



*Met grootschalig
Onderzoek:
Effectieve
opname in de
Nederlandse
kantorenmarkt*

Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten

13

DYNAMIS
Vastgoedconsultants
en makelaars



Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten

13

DYNAMIS
Vastgoedconsultants
en makelaars



Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2013
Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2013

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

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.
Afdeling Research
Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
dynamis@dynamis.nl
+31(0)30 767 03 90

Voorwoord

Geachte relatie,

Voor u ligt alweer het zeventiende jaarrapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Deze rapportage bevat, zoals u gewend bent van ons, de marktontwikkelingen binnen de kantorenmarkt van Nederland op zowel landelijk als regionaal niveau.

De kantorenmarkt in 2012 wordt getypeerd als moeizaam. De vraag naar kantoorruimte in Nederland is wederom verder gedaald en het aanbod van kantoorobjecten stijgt gestaag door. Desondanks is de kantorenmarkt niet geheel als negatief te bestempelen. De huidige markt wordt gekenmerkt door een toenemende vraag naar zowel flexibele kantoorruimtes als flexibele huurcontracten. Deze ontwikkeling biedt kansen voor kantooreigenaren die hierop inspelen.

Dit jaar heeft Dynamis ten behoeve van het themakatern een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar de daadwerkelijke opname in de kantorenmarkt. Voor dit onderzoek zijn alle transacties die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden nauwkeurig geanalyseerd. Op basis van de achtergelaten vierkante meters is, op landelijk en regionaal niveau, berekend wat de daadwerkelijke en dus effectieve opname is geweest.

Wij wensen u een goed 2013 en hopen dat dit jaarrapport u een nog beter inzicht geeft in de Nederlandse kantorenmarkt!

Met vriendelijke groet,



drs. Annelou de Groot MRICS
Directeur Dynamis Vastgoedconsultants en makelaars

Voorwoord	5
Thema:	
Effectieve opname in de Nederlandse kantorenmarkt	9
1. Nederland in 2012	15
2. Regio Amsterdam en Almere	25
3. Regio Den Haag	37
4. Regio Rotterdam en Drechtsteden	45
5. Regio Utrecht en Amersfoort	57
6. Brabantse Stedenrij (Eindhoven, Den Bosch, Breda, Tilburg)	67
7. Knooppunt Arnhem-Nijmegen	85
8. Groningen, Leeuwarden en Assen	93
9. Apeldoorn, Deventer en Zwolle	105
10. Twente (Enschede, Hengelo)	119
11. Maastricht, Parkstad Limburg/Heerlen en Sittard	127
Bijlagen:	139
I Doel en aanpak onderzoek	
II Begrippen	

Inleiding

De rapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 geeft u inzicht in de ontwikkelingen binnen de regionale kantorenmarkten van Nederland. De ontwikkelingen op de kantorenmarkt in 2012 vragen om een aanpassing en uitbreiding van de rapportage Sprekende Cijfers. Deze rapportage heeft tot doel een numeriek overzicht te geven van de aanbod- en vraagzijde van de markt. Daarnaast, door middel van een beschrijvend relaas, het marktgevoel te geven van de betreffende regionale of lokale kantorenmarkt.

Traditiegetrouw wordt in deze rapportage van Sprekende Cijfers Kantorenmarkten, aansluitend op voorgaande edities, ingegaan op de ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt in Nederland. In deze editie worden aanbod-, transactiecijfers en prijzen inzichtelijk gemaakt voor de 24 Dynamis regio's alsmede voor Nederland in totaal. Dynamis heeft, zoals gebruikelijk, een themakatern opgenomen in deze rapportage. Hierin zijn de resultaten van het grootschalig onderzoek naar de effectieve opname in Nederland uitgewerkt. Kleine kantoortransacties, met een metrage tussen 250 en 500 vierkante meter in de vier grote steden en kleiner dan 250 vierkante meter in de overige regio's, worden steeds belangrijker. In deze editie worden voor het eerst alle kleine kantoortransacties inzichtelijk gemaakt. Per hoofdstuk is een paragraaf toegevoegd waarin voor elke regio afzonderlijk deze gebruikerstransacties worden beschreven.

De toenemende diversiteit van kantoorgebruikers heeft Dynamis doen besluiten om de categorieën bedrijfsactiviteiten te herzien. Conform de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS zijn de gebruikerstransacties ingedeeld naar één van de negentien vastgestelde branches. Daarmee pogen wij de gebruikers op de kantorenmarkt verder inzichtelijk te maken.

Graag willen wij alle researchmedewerkers en makelaars bij de twaalf Dynamis partners bedanken voor hun medewerking aan de totstandkoming van deze editie Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Door de nauwkeurigheid en lokale marktkennis hebben wij een volledig en betrouwbaar rapport gerealiseerd. De zeventiende editie van Sprekende Cijfers is opnieuw hét bewijs dat een landelijk netwerk en een uniforme werkwijze zorgen voor een marktonderscheidend rapport.

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



Shirley Bröcker MSc RE
Junior Research Manager Dynamis

Effectieve opname
in de Nederlandse
kantorenmarkt

Thema:

Effectieve opname in de Nederlandse kantorenmarkt

De leegstand is in 2012 opnieuw verder toegenomen. Naar schatting bedraagt de leegstand op dit moment 7,8 miljoen vierkante meter, circa 17% van de totale kantorenvoorraad. Het aantal transacties is in 2012 ten opzichte van 2011 verder afgenomen. Goede data zijn cruciaal voor het maken van juiste beslissingen, zeker in het economisch tij waarin we op dit moment verkeren. De hoeveelheid kantoorruimte die in een jaar is opgenomen is belangrijk, een relevantere vraag is echter hoeveel vierkante meter daarbij is achtergelaten, namelijk de effectieve opname.

De verhuizing van een grote kantoorgebruiker is van positieve invloed op het totale transactievolume in een jaar. Echter door een dalende behoefte aan kantoormetrages, wordt buiten beschouwing gelaten wat het totale effect is van deze verhuizing. Zo kan het zijn dat een gebruiker meer meters achterlaat dan nieuw opneemt. Een goed voorbeeld hiervan is de opname van 26.000m² kantoorruimte door Nuon in Amsterdam. Nuon laat echter meer kantoorruimte achter dan dat het heeft opgenomen.

Dynamis heeft eigen onderzoek gedaan naar de effectieve opname van kantorenmetrages in Nederland. Alle gebruikerstransacties vanaf 250 vierkante meter in de Nederlandse kantorenmarkt binnen de 24 Dynamis regio's en in een periode van één jaar, namelijk het vierde kwartaal van 2011 tot en met het derde kwartaal van 2012, zijn onderzocht. Van meer dan 75% van de transacties is het achtergelaten metrage achterhaald. Kantooropnames ten behoeve van wederhuur, zoals bijvoorbeeld De Rode Olifant door Spaces en Tauro in het Statenviertel Den Haag, zijn buiten beschouwing gelaten.

Totale effectieve opname

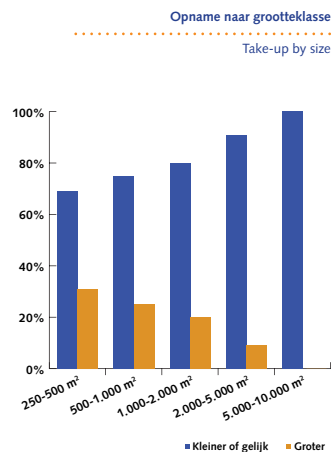
De totale effectieve opname in Nederland, namelijk de verhouding tussen het aantal achtergelaten vierkante kantorenmetrages en het aantal nieuw opgenomen kantorenmetrages, bedroeg het afgelopen jaar 35%. In Nederland is het afgelopen jaar 35% meer kantoorruimte opgenomen dan dat er is achtergelaten. Het gemiddelde aantal vierkante meters dat effectief per gebruikerstransactie is opgenomen bedraagt 242 vierkante meter. Ondanks de positieve effectieve opname, is het gemiddeld aantal vierkante meters per gebruikerstransactie gedaald. Bedroeg deze in 2011 nog 983 vierkante meter, is het gemiddelde kantooroppervlakte per transactie 921 vierkante meter eind 2012, een daling van 6%.

Wel of geen kantoorgebouw achtergelaten

Een substantieel deel van de totale effectieve opname komt voor rekening van 112 'nieuwe' gebruikers op de Nederlandse kantorenmarkt. Dit zijn gebruikerstransacties waarbij geen kantorenmetrages zijn achter gelaten. Dit kunnen volledig nieuwe toetreders op de kantorenmarkt zijn, maar ook bestaande kantoorgebruikers die additioneel aan de bestaande kantoorhuisvesting een nieuwe vestiging openen. Gemiddeld noteren zij met 747 vierkante meter de hoogste effectieve opname per transactie. Daarnaast hebben 103 kantoorgebruikers meer meters opgenomen in hun bestaande kantoorpand. Zij namen gemiddeld per transactie 589 vierkante meter effectief op. Indien de 'nieuwe' kantoorgebruikers, alsmede de uitbreidingen buiten beschouwing

Type transactie	Gemiddelde effectieve opname (in m ²)
'Nieuwe' kantoorgebruiker (geen meters achtergelaten)	747
Bestaande gebruiker (uitbreiding in zelfde pand)	589
Bestaande gebruiker (verhuizing)	17

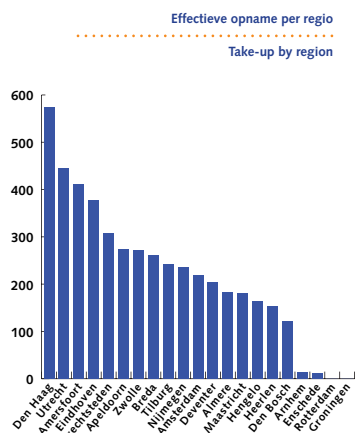
worden gelaten, bedraagt de effectieve opname 2%. Bestaande en verhuizende kantoorgebruikers namen het afgelopen jaar gemiddeld nog altijd zeventien vierkante meter meer kantoorruimte op dan dat zij achter lieten. Waarvan 94% daarbij één locatie heeft achtergelaten, 5% twee locaties en 1% meer dan twee locaties.



Opname naar grootteklasse

De positieve effectieve opname wordt met name bepaald door de kleinere kantoorgebruikers. Het merendeel van de kantoorgebruikers in de grootteklassen 250-500 m² en 500-1.000 m² verhuisde in 2012 naar een hogere grootteklasse. De kantoorgebruikers in de hogere grootteklassen daarentegen verhuisden vrijwel allen naar lagere grootteklassen. Dit verklaart ook de daling in de gemiddelde kantoor grootte van 983 vierkante meter in 2011 naar 921 vierkante meter in 2012. Kleinere kantorengebruikers worden groter en grote kantoorgebruikers (substantieel) kleiner.

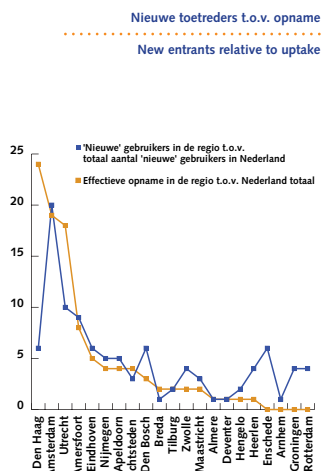
Achtergelaten metrage	Naar lagere grootteklasse	Naar een hogere grootteklasse	Naar gelijke grootteklasse
250-500 m ² (45%)	2%	30%	68%
500-1.000 m ² (29%)	20%	25%	55%
1.000-2.000 m ² (16%)	29%	20%	51%
2.000-5.000 m ² (8%)	60%	9%	31%
5.000-10.000 m ² (2%)	67%	0%	33%



Effectieve opname per regio

De regio's Den Haag, Utrecht, Amersfoort en Eindhoven, lieten in 2012 hoge gemiddelde effectieve opnames zien. Opvallend is de negatieve effectieve opname van -3 vierkante meter in de regio Rotterdam. Deze negatieve effectieve opname is deels te verklaren uit het feit dat Rotterdam slechts een beperkt aantal 'nieuwe' gebruikers, namelijk kantoorgebruikers die bij een transactie geen kantoor meters achterlieten, op de kantorenmarkt kende. Slechts 5% van de transacties in de regio Rotterdam betrof een 'nieuwe' kantoorgebruiker. Ook Groningen kende een negatieve opname in 2012. Hoewel de gemiddelde effectieve opname in 2012 in de regio Amsterdam slechts 219 vierkante meter betrof, noteert deze regio wel de tweede plaats als het gaat om de totale effectieve opname in vierkante meter.

Regio	Totale effectieve opname in m ²	Regio	Totale effectieve opname in m ²
Den Haag	37.296	Zwolle	2.721
Amsterdam	29.369	Maastricht	2.712
Utrecht	27.655	Almere	2.198
Amersfoort	11.512	Deventer	1.640
Eindhoven	7.941	Hengelo	1.472
Nijmegen	6.855	Heerlen	923
Apeldoorn	5.466	Enschede	224
Drechtsteden	5.211	Arnhem	113
Den Bosch	3.860	Groningen	-55
Breda	3.393	Rotterdam	-200
Tilburg	3.151		



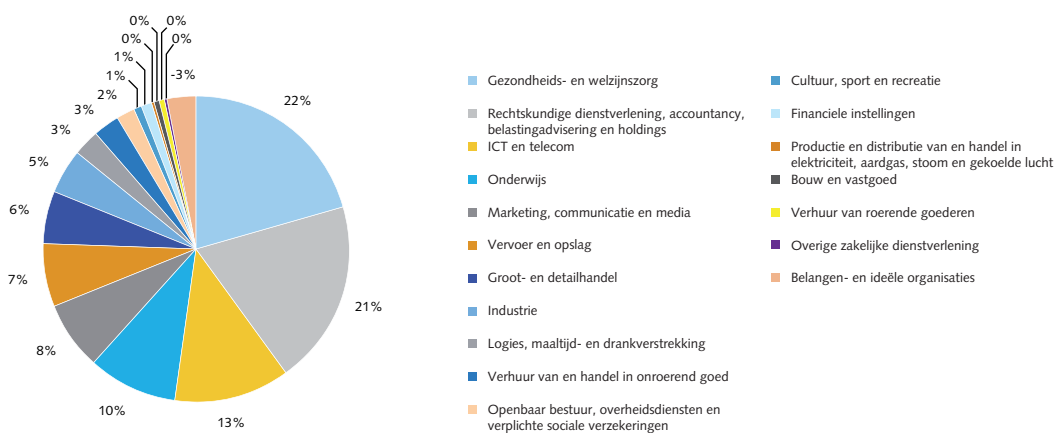
'Nieuwe' kantoorgebruikers per regio

'Nieuwe' kantoorgebruikers bepalen voor een groot deel de effectieve opname in 2012. Zij laten immers geen meters achter, alle door hen opgenomen kantoren meters zijn volledig effectief. 'Nieuwe' kantoorgebruikers kunnen volledig nieuwe toetreders op de kantorenmarkt zijn, maar ook bestaande kantoorgebruikers die additioneel aan hun bestaande huisvesting een nieuwe vestiging openen. Amsterdam domineert de ranglijst van meeste 'nieuwe' gebruikers. Maar liefst 20% van het totaal aantal 'nieuwe' kantoorgebruikers vestigde zich in 2012 in de regio Amsterdam. Ook de regio's Utrecht, Amersfoort en Enschede noteerden een hoog percentage 'nieuwe' kantoorgebruikers.

Effectieve opname naar branche

De branches 'Gezondheids- en welzijnszorg', 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviesing en holdings' en 'ICT en telecom', bepalen met respectievelijk 22%, 21% en 13% voor het grootste deel de totale effectieve opname.

Effectieve opname naar branche
Effective Take-up by sector



De reeks van gemiddelde effectieve opname wordt daarentegen gedomineerd door de branches 'Onderwijs', 'Gezondheids- en welzijnszorg', en 'Verhuur van en handel in onroerend goed', met gemiddelde effectieve opnames van respectievelijk 683 vierkante meter, 420 vierkante meter en 401 vierkante meter. De branches 'Bouw en vastgoed', 'Verhuur van roerende goederen' (onder andere uitzendbureaus), 'Overige zakelijke dienstverlening' en 'Belangen- en ideële organisaties' vertonen allen een negatieve (gemiddelde) opname.

Effectieve opname per regio per branche

De totale effectieve opname wordt gedomineerd door de branches 'Gezondheids- en welzijnszorg', 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviesing en holdings' en 'ICT en telecom'. Toch zijn grote regionale verschillen waarneembaar. De grootste totale effectieve opname in Maastricht bijvoorbeeld, is gerealiseerd door belangen- en ideële organisaties. Maastricht kende een negatieve effectieve opname door de branche 'Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen'. Waar de branche 'Bouw en vastgoed' landelijk een negatieve uitwerking had op de totale effectieve opname, droeg deze branche in Deventer juist het meest bij aan de regionale totale effectieve opname. Opvallend is ook de hoge effectieve opname van de branche 'Industrie' in de regio Nijmegen. Twee grote gebruikerstransacties van een chemisch en een R&D bedrijf in Nijmegen en Beuningen liggen hieraan ten grondslag.

Hoogste en laagste totale effectieve opname per regio per branche	
Almere	
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	834 m ²
Bouw en vastgoed	-813 m ²
Amersfoort	
Financiële instellingen	2049 m ²
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	300 m ²
Amsterdam	
Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings	8007 m ²
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	-7191 m ²
Apeldoorn	
Onderwijs	2454 m ²
Industrie	-880 m ²
Arnhem	
Gezondheids- en welzijnszorg	1500 m ²
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	-982 m ²
Breda	
Industrie	906 m ²
Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings	-74 m ²
Den Bosch	
Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings	1581 m ²
Belangen- en ideële organisaties	-1460 m ²
Den Haag	
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	11406 m ²
Industrie	150 m ²
Deventer	
Bouw en vastgoed	700 m ²
Groot- en detailhandel	50 m ²
Drechtsteden	
Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings	1614 m ²
Vervoer en opslag	-376 m ²
Eindhoven	
Gezondheids- en welzijnszorg	2314 m ²
Vervoer en opslag	-131 m ²
Enschede	
Gezondheids- en welzijnszorg	2922 m ²
Belangen- en ideële organisaties	-5587 m ²
Groningen	
Cultuur, sport en recreatie	950 m ²
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	-1612 m ²
Heerlen	
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	938 m ²
Bouw en vastgoed	-1200 m ²
Hengelo	
Gezondheids- en welzijnszorg	1039 m ²
Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings	-429 m ²
Maastricht	
Belangen- en ideële organisaties	1104 m ²
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	-382 m ²
Nijmegen	
Industrie	2570 m ²
Gezondheids- en welzijnszorg	-969 m ²
Rotterdam	
Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings	5451 m ²
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	-9000 m ²
Tilburg	
Gezondheids- en welzijnszorg	2025 m ²
Groot- en detailhandel	-1400 m ²
Utrecht	
Gezondheids- en welzijnszorg	9640 m ²
Vervoer en opslag	-275 m ²
Zwolle	
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	1230 m ²
Groot- en detailhandel	-220 m ²

Conclusie en verwachting

Hoewel geen vergelijking kan worden gemaakt met eerdere jaren, heeft dit onderzoek meerdere opvallende uitkomsten opgeleverd. Zo nemen ondernemingen in de grootteklasse tot 500 vierkante meter veelal meer vierkante meters op bij verhuizing, maar neemt het merendeel van de ondernemingen groter dan 1000 vierkante meter juist minder vierkante meters op bij verhuizing. Dit verklaart onder andere de opnamedaling in het gemiddelde aantal vierkante meter per gebruikerstransactie. Opvallend is ook de positieve effectieve opname van bestaande verhuizende kantoorgebruikers. Gemiddeld namen deze gebruikers, die één of meerdere objecten achter lieten, 2% meer kantoorruimte op, namelijk zeventien vierkante meter. De branches 'Gezondheids- en welzijnzorg' en 'Onderwijs' waren verantwoordelijk voor de grootste effectieve opname het afgelopen jaar. De branches 'Verhuur van roerende goederen' (waaronder reis- en uitzendorganisaties), 'Overige zakelijke dienstverlening' en 'Belangen en ideële organisaties' leverden daarentegen een negatieve bijdrage aan de totale effectieve opname. Bijzonder is de negatieve opname in Rotterdam. Waar de overige drie steden van de G-4, de top drie van effectieve opname domineren, noteert Rotterdam de op één na laatste plaats.

Het is de verwachting dat de effectieve opname in 2013 lager uitvalt dan in 2012. De trend dat grote kantoorgebruikers (substantieel) kleiner huisvesten, zal zeker op korte termijn verder doorzetten. Dit wordt mede ingegeven door het nieuwe werken, de behoefte aan efficiëntere en daarmee vaak nieuwere kantoorruimte en de verder verslechterende economie. De nu nog goed presterende branches 'Onderwijs', 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings' en 'ICT en telecom' zullen naar verwachting inleveren in 2013. Toch is het algemene beeld nog altijd positief. Een effectieve opname van 35% is aanzienlijk te noemen, zeker gezien de huidige malaise op de kantorenmarkt. De gemiddelde effectieve opname van zowel 'nieuwe' kantoorgebruikers als bestaande was positief. Hoewel Den Haag op middellange termijn wellicht een minder positief beeld zal laten zien, gezien het afstoten van vele kantoren meters door Rijksoverheid, is de verwachting dat steden als Utrecht en Amsterdam onverminderde groei zullen noteren.

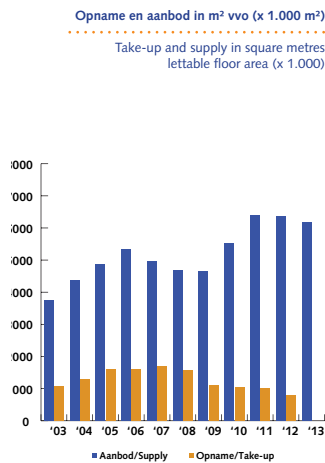
Dynamis heeft getracht met dit onderzoek een wezenlijke bijdrage te leveren aan het begrip van en inzicht in de dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt. Medio 2013 publiceren wij onderzoek over de verhuisbewegingen van kantoorgebruikers in Nederland. U krijgt antwoord op vragen als: 'Hoe regiogebonden zijn ondernemingen nu daadwerkelijk?' en 'Welke branches zijn het minst gebonden aan hun regio?'. Zo bewijzen wij als vastgoedconsultants en makelaars continu onze toegevoegde waarde aan de Nederlandse vastgoedmarkt. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit onderzoek, aarzel dan niet contact met ons op te nemen.

Nederland



Economische ontwikkelingen

De Nederlandse economie blijft krimpen. Gedurende een periode van anderhalf jaar is economische groei uitgebleven. Naast Nederland bevindt ook het Eurogebied zich in recessie. Naar verwachting krimpt de economie in 2013 met 0,25%. Het nieuwe kabinet en de daarbij behorende maatregelen dienen de structurele kracht van de Nederlandse economie te vergroten. Desondanks presteert onze economie in vergelijking met andere eurolanden onder de maat. Voor Duitsland, België en Frankrijk is de verwachting voor volgend jaar beter. Nederland heeft te kampen met een aanhoudende krimp van particuliere consumptieve bestedingen. In 2013 wordt een daling van 1,5% voorspeld. Over heel 2012 is sprake van een economische krimp van 1%. Tevens is de werkloosheid in 2012 verder toegenomen, het werkloosheidspercentage bedraagt 5,25%.



Door de slechte kwartalen van 2012 en het verslechterde buitenlandbeeld is het CPB niet positief over 2013. Het CPB voorspelt voor 2013 een daling van het bruto binnenlands product met 0,5%. Deze krimp is het gevolg van overloopeffecten uit 2012, zoals het geringe consumentenvertrouwen, de bezuinigingen en strenge kredietvoorwaarden. In aankomend jaar wordt door het CPB verwacht dat de werkloosheid zal stijgen met 0,75% tot 6% van de beroepsbevolking. De dalende werkgelegenheid in de marktsector alsmede bij de overheid ligt hieraan ten grondslag. Nederlandse werkgevers verwachten meer mensen te ontslaan dan aan te nemen. Positief is dat in de korte termijnraming wordt verwacht dat het begrotingstekort zal afnemen van 3,8% in 2012 naar 3,3% in 2013. Ondanks omvangrijke bezuinigingen en lastenverhogingen is het tekort in Nederland nog steeds boven het Europese 'Maastricht-plafond' van 3%. Wanneer de economie zich ontwikkelt zoals nu voorzien, zal een nieuwe recessie toeslaan op een moment dat de economie nog niet eens terug is op het niveau van voor de zware recessie van 2009.

Ontwikkelingen Kantorenmarkt

In 2012 is de vraag naar kantoorruimte in Nederland verder gedaald. Sinds 2008 is geen sprake meer van een groeimodel. De kantorenmarktratio, de verhouding tussen het transactievolume in een jaar en het aanbod aan het eind van dat jaar, is teruggelopen van 36% in 2007 tot 13% in 2012. Van een verbeterende kantorenmarkt is geen sprake. De huidige markt wordt gekenmerkt door een toenemende vraag naar kleinere kantoorruimtes, flexibele huurcontracten en herontwikkelingen.

Bedrijven ondervinden door de huidige economische situatie krimp in hun personeelsbestand. Daarmee daalt de behoefte naar aantal vierkante meters kantoorruimte. Tevens is het efficiënt gebruiken van vierkante meters van groter belang om daarmee onder andere kosten te kunnen besparen. Deze trend is te herkennen in de huidige kantorenmarktvraag. De vraag betreft met name nieuwe kantoorpanden met kleine units. Daarom wordt voor het eerst in de rapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten een extra paragraaf opgenomen over transacties met een metrage tussen de 250 en 500 vierkante meter in de vier grote steden en kleiner dan 250 vierkante meter in de overige Dynamis regio's. Nieuwe kantoorpanden zijn gemakkelijker indeelbaar voor het nieuwe werken, zijn duurzamer en energiezuiniger dan oudere kantoorpanden. Dit doet het aanbod van grote, verouderde objecten en de vraag naar nieuwbouwlocaties toenemen. De Nederlandse kantorenmarkt beschikt over een grote voorraad vierkante meters, een uitbreiding van de voorraad door middel van nieuwbouw is derhalve niet gewenst. Toch worden reeds nieuwbouwkantoren ontwikkeld om aan de vraag te kunnen voldoen. Om de voorraad te kunnen beperken wordt gekeken naar het herontwikkelen en de sloop van bestaande kantoorpanden.

De toenemende vraag naar nieuwbouw en het stijgende aanbod van bestaande grote kantoorpanden vraagt om een ingrijpend beleid vanuit de overheid. Diverse gemeenten stellen een kantorenbeleid op waarin nieuwbouw wordt beperkt tot een

minimum. Daarentegen mag de doorstroming van de markt niet worden beperkt. Diverse onderzoeken worden gedaan naar de potentie van leegstaande kantoren voor herontwikkeling en transformatie. Het dalende indirecte rendement van kantoren en het uitblijven van huurders dwingt eigenaren tot een alternatieve oplossing. Door het herontwikkelen naar duurzame panden of transformeren naar andersoortig gebruik kan de waarde van het pand nog enigszins behouden blijven. Slopen wordt gezien als de laatste optie voor een kantooreigenaar.

De verhouding tussen huurder en verhuurder is veranderd. Door het vele aanbod heeft de huurder een sterke onderhandelingspositie. Verhuurders kunnen daarentegen niet vanzelfsprekend aannemen dat de huidige huurder ook zal blijven. Aflopende huurcontracten worden met de huidige verhuurder opnieuw onderhandeld. Het gevolg is vaak niet alleen een lagere huurprijs, maar ook een verbetering van de kwaliteit van het pand. Daarnaast worden nieuwe contracten flexibeler en van kortere duur. Huurders vragen steeds meer om een all-in huurprijs waarin de afrekening van de servicekosten geheel voor rekening komt van de verhuurder. Volledig bezette kantoorpanden blijven derhalve niet vanzelfsprekend verhuurd. De verhuurder dient zich aan te passen aan de wensen van de huurder.

Aanbod Dynamis Regio's

Op 1 januari 2013 is voor het tweede jaar op rij minder kantoorruimte aangeboden dan een jaar eerder. In totaal staat 6.167.000 vierkante meter kantoorruimte in aanbod, een daling van 3%. Daarmee is de aanboddaling twee procentpunt sterker dan een jaar eerder. De totale aanboddaling wordt veroorzaakt door vijftien van de 24 Dynamis regio's. Het aanbod van de vier grote steden samen liet verhoudingsgewijs een grotere daling zien (-8%) dan de totale afname. Daarmee komt het aanbod van de vier grote

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 Amsterdam	1.282	1.327	1.516	1.643	1.604	1.350
2 Den Haag The Hague	646	599	629	863	895	817
3 Rotterdam	550	593	656	815	862	913
4 Utrecht	554	503	615	649	690	640
Totaal grote steden	3.032	3.022	3.416	3.970	4.051	3.720
5 Eindhoven	235	205	224	277	234	264
6 Amersfoort	162	177	269	271	244	215
7 Arnhem	150	112	153	186	197	179
8 Zwolle	88	106	172	170	160	129
9 Almere	99	90	140	146	139	232
10 Apeldoorn	103	97	116	143	144	144
11 Drechtsteden	105	80	115	136	149	116
12 Groningen	82	98	125	135	130	130
13 Den Bosch	94	93	107	121	93	159
14 Maastricht	58	65	83	112	64	103
15 Breda	78	64	71	91	109	108
16 Deventer	57	66	76	89	90	89
17 Enschede	61	51	72	86	98	97
18 Tilburg	40	53	47	85	68	74
19 Leeuwarden	50	48	93	83	78	106
20 Hengelo	42	48	84	81	83	82
21 Nijmegen	64	58	81	81	73	69
22 Heerlen	49	56	52	63	66	85
23 Assen	38	34	34	41	56	43
24 Sittard	-	24	24	30	34	23
Totaal overig	1.655	1.625	2.114	2.427	2.309	2.447
Totaal Nederland	4.687	4.647	5.530	6.397	6.360	6.167

steden samen weer onder het niveau van 400.000 vierkante meter. Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht zorgen samen voor 60% van het totale aanbod in de onderzochte regio's. Het aandeel is opvallend gedaald met vier procentpunt ten opzichte van 1 januari 2012.

Opvallend is dat Rotterdam de enige grote stad is met een hoger kantorenaanbod (+6%) dan vorig jaar. In de overige drie grote steden daalde het aanbod, waarbij in Amsterdam het aanbod met 16% het sterkst is gedaald. Traditiegetrouw wordt het meest aantal vierkante meters kantoorruimte aangeboden in Amsterdam. Het totaal aantal aangeboden vierkante meters in de hoofdstad bedraagt 1.350.000 vierkante meter. In Rotterdam is het kantorenaanbod in 2012 gestegen tot 913.000 vierkante meter. Utrecht kent het laagste aanbodcijfer van de vier grote steden met 640.000 vierkante meter. In Den Haag staat 817.000 vierkante meter kantoorruimte in aanbod.

In de overige Dynamis regio's wordt 2.447.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 6% vergelijkend met een jaar geleden. Zeven regio's zijn verantwoordelijk voor de toename in het aanbod. Het aanbod in twee regio's, Apeldoorn en Groningen, is nagenoeg gelijk aan dat van vorig jaar. De overige elf regio's vertonen een daling in het aanbod, te weten Amersfoort, Arnhem, Assen, Breda, Deventer, Drechtsteden, Enschede, Hengelo, Nijmegen, Sittard en Zwolle. De aanboddaling is het gevolg van een relatief hoog opnamecijfer in enkele regio's. Een voorbeeld is Groningen waar 50% meer vierkante meter is opgenomen in vergelijking met vorig jaar. Daarnaast is sprake van kantoortransformaties die aan de voorraad zijn onttrokken. Zo wordt het voormalig Elseviergebouw in Amsterdam van 19.000 vierkante meter omgebouwd tot een studentenhotel. De grootste hoteltransformatie van 28.000 vierkante meter betreft het voormalig KPN gebouw in Amsterdam.

Nieuwbouwpercentage in het aanbod op de eerste januari

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

Regio Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 Den Haag The Hague	21%	22%	6%	4%	4%	8%
2 Amsterdam	7%	8%	10%	6%	7%	2%
3 Rotterdam	18%	5%	3%	3%	11%	2%
4 Utrecht	15%	11%	8%	2%	2%	1%
Totaal grote steden	13%	10%	8%	4%	6%	3%
5 Almere	4%	15%	44%	42%	40%	21%
6 Heerlen	28%	25%	21%	17%	17%	10%
7 Enschede	13%	2%	8%	7%	7%	6%
8 Hengelo	18%	8%	11%	12%	12%	5%
9 Zwolle	17%	15%	27%	24%	20%	4%
10 Deventer	35%	9%	18%	3%	12%	3%
11 Assen	26%	22%	8%	2%	1%	3%
12 Groningen	8%	12%	3%	4%	3%	2%
13 Nijmegen	2%	1%	9%	5%	15%	1%
14 Arnhem	18%	16%	9%	8%	8%	1%
15 Breda	19%	15%	11%	2%	1%	1%
16 Den Bosch	20%	9%	4%	2%	15%	0%
17 Tilburg	32%	16%	0%	15%	8%	0%
18 Drechtsteden	5%	19%	3%	4%	7%	0%
19 Leeuwarden	3%	2%	3%	2%	2%	0%
20 Apeldoorn	6%	1%	1%	2%	2%	0%
21 Amersfoort	18%	13%	27%	27%	1%	0%
22 Eindhoven	20%	18%	5%	2%	1%	0%
23 Maastricht	0%	0%	0%	0%	0%	0%
24 Sittard	-	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal overig	15%	9%	13%	11%	10%	3%
Totaal Nederland	14%	10%	10%	7%	8%	3%

Nieuwbouwpercentage in het aanbod

Het nieuwbouwpercentage betreft het aandeel kantoorpanden dat nog niet eerder is verhuurd en dat binnen een jaar op de markt beschikbaar komt in het totale aanbod. Op 1 januari 2013 bedraagt het percentage nieuwbouw 3% van het totale aanbodcijfer. Daarmee is het nieuwbouwpercentage nog niet eerder zo laag geweest. Een jaar geleden bedroeg het nieuwbouwpercentage ter vergelijking nog 8%.

Den Haag kent met 8% het grootste aandeel nieuwbouw binnen de vier grote steden. In de regio Utrecht wordt slechts 1% nieuwbouw aangeboden. In Rotterdam en Amsterdam bedraagt het nieuwbouwpercentage 2%. Een jaar geleden had Rotterdam met 11% nog het hoogste percentage nieuwbouw van de vier grote steden. Dit jaar bedraagt het aandeel nieuwbouw in de grote steden van Nederland 3%.

In de overige Dynamis regio's bedraagt het nieuwbouwpercentage tevens 3%. Daarmee is sprake van een daling van zeven procentpunt in vergelijking met een jaar geleden. Almere kent traditiegetrouw het grootste nieuwbouwaandeel met 21%. Alle Dynamis regio's vertonen een daling van nieuwbouw in aanbod. Enerzijds is de beperking van nieuwbouwontwikkelingen hier een oorzaak van, anderzijds is naar nieuwe kantoorpanden de meeste vraag en staan deze het minst lang in aanbod. In negen regio's staan geen kantoorpanden die nog niet eerder zijn verhuurd of binnen een jaar op de markt komen in aanbod. In vergelijking met een jaar geleden betrof dit nog slechts twee regio's.

Opnamevolume

De Nederlandse kantorenmarkt kenmerkt 2012 als een zwaar jaar. Opnieuw is het opnamevolume verder teruggelopen. Nadat het transactievolume voor drie jaar opeenvolgend rond één miljoen vierkante meter lag, is in het afgelopen jaar binnen de 24

Opname van kantoorruimten
(x 1.000 m²)

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

Regio Region	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 Amsterdam	457	396	280	189	253	246
2 Utrecht	213	202	84	119	138	80
3 Den Haag The Hague	203	118	123	111	69	96
4 Rotterdam	262	257	129	150	123	81
Totaal grote steden	1.135	973	616	569	583	503
5 Den Bosch	52	38	35	62	38	34
6 Eindhoven	98	51	29	39	52	28
7 Arnhem	47	85	51	22	26	27
8 Enschede	18	33	13	28	23	25
9 Amersfoort	52	75	35	38	36	23
10 Nijmegen	20	24	19	36	27	23
11 Groningen	35	25	33	24	14	21
12 Drechtsteden	13	18	25	10	17	15
13 Hengelo	7	16	23	21	10	13
14 Apeldoorn	33	29	16	24	31	13
15 Maastricht	18	20	25	22	43	12
16 Tilburg	17	14	4	14	12	12
17 Zwolle	50	44	48	19	14	9
18 Breda	33	32	23	34	27	8
19 Almere	24	45	29	23	23	8
20 Deventer	13	13	7	5	13	6
21 Assen	10	8	8	8	6	5
22 Heerlen	23	8	3	8	6	5
23 Sittard		5	4	1	1	3
24 Leeuwarden	10	4	9	23	1	1
Totaal overig	573	587	439	461	420	291
Totaal Nederland	1.708	1.560	1.055	1.030	1.003	794

Dynamis regio's slechts 794.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Daarmee is sprake van een opnamedaling van 21% in vergelijking met een jaar geleden. Niet eerder is het opnamevolume in Nederland zo laag geweest. De ondergrens die wordt gehanteerd betreft 500 vierkante meter voor de vier grote steden en 250 vierkante meter voor de overige regio's.

De vier grote steden zorgen samen voor 63% van de totale opname in Nederland. Binnen de vier grote steden is in 2012 in totaal 503.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Daarmee is sprake van een opnamedaling van 14% in vergelijking met 2011. Alleen Den Haag kent een positief transactievolume ten opzichte van vorig jaar. De overige drie grote steden vertonen een dalend opnameniveau.

In de overige Dynamis regio's is in 2012 in totaal 291.000 vierkante meter kantoorruimte verhuurd of verkocht. Vergelijkend met een jaar geleden is sprake van een forse daling van 31%. In veertien regio's is het aantal opgenomen vierkante meters gedaald. De overige zes regio's noteren een hogere vraag dan vorig jaar. De meeste kantoorruimte werd, met 34.000 vierkante meter opgenomen in Den Bosch. Een jaar geleden was Eindhoven nog de regio met het hoogste transactievolume. Opnieuw zijn in Leeuwarden en Sittard de laagste opnamecijfers geregistreerd. Sittard vertoont een aanzienlijk stijgingspercentage door een verdubbeling van het transactievolume, in totaal 2.600 vierkante meter.

Aantal transacties: 674

Naast een dalend opnamevolume zijn in het afgelopen jaar ook minder transacties tot stand gekomen. In 2012 werden in totaal 674 gebruikerstransacties gesloten, een daling van ruim 16%. Een jaar geleden vonden nog 806 opnames plaats. De meeste transacties (40%) vinden plaats in de grootteklasse 500 tot 1.000 vierkante meter.

Aantal transacties in 2012
% gestegen ten opzichte van 2011 en
gemiddelde unitgrootte

Number of transactions in 2012
Increase relative to 2011
And average unit size

Regio Region	Transacties Transactions	% stijging Increase	Unitgrootte Average unit size
1 Amsterdam	134	12%	1.833
2 Utrecht	66	-11%	1.206
3 Rotterdam	48	-31%	1.694
4 Den Haag The Hague	60	43%	1.605
Totaal grote steden	308	1%	1.633
5 Nijmegen	39	-33%	593
6 Enschede	24	-51%	1.049
7 Den Bosch	39	-15%	866
8 Breda	12	-72%	700
9 Eindhoven	33	-18%	855
10 Amersfoort	33	-8%	683
11 Apeldoorn	19	-44%	709
12 Arnhem	20	-33%	1.322
13 Maastricht	19	-32%	628
14 Zwolle	16	-33%	548
15 Drechtsteden	18	-14%	814
16 Almere	14	-22%	602
17 Groningen	23	35%	919
18 Hengelo	12	-14%	1.116
19 Deventer	8	-38%	724
20 Tilburg	16	45%	749
21 Assen	9	0%	602
22 Heerlen	7	75%	634
23 Sittard	4	33%	642
24 Leeuwarden	1	-50%	1.500
Totaal overig	366	-27%	795
Totaal Nederland	674	-16%	1.178

Slechts vijf opnames noteren een metrage groter dan 10.000 vierkante meter. De gemiddelde transactiegrootte bedraagt 1.178 vierkante meter kantoorruimte.

Binnen de vier grote steden hebben 308 transacties plaatsgevonden, twee meer dan in 2011. In Amsterdam hebben de meeste opnames plaatsgevonden met 134 gebruikerstransacties. Daarmee is het aantal transacties in de hoofdstad met veertien toegenomen. Ook in Den Haag is het aantal opnames toegenomen van 42 in 2011 naar 60 in het afgelopen jaar. In Rotterdam en Utrecht is het aantal transacties gedaald. De gemiddelde transactiegrootte van een kantoor in de vier grote steden bedraagt 1.633 vierkante meter, een daling van 267 meter.

In de overige regio's zijn afgelopen jaar 366 transacties geregistreerd, 134 minder dan een jaar geleden. De meeste opnames hebben plaatsgevonden in Den Bosch en Nijmegen met 39 geregistreerde opnames. Een kantoorruimte is gemiddeld 795 vierkante meter groot per gebruikerstransactie, een daling van 45 vierkante meter ten opzichte van vorig jaar.

Kantorenmarkratio

De kantorenmarkratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar kantoorruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. In 2012 is de ratio in alle Dynamis regio's tezamen 13%, een daling van twee procentpunt.

Binnen de vier grote steden bedraagt de kantorenmarkratio 13%, een afname van één procentpunt in vergelijking met een jaar geleden. Daarmee is de kantorenmarkt van de vier grote steden tezamen iets ruimer geworden. Amsterdam heeft met 18% de meest

Kantorenmarkratio (verhouding opname / aanbod) per regio

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

Regio Region	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 Amsterdam	36%	30%	19%	12%	16%	18%
2 Den Haag The Hague	31%	20%	20%	13%	8%	12%
3 Utrecht	38%	40%	14%	18%	20%	12%
4 Rotterdam	48%	43%	20%	18%	14%	9%
Totaal grote steden	37%	32%	18%	14%	14%	13%
5 Nijmegen	32%	41%	23%	44%	36%	34%
6 Enschede	30%	65%	18%	19%	23%	26%
7 Den Bosch	55%	41%	33%	52%	41%	21%
8 Tilburg	42%	26%	8%	16%	18%	16%
9 Hengelo	16%	33%	27%	26%	12%	17%
10 Groningen	42%	39%	26%	18%	11%	16%
11 Arnhem	31%	76%	34%	12%	13%	15%
12 Drechtsteden	12%	23%	22%	8%	12%	13%
13 Maastricht	31%	31%	29%	20%	67%	12%
14 Assen	26%	24%	24%	20%	10%	13%
15 Eindhoven	41%	27%	13%	14%	22%	11%
16 Sittard	-	22%	30%	3%	4%	12%
17 Amersfoort	32%	42%	13%	14%	13%	10%
18 Apeldoorn	33%	31%	14%	17%	21%	9%
19 Breda	42%	33%	32%	37%	25%	8%
20 Deventer	22%	22%	9%	6%	15%	7%
21 Zwolle	56%	42%	28%	11%	10%	7%
22 Heerlen	47%	14%	7%	13%	9%	5%
23 Almere	24%	50%	20%	23%	16%	4%
24 Leeuwarden	20%	8%	10%	28%	1%	1%
Totaal overig	34%	33%	21%	18%	18%	13%
Totaal Nederland	36%	33%	19%	16%	16%	13%

gezonde kantorenmarkt. In Rotterdam loopt de vraag in het afgelopen jaar en aanbod op 1 januari 2013 het meest uiteen.

