A.H. Roelofs I Telefoon (024) 365 10 10 I www.stmakelaars.nl

Groningen

Leeuwarden en Assen

8



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Centrum / *Centre*	Binnenstad, Stationsomgeving
2	Noord / *North*	Zernike-complex
3	Oost / *East*	
4	Zuid / *South*	Laan Corpus den Hoorn, Europapark
5	West / *West*	Leonard Springerlaan, Kranenburg

Groningen

De kantorenmarkt in de regio Groningen kan de laatste jaren worden gekenmerkt als vrij stabiel. In 2009 kwam het opnamecijfer, ondanks de economische crisis, uit op hetzelfde niveau als in de jaren hieraan voorafgaand. 2010 laat weliswaar een opnamedaling noteren, maar het transactievolume blijft redelijk op niveau.

Ondanks het geringe aantal transacties in 2010 vinden op het Europapark nog altijd de belangrijkste kantorenontwikkelingen plaats. Het Kantorenkwadrant, de Euroborg en het Helperpark bieden in potentie ruimte aan 200.000 vierkante meter kantoorruimte. Uiteraard is het in de huidige economische situatie de vraag in hoeverre invulling kan worden gegeven aan deze plannen. Voor 2011 staat in ieder geval de bouwstart van het nieuwe kantoor van Sociale Zaken en Werkgelegenheid op het programma. Deze ontwikkeling moet in 2013 worden opgeleverd.

Een andere belangrijke ontwikkeling betreft de verbetering van de uitstraling van de zuidwestelijke kant van Groningen. Op het Martini Trade Park, gelegen aan de A7, creëert de gemeente in samenspraak met vastgoedeigenaren een visie die de gebruikswaarde van het gebied moet verbeteren. Ondanks het feit dat het een relatief jong gebied betreft, staan er veel kantoren leeg.

Aanbod in Groningen

Voor het derde opeenvolgende jaar is in de regio Groningen sprake van een aanbodstijging op de kantorenmarkt. Ten opzichte van de voorgaande twee jaren noteert 2010 een minder sterke stijging van 8%. Op 1 januari 2011 staat in totaal 134.600 vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop, verdeeld over 98 objecten. Dit zijn er tien meer dan een jaar geleden (88). Het grootste object in aanbod betreft hetzelfde pand als vorig jaar in Groningen West. Hier wordt een aaneengesloten metrage van ruim 10.000 vierkante meter aangeboden.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	117.300	86.600	81.700	98.100	124.700	134.600
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+28%	-26%	-6%	+20%	+27%	+8%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+31%	-3%	-17%	+2%	+31%	+28%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	33%	6%	8%	12%	3%	4%
Percentage bestaande bouw Percentage of existing building floor area	67%	94%	92%	88%	97%	96%

Grootste aanbodstijging in Groningen Oost

De deelregio Groningen Oost is in 2010 verantwoordelijk voor de grootste aanbodstijging. Het beschikbaar komen van acht objecten met een metrage boven 1.000 vierkante meter draagt bij aan deze ontwikkeling. In Groningen West is na de forse aanbodstijging van een jaar geleden nu sprake van een daling, tot nagenoeg het niveau van twee jaar geleden.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen Centrum | Centre	13.400	8.100	10.400	12.800	12.400	11.500
Groningen Noord | North	10.900	4.900	2.100	2.100	5.800	9.400
Groningen Oost | East	24.000	11.600	9.400	12.800	18.700	35.400
Groningen West | West	39.600	42.300	35.800	45.900	60.000	48.500
Groningen Zuid | South	29.400	19.700	24.000	24.500	27.800	29.800
Totaal | Total	**117.300**	**86.600**	**81.700**	**98.100**	**124.700**	**134.600**

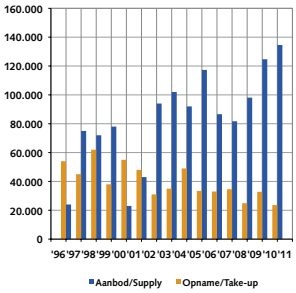
Opname terug op niveau 2008

Na een relatief sterk jaar in 2009 is het opnameniveau in de regio Groningen terug op het niveau van 2008. In totaal werd afgelopen jaar 23.600 vierkante meter kantoorruimte verhuurd of verkocht. In 2009 vonden in Groningen Oost enkele nieuwbouwtransacties plaats die afgelopen jaar zijn uitgebleven. Het opnamecijfer is in dit deelgebied fors gedaald, tot 1.400 vierkante meter. Ook in Groningen West is sprake van een opnamedaling. In de overige drie deelgebieden is meer kantoorruimte van gebruiker gewisseld dan in het voorgaande jaar. Met name in Groningen Zuid is sprake van een forse opnamestijging, tot 8.700 vierkante meter. Onder andere de grootste transactie van het afgelopen jaar vond hier plaats. Het betreft de huur van een kantoorpand aan de Laan Corpus den Hoorn van 4.500 vierkante meter.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groningen Centrum | Centre	9.000	4.500	4.700	2.300	2.300	3900
Groningen Noord | North	500	1.900	500	0	0	1700
Groningen Oost | East	5.600	7.300	5.400	9.700	17.600	1400
Groningen West | West	16.000	8.300	15.300	9.900	11.100	7900
Groningen Zuid | South	2.300	11.000	8.700	3.000	1.800	8700
Totaal | Total	**33.400**	**33.000**	**34.600**	**24.900**	**32.800**	**23.600**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 25

In heel 2010 hebben in Groningen in totaal 25 gebruikerstransacties plaatsgevonden met een metrage boven 250 vierkante meter. Dit zijn er drie minder dan een jaar eerder. De gemiddelde transactiegrootte bedraagt 944 vierkante meter, ruim 200 meter minder dan in 2009.

Kantorenmarktratio: 18%

Als gevolg van het gestegen aanbodcijfer en het gedaalde transactievolume is de kantorenmarkt in Groningen ruimer geworden. De kantorenmarktratio is gedaald van 25% vorig jaar, tot 18% op 1 januari 2011.

Huurprijzen

In Groningen Oost zijn van twee transacties de huurprijzen bekend gemaakt. Omdat het hoogwaardige kantoorpanden aan de Van Elmpstraat betreft is hier sprake van een relatief hoge huurprijs. De verwachtingen voor 2011 komen overeen met de huren die voor 2010 verwacht werden.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Groningen Centrum | Centre	-	130
Groningen Noord | North	-	120
Groningen Oost | East	153	135
Groningen West | West	47	120
Groningen Zuid | South	74	125

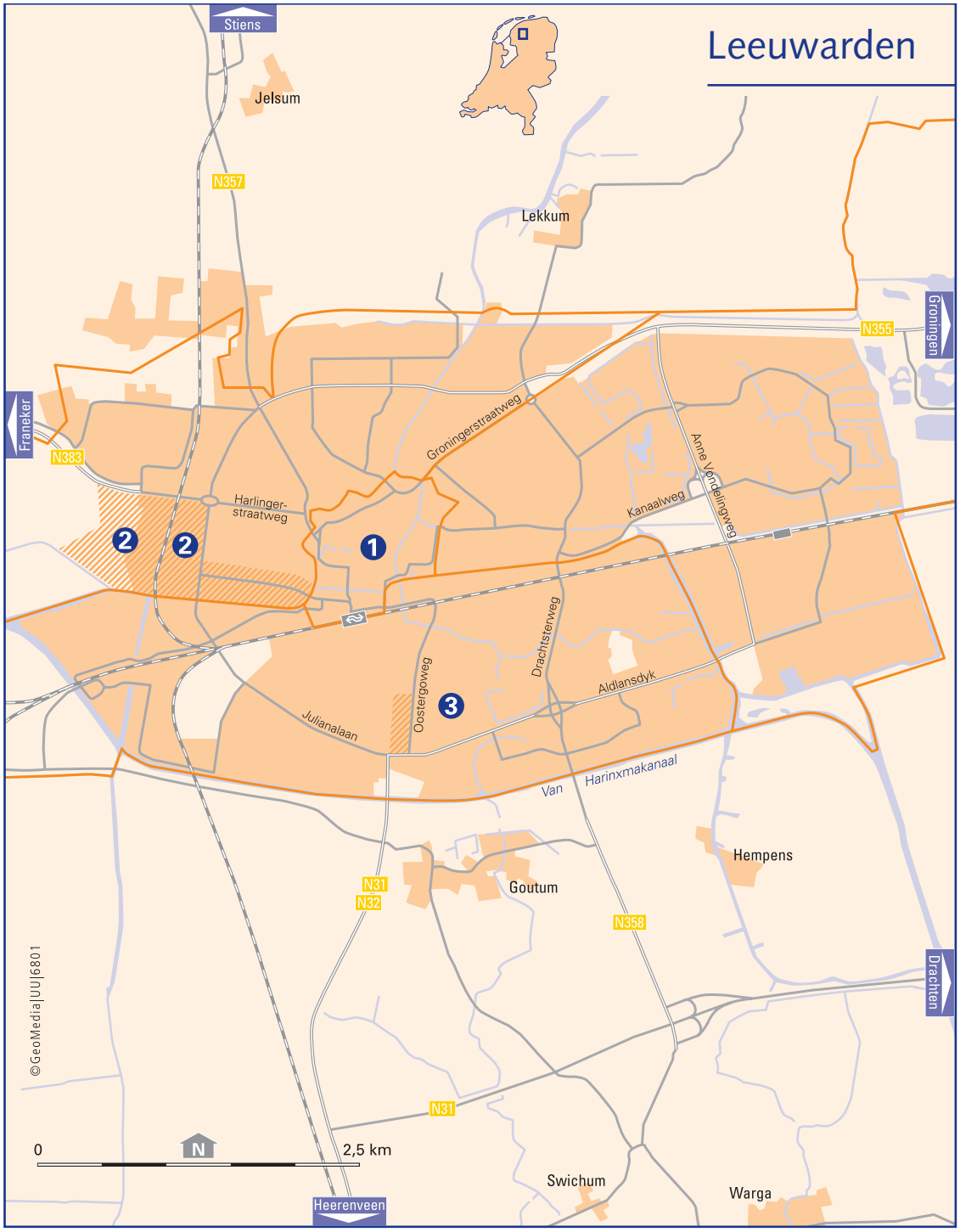
Voorraad

De kantorenvoorraad in Groningen is afgelopen jaar met bijna 1% toegenomen. Deze stijging komt voor rekening van het Europapark, de belangrijkste ontwikkelingslocatie van Groningen.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	864.000	874.000	874.000	900.000	900.000	906.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	+1%	+1%	0%	+3%	0%	+1%



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1. Centrum / *Centre*
2. West / *West*
3. Zuid / *South*

Business park Leeuwarden, FEC-City Zone
Oostergoweg

Leeuwarden

De gemeenten Leeuwarden en Groningen vormen samen de belangrijkste economieën in het noorden van Nederland. Om deze status te behouden is de gemeente Leeuwarden bezig met de uitvoering van het collegeprogramma 'Doorpakken in nieuwe tijden'. Leeuwarden richt zich hierbij op de toekomst. In het collegeprogramma wordt met name toegespitst op de bereikbaarheid van de stad. De zogenoemde 'Haak om Leeuwarden' betreft een belangrijke investering voor de regio. Deze 'Haak' betreft een vierbaanse Rijksweg ten zuiden van de stad, die de bereikbaarheid van Leeuwarden aanzienlijk zal verbeteren. De oplevering van de Rijksweg staat gepland voor 2013. Daarnaast heeft de gemeente in het collegeprogramma van 2006 tot 2010 ruim € 140 miljoen geïnvesteerd in onder andere de werkgelegenheid, met als gevolg een banengroei van circa 1.000 arbeidsplaatsen.

Een belangrijke ontwikkeling die in Leeuwarden zal gaan plaatsvinden is de bouw van een kantoor voor UPC. Het pand zal 7.000 vierkante meter kantoorruimte omvatten en heeft inmiddels een voorlopig Breeam-excellent certificaat. Het kantoor zal 450 werknemers van UPC gaan huisvesten. De bouw is gestart in juni en de verwachte oplevering is medio 2011.

Aanbodcijfer gedaald

In tegenstelling tot de forse toename van het aanbod in 2010, is het aanbod in het afgelopen jaar juist afgenomen, met 11%. Het aanbodcijfer komt op 1 januari 2011 uit op ruim 83.000 vierkante meter en bestaat uit 71 objecten. Het gemiddelde metrage van een aangeboden object bedaagt 1.172 vierkante meter, een daling van 200 vierkante meter ten opzichte van vorig jaar. Het grootste aaneengesloten metrage dat wordt aangeboden betreft een kantoorpand aan het Fonteinland en omvat 7.000 vierkante meter.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	58.000	60.700	49.800	48.100	93.100	83.200
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+17%	+5%	-18%	-3%	+94%	-11%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+43%	+50%	9%	-4%	+74%	-24%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	14%	12%	3%	2%	3%	2%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	86%	88%	97%	98%	97%	98%

Aanbod Leeuwarden Oost verdubbeld

Het aanbod in Leeuwarden is met 11% gedaald. Toch noteert Leeuwarden Oost een verdubbeling van het aanbodcijfer, tot 14.400 vierkante meter. Deze stijging komt voor rekening van twee nieuw aangeboden objecten aan de Poolsterweg en het Noordvliet, met metrages van respectievelijk 2.898 en 3.730 vierkante meter. Leeuwarden Zuid noteert, met 34%, de sterkste aanboddaling in de regio.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LLeeuwarden Centrum I Centre	23.800	22.900	12.300	10.900	16.800	18.100
Leeuwarden Oost I East	7.300	5.900	8.300	7.000	6.400	14.400
Leeuwarden West I West	11.800	18.900	14.600	15.400	31.800	25.400
Leeuwarden Zuid I South	15.200	13.000	14.600	14.800	38.100	25.300
Totaal I Total	**58.000**	**60.700**	**49.800**	**48.100**	**93.100**	**83.200**

Opname in 2010

Het opnamecijfer in Leeuwarden noteert in 2010 een forse stijging ten opzichte van 2009. In totaal werd afgelopen jaar 23.000 vierkante meter opgenomen, tegenover 8.500 vierkante meter een jaar eerder. De sterke stijging van het opnamecijfer is met name te danken aan een aantal grote transacties. De drie grootste transacties bepalen in totaal 73% van het totale opnamecijfer. Deze transacties betreffen metrages van 7.000, 5.910 en 3.800 vierkante meter. In Leeuwarden Centrum en Oost zijn in 2010 geen transacties boven 250 vierkante meter geregistreerd.

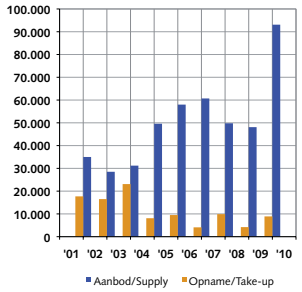
Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Leeuwarden Centrum I Centre	5.600	500	3.800	2.700	1.100	-
Leeuwarden Oost I East	-	-	700	-	-	-
Leeuwarden West I West	1.200	2.000	4.600	1.200	4.400	12.600
Leeuwarden Zuid I South	2.700	1.600	800	300	3.400	10.400
Totaal I Total	**9.500**	**4.100**	**9.900**	**4.200**	**8.900**	**23.000**

Transacties: 9

Het totale aantal transacties in 2010 is ten opzichte van 2009 verdubbeld tot negen. Vorig jaar werden in alle deelregio's transacties geregistreerd. Dit jaar zijn er alleen in Leeuwarden West en Leeuwarden Zuid transacties tot stand gekomen. De gemiddelde grootte van deze transacties bedraagt 2.556 vierkante meter. De grootste transactie vond plaats in het deelgebied Leeuwarden West. Het betreft de transactie van UPC.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Kantorenmarktratio: 28%

Dankzij de grote transacties die in 2010 hebben plaatsgevonden, is de kantorenmarktratio sterk gestegen, van 10% in 2009 tot 28% in 2010. Gezien de grootte van enkele transacties is feitelijk sprake van een krappere markt dan de ratio van 28% doet vermoeden.

Huurprijzen

Van slechts één transactie is in het afgelopen jaar de gerealiseerde huurprijs bekend gemaakt. Het betreft een huurprijs van € 124 per vierkante meter per jaar in Leeuwarden Zuid. Voor 2011 worden de hoogste huurprijzen verwacht in Leeuwarden Oost.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Leeuwarden Centrum I Centre	-	100
Leeuwarden Oost I East	-	120
Leeuwarden West I West	-	115
Leeuwarden Zuid I South	124	100

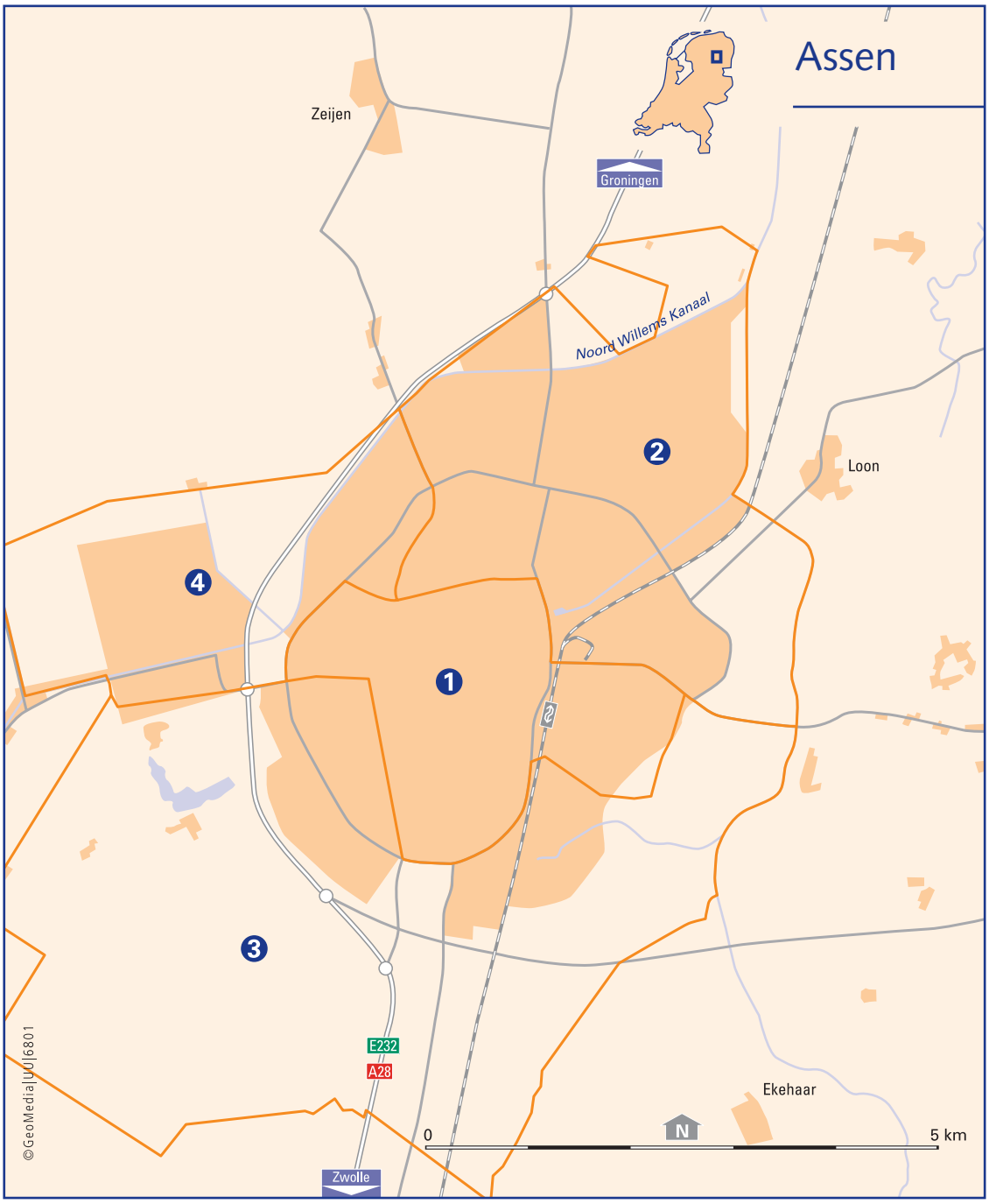
Voorraad

De kantorenvoorraad in Leeuwarden is ten opzichte van vorig jaar op hetzelfde niveau gebleven. Er zijn geen nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Wel is er gestart met de ontwikkeling van een nieuw kantoorpand met een metrage van 7.000 vierkante meter voor eindgebruiker UPC. De oplevering staat gepland voor medio 2011.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	517.000	517.000	517.000	517.000	520.000	520.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	0%	0%	0%	+0.5%	0%



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Centrum / *Centre*	Overcingellaan, Stationsstraat, Veemarkt, Zendmastweg
2	Noord / *North*	Noorderstaete, Peelerpark, Borgstee, Ketellapper, Bommerstraat
3	Zuid / *South*	Mandemaat, Schepersmaat
4	West (o.a. Kloosterveen) / *West*	Lauwers, Transportweg, Huize Nassau

Assen

In haar structuurvisie 2030 heeft de gemeente Assen onder andere doelstellingen bepaald met betrekking tot de werkgelegenheid in de regio. Eén van de ambities is om tot 2030 160.000 vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad toe te voegen. De helft van deze plannen moet worden gerealiseerd in het centrum en het stationsgebied. De andere helft moet verrijzen op snelweglocaties in onder andere Assen Zuid. Met het oog op de krimpende markt voor kantoorruimte is het echter sterk de vraag of al deze plannen doorgang zullen vinden.

Het aantal transacties in de regio is gering en het opnamecijfer wordt, meer dan in voorgaande jaren, bepaald door enkele relatief grote transacties in Assen Noord en het centrum. In Assen Zuid hebben, ondanks de plannen uit de structuurvisie, geen noemenswaardige opnameontwikkelingen plaatsgevonden.

Aanbod vertoont forse stijging

Na twee jaren van daling is het aanbodcijfer in de regio Assen in 2010 fors gestegen, tot 41.400 vierkante meter. Op 1 januari 2011 wordt daarmee 24% meer kantoorruimte aangeboden dan een jaar eerder. Het totale aanbodcijfer wordt bepaald door 39 objecten met een metrage boven 250 vierkante meter. Een jaar geleden waren dit er elf minder. De gemiddelde unitgrootte van een aangeboden object in de regio Assen bedraagt 1.062 vierkante meter, ruim 130 meter minder dan een jaar geleden. Zestien objecten noteren een metrage boven 1.000 vierkante meter, waarvaan de grootste is gelegen aan het Abel Tasmanplein, met een metrage van 5.146 vierkante meter.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	38.100	31.300	37.900	33.900	33.500	41.400
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+7%	-18%	+21%	-11%	-1%	+24%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+22%	0%	+22%	+3%	+1%	+17%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	44%	21%	26%	22%	8%	2%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	56%	79%	74%	78%	92%	98%

Forse aanbodstijging Assen West

Het grootste deel (53%) van de aangeboden kantoorruimte is gelegen in het centrumgebied. In totaal betreft het 22.100 vierkante meter. Daarmee is sprake van een lichte aanbodstijging ten opzichte van 1 januari 2010. De grootste aanbodstijging heeft plaatsgevonden in het deelgebied West. Aan de Lauwers zijn in het afgelopen jaar vier objecten in aanbod gekomen met metrages tussen 756 en 3.023 vierkante meter.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Assen Centrum I Centre	12.500	10.000	19.500	18.200	20.400	22.100
Assen Noord I North	13.500	5.800	4.500	6.500	9.400	10.300
Assen West I West	10.600	9.300	4.900	1.100	1.800	7.100
Assen Zuid I South	1.500	6.200	9.000	8.100	1.900	1.900
Totaal I Total	**38.100**	**31.300**	**37.900**	**33.900**	**33.500**	**41.400**

Opnamecijfer gelijk aan vorig jaar

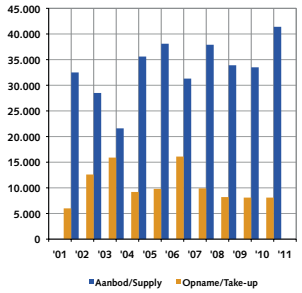
In heel 2010 is in de regio Assen 8.100 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Dit cijfer is exact gelijk aan het opnamecijfer van 2009. De meeste meters zijn in gebruik genomen in de deelgebieden Centrum en West, met opnamecijfers van respectievelijk

3.800 en 3.900 vierkante meter. In Assen Zuid heeft voor het tweede jaar op rij geen enkele transactie met een metrage boven 250 vierkante meter plaatsgevonden.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Assen Centrum I Centre	1.300	10.000	2.300	3.000	3.200	3.800
Assen Noord I North	4.200	2.400	1.000	1.600	-	3.900
Assen West I West	4.300	700	6.200	2.900	4.900	400
Assen Zuid I South	-	3.000	400	700	-	-
Totaal I Total	**9.800**	**16.100**	**9.900**	**8.200**	**8.100**	**8.100**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 7

Ondanks het gelijk gebleven opnamecijfer hebben er in 2010 minder transacties plaatsgevonden dan in 2009. In totaal zijn afgelopen jaar zeven transacties geregistreerd. De twee grootste transacties komen voor rekening van de ANWB en Alescon, met metrages van respectievelijk 2.600 en 2.300 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 20%

Als gevolg van het gestegen aanbodcijfer en het gelijk gebleven transactievolume is de kantorenmarkt in Assen ruimer geworden. De kantorenmarktratio, de opname in heel 2010 gedeeld door het aanbod op 1 januari 2011, bedraagt 20%. De voorgaande twee jaren bedroeg de ratio 24%.

Huurprijzen

In Assen is in 2010 van slechts twee transacties de huurprijs bekend gemaakt. In het centrum van Assen is een huurprijs van € 150,- per vierkante meter gerealiseerd. In 2011 wordt hier een mediane huurprijs van € 135,- verwacht. In Assen West bedroeg de huurprijs van de transacties waarvan de huurprijs bekend werd gemaakt € 115,- per vierkante meter per jaar. Dit zal naar verwachting ook de mediane huurprijs zijn in 2011.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Assen Centrum I Centre	150	135
Assen Noord I North	-	95
Assen West I West	115	115
Assen Zuid I South	-	90

Voorraad

De totale kantorenvoorraad in de regio Assen is gelijk gebleven aan de voorgaande twee jaren en bedraagt circa 300.000 vierkante meter. De regio Assen kent enkele nieuwbouwplannen die maar moeilijk van de grond komen. Het grootste geplande nieuwbouwproject is gelegen aan de Rembrandtlaan en omvat ruim 10.000 vierkante meter.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

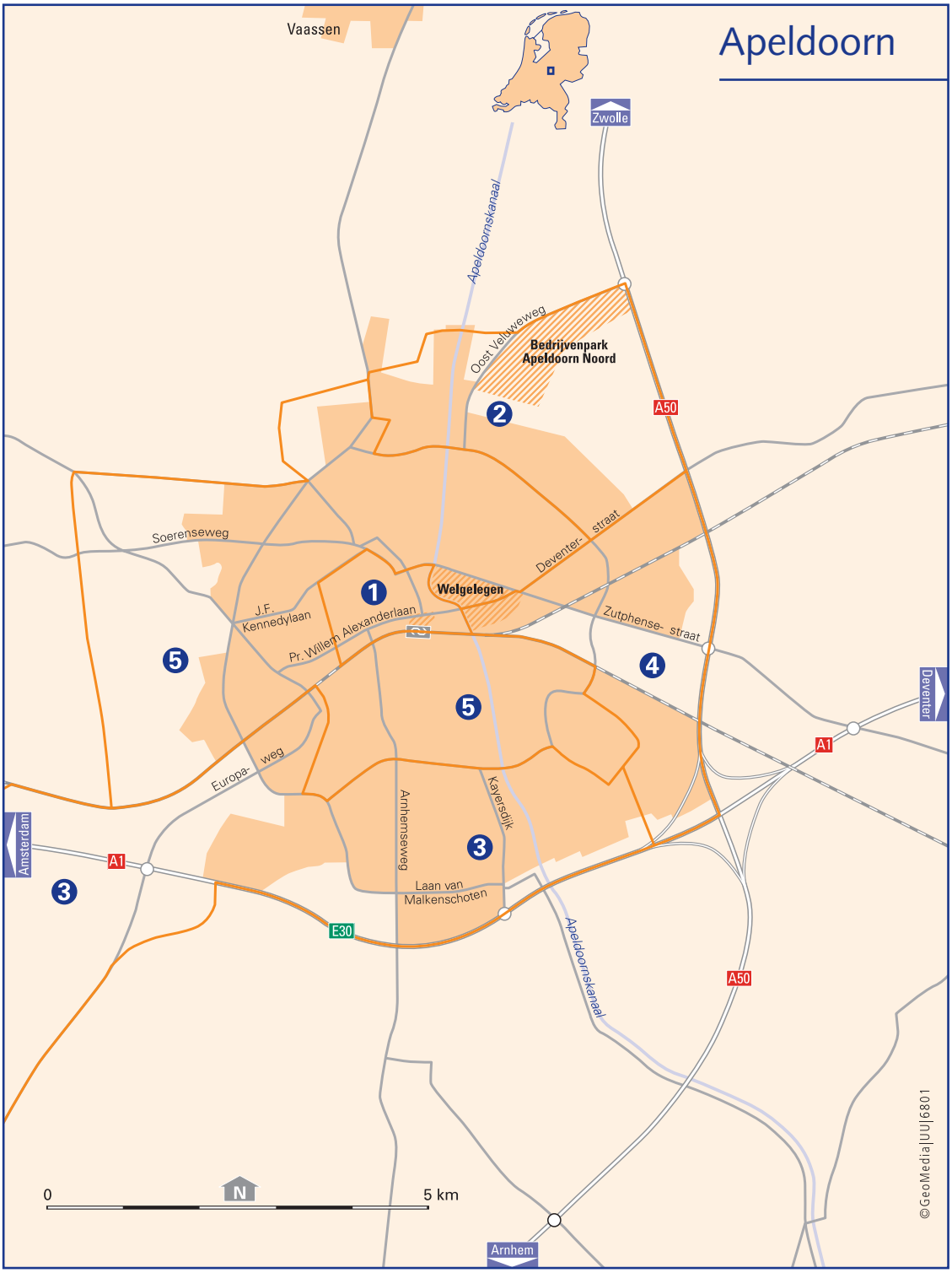
Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	280.000	285.000	290.000	300.000	300.000	300.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	+2%	+2%	+3%	0%	0%