In de overige regio's lopen de ratio's uiteen van 1% in Leeuwarden tot 34% in Nijmegen. Daarmee is Nijmegen de meest krappe markt van alle Dynamis regio's. Daarnaast vertonen ook Den Bosch en Enschede een ratio van meer dan 20%.

Tophuren

In het afgelopen jaar is de hoogste huurprijs gerealiseerd in het centrum van Amsterdam. De hoogste huurprijs van € 345,- per vierkante meter per jaar is betaald op de J.J. Viottastraat in Amsterdam. Negen van de tien hoogste huurprijzen in de Randstad zijn gerealiseerd in Amsterdam. Vorig jaar waren dit acht transacties. Alleen Den Haag staat in de top tien met de hoogst genoteerde huurprijzen met een vierkante meter prijs van € 225,- per jaar. In slechts drie gevallen is sprake van een huurprijs boven de € 300,- per vierkante meter. Een jaar geleden werden nog vijf transacties boven deze huurprijsgrens genoteerd.

Buiten de vier grote steden is de hoogste huurprijs gerealiseerd in Nijmegen Oost. Hier is voor een kantoorruimte € 215,- per vierkante meter per jaar betaald. De overige tophuren zijn gerealiseerd in de A2 Zone en Noord in Den Bosch en in Houten.

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 Region	Huur Rent
Amsterdam Centrum	345
Amsterdam Zuidas	310
Amsterdam Zuidas	310
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	270
Amsterdam Centrum	265
Amsterdam Oost	250
Amsterdam Zuidas	245
Den Haag Oud Centrum	225
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	215
Amsterdam Centrum	200
Nijmegen Oost	215
Den Bosch A2 Zone en Noord	195
Houten	190

Branches

Zoals ieder jaar zijn zakelijke dienstverleners verantwoordelijk voor de opname van de meeste vierkante meters kantoorruimte. Met de nieuwe brancheverdeling zijn zakelijke dienstverleners verder uitgesplitst. Op basis van de branchering van het CBS zijn negentien branches geselecteerd. Met 14% is de branche 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings' verantwoordelijk voor het grootste deel van het totale transactievolume. Daarnaast nemen de branches 'Gezondheids- en welzijnszorg' en 'ICT en telecom' ieder 11% van het totaal aantal verhuurde of verkochte vierkante meters op. De overige branches hebben een aandeel tussen de 1% en 9%.

In Amsterdam is opvallend de branche 'Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stroom en gekoelde lucht' verantwoordelijk voor de opname van de meeste vierkante meters kantoorruimte (16%). Dit is te verklaren door één grote transactie van Nuon Energy die 26.000 vierkante meter huurt. Daarnaast nemen

Opname per branche naar m² in 2012

Take-up by sector according to square metres in 2012

Branche Sector	Nederland	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	Utrecht
Rechtskundige Dienstverlening, accountancy, belastingadviesing en holdings	14%	15%	16%	8%	24%
ICT en Telecom	11%	8%	13%	6%	14%
Gezondheids- en welzijnszorg	11%	4%	13%	12%	18%
Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stroom en gekoelde lucht	9%	16%	3%	2%	1%
Marketing, communicatie en media	7%	15%	2%	2%	3%
Verhuur van en handel in onroerend goed	6%	3%	22%	2%	6%
Financiële instellingen	6%	9%	0%	21%	0%
Verhuur van roerende goederen	5%	3%	5%	6%	9%
Industrie	5%	3%	1%	5%	2%
Bouw en vastgoed	5%	1%	2%	19%	0%
Belangen- en ideële organisaties	4%	3%	6%	4%	3%
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	4%	1%	9%	0%	6%
Cultuur, sport en recreatie	1%	0%	0%	1%	7%
Groot- en detailhandel	4%	7%	2%	8%	1%
Logies-, maaltijd- en drankverstreking	2%	6%	0%	2%	0%
Onderwijs	1%	1%	2%	0%	3%
Overige zakelijke dienstverlening	2%	0%	1%	0%	3%
Vervoer en opslag	3%	4%	4%	3%	0%
Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	-	-	-	-	-

de branches 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviesing en holdings' en 'Marketing, communicatie en media' ieder 15% voor hun rekening.

In Den Haag wordt het meeste aantal vierkante meter kantoorruimte gehuurd door de branche 'Verhuur van en handel in onroerend goed' (22%). Dit is te verklaren uit de transactie van Spaces die ruim 10.000 vierkante meter huurt in De Rode Olifant. Daarnaast is 16% afkomstig uit de branche 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviesing en holdings'. 'Gezondheids- en welzijnszorg' en 'ICT en telecom' nemen ieder 13% voor zijn rekening.

De branche die het meeste aantal vierkante meters kantoorruimte opneemt in Rotterdam is 'Financiële instellingen' met 21%. Dit komt door de transactie van Robeco van 16.000 vierkante meter. Daarnaast heeft de branche 'Bouw en Vastgoed' 19% van het transactievolume in Rotterdam opgenomen.

De branche 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviesing en holdings' neemt 24% van het transactievolume in Utrecht op. Daarnaast neemt de branche 'Gezondheids- en welzijnszorg' 18% van het totaal aantal vierkante meters op. Van het opnamevolume betreft 14% een bedrijf afkomstig uit de branche 'ICT en telecom'.

NIEUW: Kleine transacties

De huidige economische situatie en trends als het nieuwe werken doen de vraag naar kleine kantoorruimtes verder toenemen. Dit jaar worden voor het eerst de kleine transacties in kaart gebracht. In de grote steden is de grootteklasse van 250 tot 500 vierkante meter onderzocht, terwijl in de overige regio's alle transacties onder de 250 vierkante meter zijn geanalyseerd.

In heel 2012 is in totaal 126.900 vierkante meter kleine kantoorruimte opgenomen. Het transactievolume van kleine metrages wordt gevormd door 625 transacties. In totaal hebben 1.299 transacties plaatsgevonden in Nederland. Maar liefst 49% betreft een opname van een kantoorruimte met een kleine metrage. Het totale transactievolume in heel 2012 komt derhalve uit op 920.900 vierkante meter.

In Amsterdam worden de meeste kleine kantoorruimtes opgenomen. In 2012 zijn in de hoofdstad 84 transacties geregistreerd met een metrage tussen de 250 en 500 vierkante meter. In Rotterdam en Utrecht werden respectievelijk 49 en 48 kleine transacties genoteerd. Van de vier grote steden noteert Den Haag het minst aantal kleine transacties (33). In de overige regio's worden in Eindhoven de meeste kleine kantoorruimtes, met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter, opgenomen (53).

De branche die het meeste aantal vierkante meter kleine kantoorruimte opneemt is 'ICT en telecom' met 16%. In 14% van de gevallen is het een huurder uit de branche 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings'.

Aantal vierkante meter opgenomen kleine kantoor metrage. Vier grote steden 250-500m² en overig <250m²
 Number of square meters include small office floor space. Four major cities 250-500m² and other <250m²

Regio Region	2012
1 Amsterdam	29.000
2 Rotterdam	16.700
3 Utrecht	16.600
4 Den Haag The Hague	11.600
Totaal grote steden	73.900
5 Eindhoven	6.300
6 Breda	5.300
7 Arnhem	4.600
8 Amersfoort	4.500
9 Zwolle	4.200
10 Apeldoorn	3.950
11 Groningen	3.750
12 Nijmegen	3.200
13 Almere	2.700
14 Enschede	2.200
15 Drechtsteden	2.200
16 Den Bosch	2.000
17 Tilburg	1.600
18 Assen	1.500
19 Deventer	1.400
20 Hengelo	1.250
21 Maastricht	1.200
22 Heerlen	750
23 Sittard	200
24 Leeuwarden	200
Totaal overig	53.000
Totaal Nederland	126.900

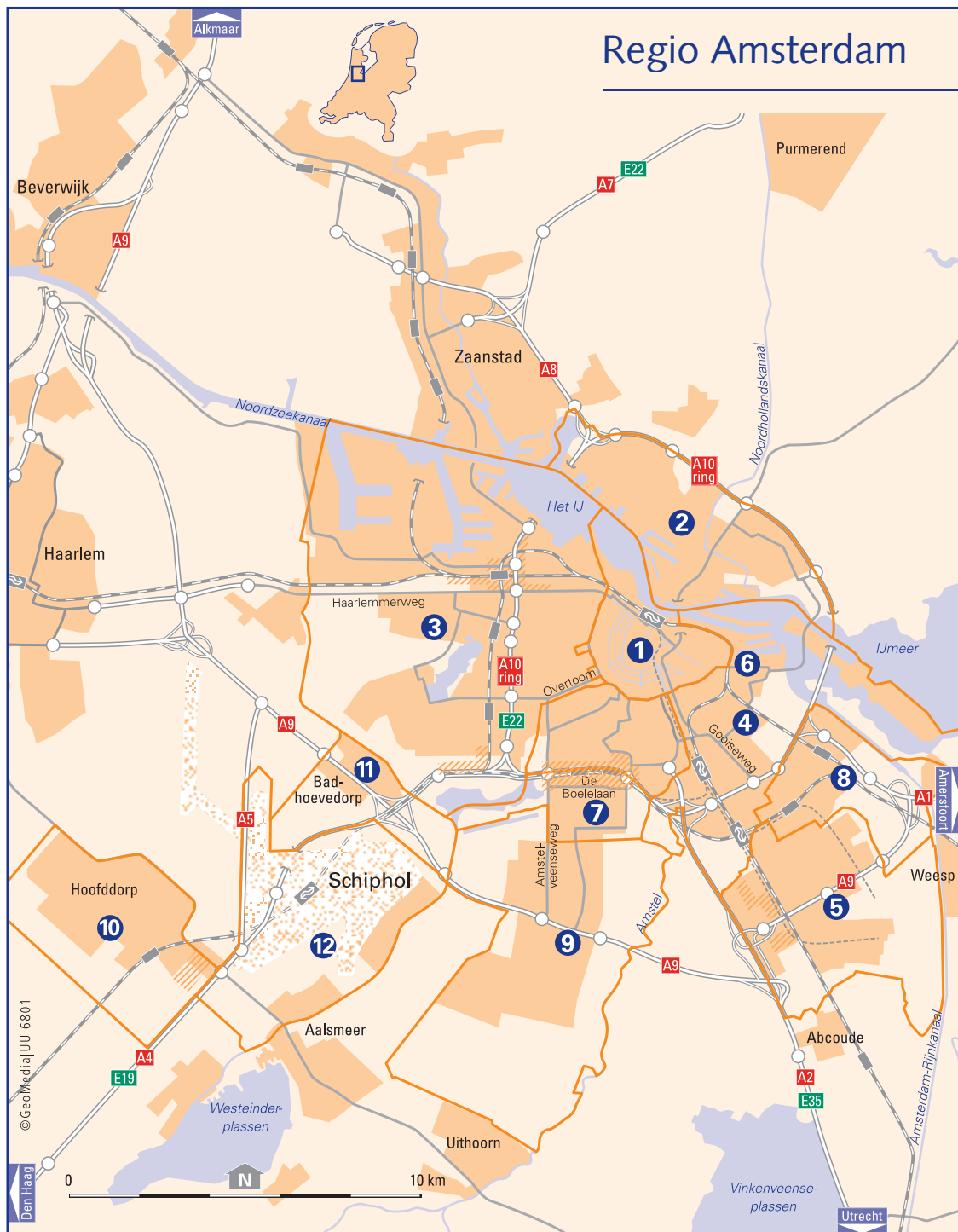
Amsterdam

Almere



Regio

2



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1 Centrum / Centre | Binnenstad |
| 2 Noord / North | |
| 3 West / West | |
| 4 Oost / East | Omval, IJ-burg |
| 5 Zuidoost / Southeast | Sloterdijk-Teleport, Riekerpolder (A10) |
| 6 Zuidelijke IJ-oever | |
| 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

De kantorenmarkt van Amsterdam wordt gekenmerkt door transformaties en herontwikkeling van kantoorpanden. De grootste hoteltransformatie in Amsterdam is het kantoorgebouw 'The Dam', gelegen aan de Guardiaweg. Dit kantoorgebouw, bestaande uit 28.000 vierkante meter, wordt getransformeerd naar een hotel. Het voormalige Elseviergebouw aan de Jan van Galenstraat (19.000 vierkante meter) is onttrokken aan de kantorenvoorraad om getransformeerd te worden tot studentenhuysvesting.

Desondanks zijn nog steeds gebieden in Amsterdam waar nieuwbouwwontwikkelingen plaats vinden. Een voorbeeld hiervan is het IJdock, dichtbij het Centraal Station. Dit nieuwbouwproject is eind 2012 opgeleverd. Het IJdock beslaat totaal 89.000 vierkante meter, met onder meer een parkeergarage, hotel, appartementen en een jachthaven. Onder andere het Paleis van Justitie en het KLPD zijn grote namen die zich gaan vestigen in dit nieuw ontwikkeld gebied.

De gemeente Amsterdam heeft in 2012 een kantorenconvenant getekend. Dit convenant is een samenwerking tussen ontwikkelaars, beleggers en gemeenten die gezamenlijk een 'sloopfonds' voor overtollige kantoren proberen op te richten. In geen enkele regio is het, op het moment van schrijven, gelukt om het sloopfonds te realiseren. Gedacht werd dat dit in Amsterdam wel zou lukken, omdat de gemeente Amsterdam heeft aangegeven mee te werken aan dit convenant. Het getekende kantorenconvenant is echter in Amsterdam tot op heden niet van de grond gekomen. De stakeholders hebben tot dusver geen overeenstemming bereikt over de verdeling van de inleg voor het sloopfonds.

Aanboddaling van 16%

Eind 2012 wordt in totaal 1.349.600 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een daling van 16% ten opzichte van een jaar geleden. In vergelijking met het vijfjaars gemiddelde is de daling minder fors, namelijk 9%. Op 1 januari 2013 worden 481 objecten aangeboden met een metrage boven 500 vierkante meter, een afname van 31 kantoorpanden ten opzichte van een jaar geleden. De gemiddelde grootte per object is gedaald met 10% tot 2.820 vierkante meter. Achttien panden bieden een metrage groter dan 10.000 vierkante meter aan, tegenover 23 panden eind 2011. Het object met het grootst aaneengesloten metrage is wederom 'Ten Thirty' aan de Burgemeester Rijnderslaan in Amstelveen. Dit object biedt een totaal metrage aan van 47.000 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	1.282.200	1.326.700	1.516.500	1.643.000	1.604.400	1.349.600
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-13%	+3%	+14%	+8%	-2%	-16%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-10%	-9%	+6%	+13%	+9%	-9%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	7%	8%	10%	6%	7%	2%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	93%	92%	90%	94%	93%	98%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod per deelgebied

Binnen Amsterdam wordt op 1 januari 2013 totaal 1.055.200 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een daling van 2% ten opzichte van een jaar geleden. In de deelgebieden, Amsterdam Zuidas en Amsterdam Zuidoost is het aanbod gedaald, terwijl de overige vijf deelgebieden juist een stijging vertonen. Het deelgebied Amsterdam Zuidas kent de grootste daling van 38% tegenover een ruime verdubbeling in het aanbod van het deelgebied Amsterdam Zuidelijk IJ-oever. De meeste kantoorruimte wat in de verhuur of verkoop staat, staat traditiegetrouw in de deelregio Amsterdam West met 383.500 vierkante meter. In Amsterdam Zuidoost wordt het kantoorpand met het grootst aaneengesloten vierkante meters aangeboden. In Gebouw C van 'Trinity Building' staat ruim 26.000 vierkante meter in aanbod.

In de randgemeenten wordt op 1 januari 2013 totaal 294.400 vierkante meter aangeboden, bijna een halvering ten opzichte van 1 januari 2012. Alle randgemeenten dragen bij aan de daling in het aanbodcijfer. Eind 2011 vertoonden Amstelveen en Badhoevedorp nog een stijging in het aanbodvolume. De meeste kantoorruimte is beschikbaar in Amstelveen, gevolgd door Hoofddorp. Badhoevedorp noteert traditiegetrouw het laatste aanbodcijfer met 10.900 vierkante meter.

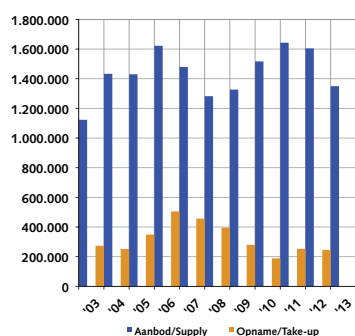
Aanbod van kantoorruimten
500 m² vvo per deelgebied
op de eerste januari

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

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Amsterdam Centrum Centre	128.900	103.300	137.900	123.300	95.700	138.500
Amsterdam Noord North	6.600	14.700	12.300	9.700	17.400	30.900
Amsterdam Oost East	25.300	39.700	47.800	70.600	66.700	72.700
Amsterdam West West	322.900	317.600	356.200	388.700	376.700	383.500
Amsterdam Zuidas	121.800	115.300	164.800	158.800	164.200	102.500
Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers	18.100	3.900	23.000	22.000	17.800	38.000
Amsterdam Zuidoost South East	262.600	317.800	290.300	335.100	332.900	289.100
Amsterdam	886.200	912.300	1.032.300	1.108.200	1.071.400	1.055.200
Amstelveen	80.000	67.900	122.300	143.300	183.100	110.000
Badhoevedorp	21.700	24.000	19.400	19.800	23.700	10.900
Diemen	71.400	69.200	61.200	63.300	40.600	15.400
Hoofddorp	112.600	130.800	160.200	184.300	174.900	101.200
Schiphol	110.300	122.400	121.300	124.300	110.600	56.900
Overig Other	396.000	414.300	484.400	535.000	532.900	294.400
Totaal Total	1.282.200	1.326.600	1.516.700	1.643.200	1.604.300	1.349.600

Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in
square metres lettable floor area



Transactievolume -3%

De enorme opleving in 2011 in het transactievolume heeft zich in 2012 niet doorgezet. In 2012 is in totaal 245.600 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een lichte daling van 3% ten opzichte van een jaar geleden. De randgemeenten van Amsterdam zijn vooral verantwoordelijk voor deze opnamedaling.

Binnen Amsterdam is afgelopen jaar 199.250 vierkante meter kantoorruimte als gebruikerstransactie geregistreerd, een minimale daling ten opzichte van vorig jaar. De deelgebieden Amsterdam Noord, Amsterdam Zuidelijke IJ-oevers en Amsterdam Zuidoost vertonen een stijging in het transactievolume, de overige deelregio's een daling. De meeste vierkante meters zijn opgenomen in Amsterdam Zuidoost met 80.400 vierkante meter. De opname van Nuon Energy met 26.000 vierkante meter draagt hieraan bij.

Opname van kantoorruimten
per deelgebied
Take-up of office space
of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Amsterdam Centrum Centre >500m ²	68.400	64.800	23.100	30.700	47.300	41.000
250-500 m ²	-	-	-	-	-	9.000
Amsterdam Noord North >500m ²	17.200	19.700	1.100	2.300	3.400	3.450
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.000
Amsterdam Oost East >500m ²	16.800	5.200	12.700	15.000	25.400	8.800
250-500 m ²	-	-	-	-	-	2.500
Amsterdam West West >500m ²	69.300	58.800	41.900	27.500	29.500	24.700
250-500 m ²	-	-	-	-	-	4.500
Amsterdam Zuidas >500m ²	69.600	74.900	36.500	36.500	46.300	33.700
250-500 m ²	-	-	-	-	-	2.900
Amsterdam Zuidelijke IJ-oever >500m ²	2.400	15.400	-	5.800	3.100	7.200
250-500 m ²	-	-	-	-	-	400
Amsterdam Zuidoost South East >500m ²	83.600	84.900	49.300	39.400	46.600	80.400
250-500 m ²	-	-	-	-	-	4.800
Amsterdam >500 m²	327.300	323.700	164.600	157.200	201.600	199.250
Amsterdam 250-500 m²	-	-	-	-	-	25.100
Amsterdam Totaal Total	-	-	-	-	-	224.350
Amstelveen >500m ²	27.200	17.200	77.900	7.800	2.400	14.100
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.000
Badhoevedorp >500m ²	-	2.400	1.800	-	-	1.750
250-500 m ²	-	-	-	-	-	-
Diemen >500m ²	4.600	7.900	-	1.400	7.800	600
250-500 m ²	-	-	-	-	-	-
Hoofddorp >500m ²	50.000	29.500	25.800	13.600	21.500	17.700
250-500 m ²	-	-	-	-	-	2.400
Schiphol >500m ²	47.400	14.800	9.800	8.700	19.800	12.200
250-500 m ²	-	-	-	-	-	500
Overig >500 m² Other	129.200	71.800	115.300	31.500	51.500	46.350
Overig 250-500 m² Other	-	-	-	-	-	3.900
Overig Totaal m² Other total	-	-	-	-	-	50.250
Totaal >500 Total	456.500	395.500	279.900	188.700	253.100	245.600
Totaal 250-500 Total	-	-	-	-	-	29.000
Totaal Total	-	-	-	-	-	274.600

In de randgemeenten bedraagt in 2012 het transactievolume 46.350 vierkante meter, een daling van 10% ten opzichte van een jaar geleden. In Hoofddorp en Amstelveen was de vraag naar kantoorruimte het grootst, respectievelijk 17.700 vierkante meter en 14.100 vierkante meter. Waar in 2011 in Badhoevedorp geen transacties hebben plaatsgevonden, hebben in 2012 twee transacties plaatsgevonden met een totale metrage van 1.800 vierkante meter.

Transacties >500m²: 134

In 2012 hebben in de regio Amsterdam 134 transacties plaatsgevonden, veertien meer dan in 2011. De meeste transacties hebben plaatsgevonden in Amsterdam Centrum (32), Amsterdam Zuidoost (27), Amsterdam Zuidas (18) en Amsterdam West (14). De gemiddelde transactiegrootte is in vergelijking met 2011 afgenomen met 270 vierkante meter tot 1.833 vierkante meter. In totaal vonden drie transacties plaats met een metrage boven 10.000 vierkante meter. De grootste transactie is de opname van Nuon Energy (26.000 vierkante meter).

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Amsterdam Centrum Centre	345	270
Amsterdam Noord North	130	145
Amsterdam Oost East	250	220
Amsterdam West West	150	195
Amsterdam Zuidas	335	370
Amsterdam Zuidelijke IJ-oeveren	270	245
Amsterdam Zuidoost South East	195	180
Amstelveen	145	175
Badhoevedorp	135	140
Diemen	-	140
Hoofddorp	180	200
Schiphol	-	345

Kantorenmarkratio: 18%

De kantorenmarkratio, de verhouding tussen de opname in 2012 en het aanbod op 1 januari 2013, bedraagt 18%. Dit is een stijging van twee procentpunt ten opzichte van een jaar geleden. De kantorenmarkratio binnen Amsterdam is op gelijk niveau gebleven met 19%. De kantorenmarkt van de randgemeenten is krappere geworden met een stijging van de kantorenmarkratio met zes procentpunt tot 16%. Binnen Amsterdam heeft de Zuidas in 2012 de krappe kantorenmarkt met 33% in vergelijking met de overige deelgebieden binnen Amsterdam.

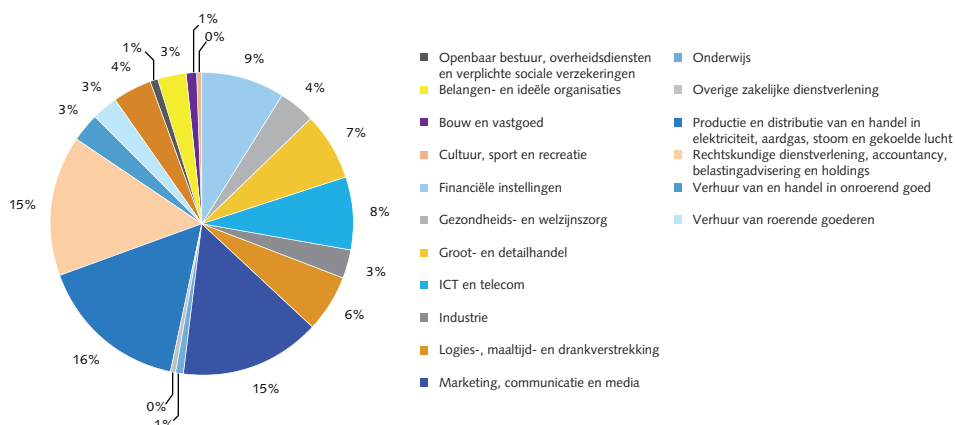
Huurprijzen

De hoogste huurprijs per vierkante meter per jaar is afgelopen jaar gerealiseerd in Amsterdam Centrum. De huurder valt onder de branche 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings' en huurt ruim 1.000 vierkante meter kantoorruimte voor € 345,- per vierkante meter per jaar. In het deelgebied Amsterdam Zuidas zijn ook huurprijzen gerealiseerd boven € 300,- per vierkante meter per jaar. Kanttekening bij de gerealiseerde huurprijzen is het feit dat niet van alle transacties een huurprijs bekend is gemaakt. Derhalve kan in enkele deelgebieden geen mediane huurprijs worden bepaald.

Branches

De branche 'Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht' betreft 16% van het totale transactievolume. De branches 'Marketing, communicatie en media', en 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviseurs en holdings' zijn elk voor 15% van het totale opnamevolume verantwoordelijk. Van het totale transactievolume is 9% opgenomen door een financiële instelling.

Opname per branche 2012
 Take-up by sector in 2012



Voorraad

De fysieke kantorenvorraad in Amsterdam is met drie procentpunt gestegen tot 7.800.250 vierkante meter. De herontwikkeling van enkele grote kantoorpanden tot hotel of studentenwoningen weegt niet op tegen de opgeleverde nieuwbouwkantoren. Met de oplevering van enkele kantoorpanden, waaronder het nieuw ontwikkelde IJdock, is de kantorenvorraad gestegen.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad	7.240.000	7.312.000	7.300.000	7.400.000	7.550.000	7.800.250
Total stock						
Afname / Toename	+1%	+1%	0%	+1%	+2%	+3%
Decrease / Increase						

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

De hoogste mediane vraagprijs wordt op 1 januari 2013 geregistreerd in het deelgebied Amsterdam Zuidas en bedraagt € 243,- per vierkante meter per jaar. Dit is een stijging van € 43,- per vierkante meter per jaar ten opzichte van 1 januari 2012. Vorig jaar werd de hoogste huurprijs gevraagd op de Zuidelijke IJ-oever met € 220,- per vierkante meter per jaar. Dit jaar is de gevraagde huurprijs licht gedaald tot € 210,- per vierkante meter per jaar. Badhoevedorp kent de minst hoge vraagprijs, met een mediaan van € 120,- per vierkante meter per jaar.

De gerealiseerde huurprijzen worden onder voorbehoud gepubliceerd. Vanwege het geringe aantal waarnemingen en onbekende incentives kunnen deze huurprijzen 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	2009		2010		2011		2012		2013	
	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €
	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.
	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €
Amsterdam Centrum Centre	103.300	220	137.800	215	123.300	223	95.700	195	138.500	228
Amsterdam Noord North	14.700	135	12.300	150	9.700	165	17.400	175	30.900	165
Amsterdam Oost East	39.700	160	47.800	165	70.600	150	66.700	158	72.700	153
Amsterdam West West	317.600	150	356.100	150	388.700	155	376.700	160	383.500	150
Amsterdam Zuidas	115.300	282	164.800	320	158.800	250	164.200	200	102.500	243
Amsterdam Zuidelijke IJ-oever	3.900	-	23.000	240	22.000	235	17.800	220	38.000	210
Amsterdam Zuidoost South East	317.800	155	290.300	155	335.100	150	332.900	145	289.100	145
Amstelveen	67.900	163	122.300	165	143.300	165	183.100	170	110.000	168
Badhoevedorp	24.000	145	19.400		19.800	143	23.700	140	10.900	120
Diemen	69.200	130	61.200	130	63.300	130	40.600	129	15.400	125
Hoofddorp	130.800	150	160.200	160	184.300	155	174.900	147	101.200	153
Schiphol	122.400	160	121.300	185	124.300	163	110.600	165	56.900	165
Totaal Total	1.326.600		1.516.500		1.643.200		1.604.300		1.349.600	

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	2008		2009		2010		2011		2012	
	aantal transacties	mediane huurprijs €	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 €	number of transactions	median rent €
Amsterdam Centrum Centre	43	218	22	215	25	175	24	230	6	233
Amsterdam Noord North	11	175	-	-	3	158	3	90	1	130
Amsterdam Oost East	6	142	12	165	5	-	11	195	4	225
Amsterdam West West	39	163	27	150	16	185	16	193	3	149
Amsterdam Zuidas	44	250	17	320	18	285	18	310	6	278
Amsterdam Zuidelijke IJ-oever	-	-	-	-	2	-	3	293	2	245
Amsterdam Zuidoost South East	45	160	-	-	26	-	15	170	8	153
Amstelveen	15	180	8	165	7	168	3	-	1	145
Badhoevedorp	-	-	-	-	-	-	-	-	1	135
Diemen	5	153	-	-	1	-	6	123	-	-
Hoofddorp	18	160	12	160	9	-	10	165	2	173
Schiphol	16	235	7	185	6	375	12	170	-	-

NIEUW: Transacties 250-500m²

In 2012 hebben 84 transacties plaatsgevonden in de nieuwe grootteklasse 250 tot 500 vierkante meter, met een totaal opnamevolume van 29.000 vierkante meter. In totaal komt het aantal transacties uit op 218 transacties, waarvan 39% opnames zijn geweest in deze grootteklasse. Het totale opnamevolume komt uit op 274.600 vierkante meter. Eerder is beschreven dat de gemiddelde grootte per transactie is afgenomen, wat het in kaart brengen van deze grootteklasse interessant maakt. De branche waar de meeste opnames zijn gedaan in deze grootteklasse is 'ICT en telecom' met 19%, gevolgd door 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviseurs en holdings' met 17%. 'Marketing, communicatie en media' is verantwoordelijk voor 13% van het opnamevolume. De overige branches variëren tussen de 5% en 1%.



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

- 1 Almere Stad
- 2 Almere Buiten
- 3 Almere Haven
- 4 Almere Hout
- 5 Almere Poort
- 6 Almere Pampus

Almere

De kantorenmarkt in Almere heeft zich het afgelopen jaar e negatief ontwikkeld. Het aanbodcijfer is flink toegenomen ten opzichte van een jaar eerder, het opnamecijfer is daarentegen flink gedaald. De overheid en de markt slaan de handen ineen om de leegstand van kantoren aan te pakken. Deze aanpak bestaat onder andere uit het maken van passende afspraken op regionaal niveau. De gemeente Almere heeft daarnaast de afgelopen jaren enkele nieuwbouwontwikkelingen geschrapt en zet dit voort in de toekomst. Ook wordt in de regio Almere ook gekeken naar de mogelijkheden tot het transformeren van kantoorgebouwen. Afgelopen jaar is het gebouw "De Hulk" in Almere Haven onttrokken aan de kantorenmarkt en wordt herontwikkelt naar een appartementencomplex.

De gemeente Almere probeert de kantorenleegstand zo laag mogelijk te houden. Oude kantoorpanden die niet meer voldoen aan de vraag van kantoorgebruikers worden gerevitaliseerd. Afgelopen jaar wordt het eerst gebouwde kantoorpand in Almere, gelegen aan de Wisselweg 1 in het centrum, gebruiksklaar gemaakt voor met name jonge, startende ondernemers en ZZP'ers. Momenteel staat ongeveer 24% van de kantoren in Almere leeg, terwijl onvoldoende kantoofaciliteiten aanwezig zijn voor deze doelgroep. Op deze manier probeert de gemeente Almere de ontstane mismatch op de kantorenmarkt te herstellen.

Aanbodstijging 67%

Het aanbodcijfer is in 2012 met 67% toegenomen. Op 1 januari 2013 wordt in totaal 232.400 vierkante meter aangeboden. Eind 2012 staan 115 objecten in aanbod, waarvan 51 een metrage hebben groter dan 1.000 vierkante meter. Een jaar geleden werden nog 87 kantoorpanden aangeboden, waarvan 25 een metrage hadden groter dan 1.000 vierkante meter. Het gemiddeld aantal aangeboden vierkante meters per object is toegenomen met ruim 424 meter tot 2.021 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	99.100	90.500	145.700	146.200	138.900	232.400
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+14%	-9%	+61%	0%	-5%	+67%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+1%	-10%	+41%	+29%	+12%	+54%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	4%	15%	46%	42%	40%	21%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	96%	85%	54%	58%	60%	79%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod per deelregio

Alle deelregio's dragen bij aan de aanbodstijging. De deelregio's Almere Pampus en Hout hebben eind 2012 geen kantoorpanden in aanbod. De grootste aanbodstijging, ruim drie en een half keer meer dan een jaar geleden, is Almere Buiten. Het aanbod in Almere Haven is meer dan verdubbeld in vergelijking met vorig jaar. Het aanbod in Almere Stad kent ook een enorme stijging van 62% tot 207.400 vierkante meter. Dit is tevens het meest aantal vierkante meters wat wordt aangeboden in een deelregio. Van de 51 panden met een metrage boven 1.000 vierkante meter, staan 46 objecten in aanbod in de deelregio Almere Stad, Het grootst aaneengesloten metrage betreft 24.000 vierkante meter in gebouw Carlton van L'Hermitage.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Almere Haven	8.000	8.800	9.200	8.600	7.600	16.500
Almere Buiten	7.400	7.100	9.000	9.100	1.800	6.400
Almere Stad	83.700	74.500	127.500	128.500	127.700	207.400
Almere Poort	-	-	-	-	1.400	2.100
Almere Pampus	-	-	-	-	400	-
Almere Hout	-	-	-	-	-	-
Totaal Total	99.100	90.400	145.700	146.200	138.900	232.400

Opnamedaling -63%

In 2012 komt het totale opnamecijfer uit op 8.400 vierkante meter. Daarmee is sprake van een daling van 63% ten opzichte van een jaar geleden. Alle deelregio's dragen bij aan de opnamedaling. Desondanks wordt traditiegetrouw het meest aantal vierkante meters opgenomen in Almere Stad. Opvallend is dat in 2011 nog 3.800 vierkante meter werd opgenomen in Almere Poort, verdeeld over twee transacties. Dit jaar hebben geen transacties plaatsgevonden in deze deelregio.

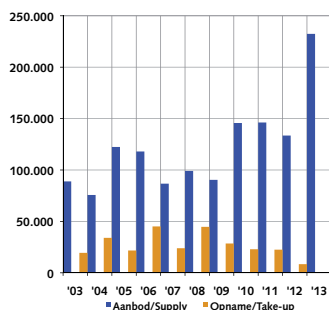
Opname van kantoorruimten
per deelgebied

Take-up of office space of
lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Almere Haven >250m ²	-	1.000	3.900	1.700	600	300
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Almere Buiten >250m ²	2.500	3.900	3.200	2.700	1.400	700
<250m ²	-	-	-	-	-	400
Almere Stad >250m ²	21.400	39.800	21.400	18.500	16.400	7.400
<250m ²	-	-	-	-	-	2.200
Almere Poort >250m ²	-	-	-	-	3.800	-
<250m ²	-	-	-	-	-	100
Almere Pampus >250m ²	-	-	-	-	-	-
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Almere Hout >250m ²	-	-	-	-	400	-
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Totaal >250m² Total	23.900	44.700	28.500	22.900	22.600	8.400
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	2.700
Totaal Total	-	-	-	-	-	11.100

Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in
square metres lettable floor area



Transacties >250m²: 14

Het totaal aantal transacties is ten opzichte van vorig jaar gedaald met vijf gebruikerstransacties, tot veertien transacties. In 2012 zijn drie opnames genoteerd met een metrage boven 1.000 vierkante meter, twee minder dan vorig jaar. In 2011 was de grootste geregistreerde transactie ruim 8.900 vierkante meter. Dit jaar bedroeg de grootste opname 1.200 vierkante meter. De gemiddelde grootte per transactie is meer dan gehalveerd van 1.241 vierkante meter tot 602 vierkante meter per opgenomen object.

Kantorenmarktratio: 4%

De toename in het aanbodcijfer en afname in het transactievolume dragen bij aan de verruiming van de kantorenmarkt in Almere. De kantorenmarktratio is, ten opzichte van een jaar geleden, gedaald met twaalf procentpunt tot 4%.

Huurprijzen

In totaal zijn van vijf transacties de huurprijzen bekend gemaakt. De mediane huurprijs voor Almere Poort is gebaseerd op één transactie. Als gevolg van het geringe aantal transacties, geven de gerealiseerde huurprijzen in deze deelregio geen realistisch beeld van de werkelijkheid. Vier transacties hebben plaatsgevonden in de deelregio Almere Stad. De gerealiseerde huurprijzen variëren tussen € 78,- per vierkante meter per jaar en € 116,- per vierkante meter per jaar. Hiermee komen de gerealiseerde huurprijzen lager uit dan de verwachte huurprijzen voor 2012. Desondanks zijn de verwachte huurprijzen voor 2013 naar boven bijgesteld, afhankelijk van de kwaliteit van de aangeboden kantoorruimte.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Almere Haven	-	110-155
Almere Buiten	-	110-155
Almere Stad	75-116	110-155
Almere Poort	89	110-155
Almere Pampus	-	110-155
Almere Hout	-	110-155

Voorraad

De fysieke kantorenvoorraad in Almere is met één procentpunt gestegen tot 553.000 vierkante meter. In 2012 is het kantoorgebouw 'De Hulk' in Almere Haven (3.000 vierkante meter) onttrokken aan de kantorenvoorraad. Dit object wordt getransformeerd naar tweekamerappartementen voor ouderen en jongeren.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	485.000	490.000	520.000	540.000	550.000	553.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	+1%	+1%	+6%	+4%	+2%	+1%

NIEUW: Transacties < 250m²

Dit jaar hebben zeventien transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter, met een totale grootte van 2.700 vierkante meter. Daarmee komt het totale opnamevolume uit op 11.100 vierkante meter, verdeelde over 31 transacties. Meer dan de helft (55%) zijn transacties geweest met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. In Almere is duidelijke een trend waarneembaar van behoefte naar kleinere kantoorruimten.

Den Haag

Regio

3



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

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

Den Haag

De Haagse kantorenmarkt heeft te kampen met een hoog aanbodcijfer en een laag transactievolume. De ruime kantorenmarkt biedt potentiële huurders voldoende keuze. Voor verhuurders is de markt met huurders dun gezaaid. Als gevolg hiervan concurreren verhuurders met incentives en flexibele contracten. Enkele grote organisaties in de regio gaan reorganiseren of gaan aan de slag met 'Het Nieuwe Werken'. De vraag naar kantoorruimte neemt terug, wat de leegstand verder doet toenemen. Nieuwe kantoorpanden blijven in trek vanwege de efficiënte ruimte en duurzaamheid. Daarnaast daalt de vraag naar de vroeger gewilde klassieke kantoorpanden. Het deelgebied Den Haag Nieuw Centrum speelt in op de vraag van de gebruikers met het ontwikkelen van het Beatrixkwartier.

Nieuwe ontwikkelingen als Binckhorst en Kijkduin zijn door de gemeente geschrapt. De gereedgekomen nieuwbouwontwikkelingen Kroon, Babylon en Haagsche Zwaan moeten nog gedeeltelijk worden ingevuld. Binnen de regio Haaglanden zijn zes gebieden aangewezen voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren: World Forum/ Internationale Zone, Beatrixkwartier, de zone Caballerofabriek-Maanplein-Station Voorburg, stationsomgeving Zoetermeer, station Rijswijk/ Plaspoelpolder Zuid-West en station Delft. Volgens de nieuwe kantorenstrategie van regio Haaglanden zijn alle kantoorplannen buiten de genoemde gebieden geschrapt. Het overaanbod van kantoorruimte moet worden teruggedrongen door middel van transformatie en/of sloop.