Voor meer informatie over de regio Assen kunt u terecht bij: Lamberink Bedrijfsmakelaars I De heer R. Lameijer I Telefoon (0592) 33 84 20 I www.lamberink.nl

Apeldoorn
Deventer en Zwolle

9



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1 Centrum / *Centre*	Binnenstad, Stationsomgeving
2 Noord / *North*	Apeldoorn Noord
3 Zuid / *South*	Vision Park, Business PARK ETV
4 Oost / *East*	Laan van Osseveld
5 Overig / *Other*	

Apeldoorn

De Apeldoornse kantorenmarkt kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van regionaal georiënteerde partijen. Daarnaast betreft het grootste deel van de gebruikerstransacties kleinere metrages. Waarschijnlijk met het oog op de onzekere toekomstverwachting werden er in 2010 minder contracten afgesloten met een (standaard) looptijd van vijf jaar. Huurcontracten met een looptijd tussen de één en drie jaar vormden dan ook zeker geen uitzondering. Tevens werd er in 2010 wederom regelmatig voor gekozen om bestaande contracten te verlengen. Hierbij werd uitgebreid onderhandeld over huurprijs, termijn en overige condities.

De grootste transactie in 2010 komt voor rekening van Agrifirm. Zij huurden voor een periode van drie jaar 4.500 vierkante meter in kantoorpand 'La Tour'. Inmiddels is gebleken dat de keuze voor 'La Tour' een tijdelijke was en dat Agrifirm naar alle waarschijnlijkheid gaat bouwen aan de A50. Daarnaast is Achmea in het afgelopen jaar gestart met een forse uitbreiding (ca. 45.000 vierkante meter) van haar bestaande kantoor in Apeldoorn Zuid. Grote ontwikkelingslocaties zijn er in Apeldoorn West aan de Europaweg en in Apeldoorn Zuid op het Vision Park. Op deze twee locaties betreft het een totale planvoorraad van 190.000 vierkante meter. In beide gevallen wordt er voorlopig niet op risico gebouwd. Naast nieuwbouw is er steeds meer aandacht voor revitalisering van de bestaande voorraad. Deze aandacht wordt ingegeven door de toenemende vraag naar 'groene' gebouwen, in combinatie met de grote structurele leegstand in de regio.

Wederom forse aanbodstijging

Voor het tweede jaar op rij vertoont het aanbodcijfer in de regio Apeldoorn een forse stijging. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 142.500 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 23% ten opzichte van een jaar eerder. Deze aanbodstijging wordt voor een belangrijk deel ingegeven doordat het aantal aangeboden objecten in het afgelopen jaar met 21 is gestegen, tot 100. Het grootste aaneengesloten metrage betreft, evenals de voorgaande twee jaren, het kantoorpand 'La Tour', met een oppervlakte van 9.500 vierkante meter. Het grootste pand dat nieuw in aanbod is gekomen omvat een metrage van ruim 4.600 vierkante meter en is gelegen aan de Roggestraat in het centrum van Apeldoorn.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	92.600	107.800	102.600	96.600	116.300	142.500
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-4%	+16%	-5%	-6%	+20%	+23%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+10%	+28%	+18%	+1%	+17%	+26%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	22%	16%	6%	1%	1%	2%
Percentage bestaande bouw Percentage of existing building floor area	78%	84%	94%	99%	99%	98%

Aanbodstijging in ieder deelgebied

Ieder deelgebied draagt bij aan de stijging van het totale aanbodcijfer in 2010. De grootste absolute stijging komt voor rekening van het centrum, met een aanbodstijging van bijna 10.000 vierkante meter, tot 32.600 vierkante meter verdeeld over 30 objecten. In Apeldoorn Zuid worden niet de meeste objecten aangeboden (24), maar wel de meeste vierkante meters.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Apeldoorn Centrum | Centre	25.000	29.600	23.500	20.800	22.900	32.600
Apeldoorn Noord | North	18.400	17.700	25.600	20.600	20.000	20.100
Apeldoorn Oost | East	10.600	8.100	5.100	2.900	2.800	4.800
Apeldoorn Zuid | South	32.000	35.000	33.100	44.800	38.100	45.900
Apeldoorn Overig | Other	6.600	17.400	15.300	7.500	32.500	39.100
Totaal | Total	**92.600**	**107.800**	**102.600**	**96.600**	**116.300**	**142.500**

Opnamecijfer gestegen

In 2010 is het opnamecijfer in de regio Apeldoorn fors gestegen ten opzichte van 2009. Het totale opnamevolume bedraagt 24.000 vierkante meter, een stijging van 51%. De stijging komt met name voor rekening van de deelgebieden Apeldoorn Noord en Apeldoorn Overig. De grootste transactie is de reeds genoemde opname van 4.500 vierkante meter kantoorruimte door Agrifirm. In totaal vonden in 2010 32 transacties plaats met een metrage boven 250 vierkante meter. In 2009 waren dit er 29.

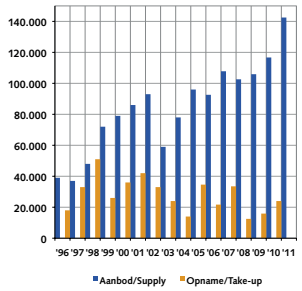
Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Apeldoorn Centrum | Centre	4.900	5.400	8.500	11.300	8.800	4.300
Apeldoorn Noord | North	1.600	300	900	7.600	1.100	5.700
Apeldoorn Oost | East	2.300	3.700	2.700	1.000	-	1.100
Apeldoorn Zuid | South	22.000	8.600	9.400	5.100	2.700	2.500
Apeldoorn Overig | Other	3.800	3.700	12.000	4.400	3.300	10.400
Totaal | Total	**34.600**	**21.700**	**33.500**	**29.400**	**15.900**	**24.000**

Kantorenmarktratio: 17%

De kantorenmarkt ratio in de regio Apeldoorn bedraagt 17%. Ondanks de forse opnamestijging is de markt slechts iets krapper dan een jaar geleden, toen de ratio 14% bedroeg. Reden hiervoor is de forse aanbodstijging in het afgelopen jaar.
Zowel op het gebied van de kwaliteitseisen van potentiële gebruikers, als de grootte van de aangeboden kantoorruimten is in veel gevallen sprake van een mismatch.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Huurprijzen

Dit jaar is de hoogste mediane huurprijs gerealiseerd in Apeldoorn Zuid. Opgemerkt moet worden dat van de meeste transacties geen huurprijs bekend is gemaakt. Als gevolg hiervan wijken de verwachtingen voor volgend jaar enigszins af van de gerealiseerde huurprijzen in 2010.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Apeldoorn Centrum | Centre	108	120
Apeldoorn Noord | North	104	105
Apeldoorn Oost | East	-	110
Apeldoorn Zuid | South	120	105
Apeldoorn Overig | Other	94	95

Voorraad

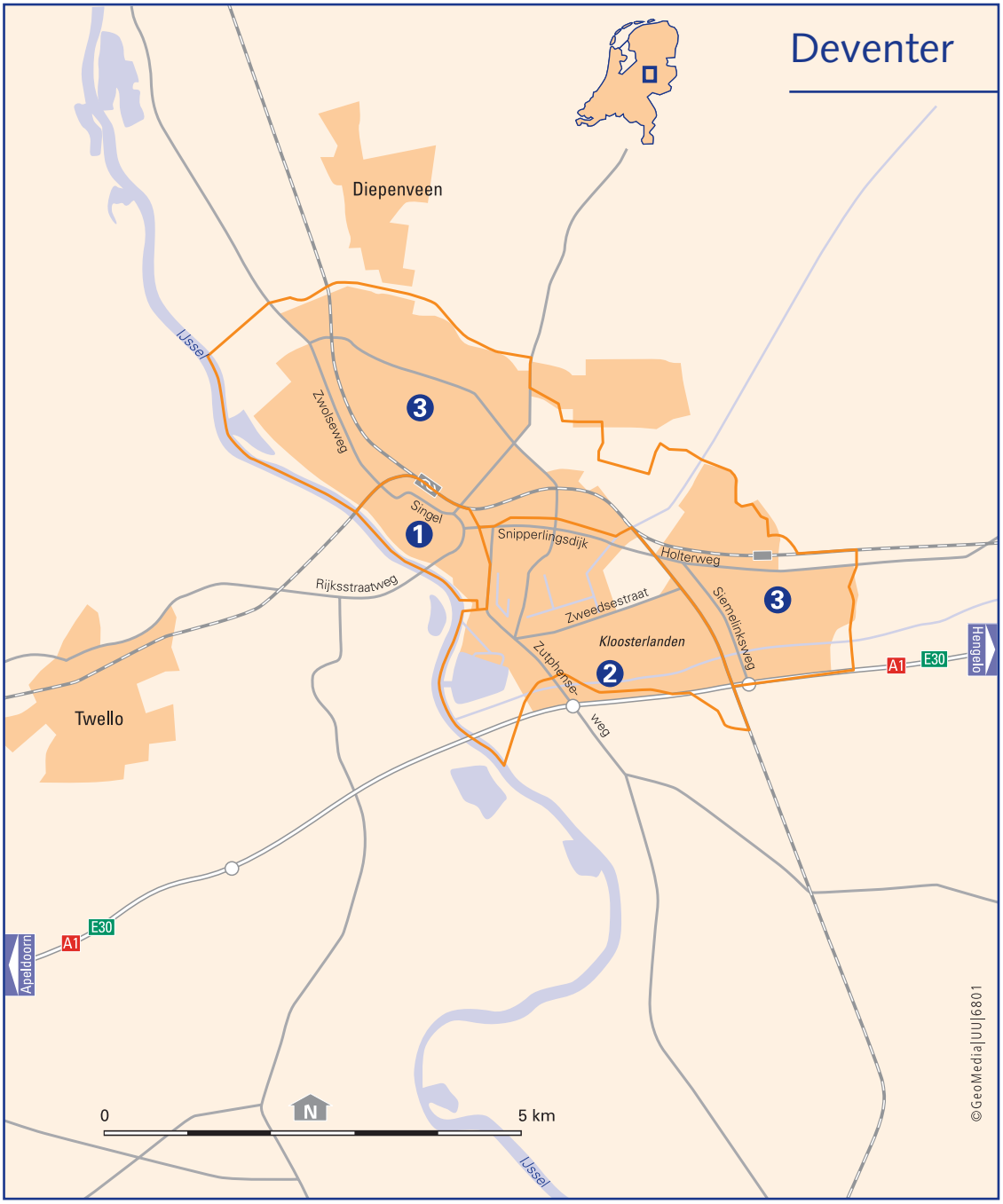
Na de forse stijging van de kantorenvoorraad in 2009 is er afgelopen jaar sprake van een gelijkblijvend voorraadcijfer. Er zijn geen noemenswaardige meters aan de voorraad toegevoegd, waardoor de totale voorraad momenteel wordt geraamd op 754.000 vierkante meter. Op het Vision Park zullen de, met het vertrek van de politieacademie vrijgekomen meters, worden herontwikkeld tot kantoor- en bedrijfsruimte. Indien het bestemmingsplan definitief is, zal bekend worden welke invloed deze ontwikkeling heeft op de kantorenvoorraad in Apeldoorn.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad Total stock	660.000	680.000	715.000	729.000	754.000	754.000
Afname / Toename Decrease / Increase	+3%	+3%	+5%	+2%	+3%	0%

Voor meer informatie over de regio Apeldoorn kunt u terecht bij: Rodenburg Makelaars | De heer J.A.C. van Loon | Telefoon (055) 5 268 268 | www.rodenburg



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1. Centrum / *Centre*
2. Hanzepark
3. Overig / *Other*

Deventer

De kantorenmarkt in de regio Deventer is voor een belangrijk deel afhankelijk van lokale en regionale gebruikers. Om zich te kunnen onderscheiden van concurrentieregio's als Apeldoorn en Zwolle is het van belang dat de gemeente meer doet aan 'branding', oftewel het bepalen en uitdragen van de identiteit van Deventer als vestigingsplaats voor kantoren. Daarnaast moet de gemeente met name op het Hanzepark gaan bijdragen aan de ontwikkeling van betere voorzieningen, een betere ontsluiting op het openbaar vervoer en betere zichtbaarheid vanaf de A1.

Voor de toekomst is op het 'bedrijvenpark A1' een gebied voorzien dat is bestemd voor kantoorgebruikers. Het bestemmingsplan voor deze nieuwbouwontwikkeling is echter nog niet onherroepelijk en ligt bij de Raad van State.
Een concretere nieuwbouwontwikkeling betreft het project 'Olympus' op het voormalige Tedeco terrein. Eind 2010 is het gebouw 'Zeus' reeds opgeleverd. Voor 2011 geldt naar verwachting dat de gebouwen 'Hera' en 'Hercules' aan de markt worden toegevoegd. In totaal omvat het project 'Olympus' een metrage van 15.000 vierkante meter.