Aanbod in 2012 gedaald

Het aanbod in de regio Den Haag is met 9% gedaald naar 817.000 vierkante meter op 1 januari 2013. Het nieuwbouwpercentage is, in vergelijking met een jaar geleden, verdubbeld naar 8%. In totaal worden 255 kantoorobjecten aangeboden met een metrage boven 500 vierkante meter. Zeven kantoorpanden in aanbod betreffen nieuwbouw. De grootste beschikbare metrage is op het Koningin Julianaplein met bijna 32.000 vierkante meter kantoorruimte. Het pand betreft nieuwbouw en is gelegen in Den Haag Nieuw Centrum. In totaal noteren achttien objecten een aaneengesloten metrage boven 10.000 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	646.000	599.300	628.900	862.900	895.000	817.000
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+6%	-7%	+5%	+37%	+4%	-9%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+6%	-6%	-2%	+29%	+23%	+7%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	21%	22%	6%	4%	4%	8%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	79%	78%	94%	96%	96%	92%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod per deelregio

De deelgebieden in Den Haag noteren in totaal een aanbodstijging van 8%, in de randgemeenten daalt het aanbod met 24%. Binnen Den Haag wordt op 1 januari 2013 in totaal 465.600 vierkante meter kantoorruimte aangeboden. In Den Haag Oost worden net als vorig jaar de meeste vierkante meters aangeboden, 147.600 vierkante meter. In de randgemeenten bedraagt het totale aanbodcijfer 351.400 vierkante meter. Ondanks de daling van het aanbod wordt in Rijswijk veel kantoorruimte aangeboden. Meer dan de helft van het totale aanbodcijfer in de randgemeenten is gelegen in Rijswijk, 178.900 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

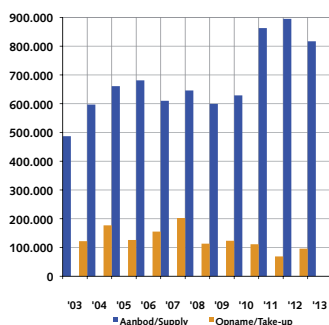
Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	101.800	99.900	57.500	105.700	103.700	116.100
Den Haag Oud Centrum Old Centre	39.200	37.100	82.700	97.900	96.200	99.300
Den Haag West West	66.100	66.050	25.100	42.500	52.500	32.700
Den Haag Zuid South	20.600	16.700	24.700	26.400	28.400	14.300
Den Haag Oost East	90.100	58.100	61.700	136.000	134.500	147.600
Den Haag Nieuw Geannexeerd	20.600	15.800	12.300	14.900	15.900	55.600
Den Haag The Hague	338.400	293.700	264.000	423.400	431.200	465.600
Delft	53.600	53.600	22.100	33.700	38.500	21.800
Leidschendam	31.700	31.700	36.800	41.500	46.500	48.300
Rijswijk	134.900	132.900	158.900	191.100	195.600	178.900
Voorburg	14.100	14.100	20.700	29.800	34.700	5.300
Wassenaar	1.300	1.300	1.900	-	-	-
Zoetermeer	72.000	72.000	124.500	143.400	148.500	97.100
Overig Other	307.600	305.600	364.900	439.500	463.800	351.400
Totaal Total	646.000	599.300	628.900	862.900	895.000	817.000

Opname van kantoorruimten
per deelgebied

Take-up of office space of
lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	55.900	13.300	37.000	46.200	18.700	19.000
250-500 m ²	-	-	-	-	-	600
Den Haag Oud Centrum Old Centre	35.200	19.700	15.800	12.100	8.800	32.300
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.100
Den Haag West West	6.800	7.100	8.500	7.600	10.500	1.200
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.800
Den Haag Zuid South	2.100	2.800	2.800	1.400	1.000	1.700
250-500 m ²	-	-	-	-	-	400
Den Haag Oost East	29.100	10.000	17.400	1.600	1.600	4.600
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.700
Den Haag Nieuw Geannexeerd	1.900	4.200	13.000	2.200	2.000	1.600
250-500 m ²	-	-	-	-	-	400
Den Haag >500 m²	131.000	57.100	94.500	71.100	42.600	60.400
Den Haag 250-500 m²	-	-	-	-	-	6.000
Den Haag Totaal Total	-	-	-	-	-	66.400
Delft	700	3.700	2.000	10.300	4.900	4.300
250-500 m ²	-	-	-	-	-	800
Leidschendam	5.000	2.500	-	-	-	1.000
250-500 m ²	-	-	-	-	-	700
Rijswijk	28.700	21.300	8.900	13.400	8.600	9.600
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.700
Voorburg	10.500	-	4.500	1.000	2.500	5.000
250-500 m ²	-	-	-	-	-	0
Wassenaar	-	-	-	1.500	-	0
250-500 m ²	-	-	-	-	-	300
Zoetermeer	26.600	28.700	13.500	14.000	10.300	15.700
250-500 m ²	-	-	-	-	-	2.100
Overig >500 m²	71.500	56.200	28.900	40.200	26.300	35.600
Overig 250-500 m²	-	-	-	-	-	5.600
Overig Totaal Total	-	-	-	-	-	41.200
Totaal >500 m²	202.500	113.300	123.400	111.300	68.900	96.000
Totaal 250-500 m²	-	-	-	-	-	11.600
Totaal >250 m² Total	-	-	-	-	-	107.600

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Stijging van het transactievolume: 39%

Het totale transactievolume in de regio Den Haag is 96.000 vierkante meter, 39% meer in vergelijking met heel 2011. In heel 2012 is binnen Den Haag 60.400 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Daarmee is sprake van een aanzienlijke stijging van 42% in vergelijking met een jaar geleden. Ook de randgemeenten vertonen een forse stijging in het transactievolume met 35%. De forse stijging in het totale transactievolume is te verklaren uit vier grote transacties, die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden. Deze transacties hebben een gemiddelde grootte van 6.750 vierkante meter per object.

Transacties >500m²: 60

In de regio Den Haag hebben in totaal 60 gebruikerstransacties met een metrage boven 500 vierkante meter plaatsgevonden. Een jaar geleden werden slechts 42 transacties geregistreerd. De meeste transacties hebben plaatsgevonden binnen Den Haag (33), de randgemeenten noteren 27 transacties. In Den Haag Oud Centrum hebben de meeste gebruikerstransacties plaatsgevonden (15). De gemiddelde grootte van een verhuurd of verkocht kantoorpand is ruim 1.605 vierkante meter, nagenoeg gelijk aan vorig jaar.

Van de 60 gebruikerstransacties noteert de helft een metrage boven 1.000 vierkante meter. De grootste transactie heeft plaatsgevonden in Den Haag Oud Centrum, waar Spaces in De Rode Olifant meer dan 10.000 vierkante meter huurt. Meer transacties boven de 10.000 vierkante meter in de regio Den Haag bleven in 2012 uit.

Kantorenmarkratio: 12%

De aanboddaling en het positieve transactievolume dragen bij aan de stijging van de kantorenmarkratio naar 12%. De ratio geeft de verhouding weer tussen de opname in heel 2012 en het aanbod aan het eind van dat jaar. Daarmee is de Haagse kantorenmarkt krapper geworden, vergelijkend met vorig jaar was de ratio nog 8%. Desondanks kan de kantorenmarkt nog steeds als ruim worden getypeerd. Binnen Den Haag is de ratio met 13% hoger dan in de omliggende gemeenten waar de kantorenmarkratio slechts 10% bedraagt.

Huurprijzen

De hoogste gerealiseerde huurprijs is geregistreerd in Den Haag Oud Centrum, € 225,- per vierkante meter per jaar. In de overige gemeenten is de hoogste huurprijs van € 166,- per vierkante meter per jaar betaald in Rijswijk. De verwachte tophuren voor aankomend jaar zijn naar verwachting lager. De huurprijzen staan onder druk door de ruime kantorenmarkt en de diversiteit in het aanbod. Vooral de prijzen van klassieke kantoorpanden worden sterk beïnvloed door het concurrerend aanbod, naar verwachting zullen de huurprijzen per vierkante meter gaan dalen. Dit is het gevolg van minder efficiënt ruimtegebruik in klassieke kantoorpanden in tegenstelling tot nieuwbouwlocaties. Door het geven van forse incentives op huurcontracten is de daling van de huurprijzen per vierkante meter niet altijd direct waarneembaar.

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

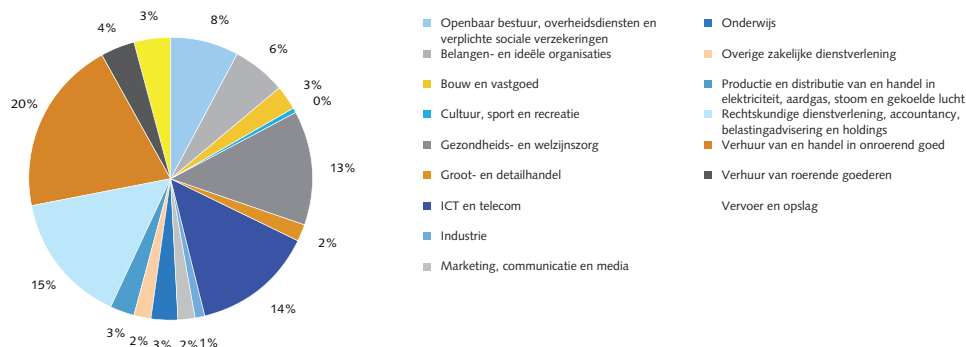
Deelgebieden Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	195	175
Den Haag Oud Centrum Old Centre	225	150
Den Haag West West	-	150
Den Haag Zuid South	-	130
Den Haag Oost East	165	150
Den Haag Nieuw Geannexeerd	-	135
Delft	-	130
Leidschendam	100	130
Rijswijk	166	140
Voorburg	-	130
Wassenaar	-	125
Zoetermeer	110	140

Branches

In de regio Den Haag komen de meeste huurders (22%) uit de branche 'Verhuur van en handel in onroerend goed'. Dit percentage is verklaarbaar door de verhuur van De Rode Olifant aan Spaces. Van het totale transactievolume is 16% afkomstig uit de branche 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings'. Opvallend is het grote aandeel van zorggerelateerde ondernemingen (13%) en in het bijzonder kinderdagverblijven. Bedrijven vestigen zich in de regio vanwege de faciliteiten, bereikbaarheid of omdat zij al in de regio gevestigd zijn. De randgemeenten Delft, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en Zoetermeer zijn concurrentielocaties voor de gemeente Den Haag.

Opname per branche 2012

Take-up by sector in 2012



Voorraad

Ruim 30.000 vierkante meter kantoorruimte in Den Haag is omgebouwd tot woningen, hotels en bedrijfsverzamelgebouwen. Volgend jaar dient jaarlijks 50.000 vierkante meter kantoorruimte in Den Haag een andere bestemming te krijgen. De kantorenstrategie Den Haag 2010-2013 beperkt nieuwbouw van kantoorpanden tot een minimum. In december van 2012 zijn de torens Justitie en Binnenlandse Zaken opgeleverd. Hierdoor is afgelopen jaar 102.000 vierkante meter toegevoegd aan de fysieke voorraad van regio Den Haag.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	6.290.000	6.290.000	6.350.000	6.370.000	6.375.800	6.477.800
Afname/Toename / Decrease/Increase	+2%	0%	+1%	0%	0%	+2%

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

In Den Haag Nieuw Centrum zijn de mediane vraagprijzen op 1 januari 2013 het hoogst met € 175,- per vierkante meter per jaar. De mediane vraagprijs per vierkante meter per jaar bedraagt in Den Haag Oud Centrum € 160,-, zes euro lager dan een jaar geleden. Opnieuw is in Den Haag Zuid de goedkoopste kantoorruimte beschikbaar, met een mediane vraagprijs van € 85,- per vierkante meter per jaar. In Wassenaar wordt aan het eind van dit jaar geen kantoorruimte aangeboden.

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	2010		2011		2012		2013	
	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €
	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.
	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	57.500	185	105.700	175	103.700	172	116.100	175
Den Haag Oud Centrum Old Centre	82.700	168	97.900	170	96.200	168	99.300	160
Den Haag West West	25.100	150	42.500	150	52.500	153	32.700	130
Den Haag Zuid South	24.700	99	26.400	95	28.400	95	14.300	85
Den Haag Oost East	61.700	125	136.000	135	134.500	135	147.600	135
Den Haag Nieuw Geannexeerd	12.300	138	14.900	140	15.900	140	55.600	140
Delft	22.100	143	33.700	130	38.500	130	21.800	130
Leidschendam	36.800	125	41.500	123	46.500	123	48.300	100
Rijswijk	158.900	125	191.100	120	195.600	116	178.900	110
Voorburg	20.700	145	29.800	145	34.700	145	5.300	143
Wassenaar	1.900	-	-	-	-	-	-	-
Zoetermeer	124.500	134	143.400	130	148.500	130	97.100	125
Totaal Total	628.900		862.900		895.000		817.000	

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	2009		2010		2011		2012	
	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 €
Den Haag Nieuw Centrum New Centre	10	159	9	200	2	150	1	195
Den Haag Oud Centrum Old Centre	16	180	9	173	2	174	2	173
Den Haag West West	5	140	9	155	1	130	-	-
Den Haag Zuid South	-	-	2	60	1	100	-	-
Den Haag Oost East	7	98	2	-	-	-	1	165
Den Haag Nieuw Geannexeerd	5	140	3	165	2	135	-	-
Delft	-	-	-	-	-	-	-	-
Leidschendam	-	-	-	-	-	-	1	100
Rijswijk	-	-	8	135	5	120	3	110
Voorburg	-	-	1	-	-	-	-	-
Wassenaar	-	-	1	125	-	-	-	-
Zoetermeer	10	149	8	130	1	111	1	110

Van een gering aantal transacties is de huurprijs per vierkante meter bekend gemaakt. Als gevolg hiervan dient bij de gerealiseerde prijzen een voorbehoud te worden gemaakt. Ondanks het geringe aantal waarnemingen geven de cijfers een indicatie van de huurprijsontwikkelingen per deelgebied.

NIEUW: Transacties 250-500m²

Naast de gebruikerstransacties met een metrage boven 500 vierkante meter zijn voor de regio Den Haag ook de transacties in de grootteklasse 250-500 vierkante meter in kaart gebracht. In heel 2012 hebben 33 transacties plaatsgevonden met een metrage tussen de 250 en 500 vierkante meter. Dit is ruim 35% van alle geregistreerde opnames in heel 2012. In totaal is in deze grootteklasse bijna 11.600 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Vooral in Wassenaar is de verhuur of verkoop van kleine metrages van groot belang. Het afgelopen jaar hebben in dit deelgebied geen transacties boven 500 vierkante meter plaatsgevonden. Voornamelijk de branches 'Gezondheids-/welzijnszorg' en 'ICT/telecom' huren kleine kantoorruimtes in de regio Den Haag met ieder 16%. In 11% van de gevallen betreft het een huurder of koper uit de branche bouw en vastgoed. Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings huren 10% van het transactievolume kleine metrages.

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

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Centrum/kantorenboulevards /
<i>Centre/office-boulevards</i> 2 Oost / East 3 West / West 4 Zuid / South 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 | <ul style="list-style-type: none"> Blaak, Coolingsingel, Scheepvaartkwartier, Singels, Weena, Westblaak Oosterhof, Erasmuspark, Victoriapark Marconiplein, Spaanse Polder, Rotterdam Noordwest, Schiedam Centrum, Vijfsluizen, 's-GravenlandBrainpark Zuidplein, Waalhaven, Hoogvliet, Kop van Zuid |
|--|---|

Rotterdam

De Rotterdamse kantorenmarkt wordt al jaren gekenmerkt als een verplaatsingsmarkt. Kenmerkend in deze tijd is de dalende vraag naar vierkante meters kantoorruimte. Opvallend is de sterk dalende kantoorbehoefte van de branche 'Onderwijs'. In Rotterdam is dit altijd één van de significante afnemers geweest. Als gevolg hiervan is de verwachting dat het aanbod volgend jaar verder zal toenemen.

Ook dit jaar hebben enkele grote transacties in de regio plaatsgevonden. Echter is in vergelijking met vorig jaar het totale transactievolume verder gedaald. Het aantal nieuwe partijen met grote kantoorbehoefte is dun gezaaid. Naar verwachting zal de opname volgend jaar verder dalen. Vanwege de focus van bedrijven op goed bereikbare locaties is de verwachting dat de vraag in de periferie en kantoren in mix-use gebieden zal afnemen, de vraag naar kantoren op stationlocaties zal toenemen.

De belangrijke ontwikkelingen en herstructureringsprojecten betreffen De Rotterdam, First, Blaakhaven, Stads kantoor en Coolsingel. Volgend jaar zijn twee nieuwbouwontwikkelingen te verwachten, Forum en Rotterdam The Hague Airport. Naar verwachting kent de markt voldoende gebruikers voor bovengenoemde projecten. De nieuwbouwontwikkelingen sluiten aan op de huidige eisen van de zoekende bedrijven. Dit heeft tot gevolg dat de prijs voor bestaande kantoorpanden onder druk komt te staan. De huurprijzen zullen verder afnemen in de gebieden waar de markt bovengemiddeld onder druk staat.

De kantorenmarkt van Rotterdam ondervindt concurrentie van Amsterdam en in mindere mate Den Haag. De gemeente dient zich daarom te richten op het aanbod van hoogwaardige kantoorruimte, het creëren van een hoogwaardig leefmilieu voor internationale bedrijven en focussen op goede bereikbaarheid.

Aanbod gestegen met 5%

Op 1 januari 2013 wordt in totaal 912.500 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 5%. Daarmee is het aanbod in Rotterdam op zijn hoogste niveau ooit. Door het uitblijven van de toevoeging van nieuwe meters is het percentage nieuwbouw gezakt tot 2%. Een jaar geleden was het nieuwbouwpercentage nog 11%. In totaal worden 384 objecten aangeboden met een metrage boven 500 vierkante meter. Het aantal aangeboden objecten is met 22 kantoorpanden toegenomen. De gemiddelde grootte van een kantoorruimte is licht gedaald van 2.400 vierkant meter vorig jaar naar

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	550.000	593.100	656.100	814.800	866.700	912.500
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-15%	+8%	+11%	+24%	+6%	+5%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-1%	+6%	+6%	+25%	+25%	+16%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	18%	5%	3%	3%	11%	2%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw	82%	95%	97%	97%	89%	98%
Percentage of existing building floor area						

2.375 vierkante meter dit jaar. Naar verwachting zal het aanbod verder toenemen door een dalende behoefte naar vierkante meters kantoorruimte. Opvallend is de sterke afname van kantoorbehoefte in de branche 'Onderwijs', met name het MBO segment. Naar verwachting worden volgend jaar diverse gebouwen door opleidingsinstituten op de markt gebracht.

Aanbod per deelregio

In de regio is een duidelijke behoefte aan hoogwaardige kantoorruimte merkbaar. Op dit moment is het aanbod van voldoende diversiteit om aan deze behoefte te vervullen. Binnen Rotterdam is het totale aanbod gestegen met bijna 9%. Rotterdam Centrum, Oost, West en Spaanse Polder/Zestienhoven/Noord-West dragen hieraan bij. Het meeste kantorenaanbod wordt, net als vorig jaar, aangeboden in het centrum van Rotterdam. In de randgebieden is het aanbod licht gedaald met bijna 2%. Capelle-, Nieuwerkerk- en Krimpen aan de IJssel bezitten over het grootste aanbod, 155.400 vierkante meter. Opvallend is de daling met 31% van het aanbod in het havengebied tot 29.200 vierkante meter kantoorruimte.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Rotterdam Centrum Centre	188.700	176.500	267.100	305.300	301.300	324.800
Rotterdam Oost East	39.000	34.600	34.600	43.000	55.800	96.500
Rotterdam West West	26.000	20.000	15.300	14.800	15.400	25.900
Rotterdam Zuid South	40.300	45.700	42.100	44.000	87.100	84.700
Hillegersberg / Schiebroek	1.800	2.800	2.800	4.200	5.100	2.800
Kralingen	31.500	53.800	98.600	90.700	88.000	64.100
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	14.900	62.400	20.400	25.600	26.500	31.500
Rotterdam	342.200	395.800	480.900	527.600	579.200	630.300
"Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel"	96.600	94.800	83.800	134.700	138.600	155.400
Barendrecht / Ridderkerk	21.000	24.100	18.900	31.400	31.000	32.700
Berkel en Rodenrijs / Bergschenhoek	8.700	4.500	2.500	1.900	3.400	2.400
Havengebied Harbour	18.400	25.100	28.700	33.700	42.400	29.200
Spijkenisse	10.400	3.900	2.000	15.700	16.100	18.900
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	9.200	11.900	7.300	22.400	14.800	9.700
Schiedam	34.800	30.400	29.400	35.800	30.000	28.700
Vlaardingen	8.700	2.600	2.600	11.600	11.200	5.200
Overig Other	207.800	197.300	175.200	287.200	287.500	282.200
Totaal Total	550.000	593.100	656.100	814.800	866.700	912.500

Transactievolume verder gedaald

De vraag naar kantoorruimte is in de regio Rotterdam voor het tweede jaar op rij verder teruggelopen. In heel 2012 is in totaal 81.300 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een daling van 34%. Met name binnen Rotterdam is het metrage verhuurde of verkochte kantoorruimte sterk gedaald tot 56.100 vierkante meter. Ten opzichte van vorige jaar is sprake van een opnamedaling van 35%. In de deelregio Spaanse Polder/Zestienhoven/Noord-West is geen enkele kantoorruimte verhuurd of verkocht. Ondanks een daling in vergelijking met vorig jaar, is de meeste kantoorruimte opgenomen in Rotterdam Centrum. Het transactievolume in Rotterdam Centrum bedraagt 38.000 vierkante meter.

In heel 2012 is in de overige deelgebieden 25.200 vierkante meter opgenomen, een daling van 32%.

Ook in de randgebieden is het transactievolume gedaald. In de randgebieden vertoont alleen Barendrecht/Ridderkerk een stijging in het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters kantoorruimte. Spijkenisse en Vlaardingen noteren geen transacties in heel 2012. De overige randgebieden dragen bij aan de totale opnamedaling.

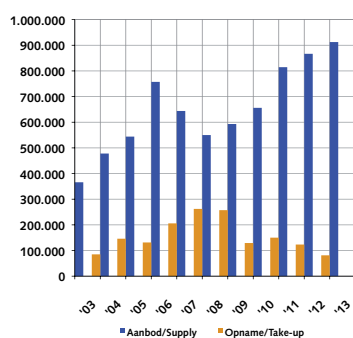
Transacties >500m²: 48

In heel 2012 hebben in totaal 48 transacties plaatsgevonden in de regio Rotterdam, ruim 30% minder in vergelijking met vorig jaar. Hier betreft 56% een transactie met een metrage boven 1.000 vierkante meter. De grootste transactie heeft plaatsgevonden in Rotterdam Centrum op het Weena, Robeco huurt hier 16.000 vierkante meter kantoorruimte. Andere grote kantoorgebruikers zijn Coolblue met 4.000 vierkante

Opname van kantoorruimten
vwo per deelgebied
Take-up of office space of
lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rotterdam Centrum Centre > 500 m ²	124.100	79.600	41.400	56.100	54.800	38.000
250-500 m ²						7.700
Rotterdam Oost East > 500 m ²	28.600	24.400	12.900	6.400	6.200	4.350
250-500 m ²	-	-	-	-	-	350
Rotterdam West West > 500 m ²	11.300	9.700	2.600	1.500	3.600	850
250-500 m ²	-	-	-	-	-	450
Rotterdam Zuid South > 500 m ²	21.500	47.500	2.000	17.900	11.500	6.300
250-500 m ²	-	-	-	-	-	400
Hillegersberg / Schiebroek > 500 m ²	1.100	900	-	-	-	500
250-500 m ²	-	-	-	-	-	600
Kralingen > 500 m ²	3.600	16.800	21.500	26.500	7.000	6.100
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.500
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	11.900	3.300	1.200	9.000	3.000	-
250-500 m ²	-	-	-	-	-	-
Rotterdam >500 m²	202.100	182.200	81.600	117.400	86.100	56.100
Rotterdam 250-500 m²	-	-	-	-	-	11.000
Rotterdam Totaal Total	-	-	-	-	-	67.100
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk						
a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel > 500 m ²	23.700	27.100	17.800	11.000	10.000	9.200
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.400
Barendrecht / Ridderkerk > 500 m ²	2.400	12.700	500	2.100	1.500	4.100
250-500 m ²	-	-	-	-	-	1.500
Berkel en Rodenrijs / Bergsenhoek > 500 m ²	-	-	7.000	-	1.800	700
250-500 m ²	-	-	-	-	-	-
Havengebied Harbour > 500 m ²	14.400	8.500	17.200	10.300	11.400	7.000
250-500 m ²	-	-	-	-	-	2.000
Spijkenisse > 500 m ²	5.300	2.200	-	800	800	-
250-500 m ²	-	-	-	-	-	-
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet > 500 m ²	-	2.200	-	1.100	3.600	1.700
250-500 m ²	-	-	-	-	-	-
Schiedam > 500 m ²	9.900	22.400	5.100	6.300	8.100	2.500
250-500 m ²	-	-	-	-	-	800
Vlaardingen > 500 m ²	4.400	-	-	1.100	-	-
250-500 m ²	-	-	-	-	-	-
Overig >500 m²	60.100	75.100	47.600	32.700	37.200	25.200
Overig 250-500 m²	-	-	-	-	-	5.700
Overig Totaal Total	-	-	-	-	-	30.900
Totaal >500 m²	262.200	257.300	129.200	150.100	123.300	81.300
Totaal 250-500 m²	-	-	-	-	-	16.700
Totaal Total	-	-	-	-	-	98.000

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in
square metres lettable floor area



meter en nieuw in de regio is Grontmij met een metrage van 3.000 vierkante meter. Het aantal transacties met een kleine metrage wordt steeds belangrijker, de gemiddelde transactiegrootte blijft dalen. De gemiddelde grootte van een kantoorruimte bedraagt 1.694 vierkante meter per transactie, een afname van 67 meter.

Kantorenmarkratio: 9%

De kantorenmarkratio neemt, door het stijgende aanbod en de dalende opname, voor het vijfde jaar op rij af. De Rotterdamse markt is met een ratio van 9% nog ruimer geworden. In 2011 was de kantorenmarkratio, de verhouding tussen de opname binnen een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, nog 14%.

Gerealiseerde en verwachte tophuren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied

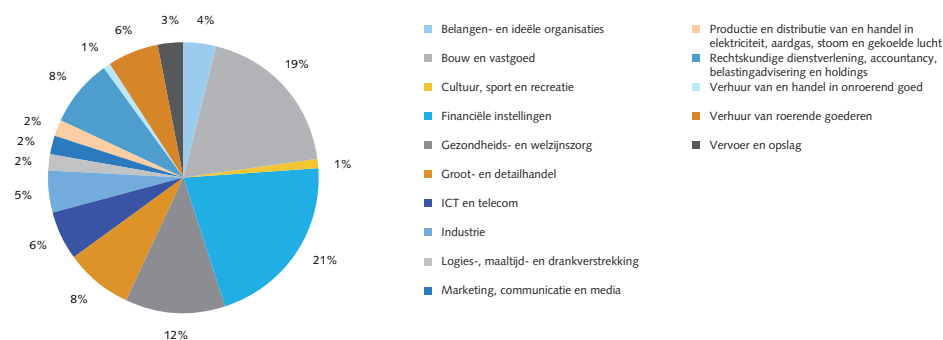
Realised and expected top rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Rotterdam Centrum Centre	141	180
Rotterdam Oost East	143	100
Rotterdam West West	-	125
Rotterdam Zuid South	-	200
Hillegersberg / Schiebroek	-	120
Kralingen	110	140
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	-	170
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel / Krimpen a/d IJssel	-	130
Barendrecht / Ridderkerk	99	130
Berkel en Rodenrijs / Bergsenhoek	-	130
Havengebied Harbour	-	120
Spijkenisse	-	120
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	-	120
Schiedam	175	120
Vlaardingen	-	120

Huurprijzen

De daling van het aantal transacties en het toenemende aanbod zet logischerwijs druk op de huurprijzen. In Rotterdam dalen de huurprijzen en incentives nemen verder toe. De hoogst gerealiseerde huurprijs is genoteerd in Schiedam op het Stationsplein met € 175,- per vierkante meter per jaar. Vorig jaar werd de hoogste prijs geregistreerd in Rotterdam Centrum. In 2012 is hier de hoogst betaalde huurprijs € 141,- per vierkante meter per jaar. Van veel deelgebieden is geen huurprijs per vierkante meter bekend gemaakt. Voor volgend jaar wordt de hoogste huurprijs verwacht in Rotterdam Zuid (€ 200,- per vierkante meter per jaar). De verwachte huurprijs voor Rotterdam Centrum is € 180,- per vierkante meter per jaar gevolgd door Spaanse Polder/Zestienhoven/Noord-West met € 170,- per vierkante meter per jaar. De overige deelregio's variëren tussen een verwachte huurprijs van € 100,- per vierkante meter per jaar tot € 140,- per vierkante meter per jaar.

Opname per branche 2012
Take-up by sector in 2012



Branches

In Rotterdam is het meeste aantal vierkante meters opgenomen door de branche 'Financiële instellingen'. Van het totale transactievolume is 21% een financiële dienstverlener en 19% is afkomstig uit de branche 'Bouw en vastgoed'. De branche 'Gezondheids- en welzijnszorg' heeft met 12% tevens een groot aandeel van het totaal aantal verhuurde of verkochte vierkante meters. De overige branches noteren een aandeel van 8% tot 2%.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ontwikkeling totale voorraad in m ² vvo op de eerste januari Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st						
Totale voorraad	3.800.000	3.838.000	3.900.000	3.900.000	4.000.000	3.970.000
Total stock						
Afname / Toename	0%	+1%	+1%	0%	+2,5%	-1%
Decrease / Increase						

Voorraad

De gemeente Rotterdam is zeer actief op het gebied van transformaties. Om de kantorenmarkt in beweging te houden is in de regio geen verbod op nieuwbouw. De voorwaarde is echter wel dat de ontwikkelingen niet leiden tot een uitbreiding van de fysieke voorraad. Twee gebieden zijn door de gemeente aangewezen voor nieuwbouw, te weten Kop van Zuid en Rotterdam Central District. In 2012 heeft circa 30.000 vierkante meter kantoorruimte een andere bestemming gekregen. Een derde wordt gerealiseerd voor kantoorgebouw 'First' en twee derde ten behoeve van de revitalisatie van het Spinozahuis aan de Coolsingel. Vorig jaar hebben al diverse succesvolle transformaties plaatsgevonden. Onder andere het luxe appartementencomplex op de Calandstraat en vier hotels aan het Weena, Westblaak, Schiekade en Oostzeedijk. Derhalve komt de voorraad van Rotterdam op 3.970.000 vierkante meter kantoorruimte, een daling van 1% ten opzichte van een jaar geleden.

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

De hoogste mediane huurprijs wordt gevraagd in Rotterdam Oost, € 150,- per vierkante meter per jaar. Opvallend is de lage vraagprijs in Rotterdam West met € 99,- per vierkante meter per jaar. Van het deelgebied Hillegersberg/Schiebroek is geen gevraagde mediane huurprijs bekend gemaakt. Op de gepresenteerde gerealiseerde huurprijs dient een voorbehoud te worden gemaakt vanwege een beperkt aantal waarnemingen. De cijfers geven een indicatie van de huurprijsontwikkelingen 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	2009		2010		2011		2012		2013	
	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €	m ² vvo	mediane vraagprijs €
	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.
	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €
Rotterdam Centrum Centre	176.500	135	267.100	147	305.200	145	301.300	140	324.800	135
Rotterdam Oost East	34.600	145	34.600	145	43.000	145	95.400	149	96.500	150
Rotterdam West West	20.000	-	15.300	132	14.800	140	15.400	140	25.900	99
Rotterdam Zuid South	45.700	125	42.100	125	44.000	125	87.100	128	84.700	125
Hillegersberg / Schiebroek	2.800		2.800	90	4.300	90	5.100	90	2.800	-
Kralingen	53.800	165	98.600	165	90.700	165	88.000	160	64.100	160
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	62.400	105	20.400	108	25.600	105	35.400	105	31.500	110
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel	94.800	138	83.800	140	134.700	135	143.700	140	155.400	130
Barendrecht / Ridderkerk	24.100	115	18.900	110	31.400	115	31.000	110	32.700	110
Berkel en Rodenrijs/Bergschenhoek	4.500	138	2.500	140	1.900	150	3.400	135	2.400	120
Havengebied Harbour	25.100	125	28.700	125	33.700	125	42.400	115	29.200	125
Spijkenisse	3.900	112	2.000	112	15.700	100	16.100	103	18.900	100
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	11.900	-	7.300	135	22.400	130	14.800	133	9.700	126
Schiedam	30.400	118	29.400	125	35.800	128	30.000	120	28.700	115
Vlaardingen	2.600	-	2.600	140	11.600	113	11.200	115	5.200	115
Totaal Total	593.100		656.100		814.800		920.300		912.500	

Gerealiseerde mediane huren in Euro
per m² vvo per deelgebied

Median rents paid in Euro per square metre
of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2008		2009		2010		2011		2012	
	aantal	mediane	aantal	mediane	aantal	mediane	aantal	mediane	aantal	mediane
	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €
	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €
Rotterdam Centrum Centre	42	154	25	147	16	150	4	142	4	138
Rotterdam Oost East	9	180	6	-	4	-	1	165	1	143
Rotterdam West West	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Rotterdam Zuid South	14	183	-	-	3	-	1	116	-	-
Hillegersberg / Schiebroek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kralingen	7	193	12	172	5	190	-	-	1	110
Spaanse Polder / Zestienhoven / Noord-West	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Capelle a/d IJssel / Nieuwerkerk a/d IJssel/ Krimpen a/d IJssel	20	143	9	147	2	-	3	173	-	-
Barendrecht / Ridderkerk	14	115	-	-	1	-	1	99	1	99
Berkel en Rodenrijs / Bergsenhoek	-	-	-	-	-	-	1	65	-	-
Havengebied Harbour	9	150	-	-	3	-	2	76	-	-
Spijkenisse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhoon / Poortugaal / Hoogvliet	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Schiedam	6	110	-	-	3	-	1	109	1	109
Vlaardingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NIEUW: Transacties 250-500m²

Dit jaar zijn voor het eerst de gebruikerstransacties in de grootteklasse 250-500 vierkante meter in kaart gebracht. In het afgelopen jaar hebben 49 transacties in deze grootteklasse plaatsgevonden. In totaal zijn 97 transacties geregistreerd in de regio Rotterdam met een metrage vanaf 250 vierkante meter. Het aandeel van metrages tussen 250 en 500 vierkante meter is meer dan 50%. De kleine metrages zorgen voor een totaal transactievolume in de regio van 16.700 vierkante meter. Het totale transactievolume komt daarmee op 98.000 vierkante meter kantooruimte. In de grootteklasse 250-500 vierkante meter wordt met 18% de meeste kantooruimte opgenomen door de branche 'Bouw en Vastgoed'. Het aandeel 'ICT en telecom' bedraagt 13% en het aandeel van de branche 'Gezondheids- en welzijnszorg' is 10% van het totale opnamevolume in de grootteklasse 250-500 vierkante meter. Opvallend is het lage opnamevolume van financiële instellingen (2%) in deze grootteklasse.

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 worden gevormd door Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht, Alblasserdam, Hendrik Ido Ambacht en Zwijndrecht. De regio heeft middels diverse routes (water, spoor en wegennet) een goede verbinding met Rotterdam. Het is dan ook logisch dat de kantorenmarkt in de Drechtsteden hier de meeste concurrentie van ondervindt. De Drechtstreek is aan te merken als een lokale markt waar zelden bedrijven van buiten de regio zich vestigen. De sterk verouderde bestaande voorraad trekt geen grote kantoorgebruikers naar de regio. Het huidige aanbod betreft middelgrote en grote gebouwen voor single tenant huurders. De zoekers op de kantorenmarkt hebben behoefte aan kleine gebouwen en/of nieuwbouw. Derhalve sluit het aanbod en de huidige vraag onvoldoende op elkaar aan.

Veel nieuwbouwplannen zijn geschrapt, met uitzondering van Businesspark Amstelwijck. Het gebied Businesspark Amstelwijck is aangemerkt als regionale hotspot. Het project omvat een toevoeging van 60.000 vierkante meter. De doorlooptijd van het project is echter wel verlengd van tien naar vijftien jaar.

In september 2012 is een breed gedragen convenant getekend door partijen uit de hele keten om de leegstand in de regio te lijf te gaan. Door middel van een gebouwenscan wordt gekeken naar alternatieve bestemmingen voor kantoorruimten. Naar verwachting zullen de komende periode diverse transformaties plaatsvinden, vanwege de dalende marktwaarde van bestaande kantoorgebouwen. Daar waar in 2010 bij transformatie gesproken werd over volume toevoegen om de boekwaarde te halen, wordt in 2013 gesproken over verliesbeperking.

In een samenwerking tussen Dynamis Partner Ooms, Onderzoekscentrum Drechtsteden en Gemeentebelastingen Drechtsteden is de kantorenmarkt nog gedetailleerder onderzocht dan voorheen. Dankzij extra data van de gemeentelijke belastingdienst en een verfijndere set definities is meer verborgen leegstand aan het licht gekomen. De leegstand is circa 18% van de totale voorraad. De helft van de leegstand bevindt zich op binnenstedelijke centrumlocaties in Zwijndrecht en Dordrecht. Ruim 40% van de kantoren staat meer dan drie jaar leeg. Naar verwachting zal de leegstand ook volgend jaar verder toenemen.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	105.500	80.100	115.100	135.900	138.300	115.500
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+30%	-24%	+44%	+18%	+2%	-16%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+44%	-5%	+36%	+31%	+20%	0%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	5%	19%	3%	4%	7%	0%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	95%	81%	97%	96%	93%	100%
Percentage of existing building floor area						

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Dordrecht	55.300	41.600	55.000	66.100	78.300	79.700
Papendrecht	3.700	1.000	2.900	3.000	5.100	2.000
Sliedrecht	24.400	14.300	7.800	11.700	11.700	11.600
Zwijndrecht	22.100	23.200	49.400	55.100	43.200	22.200
Totaal Total	105.500	80.100	115.100	135.900	138.300	115.500

Aanboddaling van 16%

Op 1 januari 2013 staat in de regio Drechtsteden 115.500 vierkante meter kantoorruimte, met een metrage vanaf 250 vierkante meter, in aanbod. Daarmee is sprake van een daling van 16% in vergelijking met een jaar geleden. Het totaal aantal vierkante meter in aanbod is verdeeld over 89 verschillende kantoren. De gemiddelde grootte van een kantoorpand in aanbod is met ruim 230 meter toegenomen tot 1.298 vierkante meter.

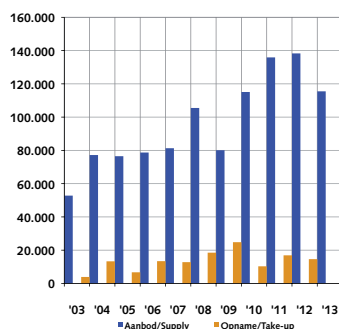
Aanbod deelgebieden

In de deelregio Dordrecht wordt, zoals elk jaar, het meeste aantal vierkante meters kantoorruimte aangeboden. Aan het einde van dit jaar staat in Dordrecht 79.700 vierkante meter te koop of te huur. Opvallend is de halvering van het aanbod in Zwijndrecht. In dit deelgebied staat 22.200 vierkante meter in aanbod, bepaald door 20 objecten. De meeste objecten worden aangeboden in Dordrecht namelijk 50 kantoorpanden. Papendrecht heeft met vijf kantoren het minste aantal. De deelregio's Zwijndrecht en Papendrecht zijn verantwoordelijk voor de aanboddaling in het afgelopen jaar.

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dordrecht >250m ²	9.200	10.400	11.600	9.200	12.700	12.100
<250m ²	-	-	-	-	-	1.500
Papendrecht >250m ²	-	300	-	-	300	1.300
<250m ²	-	-	-	-	-	100
Sliedrecht >250m ²	3.000	6.700	11.200	800	700	300
<250m ²	-	-	-	-	-	500
Zwijndrecht >250m ²	600	1.100	2.000	300	3.200	900
<250m ²	-	-	-	-	-	100
Totaal >250 m²	12.800	18.500	24.800	10.300	16.900	14.600
Totaal 0-250 m²	-	-	-	-	-	2.200
Totaal Total	-	-	-	-	-	16.800

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname 14.600 vierkante meter

Na de opleving van het transactievolume in 2011 is het afgelopen jaar het aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte gedaald. In heel 2012 is 14.600 vierkante meter verhuurd of verkocht, een daling van 14%. In Zwijndrecht is het opnamevolume ver teruggelopen van 3.200 vierkante meter vorig jaar naar 900 meter in 2012. De daling in het transactievolume is enerzijds te verklaren door de huidige economische situatie, anderzijds omdat vorig jaar enkele grote partijen zijn verhuisd die een positieve invloed hebben gehad op het opnamevolume van 2011. Het aantal zoekende bedrijven in de kantorenmarkt van Drechtsteden is verder teruggelopen.

Transacties >250m²: 18

Het totale transactievolume wordt bepaald door achttien transacties, drie minder dan in 2011. De meerderheid van het aantal verhuurde of verkochte kantoren heeft plaatsgevonden in Dordrecht (72%). De gemiddelde grootte van een object is gestegen naar 814 vierkante meter, een toename van tien meter. De grootste transacties hebben plaatsgevonden in Dordrecht op de Laan van Barcelona (3.500 vierkante meter) en Laan der Verenigde Naties (3.200 vierkante meter).

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Dordrecht	121	80-135
Papendrecht	125	80-135
Sliedrecht	-	80-135
Zwijndrecht	89	80-135

Kantorenmarktratio: 13%

De kantorenmarkt Drechtsteden kenmerkt zich met een kantorenmarktratio van 13% als een ruime markt. De ratio, de verhouding tussen de opname in een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, is met één procentpunt toegenomen. De forse aanboddaling en het in verhouding minder sterk gedaalde transactievolume dragen hieraan bij.

Huurprijzen

Op basis van de bekendgemaakte huurprijzen is de hoogste mediane prijs per vierkante meter per jaar betaald in de regio Papendrecht met € 125,-. In Zwijndrecht is de laagste mediane prijs van € 89,- per vierkante meter per jaar geregistreerd. In Dordrecht is de gerealiseerde mediane transactieprijs € 121,-. Voor 2013 worden huurprijzen verwacht die uiteenlopen van € 80,- tot € 135,- per 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad Total stock	320.000	340.000	385.000	387.500	387.500	410.000
Afname / Toename Decrease / Increase	+5%	+6%	+13%	+0,65%	0%	6%

Voorraad

Voor de berekening van het voorraadcijfer is voor het eerst gebruik gemaakt van de bekendgemaakte gegevens van Gemeentebelastingen Drechtsteden. Kantoorgebouwen geregistreerd bij de gemeentelijke belastingendienst en niet eerder bij ons bekend, zijn aan het voorraadcijfer Drechtsteden toegevoegd. De voorraad is daarmee met 6% gestegen tot 410.000 vierkante meter kantoorruimte.

NIEUW: Transacties <250m²

Nieuw in dit rapport is een analyse van de kantoortransacties met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. In het afgelopen jaar hebben achttien transacties plaatsgevonden met een verkocht of verhuurd metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Daarmee zijn deze metrages verantwoordelijk voor de helft van het totaal aantal transacties in Drechtsteden (36). Het totale transactievolume bedraagt 16.800 vierkante meter kantoorruimte, 2.200 vierkante meter betreft een metrage onder de 250 meter. Opvallend is Sliedrecht waar in totaal meer vierkante meter is opgenomen met een klein metrage, dan met een metrage boven de 250 meter.

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

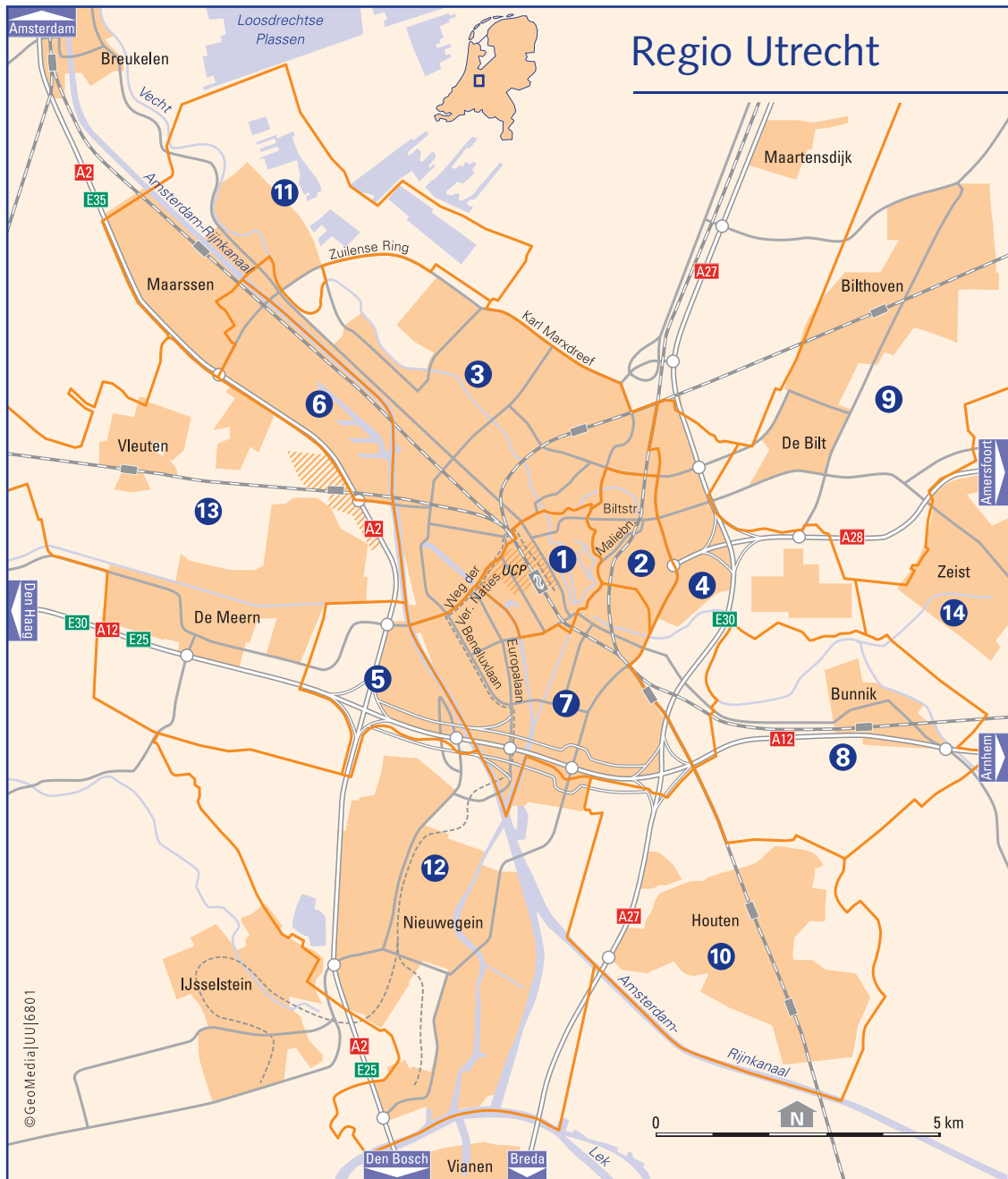
Utrecht

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 Utrechtse kantorenmarkt is te kenmerken als een vervangingsmarkt. Bedrijven vervangen hun oude kantoor voor een nieuwer en duurzamer pand, met minder vierkante meters. Hierdoor neemt het aanbod van verouderde panden steeds verder toe. Er is nog wel vraag naar klassieke en monumentale panden op een goede locatie. Deze trend heeft mogelijk tot gevolg dat kwalitatieve schaarste ontstaat in het aanbod. De gedateerde panden lijken alleen nog invulling te krijgen indien deze volledig worden gerenoveerd. De haalbaarheid van herontwikkelen lijkt geheel afhankelijk van de locatie.

Volgens Burgemeester en Wethouders van Utrecht is een deel van de leegstaande kantoorobjecten geschikt voor transformatie. Met name voor hotels, de stad heeft een behoefte aan ongeveer duizend nieuwe hotelkamers. The Vincent Hotel Group heeft 4.100 vierkante meter kantooruimte gehuurd en gaat dit pand transformeren tot een hotel. Anderzijds worden nieuwbouwontwikkelingen verwacht op Papendorp, Hoog Catharijne, Leidsche Rijn en voormalig Veermarktterrein. Dit jaar zijn twee projecten leeggekomen op Catharijnesingel en Leidseveer, gezamenlijk 25.500 vierkante meter kantooruimte.

Ontwikkeling totale aanbod > 500 m² vvo kantooruimte 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	553.600	502.800	614.600	649.100	690.700	640.800
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-4%	-9%	+22%	+6%	+6%	-7%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+10%	-5%	+13%	+12%	+15%	+3%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	15%	11%	8%	2%	2%	1%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	85%	89%	92%	98%	98%	99%
Percentage of existing building floor area						

Aanboddaling 7%

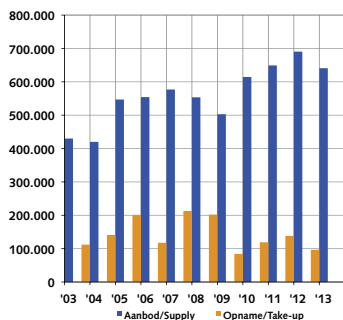
Op 1 januari 2013 staat 640.100 vierkante meter kantooruimte in de regio Utrecht in aanbod, 7% minder in vergelijking met een jaar geleden. Ten opzichte van het vijfjaarlijks gemiddelde is het aanbod met 3% gestegen. Het percentage nieuwbouw is gedaald van 2% vorig jaar naar 1% dit jaar. Het totaal aantal aangeboden objecten is gedaald tot 299 kantoren. Vorig jaar stonden in de regio zeventien kantoren meer in aanbod. Net als eind vorig jaar is het grootste aangeboden metrage het object van ruim 17.000 vierkante meter aan de Europalaan in Utrecht Zuid. In totaal noteren zeven objecten een metrage boven

Aanbod van kantooruimten 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Utrecht Centrum Centre	23.200	46.900	26.500	14.900	27.500	41.800
Utrecht Maliebaan e.o.	6.600	3.500	11.700	9.500	5.200	5.100
Utrecht Noord/West North/West	30.300	24.700	32.500	26.900	38.000	38.500
Utrecht Oost East	34.500	49.500	44.300	48.400	61.400	63.200
Utrecht Papendorp	49.800	40.900	57.100	88.500	78.800	63.800
Utrecht West West	67.100	68.000	87.800	70.500	72.600	54.300
Utrecht Zuid South	71.300	49.600	56.600	82.500	47.100	67.900
Leidsche Rijn	49.000	34.600	42.400	31.500	46.900	29.800
Utrecht	331.800	317.700	358.900	372.700	377.500	364.400
Bunnik	1.800	1.800	1.000	11.600	12.000	10.800
De Bilt / Bilthoven	11.000	7.200	13.900	10.900	21.100	19.900
Houten	42.500	35.800	43.900	54.100	51.400	44.000
Maarssen	18.200	18.200	24.800	24.800	24.800	1.400
Nieuwegein	110.800	93.700	144.000	143.700	167.400	159.600
Zeist / Driebergen	37.500	28.400	28.100	31.300	36.500	40.000
Overig Other	221.800	185.100	255.700	276.400	313.200	275.700
Totaal Total	553.600	502.800	614.600	649.100	690.700	640.100

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in
square metres lettable floor area



10.000 vierkante meter. De gemiddelde grootte van een kantoorpand bedraagt 2.141 vierkante meter.

Aanbod per deelregio

Binnen Utrecht is het aanbod in vergelijking met voorgaand jaar gedaald met 3% tot 364.400 vierkante meter. De deelregio's Utrecht Papendorp, West, Maliebaan e.o. en Leidsche Rijn dragen bij aan de aanboddaling. In de omliggende regio's is het aanbod met 12% sterker afgenomen. In totaal wordt 275.700 vierkante meter kantoorruimte aangeboden in de kernen rondom Utrecht. Alle regio's rondom Utrecht dragen bij aan de daling in het aanbod, met uitzondering van Zeist/Driebergen waar het aanbod licht is toegenomen. In de deelregio Nieuwegein wordt met 70 objecten het meeste aantal kantoorpanden aangeboden.

Opname van kantoorruimten
per deelgebied
Take-up of office space of
lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012
Utrecht Centrum Centre >500m ²	22.500	7.200	17.600	25.500	10.200
250 - 500m ²					1.200
Utrecht Maliebaan e.o. >500m ²	2.200	5.900	3.800	3.200	
250 - 500m ²					2.600
Utrecht Noord/West North/West >500m ²	13.600	8.300	3.000	15.100	7.000
250 - 500m ²					1.700
Utrecht Oost East >500m ²	16.100	9.300	29.500	4.400	10.400
250 - 500m ²					300
Utrecht Papendorp >500m ²	29.700	4.200	8.300	18.900	7.400
250 - 500m ²					2.000
Utrecht West West >500m ²	7.300	2.100	8.100	10.300	4.600
250 - 500m ²					1.400
Utrecht Zuid South >500m ²	29.900	13.300	9.100	22.600	2.800
250 - 500m ²					1.300
Leidsche Rijn >500m ²	16.500	2.800	7.200	2.300	600
250 - 500m ²					1.000
Utrecht >500 m²	137.800	53.100	86.600	102.300	43.000
Utrecht 250-500 m²	-	-	-	-	11.500
Utrecht Totaal Total	-	-	-	-	54.500
Bunnik >500m ²	3.300	-	4.300	2.600	3.700
250 - 500m ²	-	-	-	-	-
De Bilt / Bilthoven >500m ²	7.400	1.000	500	6.200	4.100
250 - 500m ²	-	-	-	-	1.100
Houten >500m ²	16.400	7.200	9.700	4.900	4.600
250 - 500m ²	-	-	-	-	900
Maarsseveen >500m ²	2.800	2.500	-	-	-
250 - 500m ²	-	-	-	-	300
Nieuwegein >500m ²	28.000	11.700	7.400	13.200	18.600
250 - 500m ²	-	-	-	-	1.300
Zeist / Driebergen >500m ²	6.400	8.700	10.600	9.000	5.600
250 - 500m ²	-	-	-	-	1.500
Overig >500 m²	64.300	31.100	32.500	35.900	36.600
Overig 250-500 m²	-	-	-	-	5.100
Overig Totaal Total	-	-	-	-	41.700
Totaal >500 m² Total	202.100	84.200	119.100	138.200	79.600
Totaal 250-500 m² Total	-	-	-	-	16.600
Totaal Total	-	-	-	-	96.200

Transactievolume 79.600 vierkante meter

In 2012 bedraagt het totale opnamevolume 79.600 vierkante meter, 42% minder ten opzichte van vorig jaar. In 2011 was de kantorenmarkt in Utrecht positief gestemd, toen steeg het transactievolume met 16%. Het huidige aantal verhuurde of verkochte vierkante meters komt in 2012 onder het niveau van 2010 maar nog boven dat van 2009. Per deelgebied zijn verschillende ontwikkelingen waarneembaar. Binnen Utrecht is het opnamevolume in de deelregio Oost meer dan verdubbeld. Dit is te verklaren uit drie grote transacties van boven 2.000 vierkante meter. In Utrecht Centrum is het transactievolume met meer dan de helft gedaald tot 10.200 vierkante meter. Ook Utrecht Zuid vertoont een aanzienlijke daling in het transactievolume. In de regio's Bunnik en Nieuwegein is het opnamevolume van verhuurde of verkochte kantoren toegenomen. Het transactievolume is in vergelijking met 2011 in de deelregio's Bunnik, De Bilt/Bilthoven, Houten, Maarsssen, Nieuwegein en Zeist/Driebergen gestegen met 2%.

Transacties >500m²: 66

In 2012 zijn 66 transacties geregistreerd, in 2011 waren dit nog 74 opnames. De helft betreft een metrage groter dan 1.000 vierkante meter. De gemiddelde transactiegrootte bedraagt 1.206 vierkante meter en daarmee ligt dit gemiddelde 594 vierkante meter lager dan vorig jaar. De grootste transactie betreft het 3.500 vierkante meter grote kantoorpand aan de Archimedeslaan in Utrecht Oost. In tegenstelling tot vorig jaar hebben geen transacties plaatsgevonden met een metrage boven 10.000 vierkante meter. Evenals de daling in het transactievolume, is ook het aantal transacties in 2012 gedaald.

Kantorenmarkratio: 12%

Ondanks de aanboddaling is de Utrechtse markt ruimer geworden. Dit wordt veroorzaakt door het dalende transactievolume. De kantorenmarkratio, de verhouding tussen de opname in een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, is met acht procent punt gedaald en komt uit op 12%. Van de vier grote steden heeft Utrecht samen met Den Haag, na Amsterdam (18%) de meest krappe kantorenmarkt. De verhouding van het aanbod en de opname is binnen Utrecht gelijk aan de omliggende regio's.

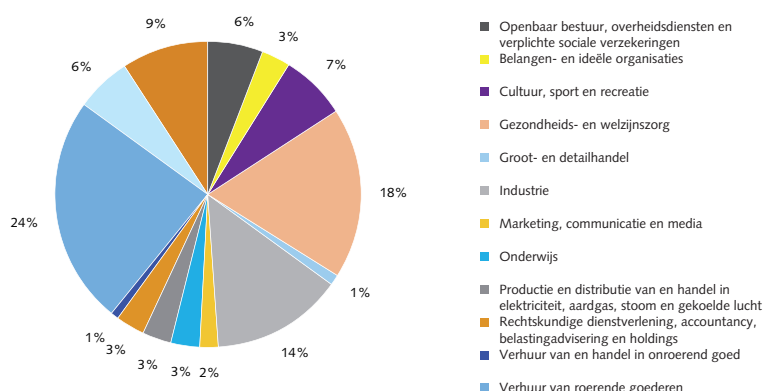
Gerealiseerde en verwachte tophuren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied
 Realised and expected top rents per square metres of lettable floor area of office space per district

Deelgebieden Districts	Gerealiseerd / Realised (€) 2012
Utrecht Centrum Centre	222
Utrecht Maliebaan e.o.	219
Utrecht Noord/West North/West	182
Utrecht Oost East	105
Utrecht Papendorp	210
Utrecht West West	125
Utrecht Zuid South	140
Leidsche Rijn	160
Bunnik	110
De Bilt / Bilthoven	127
Houten	190
Maarsssen	-
Nieuwegein	153
Zeist / Driebergen	245

Huurprijzen

Opvallend is dat in het afgelopen jaar de hoogste huurprijs per vierkante meter niet traditiegetrouw is gerealiseerd op de Maliebaan. In 2012 is de hoogste prijs van € 245,- per vierkante meter per jaar betaald in de deelregio Zeist/Driebergen. Daarop volgt Utrecht Centrum met € 222,- en Maliebaan met € 219,- per vierkante meter per jaar. De laagste prijs is betaald in Utrecht Oost met een prijs van € 105,- per vierkante meter. Naar verwachting zullen volgend jaar in alle segmenten de prijzen wederom dalen.

Opname per branche 2012
Take-up by sector in 2012



Branches

De meeste kantoorruimte is opgenomen door de branche 'Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadviseurs en holdings'. Het aandeel van deze sector is 24% van het totale transactievolume. Daarnaast heeft de branche 'Gezondheids- en welzijnszorg' een groot aandeel met 18%. De sector 'ICT en telecom' huurt of koopt 18% van het opnamevolume in Utrecht. De overige branches noteren een aandeel tussen 9% en 1%.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad Total stock	3.473.000	3.533.000	3.540.000	3.540.000	3.596.000	3.617.500
Afname / Toename Decrease / Increase	+2%	+2%	0%	0%	+2%	+1%

Voorraad

De totale voorraad op 1 januari 2013 bedraagt in de regio Utrecht 3.591.900 vierkante meter kantoorruimte. In 2012 zijn geen nieuwbouwobjecten opgeleverd. Het afgelopen jaar is één pand op de Van Deventerlaan aan de voorraad onttrokken. Het gaat hierbij om 4.100 vierkante meter kantoor wat wordt getransformeerd tot een hotel. Derhalve is de totale voorraad nagenoeg gelijk gebleven in vergelijking met vorig jaar.

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	2009		2010		2011		2012		2013	
	m' vvo	mediane	m' vvo	mediane	m' vvo	mediane	m' vvo	mediane	m' vvo	mediane
	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.	sq. metres	median ask.
	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €	lett. fl. area	price €
Utrecht Centrum Centre	46.900	170	26.500	170	14.900	185	27.500	180	25.400	185
Utrecht Maliebaan e.o.	3.500	225	11.700	190	9.500	185	5.200	174	3.400	188
Utrecht Noord/West North/West	24.700	135	32.500	125	26.900	120	38.000	120	19.600	125
Utrecht Oost East	49.500	170	44.300	175	48.400	175	61.400	175	59.300	175
Utrecht Papendorp	40.900	185	57.100	185	88.500	185	78.800	185	63.800	180
Utrecht West West	68.000	120	87.800	120	70.500	125	72.600	125	48.900	123
Utrecht Zuid South	49.600	143	56.700	145	82.500	162	47.100	140	67.300	135
Leidsche Rijn	34.600	128	42.400	135	31.500	135	46.900	123	29.800	130
Bunnik	1.800	112	1.000	85	11.600	135	12.000	135	10.800	135
De Bilt / Bilthoven	7.200	125	13.900	130	10.900	140	21.100	138	16.000	145
Houten	35.800	130	43.900	128	54.100	125	51.400	125	40.600	128
Maarsse	18.200	125	24.800	125	24.800	125	24.800	125	1.400	135
Nieuwegein	93.700	125	144.000	125	143.700	120	167.400	120	149.700	230
Zeist / Driebergen	28.400	127	28.100	125	31.300	127	36.500	135	25.200	140
Totaal Total	502.800		614.700		649.100		690.700		561.200	

Gerealiseerde mediane huren in Euro
per m² vvo per deelgebied

Median rents paid in Euro per square metre
of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2008		2009		2010		2011		2012	
	aantal	mediane	aantal	mediane	aantal	mediane	aantal	mediane	aantal	mediane
	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €	transacties	huurprijs €
	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €	number of transactions	median rent €
Utrecht Centrum Centre	11	170	5	168	7	175	3	195	17	161
Utrecht Maliebaan e.o.	-	-	5	156	3	246	1	350	4	196
Utrecht Noord/West North/West	6	135	-	-	1	137	1	110	4	95
Utrecht Oost East	10	175	7	188	2	135	-	-	2	96
Utrecht Papendorp	9	195	-	-	3	195	5	204	3	187
Utrecht West West	9	125	-	-	4	115	4	110	5	125
Utrecht Zuid South	13	135	7	140	4	118	3	169	3	134
Leidsche Rijn	-	-	-	-	4	125	3	125	4	139
Bunnik	-	-	-	-	1	130	1	145	1	110
De Bilt / Bilthoven	6	143	-	-	1	130	3	130	3	125
Houten	8	134	-	-	1	105	1	140	7	123
Maarsssen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuwegein	17	133	8	126	5	135	10	113	10	125
Zeist / Driebergen	6	160	7	128	5	145	3	126	10	148

Mediane gevraagde en gerealiseerde huren

Door middel van de mediane gevraagde en gerealiseerde huurprijzen wordt inzicht gegeven in de huurprijsontwikkelingen per deelgebied in de regio Utrecht. Vanwege een beperkt aantal waarnemingen zijn de gepubliceerde prijzen onder voorbehoud. Utrecht West heeft met € 123,- per vierkante meter per jaar de laagste mediane vraagprijs. Op de Maliebaan in Utrecht wordt de hoogste prijs per vierkante meter gevraagd met € 188,-.

NIEUW: Transacties 250-500m²

In de grote steden neemt de vraag naar kleinere metrages verder toe. In heel 2012 hebben in totaal 48 transacties in de grootteklasse 250-500 vierkante meter plaatsgevonden. De kleine metrages hebben ten opzichte van het totaal aantal transacties een aandeel van 42%. In de regio Utrecht hebben daarmee in totaal 114 opnames plaatsgevonden met een metrage vanaf 250 vierkante meter. De totale metrage opgenomen kleine kantoorruimte bedraagt 16.600 vierkante meter. In heel 2012 bedraagt het transactievolume 96.200 vierkante meter.

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

Amersfoort

De stad Amersfoort is vanwege zijn geografische centrale ligging een aantrekkelijke vestigingsplaats. Logischerwijs ondervindt de regio concurrentie van Utrecht en andere omliggende gemeenten. Diverse grote partijen als KPN, Arcadis, Twynstra Gudde en Amersfoortse Verzekeringen zijn al voor langere tijd hier gevestigd. Het afgelopen jaar zijn geen nieuwe grote partijen de regio ingetrokken.

De kantoorgebruikers in Amersfoort zijn met name zakelijke dienstverleners, onderwijsinstanties, ICT bedrijven, stichtingen en verenigingen. De kantoorgebruiker is op zoek naar een goede en aantrekkelijke locatie waar een pand is gelegen met een bijzondere uitstraling. De vraag naar klassieke en monumentale panden, gelegen op een goede locatie, blijft bestaan. Verhuurders zijn vaak bereid zich aan de vraag van de gebruiker te conformeren door gedateerde panden te renoveren.

Aanbod daalt 4%

Op de kantorenmarkt in Amersfoort wordt aan het eind van 2012 in totaal 215.000 vierkante meter aangeboden. Daarmee is sprake van een daling van 4% in vergelijking met vorig jaar. Het aanbodvolume komt dit jaar onder het niveau van eind 2009 maar nog wel boven dat van eind 2008. Ten opzichte van het vijfjaarlijks gemiddelde is het totale aanbod gestegen met 9%. Het percentage nieuwbouw blijft met 0,5% gelijk aan vorig jaar. Het totale metrage bestaat uit 155 objecten in de grootteklasse vanaf 250 vierkante meter, tien minder dan een jaar geleden. De gemiddelde grootte van een object bedraagt 1.387 vierkante meter, een toename van 87 meter ten opzichte van vorig jaar.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	162.100	176.600	269.400	271.500	224.900	215.000
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-9%	+9%	+53%	+1%	-17%	-4%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+31%	+26%	+77%	+28%	+2%	+9%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	18%	13%	27%	27%	0,5%	0,5%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw	82%	87%	73%	73%	99,5%	99,5%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod per deelregio

In alle deelregio's is het aanbod gedaald, met uitzondering van Amersfoort Centrum. In het centrum staat 46.300 vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop aangeboden (+16%). Voor het tweede opvolgende jaar worden de meeste vierkante meters aangeboden in de deelregio Amersfoort Noord. In deelregio Amersfoort West is het minst aantal vierkante meter kantoorruimte beschikbaar, namelijk 23.400 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Amersfoort Centrum Centre	33.100	30.600	36.900	43.100	39.800	46.300
Amersfoort Noord North	62.100	75.400	106.700	101.000	112.400	105.200
Amersfoort West West	15.500	15.400	15.200	17.300	24.600	23.400
Amersfoort Zuid South	51.400	55.200	110.600	110.100	48.100	40.100
Totaal Total	162.100	176.600	269.400	271.500	224.900	215.000

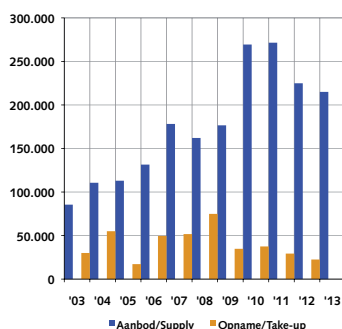
Opnamecijfer daalt opnieuw

Voor het tweede jaar op rij is het transactievolume in Amersfoort gedaald. In heel 2012 is 22.500 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een daling van 23% in vergelijking met vorig jaar. In de deelregio's Amersfoort Centrum en Amersfoort Zuid is het transactievolume gestegen. Amersfoort Noord en West zijn verantwoordelijk voor de totale opnamedaling.

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Amersfoort Centrum Centre >250m ²	15.600	9.200	6.900	9.400	3.500	6.800
<250m ²	-	-	-	-	-	600
Amersfoort Noord North >250m ²	25.900	37.900	10.900	14.900	19.300	7.500
<250m ²	-	-	-	-	-	3.000
Amersfoort West West >250m ²	1.100	18.300	500	3.400	3.700	1.000
<250m ²	-	-	-	-	-	500
Amersfoort Zuid South >250m ²	9.100	9.500	16.500	9.800	2.800	7.200
<250m ²	-	-	-	-	-	400
Totaal >250 m² Total	51.700	74.900	34.800	37.500	29.300	22.500
Totaal <250 m² Total	-	-	-	-	-	4.500
Totaal Total	-	-	-	-	-	27.000

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



De grootste transactie is geregistreerd op de Berkenweg in Amersfoort Zuid. Hier is 2.700 vierkante meter kantoorruimte opgenomen en is daarmee de enige transactie boven 2.000 meter. Afgelopen jaar hebben acht transacties plaatsgevonden met een metrage groter dan 1.000 vierkante meter en is daarmee gelijk aan een jaar geleden.

Transacties >250m²: 33

Naast de daling van het opnamecijfer noteert de regio ook minder transacties. In het afgelopen jaar hebben 33 transacties plaatsgevonden met een metrage boven de 250 vierkante meter. Vorig jaar waren dit er nog 36. De gemiddelde transactiegrootte bedraagt 683 vierkante meter, een daling van 117 meter.

Kantorenmarkratio: 10%

De kantorenmarkratio geeft de verhouding weer tussen de opname in heel 2012 en het aanbod aan het einde van dat jaar. De ratio in Amersfoort bedraagt 10%, drie procentpunt minder ten opzichte van vorig jaar. Opnieuw is de kantorenmarkt in de regio verder verruimd.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Amersfoort Centrum Centre	135	130-155
Amersfoort Noord North	135	120-140
Amersfoort West West	100	100-130
Amersfoort Zuid South	150	130-155

Huurprijzen

De huurprijzen staan vanwege de ruime kantorenmarkt onder druk. Zoekende bedrijven hebben voldoende keuze. Grote kantoorgebouwen bieden de mogelijkheid om kleinere metrages te huren. Hiermee spelen verhuurders in op de huidige vraag. Dit heeft een aanzienlijke toename van kantoorruimtes met een kleinere unitgrootte tot gevolg. De druk op de huurprijzen neemt toe waardoor voor volgend jaar een (verdere) daling van de gerealiseerde huurprijs wordt verwacht.

Voorraad

Door de huidige economische ontwikkelingen voert de gemeente een terughoudend beleid op nieuwbouwontwikkelingen. Het afgelopen jaar zijn dan ook vrijwel geen nieuwbouwprojecten in Amersfoort gestart. De objecten waarvan de planfase al is gepasseerd hebben als voorwaarde dat zonder gebruikers niet wordt gestart met de bouw. Derhalve blijft de voorraad op hetzelfde niveau als vorig jaar.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad Total stock	785.000	800.000	870.000	870.000	800.000	800.000
Afname / Toename Decrease / Increase	+5%	+2%	+9%	0%	-8%	0%

NIEUW: Transacties <250m²

De vraag naar kleinere metrages neemt verder toe als gevolg van het nieuwe werken en het belang van kostenbeheersing. In het afgelopen jaar hebben 32 transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. In totaal is in deze grootteklasse 4.500 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. In de regio Amersfoort zijn in heel het jaar 65 transacties geregistreerd. Bijna de helft is een transactie kleiner dan 250 vierkante meter. Het totale transactievolume in Amersfoort in 2012 bedraagt 27.000 vierkante meter kantoorruimte.

Voor meer informatie over de regio Amersfoort kunt u terecht bij: Molenbeek Bedrijfsmakelaars | De heer J.W. van Lieshout | Telefoon 030-2568811 | www.molenbeek.nl

Brabantse Stedenrij



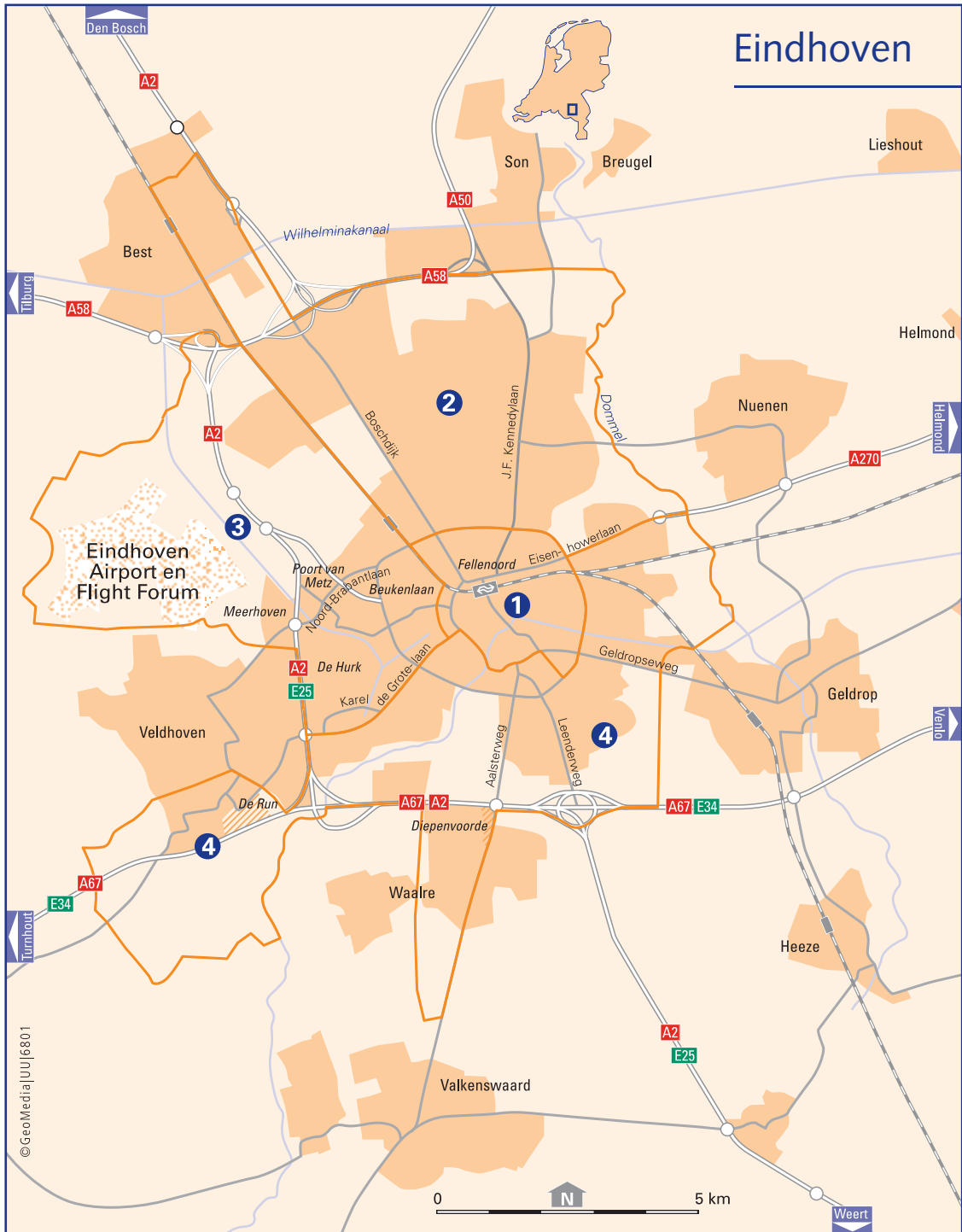
Eindhoven

Den Bosch

Breda

Tilburg

6



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

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

Eindhoven

Eindhoven is te kenmerken als een vervangingsmarkt, de toestroom van bedrijven buiten de regio is gering. De nieuwe Kantorenstrategie 2012-2020 speelt hier op in en is niet langer alleen toegespitst op de nieuwbouwmarkt, maar juist ook op de bestaande markt. Diverse partijen zijn actief bezig om enkele bestaande kantoorobjecten te transformeren naar appartementen of studentenhuisvesting.

Naast deze transformaties wordt geplande nieuwbouw op diverse locaties van 100.000 vierkante meter kantoorruimte voorlopig in de ijskast gezet. Op deze manier wilt de gemeente een nieuwe balans vinden in kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod. De gemeente is van mening dat de kantorenmilieus; Stationsgebied/centrum, Centrumschilmilieu (Strijp-S) en Snelwegmilieu de komende jaren verder moeten worden uitgebouwd. Deze locaties voorzien in een specifieke en onderscheidende behoefte van de kantoorgebruiker. De regio kent een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte in het aanbod. Een locatie die nog steeds erg in trek is bij huurders is de High Tech Campus. De leegstand is hier dan ook nihil. Zelfs met de stevige huurprijzen en servicekosten die hiermee gepaard gaan.

Aanbodstijging 13%

Het kantorenaanbod in de regio Eindhoven is afgelopen jaar met 13% gestegen naar 264.200 vierkante meter. Het vijfjaarlijks gemiddelde laat met 10% een minder sterke stijging zien. Op 1 januari 2013 betreffen alle kantoorpanden in aanbod bestaande bouw. Een jaar geleden betrof het nieuwbouwpercentage nog 0,5%.

In totaal staan in de regio Eindhoven 182 kantoorobjecten met een metrage boven 250 vierkante meter te koop of te huur, een toename van vier objecten ten opzichte van een jaar geleden. De gemiddelde grootte van een kantoorruimte in aanbod bedraagt 1.470 vierkante meter. Vergelijkend met eind vorig jaar was de gemiddelde grootte nog 1.300 vierkante meter. Net als eind 2011 is het grootste kantoorobject, met een aaneengesloten metrage van bijna 11.000 vierkante meter, in aanbod gelegen aan de Vonderweg in het centrum van Eindhoven.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	235.100	205.700	223.800	276.700	233.700	264.200
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+22%	-13%	+9%	+24%	-16%	+13%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+21%	-1%	+7%	+22%	-3%	+10%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	20%	18%	5%	2%	0,5%	0%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	80%	82%	95%	98%	99,5%	100%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod deelgebieden

Het grootste deel van het aanbod is gelegen in Eindhoven Centrum en West (83%). Door de jaren heen neemt het aanbod in het centrum steeds verder toe. Het aanbod in Eindhoven West kent het grootste aanbod van kantoorruimte en na een flinke daling

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

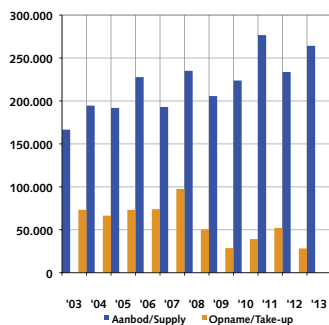
Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Eindhoven Centrum Centre	70.700	80.000	69.100	90.200	102.500	108.600
Eindhoven Noord North	38.000	22.600	34.600	31.000	21.800	26.400
Eindhoven West West	113.400	98.600	109.100	143.500	86.100	109.700
Eindhoven Zuid & Oost South & East	13.000	4.500	11.000	12.000	23.300	19.500
Totaal Total	235.100	205.700	223.800	276.700	233.700	264.200

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eindhoven Centrum >250m ²	38.600	24.800	12.600	9.200	32.800	11.400
<250m ²	-	-	-	-	-	3.400
Eindhoven Noord >250m ²	21.500	9.100	2.300	4.600	6.400	700
<250m ²	-	-	-	-	-	1.000
Eindhoven West >250m ²	36.400	16.600	10.300	24.100	10.800	7.500
<250m ²	-	-	-	-	-	1.000
Eindhoven Zuid & Oost >250m ²	1.000	-	3.500	1.300	2.300	8.700
<250m ²	-	-	-	-	-	900
Totaal >250m² Total	97.500	50.500	28.700	39.200	52.300	28.300
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	6.300
Totaal Total	-	-	-	-	-	34.600

vorig jaar, komt het aanbodcijfer weer terug op het niveau van drie jaar geleden. Alleen op 1 januari 2011 was het aanbod in de regio hoger. Eindhoven Noord vertoont ook een stijging in het aanbod ten opzichte van vorig jaar. Alleen in Eindhoven Zuid en Oost is sprake van een lager aanbodcijfer. Het aanbod betreft met name bestaande verouderde kantoorpanden die al langer op de markt zijn. Kwalitatief hoogwaardige kantoren zijn in het aanbod dun gezaaid.

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname in 2012: -46%

Na twee jaren waarin sprake is geweest van een opnamestijging, lijkt de kantorenmarkt in Eindhoven weer op zijn retour. De forse daling in het transactievolume van 46% brengt het totaal aantal opgenomen kantoorruimte op 28.300 vierkante meter. Daarmee is in de afgelopen vijf jaar in 2012 het minste aantal vierkante meters verhuurd of verkocht. Het positieve transactievolume van vorig jaar, dat is gerealiseerd dankzij enkele grote transacties zoals Bosch (15.000 vierkante meter) en KPMG (7.000 vierkante meter), verklaart de sterke opnamedaling van 46%. Alle deelgebieden noteren een daling in het opnamevolume, met uitzondering van Eindhoven Zuid en Oost. Daar is meer dan drie en een half keer zoveel kantoorruimte verhuurd of verkocht. Dit is te verklaren uit één grote transactie van 6.600 vierkante meter op de High Tech Campus.

Transacties >250m²: 33

In heel 2012 hebben in totaal 33 transacties plaatsgevonden in de regio Eindhoven, zes minder dan een jaar geleden. De gemiddelde transactiegrootte komt hiermee uit op 855 vierkante meter. Vergelijkend met dezelfde periode een jaar geleden, toen was de gemiddelde grootte van een transactie nog 1.300 vierkante meter. Meer dan 75% van het aantal transacties vindt plaats in de grootteklasse 250 tot 1.000 vierkante meter. Zeven transacties noteren een metrage boven 1.000 vierkante meter, drie kantoorobjecten minder dan in 2011.

Kantorenmarkratio: 11%

De kantorenmarkt in de regio Eindhoven is afgelopen jaar ruimer geworden. De kantorenmarkratio, de verhouding tussen de opname binnen een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, komt uit op 11%. De aanbodstijging en de forse daling van het transactievolume dragen hieraan bij. De kantorenmarkt in Eindhoven is nog niet eerder zo ruim geweest.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Eindhoven Centrum Centre	98	120
Eindhoven Noord North	113	100
Eindhoven West West	120	110
Eindhoven Zuid & Oost South & East	135	110

Huurprijzen

De huurprijzen van bestaande kantoorgebouwen staan onder druk. Het aanbod van bestaande en verouderde kantoorpanden neemt toe en de vraag daalt. In de gehele breedte van de kantorenmarkt is de druk op de huurprijzen merkbaar. De hoogst gerealiseerde mediane huurprijs per vierkante meter komt dit jaar uit op € 135,- in Eindhoven Zuid en Oost. De laagste prijs werd betaald bij een transactie van circa 950 vierkante meter in Eindhoven centrum met € 98,- per vierkante meter per jaar. Daarmee komen de gerealiseerde huurprijzen onder het niveau van de vorig jaar verwachte huurprijzen. Een nieuwe trend is verhuur op basis van all-in huur, het risico van de servicekostenafrekening ligt hier volledig bij de verhuurder. Deze trend betreft de kleinschaligere kantoorruimten.

Voorraad

In 2012 is circa 13.000 vierkante meter kantoorruimte onttrokken aan de voorraad. Enkele verouderde kantoorobjecten hebben een andere bestemming gekregen. Op de Vestdijk wordt 7.000 vierkante meter kantoorruimte getransformeerd naar een Primark Winkel. Daarnaast is op Demer de bestemming van 3.500 vierkante meter gewijzigd van kantoor naar wonen. Het gebouw Strijp-S is afgelopen jaar gestart met de renovatie tot een hoogstaande kantoorlocatie en woningbouw. De toevoeging van nieuwbouw start wanneer voldoende metrage is verhuurd. Mogelijke nieuwbouwontwikkelingen zijn; De Nieuwe Wal (6.650 vierkante meter), Stadionkwartier (gebouwen vanaf 5.000 vierkante meter tot 20.000 vierkante meter) en Lichthoven (gebouwen vanaf 3.000 vierkante meter tot 30.000 vierkante meter). De bouw is geheel van afhankelijk van het aantal gecontracteerde huurders. Of deze ontwikkelingen definitief worden is dus nog de vraag.

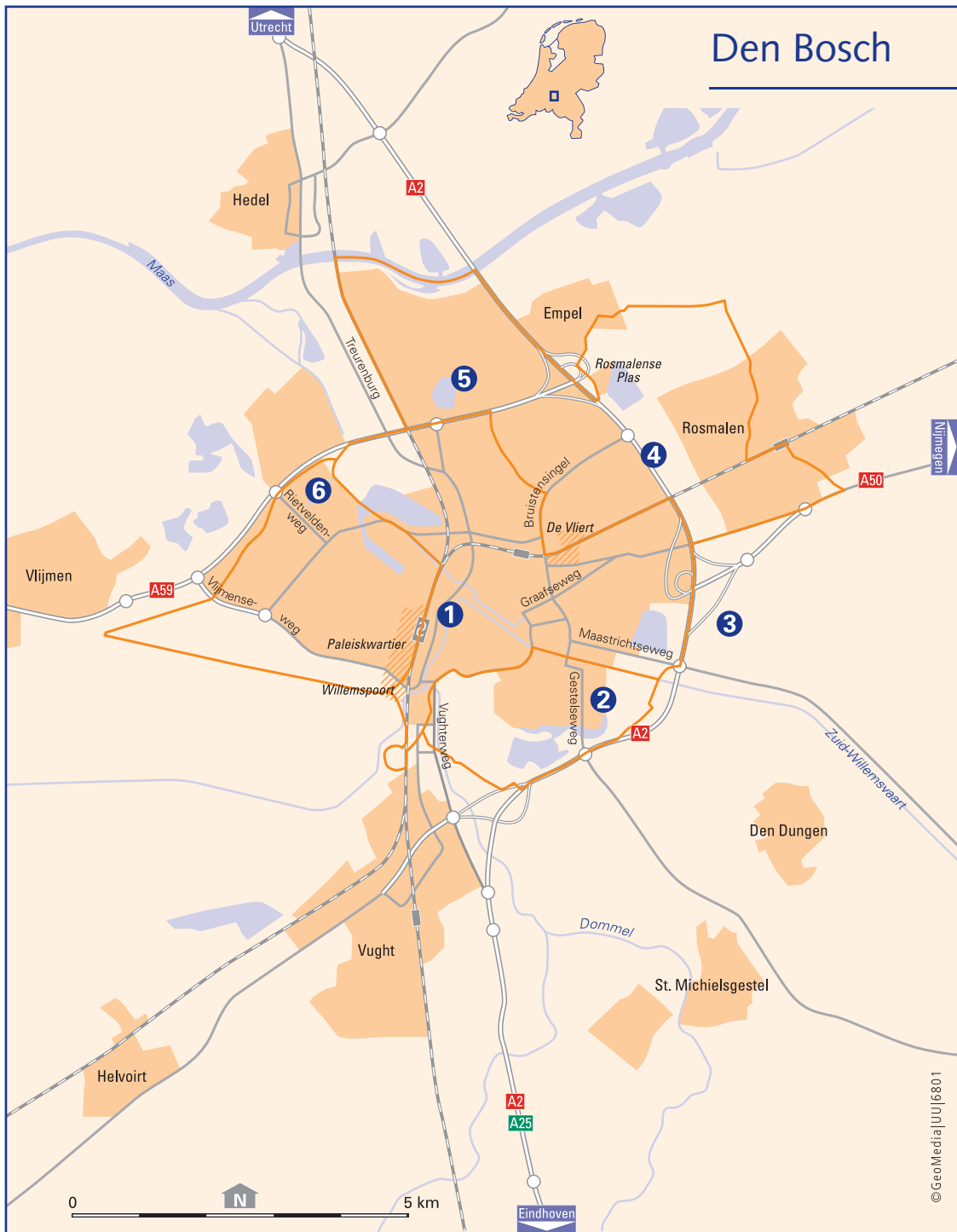
Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo op de eerste januari
Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	1.450.000	1.450.000	1.465.000	1.465.000	1.395.000	1.382.000
Afname/Toename / Decrease/Increase	+4%	0%	+1%	0%	-5%	-1%

NIEUW: Transacties <250m²

In het afgelopen jaar zijn 53 transacties genoteerd met een metrage tot 250 vierkante meter. Daarmee hebben de kleine metrages een aandeel van meer dan 60% van de 86 transacties die in totaal in 2012 hebben plaatsgevonden. In heel 2012 is 6.300 vierkante meter kantoorruimte opgenomen in de regio Eindhoven met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Het totale transactievolume komt daarmee uit op 34.600 vierkante meter.