Aanbod voor derde jaar op rij gestegen

In 2010 is het aanbodcijfer in Deventer voor het derde opeenvolgende jaar gestegen. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 88.700 vierkante meter kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Hiermee is sprake van een aanbodstijging van 17%. Het totale aanbodcijfer wordt bepaald door 71 objecten, vier meer dan een jaar eerder. Naast een stijging van het aantal objecten is de aanbodstijging tevens te verklaren door het aantal kantoorpanden met een metrage boven 1.000 vierkante meter. Op 1 januari 2011 zijn dit er 30, vijf meer dan een jaar eerder. Het grootste aaneengesloten aangeboden metrage betreft, evenals vorig jaar, het ROC-gebouw (voormalige onderwijslocatie) aan de Zutphenseweg (10.675 vierkante meter).

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	62.500	57.900	56.700	66.200	76.100	88.700
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+4%	-7%	-2%	+17%	+15%	+17%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+12%	+4%	+2%	+16%	+29%	+28%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	24%	28%	35%	9%	4%	3%
Percentage bestaande bouw Percentage of existing building floor area	76%	72%	65%	91%	96%	97%

Overmatig aanbod in Hanzepark

Het Hanzepark kent sinds jaar en dag het hoogste aanbodcijfer in Deventer. Afgelopen jaar is het aanbod gestegen tot 59.200 vierkante meter. In vergelijking met de transactievolumes is in dit deelgebied sprake van een overmatige aanbodverhouding.
Ook het in het centrum is sprake van een forse aanbodstijging. Hier kan echter nog altijd worden gesproken van een relatief gezond aanbodontwikkeling.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Deventer Centrum I Centre	10.600	6.600	9.800	8.800	8.200	13.000
Deventer Hanzepark	40.900	40.400	39.700	38.600	52.000	59.200
Deventer Overig I Other	10.900	10.900	7.200	18.700	16.000	16.500
Totaal I Total	**62.500**	**57.900**	**56.700**	**66.100**	**76.200**	**88.700**

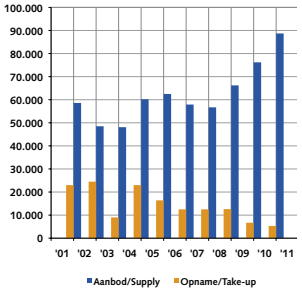
Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Deventer Centrum | Centre	8.000	3.000	1.300	6.300	2.300	1.300
Deventer Hanzepark	6.800	9.000	8.700	3.900	3.300	1.500
Deventer Overig | Other	1.600	500	2.500	2.400	1.100	2.500
Totaal | Total	16.400	12.500	12.500	12.600	6.700	5.300

Transactievolume gelijk aan vorig jaar

Voor het tweede jaar op rij noteert Deventer een tegenvallend transactievolume. In heel 2010 is 5.300 vierkante meter kantoorruimte gekocht of gehuurd. In de jaren voorafgaand aan de crisis was het opnameniveau ruim twee keer zo hoog. Opgemerkt moet worden dat het aantal transacties beneden 250 vierkante meter beter op peil blijft dan de grotere metrages. In zowel het centrum als het Hanzepark zijn fors minder meters opgenomen dan een jaar geleden. In het deelgebied Overig is juist sprake van een relatief sterk kantorenjaar met het hoogste transactievolume sinds 2005.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 13

Ondanks het wederom gedaalde transactievolume hebben in 2010 meer transacties plaatsgevonden dan een jaar eerder. In totaal zijn dertien transacties geregistreerd met een metrage boven 250 vierkante meter. In 2010 waren dit er slechts elf. Dit hangt samen met de opmerking dat het aantal kleinere transacties nog redelijk op peil is gebleven. Als gevolg van deze ontwikkeling is ook de gemiddelde transactiegrootte gedaald, tot 408 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 6%

De discrepantie tussen het aanbod en de opname is in Deventer wederom groter geworden in 2010. De kantorenmarktratio, de verhouding tussen de opname in 2010 en het aanbod op 1 januari 2011, bedraagt 6%. Een jaar geleden bedroeg deze verhouding nog 9%. De relatief hoge opname en stabiliserende voorraad maakt Deventer Overig tot de gezondste kantorenmarkt van 2010 binnen de regio Deventer.

Huurprijzen

De prijzen van bestaande bouw staan onder druk, terwijl de nieuwbouwprijzen juist zijn gestegen. In 2010 zijn de hoogste huurprijzen gerealiseerd in het centrum van Deventer. De incentives zijn ook afgelopen jaar weer toegenomen en bedragen momenteel 20 tot 50% van de eerste jaarhuur.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Deventer Centrum | Centre	125	130
Deventer Hanzepark	115	110
Deventer Overig | Other	95	95

Voorraad

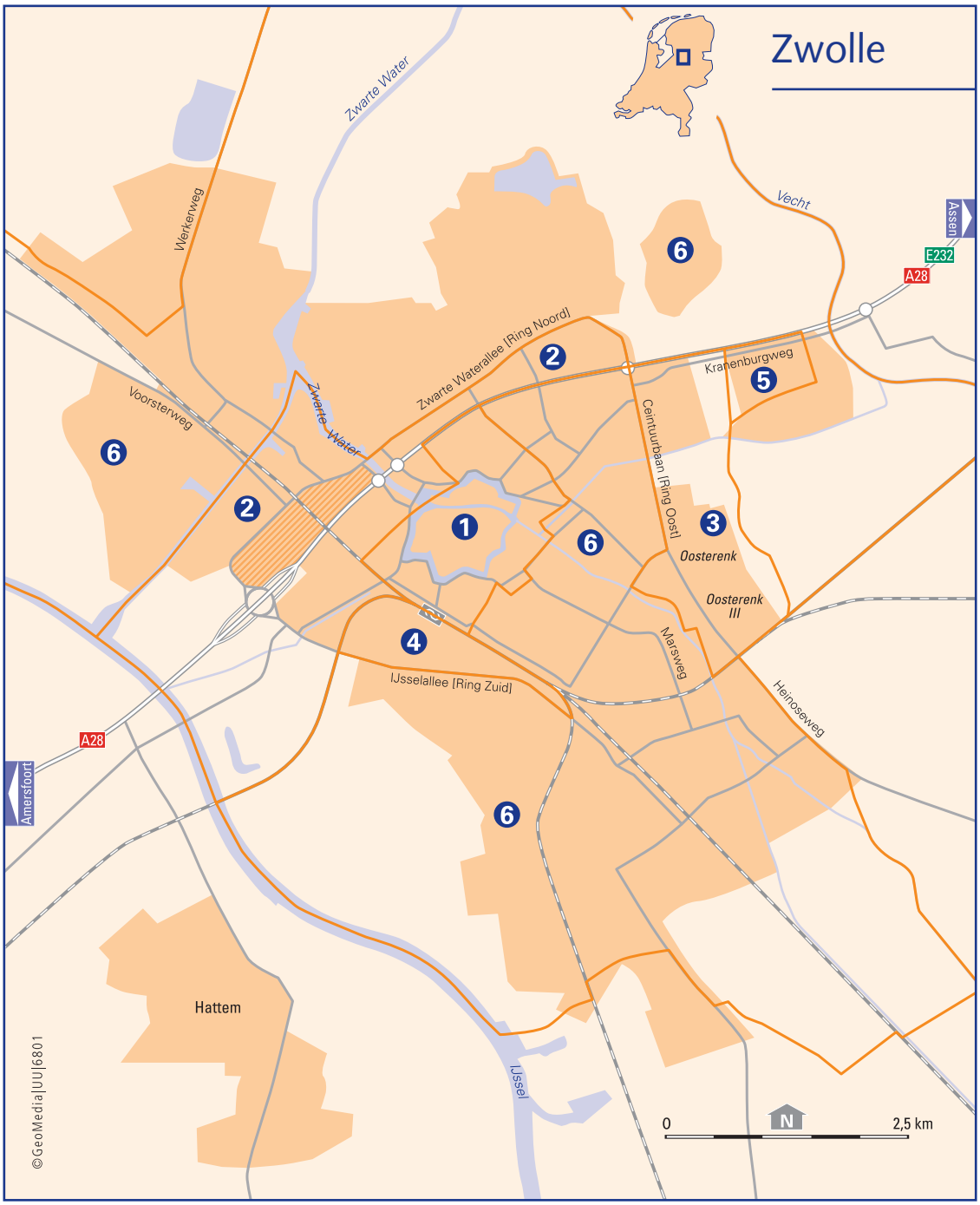
De totale kantorenvoorraad in Deventer is in 2010 nagenoeg onveranderd gebleven, op 329.000 vierkante meter. In 2009 werd met onder andere de afronding van de eerste fase van het project 'Olympus' nog 9.000 vierkante meter toegevoegd. In 2011 zal het resterende deel van dit project bijdragen aan een stijging van de totale kantoren-voorraad.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	311.000	320.000	320.000	322.000	329.000	329.000
Afname / Toename / Decrease / Increase	0%	+3%	0%	+1%	+2%	0%

Voor meer informatie over de regio Deventer kunt u terecht bij: Rodenburg Makelaars | De heer W.I. Dijkerman | Telefoon (0570) 68 68 68 | www.rodenburg.nl



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Centrum / *Centre*	Diezerpoort, Binnenstad
2	Zone A28 / *Fare-stage A28*	
3	Zone Ceintuurbaan / *Fare-stage Ceintuurbaan*	Oosterenk
4	Hanzeland	
5	Nieuwbouw Berkum	
6	Overig / *Other*	

Zwolle

De kantorenmarkt in Zwolle kende in 2010 een moeizaam jaar. Er hebben weinig grote transacties plaatsgevonden, maar de markt wordt nog enigszins in beweging gehouden door de verhuur van kleine metrages. Vorig jaar werd nog een transactie van 6.200 vierkante meter geregistreerd. In 2010 omvat de grootste transactie, aan de Burgemeester van Roijensingel, 1.700 vierkante meter. Een positieve ontwikkeling is het feit dat enkele grote gebruikers zich op dit moment oriënteren op de Zwolse kantorenmarkt.

In 2010 is de skyline van Zwolle uitgebreid met het kantoorpand 'Victoria', gelegen naast de IJsseltoren. Dit pand maakt onderdeel uit van het grootschalige nieuwbouwproject 'La Diligence' dat bestaat uit vijf nieuwe gebouwen. Twee van de vijf objecten zijn inmiddels opgeleverd. Er wordt pas gestart met de ontwikkeling van de overige drie gebouwen indien zich grote huurders melden.

De kantorenmarkt in Zwolle kenmerkt zich door een grote mate van centralisering. Grote gebruikers als Electrabel en Essent hebben diverse kantoren samengevoegd in één vestiging. Electrabel heeft dit gedaan in kantoorpand 'De stoel' in het gebied Voorsterpoort (Zone A28). Deze transactie, van 20.000 vierkante meter, is overigens meegenomen in het rapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2009. Essent heeft haar huisvesting gecentraliseerd in de IJsseltoren, eveneens in het gebied Voorsterpoort (Zone A28).

Aanbodcijfer licht gedaald

Het aanbodcijfer in de regio Zwolle vertoont, na een forse toename in 2009, een lichte daling in 2010. Opnieuw bepaalt het aandeel nieuwbouw ongeveer een kwart van het totale aanbodcijfer, oftewel een metrage van 40.800 vierkante meter.

Het aanbod op 1 januari 2011 bestaat uit 114 panden, veertien objecten meer dan een jaar eerder. De gemiddelde grootte van een aangeboden object bedraagt 1.500 vierkante meter, een daling van ruim 200 vierkante meter ten opzichte 1 januari 2010 Het grootste aaneengesloten metrage is gelegen aan de Zwartewaterallee en omvat een metrage van 15.000 vierkante meter ('La Diligence').

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	87.800	97.500	88.200	106.400	172.500	170.300
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	+51%	+11%	-10%	+21%	+62%	-1%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+27%	+14%	+14%	+28%	+98%	+34%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	19%	10%	17%	15%	27%	24%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	81%	90%	83%	85%	73%	76%

Weinig beweging in deelregio's

Binnen de verschillende deelgebieden hebben geen grote aanbodontwikkelingen plaatsgevonden. De grootste aanboddaling is zichtbaar in het deelgebied Overig, waar het aanbod met 10% is gedaald, tot 39.900 vierkante meter. In het deelgebied Zone Ceintuurbaan noteert het aanbod de grootste stijging, tot 62.500 vierkante meter.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zwolle Centrum | Centre	12.600	10.500	12.600	19.600	24.900	25.100
Nieuwbouw Berkum	-	300	-	300	1.500	1.100
Zone A28 | Fare-stage 28	11.700	6.700	3.600	3.700	16.100	16.400
Zone Ceintuurbaan | Fare-stage Ceintuurbaan	27.700	39.100	37.800	40.900	59.400	62.500
Hanzeland	21.400	23.000	20.000	27.900	25.600	25.300
Zwolle Overig | Other	14.300	17.900	14.200	14.000	44.900	39.900
Totaal | Total	**87.700**	**97.500**	**88.200**	**106.400**	**172.400**	**170.300**

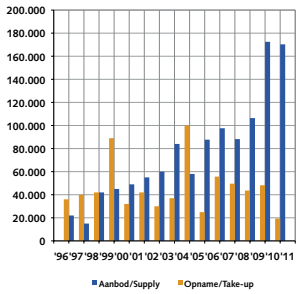
Opname daalt met 60%

De regio Zwolle noteert in 2010 een forse daling in het transactievolume. Het opnamecijfer is ten opzichte van 2009 met 60% gedaald, tot 19.300 vierkante meter. Het enige deelgebied dat een stabiel opnamecijfer noteert is de Zone Ceintuurbaan. Drie transacties met een metrage boven 1.000 vierkante meter dragen hieraan bij. De overige deelgebieden kampen met forse opnamedalingen.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zwolle Centrum | Centre	2.900	7.500	7.800	2.700	7.700	4.500
Nieuwbouw Berkum	300	300	-	-	500	-
Zone A28 | Fare-stage 28	6.300	16.600	11.700	20.900	9.700	2.800
Zone Ceintuurbaan | Fare-stage Ceintuurbaan	9.200	14.200	18.700	6.300	7.300	7.400
Hanzeland	4.800	9.700	6.200	10.900	12.600	1.100
Zwolle Overig | Other	1.400	7.400	5.200	2.800	10.400	3.500
Totaal | Total	**24.900**	**55.700**	**49.600**	**43.600**	**48.200**	**19.300**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 29

Afgelopen jaar zijn 29 transacties geregistreerd met een metrage boven 250 vierkante meter. In 2009 waren dit er nog 41. In de Zone Ceintuurbaan zijn, evenals vorig jaar, de meeste transacties tot stand gekomen (11). In Hanzeland en de Zone A28 werden respectievelijk twee en drie objecten verhuurd. De gemiddelde transactiegrootte in 2010 bedraagt 670 vierkante meter, een daling van ruim 200 vierkante meter ten opzichte van 2009.

Kantorenmarktratio: 11%

De kantorenmarkt in de regio Zwolle is voor het derde jaar op rij ruimer geworden. De kantorenmarktratio bedraagt 11%, terwijl deze in 2008 en 2009 nog uitkwam op respectievelijk 41% en 28%.

Huurprijzen

De gerealiseerde mediane huurprijzen in Zwolle Centrum en in de Zone A28 liggen hoger dan vorig jaar werd verwacht. In Hanzeland en Zwolle Overig zijn de gerealiseerde huurprijzen juist lager uitgevallen. Voor 2011 worden de hoogste huurprijzen verwacht in het centrum en het deelgebied Zone A28.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Zwolle Centrum | Centre	165	160
Nieuwbouw Berkum	-	130
Zone A28 | Fare-stage 28	160	160
Zone Ceintuurbaan | Fare-stage Ceintuurbaan	145	140
Hanzeland	150	145
Zwolle Overig | Other	110	110

Voorraad

Als gevolg van de toevoeging van de Electrabel toren (29.000 vierkante meter) is de kantorenvoorraad in Zwolle in 2010 met 3% gestegen, tot 871.000 vierkante meter. Vorig jaar is het eerste deel van het nieuwbouwproject 'La Dillegence' opgenomen in het voorraadcijfer. In de huidige situatie wordt dit project pas verder ontwikkeld indien zich een grote huurder meldt.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad Total stock	740.000	759.000	774.000	834.000	842.000	871.000
Afname / Toename Decrease / Increase	+4%	+3%	+2%	+8%	+1%	+3%

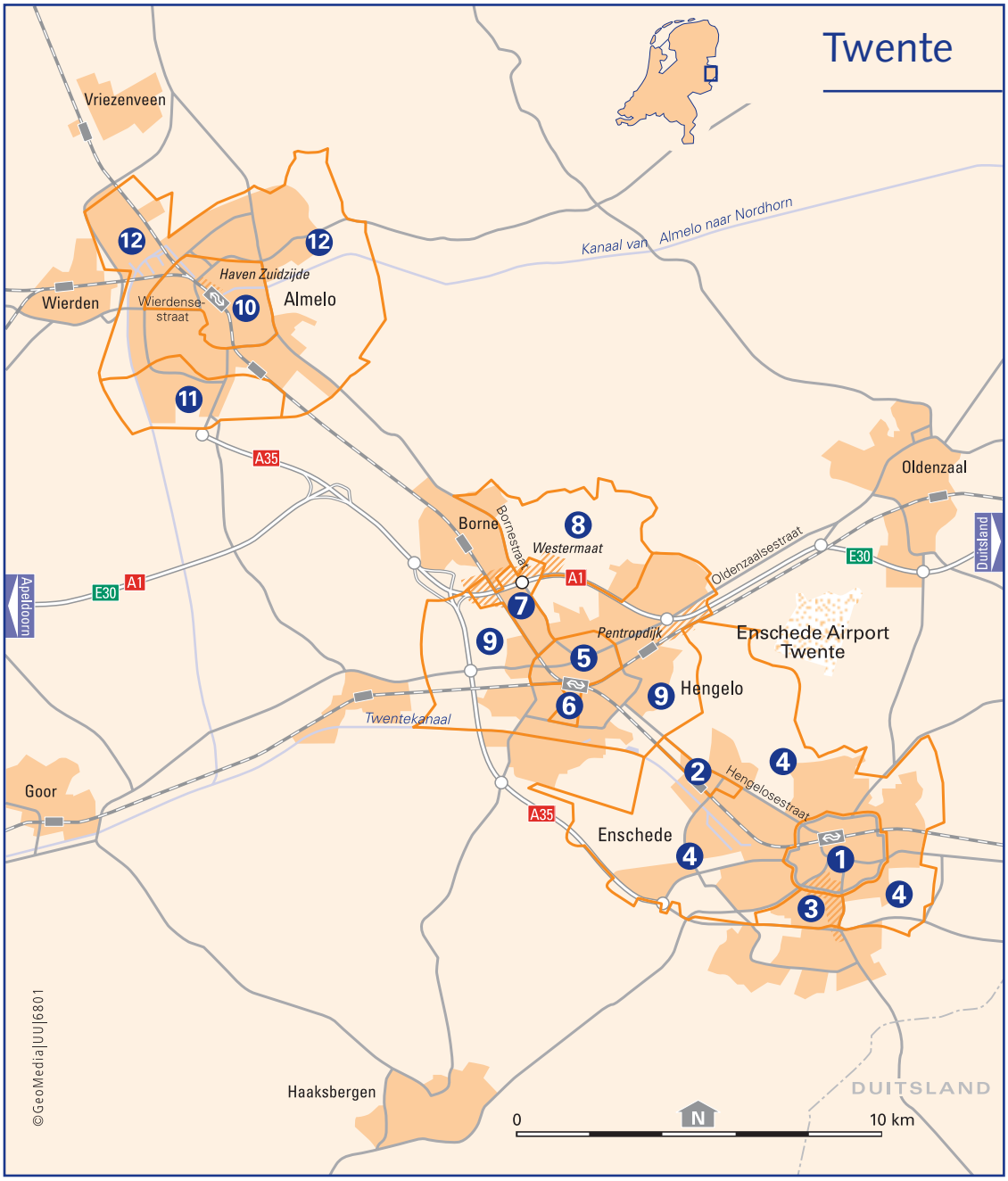
Voor meer informatie over de regio Zwolle kunt u terecht bij: Bramer Bedrijfsmakelaars | De heer W.J. Bramer | Telefoon (038) 422 42 25 | www.bramer.biz

Twente

Enschede

Hengelo

10



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1	Enschede Centrum / *Enschede Centre*	Binnenstad
2	Enschede Business & Science Park	
3	Enschede Zuiderval	
4	Enschede Overig / *Enschede Other*	
5	Hengelo Centrum / *Hengelo Centre*	Binnenstad
6	Hengelo Hart van Zuid	
7	Hengelo Westermaat	
8	Hengelo Westermaat Campus	
9	Hengelo Overig / *Hengelo Other*	
10	Almelo Centrum / *Almelo Centre*	Binnenstad
11	Almelo Twentepoort	
12	Almelo Overig / *Almelo Other*	

Enschede

De Twentse kantorenmarkt en daarmee ook de markt in Enschede kende als gevolg van de moeizame besluitvormingsprocessen van potentiële gebruikers ook in 2010 een moeilijk jaar. Er hebben zich in het afgelopen jaar geen grote partijen van buitenaf gevestigd en de trend waarin sprake is van een daling van de gemiddelde transactiegrootte zet door. Daarnaast geldt voor een steeds groter deel van het aanbod dat het slecht aansluit bij de huidige vraag. In de cijfers komt bovenstaande ontwikkeling niet direct naar voren. Enkele grote nieuwbouwtransacties dragen bij aan een enigszins vertekent beeld van de gehele kantorenmarkt in Enschede.

Er staan in Enschede nog diverse nieuwbouwplannen op stapel langs de Zuiderval. De Zuiderval moet de nieuwe entree worden van Enschede. Hier vestigen zich met name gebruikers die reeds in Enschede gevestigd waren, zoals de Rabobank en Arke. Het sterke lokale en regionale karakter komt hierin naar voren. Er is met name sprake van een verplaatsingsmarkt. Om meer gebruikers van buiten aan te trekken moet de gemeente de focus richten op verbetering van de infrastructuur, waardoor de potentiële gunstige ligging en bereikbaarheid beter worden benut.

Aanbodstijging van 20%

Op 1 januari 2011 wordt in Enschede 85.600 vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Ten opzichte van een jaar eerder betekent dit een stijging van 20%. Daarmee is voor het tweede jaar op rij sprake van een forse toename van het aanbodcijfer. De toevoeging van zeven objecten boven 1.000 vierkante, waarvan de grootste 7.300 vierkante meter aan de Boulevard 1945, dragen voor een belangrijk deel bij aan deze ontwikkeling. In totaal worden 67 objecten aangeboden, vijf meer dan een jaar geleden.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	72.600	60.000	60.600	51.300	71.600	85.600
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-6%	-17%	0%	-15%	+40%	+20%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	-16%	-31%	-24%	-24%	+11%	+30%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	12%	14%	13%	2%	8%	7%
Percentage bestaande bouw Percentage of existing building floor area	88%	86%	87%	98%	92%	93%

Aanbodstijging in alle deelgebieden

In iedere deelregio is sprake van een aanbodstijging, waarbij de grootste stijging voor rekening komt van het centrum. Van de zeven genoemde panden boven 1.000 vierkante meter die aan het aanbod zijn toegevoegd in 2010 zijn er vier gelegen in het centrum, waarvan ook de grootste aan de Boulevard 1945.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Enschede Centrum | Centre	29.100	30.100	35.100	25.900	33.100	41.100
Enschede Business & Science Park	29.800	16.900	16.600	15.500	21.000	25.100
Enschede Zuiderval	7.200	5.500	2.500	1.000	1.000	2.300
Enschede Overig | Other	6.500	7.500	6.400	8.900	16.500	17.100
Totaal | Total	**72.600**	**60.000**	**60.600**	**51.300**	**71.600**	**85.600**

Opnamecijfer verdubbeld

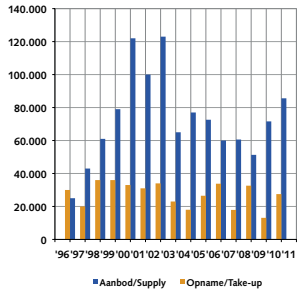
2009 bleek een tegenvallend kantorenjaar. In 2010 heeft herstel plaatsgevonden, die met name wordt ingegeven door enkele grote nieuwbouwtransacties. In totaal werd

afgelopen jaar 27.500 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een verdubbeling ten opzichte van 2009. Zes transacties noteren een metrage boven 1.000 vierkante meter, waarvan drie met een metrage rond 5.000 vierkante meter. Deze transacties vonden allen plaats in Enschede Zuiderval en dragen bij aan het opvallende opnamecijfer in dit deelgebied. In 2009 werden hier namelijk geen transacties geregistreerd, terwijl in 2010 de meeste vierkante meters zijn verhuurd of verkocht. Het betreft de nieuwbouwontwikkelingen van de Rabobank (5.500 vierkante meter), Ten Kate & Huizinga (5.000 vierkante meter) en Arke (4.700 vierkante meter).

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Enschede Centrum I Centre	12.200	9.000	6.900	13.400	5.400	3.500
Enschede Business & Science Park	11.700	21.200	4.100	8.000	4.200	4.300
Enschede Zuiderval	-	1.700	5.500	5.000	-	16.600
Enschede Overig I Other	2.600	1.900	1.400	6.200	3.500	3.100
Totaal I Total	**26.500**	**33.800**	**17.900**	**32.600**	**13.100**	**27.500**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Transacties: 25

In 2010 zijn in totaal 25 transacties geregistreerd met een metrage boven 250 vierkante meter, drie meer dan in 2009. De gemiddelde transactiegrootte bedraagt 1.100 vierkante meter, ruim 350 vierkante meter meer dan in 2009. Wanneer de nieuwbouwontwikkelingen in het deelgebied Zuiderval buiten beschouwing worden gelaten is echter sprake van een gemiddelde transactiegrootte van 492 vierkante meter. Daarmee wordt geïllustreerd dat de gemiddelde transactiegrootte over het algemeen aan een dalende trend onderhevig is.

Kantorenmarktratio: 32%

Als gevolg van de relatief grote nieuwbouwtransacties in 2010 is de kantorenmarktratio in Enschede ondanks de forse aanbodstijging gestegen tot 32%. Vorig jaar bedroeg de ratio nog 18%. Destijds bleven grote transacties uit.

Huurprijzen

De incentives worden steeds groter. De reden daarvoor is dat gepoogd wordt de huurprijs in stand te houden. Huurvrije perioden worden steeds langer en er vinden grotere investeringsbijdragen plaats. Ook is er meer concurrerend aanbod waardoor eigenaren vaak huurders proberen te lokken met incentives. Op het Business & Science Park is in 2010 de hoogste mediane huurprijs tot stand gekomen.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Enschede Centrum I Centre	111	115
Enschede Business & Science Park	125	120
Enschede Zuiderval	-	125
Enschede Overig I Other	81	95

Voorraad

Ten opzichte van een jaar geleden is de kantorenvoorraad in Enschede nagenoeg gelijk gebleven. Met de oplevering van onder andere de nieuwbouw van Ten Kate & Huizinga, Rabobank, Sigmax en Arke zal de voorraad volgend jaar naar boven worden bijgesteld.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad	455.000	455.000	454.700	454.700	506.400	506.400
Total stock						
Afname / Toename	8%	0%	0%	0%	+11%	0%
Decrease / Increase						

Voor meer informatie over de regio Enschede kunt u terecht bij: Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars I De heer T.A. van der Veen I Telefoon (053) 485 22 44 I www.snelderzijlstra.nl

Hengelo

De kantorenmarkt in Hengelo kan worden getypeerd als een lokale/regionale markt die met name concurrentie ondervindt van Enschede. De regio kenmerkt zich door een stijging van het aantal onderhuurtransacties. Bedrijven verhuren een gedeelte van hun kantoorpand aan derden, waarbij vaak een lagere vierkante meterprijs wordt gerekend. Deze transacties worden overigens niet meegenomen in deze rapportage.

De harde planvoorraad in Hengelo bedraagt 30.000 vierkante meter kantoorruimte. Deze plannen zijn zowel binnen als buiten de stadsring gelegen. Een belangrijke ontwikkeling die afgelopen jaar is gestart, betreft de bouw van een kantoorpand van 10.000 vierkante meter door Siemens in het herstructureringsgebied Hart van Zuid.