Voor meer informatie over de regio Eindhoven kunt u terecht bij: Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars | De heer L.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

De stad Den Bosch is een kantorenstad met een gezonde diversiteit aan bedrijven. Door de onzekere economie en nieuwe trends, zoals het nieuwe werken, is de vraag naar kantoorruimte afgenomen. In tegenstelling tot vorig jaar is het aantal grote transacties dit jaar aanzienlijk gedaald. De meeste transacties vinden plaats in het segment van 400 tot 1.000 vierkante meter. De grootste transactie heeft dit jaar plaatsgevonden op het Paleiskwartier. Enexis heeft hier circa 8.000 vierkante meter gehuurd in het gebouw 'De Croon'. Bedrijven kiezen voor een goed bereikbare locatie in combinatie met duurzame huisvesting. Deze kantoorpanden zijn veelal gelegen in het centrum, op het Paleiskwartier en Pettelaarpark. Maar liefst 77% van de transacties vinden in het centrum en op het Paleiskwartier plaats. De vraag naar kwalitatief goede en duurzame kantoren neemt verder toe. Echter het aanbod in dit segment is schaars door het uitblijven van herontwikkelingen en nieuwbouw.

Verouderde kantoorpanden vinden moeizaam nog een gebruiker. Deze kantoren komen in aanmerking voor renovatie, transformatie of anderszins alternatieve aanwendbaarheid. De vraag naar hoogwaardige kantoorpanden biedt een kans voor kantoorgebouwen die gelegen zijn op een goede locatie en waarbij de eigenaar bereid is het pand te renoveren tot een duurzaam gebouw. Hierbij gaat het om kansrijk ontwikkelen van vastgoed op de juiste locatie. Om de leegstand van kantoorruimte te beperken zijn de meeste nieuwbouwontwikkelingen voorlopig van de baan. Een uitzondering hierop is het Paleiskwartier.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	93.700	72.100	106.700	120.600	92.600	158.500
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-12%	-23%	+48%	+13%	-23%	+71%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-18%	-28%	+12%	+21%	-5%	+44%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	20%	9%	4%	2%	15%	0%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	80%	91%	96%	98%	85%	100%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod fors toegenomen

Het totale aanbod in de regio Den Bosch is op 1 januari 2013 toegenomen tot 158.500 vierkante meter kantoorruimte. Het aanbodcijfer wordt bepaald door 98 objecten met een gemiddelde grootte van 1.617 vierkante meter. Een jaar geleden stonden 69 objecten in Den Bosch in aanbod. Tevens is de gemiddelde grootte van een object toegenomen met ruim 300 vierkante meter. Alle aangeboden kantoorpanden betreffen bestaande bouw. Een jaar geleden betrof het nieuwbouwpercentage nog 15%.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Den Bosch Centrum Centre	36.700	26.000	47.200	40.300	40.800	53.000
A2-zone en Noord	32.800	20.700	26.000	37.600	34.400	83.800
Paleiskwartier en West	24.200	25.400	33.500	42.700	17.400	21.700
Totaal Total	93.700	72.100	106.700	120.600	92.600	158.500

Aanbod deelgebieden

Alle deelgebieden in de regio dragen bij aan de stijging van het aanbodvolume. De regio A2-zone en Noord heeft opvallend nu het grootste aandeel vierkante meters in aanbod. Den Bosch Centrum heeft 53.000 vierkante meter kantoorruimte in aanbod. Het deelgebied Paleiskwartier en West heeft met 21.700 vierkante meter het minste aantal vierkante meters in aanbod.

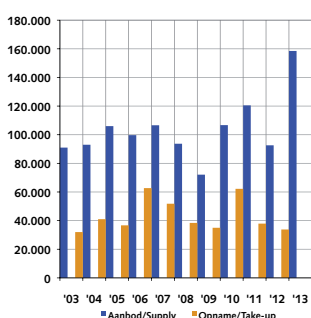
Opname van kantoorruimten per deelgebied

Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Den Bosch Centrum Centre >250m ²	20.700	16.200	8.800	26.900	23.800	10.400
<250m ²	-	-	-	-	-	1.700
A2-zone en Noord >250m ²	15.700	18.000	5.900	18.600	6.200	9.200
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Paleiskwartier en West >250m ²	15.400	4.200	20.300	16.700	7.900	14.200
<250m ²	-	-	-	-	-	300
Totaal >250m² Total	51.800	38.400	35.000	62.200	37.900	33.800
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	2.000
Totaal Total	-	-	-	-	-	35.800

 Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname 33.800 vierkante meter

In heel 2012 is in de regio Den Bosch 33.800 vierkante meter kantoorruimte opgenomen met een metrage groter dan 250 vierkante meter. Daarmee is sprake van een daling van 11%. De daling van het transactievolume draagt bij aan het stijgende aanbodcijfer. Opvallend is de aanzienlijke toename van het aantal opgenomen vierkante meters in Paleiskwartier en West. Dit is mede te verklaren door twee grote transacties die in deze regio hebben plaatsgevonden van in totaal 10.500 vierkante meter. Daarentegen is het aantal verhuurde of verkochte kantoorruimtes in het centrum van Den Bosch meer dan gehalveerd.

Transacties >250m²: 39

In het afgelopen jaar hebben 39 transacties in de regio plaatsgevonden. Gemiddeld betreft een transactie een metrage van 866 vierkante meter kantoorruimte. In vergelijking met vorig jaar is het aantal transacties afgenomen (-7). Zeven transacties zijn groter dan 1.000 vierkante meter.

Kantorenmarkratio: 21%

De kantorenmarkratio, de verhouding tussen het transactievolume en het aanbod aan het eind van dat jaar, is opnieuw gedaald. Met de forse aanbodstijging en de daling in het transactievolume komt de ratio voor Den Bosch uit op 21%. Daarmee is sprake van een daling van 20 procentpunt.

Huurprijzen

De hoogste mediane prijs is afgelopen jaar genoteerd in de deelregio Paleiskwartier en West. Hier is in 2012 een mediane huurprijs betaald van € 155,- per vierkante meter per jaar. Voor volgend jaar is de verwachting dat de huren tussen € 155,- en € 175,- liggen. In Den Bosch Centrum is de laagste huurprijs per vierkante meter per jaar genoteerd, namelijk € 126,-. De verwachting is dat in 2013 de huurprijzen hier variëren tussen de € 125,- en € 140,-. De prijzen in de A2-zone en Noord zijn vergelijkbaar met die van vorig jaar.

 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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Den Bosch Centrum Centre	126	125-140
A2-zone en Noord	145	120-155
Paleiskwartier en West	155	155-175

Voorraad

Zoals vorig jaar reeds genoemd kan dit jaar het project 'De Croon' van 8.000 vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad worden toegevoegd. Daarnaast is onlangs het gebouw Belvédère opgeleverd aan Ricoh. Daarmee komt het totale voorraadcijfer in Den Bosch op 918.000 vierkante meter, een stijging van 2%. De nieuwbouwontwikkeling die volgend jaar van invloed zal zijn op de voorraad is het project Penta Parc.

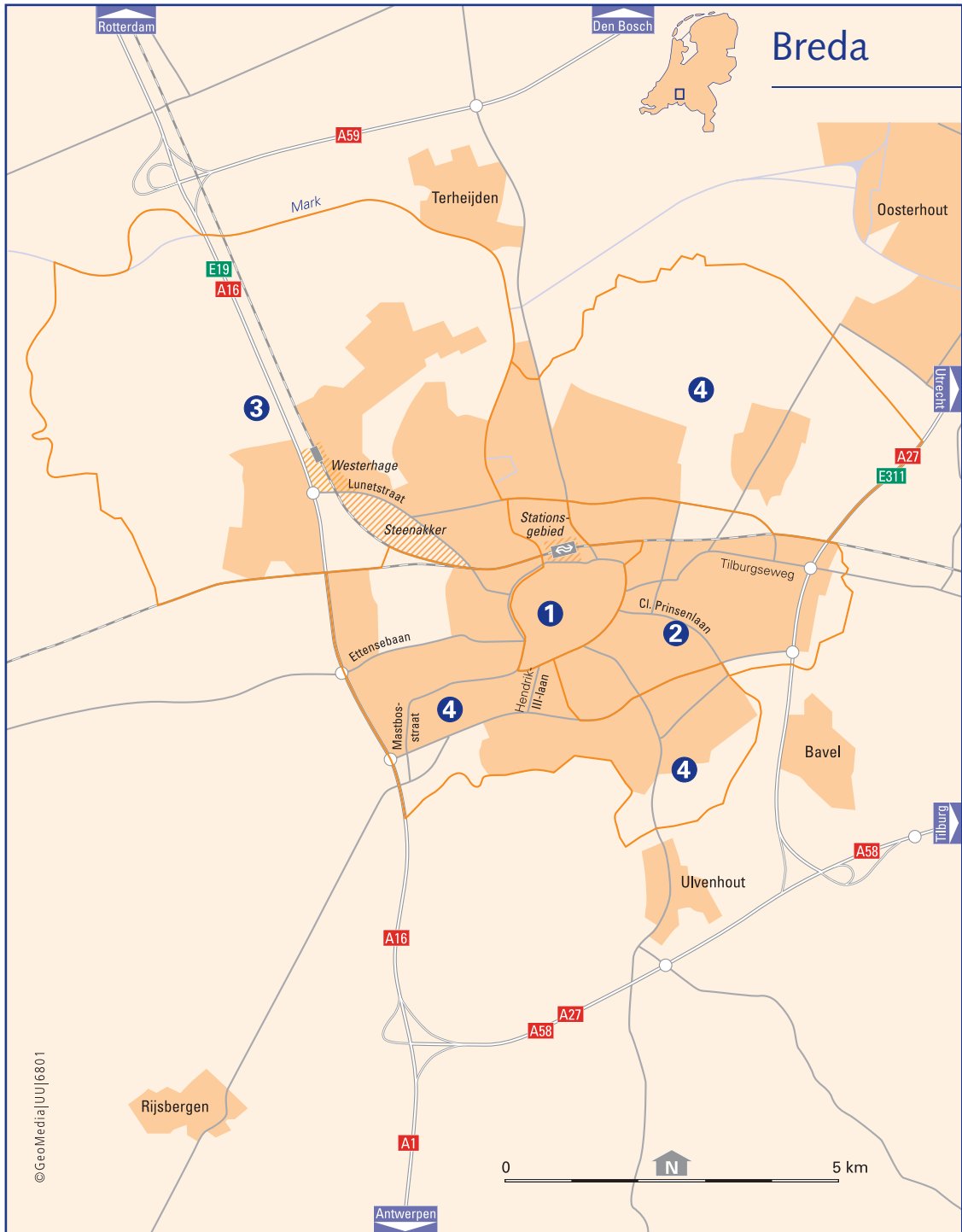
Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo
op de eerste januari
Development of total stock in square metres
of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	850.000	850.000	850.000	900.000	900.000	918.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	0%	0%	+6%	0%	+2%

NIEUW: Transacties <250m²

Voor het eerst zijn ook de transacties met een metrage minder dan 250 vierkante meter in kaart gebracht. In het afgelopen jaar hebben dertien transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Daarmee zijn in totaal 52 transacties geregistreerd in Den Bosch. Een kwart van het totaal aantal transacties betreft een metrage kleiner dan 250 meter. In totaal is ruim 2.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen in deze grootteklasse. Het totale transactievolume in 2012 komt daarmee uit op 35.800 vierkante meter.

Voor meer informatie over de regio Den Bosch kunt u terecht bij: HRS Bedrijfsmakelaars | De heer M.S.J Hoffman | Telefoon (073) 80 000 08 | www.hrsbedrijfsmakelaars.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 bestaat voornamelijk uit kleinere transacties. Transacties boven 2.000 vierkante meter hebben dit jaar helemaal niet plaatsgevonden. Twee grote gebruikers, Euretco en Bosch hebben Breda zelfs verlaten. Van oudsher zijn veel dienstverleners en overheidsinstanties in de regio gevestigd. Daarnaast kiezen veel bedrijven de regio als vestigingsplaats vanwege de geografische ligging, zogenoemd 'Beneluxeerder'. Door de economische ontwikkelingen is dit effect echter sterk gereduceerd. De verwachting is dat, in de pas van economisch herstel, deze vraag op termijn weer zal aantrekken.

Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit bestaande kantoorpanden. Een deel staat al dermate lang leeg dat de kans op verhuur zeer beperkt is, in het bijzonder panden van voor 1995. Voor deze objecten wordt gekeken naar de mogelijkheid tot herontwikkeling. De vraag van kantoorruimte richt zich met name op nieuwere objecten. Het uitblijven van nieuwbouw doet het courante deel van het aanbod dalen naar een minimum. In 2012 is gestart met de bouw van het nieuwe station, met circa 20.000 vierkante meter kantoor. In de nabijheid van het station staat nog een planontwikkeling van 100.000 vierkante meter op het programma. De ontwikkeling van Dinalog, 75.000 vierkante meter, is in afwachting van economisch betere tijden. De gemeente focust op een beperkt aantal kantoorontwikkelingen en voert een restrictief beleid voor nieuwe kantoren.

Aanbod licht gedaald

Daar waar vorig jaar nog een forse stijging in het aanbod te zien was, is het aanbod op 1 januari 2013 licht gedaald met één procentpunt. Het aanbod in Breda komt daarmee uit op 108.000 vierkante meter kantoorruimte. Ten opzichte van het vijfjaarlijks gemiddelde is het aanbod met 22% fors hoger. Het aandeel nieuwbouw is gelijk gebleven aan dat van vorig jaar. Op 1 januari 2013 staan 111 objecten in de regio in aanbod. Een jaar eerder waren dit nog 124 kantoren. De grootste beschikbare aaneengesloten metrage is gelegen in Breda West op de Stadionstraat (8.350 vierkante meter). De gemiddelde grootte van een kantoorpand in aanbod bedraagt 973 vierkante meter, bijna 100 meter meer dan vorig jaar.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	77.500	63.600	70.600	90.800	109.100	108.000
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-26%	-18%	+11%	+29%	+20%	-1%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-15%	-29%	-18%	+12%	+31%	+22%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	19%	15%	11%	2%	1%	1%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	81%	85%	89%	98%	99%	99%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod deelgebieden

Breda Centrum draagt het meest bij aan de aanboddaling. In het centrum is het aanbod namelijk met 30% afgenomen tot 20.000 vierkante meter kantoorruimte. Breda Overig vertoont eveneens een aanboddaling, hier wordt op 1 januari 2013 in totaal 27.100 vierkante meter aangeboden. De overige deelregio's; Oost en West, noteren een

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

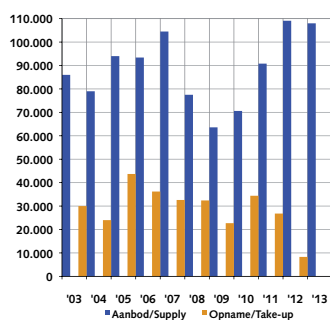
Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Breda Centrum Centre	11.600	17.400	25.300	22.600	28.500	20.000
Breda Oost East	32.600	22.300	16.000	20.300	32.500	37.200
Breda West West	18.500	16.700	19.000	18.500	17.000	23.700
Breda Overig Other	14.800	7.200	10.300	29.400	31.200	27.100
Totaal Total	77.500	63.600	70.600	90.800	109.200	108.000

hogere aanbod vergelijkend met een jaar geleden. De meeste kantoorpanden worden aangeboden in Breda Oost (37) en in het centrum (30).

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Breda Centrum Centre >250m ²	7.300	2.300	1.700	12.000	10.900	2.450
<250m ²	-	-	-	-	-	1.350
Breda Oost East >250m ²	12.900	13.100	10.100	14.000	6.600	3.250
<250m ²	-	-	-	-	-	1.000
Breda West West >250m ²	6.500	8.300	10.300	3.800	3.800	1.800
<250m ²	-	-	-	-	-	900
Breda Overig Other >250m ²	5.900	8.700	600	4.600	5.500	800
<250m ²	-	-	-	-	-	1.900
Totaal >250m² Total	32.600	32.400	22.700	34.400	26.800	8.300
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	5.300
Totaal Total	-	-	-	-	-	13.600

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname is fors gedaald

De kantorenmarkt over 2012 is als zeer matig te typeren. Het transactievolume is met 69% fors terug gelopen. In de afgelopen jaren vestigden zich doorgaans een aantal grote partijen. Het afgelopen jaar is dit niet het geval geweest. In totaal is in Breda 8.300 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Het grootste aantal vierkante meters is verhuurd of verkocht in Breda Oost en Centrum. De oorzaak van het lage transactievolume is de economische tendens in Nederland. Daarnaast zijn een groot aantal huurverlengingen gerealiseerd hetgeen de opname niet ten goede is gekomen.

Transacties >250m²: 12

De forse daling van het transactievolume is ook waarneembaar in het aantal transacties. In heel 2012 werden slechts twaalf transacties geregistreerd met een metrage boven 250 vierkante meter. Vergelijkend met vorig jaar waren dit nog 43 transacties. De twee grootste transacties zijn opnames van 1.850 vierkante meter in het centrum van Breda en ruim 1.700 vierkante meter in Breda Oost.

Kantorenmarkratio: 8%

Verhoudingsgewijs is het transactievolume sterker gedaald dan het aanbod, waardoor de markt in Breda ruimer is geworden. De kantorenmarkratio komt uit op 8% en is daarmee aanzienlijk gedaald. Vorig jaar betrof de ratio nog 25%.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Breda Centrum Centre	150	140
Breda Oost East	128	115
Breda West West	115	135
Breda Overig Other	-	125

Huurprijzen

Vanwege het geringe aantal transacties dient een voorbehoud te worden gemaakt op de mediane gerealiseerde huurprijzen. De hoogste mediane huurprijs is gerealiseerd in Breda Centrum, hier werd € 150,- per vierkante meter per jaar betaald. In Breda West werd gemiddeld € 115,- per vierkante meter per jaar betaald en is daarmee de laagst genoteerde huurprijs. Over het algemeen is sprake van een licht dalende prijstendens. Op verouderde kantoorlocaties is, in tegenstelling tot de topkantoorlocaties, een sterkere prijsdaling waarneembaar.

Voorraad

Ondanks voldoende diversiteit in het aanbod is de verwachting dat op termijn een tekort is aan kwalitatief aanbod. In 2012 zijn drie nieuwe kantoorpanden aan de voorraad toegevoegd. Dit jaar is het kantoor van Scania Spinveld van circa 4.200 vierkante meter gereedgekomen. Daarnaast wordt volgend jaar de oplevering van het kantoor Head Office (2.500 vierkante meter) verwacht. De voorraad kent derhalve een lichte stijging van 1%.

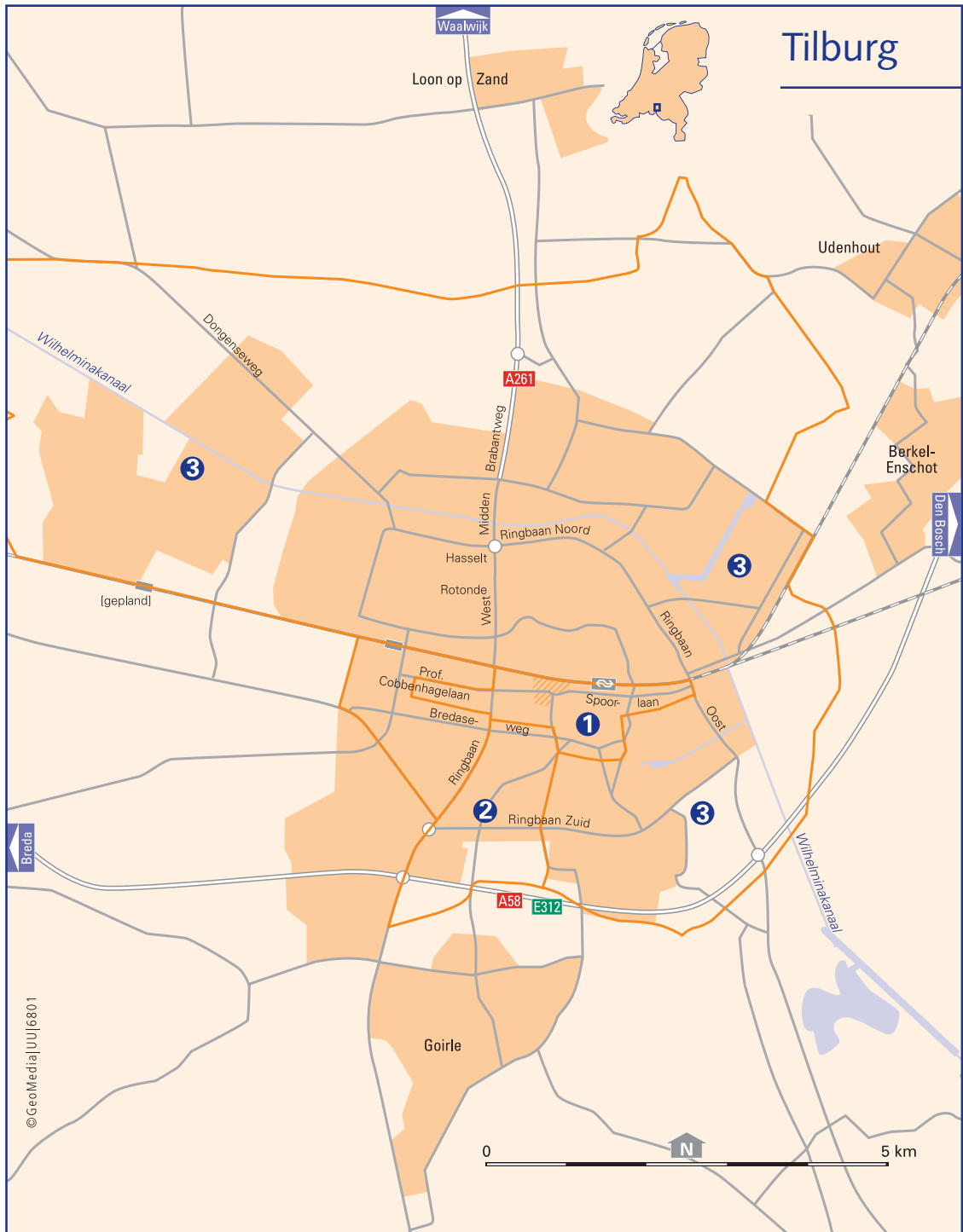
Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo
op de eerste januari
Development of total stock in square metres
of lettable floor area as of Januari 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	677.500	690.000	690.000	690.000	690.000	694.200
Afname/Toename / Decrease-Increase	+1%	+2%	0%	0%	0%	+1%

NIEUW: Transacties <250m²

Het geringe transactievolume van kantoorruimte met een metrage boven 250 vierkante meter doet het belang van kleinere transacties toenemen. Het afgelopen jaar hebben 45 transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Daarmee is maar liefst 79% van het totale aantal transacties een metrage kleiner dan 250 vierkante meter met een totaal opnamevolume van 5.300 vierkante meter. Daarmee komt het totale transactievolume in heel 2012 uit op 13.600 vierkante meter.

Voor meer informatie over de regio Breda kunt u terecht bij: Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars | De heer P.P.M Verhoeven | Telefoon (076) 514 74 54 | 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

In vergelijking met de overige regio's uit de Brabantse Stedenrij, Eindhoven, Den Bosch en Breda, heeft Tilburg gemiddeld het minst aantal vierkante meters in aanbod staan. In Tilburg is de gemiddelde grootte van een aangeboden object 789 vierkante meter, aanzienlijk kleiner dan in de overige Brabantse regio's. Het aanbod in Tilburg is gestegen. Alle regio's uit de Brabantse Stedenrij vertonen een opnamedaling, zo ook Tilburg. De kantorenmarkratio in Tilburg komt uit op 16%. Daarmee is deze kantorenmarkt vergelijkbaar aan die van Den Bosch waar de ratio 21% bedraagt.

Met ingang van 1 maart 2012 heeft de gemeente de Leegstandsverordening vastgesteld. Eigenaren van kantoorpanden die langer dan zes maanden leegstaan, dienen dit bij de gemeente te melden. Deze verordening is in het leven geroepen om de leegstand en verpaupering in Tilburg aan te pakken. Spoorzone is hierop een uitzondering. De gemeente gaat samen met de betrokken partijen de mogelijkheden voor wederinvulling van de kantoorpanden in kaart brengen.

Aanbodstijging van 9%

Op 1 januari 2013 bedraagt het totale aanbod in de regio Tilburg 74.200 vierkante meter, een stijging van 9% ten opzichte van 2011. In totaal worden 94 panden te huur of te koop aangeboden, zestien meer dan vorig jaar. De grootste aaneengesloten metrage dat wordt aangeboden betreft ruim 3.100 vierkante meter aan de Dokter Hub van Doorneweg. Ondanks het stijgende aanbod is het aantal gemiddelde vierkante meters per object gedaald met 84 meter tot 789 vierkante meter. Dit jaar is geen nieuwbouw in aanbod in de regio Tilburg geregistreerd. Vorig jaar was dit nog 8%.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	40.100	53.300	46.600	84.500	68.100	74.200
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+22%	+33%	-13%	+81%	-19%	+9%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+12%	+46%	+15%	+64%	+16%	+16%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	32%	16%	0%	13%	8%	0%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	68%	84%	100%	87%	92%	100%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod deelgebieden

Alleen kenbaar de deelregio Tilburg Overig kent een aanbodstijging. Het aanbod in de overige twee deelregio's is gedaald of nagenoeg gelijk gebleven. Het meeste aantal vierkante meters wordt wederom aangeboden in Tilburg Centrum met 28.900 vierkante meter, gevolgd door Tilburg Overig met 26.900 vierkante meter. Het minst aantal vierkante meters wordt aangeboden in deelgebied Tilburg Zuid met 18.400 vierkante meter.

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

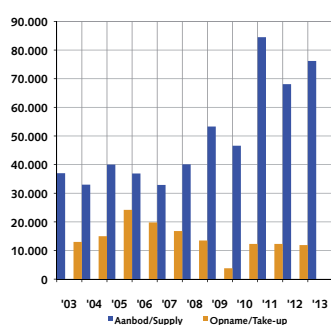
Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tilburg Centrum Centre	8.400	8.900	12.200	26.400	28.800	28.900
Tilburg Zuid South	14.000	16.800	16.800	31.300	19.300	18.400
Tilburg Overig Other	17.700	27.600	17.600	26.800	20.000	26.900
Totaal Total	40.100	53.300	46.600	84.500	68.100	74.200

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tilburg Centrum Centre >250m ²	3.900	4.800	3.100	6.000	1.600	5.900
<250m ²	-	-	-	-	-	800
Tilburg Zuid South >250m ²	8.200	3.600	-	1.500	2.000	2.000
<250m ²	-	-	-	-	-	100
Tilburg Overig >250m ²	4.700	5.100	700	4.800	8.700	4.000
<250m ²	-	-	-	-	-	700
Totaal >250m² Total	16.800	13.500	3.800	12.300	12.300	11.900
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	1.600
Totaal Total	-	-	-	-	-	13.500

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname in 2012: -3%

Het opnamecijfer is in 2012 licht gedaald in vergelijking met 2011. Het totale opnamevolume betreft 11.900 vierkante meter. Tilburg Centrum noteert de hoogste opname met ruim 5.900 vierkante meter en is daarmee nagenoeg gelijk gebleven met het opnamecijfer van een jaar geleden. Ook het opnameniveau in Tilburg Zuid is gelijk gebleven aan dat van vorig jaar. Tilburg Overig vertoont een substantiële opnamedaling van ruim 4.700 vierkante meter.

Transacties >250m²: 16

In het afgelopen jaar hebben zestien transacties in de regio plaatsgevonden, met een gemiddelde transactievolume van ruim 500 vierkante meter kantoorruimte. In vergelijking met vorig jaar is het aantal transacties toegenomen met vijf objecten. Ondanks deze toename is het gemiddelde opgenomen aantal vierkante meters gedaald met ruim 749 vierkante meter. In Tilburg is een duidelijke trend waarneembaar in de stijging van het aantal transacties met een kleinere metrage. Dit jaar betreft de grootste opname een metrage van ruim 2.000 vierkante meter. Verdere grote transacties zijn in de regio dit jaar uitgebleven. Vorig jaar vonden nog twee transacties met een metrage groter dan 3.000 vierkante meter plaats.

Kantorenmarkratio: 16%

Tilburg kan worden getypeerd als een ruime markt. Dit jaar daalde de kantorenmarkratio van 18% naar 16%. Het stijgende aanbodcijfer en het dalende transactievolume verklaren de verruiming van de kantorenmarkt. De ratio is de verhouding tussen het transactievolume in 2012 en het aanbod aan het eind van dat jaar.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Tilburg Centrum Centre	-	125-150
Tilburg Zuid South	-	110-135
Tilburg Overig Other	-	110-135

Huurprijzen

Van de zestien transacties die in het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden is geen huurprijs per vierkante meter bekend gemaakt. De huurprijzen voor 2013 liggen naar verwachting tien tot vijftien euro lager dan die van afgelopen jaar. In het bijzonder dalen de prijzen per vierkante meter in de deelregio's Tilburg Zuid en Overig.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	470.000	475.000	475.000	487.500	487.500	487.500
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	+1%	0%	+2,5%	0%	0%

Voorraad

Op 'De Werkplaats', het hart van de Tilburgse Spoorzone is overeenstemming bereikt over de eerste 100.000 vierkante meter nieuwbouwprogramma. De eerste fase (Stadscampus) betreft 50.000 vierkante meter en biedt ruimte voor onderwijs, een hotel, appartementen en kantoren. De visie voor de ontwikkeling van Kempenbaan West is aangepast. Het oorspronkelijke plan van 100.000 vierkante meter kantoorruimte is in de huidige tijd niet realistisch. Langs de Kempenbaan komt ruimte beschikbaar voor het ontwikkelen van kleinschalige kantoren. De genoemde nieuwbouwplannen zijn op dit moment niet van invloed op het voorraadcijfer. Dit jaar heeft geen transformatie van kantoorruimte plaatsgevonden. De voorraad in 2012 is daarmee gelijk aan die van 2011, namelijk 487.500 vierkante meter. Naar verwachting zullen volgend jaar enkele kantoorobjecten een nieuwe bestemming krijgen

NIEUW: Transacties <250m²

In heel 2012 hebben in totaal tien transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. De huidige economische tendens en nieuwe trends als het nieuwe werken doen de behoefte naar aantal vierkante meters kantoorruimte dalen. Van het totaal aantal transacties is 38% een opname met een kleine metrage. In totaal is 1.600 vierkante meter kleine kantoorruimte opgenomen in de regio Tilburg. In heel 2012 hebben in totaal 26 transacties plaatsgevonden met een totaal metrage van 13.500 vierkante meter kantoorruimte.

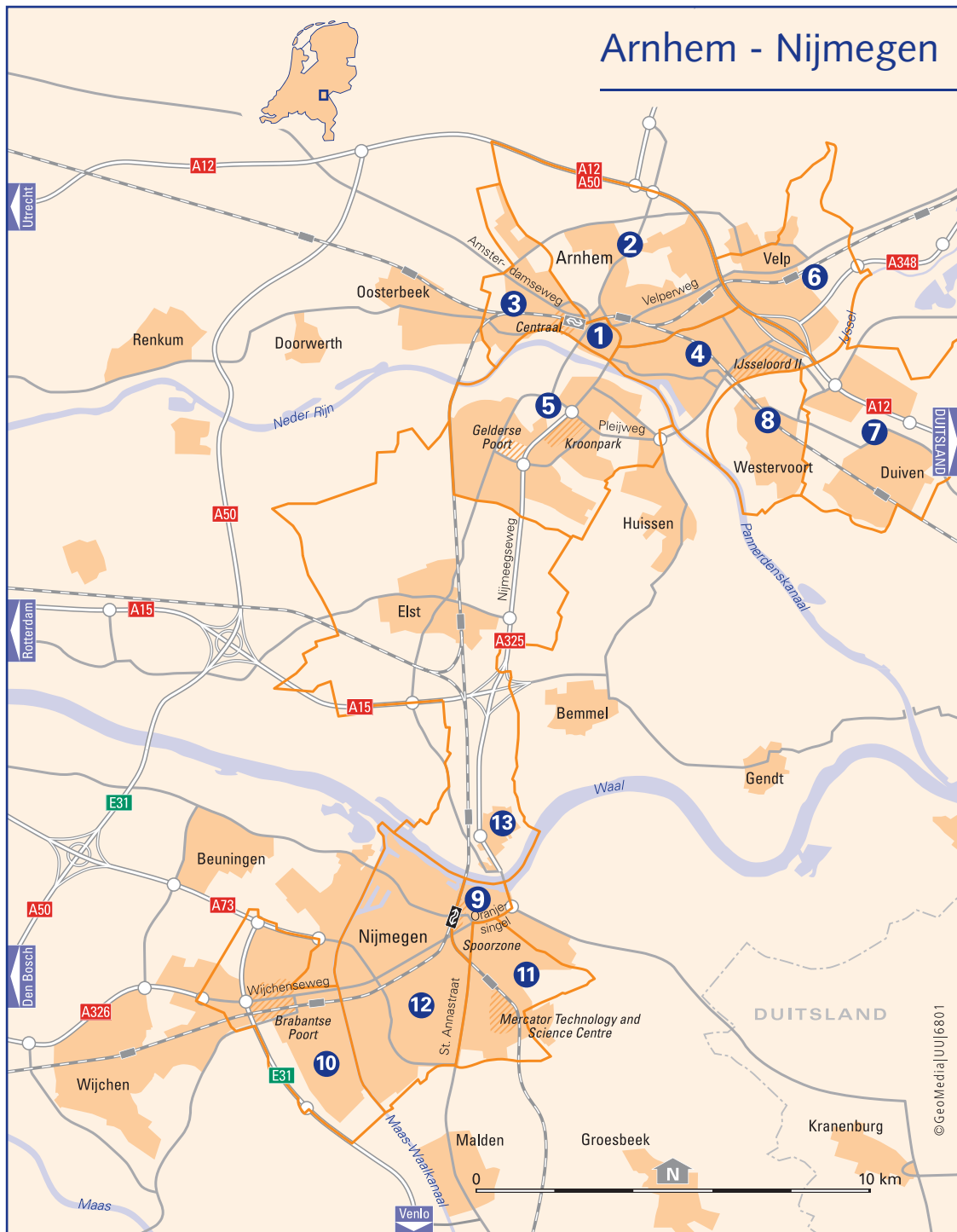
Voor meer informatie over de regio Tilburg kunt u terecht bij: HRS Bedrijfsmakelaars | De heer A.A.C. Rens | Telefoon (073) 8 000 008 | www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

Arnhem

Nijmegen

Knooppunt





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

Arnhem is de zesde kantorenstad van Nederland met een kantorenvorraad van bijna 1.100.000 vierkante meter. Concurrerende steden zijn Nijmegen, Apeldoorn, Ede en Doetinchem. Op dit moment zijn in de regio reeds grote kantoorgebruikers als Arcadis, Cito, Enexis, Novartis en Akzo gevestigd. Geen nieuwe grote kantoorgebruikers zijn dit jaar in de regio gevestigd.

In 2012 was sprake van een verdere trek van kantoorgebruikers naar het centrum en meer specifiek de kantoren op het Centraal Station van Arnhem. In relatief korte tijd hebben partijen als Regus, Atos en de raad voor de Kinderbescherming de vrijgekomen meters als gevolg van het vertrek vorig jaar van Essent ingevuld. Met name ook grotere kantoorgebruikers willen dicht bij de voorzieningen van de stad zitten en zoeken in het centrum van de stad gebouwen met grotere vloeren, bij voorkeur turn-key opgeleverd en geschikt voor het nieuwe werken. In dat segment is in de huidige ruime kantorenmarkt toch nog schaarste. De vraag naar kantoorruimte in bijvoorbeeld Arnhem-Zuid of de oudere industrieterreinen is nagenoeg nihil, dat blijkt ook weer uit de cijfers dit jaar. De tweedeling in de markt voor kantoren zet ook dit jaar verder door, dit komt tot uitdrukking in de prijsniveau's. Hoogwaardige kantoren op goede locaties blijven redelijk op niveau. Bij de andere locaties is sprake van dalende huurprijzen en forse incentives en bij ontbreken van vraag langdurige leegstand.

De sinds begin 2009 sterke jaarlijkse toename van het aanbod lijkt in 2012 tot staan gebracht. Het opnameniveau is vergelijkbaar met 2010 en 2011 en blijft op een structureel lager niveau dan de jaren ervoor.

Gemeente Arnhem hanteert beleid waarin nieuwbouwontwikkelingen worden beperkt tot een minimum. Buiten de deelregio's Arnhems Buiten, Arnhem Centraal en IJsseloord is nieuwbouw nauwelijks toegestaan. Op Arnhems Buiten is op dit moment het nieuwe hoofdkantoor van Tennet van circa 20.000 vierkante meter in aanbouw. Naar verwachting wordt het pand in 2013 opgeleverd. Diverse leegstaande kantoorpanden zullen komend jaar een nieuwe bestemming krijgen. Dit betreft circa 18.400 vierkante meter kantoorruimte die aan de voorraad zal worden onttrokken.

Aanbod daalt met 9%

Nadat voor het derde opeenvolgende jaar het aanbod was toegenomen, is dit jaar het aanbod in Arnhem gedaald. In de regio Arnhem is het totale aantal vierkante meters in aanbod afgenomen met 9% tot 178.700 vierkante meter. In vergelijking met het vijfjaarlijks gemiddelde is het aanbod gestegen (+8%). Het nieuwbouwpercentage bedraagt 1% van het totale aanbodvolume. Het aanbodcijfer is opgebouwd uit 105 objecten met een metrage boven 250 vierkante meter. Op 1 januari 2012 waren dit overigens nog 108 panden.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	150.500	111.600	153.300	186.000	196.700	178.700
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+4%	-26%	+37%	+21%	+6%	-9%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+14%	-23%	+7%	+25%	+23%	+8%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	18%	16%	9%	8%	8%	1%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	82%	84%	91%	92%	92%	99%
Percentage of existing building floor area						

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Arnhem Centrum Centre	37.400	27.500	47.400	55.900	55.600	41.600
Arnhem Noord North	26.300	22.600	25.300	30.600	25.500	24.100
Arnhem Oost East	49.200	32.300	40.800	52.400	62.400	56.700
Arnhem West West	7.100	1.300	400	1.700	3.400	15.900
Arnhem Zuid South	30.500	27.900	39.400	45.400	49.800	40.400
Totaal Total	150.500	111.600	153.300	186.000	196.700	178.700

Aanbod per deelregio

Het enige deelgebied waar het aanbod ten opzichte van een jaar geleden hoger uitkomt, is Arnhem West met in totaal 15.900 vierkante meter. Ondanks de toename wordt in deze regio alsnog het minst aantal vierkante meters kantoorruimte aangeboden. Het aanbodvolume blijft in de deelregio Arnhem Oost het grootst. Door één grote transactie, is het aanbod in deze deelregio met 9% gedaald.

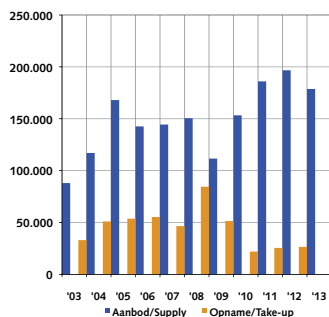
Opname van kantoorruimten per deelgebied

Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Arnhem Centrum Centre >250m ²	15.400	24.800	10.100	1.600	14.300	8.600
<250m ²	-	-	-	-	-	1.100
Arnhem Noord North >250m ²	14.600	17.900	4.400	5.500	6.700	3.700
<250m ²	-	-	-	-	-	1.450
Arnhem Oost East >250m ²	7.100	29.700	4.300	6.700	1.900	10.400
<250m ²	-	-	-	-	-	400
Arnhem West West >250m ²	5.600	9.000	21.400	3.000	400	1.000
<250m ²	-	-	-	-	-	350
Arnhem West West >250m ²	3.800	3.100	11.200	5.200	2.300	2.800
<250m ²	-	-	-	-	-	1.300
Totaal >250m² Total	46.500	84.500	51.400	22.000	25.600	26.500
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	4.600
Totaal Total	-	-	-	-	-	31.100

Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area



Transactievolume met 4% toegenomen

Voor het tweede achtereenvolgende jaar is het transactievolume in de regio Arnhem gestegen. In heel 2012 is 26.500 vierkante meter kantoorruimte opgenomen met een metrage groter dan 250 meter. Daarmee is sprake van een stijging van 4% in vergelijking met vorig jaar. De stijging van het opnamecijfer is te verklaren uit de transactie van 8.700 vierkante meter op IJsselloord in Arnhem Oost. In totaal hebben zeven transacties plaatsgevonden met een metrage boven 1.000 vierkante meter. Opvallend is dat de vraag naar grotere metrages in Arnhem nagenoeg gelijk blijft.

Transacties >250m²: 20

In de regio Arnhem zijn in het afgelopen jaar 20 transacties geregistreerd met een metrage boven 250 vierkante meter. In 2011 werden nog 30 transacties geregistreerd. De daling van het aantal transacties en het hogere opnamevolume zorgen voor een grotere gemiddelde metrage per transactie. De gemiddelde transactiegrootte is 1.322 vierkante meter, 472 meter meer dan vorig jaar.

Kantorenmarkratio: 15%

Als gevolg van het dalende aanbod en het toenemende transactievolume is de verhouding tussen de vraag en het aanbod dit jaar verbeterd met twee procentpunt. De kantorenmarkratio bedraagt in de regio Arnhem 15%.

Huurprijzen

In de regio Arnhem wordt minder gebruik gemaakt van incentives. Daarmee worden de gepubliceerde huurprijzen meer waarheidsgetrouw. Van acht transacties is de huurprijs bekend gemaakt. De mediane gerealiseerde huurprijzen komen nagenoeg overeen met de verwachte huurprijzen in 2012. Voor 2013 zijn de verwachte huurprijzen lager dan in 2012. De huurprijzen staan onder druk door het lage opnameniveau en de trend van dalende kantoorbehoefte.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Arnhem Centrum Centre	-	130-160
Arnhem Noord North	153	135-145
Arnhem Oost East	128	125-140
Arnhem West West	-	130-140
Arnhem Zuid South	133	120-130

Voorraad

De fysieke kantorenvoorraad van de gemeente Arnhem is toegenomen met 1.600 vierkante meter tot een totaal van 1.080.700 vierkante meter. De toevoeging aan de kantorenvoorraad is het nieuwe kantoor van Dirkzwager adviseurs en notarissen, welke niet eerder is meegerekend in de kantorenvoorraad.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	1.024.000	1.064.000	1.075.000	1.079.100	1.079.100	1.080.700
Afname/Toename / Decrease-Increase	+3%	+4%	+1%	+0,4%	0%	0%

NIEUW: Transacties <250m²

Dit jaar zijn voor het eerst de transacties met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter toegevoegd. In Arnhem hebben 31 transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter met een totaal opnamevolume van 4.600 vierkante meter. In totaal komt het aantal transacties uit op 51 geregistreerde opnames. In de regio Arnhem is een duidelijke vraag waarneembaar naar een metrage kleiner dan 250 vierkante meter, 61% van het totaal aantal transacties. Desondanks betreft 14% van het aantal transacties een opname in de grootteklasse meer dan 1.000 vierkante meter.