Vorig jaar was het de vraag of de plannen met betrekking tot de ontwikkeling van het vliegveld Twente ten behoeve van de burgerluchtvaart doorgang zouden vinden. Inmiddels is een structuurvisie verschenen waarin is vastgesteld dat er vanaf 2013 burgervluchten mogelijk moeten zijn. Deze ontwikkeling heeft uiteraard ook invloed op één van de belangrijke peilers voor Hengelo, de bereikbaarheid.

Lichte aanboddaling

Als één van de weinige regio's noteert het aanbodcijfer in Hengelo een daling ten opzichte van een jaar geleden. Op 1 januari 2011 wordt in totaal 80.800 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een daling van 4%. Reden voor deze daling is het feit dat er geen nieuwe panden met grote metrages zijn toegevoegd aan het aanbod. Daarnaast is het aantal aangeboden objecten met een metrage boven 250 vierkante meter met vijf afgenomen, tot 53. Het grootste aangeboden metrage betreft een pand aan de Sportlaan Driene, waar in totaal ruim 12.200 vierkante meter beschikbaar is.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	47.300	46.500	41.600	47.700	84.200	80.800
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-14%	-2%	-11%	+15%	+77%	-4%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+2%	0%	-12%	+5%	+77%	+34%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	31%	35%	18%	8%	11%	12%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	69%	65%	82%	92%	89%	88%

Drie deelgebieden met aanboddaling

Drie deelgebieden dragen bij aan de aanboddaling in het afgelopen jaar. Alleen op de Westermaat Campus en in Hart van Zuid is sprake van een lichte aanbodstijging. Het hoge aanbodcijfer in het deelgebied Hengelo Overig wordt nog steeds veroorzaakt door het pand van ruim 12.000 vierkante meter aan de Sportlaan Driene.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hengelo Centrum I Centre	15.400	15.300	15.900	20.500	28.100	26.600
Hengelo Hart van Zuid	3.800	3.800	5.000	6.200	6.200	6.700
Hengelo Westermaat Campus	2.800	3.300	3.300	1.400	1.400	2.500
Hengelo Westermaat	19.500	20.800	15.700	14.800	27.400	25.700
Hengelo Overig I Other	5.800	3.300	1.700	4.800	21.100	19.300
Totaal I Total	**47.300**	**46.500**	**41.600**	**47.700**	**84.200**	**80.800**

Opnamecijfer licht gedaald

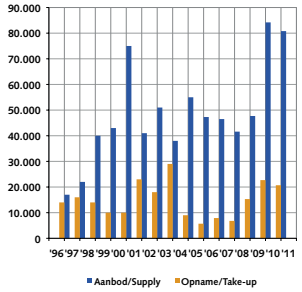
De opnamecijfers in Hengelo wijken de afgelopen jaren af van de economische ontwikkeling. In 2009 was de opname verrassend hoog als gevolg van enkele grote

transacties. In 2010 is ondanks een lichte opnamedaling wederom sprake van een vrij hoog opnameniveau, van 20.700 vierkante meter. Ook dit cijfer kan voor een belangrijk deel worden verklaard door enkele grote transacties, waarvan de grootste heeft plaatsgevonden aan de Boerhaavelaan in het centrum van Hengelo. Hier is in oktober 7.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Ook het nog te bouwen pand van Tebodin op de Westermaat Campus draagt bij aan het relatief hoge transactievolume. Het betreft hier een ontwikkeling van bijna 3.000 vierkante meter.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden | Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hengelo Centrum | Centre	400	1.200	1.700	5.600	9.100	10.300
Hengelo Hart van Zuid	-	-	2.100	-	-	-
Hengelo Westermaat Campus	-	1.000	-	-	3.000	3.400
Hengelo Westermaat	3.100	3.900	3.000	3.900	9.100	2.500
Hengelo Overig | Other	2.200	1.800	-	5.800	1.500	4.500
Totaal | Total	**5.700**	**7.900**	**6.800**	**15.300**	**22.700**	**20.700**



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

19 transacties

Ondanks de lichte daling van het transactievolume zijn in 2010 meer transacties geregistreerd dan een jaar eerder. In totaal zijn afgelopen jaar negentien objecten verhuurd of verkocht. In 2009 waren dit er nog zestien. Daarmee is de gemiddelde transactiegrootte afgenomen, van 1.419 vierkante meter in 2009, tot 1.089 in het afgelopen jaar.

Kantorenmarktratio: 26%

De combinatie van zowel een geringe aanbod- als opnamedaling zorgt ervoor dat de kantorenmarktratio nagenoeg gelijk is gebleven in vergelijking met een jaar geleden. De ratio van 26% blijft daarmee voor het tweede jaar op rij onder de 30%. De kantorenmarkt in Hengelo is daarmee minder ruim dan in Enschede, waar de ratio 19% bedraagt.

Huurprijzen

Als gevolg van het niet vrijgeven van veel huurprijzen, geven de gerealiseerde huurprijzen in onderstaande tabel een vertekend beeld. De gemiddelde huurprijs in Hengelo bedraagt € 118,- per vierkante meter per jaar. Voor 2011 variëren de verwachte huurprijzen tussen € 110,- en € 125,-.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Hengelo Centrum | Centre	86	125
Hengelo Hart van Zuid	-	120
Hengelo Westermaat Campus	120	120
Hengelo Westermaat	73	125
Hengelo Overig | Other	51	110

Voorraad

De kantorenvoorraad in Hengelo is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar en omvat bijna 350.000 vierkante meter kantoorruimte. Met de ontwikkeling van onder andere het nieuwe kantoorpand van Tebodin zal de voorraad volgend jaar een lichte stijging vertonen.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

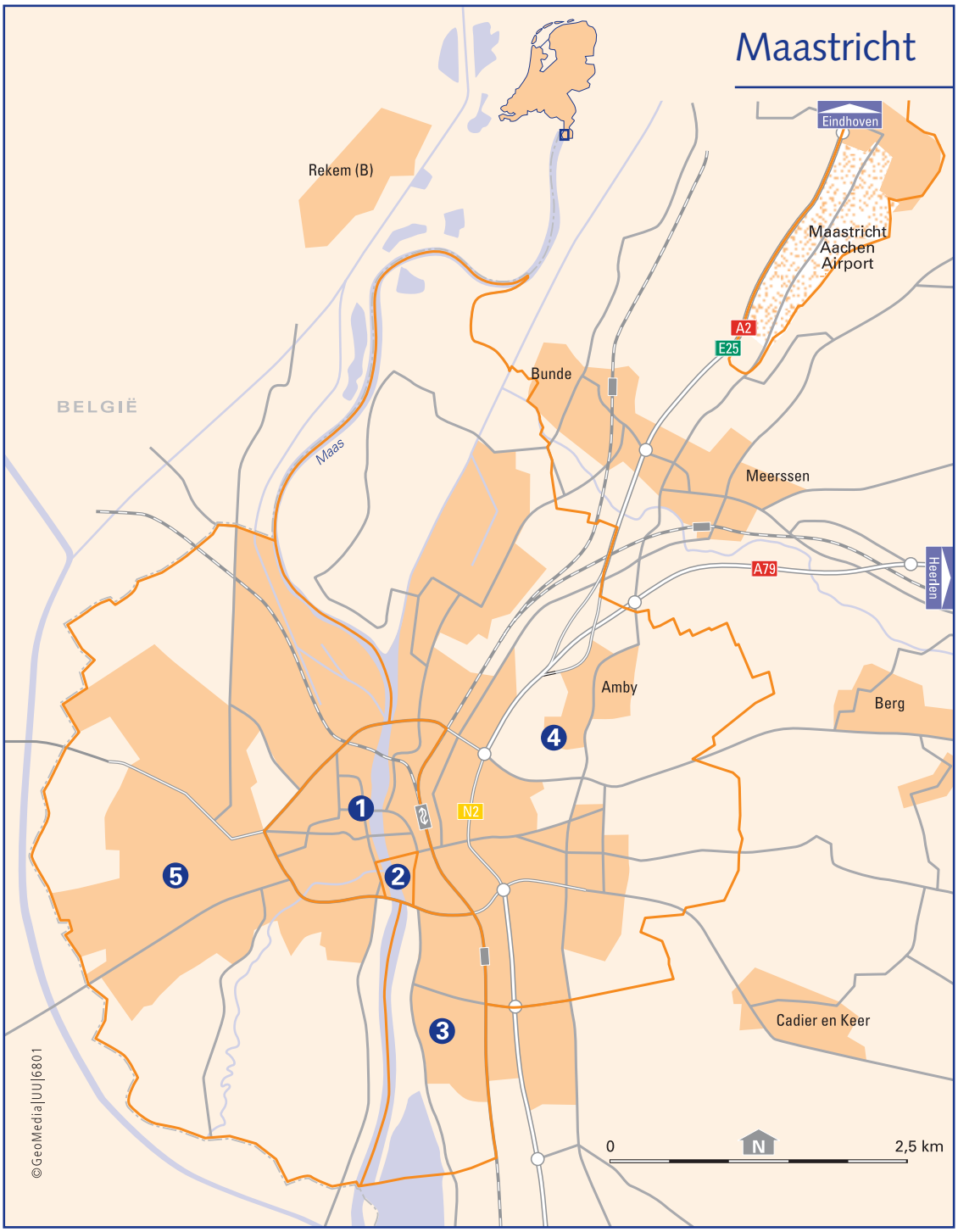
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad	290.000	290.000	290.000	290.000	347.000	347.000
Total stock						
Afname / Toename	0%	0%	0%	0%	+19%	0%
Decrease / Increase						

Voor meer informatie over de regio Hengelo kunt u terecht bij: Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars | De heer T.A. van der Veen | Telefoon (053) 485 22 44 | www.snelderzijlstra.nl

Maastricht

Parkstad Limburg/Heerlen/Sittard

11



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1. Centrum en Wyck / *Centre and Wyck*
2. Céramique
3. Randwyck
4. Oost / *East*
5. West / *West*

Maastricht

De nieuwbouwontwikkelingen in Maastricht staan al enkele jaren vrijwel stil. In de deelregio Maastricht/Aken airport worden wel nieuwbouwprojecten op maat aangeboden, maar deze worden alleen ontwikkeld voor definitieve gebruikers.

De Universiteit van Maastricht en het Academisch Ziekenhuis zijn nog steeds de grootste gebruikers binnen de regio. Naast deze twee grote gebruikers zijn het met name de zakelijke dienstverleners die een belangrijk deel van de voorraad in gebruik nemen. Met het oog op de bereikbaarheid zijn de afgelopen jaren veel grote zakelijke dienstverleners vertrokken vanuit het centrum van Maastricht naar Maastricht/Aken airport. Deze trend heeft ook in 2010 doorgezet. Een zichtbaar gevolg hiervan is dat het aanbod in de deelregio Centrum en Wyck sterk is toegenomen in 2010.

Het project 'De Groene Loper' moet in de komende tijd een belangrijke impuls geven aan Maastricht, zowel op het gebied van de bereikbaarheid als de aantrekkelijkheid van de regio. Doordat de A2 ondergronds komt te liggen, is er ruimte om de stad weer tot 'één geheel' te maken. Daarnaast zal de bereikbaarheid tussen het Céramiqueterrein, de Parklaan, het Geusseltpark en de Landgoederenzone sterk verbeterd worden.

Opnieuw sterke stijging aanbod: 35%

Voor het derde jaar op rij is het aanbod in de regio Maastricht gestegen. In 2010 is sprake van een forse stijging van 35%. Evenals in voorgaande jaren bestaat het aanbod in de regio Maastricht volledig uit bestaande bouw. Het totale aantal panden in aanbod is, met 74, gelijk aan het aantal op 1 januari 2010. De gemiddelde grootte van een aangeboden object is gestegen van 1.000 vierkante meter vorig jaar, tot 1.518 vierkante meter op 1 januari 2011. Het nieuw aangeboden pand aan het Gelissendomein in de regio Randwyck is, met een aangeboden metrage van 18.250 vierkante meter, verantwoordelijk voor ruim de helft van de aanbodstijging in de regio Maastricht.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	71.200	69.500	58.200	64.700	83.300	112.300
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-9%	-2%	-16%	+11%	+29%	+35%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+14%	+11%	-17%	-5%	+22%	+45%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	8%	0%	0%	0%	0%	0%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	92%	100%	100%	100%	100%	100%

Randwyck heeft een groot aandeel in aanbodstijging

De deelregio's Randwyck en Centrum en Wyck noteren forse aanbodstijgingen. In Randwyck is dit met name het gevolg van de toevoeging van het pand aan het Gelissendomein (18.250 vierkante meter) en in Centrum en Wyck als gevolg van het vertrek van gebruikers naar het vliegveld. Daarnaast is ook het aanbod in Maastricht West met 2.000 vierkante meter gestegen. In de overige regio's zijn de aanbodcijfers nagenoeg gelijk gebleven.

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Centrum en Wyck I Centre and Wyck	18.400	24.500	23.900	21.900	24.900	33.500
Ceramique	4.700	5.100	2.100	1.900	500	500
Maastricht Oost I East	29.800	26.900	14.600	19.500	29.100	29.600
Maastricht West I West	4.700	3.900	2.800	6.300	4.200	6.200
Maastricht/Aken airport					11.500	10.000
Randwyck	13.600	9.100	14.800	15.100	13.100	32.500
Totaal I Total	**71.200**	**69.500**	**58.200**	**64.700**	**83.300**	**112.300**

Opname 2010: daling 12%

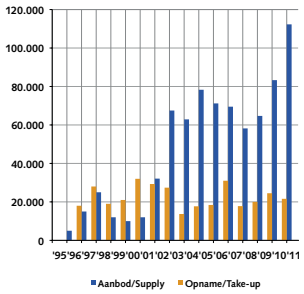
Na een opnamestijging van 22% in 2009, is het transactievolume in de regio Maastricht afgelopen jaar gedaald tot 21.600 vierkante meter. Daarmee is sprake van een opnamedaling van 12%. De belangrijkste dalingspercentages komen voor rekening van de deelgebieden Maastricht/Aken airport (-39%) en Centrum en Wyck (-22%). Alleen in de deelgebieden West en Ceramique is sprake van een opnamestijging. In Ceramique kan deze stijging worden verklaard door een transactie van 4.000 vierkante meter aan de Reinier Nafzgerstraat.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Centrum en Wyck I Centre and Wyck	7.800	8.200	6.100	6.200	6.000	4.700
Ceramique	1.400	4.500	3.600	3.700	1.700	4.300
Maastricht Oost I East	1.700	6.800	2.900	6.300	1.600	1.400
Maastricht West I West	600	1.300	3.000	500	300	1.500
Maastricht/Aken airport					10.200	6.200
Randwyck	6.900	10.200	2.200	3.300	4.700	3.500
Totaal I Total	**18.400**	**31.000**	**17.800**	**20.000**	**24.500**	**21.600**

Transacties: 28



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

In 2010 zijn in de regio Maastricht 28 transacties geregistreerd, twee minder dan in het voorgaande jaar. In de deelregio Centrum en Wyck zijn de meeste transacties tot stand gekomen (10). Al deze transacties noteerden echter wel een metrage beneden 1.000 vierkante meter. De gemiddelde transactiegrootte in 2010 bedraagt 771 vierkante meter, een lichte daling ten opzichte van 2009 toen het gemiddelde 790 meter bedroeg. De eerder genoemde transactie aan de Renier Nafgerstraat blijkt in 2010 de grootste transactie te zijn geweest, met een metrage van 4.000 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 19%

De kantorenmarktratio in de regio Maastricht is gedaald van 29% naar 19%. Met name het fors gestegen aanbodcijfer is hiervan een belangrijke oorzaak.