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

De Nijmeegse kantorenmarkt is te typeren als een terughoudende verplaatsingsmarkt. Waarbij grotere kantoorgebruikers in Nijmegen blijven gehuisvest. Grotere kantoorgebruikers ABAB en Printronix hebben zich dit jaar nieuw gevestigd in Nijmegen, doch waren zij reeds in de regio gevestigd en verplaatsen zij zich naar Nijmegen. Door de vestiging van regionale bedrijven, ondervindt de kantorenmarkt weinig concurrentie van buiten de regio.

De locatie Kerkenbos, welke valt onder de deelregio Nijmegen Brabantse Poort is onder gebruikers een gewilde locatie. Dit komt mede door de scherpe huurprijzen die gehanteerd worden en de bereikbaarheid. In deze deelregio is het aanbod afgenomen en het transactievolume toegenomen. Nijmegen Centrum lijkt vanwege de hogere huurprijzen en de minderde bereikbaarheid minder in trek. Hier is toenemende leegstand waarneembaar. De leegstand neemt toe in vooral gedateerde kantoorpanden, zonder representatieve uitstraling, uit de jaren '80.

Verwachte nieuwbouwontwikkelingen voor de komende jaren zijn bijna niet aanwezig. De gemeente Nijmegen heeft de ontwikkeling van 60.000 vierkante meter kantoorruimte geschrapt aan de Graaf Allardsingel in Lent. Reden voor de gemeente is de verwachte dalende kantoorbehoefte in Nederland. In de regio's Arnhem en Nijmegen is deze daling naar verwachting sterker dan gemiddeld in Nederland. Ondanks dat de regio Nijmegen nu een minder groot probleem heeft met leegstaande kantoren, heeft de gemeente toch besloten voorlopig de rem te zetten op nieuwbouwontwikkelingen

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	64.400	58.400	80.600	81.500	73.300	68.700
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-23%	-9%	+38%	+1%	-10%	-6%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-13%	-29%	+2%	+11%	+2%	-5%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	2%	1%	9%	5%	15%	1%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	98%	99%	91%	95%	85%	99%
Percentage of existing building floor area						

Aanboddaling van 6%

Op 1 januari 2013 wordt 68.700 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een daling van 6% ten opzichte van het aanbod op 1 januari 2012. De verwachting is dat het aanbod aankomend jaar weer zal toenemen. Het aantal kantoorpanden wat in de verhuur of verkoop staat wat groter is dan 250 vierkante meter, is toegenomen met twee objecten naar 73 panden. De gemiddelde grootte van een object in aanbod is afgenomen met 90 vierkante meter tot 940 vierkante meter. Het nieuwbouwpercentage is aanzienlijk gedaald doordat er veel projecten zijn stop gezet, het percentage bedraagt momenteel 1%. Afgelopen jaar is één nieuwbouwproject aan Kerkenbos opgeleverd van 2.800 vierkante meter, waarvan 2.450 vierkante meter reeds is verhuurd. Het kantoorgebouw FiftyTwoDegrees biedt het grootst aaneengesloten metrage aan van ruim 10.300 vierkante meter. Door het vertrek van enkele grotere gebruikers en krimp van interne partijen zoals NXP, is er een toename in het aanbod van ruim 4.000 vierkante meter, ten opzichte van eind 2011.

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

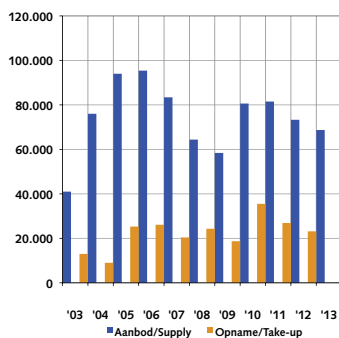
Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nijmegen Centrum Centre	15.900	15.200	5.700	17.000	16.700	15.700
Nijmegen Brabantse Poort	34.800	25.000	37.300	28.100	27.700	18.300
Nijmegen Oost East	4.600	5.800	5.100	4.300	4.100	3.000
Nijmegen West West	9.100	12.400	14.200	18.000	16.100	20.100
Gemeente Beuningen	-	-	4.500	5.100	2.500	3.800
Wijchen	-	-	13.800	9.000	6.200	7.800
Totaal Total	95.400	83.400	64.400	58.400	80.600	81.500

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nijmegen Centrum Centre >250m ²	2.800	4.900	2.600	6.100	4.100	4.400
<250m ²	-	-	-	-	-	700
Nijmegen Brabantse Poort >250m ²	11.700	14.000	7.700	19.200	10.600	11.800
<250m ²	-	-	-	-	-	950
Nijmegen Oost East >250m ²	2.000	1.500	5.200	2.700	5.700	3.800
<250m ²	-	-	-	-	-	600
Nijmegen West West >250m ²	3.900	3.900	1.200	2.500	2.700	1.100
<250m ²	-	-	-	-	-	600
Gemeente Beuningen >250m ²	-	-	700	-	900	2.050
<250m ²	-	-	-	-	-	50
Wijchen >250m ²	-	-	1.300	5.000	2.900	-
<250m ²	-	-	-	-	-	300
Totaal >250m² Total	20.400	24.300	18.700	35.500	26.900	23.150
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	3.200
Totaal Total	-	-	-	-	-	26.350

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Aanbod deelgebieden

Het meest aantal vierkante meters kantoorruimte wordt aangeboden in de deelregio Nijmegen West. In vergelijking met vorig jaar is het aanbod toegenomen met 25%. Dit is mede te verklaren door het in aanbod staande object FiftyTwoDegrees en een object aan de Wolfkuilseweg met een totale metrage van 4.000 vierkante meter. De deelregio's Nijmegen Brabantse Poort, Oost en Centrum dragen bij aan de daling van het aanbod. De overige twee deelregio's Gemeenten Beuningen en Wijchen vertonen een aanbodstijging. Een verklaring voor deze stijging is het aanbod van een kantoorpand in Wijchen van bijna 1.800 vierkante meter en in de gemeente Beuningen een kantoorpand van ruim 1.300 vierkante meter, welke vorig jaar nog niet in aanbod stonden.

Opname 2012: -14%

In 2012 is in de regio Nijmegen 23.150 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, een daling van 14% ten opzichte van 2011. De afname in het transactievolume is zichtbaar in de deelregio's Nijmegen Oost en West. In totaal hebben drie transacties plaatsgevonden boven 1.000 vierkante meter. Vorig jaar waren dit nog zeven objecten. De geregistreerde opname met het meest aantal vierkante meters bedraagt ruim 3.700 vierkante meter in de deelregio Nijmegen Brabantse Poort.

Transacties >250m²: 39

Dit jaar hebben 39 transacties plaatsgevonden, tegenover 58 opnames vorig jaar. De gemiddelde grootte per transactie is gestegen van 400 vierkante meter naar 593 vierkante meter. De stijging in het gemiddelde aantal vierkante meters is onder andere te verklaren door de transactie van ruim 3.700 vierkante meter aan Saphin B.V. Zonder deze transactie was het gemiddeld aantal vierkante meters alsnog toegenomen met 100 vierkante meter.

Kantorenmarkratio: 34%

De kantorenmarkratio, de verhouding tussen de opname in een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, van Nijmegen is dit jaar met twee procentpunt gedaald naar 34%. In vergelijking met de andere Dynamis regio's is sprake van een relatief krappe kantorenmarkt.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Nijmegen Centrum Centre	135	140
Nijmegen Brabantse Poort	85	105
Nijmegen Oost East	89	120
Nijmegen West West	160	95
Gemeente Beuningen	90	120
Wijchen	-	100

Huurprijzen

De huurprijzen staan in Nijmegen onder druk, incentives worden groter en minder inzichtelijk. De gerealiseerde mediane huurprijzen in 2012 zijn lager uitgevallen dan 2011 en dan verwacht werd.. Vanwege het geringe aantal transacties in de regio's Nijmegen West en gemeente Beuningen dient op de mediane huurprijs een voorbehoud te worden gemaakt. Opvallend is dat in de deelregio Nijmegen Brabantse Poort de mediane huurprijs € 85,- per vierkante meter per jaar bedraagt, terwijl de verwachting € 115,- per vierkante meter per jaar was. Dit is mede te verklaren door de eigenaren elkaar sterk beconcurreren om met een kandidaat een huurovereenkomst te sluiten. De verwachte huurprijzen voor 2013 zijn in de deelregio's Nijmegen Centrum en Nijmegen Brabantse Poort naar beneden bijgesteld. Verwacht wordt dat de huurprijzen in de overige deelregio's op nagenoeg gelijke hoogte blijven.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	426.000	430.000	483.000	483.000	475000	479300
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	+1%	+12%	0%	-2%	+1%

Voorraad

De fysieke kantorenvoorraad van Nijmegen is in vergelijking met een jaar geleden vrijwel niet toegenomen. In het voorjaar van 2012 is 2.800 vierkante meter kantoorruimte aan Kerkenbos opgeleverd.. Derhalve komt de voorraad uit op 477.800 vierkante meter, een stijging van bijna één procentpunt.

NIEUW: Transacties <250m²

Voor het eerst zijn ook de transacties in kaart gebracht met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. In het afgelopen jaar hebben 27 transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter, 40% van het totaal aantal plaatsgevonden transacties. Daarmee zijn in de regio Nijmegen 68 transacties geregistreerd. In totaal is 3.200 vierkante meter opgenomen in deze grootteklasse. Daarmee komt het totale transactievolume in 2012 op 26.350 vierkante meter.

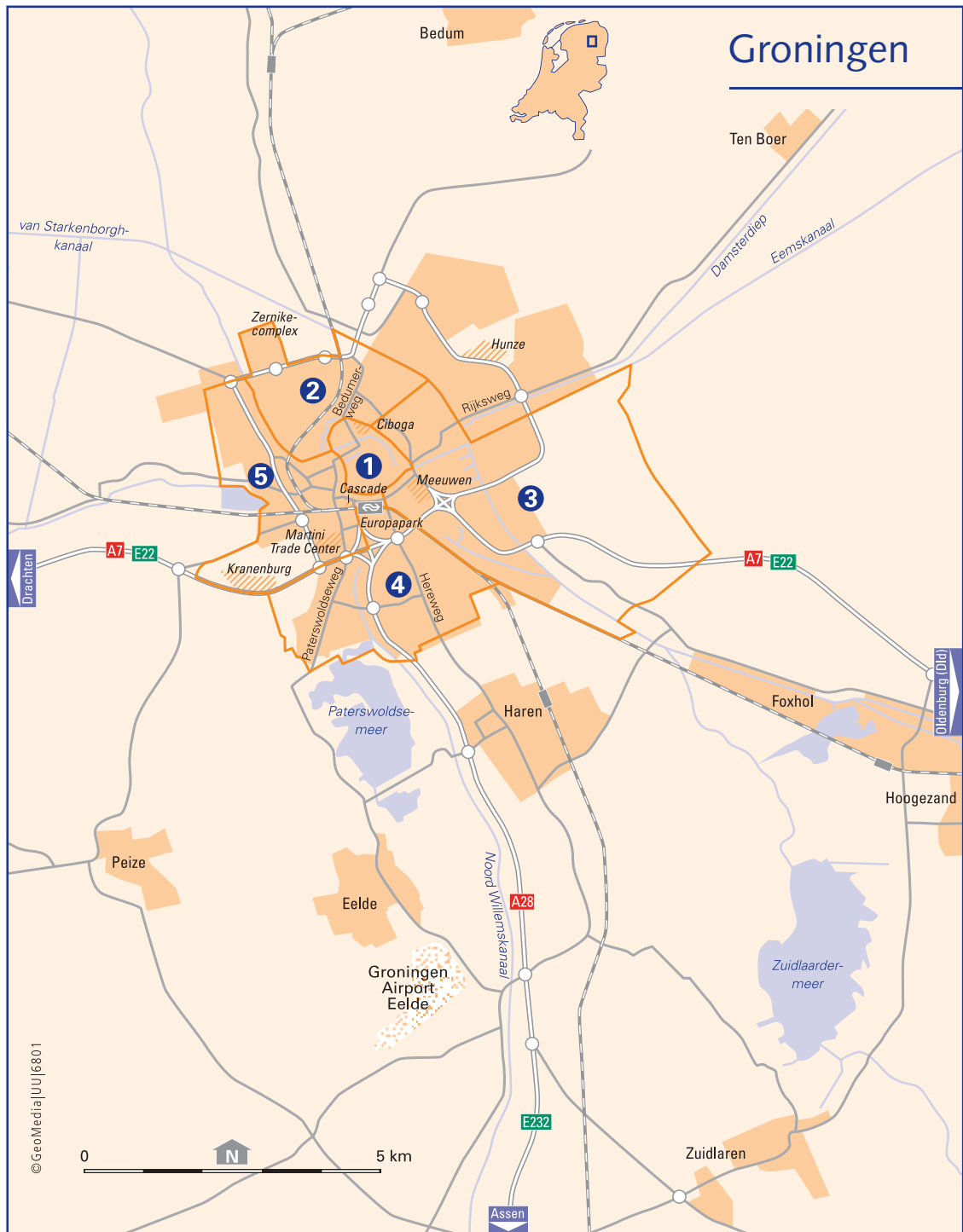
Voor meer informatie voor de regio Nijmegen kunt u terecht bij: Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars | De heer S.G.A.H. Roelofs | Telefoon (024) 365 10 10 | www.stmakelaars.nl

Groningen

Leeuwarden en Assen



8



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Centrum / Centre 2 Noord / North 3 Oost / East 4 Zuid / South 5 West / West | <p>Binnenstad, Stationsomgeving
Zernike-complex</p> <p>Laan Corpus den Hoorn, Europapark
Leonard Springerlaan, Kranenburg</p> |
|--|---|

Groningen

Groningen is de grootste kantorenstad van Noord-Nederland, met een kantorenvorraad van 903.500 vierkante meter. De kantorenmarkt van Groningen is in 2012 te kenmerken als positief. De aanboddaling die vorig jaar is ingezet, wordt dit jaar in een lichte mate doorgezet. Daarnaast is ook het aantal transacties en het totale opnamevolume toegenomen.

In Groningen zal een verschuiving van de vraag naar kantoorruimte plaatsvinden. De verwachting is dat de vraag naar kleinere kantoorruimtes met een hoogwaardig kwaliteitsniveau zal toenemen. De gemeente Groningen hanteert een streng kantorenbeleid dat erop gericht is vergroting van het aanbod en groei van de leegstand te voorkomen en de balans op de kantorenmarkt weer terug te brengen. Desondanks blijven nieuwbouwontwikkelingen in Groningen belangrijk voor de regio. Verwacht wordt dat in 2013 in Europapark circa 17.000 vierkante meter wordt toegevoegd aan de kantorenvorraad.

Aanbod nagenoeg gelijk

Na een lichte daling van het aanbod vorig jaar is ook dit jaar het aanbod gedaald. Op 1 januari 2013 bedraagt het aanbod van kantoorruimte 129.500 vierkante meter, een daling van 0,2% ten opzichte van 1 januari 2012. Een nieuw in aanbod geplaatst kantoorpand in Groningen West, 'De Zwarte Doos', van ruim 13.000 vierkante meter betreft het grootst aaneengesloten metrage. Het totale aanbodvolume wordt bepaald door 114 kantoorobjecten. Een jaar geleden stonden nog 106 panden in aanbod. De gemiddelde grootte van een kantoor in aanbod bedraagt 1.136 vierkante meter, een daling van 89 meter ten opzichte van 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	81.700	98.100	124.700	134.600	129.800	129.500
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-6%	+20%	+27%	+8%	-4%	-0,2%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-17%	+2%	+31%	+28%	+14%	+5%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	8%	12%	3%	4%	3%	2%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw	92%	88%	97%	96%	97%	98%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod per deelregio

De deelregio's Groningen Centrum, Oost en Zuid vertonen een daling in het totale aanbod. In Groningen West is het aanbod aanzienlijk toegenomen tot 55.900 vierkante meter, een stijging van 41%. Het aantal vierkante meter in aanbod is in Groningen Noord met 800 vierkante meter toegenomen in vergelijking met vorig jaar. De meeste kantoren staan in aanbod in de deelregio Groningen West.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Groningen Centrum Centre	10.400	12.800	12.400	11.500	16.400	13.900
Groningen Noord North	2.100	2.100	5.800	9.400	7.300	8.100
Groningen Oost East	9.400	12.800	18.700	35.400	27.400	20.500
Groningen West West	35.800	45.900	60.000	48.500	39.700	55.900
Groningen Zuid South	24.000	24.500	27.800	29.800	39.000	31.100
Totaal Total	81.700	98.100	124.700	134.600	129.800	129.500

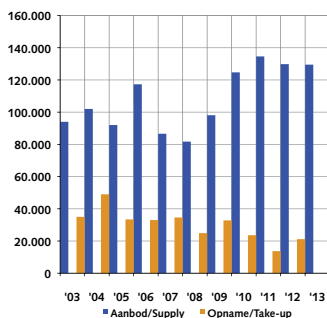
Opname van kantoorruimten per deelgebied

Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen Centrum Centre >250m ²	4.700	2.300	2.300	3.900	3.000	1.950
<250m ²	-	-	-	-	-	1850
Groningen Noord North >250m ²	500	0	0	1.700	1.900	2.650
<250m ²	-	-	-	-	-	350
Groningen Oost East >250m ²	5.400	9.700	17.600	1.400	1.700	2.500
<250m ²	-	-	-	-	-	500
Groningen West West >250m ²	15.300	9.900	11.100	7.900	5.800	11.550
<250m ²	-	-	-	-	-	150
Groningen Zuid South >250m ²	8.700	3.000	1.800	8.700	1.300	2.500
<250m ²	-	-	-	-	-	900
Totaal >250m² Total	34.600	24.900	32.800	23.600	13.700	21.150
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	3.750
Totaal Total	-	-	-	-	-	24.900

Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opnamestijging van 54%

Het totale transactievolume voor heel 2012 komt uit op 21.150 vierkante meter kantoorruimte. Daarmee is sprake van een stijging van 54% ten opzichte van vorig jaar. Dit is te verklaren door één grote transactie van bijna 6.400 vierkante meter in Groningen West. Grontmij voegt drie vestigingen vanuit Assen, Haren en Drachten op deze locatie samen. De opnamestijging is met name gelegen in de deelregio's Groningen Noord, Oost en Zuid. De overige deelregio's vertonen een daling in het transactievolume. Desondanks wordt traditiegetrouw het meest aantal vierkante meters opgenomen in Groningen West. Opvallend is dat in het centrum van de stad het minst aantal vierkante meters is verhuurd of verkocht.

Transacties >250m²: 23

In 2012 zijn 23 transacties geregistreerd, zes meer dan een jaar eerder. De gemiddelde grootte van een opname betreft 919 vierkante meter. Daarmee is sprake van een stijging van 119 vierkante meter in vergelijking met 2011. Dit jaar hebben drie transacties plaatsgevonden met een metrage boven 1.000 vierkante meter. Een jaar eerder waren dit nog vijf kantoortransacties.

Kantorenmarkratio: 16%

Het positieve opnamevolume van 2012 heeft een verbetering van de kantorenmarkratio tot gevolg. De ratio, de verhouding tussen de opname in heel het jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, is met vijfprocentpunt gestegen in vergelijking met die van een jaar geleden. De kantorenmarkratio is Groningen bedraagt 16%.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Groningen Centrum Centre	106	90-150
Groningen Noord North	-	90-150
Groningen Oost East	140	90-150
Groningen West West	129	90-150
Groningen Zuid South	-	90-150

Huurprijzen

De mediane gerealiseerde huurprijzen zijn nagenoeg op gelijk niveau aan dat van vorig jaar. De hoogste huurprijs is betaald in Groningen Oost, € 140,- per vierkante meter per jaar. De laagste prijs is betaald in het Centrum. De gerealiseerde huurprijs in deze regio ligt met € 106,- per vierkante meter per jaar onder de verwachte huurprijs. Derhalve is de verwachte huurprijs voor 2013 over gehele linie naar beneden bijgesteld. Enkele uitschieters, met name in nieuwere kantoorpanden, de goede locaties Europapark en het station, doen de verwachte huurprijzen uitkomen op een range van € 90.- tot € 150,- per vierkante meter per jaar voor 2013.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	874.000	900.000	900.000	906.000	904.000	905.300
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	+3%	0%	+1%	0%	+0,1%

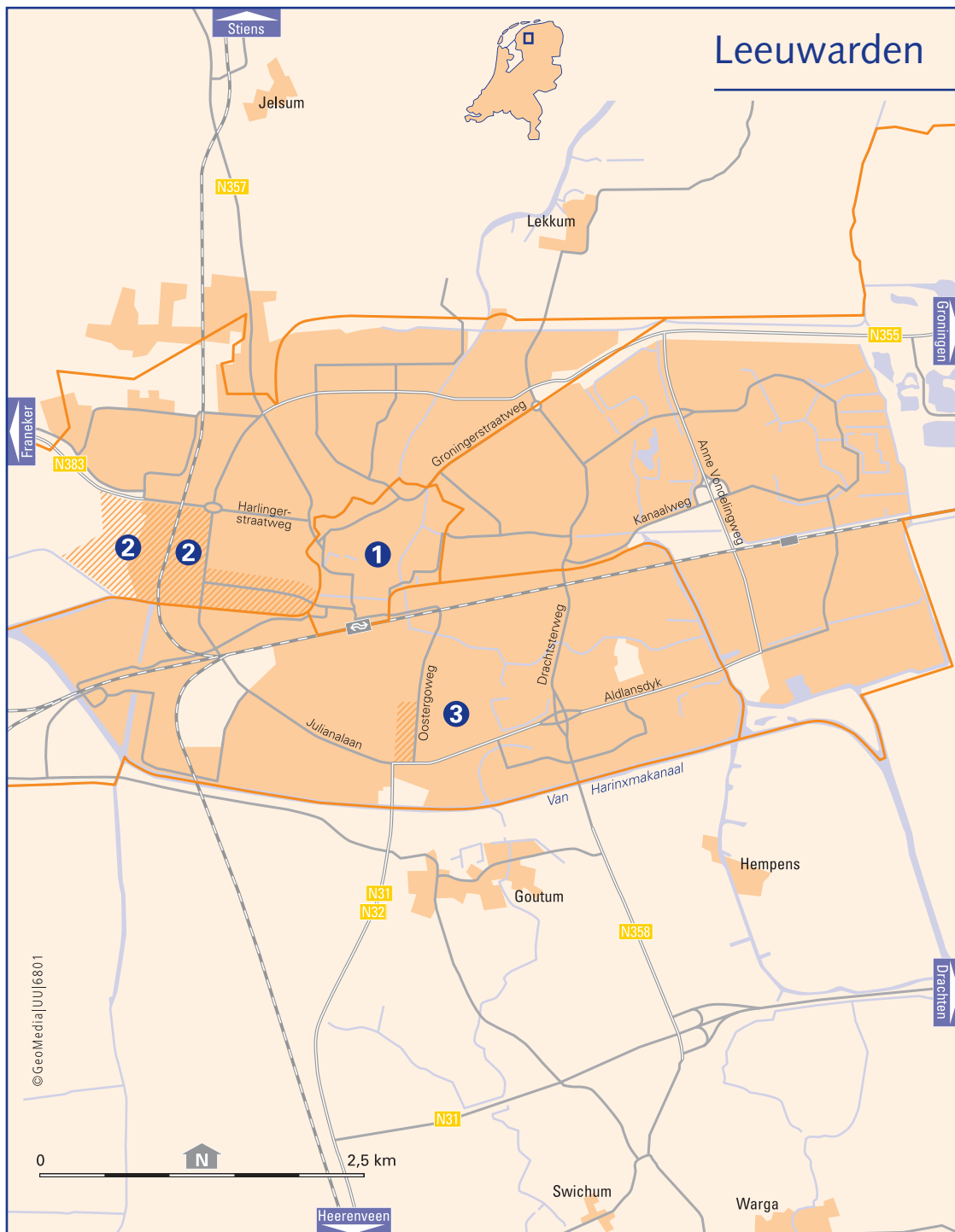
Voorraad

De fysieke kantorenvorraad in Groningen is licht gestegen tot een niveau van 903.500 vierkante meter. In 2012 is 1.300 vierkante meter toegevoegd aan de kantorenvorraad. Dit betreft een oplevering aan de Eenrumermaar. In 2013 wordt een oplevering verwacht van het nieuwe kantoor van Dienst Sociale Zaken en Werk van circa 17.000 vierkante meter.

NIEUW: Transacties <250m²

Dit jaar zijn 30 transacties geregistreerd met een opnamevolume kleiner dan 250 vierkante meter, met een totale grootte van 3.750 vierkante meter. Hiermee komt het totale transactievolume op 18.500 vierkante meter. Het totaal aantal transacties komt op 53 gebruikerstransacties, waarvan 57% een transactie betreft kleiner dan 250 vierkante meter. In Groningen is een trend waarneembaar van behoefte naar kleine kantoorruimten.

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



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

Leeuwarden is na Groningen de grootste kantorenstad van Noord-Nederland. Grote kantoorgebruikers zijn onder andere KPN en Centraal Justitieel Incassobureau. Dit jaar zijn geen nieuwe kantoorgebruikers in Leeuwarden bij gekomen.

De kantorenmarkt van Leeuwarden staat nagenoeg stil. Transacties vinden bijna niet plaats en het aanbod neemt verder toe. Door de aanhoudende economische crisis loopt de leegstand verder op. De vraag naar kwalitatief hoogstaande objecten neemt toe, echter de bestaande panden voldoen niet aan deze vraag. De gemeente Leeuwarden heeft de afgelopen jaren het leegstandspercentage aardig op niveau weten te houden door enkele oude kantoorgebouwen te transformeren naar woonruimten. Desondanks zijn in 2012 geen kantoorpanden getransformeerd. Voor 2013 wordt verwacht dat enkele objecten een andere bestemming krijgen.

Aanbodstijging van 37%

Op 1 januari 2013 wordt 106.400 vierkante meter kantoorruimte aangeboden in de regio Leeuwarden, een stijging van 37% ten opzichte van 1 januari 2012. Eind 2012 staan 83 kantoorpanden in aanbod, tegenover 72 objecten eind 2011. De gemiddelde grootte per object in aanbod is gestegen van 1.076 vierkante meter eind 2011 naar 1.284 vierkante meter eind 2012. Het grootste aaneengesloten metrage wordt aangeboden, net als vorig jaar, op Fonteinland met een metrage van 7.800 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	49.800	48.100	93.100	83.200	77.500	106.400
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-18%	-3%	+94%	-11%	-7%	+37%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	9%	-4%	+74%	-24%	10%	+30%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	3%	2%	3%	2%	2%	0%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	97%	98%	97%	98%	98%	100%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod per deelregio

Alle deelregio's dragen bij aan de aanbodstijging. Het meest aantal vierkante meter wordt aangeboden in de deelregio Leeuwarden West. Het aanbod in Leeuwarden Oost is meer dan verdubbeld in vergelijking met eind 2011 tot een totaal van 21.500 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Leeuwarden Centrum Centre	12.300	10.900	16.800	18.100	18.900	22.300
Leeuwarden Oost East	8.300	7.000	6.400	14.400	10.600	21.500
Leeuwarden West West	14.600	15.400	31.800	25.400	26.400	40.400
Leeuwarden Zuid South	14.600	14.800	38.100	25.300	21.600	22.200
Totaal Total	49.800	48.100	93.100	83.200	77.500	106.400

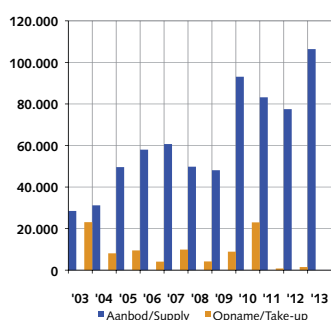
Opname

Afgelopen jaar is één transactie geregistreerd in de regio Leeuwarden met een metrage groter dan 250 vierkante meter. Dit betreft een opname van 1.500 vierkante meter door Stichting Jeugdhulp Friesland aan de Badweg in de deelregio Leeuwarden Zuid. In Leeuwarden Oost heeft de afgelopen vijf jaar geen transactie plaatsgevonden. In 2011 vonden nog twee transacties plaats in de regio's Leeuwarden Centrum en Zuid. Voor het laatst is in 2007 in elke deelregio een transactie geregistreerd.

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Leeuwarden Centrum Centre >250m ²	3.800	2.700	1.100	-	500	-
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Leeuwarden Oost East >250m ²	700	-	-	-	-	-
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Leeuwarden West West >250m ²	4.600	1.200	4.400	12.600	-	-
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Leeuwarden Zuid South >250m ²	800	300	3.400	10.400	300	1.500
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Totaal >250m² Total	9.900	4.200	8.900	23.000	800	1.500
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	200
Totaal Total	-	-	-	-	-	1.700

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Kantorenmarkratio: 1%

De kantorenmarkratio blijft op gelijke hoogte met vorig jaar, op 1%. De kantorenmarkratio is de verhouding tussen de opname in het afgelopen jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar. Vanwege het hoge aanbod en het lage transactievolume is de kantorenmarkt te benoemen als zeer ruim.

Huurprijzen

Over de gerealiseerde huurprijzen per vierkante meter in 2012 kunnen geen uitspraken worden gedaan als gevolg van het geringe aantal transacties. Voor 2013 zijn de huurprijzen in Leeuwarden West en Oost naar beneden bijgesteld.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Leeuwarden Centrum Centre	-	100
Leeuwarden Oost East	-	115
Leeuwarden West West	-	110
Leeuwarden Zuid South	110	100

Voorraad

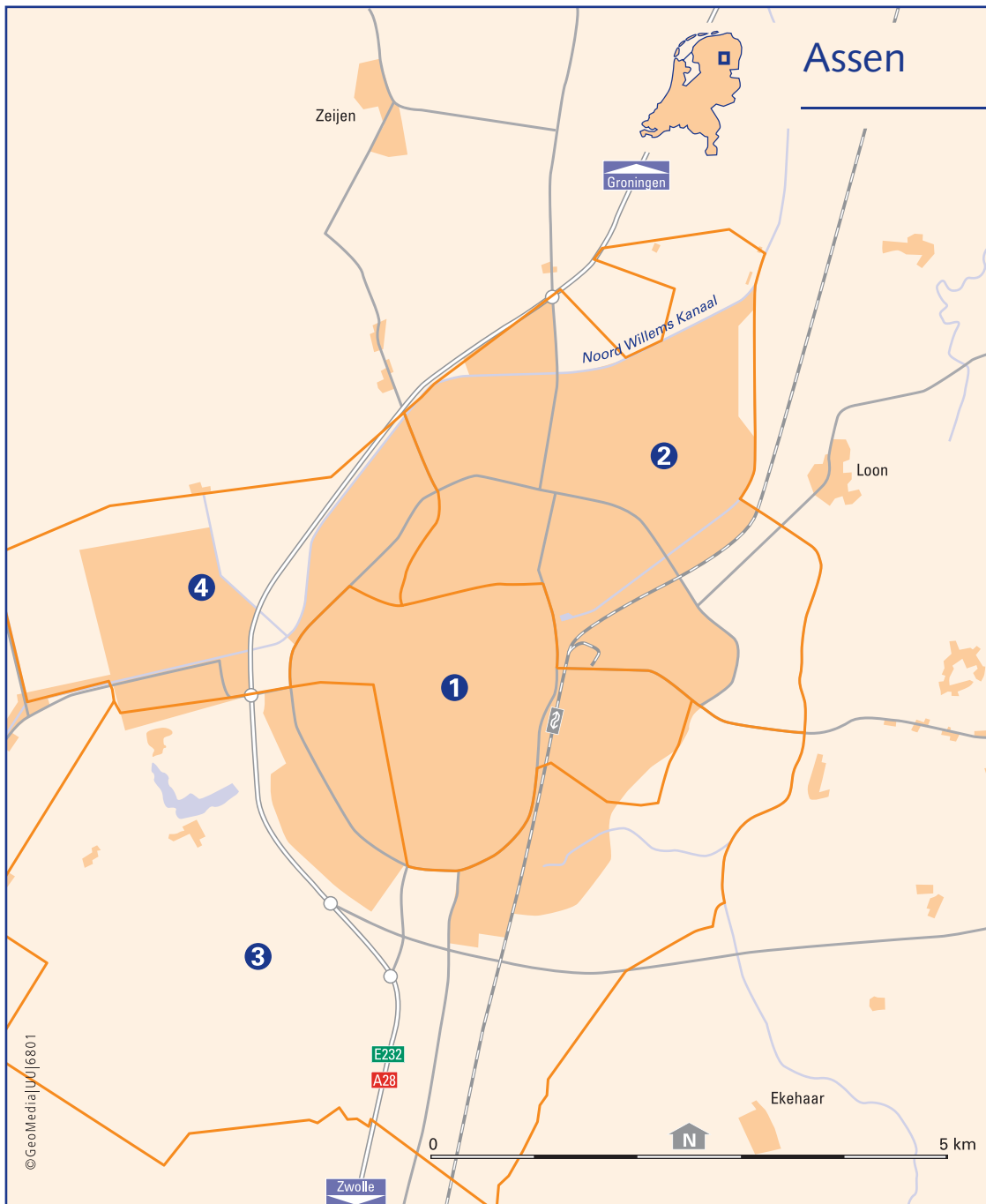
De fysieke voorraad van kantoorruimte in Leeuwarden blijft op hetzelfde niveau als vorig jaar, op 523.000 vierkante meter. Verwacht wordt dat een transformatie van een kantoorpand naar studentenhuisvesting gaat plaatsvinden op de Oostergoweg.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	517.000	517.000	520.000	520.000	523.000	523.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	0%	0%	+0.5%	0%	+0,5%	0%

NIEUW: Transacties <250m²

Voor deze editie zijn de transacties kleiner dan 250 vierkante meter in kaart gebracht. In Leeuwarden heeft één transactie plaatsgevonden van 200 vierkante meter. Hiermee komt het totale opnamevolume uit op 1.700 vierkante meter.



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Centrum / Centre 2 Noord / North 3 Zuid / South 4 West (o.a. Kloosterveen) / West | <ul style="list-style-type: none"> Overcingellaan, Stationsstraat, Veemarkt, Zendmastweg Noorderstaete, Peelerpark, Borgstee, Ketellapper, Bommerstraat Mandemaat, Schepersmaat Lauwers, Transportweg, Huize Nassau |
|--|---|

Assen

De markt in Assen is traditioneel een markt met veel (semi-)overheids en maatschappelijke instellingen. Opvallend is dat afgelopen jaar deze branches krimpen in hun huisvesting. Daarentegen zijn vooral de commerciële instellingen het meest prominent aan het uitbreiden, met name de branche 'ICT en telecom'.

De kantorenmarkt van Assen heeft een aantal grote kantoorgebruikers, onder andere NAM, ANWB, Ziengs en Centric. Het afgelopen jaar hebben zich geen grotere, nieuwe kantoorgebruikers gevestigd in de regio. De algemene trend is dat partijen op zoek zijn naar meer efficiënte kantoren. Oude kantoorvilla's worden veelvuldig verlaten voor moderne kantoorpanden. Daarnaast zijn met name de kleine kantoorgebruikers in beweging, waardoor de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen toeneemt. Oude objecten zijn alleen gewild indien deze gerenoveerd worden en op een goede locatie zijn gelegen.

In 2013 worden enkele nieuwbouwprojecten opgeleverd. Onder andere de nieuwbouw voor Interzorg aan de Beilerstraat. Tegen de nieuwe wijk Kloosterveen wordt het pand voor de GGD en de brandweer gerealiseerd. De nieuwbouw voor Actium op het Messchenveld en Hendrik van Boeijen op haar eigen terrein in Assen-Oost staat ook gepland in het aankomend jaar.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	37.900	33.900	33.500	41.400	56.300	43.400
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+21%	-11%	-1%	+24%	+36%	-23%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+22%	+3%	+1%	+17%	+39%	+4%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	26%	22%	8%	2%	1%	3%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	74%	78%	92%	98%	99%	97%
Percentage of existing building floor area						

Aanboddaling van 23%

Op 1 januari 2013 wordt 43.400 vierkante meter aangeboden, een daling van 23% ten opzichte van 1 januari 2012. Het totale aanbodcijfer wordt bepaald door 42 objecten. Dit is op gelijk niveau met vorig jaar. De gemiddelde grootte per kantoorpand is 1.033 vierkante meter, tegenover 1.326 vierkante meter eind 2011. Zestien panden noteren een metrage boven 1.000 vierkante meter. De daling van het aanbod heeft onder andere te maken met een niet meer in aanbod staand kantoorobject aan de Schepersmaat van 8.500 vierkante meter. Op 1 januari 2013 staat het grootst aaneengesloten metrage in aanbod aan de Abel Tasmanplein met 3.650 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Assen Centrum Centre	19.500	18.200	20.400	22.100	24.400	20.900
Assen Noord North	4.500	6.500	9.400	10.300	14.100	11.900
Assen West West	4.900	1.100	1.800	7.100	7.400	8.700
Assen Zuid South	9.000	8.100	1.900	1.900	10.400	1.900
Totaal Total	37.900	33.900	33.500	41.400	56.300	43.400

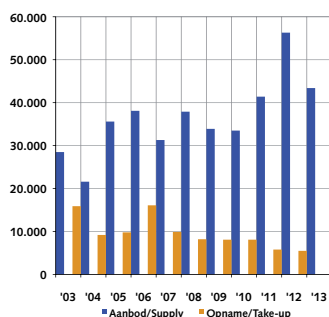
Aanbod per deelgebied

Als gevolg van de reeds genoemde afname van een groot metrage is het aanbod in Assen Zuid fors gedaald. Ook de overige regio's dragen bij aan de aanboddaling. Enkel Assen West vertoont een stijging in het aanbodcijfer. De deelregio waar het meest aantal vierkante meters wordt aangeboden is Assen Centrum. Het minst aantal vierkante meter wordt aangeboden in Assen Zuid.

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Assen Centrum Centre >250m ²	2.300	3.000	3.200	3.800	3.200	2.100
<250m ²	-	-	-	-	-	600
Assen Noord North >250m ²	1.000	1.600	-	3.900	2.600	1.300
<250m ²	-	-	-	-	-	700
Assen West West >250m ²	6.200	2.900	4.900	400	-	2.100
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Assen Zuid South >250m ²	400	700	-	-	-	-
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Totaal >250m² Total	9.900	8.200	8.100	8.100	5.800	5.500
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	1.500
Totaal Total	-	-	-	-	-	7.000

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opnamecijfer -5%

Het totale opnamevolume is licht gedaald tot 5.500 vierkante meter. De transacties zijn, in vergelijking met vorig jaar, meer verspreid over de verschillende deelregio's. Ten opzichte van 2011 is het transactievolume gedaald in Assen Centrum en Assen Noord, maar fors gestegen in Assen West. De stijging is te verklaren door één grote transactie boven 1.000 vierkante meter. In Assen Zuid hebben net als voorgaande jaren geen opnames plaats gevonden.

Transacties >250m²: 9

In 2012 hebben evenveel transacties plaatsgevonden als in 2011. De gemiddelde grootte per opname is afgenomen van 645 vierkante meter naar 602 vierkante meter per object. De meeste transacties zijn geregistreerd in de deelregio Assen Centrum.

Kantorenmarkratio: 13%

Door zowel de daling in het aanbod als de daling in het transactievolume is de kantorenmarkratio gestegen met drie procentpunt tot 13%. De kantorenmarkratio betreft de verhouding tussen de opname in een jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar. De markt is hiermee iets krappere geworden dan vorig jaar.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Assen Centrum Centre	103	95-135
Assen Noord North	105	85-90
Assen West West	90	75-85
Assen Zuid South	-	90

Huurprijzen

De huurprijzen in Assen staan sterk onder druk. De huurders selecteren hun objecten nadrukkelijk op prijs en onderhandelen met de eigenaren voor een concrete huurkorting. Om de markt op gang te houden, dienen de verhuurders zware concessies te doen. In Assen Centrum is een huurprijs gerealiseerd van € 60,- per vierkante meter per jaar, waar de verwachte huurprijs € 135,- per vierkante meter per jaar was. De verwachte huurprijs in 2012 voor de regio Assen West was € 115,- per vierkante meter per jaar. In deze deelregio zijn twee transacties geregistreerd met een huurprijs van € 115,- per vierkante meter per jaar en één van € 65,- per vierkante meter per jaar. De verwachte huurprijzen voor aankomend jaar zijn naar beneden bijgesteld. Vooral in Assen West is het aannemelijk dat de huurprijzen aanzienlijk zullen dalen in vergelijking met 2012.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	290.000	300.000	300.000	300.000	300.000	295.000
Afname/Toename / Decrease-Increase	+2%	+3%	0%	0%	0%	-2%

Voorraad

De fysieke kantorenvoorraad van Assen is gedaald met 2% tot 295.000 vierkante meter. Oude kantoorvilla's, totaal 3.000 vierkante meter, die niet meer voldoen aan de vraag worden getransformeerd naar woonruimte. Ruim 2.000 vierkante meter oude kantoorruimte uit de jaren '50 is opgekocht door de gemeente om gesloopt te worden.