Huurprijzen

De incentives variëren op basis van locatie en kwaliteit. Huurvrije perioden van vijf tot achttien maanden bij een huurovereenkomst van vijf jaar zijn niet ongebruikelijk. De gerealiseerde huurprijzen in de deelgebieden Centrum en Wyck en Ceramique liggen hoger dan vorig jaar voorspeld. In beide deelregio's is overigens van slechts één transactie een huurprijs geregistreerd.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Centrum en Wyck I Centre and Wyck	160	135
Ceramique	160	130
Maastricht Oost I East	138	130
Maastricht West I West	90	130
Maastricht/Aken airport	125	135
Randwyck	140	125

Voorraad

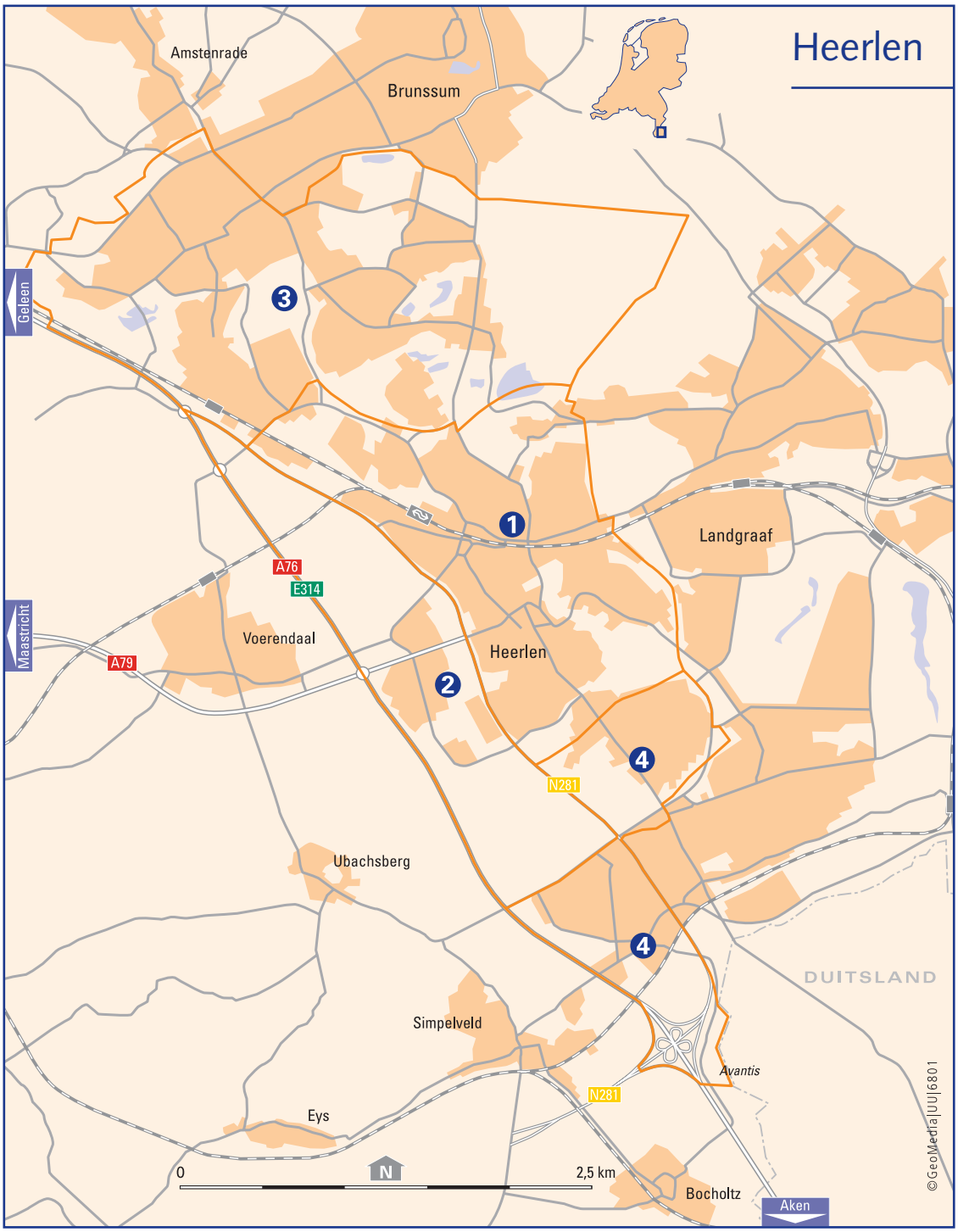
De voorraad in Maastricht kent evenals in de afgelopen jaren geen grote schommelingen. Ook zijn er op dit moment geen noemenswaardige projecten in ontwikkeling. Het project 'De Groene Loper' moet uiteindelijk meer aantrekkingskracht creëren, waardoor het voor kantoorgebruikers aantrekkelijker wordt zich in het gebied te vestigen.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad / Total stock	550.000	550.000	550.000	550.000	600.000	600.000
Afname/Toename / Decrease/Increase	0%	0%	0%	0%	+9%	0%

Voor meer informatie over de regio Maastricht kunt u terecht bij: Boek & Offermans Makelaars I De heer P.C. Boek I De heer P.H.M.W. Brouwers I Telefoon (043) 367 15 22 I www.boek-offermans.nl



Deelgebieden met kantorenlocaties / *Market areas with business districts*

1 Centrum / *Centre*	Stationsomgeving
2 West / *West*	Coriopolis
3 Noord / *North*	
4 Zuid / *South*	Avantis

Parkstad Limburg/Heerlen

De kantorenmarkt in de regio Heerlen kan als weinig dynamisch worden getypeerd. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat er sprake is van een geringe vraag in combinatie met het relatief kleine hoogwaardige aanbod. De komende jaren zal er een sterke behoefte aan herontwikkelingsprojecten op gang komen. Het verduurzamen van een bedrijfsobject vormt hierbij het sleutelbegrip. Aangezien er binnen de regio Heerlen veel vervangingsvraag is, komt er relatief veel 'gedateerd' een 'verouderd' vastgoed op de markt. Als gevolg hiervan is een belangrijke taak voor de lokale overheid en de marktpartijen weggelegd om te investeren in verduurzaming en het herontwikkelen van verouderd vastgoed.

Een ander probleem in de regio Heerlen is dat het aanbod qua metrage niet aansluit op de vraag. De vraag naar kantoorruimte richt zich momenteel voornamelijk op de kleinere metrages tot 500 vierkante meter. Het aanbod in de regio bestaat echter voornamelijk uit grotere kantoorpanden vanaf 1.000 vierkante meter.

In de regio Heerlen zijn inmiddels twee belangrijke projecten van start gegaan. Het project 'Maankwartier' rond het station bevindt zich in de tweede fase. Met de huidige plannen die 17.000 vierkante meter kantoorruimte omvatten zal de voorraad de komende jaren verder toenemen. Het project 'Schinkelkwadrant' betreft een grootschalige herontwikkeling in het winkelcentrum in het centrum van Heerlen. Leegstaande (kantoor)panden zijn op risico aangekocht en worden betrokken bij de uitbreiding van het winkelcentrum. Het project moet de verloren aantrekkingskracht van het gebied herstellen en het centrum van Heerlen als koopstad verder op de kaart zetten.

Aanbod 1 januari 2011: stijging van 22%

De daling van het aanbod in 2009 heeft in 2010 plaats gemaakt voor een forse stijging van 22%. Het totale aanbod komt op 1 januari 2011 uit op 63.100 vierkante meter. Het totale aanbod bestaat uit 54 panden, tien meer dan op 1 januari 2010. Het gemiddelde metrage van een aangeboden pand bedraagt 1.169 vierkante meter. Evenals vorig jaar is het kantoorpand 'Villa Selecta', met een metrage van 7.500 vierkante meter, voor het belangrijkste deel verantwoordelijk voor het nieuwbouw- percentage van 17%.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	35.900	37.600	49.500	55.700	51.800	63.100
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-28%	+5%	+32%	+13%	-7%	+22%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	+2%	+8%	+27%	+30%	+20%	+22%
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	20%	17%	28%	25%	21%	17%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	80%	83%	72%	75%	79%	83%

Heerlen Centrum zorgt voor stijging van het totale aanbod

De totale aanbodstijging in Heerlen komt met name voor rekening van de ontwikkelingen in het centrum. Hier is het aanbod in 2010 met bijna 10.000 vierkante meter toegenomen. De belangrijkste nieuwe toevoeging aan het aanbod is gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum en betreft een object aan de Beersdalweg van 2.750 vierkante meter.

Parkstad Limburg/Heerlen

Aanbod van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied op de eerste januari

Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden I Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Heerlen Centrum I Centre	23.200	28.200	36.700	41.000	32.400	41.900
Heerlen Noord I North	500	500	400	1.100	900	900
Heerlen West I West	3.600	1.700	7.500	7.500	11.100	13.000
Heerlen Zuid I South	8.600	7.200	4.900	6.100	7.400	7.300
Totaal I Total	**35.900**	**37.600**	**49.500**	**55.700**	**51.800**	**63.100**

Stijging opname na twee jaar daling.

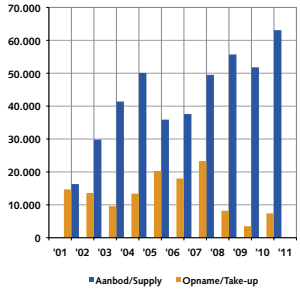
Na twee jaren van opnamedaling is in 2010 sprake van een ruime verdubbeling ten opzichte van 2009. Het grootste gedeelte van het transactievolume is, evenals in voorgaande jaren, tot stand gekomen in het centrum van Heerlen. In Heerlen Noord heeft voor het tweede jaar op rij geen enkele transactie met een metrage boven 250 vierkante meter plaatsgevonden.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

Deelgebieden I Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Heerlen Centrum I Centre	14.700	15.700	20.100	5.600	2.900	5.000
Heerlen Noord I North	-	-	400	2.600	-	-
Heerlen West I West	3.100	1.800	-	-	-	1.200
Heerlen Zuid I South	2.500	500	2.800	-	600	1.200
Totaal I Total	**20.300**	**18.000**	**23.300**	**8.200**	**3.500**	**7.400**

Transacties: 5



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Ondanks de stijging van het transactievolume blijft het aantal transacties in 2010 achter bij het aantal in 2009. In totaal zijn vijf transacties geregistreerd met een metrage boven 250 vierkante meter, twee minder dan een jaar eerder. De grootste transactie van 2010 is tot stand gekomen aan de Schakelweg in Heerlen Centrum en omvat een metrage van 3.900 vierkante meter.

Kantorenmarktratio: 12%

De kantorenmarktratio komt voor 2010 uit op 12%, vijf procentpunt hoger dan een jaar eerder. De verdubbeling van de opname in 2010 draagt hier voor een belangrijk deel aan bij. Er is nog altijd sprake van een zeer ruime markt, zeker met het oog op de ratio van 47% in 2007.

Huurprijzen

Van de vijf tot stand gekomen transacties is van slechts één transactie de huurprijs bekend gemaakt. Voor volgend jaar bestaat de verwachting dat er in heel Heerlen huurprijzen tot stand komen tussen de € 100,- en € 120,-. Incentives worden vrijwel niet verstrekt in de regio. Reden hiervoor is de homogeniteit van de bedrijfsobjecten. Daardoor is de keuzemogelijkheid beperkt waardoor er ook weinig onderhandelingsruimte bestaat.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden I Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Heerlen Centrum I Centre	-	115
Heerlen Noord I North	-	115
Heerlen West I West	120	115
Heerlen Zuid I South	-	115

Voorraad

De voorraad blijft voor het derde jaar op rij op hetzelfde niveau. De ontwikkelingen in het 'Maankwartier' rond het station zullen ervoor zorgen dat de voorraad in de komende jaren enigszins zal toenemen.

Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari

Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totale voorraad	430.000	430.000	435.000	435.000	435.000	435.000
Total stock						
Afname / Toename	0%	0%	+1%	0%	0%	0%
Decrease / Increase						

Voor meer informatie over de regio Parkstad Limburg/Heerlen kunt u terecht bij: Boek & Offermans Makelaars | De heer P.C. Boek | De heer D.J.W. Boek | Telefoon (045) 574 32 33 | www.boek-offermans.nl

Sittard

De markt in de regio Sittard komt sterk overeen met de kantorenmarkt in de regio Heerlen. De markt typeert zich als een markt met weinig dynamiek. De vraag naar kantoorruimte is gering en er bestaat weinig hoogwaardig aanbod. Als gevolg van de vervangingsmarkt in de afgelopen jaren is de voorraad in Sittard verouderd en is een belangrijke slag te slaan als het gaat om het verduurzamen en herontwikkelen van kantoorobjecten. In het afgelopen jaar zijn er slechts twee transacties geregistreerd met metrages van 275 en 470 vierkante meter. Het aanbod is met 24% gestegen, tot 29.600 vierkante meter.