NIEUW: Transacties <250m²

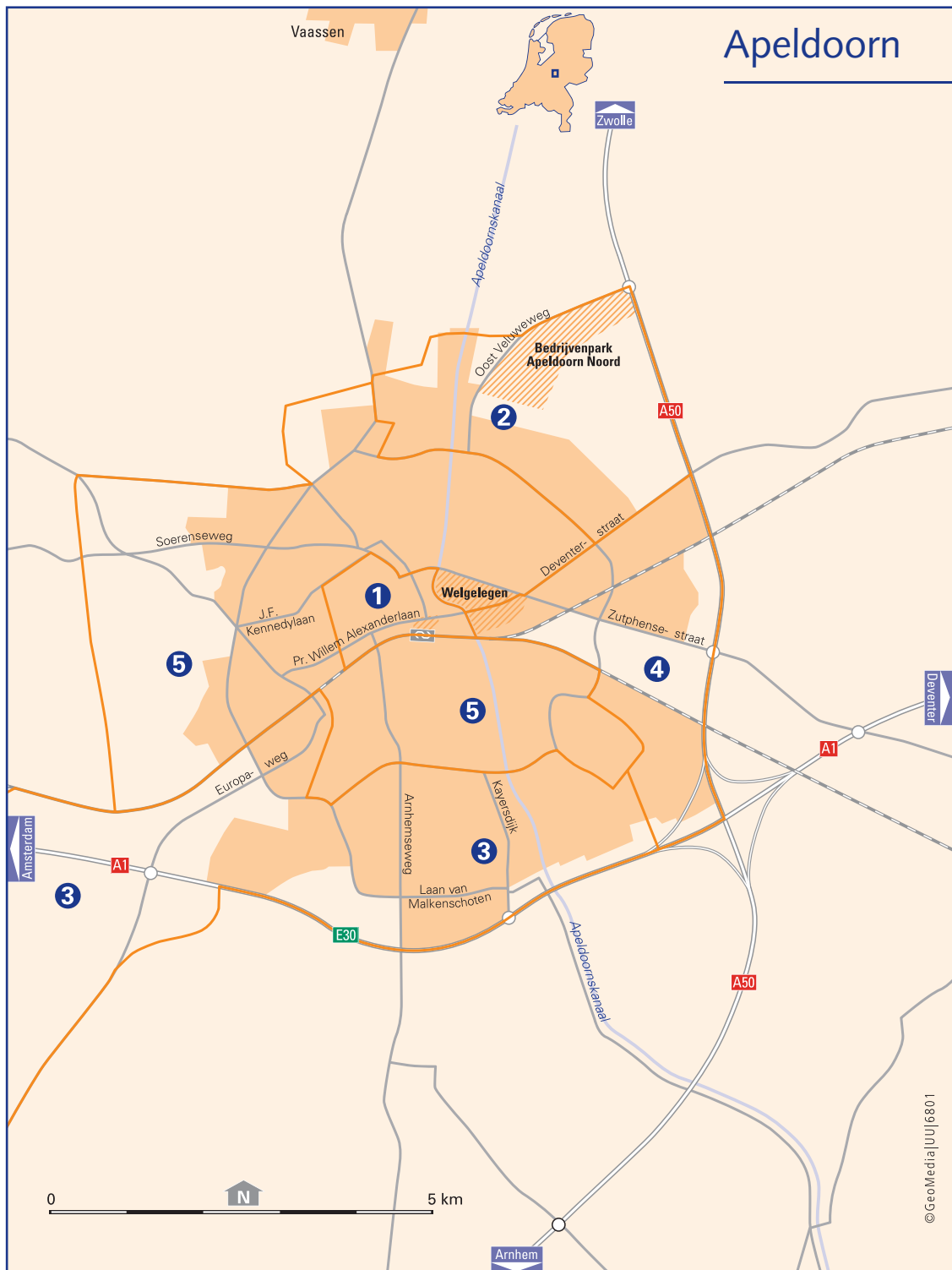
Dit jaar hebben negen transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter, met een totaal opnamevolume van 1.500 vierkante meter. Hiermee komt het totale transactievolume uit op 7.000 vierkante meter. In de regio Assen is de vraag waarneembaar naar metrages kleiner dan 250 vierkante meter, de helft van het totaal aantal transacties heeft plaatsgevonden in deze grootteklasse.

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

Apeldoorn Deventer en Zwolle



9



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Centrum / Centre 2 Noord / North 3 Zuid / South 4 Oost / East 5 Overig / Other | <ul style="list-style-type: none"> Binnenstad, Stationsomgeving Apeldoorn Noord Vision Park, Business PARK ETV Laan van Osseveld |
|---|--|

Apeldoorn

In het afgelopen jaar is de opname van kantoorruimte aanzienlijk gedaald. De huidige economische situatie en nieuwe trends als efficiënter werken doen de behoefte naar aantal vierkante meters kantoorruimte dalen. Verhuurders worden klantgerichter om huurders te behouden. Het aanbod is van voldoende diversiteit en in kwantiteit beschikbaar wat de huurprijzen verder onder druk zet. De vraag ligt voornamelijk in kleinere kantoren met flexibele contracten en full-service dienstverlening. Grote kantoorruimten worden opgesplitst in kleinere units met all-in prijzen om aan de huidige vraag te voldoen.

In 2012 is de overeenkomst getekend voor de renovatie van Vision Park Apeldoorn. Inmiddels zijn de renovatiewerkzaamheden aangevangen en is gestart met de verduurzaming van twee gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 11.000 vierkante meter. De renovatie van beide panden zal naar verwachting begin 2013 gereed zijn. Door de herontwikkeling moet het terrein een modern en comfortabel kantorenpark voor grote en kleine gebruikers worden. Het grootste deel van de bestaande gebouwen zal worden gesloopt (20.000 vierkante meter). Het resterende gedeelte van het terrein blijft beschikbaar voor enerzijds verdere uitbreiding met nieuwe kantoren en anderzijds zal circa 100.000 vierkante meter grond beschikbaar komen voor de verkoop ten behoeve van bebouwing met bedrijfsgebouwen.

Aanbod nagenoeg gelijk

Het aanbodvolume is met 400 vierkante meter toegenomen tot een totaal metrage van 144.300 vierkante meter op 1 januari 2013. Dit is een toename van 0,3% ten

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	102.600	96.600	116.300	142.500	143.900	144.300
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-5%	-6%	+20%	+23%	+1%	+0,3%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+18%	+1%	+17%	+26%	+20%	+12%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	6%	1%	1%	2%	2%	1%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw	94%	99%	99%	98%	98%	99%
Percentage of existing building floor area						

opzichte van vorig jaar. In vergelijking met het vijfjaarlijks gemiddelde is het aanbod met 8% sterker toegenomen. Het aandeel nieuwbouw is gedaald met één procentpunt tot 1%. Het merendeel van het aanbod betreft daarmee bestaande kantoorpanden. Het totale metrage wordt gevormd door 118 objecten, zestien meer dan vorig jaar. Het grootse aaneengesloten metrage betreft het object La Tour aan de Boogschutterstraat in Apeldoorn Noord. Het pand heeft een omvang van ruim 14.000 vierkante meter, waarvan nog circa 9.000 vierkante meter beschikbaar is. In totaal noteren 35 objecten een metrage boven 1.000 vierkante meter. De gemiddelde objectgrootte is 189 vierkante meter gedaald tot 1.222 vierkante meter per aangeboden object.

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

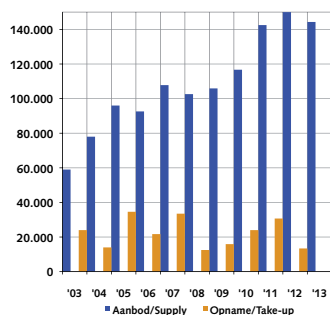
Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Apeldoorn Centrum Centre	23.500	20.800	22.900	32.600	29.300	40.600
Apeldoorn Noord North	25.600	20.600	20.000	20.100	15.700	21.400
Apeldoorn Oost East	5.100	2.900	2.800	4.800	6.800	6.300
Apeldoorn Zuid South	33.100	44.800	38.100	45.900	45.400	27.700
Apeldoorn Overig Other	15.300	7.500	32.500	39.100	46.700	48.300
Totaal Total	102.600	96.600	116.300	142.500	143.900	144.300

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Apeldoorn Centrum Centre >250m ²	8.500	11.300	8.800	4.300	8.200	1.600
<250m ²	-	-	-	-	-	1.300
Apeldoorn Noord North >250m ²	900	7.600	1.100	5.700	8.900	1.600
<250m ²	-	-	-	-	-	700
Apeldoorn Oost East >250m ²	2.700	1.000	-	1.100	1.000	-
<250m ²	-	-	-	-	-	250
Apeldoorn Zuid South >250m ²	9.400	5.100	2.700	2.500	4.500	4.000
<250m ²	-	-	-	-	-	300
Apeldoorn Overig >250m ²	12.000	4.400	3.300	10.400	8.100	6.200
<250m ²	-	-	-	-	-	1.400
Totaal >250m² Total	33.500	29.400	15.900	24.000	30.700	13.400
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	3.950
Totaal Total	-	-	-	-	-	17.350

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Aanbod per deelregio

In Apeldoorn Overig wordt met 48.300 vierkante meter het meest aantal kantoorruimte aangeboden op 1 januari 2013. De deelregio's Zuid en Oost vertonen een daling in het aanbod. Door de geplande sloop van een deel van het Vision Park is 20.000 vierkante meter uit het aanbod in Apeldoorn Zuid onttrokken. Daarmee is het aanbod in deze deelregio met 39% gedaald. De meeste kantoorpanden worden aangeboden in Apeldoorn Overig (37) en Centrum (35).

Transactievolume sterk gedaald

Na het positieve transactievolume in 2011 is het opnameniveau in heel 2012 gedaald met 59%. In Apeldoorn is in het afgelopen jaar 13.400 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. In Apeldoorn Oost hebben helemaal geen transacties plaatsgevonden met een metrage groter dan 250 vierkante meter. In de regio zijn drie opnames geregistreerd met een metrage boven 1.000 vierkante meter. De grootste transactie heeft plaatsgevonden in Apeldoorn Zuid, hier huurt HITT ruim 2.100 vierkante meter kantoorruimte.

Transacties >250m²: 19

Het totale transactievolume wordt bepaald door negentien transacties met een metrage boven 250 vierkante meter. In vergelijking met vorig jaar is sprake van een aanzienlijke daling, toen waren er nog 34 opnames. De meeste transacties hebben plaatsgevonden in Apeldoorn Overig waar ook de meeste vierkante meters zijn verhuurd of verkocht.

Kantorenmarkratio: 9%

De verhouding tussen de opname in heel 2012 en het aanbod aan het einde van dat jaar is gedaald naar 9%. Vorig jaar bedroeg de ratio nog 20%. De forse opnamedaling en de daling van het aanbodniveau verklaren de verruiming van de Apeldoornse markt.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Apeldoorn Centrum Centre	72	115
Apeldoorn Noord North	145	110
Apeldoorn Oost East	-	100
Apeldoorn Zuid South	-	90
Apeldoorn Overig Other	90	100

Huurprijzen

De hoogste mediane gerealiseerde huurprijs is genoteerd in de deelregio Apeldoorn Noord. Hier is voor een kantoorpand € 145,- per vierkante meter per jaar betaald. De laagste mediane prijs is betaald in Apeldoorn Centrum met € 72,- per vierkante meter per jaar. De druk op de huurprijzen neemt door de verruimde markt verder toe. Naar verwachting zullen de huurprijzen in de regio Apeldoorn gaan dalen.

Voorraad

Het afgelopen jaar is de nieuwbouw voor 'Vernieuwing tot samenwerking Politie Nederland' in Apeldoorn West gestart. Veel nieuwbouwontwikkelingen zijn geannuleerd vanwege de financiële risico's. Het nieuwe kantoor van Agrifirm van 4.400 vierkante meter is dit jaar opgeleverd. De sloop van 20.000 vierkante meter op Vision Park zorgt voor een daling van de fysieke kantorenvorraad. Daarmee komt de totale voorraad voor Apeldoorn uit op 738.400 vierkante meter kantoorruimte, een daling van 2%.

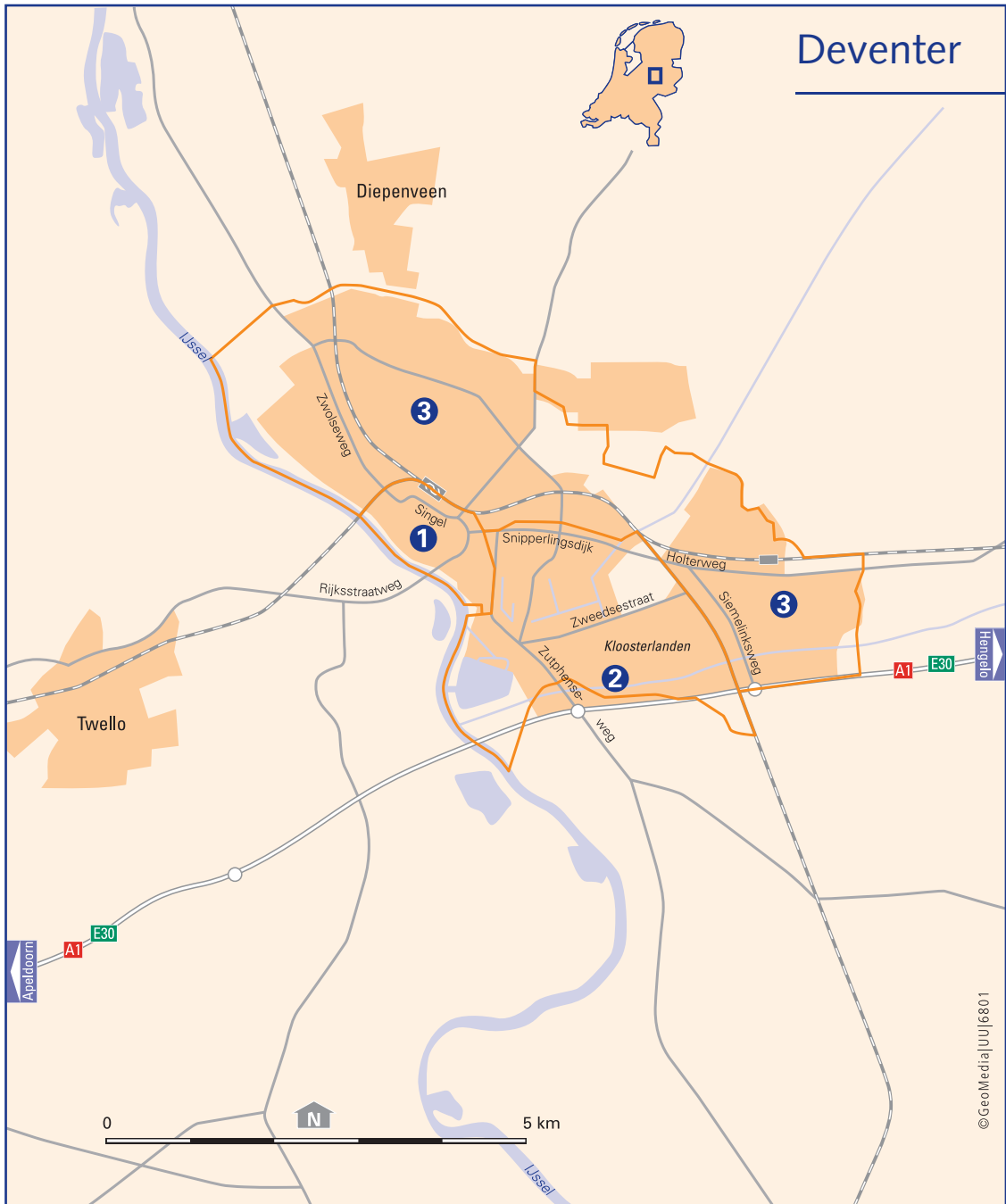
Ontwikkeling totale voorraad in m² vvo
op de eerste januari
Development of total stock in square metres
of lettable floor area as of Januari 1st

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad	715.000	729.000	754.000	754.000	754.000	738.400
Total stock						
Afname / Toename	+5%	+2%	+3%	0%	0%	-2%
Decrease / Increase						

NIEUW: Transacties <250m²

In het afgelopen jaar hebben 38 transacties plaatsgevonden met een metrage onder 250 vierkante meter. Het totaal aantal transacties in Apeldoorn komt daarmee op 57 objecten. Maar liefst 67% van het totaal aantal transacties betreft een opname met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. In deze grootteklasse is 3.950 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Het totale transactievolume in Apeldoorn bedraagt hiermee 17.350 vierkante meter.

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 van Deventer heeft een moeizaam jaar achter de rug. Het transactievolume en de kantorenmarkratio zijn fors gedaald. Binnen de deelregio's van Deventer zijn grote verschillen waarneembaar. Op het Hanzepark is sprake van overmatig aanbod en een geringe vraag, terwijl in Deventer Centrum minder aanbod is en meer vraag. De regionaal georiënteerde markt kent een aantal bekende spelers die al langere tijd in de regio gevestigd zijn. Grote kantoorgebruikers zijn onder andere Kluwer, Tauw, Witteveen & Bos, Oranjewoud en Salland Verzekeringen. De beweging van enkele grote partijen in het centrum kunnen een verschuiving in het aanbod en het transactievolume veroorzaken.

Afgelopen jaar heeft de Raad van Deventer ingestemd met de bouw van het nieuwe stadskantoor. De gemeentelijke nieuwbouw wordt gerealiseerd in de binnenstad. Om dit te kunnen realiseren is een investering van 65,4 miljoen euro nodig. Daarnaast moeten drie gebouwen worden gesloopt. Hierbij gaat het om de voormalige schouwburg, het huidige stadskantoor en een oud schoolgebouw. Met het nieuwe duurzame kantoor denkt de gemeente efficiënter te werken en te kunnen besparen op huisvestingskosten.

Aanbod licht gedaald

Het aanbod in de regio Deventer is ten opzichte van een jaar geleden met 1% gedaald. Op 1 januari 2013 bedraagt het totaal aangeboden metrage 88.800 vierkante meter. Het aanbodniveau is daarmee voor het derde opeenvolgende jaar nagenoeg gelijk. Ten opzichte van het vijfjaarlijks gemiddelde is het aanbod met 8% opnieuw toegenomen. Het nieuwbouwpercentage is dit jaar met negen procentpunt gedaald tot 3%. Het totaal aantal vierkante meters in aanbod wordt bepaald door 60 objecten met een metrage boven 250 vierkante meter. In totaal zijn 29 aaneengesloten metrages groter dan 1.000 vierkante meter. Het grootste kantoorobject in aanbod bedraagt, net als vorig jaar, ruim 10.000 vierkante meter op de Zutphenseweg in Deventer Hanzepark.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	56.700	66.200	76.100	88.700	89.600	88.800
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-2%	+17%	+15%	+17%	+1%	-1%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+4%	+2%	+16%	+29%	+28%	+19%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	28%	35%	9%	4%	3%	12%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw	72%	65%	91%	96%	97%	88%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod deelgebieden

In 2012 is het aanbodcijfer in het deelgebied Hanzepark opnieuw verder toegenomen. Meer dan drie kwart van het totale aanbodvolume is in dit deelgebied gesitueerd. Het aanbod betreft met name kantoorgebouwen van de jaren '90. Deventer Centrum heeft traditiegetrouw het laagste aantal vierkante meters in aanbod. Enkele grote partijen zoeken kantoorruimte in de binnenstad van Deventer, dit zorgt voor beweging op de markt. Deventer Centrum en Overig zijn verantwoordelijk voor de aanboddaling in de hele regio.

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

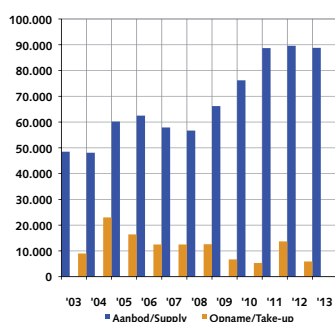
Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Deventer Centrum Centre	9.800	8.800	8.200	13.000	9.000	8.700
Deventer Hanzepark	39.700	38.600	52.000	59.200	65.900	69.700
Deventer Overig Other	7.200	18.700	16.000	16.500	14.700	10.400
Totaal Total	56.700	66.100	76.200	88.700	89.600	88.800

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Deventer Centrum Centre >250m ²	1.300	6.300	2.300	1.300	3.700	1.900
<250m ²	-	-	-	-	-	900
Deventer Hanzepark >250m ²	8.700	3.900	3.300	1.500	8.300	3.200
<250m ²	-	-	-	-	-	300
Deventer Overig Other >250m ²	2.500	2.400	1.100	2.500	1.300	800
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Totaal >250m² Total	12.500	12.600	6.700	5.300	13.300	5.900
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	1.400
Totaal Total	-	-	-	-	-	7.300

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Transactievolume fors lager

In heel 2012 hebben in totaal acht transacties plaatsgevonden met een totaal metrage van 5.900 vierkante meter. Het opnamevolume is met een daling van 56% meer dan gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. Dit jaar zijn drie transacties genoteerd met een metrage boven 1.000 vierkante meter. De grootste geregistreerde transactie bedraagt ruim 1.400 vierkante meter in Deventer Hanzepark. Vorig jaar was de grootste opname ruim 4.700 vierkante meter door de Rabobank in het gebouw Olympus.

Transacties >250m²: 8

Naast een daling van het transactievolume is ook het totaal aantal opgenomen kantoorobjecten gedaald. In totaal zijn acht kantoorpanden verhuurd of verkocht, vijf minder in vergelijking met een jaar geleden. De gemiddelde transactiegrootte bedraagt 724 vierkante meter per object. Vorig jaar was de gemiddelde grootte van een object nog 800 vierkante meter. Hiermee zijn de transacties in Deventer te typeren als klein.

Kantorenmarktratio: 7%

Ondanks de lichte daling in het aanbodvolume, is de kantorenmarktratio met acht procentpunt gedaald tot 7%. De forsere daling van het transactievolume zorgt voor een ruimere markt. Deventer Centrum kent de meest krappe markt met 22%. De ratio, de verhouding tussen de opname in het afgelopen jaar en het aanbod aan het einde van dat jaar, is in Hanzepark met 5% het laagst.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Deventer Centrum Centre	-	110
Deventer Hanzepark	99	100
Deventer Overig Other	-	90

Huurprijzen

Door een toenemende vraag naar nieuwere kantoorpanden staan de prijzen van bestaande en oudere kantoorpanden onder druk. De prijzen van nieuwbouw vertonen zelfs een stijging. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de incentives verder toenemen, van een huurvrije periode van drie maanden op korte huurcontracten tot anderhalf jaar op vijfjaarscontracten. Omdat incentives veelal niet inzichtelijk zijn, kan een vertekend beeld ontstaan van de gerealiseerde huurprijzen. De verwachte huurprijzen voor volgend jaar zijn over de gehele markt naar beneden 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

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totale voorraad / Total stock	3320.000	322.000	329.000	329.000	329.000	329.000
Afname / Toename / Decrease / Increase	0%	+1%	+2%	0%	0%	0%

Voorraad

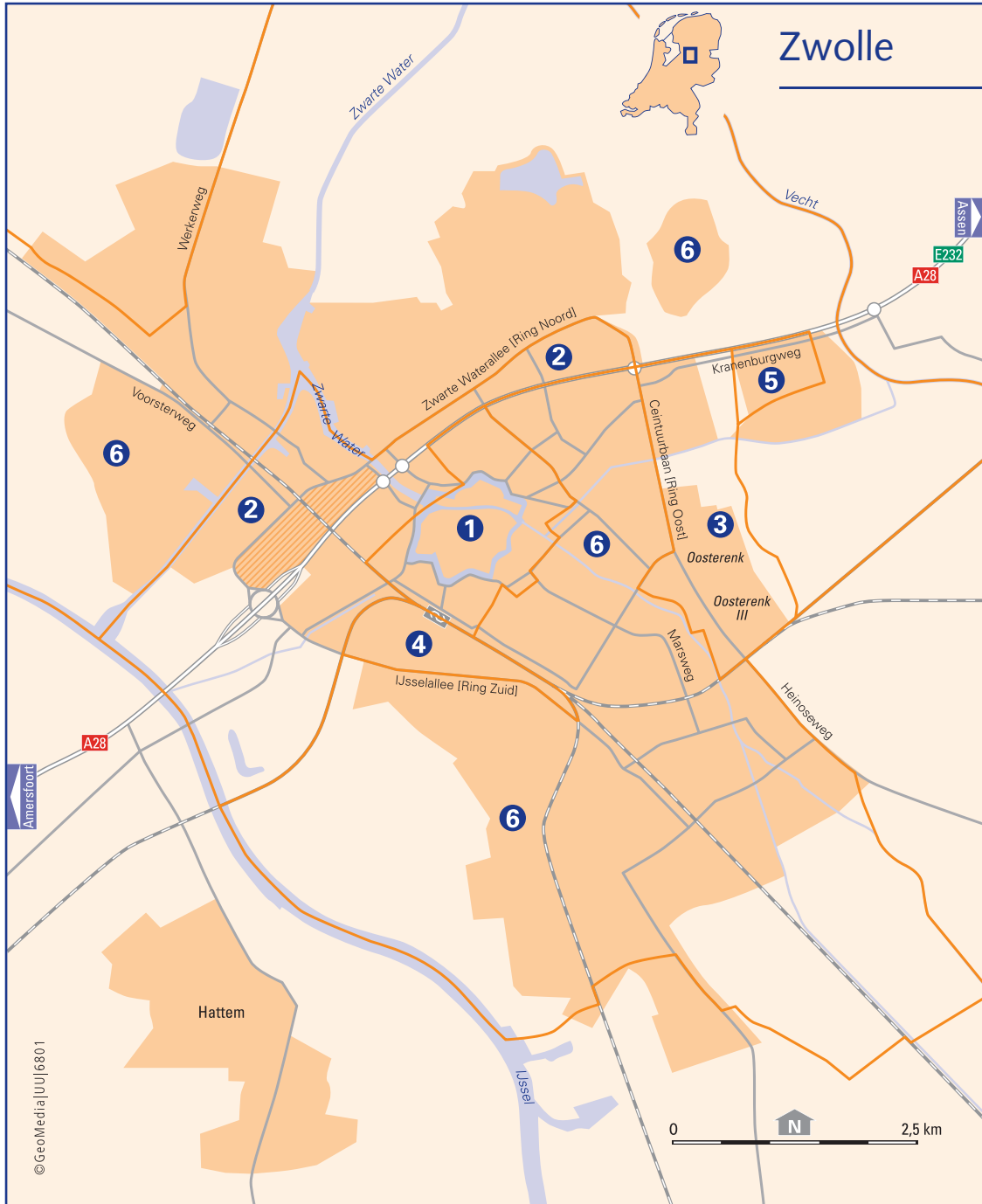
De gemeente Deventer heeft de kantorenbestemming (85.000 vierkante meter) in het nieuwe te ontwikkelen bedrijventerrein A1 aan de zuidzijde van de snelweg geschrapt. In de huidige economische situatie en met de dalende vraag naar kantoorruimte, is een

dergelijke ontwikkeling in deze tijd niet passend. In het afgelopen jaar zijn geen nieuwe projecten gestart of is nieuwbouw in de regio opgeleverd. Daarnaast hebben in de regio ook geen transformaties van kantoorgebouwen plaatsgevonden. Derhalve blijft de voorraad in Deventer op 329.000 vierkante meter kantoorruimte.

NIEUW: Transacties <250m²

In heel 2012 hebben in totaal achttien transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Deze grootteklasse maakt 70% uit van het totaal aantal geregistreerde transacties in Deventer (26). Ruim 1.400 vierkante meter is opgenomen met een transactie onder de 250 vierkante meter. Het totale transactievolume in Deventer bedraagt hiermee 7.300 vierkante me

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

Gedurende de afgelopen jaren is de Zwolse kantorenmarkt te kenmerken als rustig, de markt wordt steeds ruimer. Het nieuwe werken en de huidige economische situatie doen de behoefte naar aantal vierkante meters dalen. De diversiteit in het aanbod biedt voldoende keuze aan zoekende bedrijven en legt druk op de huurprijzen. Daarnaast worden hoge incentives aangeboden om potentiële huurders te contracteren. Met name voor kwalitatief minder goed vastgoed, veelal ouder vastgoed, worden hoge incentives gegeven om huurders te trekken.

Vanwege het huidige sentiment zijn dit jaar in Zwolle geen nieuwbouwwontwikkelingen gestart. Voor gebieden waarvan de bestemming als kantoren is aangemerkt, wordt naar een alternatieve bestemming zoals leisure of woningen gekeken. Nieuwe kantoren zullen naar verwachting ook komend jaar niet gebouwd gaan worden.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	88.200	106.400	172.500	170.300	159.800	129.400
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-10%	+21%	+62%	-1%	-6%	-19%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+14%	+28%	+98%	+34%	+14%	-12%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	17%	15%	27%	24%	20%	4%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	83%	85%	73%	76%	80%	96%
Percentage of existing building floor area						

Aanboddaling van 19%

Het totaal aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte in Zwolle bedraagt 129.400 vierkante meter, een daling van 19%. Op 1 januari 2013 staan in totaal 101 kantoorpanden in aanbod. De gemiddelde grootte van een kantoorpand bedraagt 1.280 vierkante meter. In vergelijking met een jaar geleden worden minder kantoorobjecten aangeboden (vorig jaar 122 objecten). De gemiddelde grootte is licht gedaald, komende van 1.300 vierkante meter vorig jaar. Bijna de helft van alle kantoorobjecten in aanbod betreft een metrage groter dan 1.000 vierkante meter. Op de Dokter van Deenweg staat het grootste pand in aanbod met een aaneengesloten metrage van ruim 7.500 vierkante meter. Het nieuwbouwpercentage is gedaald van 20% vorig jaar naar 4% dit 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 Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Zwolle Centrum Centre	12.600	19.600	24.900	25.100	19.100	16.800
Nieuwbouw Berkum	-	300	1.500	1.100	1.600	2.100
Zone A28 Fare-stage 28	3.600	3.700	16.100	16.400	14.600	19.900
Zone Ceintuurbaan Fare-stage Ceintuurbaan	37.800	40.900	59.400	62.500	53.300	50.500
Hanzeland	20.000	27.900	25.600	25.300	30.200	19.600
Zwolle Overig Other	14.200	14.000	44.900	39.900	41.000	20.500
Totaal Total	88.200	106.400	172.400	170.300	159.800	129.400

Aanbod deelgebieden

Alleen in de deelgebieden Nieuwbouw Berkum en Zone A28 is het aanbod gestegen. In alle overige Zwolse deelgebieden is het aanbod gedaald. Opnieuw worden het meeste aantal vierkante meters kantoorruimte aangeboden in Zone Ceintuurbaan. Met een metrage van 50.500 vierkante meter wordt hier echter 5% minder aangeboden dan vorig jaar. Nieuwbouw Berkum is het deelgebied met het laagste aanbod.

Opname in 2012: -36%

Het transactievolume in 2012 is aanzienlijk gedaald naar 8.700 vierkante meter, een daling van 36% ten opzichte van 2011. Zwolle Overig noteert de hoogste opname met 2.300 vierkante meter, een toename van 200 vierkante meter vergelijkend met een jaar geleden. Daarnaast zijn ook meer vierkante meters opgenomen in de Zone A28, in totaal is 1.900 vierkante meter verhuurd of verkocht. Zwolle Centrum en Hanzeland vertonen een forse daling in het transactievolume.

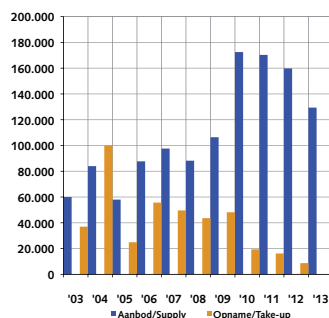
Opname van kantoorruimten per deelgebied

Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zwolle Centrum Centre >250m ²	7.800	2.700	7.700	4.500	5.300	2.200
<250m ²	-	-	-	-	-	2.300
Nieuwbouw Berkum >250m ²	-	-	500	-	-	-
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Zone A28 Fare-stage 28	11.700	20.900	9.700	2.800	900	1.900
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Zone Ceintuurbaan Fare-stage Ceintuurbaan >250m ²	18.700	6.300	7.300	7.400	1.300	1.300
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Hanzeland	6.200	10.900	12.600	1.100	4.100	1.000
<250m ²	-	-	-	-	-	1.700
Zwolle Overig Other >250m ²	5.200	2.800	10.400	3.500	2.100	2.300
<250m ²	-	-	-	-	-	1.500
Totaal >250m² Total	49.600	43.600	48.200	19.300	13.700	8.700
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	4.200
Totaal Total	-	-	-	-	-	12.900

Opname en aanbod in m² vvo

Take-up and supply in square metres lettable floor area



Transacties >250m²: 16

Opvallend is de toename van de verhuur en verkoop van kleinere metrages. Van de zestien transacties zijn, op twee na, alle transacties kleiner dan 1.000 vierkante meter. De grootste transactie heeft het afgelopen jaar plaatsgevonden in de Zone A28, met een metrage van ruim 1.200 vierkante meter. In Zwolle Centrum hebben het afgelopen jaar de meeste transacties plaatsgevonden (5 gebruikerstransacties). De meeste verhuurde of verkochte kantoorpanden zijn nieuwere duurzamere kantoorpanden. Huurders maken niet langer alleen een kostenafweging, men kijkt ook naar de totale exploitatiekosten.

Kantorenmarkratio: 7%

Ondanks de sterke aanboddaling van 19%, is dit jaar nog minder kantoorruimte opgenomen in vergelijking met vorig jaar. Daarmee is nog steeds sprake van een overaanbod van kantoorruimten. De afgelopen zes jaar is de kantorenmarkt ratio van Zwolle gedaald van 57% tot 7%.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Zwolle Centrum Centre	108	150
Nieuwbouw Berkum	135	125
Zone A28 Fare-stage 28	-	145
Zone Ceintuurbaan Fare-stage Ceintuurbaan	232	125
Hanzeland	-	140
Zwolle Overig Other	87	100

Huurprijzen

De druk op de huurprijzen zal het komend jaar verder toenemen, voornamelijk van gedateerde kantoorruimten. De combinatie van het grote aanbod en veeleisende huurders doet de vraag naar oudere kantoorpanden dalen. De hoogste gerealiseerde huurprijs is genoteerd in Nieuwbouw Berkum met € 135,- per vierkante meter. In Zwolle Overig is de

laagste prijs van € 87,- per vierkante meter per jaar geregistreerd. De verwachte huurprijzen voor 2013 zijn verder naar beneden bijgesteld.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ontwikkeling totale voorraad in m ² vvo op de eerste januari Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st						
Totale voorraad	774.000	834.000	842.000	871.000	871.000	871.000
Total stock						
Afname / Toename	+2%	+8%	+1%	+3%	0%	0%
Decrease / Increase						

Voorraad

In Zwolle is het afgelopen jaar geen nieuwbouw opgeleverd welke van invloed is op het voorraadcijfer. Daarnaast komen enkele kantoorobjecten in aanmerking voor transformatie, wanneer en of herontwikkeling gaat plaatsvinden is nog onduidelijk. Derhalve blijft de fysieke kantorenvorraad in de regio op hetzelfde niveau.

NIEUW: Transacties <250m²

In heel 2012 zijn aanzienlijk veel kleine metrages kantoorruimte opgenomen. Maar liefst 33 transacties noteren een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Dit is 67% van het totaal aantal transacties in Zwolle. Ruim 4.200 vierkante meter betreft een opname van kantoormetrages onder 250 vierkante meter. In de regio komt het totaal aantal opgenomen kantoorruimte daarmee uit op 12.900 vierkante meter.

Voor meer informatie voor de regio Zwolle kunt u terecht bij: *Bramer Bedrijfsmakelaars | De heer P. Olde Rikkert | Telefoon (038) 422 42 25 | www.bramer.biz*

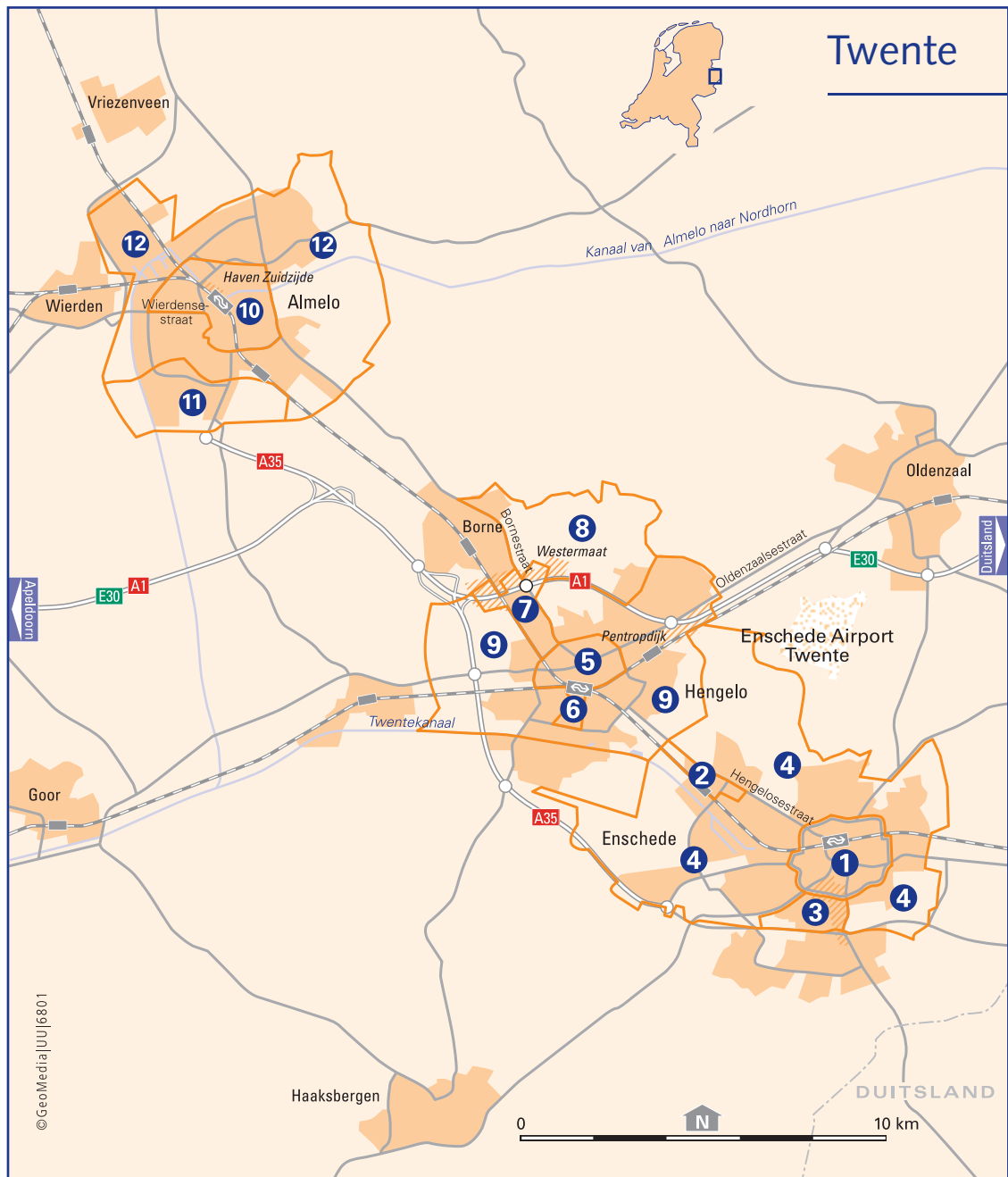
Twente



Enschede

Hengelo

10



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

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

Enschede

De Twentse kantorenmarkt wordt in 2012 getypeerd als een huurdersmarkt. Het ruime aanbod van kantoorpanden maakt het vinden van geschikte kantoorruimte voor bedrijven redelijk eenvoudig. Vanwege de hoeveelheid aangeboden objecten en de diversiteit ervan, sluit over het algemeen het aanbod aan op de vraag. De kantoorgebruikers in Enschede zijn gebonden aan de regio, de regionale kantorenmarkt is daarmee te kenmerken als een verplaatsingsmarkt.

De regio Enschede wordt versterkt door het verbeteren van de mobiliteit, infrastructuur en het creëren van toplocaties voor kantoren. De provincie en gemeente hebben in de structuurvisie vastgesteld dat de regio Twente een burgerluchthaven krijgt. Het vliegveld, op de locatie van voormalige luchtmachtbasis Twente, dient een positieve bijdrage te leveren aan de economie, de werkgelegenheid en de duurzaamheid van de regio. Of de luchthaven er daadwerkelijk gaat komen is op het moment van schrijven nog onduidelijk.

De nieuwbouwontwikkelingen aan de Zuiderval dragen bij aan de ontwikkeling van een topkantorenlocatie in Enschede. Enkele grote gebruikers zijn al in het gebied gevestigd. Tevens is de herontwikkeling op het Kennispark dit jaar van start gegaan. Het gebied Kennispark richt zich op science bedrijven en onderzoeksinstellingen die een significante bijdrage kunnen leveren aan het park. Nieuwbouwplannen voor de regio Enschede zijn nog altijd aanwezig. Echter is in de huidige economische tijd niks definitief.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	60.600	51.300	71.600	85.600	97.800	96.700
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	0%	-15%	+40%	+20%	+14%	-1%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-24%	-24%	+11%	+30%	+33%	+20%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	13%	2%	8%	7%	7%	6%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw	87%	98%	92%	93%	93%	94%
Percentage of existing building floor area						

Aanboddaling van 1%

In het afgelopen jaar is het totale kantorenaanbod in Enschede met 1% gedaald. Op 1 januari 2013 wordt in Enschede 96.700 vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Het aantal aangeboden kantoorpanden neemt steeds verder toe. In totaal worden er 97 objecten aangeboden, met een gemiddelde grootte van 987 vierkante meter. De gemiddelde grootte van het aanbod is voor het tweede opeenvolgende jaar gedaald. Vorig jaar was ter vergelijking de gemiddelde grootte nog bijna 1.200 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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Enschede Centrum Centre	35.100	25.900	33.100	41.100	46.800	47.200
Enschede Business & Science Park	16.600	15.500	21.000	25.100	26.500	22.400
Enschede Zuiderval	2.500	1.000	1.000	2.300	3.200	2.000
Enschede Overig Other	6.400	8.900	16.500	17.100	21.300	25.100
Totaal Total	60.600	51.300	71.600	85.600	97.800	96.700

Aanbodstijging in enkele deelgebieden

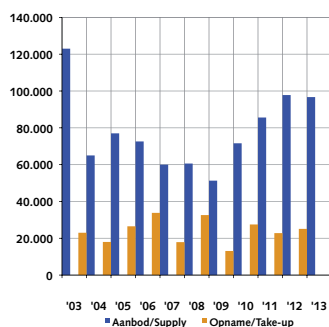
Ondanks de totale aanboddaling van 1% in de regio Enschede, vertonen twee deelregio's een stijging in het aanbod. Enschede Centrum en Overig vertonen een

stijging van respectievelijk 1% en 18%. Opnieuw wordt, met 47.200 vierkante meter, de meeste kantoorruimte aangeboden in het centrum. De toename van het aanbod in Enschede Overig is te verklaren uit het nieuw in aanbod gekomen object, van bijna 7.000 vierkante meter, aan de Brouwerijstraat. In totaal worden 21 kantoorpanden aangeboden met een metrage boven de 1.000 vierkante meter. Aan de Boulevard 1945 is wederom het grootste object beschikbaar, met een metrage van 7.300 vierkante meter.

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Enschede Centrum Centre >250m ²	6.900	13.400	5.400	3.500	10.700	5.500
<250m ²	-	-	-	-	-	700
Enschede Business & Science Park >250m ²	4.100	8.000	4.200	4.300	10.400	11.600
<250m ²	-	-	-	-	-	400
Enschede Zuiderval >250m ²	5.500	5.000	-	16.600	-	5.000
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Enschede Overig >250m ²	1.400	6.200	3.500	3.100	1.700	3.000
<250m ²	-	-	-	-	-	1.100
Totaal >250m² Total	17.900	32.600	13.100	27.500	22.800	25.100
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	2.200
Totaal Total	-	-	-	-	-	27.300

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname in 2012 gestegen

Ondanks de tegenvallende economie is het transactievolume in de regio Enschede, in vergelijking met een jaar geleden, gestegen met 10%. In 2012 is in totaal 25.100 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. De grootste transactie, met ruim 4.500 vierkante meter, heeft plaatsgevonden in het deelgebied Business & Science Park.

Transacties >250m²: 24

In het afgelopen jaar hebben 24 transacties plaatsgevonden. In vergelijking met een jaar geleden is het aantal transacties, met een metrage boven 250 vierkante meter, afgenomen met vier gebruikerstransacties. Opvallend is dat ondanks het grote aandeel van kleine transacties, negen transacties hebben plaatsgevonden met een metrage boven 1.000 vierkante meter. In 2010 en 2011 werden nog zes grote transacties per jaar geregistreerd. De gemiddelde grootte van een transactie is 1.049 vierkante meter.

Kantorenmarkratio: 26%

Nadat de kantorenmarkratio in 2011 was gedaald naar 23%, is de ratio in 2012 toegenomen met drie procentpunt. De ratio geeft de verhouding weer tussen de opname in heel 2012 en het aanbod aan het eind van het jaar, vanaf 250 vierkante meter. De aanboddaling in combinatie met de stijging van het transactievolume dragen hieraan bij. Van het totaal aantal aangeboden kantoorobjecten wordt slechts één op de vier panden binnen een jaar verhuurd of verkocht. De kantorenmarkt in Enschede kan daarmee nog steeds als ruim worden getypeerd.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Enschede Centrum Centre	112	115
Enschede Business & Science Park	124	120
Enschede Zuiderval	128	125
Enschede Overig Other	81	95

Huurprijzen

De hoogst gerealiseerde mediane huurprijs is tot stand gekomen in Zuiderval. In het deelgebied Enschede Overig is in 2012 de laagste mediane huurprijs per vierkante meter gerealiseerd. Door het vele aanbod staan de huurprijzen onder druk. De hoogte van de gerealiseerde huurprijzen is onder invloed van toegekende incentives. Verhuurders geven huurders een steeds langere periode huurvrij om daarmee te concurreren met

overige kantooraanbieders. De transactiepreizen zullen, zonder rekening te houden met incentives, volgend jaar gaan dalen. Door het toekennen van incentives worden de huidige huurprijzen in stand gehouden. De verwachte huurprijzen voor 2013 blijven daardoor op gelijk niveau.

Voorraad

De totale voorraad komt op 1 januari 2013 na herberekening uit op 678.000 vierkante meter. De nieuwbouwontwikkelingen van Ten Kate & Huizinga, de Rabobank, Sigmax en Arke zijn meegenomen in het voorraadcijfer. Daarnaast groeide CeeCee op de Brouwerij in Roombeek.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ontwikkeling totale voorraad in m ² vvo op de eerste januari Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st						
Totale voorraad	454.700	454.700	506.400	506.400	506.400	678.000
Total stock						
Afname / Toename	0%	0%	+11%	0%	0%	34%
Decrease / Increase						

NIEUW: Transacties <250m²

De markt ontwikkelt zich langzaam, kleine transacties zijn in deze tijd van groot belang. In heel 2012 is 2.200 vierkante meter kantoorruimte opgenomen met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Het totale transactievolume in heel 2012 komt daarmee op 27.300 vierkante meter. In totaal hebben in het afgelopen jaar 37 transacties plaatsgevonden. Meer dan een derde van het aantal transacties in Enschede betreft een metrage kleiner dan 250 vierkante meter.

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

Hengelo

De centrale ligging van Hengelo in de regio Twente is een voordeel voor het aantrekken van regionale partijen. Desondanks heeft Hengelo het moeilijker in de kantorenmarkt dan de regio Enschede. De Hengelose kantorenmarkt is gericht op regionale kantoorgebruikers, weinig nieuwe grote partijen trekken de regio in.

Het ontwikkelen van nieuwe kantoren wordt in de regio Twente beperkt. De gemeente Hengelo wil nieuwe kantoorlocaties centreren op twee locaties. Allereerste centrum- en stationlocaties, voor Hengelo is dit gelegen op Hart van Zuid. Ten tweede stadsrandlocaties zoals Westermaat. Het herontwikkelingsplan, inclusief nieuwbouw, van het Expo-terrein wordt reeds genoemd. Hierbij staat het ontwikkelen van een hoogwaardig IT-park centraal. Daarnaast wordt het nieuwe kantoor van Quality2Process gebouwd op de Westermaat Campus te Hengelo.

Aanboddaling van 1%

De kantorenmarkt in Hengelo vertoont op 1 januari 2013 een daling van het aanbod ten opzichte van een jaar geleden. Het totale aanbod komt uit op 81.900 vierkante meter, een daling van 1%. In totaal worden 69 objecten aangeboden met een gemiddelde grootte van 1.187 vierkante meter. In vergelijking met een jaar geleden is het aantal aangeboden objecten met tien toegenomen. De gemiddelde grootte van kantoorruimte in aanbod is, vergelijkend met een jaar geleden, met bijna 200 vierkante meter gedaald. Het nieuwbouwpercentage is gedaald van 12% vorig jaar naar 5% dit jaar. Het pand aan de Sportlaan Driene betreft, net als een jaar geleden, het grootste aangeboden metrage in Hengelo.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	41.600	47.700	84.200	80.800	82.800	81.900
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-11%	+15%	+77%	-4%	+2%	-1%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-12%	+5%	+77%	+34%	+23%	+9%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	18%	8%	11%	12%	12%	5%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	82%	92%	89%	88%	88%	95%
Percentage of existing building floor area						

Twee deelgebieden met aanboddaling

De deelgebieden Westermaat en Westermaat Campus dragen bij aan de totale aanboddaling van 1%. In de regio Hart van Zuid is het aanbod met 6.700 vierkante meter gelijk gebleven. Alleen in Hengelo Centrum en deelgebied Overig is het aantal vierkante meters kantoorruimte in aanbod gestegen. Wederom wordt de meeste kantoorruimte aangeboden in Hengelo Centrum.

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hengelo Centrum Centre	15.900	20.500	28.100	26.600	27.100	27.300
Hengelo Hart van Zuid	5.000	6.200	6.200	6.700	6.700	6.700
Hengelo Westermaat Campus	3.300	1.400	1.400	2.500	3.000	2.700
Hengelo Westermaat	15.700	14.800	27.400	25.700	26.500	22.900
Hengelo Overig Other	1.700	4.800	21.100	19.300	19.500	22.300
Totaal Total	41.600	47.700	84.200	80.800	82.800	81.900

Positieve opname in 2012

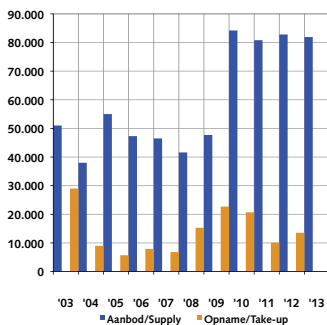
Afgelopen jaar was een positief jaar voor regio Twente. Naast Enschede vertoont ook Hengelo een stijging in het transactievolume. In vergelijking met 2011 is het

afgelopen jaar 34% meer kantoorruimte opgenomen. In totaal is 13.550 vierkante meter kantoorruimte opgenomen in de regio Hengelo. De stijging is te verklaren door één grote transactie op de Expolaan in Hengelo Westermaat, Odin Groep heeft 6.500 vierkante meter nieuwbouw gehuurd. De nieuwbouwontwikkeling gaat samen met het herontwikkelen van het Expo-terrein.

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hengelo Centrum Centre >250m ²	1.700	5.600	9.100	10.300	1.100	3.250
<250m ²	-	-	-	-	-	750
Hengelo Hart van Zuid >250m ²	2.100	-	-	-	-	-
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Hengelo Westermaat Campus >250m ²	-	-	3.000	3.400	1.200	400
<250m ²	-	-	-	-	-	100
Hengelo Westermaat >250m ²	3.000	3.900	9.100	2.500	3.600	9.600
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Hengelo Overig Other >250m ²	-	5.800	1.500	4.500	4.200	300
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Totaal >250m² Total	6.800	15.300	22.700	20.700	10.100	13.550
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	1.250
Totaal Total	-	-	-	-	-	14.800

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Transacties >250m²: 12

Ondanks de forse opnamestijging is het aantal transacties in een jaar met twee gedaald. In het afgelopen jaar hebben twaalf transacties plaatsgevonden met een metrage boven de 250 vierkante meter. De gemiddelde transactiegrootte is door de grote transactie van Odin Groep toegenomen naar ruim 1.116 vierkante meter. In 2011 was de gemiddelde transactiegrootte nog 700 vierkante meter.

Kantorenmarkratio: 17%

Als gevolg van de sterke toename van het transactievolume is de kantorenmarkratio met vijf procentpunt toegenomen. Desondanks blijft de kantorenmarkt in Hengelo aanzienlijk ruimer in vergelijking met Enschede. De Hengelose kantorenmarkt blijft een regionale markt die concurrentie ondervindt van Enschede.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Hengelo Centrum Centre	109	125
Hengelo Hart van Zuid	-	120
Hengelo Westermaat Campus	-	100-120
Hengelo Westermaat	70	100-120
Hengelo Overig Other	90	100

Huurprijzen

Van het aantal transacties waarvan de huurprijs bekend is gemaakt is de gerealiseerde huurprijs achtergebleven bij hetgeen wat vorig jaar voorspeld is. De hoogste mediane transactieprijs is gerealiseerd in Hengelo Centrum. De laagste prijs per vierkante meter is afgelopen jaar betaald in Hengelo Westermaat. Dit in tegenstelling tot 2011 toen hier nog de hoogste prijs per vierkante meter werd betaald. Door het verstrekken van incentives blijft de verwachte huurprijs voor Hengelo op hetzelfde niveau. De daadwerkelijk huurprijzen zonder incentives zullen naar verwachting verder dalen.

Voorraad

Na een herberekening komt de totale voorraad op 1 januari 2013 uit op 643.000 vierkante meter. Door de herberekening is nieuwe kantoorruimte wat nog niet eerder bij ons bekend was aan het voorraadcijfer toegevoegd. De correctie van het voorraadcijfer zorgt voor een aanzienlijke stijging in vergelijking met een jaar geleden.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ontwikkeling totale voorraad in m ² vvo op de eerste januari Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st						
Totale voorraad	290.000	290.000	347.000	347.000	350.000	643.000
Total stock						
Afname / Toename	0%	0%	+19%	0%	+1%	+84%
Decrease / Increase						

NIEUW: Transacties <250m²

De veranderende economische tijd en nieuwe trends op de kantorenmarkt dragen bij aan de verschuiving van de vraag naar kleinere kantoorruimten. In het afgelopen jaar zijn zeven transacties geregistreerd met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter. Van het totaal aantal transacties is 37% een opname van kleine kantoorruimte. In totaal is 1.250 vierkante meter opgenomen met een metrage onder de 250 vierkante meter. Het totale transactievolume in heel 2012 komt daarmee op 14.800 vierkante meter.

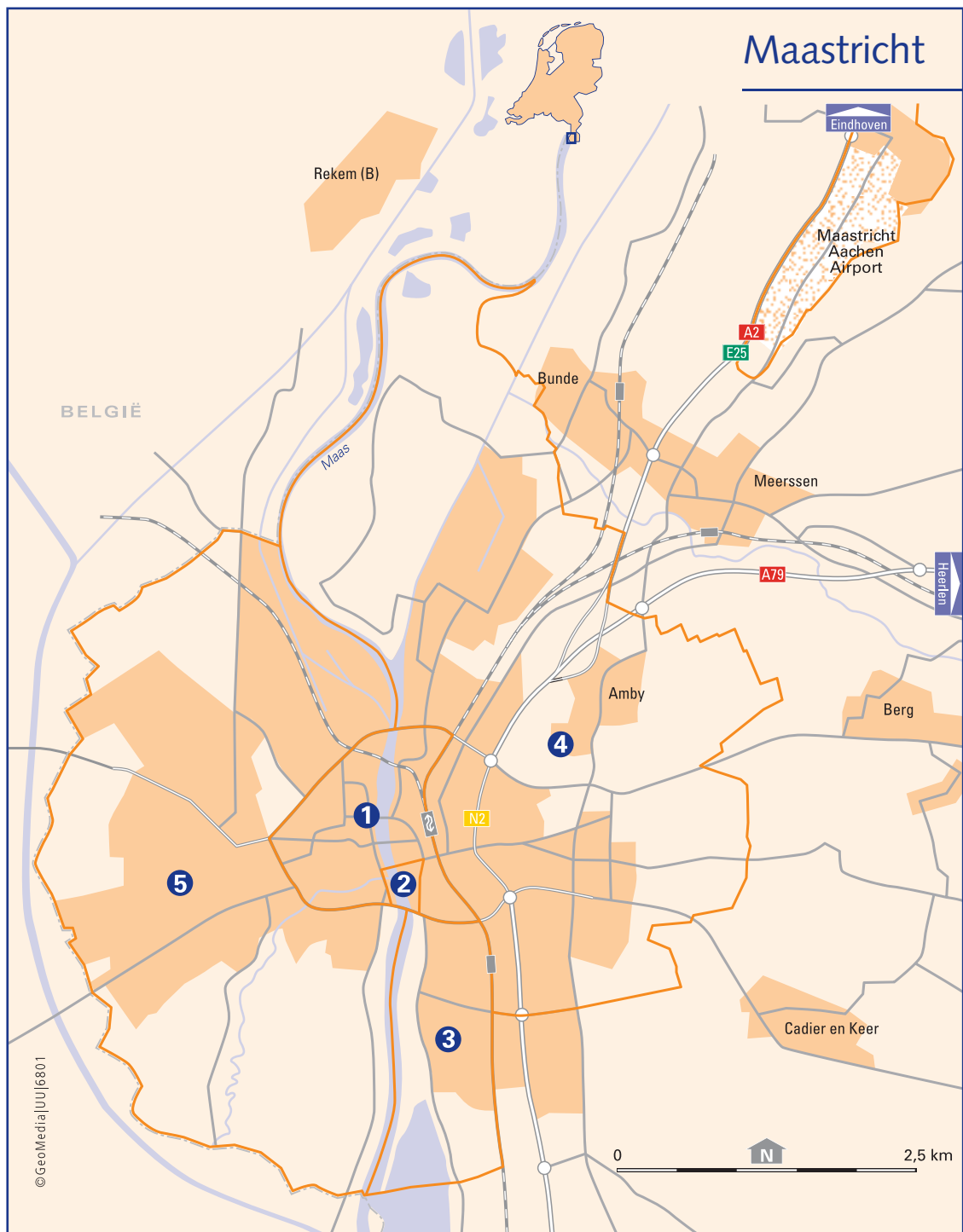
Voor meer informatie over de regio Hengelo kunt u terecht bij: Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars | De heer T.A. van der Veen | Telefoon (053) 485 22 44 | www.snelderzijlstra.nl

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 kantorenmarkt in Maastricht is te kenmerken als een vervangingsmarkt. Grote partijen blijven gevestigd in de regio en het aantal nieuwe bedrijven wat naar Maastricht toetrekt is gering. De explosieve aanbodstijging is te verklaren door de veranderde vraag van de huurder. Dit wordt veroorzaakt door nieuwe trends en de huidige economische tendens. Door het vele aanbod hebben de kantoorgebruikers voldoende keuzemogelijkheden voor hun huisvesting, wat de huurprijzen verder onder druk zet. Daarnaast nemen de incentives in Maastricht toe, verhuurders dienen met elkaar te concurreren. Netto huurprijzen dalen en zorgen voor meer dynamiek in de kantorenmarkt.

Maastricht-Aachen Airport is onder de kantoorgebruiker erg gewild. Dit resulteert in een laag aanbod en hoog opnamevolume. Minder aantrekkelijke locaties zijn de deelregio's Ceramique en Randwyck. In deze deelregio's is het aanbod toegenomen en het opnamevolume fors gedaald. In Maastricht Oost is het aanbodcijfer redelijk op pijl gebleven terwijl het transactievolume is gedaald. In Maastricht West is het tegenovergestelde waarneembaar; het aanbod is fors gestegen en het transactievolume is nagenoeg gelijk gebleven. Hieruit blijkt dat de locatie bepalend is voor de hoogte van het leegstandsniveau. Tevens van invloed is de mate van kwalitatieve kantoorruimten in de deelregio's.

Aanbodstijging

Op 1 januari 2013 wordt binnen de regio Maastricht 103.200 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 63% ten opzichte van een jaar geleden. In totaal staan 69 objecten in aanbod met een gemiddelde grootte van bijna 1.500 vierkante meter. Vorig jaar werden veertien panden minder aangeboden en was de gemiddelde grootte ruim 1.155 vierkante meter. Het kantoorgebouw P.H. Spaakoffice biedt het grootste aaneengesloten metrage aan en betreft ruim 9.900 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	58.200	64.700	83.300	112.300	63.500	103.200
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-16%	+11%	+29%	+35%	-43%	+63%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-17%	-5%	+22%	+45%	-17%	+21%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod deelgebieden

Alle deelregio's hebben nu meer vierkante meters kantoorruimte in aanbod staan dan een jaar geleden. De deelregio Ceramique vertoont de hoogste stijging, van 1.000 vierkante meter op 1 januari 2012 naar 13.700 vierkante meter aanbod op 1 januari 2013. Het aanbod in de deelregio Randwyck is met 144% gestegen tot 28.500 vierkante meter. Het aanbod in de deelregio Maastricht West is met 50% toegenomen

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

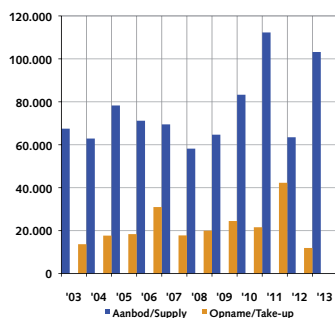
Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Centrum en Wyck Centre and Wyck	23.900	21.900	24.900	33.500	26.600	31.500
Ceramique	2.100	1.900	500	500	1.000	13.700
Maastricht Oost East	14.600	19.500	29.100	29.600	12.000	13.700
Maastricht West West	2.800	6.300	4.200	6.200	6.000	9.000
Maastricht/Aken airport			11.500	10.000	6.200	6.800
Randwyck	14.800	15.100	13.100	32.500	11.700	28.500
Totaal Total	58.200	64.700	83.300	112.300	63.500	103.200

tot 9.000 vierkante meter kantoorruimte. De overige deelregio's vertonen een stijging variërend van 10% tot 18%.

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Centrum en Wyck Centre and Wyck >250m ²	6.100	6.200	6.000	4.700	3.300	2.500
<250m ²	-	-	-	-	-	600
Ceramique >250m ²	3.600	3.700	1.700	4.300	3.200	250
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Maastricht Oost East >250m ²	2.900	6.300	1.600	1.400	13.300	1.100
<250m ²	-	-	-	-	-	100
Maastricht West West >250m ²	3.000	500	300	1.500	1.700	1.900
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Maastricht-Aachen airport >250m ²	-	-	10.200	6.200	1.800	3.700
<250m ²	-	-	-	-	-	500
Randwyck >250m ²	2.200	3.300	4.700	3.500	19.000	2.500
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Totaal >250m² Total	17.800	20.000	24.500	21.600	42.300	11.950
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	1.200
Totaal Total	-	-	-	-	-	13.150

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname in 2012 fors gedaald

In 2012 is het totaal aantal opgenomen vierkante meters 11.950 vierkante meter. Dit is een daling van bijna 72% ten opzichte van 2011. Vorig jaar hebben nog negen transacties boven de 1.000 vierkante meter plaatsgevonden, dit jaar zijn slechts drie grote transacties geregistreerd. De grootste waargenomen transactie bedraagt 2.200 vierkante meter tegenover 11.000 vierkante meter vorig jaar. Het gemiddelde opnamevolume is in vergelijking met 2011 gedaald met 888 vierkante meter tot een gemiddelde van 628 vierkante meter. Hieruit blijkt dat de kantoorbehoefte van ondernemingen afneemt.

Transacties >250m²: 19

De daling in het opnamevolume kan worden verklaard door het afnemen van het aantal transacties en de gemiddelde grootte per transactie. In totaal hebben negentien transacties plaatsgevonden, negen minder dan vorig jaar. In Maastricht West (5) als Maastricht-Aachen Airport (5) hebben de meeste transacties plaatsgevonden. Dit jaar hebben de minste transacties in Ceramique (1) en Randwyck (2) plaatsgevonden met een totaal opnamevolume van 2.050 vierkante meter.

Kantorenmarkratio: 12%

Vorig jaar was de kantorenmarkt van Maastricht te typeren als de meest krappe markt van Nederland. Dit jaar is de kantorenmarkratio fors gedaald van 67% naar 12%. Dit is te verklaren door een forse toename van het aanbod en een substantiële daling van het transactievolume in vergelijking met vorig jaar.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Centrum en Wyck Centre and Wyck	-	120
Ceramique	-	110
Maastricht Oost East	-	100
Maastricht West West	100	100
Maastricht/Aken airport	110	120
Randwyck	110	90

Huurprijzen

Van de deelregio's Maastricht West, Maastricht-Aachen Airport en Randwyck is de huurprijs van slechts één transactie bekend gemaakt. Vanwege het geringe aantal transacties dient op de mediane huurprijs een voorbehoud te worden gemaakt. Voor

2013 zijn de verwachte huurprijzen naar beneden bijgesteld. De incentives nemen naar verwachting toe, waardoor de netto huurprijs daalt.

Ontwikkeling totale voorraad in m ² vvo op de eerste januari Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Totale voorraad / Total stock	550.000	550.000	600.000	600.000	600.000
Afname/Toename / Decrease/Increase	0%	0%	+9%	0%	0%	-0,2%

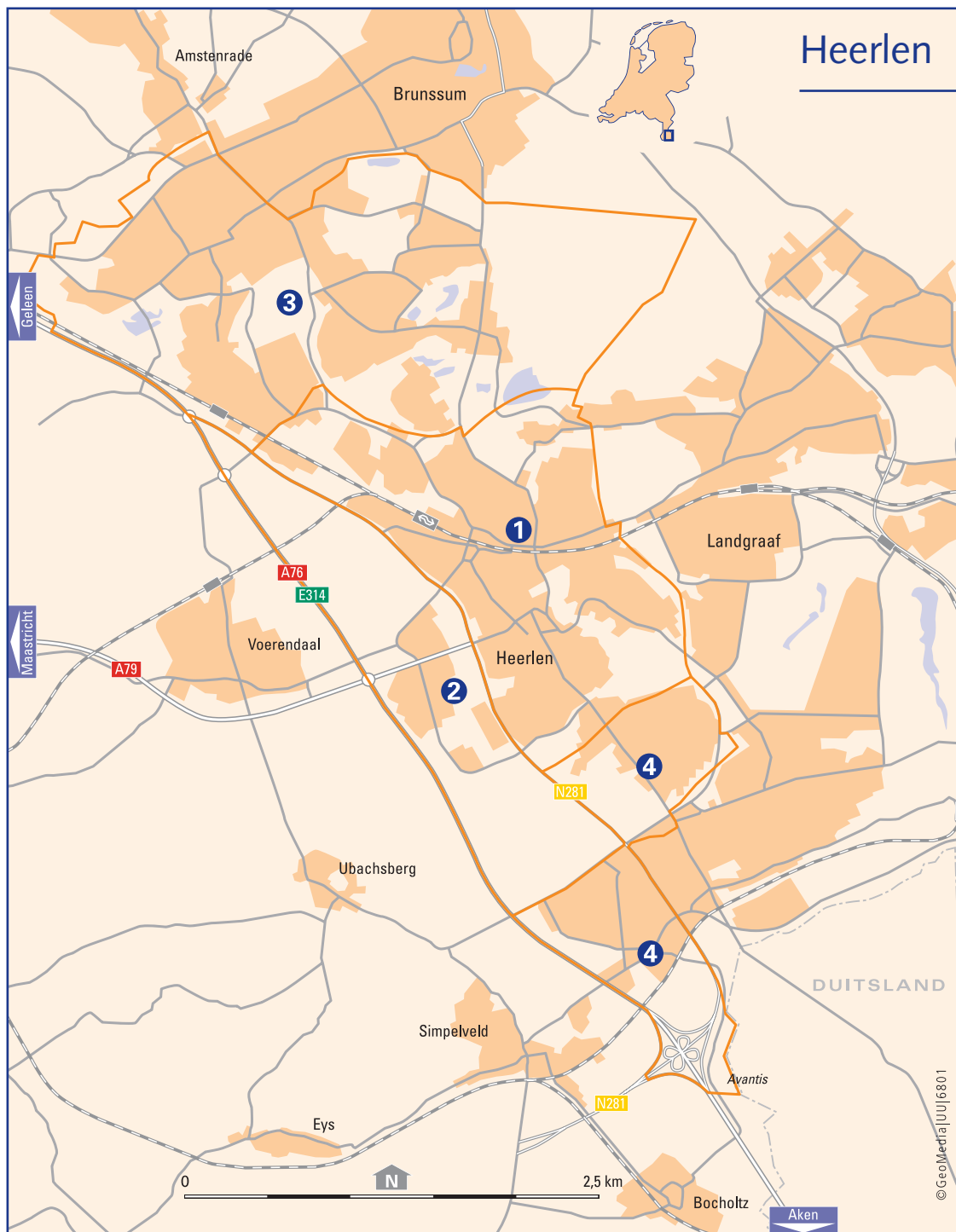
Voorraad

De fysieke kantorenvorraad is licht gedaald in vergelijking met vorig jaar naar 598.900 vierkante meter. Dit komt door een transformatie van 1.100 vierkante meter kantoorruimte naar woonruimte. In 2016 wordt een toevoeging aan het voorraadcijfer verwacht, vanwege de oplevering van het project 'De Groene Loper'.

NIEUW: Transacties <250m²

In heel 2012 hebben in totaal acht transacties plaatsgevonden met een metrage kleiner dan 250 vierkante meter, 30% van het totaal aantal transacties. De totale opname van kleine kantoorruimtes is 1.200 vierkante meter. Het totale aantal opgenomen vierkante meters komt uit op 13.150 vierkante meter.

Voor meer informatie over de regio Maastricht kunt u terecht bij: Boek & Offermans Makelaars
| De heer P.H.M.W. Brouwers | Telefoon (043) 367 15 22 | 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 regio Heerlen is te typeren als een beperkte vervangingsmarkt. Bedrijven blijven veelal op hun huidige locatie. Daarnaast kent Heerlen veel nieuwe toetreders. Heerlen ondervindt daarnaast concurrentie van Sittard, Maastricht en Maastricht-Aachen Airport.

Dit jaar is het voormalig CBS gebouw aan de Kloosterweg in Heerlen verkocht voor € 464.000,-, in basis voor de realisatie van "Urban Farming". Het gebouw betreft circa 40.000 vierkante meter kantoorruimte. Het pand is grotendeels opnieuw voor verhuur in aanbod gezet. Vanwege de lage transactieprijs is de huurprijs per vierkante meter per jaar aanzienlijk lager in vergelijking met andere kantoorpanden in aanbod. Door de lage prijs zijn al enkele marktpartijen naar dit object verhuisd. Gezien het metrage en de prijs zal dit in de toekomst wellicht nog vaker gebeuren waarmee dit object een onwerkelijke concurrentiestrijd aangaat met de overige leegstaande kantoren.

Kenmerkend voor de kantorenmarkt zijn de gebruikers uit het MKB segment alsmede zorg/maatschappelijke partijen. Deze huurders kennen beperkte vervangingsvraag en zijn verantwoordelijk voor het grootste deel van het transactievolume. De vraag naar kleinschalige, single tenant objecten neemt verder toe. Het huidige aanbod sluit niet goed aan op deze vraag. Dit heeft tot gevolg dat het aanbod van grote panden verder toeneemt.

Aanbodstijging van 29%

Het totaal aangeboden vierkante meter kantoorruimte in Heerlen bedraagt 85.000 vierkante meter, een stijging van 29% ten opzichte van een jaar geleden. In totaal worden 44 objecten aangeboden met een metrage boven 250 vierkante meter, dertien minder dan op 1 januari 2012. De gemiddelde grootte per object is aanzienlijk toegenomen, van 1.154 vierkante meter tot 1.931 vierkante meter. Meer dan de helft van alle objecten betreft een metrage groter dan 1.000 vierkante meter. Op de Geerstraat staat het grootste pand in aanbod met een aaneengesloten metrage van ruim 10.000 vierkante meter. De aanbodstijging is hier mede door te verklaren. Kanttekening bij deze metrages dat het voor een groot deel objecten betreft waar ook kleinere units gehuurd kunnen worden.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	49.500	55.700	51.800	63.100	65.800	85.000
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	+32%	+13%	-7%	+22%	+4%	+29%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	+27%	+30%	+20%	+22%	+15%	+32%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	28%	25%	21%	17%	17%	10%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	72%	75%	79%	83%	83%	90%
Percentage of existing building floor area						

Aanbod deelgebieden

Alleen in het deelgebied Heerlen West is het aanbod afgenomen. In alle overige deelgebieden is het aanbod gestegen. Opnieuw worden de meeste vierkante meters aangeboden in het deelgebied Heerlen Centrum. Met een metrage van ruim 62.100 vierkante meter wordt hier 40% meer aangeboden dan vorig jaar. Op 1 januari 2013 wordt het minst aantal vierkante meters aangeboden in Heerlen Noord, 3.100 vierkante meter.

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

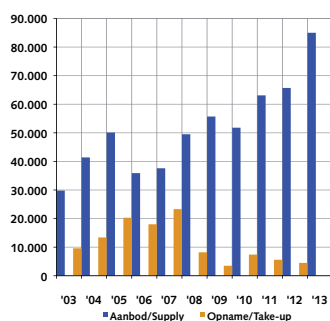
Supply of office space > 250 square metres of lettable floor area per district as of January 1st

Deelgebieden Districts	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Heerlen Centrum Centre	36.700	41.000	32.400	41.900	44.500	62.100
Heerlen Noord North	400	1.100	900	900	900	3.100
Heerlen West West	7.500	7.500	11.100	13.000	13.000	8.500
Heerlen Zuid South	4.900	6.100	7.400	7.300	7.300	11.300
Totaal Total	49.500	55.700	51.800	63.100	65.700	85.000

Opname van kantoorruimten per deelgebied
Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Heerlen Centrum Centre >250m ²	6.900	13.400	5.400	3.500	10.700	5.500
<250m ²	-	-	-	-	-	700
Heerlen Noord North >250m ²	4.100	8.000	4.200	4.300	10.400	11.600
<250m ²	-	-	-	-	-	400
Heerlen West West >250m ²	5.500	5.000	-	16.600	-	5.000
<250m ²	-	-	-	-	-	-
Heerlen Zuid South >250m ²	1.400	6.200	3.500	3.100	1.700	3.000
<250m ²	-	-	-	-	-	1.100
Totaal >250m² Total	17.900	32.600	13.100	27.500	22.800	25.100
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	2.200
Totaal Total	-	-	-	-	-	27.300

Opname en aanbod in m² vvo
Take-up and supply in square metres lettable floor area



Opname in 2012: -20%

Het transactievolume in 2012 is sterk gedaald naar ruim 4.500 vierkante meter, een daling van 13% ten opzichte van 2011. De transacties hebben dit jaar alleen plaatsgevonden in Heerlen Centrum. In de overige deelgebieden hebben dit jaar geen gebruikerstransacties plaatsgevonden. De enorme daling is te wijten aan de economische situatie, waar ook de regio Heerlen last van heeft.

Transacties >250m²: 7

In totaal zijn in het afgelopen jaar zeven transacties geregistreerd met een metrage boven 250 vierkante meter. Opvallend is dat dit jaar de grootst genoteerde transactie 1.400 vierkante meter bedroeg, waar vorig jaar de grootste transactie nog 3.300 vierkante meter was. Ondanks dat dit jaar drie transacties meer hebben plaatsgevonden, is in totaal minder vierkante meter opgenomen. Het gemiddeld aantal vierkante meter per verhuurd of verkocht kantoorpand is logischerwijs flink gedaald van gemiddeld 1.400 vierkante meter per transactie in 2011 naar gemiddeld 643 vierkante meter dit jaar.

Kantorenmarkratio: 5%

Door de stijging in het aanbod en de daling in het transactievolume is de kantorenmarkt in vergelijking met vorig jaar nog ruimer geworden. Op 1 januari 2013 bedraagt de kantorenmarkratio in de regio Heerlen 5%, vier procentpunt minder dan vorig jaar.

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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Heerlen Centrum Centre	80	115
Heerlen Noord North	-	100
Heerlen West West	-	110
Heerlen Zuid South	-	110

Huurprijzen

Van de zeven transacties is van slechts één object de huurprijs bekend gemaakt. Vanwege het geringe aantal transacties dient op de mediane huurprijs een voorbehoud te worden gemaakt. De regio Heerlen blijft een uitzondering vormen op het gebied van incentives in vergelijking met de rest van Nederland. Incentives worden in Heerlen bijna niet verstrekt vanwege de beperkte keuzemogelijkheid van kleinschalige, single tenant objecten. Voor volgend jaar wordt verwacht dat de huurprijzen in de verschillende deelgebieden dicht bij elkaar liggen, tussen de € 100,- en € 115,- per vierkante meter per jaar.

Voorraad

De voorraad van de regio Heerlen is sinds 2008 onveranderd. Dit jaar is het voorraadcijfer net als voorgaande jaren op gelijk niveau gebleven, namelijk 435.000 vierkante meter. Eind 2012 is het startsein gegeven voor het ontwikkelen van maximaal 19.000 vierkante meter kantoorruimte. In het Maankwartier worden naast kantoren ook woningen, winkels,

horeca gelegenheden en een hotel gerealiseerd. Tevens wacht het Schinkelkwartier Zuid op aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van het schrijven van dit rapport is nog onduidelijk of de ontwikkeling definitief is.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ontwikkeling totale voorraad in m ² vvo op de eerste januari Development of total stock in square metres of lettable floor area as of Januari 1st						
Totale voorraad	435.000	435.000	435.000	435.000	435.000	435.000
Total stock						
Afname / Toename	+1%	0%	0%	0%	0%	0%
Decrease / Increase						

NIEUW: Transacties <250m²

In deze editie zijn voor het eerst ook de transacties met een transactievolume kleiner dan 250 vierkante meter in kaart gebracht. In totaal hebben zes transacties plaatsgevonden met een metrage onder 250 vierkante meter. Dit is de helft van het totaal aantal transacties in Heerlen. Bijna 750 vierkante meter betreft een opname van kleine kantoormetrages. In de regio komt het totaal aantal opgenomen kantooruimte hiermee uit op 5.250 vierkante meter.

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

Sittard

In 2012 is de kantorenmarkt van Sittard dynamischer te kenmerken dan in 2011. Het aantal transacties en het totale opnamecijfer zijn toegenomen, tegen een daling van het aanbod op 1 januari 2013. Dit is tegenovergesteld aan de kantorenmarkt in Heerlen, waar het aanbod is toegenomen en het transactievolume is gedaald.

Het aanbod van kantoorruimte in Sittard bestaat voor een groot deel uit verouderde kantoorpanden. De vraag naar hoogwaardige solitaire kantoorruimte sluit slecht aan op het huidige aanbod. Door achterblijvende kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen is de verwachting dat dit type vastgoed in het aanbod dun gezaaid zal blijven.

Sittard noteert een forse opleving van het transactievolume in 2012. Dit is te verklaren door één transactie van 1.465 vierkante meter door Green Retail House BV. Zonder deze transactie zou het opnameniveau van 2012 lager uitgevallen zijn dan voorgaand jaar. Green Retail House BV zal deze 1.465 vierkante meter kantoorruimte overigens uit de markt halen en deze kavel vervolgens gebruiken voor de realisatie van extra parkeerplaatsen bij het naastgelegen retailproject.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aanbod m ² vvo	-	23.400	23.800	29.600	33.800	22.600
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-		+2%	+24%	+14%	-33%
Percentage in relation to previous year				-		
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-	-	-	-	-	-15%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	-	100%	100%	100%	100%	100%
Percentage of existing building floor area						

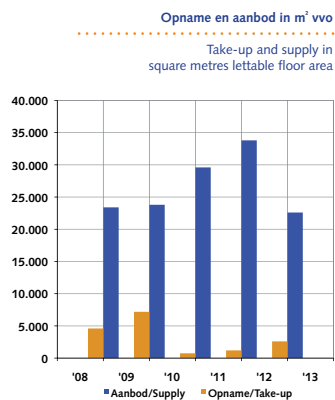
Aanboddaling van 33%

Op 1 januari 2013 staat in Sittard 22.600 vierkante meter in aanbod, een daling van 33% ten opzichte van een jaar geleden. Het huidige aanbod is in vergelijking met het vijfjaarlijks gemiddelde gedaald met 15%. In totaal staan 33 kantoorobjecten in de verhuur of verkoop, waar vorig jaar nog 48 kantoorpanden in aanbod stonden. De gemiddelde grootte van een object bedraagt 684 vierkante meter, zestien vierkante meter minder dan op 1 januari 2012. Van alle objecten betreffen vijf kantoorpanden een metrage groter dan 1.000 vierkante meter, waarvan de grootste met 3.000 vierkante meter is gelegen aan de Poststraat.

Opname van kantoorruimten per deelgebied

Take-up of office space of lettable floor area per district

Deelgebieden Districts	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Sittard Sittard >250m ²	-	4.600	7.200	700	1.200	2.600
<250m ²	-	-	-	-	-	200
Totaal >250m² Total	-	4.600	7.200	700	1.200	2.600
Totaal <250m² Total	-	-	-	-	-	200
Totaal Total	-	-	-	-	-	2.800



Forse opnamestijging

In 2012 is het totale transactievolume 2.600 vierkante meter, verspreid over vier transacties. De transacties omvatten respectievelijk 313, 390, 400 en 1.465 vierkante meter. Dit is ruim een verdubbeling van het transactievolume ten opzichte van 2011.

Kantorenmarkratio: 12%

Door de daling van het aanbod en stijging van het transactievolume is de kantorenmarkratio, in vergelijking met vorig jaar, zeven procentpunt gestegen tot 11%. Dit betekent dat hoewel de kantorenmarkt krappere is geworden, deze nog steeds als ruim kan worden getypeerd.

Huurprijzen

Van de vier genoteerde transacties is geen huurprijs bekend gemaakt. De verwachtingen voor de huurprijzen blijven hetzelfde als vorig jaar. Huurprijzen tussen € 110,- en € 120,- per vierkante meter per jaar zullen volgend jaar naar verwachting 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 (€) 2012	Verwacht / Expected (€) 2013
Sittard Sittard	-	115

NIEUW: Transacties <250m²

Voor deze jaaruitgave zijn de transacties met een kleiner opnamevolume dan de gehanteerde 250 vierkante meter meegenomen. In Sittard heeft slechts één transactie plaatsgevonden in deze grootteklasse en bedroeg 200 vierkante meter. Hiermee komt het totale transactievolume uit op 2.800 vierkante meter. De opname onder 250 vierkante meter is desalniettemin een vijfde van het totaal aantal transacties.

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 2013 is tweeledig:

- Het jaarlijks verschaffen van inzicht in het aanbod, de opname, de prijsontwikkeling en de voorraad van kantoorruimte 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;
- **Bramer Bedrijfsmakelaars:** Zwolle;
- **Frisia Makelaars:** Den Haag;
- **HRS Bedrijfsmakelaars:** Den Bosch, Tilburg;
- **Lamberink Bedrijfsmakelaars:** Assen;
- **Molenbeek Bedrijfsmakelaars:** Amersfoort, Utrecht;
- **Ooms Makelaars:** Drechtsteden, Rotterdam;
- **Rodenburg Makelaars:** Apeldoorn, Deventer;
- **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars:** Enschede, Hengelo;
- **Strijbosch Thunnissen Makelaars:** Arnhem, Nijmegen;
- **Van der Sande Makelaars:** Breda;
- **Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars:** Eindhoven.

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 Utrecht. 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. 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. 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 is bereikt.

Dit jaar wordt in een aparte paragraaf het opnamecijfer van kleine kantoormetraget kenbaar gemaakt. Onder 'kleine kantoormetraget' wordt verstaan, transacties in de grootteklasse 250 tot 500 vierkante meter in de vier grote steden en alle transacties kleiner dan 250 vierkante meter in de overige Dynamis regio's. De cijfers gebaseerd op kleine kantoormetraget maken geen deel uit van het totaal en worden per regio apart benoemd.

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. In het rapport wordt onderscheid gemaakt in 24 regio's.

Dynamis regio's:

- Amsterdam
- Almere
- Den Haag
- Rotterdam
- Drechtsteden
- Utrecht
- Amersfoort
- Eindhoven
- Den Bosch
- Breda
- Tilburg
- Arnhem
- Nijmegen
- Groningen
- Leeuwarden
- Assen
- Apeldoorn
- Deventer
- Zwolle
- Enschede
- Hengelo
- Maastricht
- Parkstad Limburg/Heerlen
- Sittard

Branches

De branches zijn in het jaarrapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 heringedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. De branchering maakt inzichtelijk welke typen bedrijven zich op de kantorenmarkt bewegen. Dynamis onderkent de volgende negentien branches:

- Belangen en ideële organisaties
- Bouw en vastgoed
- Cultuur, sport en recreatie
- Financiële instellingen
- Gezondheids- en welzijnszorg
- Groot- en detailhandel
- ICT en telecom
- Industrie
- Logies-, maaltijd-, en drankverstrekking
- Marketing, communicatie en media
- Onderwijs
- Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen
- Overige zakelijke dienstverlening
- Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stroom en gekoelde lucht
- Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en holdings
- Verhuur van en handel in onroerend goed
- Verhuur van roerende goederen
- Vervoer en opslag
- Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering.

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. 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 bedrijventerrein 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

Reeds gerealiseerde vastgoedobjecten, waarvoor ten aanzien van de sector commercieel vastgoed geldt dat daarbij in het algemeen een overgangperiode 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/ transformeren

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's 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.

Kleine metrages

Een transactie met een metrage tussen de 250 en 500 vierkante meter in de vier grote steden en kleiner dan 250 vierkante meter in de overige regio's.

Leegstand

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

Mediaan

De mediane huurprijzen van kantoren zijn berekend. Een mediaan is de middelste waarneming. In vergelijking met gemiddelden tellen uitersten (zowel hoog als laag) minder zwaar mee, en komt het getal dichterbij de 'normale huurprijs' dan een gemiddelde huurprijs.

Nieuwbouw

Nieuw gebouwde kantoorpanden die binnen 12 maanden worden opgeleverd. 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. 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.

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.

Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)

Vvo is het netto vloeroppervlak exclusief buitenruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet-statische gebouwdelen en glaslijncorrectie.

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.

Colofon

Sprekende Cijfers is een product van Dynamis



Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars
Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
dynamis@dynamis.nl
+31(0)30 767 03 90

Concept, onderzoek, analyses en coördinatie

Dynamis Utrecht
Shirley Bröcker, Junior Research Manager Dynamis
Jill Driessen, Stagiaire Research Dynamis

Ontwerp en opmaak

Link Ontwerpers, Eindhoven

 **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)

 **Lamberink Bedrijfsmakelaars**
Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t +31 (0)592 338 420
f +31 (0)592 338 414
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
www.lamberink.nl

 **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

 **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

 **Molenbeek Makelaars**
Maliebaan 77
3581 CG Utrecht
t +31 (0)30 256 88 11
f +31 (0)30 256 88 77
info@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl

 **Strijbosch Thunnissen
Makelaars**
St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t +31 (0)24 3 651 010
f +31 (0)24 3 651 020
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl
(ook in Arnhem)

 **Frisia Makelaars**
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t +31 (0)70 3 420 101
f +31 (0)70 3 644 232
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

 **Ooms.com**
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)

 **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

 **HRS Bedrijfsmakelaars**
Vughterweg 47D
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 8 000 008
f +31 (0)73 8 000 009
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

 **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)

 **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