In Sittard is een groot project van start gegaan, hetgeen moet resulteren in een verbetering van het imago van Sittard. 'De Dobbelsteen' betreft een grootschalige ontwikkeling van ruim 19.000 vierkante meter winkelruimte. Voorheen betrof het geplande metrage 5.100 vierkante meter, maar dit is fors uitgebreid om de financiële haalbaarheid van het project te garanderen. Een belangrijk gevolg van deze ontwikkeling is dat de Hogeschool Sittard nu gevestigd blijft in de regio. De Hogeschool zou bij het uitblijven van realisatie vertrekken naar Heerlen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is dat woningcorporatie Zo Wonen een overeenkomst heeft getekend voor de ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor. Het kantoorgebouw omvat 3.200 vierkante meter. Het kantoorpand is één van de vijf panden die ontwikkelt worden op de Europaboulevard.

Aanbod gegroeid met 24%

Voor het eerst sinds Sittard wordt meegenomen in de rapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten, laat de regio een forse toename van het aanbod noteren. Het aanbodcijfer is afgelopen jaar met 24% gestegen, tot 29.600 vierkante meter. Een belangrijke oorzaak is de kloof die bestaat tussen de wensen van potentiële huurders en het bestaande aanbod in Sittard. De wens van potentiële huurders betreft veelal een metrage beneden 500 vierkante meter. Aan deze vraag wordt in de regio niet voldoende tegemoet gekomen.

Het totale aanbod bestaat uit 39 kantoorpanden met een metrage boven 250 vierkante meter. Vorig jaar bestond het aanbod uit 30 panden. Het gemiddelde aangeboden metrage per pand komt in 2010 uit op 759 vierkante meter, een lichte daling van ten opzichte van een jaar geleden. Het grootste aaneengesloten aangeboden metrage betreft evenals vorig jaar een object van 3.250 vierkante meter aan de Plakstraat.

Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw in het aanbod op de eerste januari

Development of supply of office space > 250 square metres of lettable floor area and % of newly built in the supply as of January 1st

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m² vvo Supply of square metres lettable floor area	-	-	-	23.400	23.800	29.600
Percentage t.o.v. voorgaand jaar Percentage in relation to previous year	-	-	-	-	+2%	+24%
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde Percentage in relation to five-yearly average	-	-	-	-	-	-
Percentage nieuwbouw m² Percentage of new building floor area	-	-	-	0%	0%	0%
Percentage bestaande bouw m² Percentage of existing building floor area	-	-	-	100%	100%	100%

Opname 2010: 745 vierkante meter

De opname in 2010 bestaat uit slechts twee transacties met een metrage boven 250 vierkante meter. Deze transacties omvatten respectievelijk 275 en 470 vierkante meter, waarmee de vraagkant van kantorenmarkt in Sittard nagenoeg is stilgevallen. Wel zijn er een aantal transacties onder de 250 vierkante meter tot stand gekomen (8). Deze transacties omvatten een totaal metrage van 1.000 vierkante meter, maar worden in deze rapportage buiten beschouwing gelaten.

Opname van kantoorruimten > 250 m² vvo per deelgebied

Take-up of office space > 250 square metres of lettable floor area per district

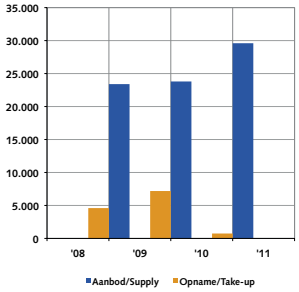
Deelgebieden | Districts	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Sittard | Sittard	-	-	-	4.600	7.200	745
Totaal | Total	**-**	**-**	**-**	**4.600**	**7.200**	**745**

Kantorenmarktratio: 3%

De kantorenmarktratio kwam vorig jaar uit op 30%. Nu het aanbod sterk is toegenomen en de opname vrijwel is weggevallen, is de ratio sterk gedaald. De ratio komt uit op slechts 3%.

Europaboulevard

Zoals vermeld wordt er een nieuw kantoorproject ontwikkelt aan de Europaboulevard. Het eerste kantoor wordt ontwikkelt voor woningcorporatie Zo Wonen. In de komende jaren zal het project 'Europaboulevard' worden uitgebreid. Het project zal bestaan uit vijf kantoorgebouwen, die op het drielandenpunt met België en Duitsland komt te liggen.



Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area

Huurprijzen

Van de twee geregistreerde transacties binnen Sittard is geen huurprijs bekendgemaakt. De verwachtingen wat de huurprijzen betreft blijven hetzelfde als vorig jaar. Huurprijzen tussen € 110,- en € 120,- per vierkante meter per jaar zullen volgend jaar volgens verwachtingen worden gerealiseerd.

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

Realised and expected median rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden | Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2010	Verwacht / Expected (€) 2011
Sittard | Sittard	-	115

Voor meer informatie over de regio Sittard kunt u terecht bij: Boek & Offermans makelaars | De heer R. Jeurissen | Telefoon (046) 560 09 09 | www.boek-offermans.nl

Bijlagen

I. Doel en aanpak onderzoek

Doel

Het doel van Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2011 is tweeledig:

- het jaarlijks verschaffen van inzicht in het aanbod, de opname, de prijsontwikkeling en de voorraad van kantoorruimten in de belangrijkste regio's van Nederland;
- het geven van een visie van regionale deskundigen op de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen in de individuele regio's;

Aanpak

Om het bovenstaande te bereiken, zijn vanaf 1994 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- straatnaam;
- postcode;
- type vastgoed;
- prijs;
- deelgebied;
- huisnummer;
- oppervlakte;
- branche;
- gebouwnaam;
- jaar.

De regionale makelaarskantoren die de data verzamelen, zijn:

- **Boek & Offermans Makelaars**: Heerlen, Maastricht, Sittard;
- **Frisia Makelaars**: Den Haag;
- **Bramer Bedrijfsmakelaars**: Zwolle;
- **Molenbeek Bedrijfsmakelaars**: Amersfoort, Utrecht;
- **Ooms Makelaars**: Drechtsteden, Rotterdam;
- **Rodenburg Makelaars**: Apeldoorn, Deventer;
- **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**: Enschede, Hengelo;
- **Strijbosch Thunnissen Makelaars**: Arnhem, Nijmegen;
- **Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars**: Eindhoven;
- **Van der Sande Makelaars**: Breda.
- **Lamberink Bedrijfsmakelaars**: Assen

Ieder kantoor heeft een verantwoordelijke voor het verzamelen van de data. De coördinerende taak en de verwerking van de gegevens in een database geschiedt bij Dynamis in Amersfoort. De gegevens die niet door een Dynamiskantoor zijn aangeleverd, zijn door collega makelaars gecontroleerd. Verder hebben literatuuronderzoek en deskresearch bijgedragen aan de realisatie van dit rapport.

Betrouwbaarheid

Hoewel de cijfers zijn verzameld met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, zijn er belangrijke beperkingen op het gebied van betrouwbaarheid. Veel bedrijven en hun vastgoedadviseurs die een huurovereenkomst sluiten met een eigenaar/belegger zijn niet altijd bereid alle uitkomsten van het onderhandelingsproces openbaar te maken. Afspraken over de kosten van herinrichting van een gebouw of ruimten, of verbeteringen aan installaties zijn vaak verdisconteerd in de huur. Ook de periode van het huurcontract is van belang voor de hoogte van de huurprijs. (Ver)kooptransacties worden eveneens gezien als vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn derhalve indicatief.

Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die per 1 januari van een jaar worden geregistreerd, vormen een momentopname. In het rapport wordt als aanbod kantoorruimte opgenomen met een aaneengesloten ruimte van ten minste 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden en de Eindhoven. In de overige regio's wordt gerapporteerd vanaf 250 vierkante meter vvo. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten (gereed of in aanbouw/renovatie en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komend; en niet reeds uit de markt genomen) geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

Opnamecijfers

In de opnamecijfers blijven transacties met een volume van minder dan 500 vierkante meter buiten beschouwing in de vier grote steden en de Eindhoven. In de overige regio's wordt gerapporteerd vanaf 250 vierkante meter vvo. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing wanneer de feitelijke opname door de gebruiker reeds eerder is geregistreerd. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming.

Gebiedsindeling

De gebiedsindeling van de steden en eventuele randgemeenten bestrijkt een gebied dat in de markt wordt gezien als relevant en concurrerend voor de kantorenmarkt van de stad.

II • Begrippen

Aanbod van kantoorruimte
Het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten ruimte van ten minste 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, in de vier grote steden en de Brabantse stedenrij.
In de overige regio's worden aaneengesloten metrages van tenminste 250 vierkante meter geregistreerd.
In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.

Bedrijventerrein
Terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep bedrijven en dienstverlening, onder te verdelen in zes subtypen: businesspark, distributie- en logistiek bedrijventerrein, gelabeld bedrijventerrein, gemengd bedrijventerrein, lokaalkleinschalig bedrijven- terrein en traditioneel bedrijventerrein.

Bereikbaarheid
Relatief begrip dat vooral besloten ligt in de ontsluitingskenmerken van de betreffende locatie in relatie tot het acceptatieniveau van de betrokkenen gerelateerd aan de gemoeide tijd, het gemak, de emotionele ervaring en de wijze van vervoer.

Bestaande bouw (BB)
Reeds gerealiseerde vastgoedobjecten, waarvoor ten aanzien van de sector commercieel vastgoed geldt dat daarbij in het algemeen een overgangsperiode wordt aangehouden van twee jaar vanaf de bouwkundige oplevering.

Branches
Categorieën bedrijfsactiviteiten, vastgesteld conform de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS.

Bruto vloeroppervlakte (bvo)
Oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Herbestemmen
Het van de markt halen van voor kantoorfunctie bestemde ruimte met het doel deze om te zetten in een niet-kantoorfunctie.

Huurprijzen
Huurprijzen worden gewaardeerd in euro per vierkante meter per jaar verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw, servicekosten en eventuele andere vergoedingen, zoals goodwill en/of overnamekosten.

Kantoor
Verblijfsobject gelegen op een terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep kantoren.

Leegstand
In het algemeen het niet-verhuurd zijn van (een gedeelte van) een vastgoedobject.

Nieuwbouw
Kantoorpanden die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en bestaande bouw die een ingrijpende renovatie, zowel interieur als exterieur, heeft ondergaan.

Object
Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat door één of meer van voor tot achter doorlopende en van beneden naar boven opgaande bouwmuren is gescheiden van de rest van het gebouw en dat zelf niet is onderverdeeld door dergelijke bouwmuren.

Opname van kantoorruimte
Een transactie met een volume van minimaal 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak in de vier grote steden en de Brabantse stedenrij. In de overige regio's worden transacties van minimaal 250 vierkante meter vvo geregistreerd. De opnames moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties, zoals bijvoorbeeld sale-and-leaseback, blijven buiten beschouwing wanneer de feitelijke opname door de gebruiker reeds eerder is geregistreerd. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt en in geval van nieuwbouw zodra daadwerkelijk de bouw is gestart.

Stationslocatie
Terrein gelegen op loopafstand van een station.

Structureel aanbod
Kantoorruimte die gedurende drie of meer achtereenvolgende jaren met steeds dezelfde hoeveelheid vierkante meters wordt aangeboden.

Transferium
Een multifunctioneel overstappunt en de daarbij te verlenen dienstverlening voor wat betreft het personenvervoer.

'Upgrading'
De verhoging van het prestatieniveau van een vastgoedobject, met behoud van de functie, op basis van commerciële motieven.

Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)
Vvo is het netto vloeroppervlak exclusief buitenbergruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet-statische gebouwdelen en glaslijn-correctie.

Voorraad kantoorruimte
Wordt gedefinieerd als de totale hoeveelheid kantoorruimte in de regio, hetzij verhuurd, in (eigen) gebruik, leeg of in aanbouw. Het gaat bij de voorraad vooral om kantoorgebouwen die op een of andere wijze beschikbaar zijn of zouden kunnen komen voor meer algemeen kantoorgebruik. De voorraad kantoorruimte neemt jaarlijks toe met de gestarte nieuwbouwprojecten en gebouwen die van een niet-kantoorbestemming wijzigen in een kantoorbestemming. Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande gebouwen en bestemmingswijzigingen van kantoorgebouwen in andere dan kantoordoeleinden.

Vrije markt
De markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

Zakelijke dienstverlening
Volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS de afdelingen 70 tot en met 74 (handel in onroerend goed, informatietechnologie, onderzoek, juridische en economische dienstverlening, architecten- en ingenieursbureaus, uit- zendbureaus, schoonmaakbedrijven).

Colofon

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis

DYNAMIS

Concept, onderzoek, analyses en coördinatie
Dynamis Amersfoort
Mark de Graaf, Research Manager Dynamis
Dennis van Oosten, Junior Researcher Dynamis

Gegevens Tilburg
Klotz Bedrijfshuisvesting

Gegevens Den Bosch
RSP Makelaars Den Bosch

Ontwerp en opmaak
Link Ontwerpers, Eindhoven

DYNAMIS

Koningin Wilhelminalaan 1
Postbus 200
3800 AE Amersfoort
t +31 (0)33 465 94 34
f +31 (0)33 465 94 32
dynamis@dynamis.nl

www.dynamis.nl

Boek & Offermans Makelaars
Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
t +31 (0)45 5 743 233
f +31 (0)45 5 600 909
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht en Sittard)

Bramer Bedrijfsmakelaars
Burg. van Royensingel 18
Postbus 1015
8001 BA Zwolle
t +31 (0)38 4 224 225
f +31 (0)38 4 222 300
info@bramer.biz
www.bramer.biz

Frisia Makelaars
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t +31 (0)70 3 420 101
f +31 (0)70 3 656 823
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

Molenbeek Bedrijfsmakelaars
Maliebaan 77
Postbus 19257
3501 DG Utrecht
T 030 256 88 11
F 030 256 88 77
taxaties@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl

Lamberink Bedrijfsmakelaars
Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t +31 (0)592 338 410
f +31 (0)592 338 414
assen@lamberink.nl
www.lamberink.nl

Ooms
Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
t +31 (0)10 4 248 888
f +31 (0)10 4 248 889
info@ooms.com
www.ooms.com
(ook in Dordrecht)

Rodenburg Makelaars
Paslaan 19
Postbus 10054
7301 GB Apeldoorn
t +31 (0)55 5 268 268
f +31 (0)55 5 788 295
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer)

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t +31 (0)53 4 852 244
f +31 (0)53 4 852 204
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

Strijbosch Thunnissen Makelaars
St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t +31 (0)24 3 651 010
f +31 (0)24 3 651 050
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl
(ook in Arnhem)

Van der Sande Makelaars
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t +31 (0)76 5 147 454
f +31 (0)76 5 139 340
info@vandersande.nl
www.vandersande.nl

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars
Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t +31 (0)40 2 111 112
f +31 (0)40 2 350 505
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu